



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.

25-G-01005

Darmstadt, 12.03.2025

Verkehrswertgutachten

- i.S.d. § 194 BauGB -

Grundbesitz:

Wohnungsgrundbuch von Dillingen, Blatt 1496
18/100 Miteigentumsanteil an dem Grundstück Gemarkung Dillingen, Flur 4,
Flurstück 128/82, Gebäude- und Freifläche, An den 30 Morgen 23

verbunden mit dem Sondereigentum an den im Aufteilungsplan mit Nr. W 3
und K 3 gekennzeichneten Wohn- und Nebenräumen sowie dem
Sondernutzungsrecht an dem Kfz-Abstellplatz P 2



Wertermittlungstichtag: 04.02.2025
Qualitätsstichtag: 04.02.2025

Verkehrswert: 395.000 €

Umfang: 55 Seiten inkl. Anlagen

Ausfertigung: 3x Auftraggeber, 1x Akten des Verfassers

Inhaltsverzeichnis

Wertermittlungsergebnisse.....	3
1. Allgemeine Angaben.....	4
2. Grundbuchdaten	8
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	17
6. Immobilienmarkt und Wirtschaftslage.....	23
6.1 Wirtschaftslage in Deutschland	23
6.2 Immobilienmarkt Deutschland	25
6.3 Regionaler Immobilienmarkt	26
7. Wertermittlungsverfahren	27
7.1 Wertermittlungsverfahren nach ImmoWertV	27
7.2 Wahl des Wertermittlungsverfahrens	27
8. Bodenwertermittlung	28
9. Vergleichswertverfahren	31
9.1 Auskunft aus der Kaufpreissammlung / Vergleichspreise	32
9.2 Wertbestimmende Kriterien / Anpassungen	33
9.3 Vergleichswertberechnung	35
10. Ertragswertermittlung.....	37
10.1 Modell des Gutachterausschusses	38
10.2 Mietvertragliche Situation	38
10.3 Ansatz der Wertermittlungsparameter	38
10.4 Ertragswertberechnung	41
11. Würdigung.....	42
12. Verkehrswert.....	43
13. Literaturverzeichnis	44
 Anlage 1: Fotos des Wertermittlungsobjektes	45
Anlage 2: Grundrisse und Ansichten	48
Anlage 3: Auszug aus der Teilungserklärung	51
Anlage 4: Wohnflächenaufstellung	52
Anlage 5: Liegenschaftskarte	53
Anlage 6: Unwetterkarten	54

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, An den 30 Morgen 23
Objektart:	Eigentumswohnung, Keller und Stellplatz
Katasterangaben:	Wohnungsgrundbuch von Dillingen Gemarkung Dillingen Flur 4; Flurstück 128/82; Größe: 803 m ²
Wertermittlungsstichtag:	04.02.2025 (Tag der Ortsbesichtigung)
Baulasten:	keine Eintragungen
Altlasten:	keine Eintragungen
Denkmalschutz:	keine Eintragungen
Baujahr / RND:	1995 / 40 Jahre
Gebäudezustand:	Gepflegter Zustand / Baujahresentsprechend
Modernisierungszustand:	kleinere Modernisierungen im Rahmen der Instandhaltung
Vermietungszustand:	fremdvermietet
Bruttogrundfläche:	Wohnung: rd. 101 m ²
Wohn-/Nutzfläche:	Wohnung: rd. 90 m ² Wohnfläche sowie rd. 6 m ² Nutzfläche

Wesentliche Wertermittlungskennzahlen

Bodenwert	Besondere objekt-spezifische Grundstücksmerkmale	Vergleichswert (maßgebliches Verfahren)	Verkehrswert (Marktwert)	Gebäudedefaktor €/m ² WoFl.
154.000 €	-	395.000 €	395.000 €	4.380 €/m ²

1. Allgemeine Angaben

Art des Bewertungsobjektes:	Eigentumswohnung, Keller und Stellplatz
Adresse:	An den 30 Morgen 23, 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:	25-G-01005
Aktenzeichen (Amtsgericht):	61 K 46/24
Zweck der Wertermittlung:	Verkehrswertermittlung im Rahmen der Zwangsversteigerung zur Aufhebung der Gemeinschaft
Auftragsdatum:	28.11.2024
Wertermittlungsstichtag:	04.02.2025
Qualitätsstichtag:	04.02.2025
Wertermittlungsunterlagen:	Anschreiben / Auftrag des Amtsgerichts Bad Homburg v.d. Höhe vom 28.11.2024 Beschluss des Amtsgerichts Bad Homburg v.d. Höhe vom 01.10.2024 Grundbuchauszug vom 17.09.2024 (zuletzt geändert am 03.08.2007) Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis über den Kreisausschuss Hochtaunuskreis Fachbereich Bauaufsicht, Denkmalschutz und Immissionsschutz vom 18.10.2024
Vom Sachverständigen eingeholte Auskünfte/ Informationen:	Liegenschaftskarte (1:1.000) vom 10.01.2025 Altlastenauskunft über das Regierungspräsidium Darmstadt Abteilung Umwelt Wiesbaden vom 13.01.2025 Bodenrichtwertabfrage über das Geoportal Hessen vom 10.01.2025 Bauakte aus den Jahren 1993 und 1994 Teilungserklärung vom 14.10.1994 Denkmalschutzauskunft über das Landesamt für Denkmalpflege Hessen vom 14.01.2025 Immobilienmarktbericht 2024; Herausgeber: Gutachterausschuss für Immobilienwerte für den Bereich des Hochtaunuskreises, des Main-Taunus-Kreises, des Rheingau-Taunus-Kreises und des Landkreises Limburg-Weilburg

Auskunft aus der Kaufpreissammlung des Gutachterausschusses für Immobilienwerte für den Bereich des Hochtaunuskreises, des Main-Taunus-Kreises, des Rheingau-Taunus-Kreises und des Landkreises Limburg-Weilburg vom 14.02.2025

on-geo Vergleichsmieten und -preise für Wohnimmobilien vom 10.02.2025

Protokolle der Eigentümerversammlungen aus den Jahren 2023 und 2024

Mietvertrag vom 01.09.2021

Zürs Hochwassergefährdung vom 10.01.2025

Starkregengefährdung vom 10.01.2025

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

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

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

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

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

Hinweis:

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

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

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

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

Bewertungsgrundsätze:

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

Der Verkehrswert ist im BauGB § 194 wie folgt definiert:

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

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

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

	Grundstückszustand zum Qualitätsstichtag (z.B. rechtliche Gegebenheiten, tatsächliche Eigenschaften, sonstige Beschaffenheit und Lage) zugrunde zu legen.
Urheberrecht:	Vorliegende Verkehrswertermittlung ist nur für den Auftraggeber und den vertraglich festgelegten Zweck bestimmt. Jede anderweitige vollständige oder auszugsweise Verwendung des Inhalts bedarf einer schriftlichen Genehmigung des Verfassers.
Datum der Ortsbesichtigung:	04.02.2025 (09:00 Uhr – 09:40 Uhr)
Umfang der Besichtigung:	Im Rahmen des Ortstermins wurde die Eigentumswohnung vollumfänglich besichtigt. Der Keller und der Stellplatz konnten nicht besichtigt werden.
Teilnehmer am Ortstermin:	Anonym Herr Wahid Hossaini (Gutachter)
Allgemeine Anmerkungen:	Es wird im Rahmen der Verkehrswertermittlung davon ausgegangen, dass die Angaben in den zur Verfügung gestellten Unterlagen umfassend, zutreffend und vollständig sind. Eine Überprüfung der Angaben in diesen Unterlagen seitens des Sachverständigen erfolgt im Rahmen der Wertermittlung nur stichprobenartig. 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. 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: 17.09.2024 (zuletzt geändert am 03.08.2007)
Im Rahmen dieser Wertermittlung wird unterstellt, dass zwischen dem Datum des vorliegenden Grundbuchauszuges und dem Wertermittlungsstichtag keine Änderungen vorgenommen wurden.

Amtsgericht: Bad Homburg v.d. Höhe

Grundbuchbezirk: Dillingen

Band: -

Grundbuchblatt: 1496

Gemarkung: Dillingen

Bestandsverzeichnis:

Lfd. Nr.	Flur	Flurstück	Lage / Wirtschaftsart	Fläche
1	4	128/82	Gebäude- u. Freifläche	803 m ²

Es handelt sich um einen 18/100 Miteigentumsanteil an o.g. Grundstück, verbunden mit dem Sondereigentum an den im Aufteilungsplan mit Nr. W 3 und K 3 gekennzeichneten Wohn- und Nebenräumen. Zudem besteht ein Sondernutzungsrecht an dem KFZ-Abstellplatz P 2.

Abt. I, Eigentümer: Anonym

Abt. II, Lasten und Beschränkungen: Keine Eintragungen

Abt. III, Hypotheken, Grundschulden, Rentenschulden: Abteilung III beinhaltet keine wertrelevanten Eintragungen.

Hinweis zum Bestandsverzeichnis: Gemäß vorliegendem Grundbuchauszug sind keine Herrschvermerke vorhanden.

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

Aufteilung nach § 8 WEG: Gemäß Teilungserklärung (UR-Nr. 243/1994) vom 14.10.1994 wurde der Grundbesitz gem. § 8 des Wohnungseigentumsgesetzes in der Weise aufgeteilt, dass fünf Eigentumswohnungen mit in Summe 100 Miteigentumsanteilen gebildet wurden. Das Verhältnis der Wohnungseigentümer untereinander bestimmt sich dahingehend nach den Bestimmungen des WEG.
In der Teilungserklärung sind folgende wesentliche Bestimmungen vorhanden:

- Die Kostenverteilung von Lasten erfolgt nach dem Verhältnis der Miteigentumsanteile.

- Das Wohnungseigentum unterliegt keiner Verfügungsbeschränkung durch die Eigentümergemeinschaft oder den Verwalter.
- Die Wohnungen dürfen im Rahmen der gesetzlichen Bestimmungen genutzt werden.
- Es besteht eine Instandhaltungspflicht.
- Jeder Wohnungseigentümer ist verpflichtet Verwaltungskosten, Betriebskosten und Kosten für Instandhaltung und Instandsetzung zu leisten. Es werden entsprechende monatliche Abschlagszahlungen vom Verwalter festgesetzt.
- Die Stimmrechte der Eigentümer richten sich nach dem Verhältnis ihrer Miteigentumsanteile.

Eine Abgeschlossenheitsbescheinigung und entsprechende Aufteilungspläne lagen dem Sachverständigen vor. Das Sondereigentum der Wohneinheiten wurde entsprechend begründet.

Dem bewertungsgegenständlichen Wohnungseigentum ist das Sondernutzungsrecht an den in der Teilungserklärung mit Nr. P 2 bezeichneten PKW-Abstellplatz sowie dem mit der Nummer K 3 bezeichneten Kellerraum zugeordnet.

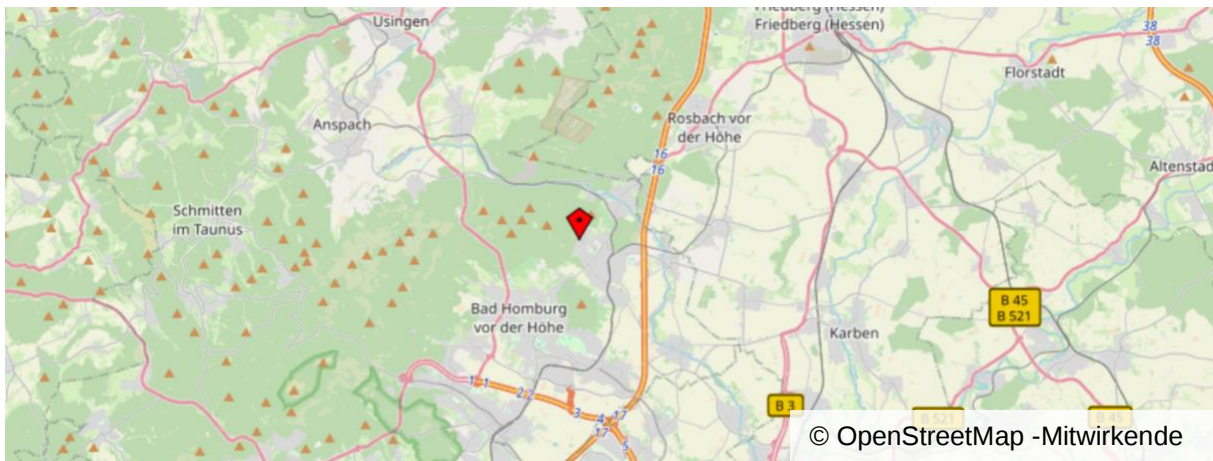
Gemäß vorliegenden Informationen besteht zum Wertermittlungstichtag eine WEG-Verwaltung. Diese wird durch die Herbert Hausverwaltung (Münzenberger Straße 28, 61200 Wölfersheim) getätigt. Eine Instandhaltungsrücklage der WEG existiert gemäß des dem Sachverständigen vorliegenden Wirtschaftsplans (nur auszugsweise) für den Zeitraum vom 01.01.2023 bis 31.12.2023. Diese betrug im genannten Zeitraum anteilig 432,00 € für die zu bewertende Einheit. Aktuellere Angaben (Wirtschaftspläne, Betriebskostenabrechnungen etc.) liegen dem Sachverständigen nicht vor. Es wird davon ausgegangen, dass bis zum Wertermittlungstichtag keine Anpassungen hinsichtlich der Höhe der Instandhaltungsrücklage etc. erfolgt sind.

3. Grundstücksbeschreibung

3.1 Lage

3.1.1 Makrolage

Bundesland:	Hessen
Landkreis:	Hochtaunuskreis
Ort / Stadt:	Friedrichsdorf
Einwohnerzahl und Prognose:	25.700 Einwohner, 853 EW/km ² Einwohnerprognose: 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 v.d. Höhe (Süden), Schmitten (Westen)
Kaufkraftindex:	122,4 (Deutschland = 100)
Arbeitslosenquote:	4,3 % (Kreis Hochtaunuskreis, Bundesagentur für Arbeit, Stand: 12/2024) 6,0 % (Bundesgebiet Deutschland, Stand: 12/2024)
Infrastruktur:	Erschließung durch die Autobahnen A 5 und A 661 sowie die Bundesstraßen B 455 und B 456. Anbindung an das Schienennetz durch den Bahnhof Friedrichsdorf. 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 des Friedrichsdorfers Ortsteils Dillingen.
In der direkten Umgebung befinden sich überwiegend Ein- und Zwei- sowie Mehrfamilienhäuser in offener Bauweise. Es handelt sich um eine zwei- bis dreigeschossige Bebauung mit überwiegender Wohnnutzung.
Mehrere öffentliche Parkmöglichkeiten sind in der Umgebung vorhanden.

Infrastruktur:

Entfernung zu:
Kindergarten in km: 1,0 (Kinderhort Kassiopeia),
Grundschule in km: 1,0 (Peter-Härtling-Schule),
weiterführenden Schule (Gymnasium) in km: 3,0 (Philipp-Reis-Schule),
weiterführenden Schule (Realschule) in km: 3,0 (Philipp-Reis-Schule),
weiterführenden Schule (Hauptschule) in km: 3,0 (Philipp-Reis-Schule),
Geschäften des täglichen Bedarfs in km: 1,5 (Norma),
größeren Einkaufszentrum in km: 2,0 (Taunus Carré),
Medizinischen Nahversorgung in km: 1,5 (Philipp-Reis-Apotheke),
Klinikum in km: 4,5 (Klinik Dr. Baumstark GmbH),
ÖPNV - Bahnhof/Bushaltestelle in km: 0,2 (Fuchspfad),
Stadtzentrum in km: 2,0,
Autobahnanschluss in km: 6,0 (A 5),
ICE - Bahnhof in km: 22,0 (Frankfurt Hauptbahnhof),
Flughafen in km: 30,0 (Frankfurter Flughafen).

Freizeit-/Kulturangebot:

Das Freizeitangebot in Dillingen ist durch Naherholung geprägt. Fußläufig befinden mehrere Feldwege sowie ein alter Steinbruch etc.

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

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

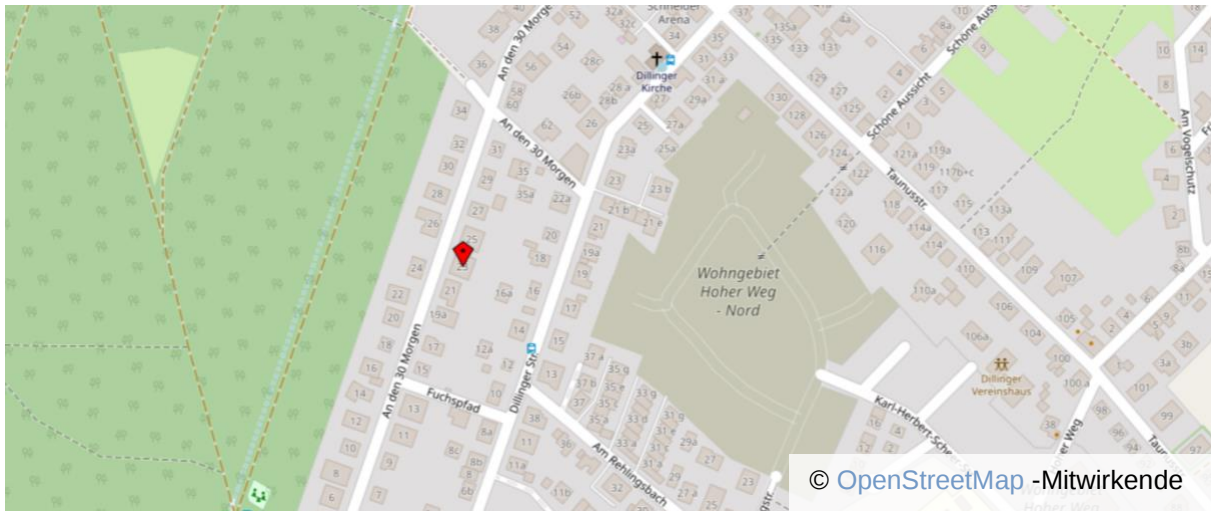
Immissionen / Umwelteinflüsse:

Das Wertermittlungsobjekt befindet sich an der Anliegerstraße „An den 30 Morgen“, die relativ wenig befahren wird.

Die Lärmquelle besteht weitgehend in dem Straßenverkehr, welcher sich gemäß Online-Auskunft (Lärmviewer Hessen, Abruf am 15.01.2025) in einem Ausmaß zwischen 45 - 49 dB(A) auf das Wertermittlungsobjekt auswirkt.

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

Insgesamt befindet sich die Lärmimmission in einem geringen Bereich.



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

3.1.3 Lagebeurteilung (Makro- und Mikroperspektive)

Verkehrsanbindung: gut bis sehr gut

Infrastruktur: gut bis sehr gut

Wohnlage: gut bis sehr gut

Quellen:

Nexiga Geomarketing, Kaufkraftkarte 2024, Abruf am 15.01.2025
Bundesagentur für Arbeit: Arbeitsmarkt im Überblick, Abruf am 15.01.2025
Prognos – Zukunftsatlas 2022, Abruf am 15.01.2025
Openstreetmap, Abruf am 15.01.2025
Wegweiser Kommune – Bertelsmann Stiftung, Abruf am 15.01.2025
etc.

3.2 Topographie/Größe/Gestalt

Topographie: leicht geneigt in Richtung Südosten

Grundstücksgröße: 803 m² - gemäß Grundbuch

Grundstücksgestalt: rechteckig

Grundstückstiefe / Straßenfront: rd. 38 m / rd. 21 m

Eckgrundstück: Nein

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

Ausrichtung: Nach Südosten

3.3 Erschließungszustand

Erschließung:	Das Grundstück wird von der Straße "An den 30 Morgen" aus erschlossen. Es wird davon ausgegangen, dass die übrige Erschließung (z.B. Wasser, Wärme, Energie und Abwasser) ebenfalls über die Straße „An den 30 Morgen“ 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) Telekommunikation (Telefon/Internet) Anschluss an zentralen Abwassersammler Erdgasanschluss 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 13.01.2025 bestehen keine Eintragungen im Altlastenkataster.

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:
mittel

3.5 Grundstücksrechtliche Gegebenheiten

Bauplanungsrecht

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

Das Grundstück befindet sich 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 nähere Umgebung kann wie folgt beschrieben werden:

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

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

Entwicklungszustand

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

Abgaben- und beitragsrechtlicher Zustand

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

Im Rahmen der Wertermittlung konnte seitens der zuständigen Behörde bis zur Finalisierung des vorliegenden Gutachtens keine Auskunft bezüglich ausstehender Erschließungsbeiträge zur Verfügung gestellt werden.

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

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

Sanierungs-, Umlegungs- / Flurbereinigungsverfahren

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

Denkmalschutz

Eine Abfrage über das Landesamt für Denkmalpflege Hessen am 14.01.2025 ergab für den Wertermittlungsgegenstand keine Eintragung in der Denkmalliste.

Baulasten

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

Gemäß schriftlicher Auskunft der Bauaufsichtsbehörde des Kreisausschusses Hochtaunuskreis Fachbereich Bauaufsicht, Denkmalschutz und Immissionsschutz vom 18.10.2024 bestehen im Baulastenverzeichnis keine Eintragungen für den Wertermittlungsgegenstand.
Im Rahmen der Wertermittlung wird demnach Baulastenfreiheit unterstellt.

4. Nutzung / Vermietungssituation zum Wertermittlungstichtag

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

Die zu bewertende Eigentumswohnung ist zum Wertermittlungstichtag fremdvermietet. Siehe Abschnitt 10.2 im Gutachten.

Bei 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 der vorhandenen Vermietung keine Wertrelevanz beigemessen.

Miet- und Pachtverträge:

Dem Gutachter liegen Miet- oder Pachtverträge vor. Siehe Abschnitt 10.2 im Gutachten.

Gewerbebetrieb:

Ein Gewerbebetrieb ist auf Basis vorliegender Informationen nicht vorhanden.

Wohnpreisbindung:

Für das Wertermittlungsobjekt besteht keine Wohnpreisbindung, da für die Errichtung/Modernisierung nach vorliegendem Wissensstand keine öffentlichen Mittel herangezogen worden sind und es sich demnach nicht um öffentlich geförderten Wohnraum gem. des Hessischen Wohnraumförderungsgesetzes (HWOFG) handelt.

**Nicht eingetragene Lasten
und Rechte:**

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

5.2.1 Aufteilung nach § 8 WEG

Gemäß Teilungserklärung vom 14.10.1994 wurde der Grundbesitz in der Weise aufgeteilt, dass mit jedem Miteigentumsanteil das Sondereigentum an einer in sich abgeschlossenen Wohnung (Wohnungseigentum) sowie an nicht zu Wohnzwecken dienenden Räumlichkeiten verbunden ist. Daneben wurden Sondernutzungsrechte an PKW-Stellplätzen begründet.

Das Sondereigentum des Wertermittlungsobjektes umfasst sämtliche in der Teilungserklärung unter Nr. W 3 und K 3 aufgeführten Räume. Es handelt sich dabei um eine abgeschlossene Wohnung im 1. OG sowie einem Kellerabteil. Des Weiteren besteht ein Sondernutzungsrecht an einem Pkw-Außenstellplatz (Nr. P 2).

5.2.2 Gemeinschaftseigentum

Art des Gebäudes:	Mehrfamilienhaus
Geschosse:	Kellergeschoss, Erdgeschoss, Obergeschoss, Dachgeschoss, Spitzboden
Wohneinheiten:	5
Baujahr / Historie:	1995
Nutzung:	Wohnnutzung
Konstruktionsart / Bauweise:	Massivbauweise Dachgeschoss vollständig ausgebaut/nutzbar Spitzboden als Abstellraum für DG-Wohneinheit ausgebaut
Fundamente:	Streifenfundamente (Annahme)
Keller / UG:	vollständig unterkellert Mauerwerk (massiv)
Fassade:	Putzfassade mit Anstrich
Wände:	Außenwände – massives Mauerwerk Innenwände – tlw. tragende und tlw. nichttragende Innenwände in weitgehend massiver Ausführung

Geschossdecken:	Stahlbeton in allen Geschossen (Annahme)
Hauseingang:	Hauseingangstüre aus Holz mit Verglasung zentraler Hauseingang überdachter Eingangsbereich Gegensprechanlage vorhanden
Dach:	Form: Satteldach mit Gauben Konstruktion: keine Angabe Dacheindeckung aus Betondachsteinen (Taunus Pfannen) Dämmung: keine Angabe Dampfsperre: keine Angabe
Treppenhaus / Flur / Aufzug:	Stahlbeton-Massivtreppen Ein- bis Zweispänner Kein Aufzug vorhanden
Elektroinstallationen:	Standard- und zeitgemäße Ausstattung
Heizungsanlage/ Warmwasserversorgung:	Gaszentralheizung (Fa. Viessmann) aus dem Jahr 1995 Warmwasserversorgung: keine Angabe
Gemeinschaftsräume:	Waschraum und Fahrradkeller im UG
Außenanlagen:	Außenanlagen sind außerhalb des Gebäudes befindliche mit dem Grundstück fest verbundene bauliche Anlagen, Ver- und Entsorgungsanlagen von der Gebäudeaußenwand bis zur Grundstücksgrenze, Einfriedungen, Befestigungen und sonstige Anlagen, wie Gartenanlagen / Bewuchs. Wesentliche bauliche Außenanlagen sind: - Ver- und Entsorgungsleitungen - Zugang/Zufahrt sind befestigt mit Betonsteinpflaster - Einfriedung straßenseitig: Hecke, Baum- und Strauchbewuchs - Einfriedung rückseitig: Hecke, Maschendrahtzaun - Carport an der südwestlichen Seite des Hauses Wesentliche sonstige Anlagen sind: - Gartenanlage mit Rasenfläche - Baum-/Strauchbewuchs in geringem Umfang
Modernisierungen:	Dem Sachverständigen sind keine wesentlichen innerhalb der letzten 15 Jahre durchgeführten Modernisierungen bekannt.
Baumängel / Bauschäden:	Wesentliche Mängel / Schäden / Instandsetzungsnotwendigkeiten waren im Zuge des Ortstermins ersichtlich: Abplatzungen im Sockelbereich der Außenfassade. Gemäß Aussage im Rahmen des Ortstermins soll der Sockel im Rahmen des Gewährleistungsanspruchs nachgearbeitet werden. Demnach wird dem vorhandenen Schaden im Zuge der Wertermittlung keine Wertrelevanz beigemessen. 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.

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 Wertermittlungsstichtag nicht vor.

Beurteilung des baulichen Zustands:

Insgesamt weist das Gebäude – auf Basis der Eindrücke im Rahmen des Ortstermins – einen gut gepflegten Zustand auf.

Die Außenanlagen erwecken einen insgesamt sehr gepflegten Eindruck.

WEG-Verwaltung:

Herbert Hausverwaltung
Münzenberger Straße 28, 61200 Wölfersheim

**WEG-Protokolle,
Instandhaltungsrücklage,
Sonderumlagen:**

WEG-Protokolle wurden für diese Bewertung aus den Jahren 2023 und 2024 auszugsweise zur Verfügung gestellt. Diese beinhalteten keine Beschlüsse hinsichtlich geplanter Sanierungs- / Modernisierungsmaßnahmen.

Die Höhe der Instandhaltungsrücklage lag zum 31.12.2023 gemäß zur Verfügung gestellter Informationen durch die WEG-Verwaltung bei 2.400 €, davon entfallen anteilig (gem. Miteigentumsanteil) ca. 432 € auf das Bewertungsobjekt.

Hausgeld:

430 € (gem. Wirtschaftsplan 01.01.2023 - 31.12.2023)

Hinweise:

Dem Sachverständigen konnten tlw. Baugenehmigungen, Bauanträge etc. zur Verfügung gestellt werden.

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.

5.2.3 Sondereigentum (Wohnung Nr. 3)

Art/-typ:	3-Zimmer-Wohnung
Wohn-/Nutzfläche:	rd. 90 m ² WF Hinweis: Sämtliche Flächenangaben sind ohne exakte Vermessung nicht als Grundlage für Vermietung, Mietverträge, Mietanpassungsverlangen u.Ä. geeignet. Die Verwendung ist ausschließlich für diese Marktwertermittlung bestimmt. Seitens des Sachverständigen wird keine Haftung für die Richtigkeit der Flächenangaben übernommen. Ein exaktes Flächenmaß war nicht Bestandteil dieses Wertermittlungsauftrages. Für die Richtigkeit wird seitens des Sachverständigen keine Haftung übernommen.
Etage:	Obergeschoss
Raumaufteilung, Belichtung und Besonnung:	Eingangsbereich/Diele, Offener Wohn- / Essbereich, Küche, Schlafzimmer, Kinderzimmer, Badezimmer, Gäste-WC Belichtung/Besonnung: gut Anzahl und Größe der Fenster: gut Grundrissgestaltung zeitgemäß und modern
Ausrichtung:	Nordosten
Decken / Deckenhöhe:	Deckenhöhe ca. 2,55 m (OG) Deckenbelag: Raufasertapete
Wände:	Wandbelag – Raufasertapete, Fliesen im Badezimmer
Fußböden:	Laminat, Fliesen und Parkett
Türen:	Wohnungseingangstüre aus Holz, Innentüren aus Holz
Fenster:	Holzfenster mit Isolierverglasung (zweifach), baujahres-entsprechend manuelle Rollläden vorhanden
Belüftung:	manuell über Fenster
Heizung:	Flächenheizkörper vorhanden
Sanitärinstallationen:	standard- und zeitgemäße Ausstattung Bad mit WC, Waschtisch, Dusche und Badewanne (Tageslichtbad) Gäste-WC vorhanden (Innenliegend)
Elektroinstallationen:	standard- und zeitgemäße Ausstattung Anzahl an Steckdosen: durchschnittlich
Küche:	Einbauküche
Balkon:	vorhanden (Ausrichtung nach Südosten)

Sonstige Räume/ Nutzflächen:	Kellerabteil Nr. K 3 Sondernutzungsrecht an dem Kfz-Stellplatz Nr. P 2
Modernisierungen:	Dem Sachverständigen sind keine wesentlich erfolgten Modernisierungen innerhalb der letzten 15 Jahre bekannt geworden
Baumängel / Bauschäden:	Wesentliche Mängel / Schäden / Instandsetzungsnotwendigkeiten waren im Zuge des Ortstermins nicht ersichtlich. Kleinere Instandhaltungsrückstände finden in der Wahl der Wertermittlungsparameter - insbesondere der Wahl des fiktiven Baujahres - entsprechende Berücksichtigung. Vorliegendes Gutachten dient nicht der Bewertung von Baumängeln und Bauschäden. Gegebenenfalls ist in diesem Zusammenhang ein Bauschadenssachverständiger heranzuziehen. Eine Haftung des Sachverständigen im Zusammenhang mit gegebenenfalls bestehenden, wertrelevanten Baumängeln / Bauschäden wird ausgeschlossen.
Zubehör:	Zubehör sind nach der gesetzlichen Definition des § 97 BGB bewegliche Sachen, die (i) keine Bestandteile des Grundstücks sind, (ii) zur Hauptsache eine dienende Funktion haben und (iii) eine räumliche Verbindung zur Hauptsache aufweisen. Wesentlich ist, dass der Kern der wirtschaftlichen Nutzung des Zubehörs auf dem betreffenden Grundstück liegt. <u>Einbauküche</u> Soweit die Einbauküche als bewegliche Sache (ein Entfernen ist zerstörungsfrei bzw. unter verhältnismäßigem Aufwand möglich) angesehen werden kann, ist sie als Zubehör einzuordnen, da sie ohne Bestandteil der Hauptsache zu sein, dem wirtschaftlichen Zweck der Hauptsache zu dienen bestimmt ist und zu ihr in einem dieser Bestimmung entsprechenden räumlichen Verhältnis steht. Die für die Zubehöreigenschaft erforderliche Widmung liegt darin, dass die Küche für die Bedürfnisse des Hauses entsprechend angeschafft wurde. Die Einbauküche in der Wohneinheit des Wertermittlungsobjektes ist von durchschnittlicher bis guter Qualität und verfügt unter anderem über einen Herd, Ofen, Einbauschränke sowie eine Holz-Arbeitsplatte. Es wird folgender (Zeit-)Wert für die Einbauküche frei geschätzt: 3.000 € Die freie Schätzung des Wertes für das Zubehör orientiert sich pauschal an den visuellen Eindrücken aus der Ortsbesichtigung. Auch wenn diese freie Schätzung nach bestem Wissen und Gewissen durchgeführt worden ist, kann dieser Wert nur als grober Anhalt für das Zwangsversteigerungsverfahren und für eine Vermögensentscheidung eines Erstehers dienen. Eine genaue Ermittlung des Restwerts des Zubehörs ist nicht im Rahmen eines Verkehrswertgutachtens, sondern nur durch ein explizites Zubehörgutachten durch einen ausgebildeten Spezialisten mit entsprechender Einzelbewertung möglich, dass aber auftragsgemäß nicht Gegenstand dieses Sachverständigenauftrags ist. Dritte, die auf der Grundlage dieser freien Schätzung

des Zubehörs beabsichtigen, Vermögensdispositionen zu treffen, werden ausdrücklich darauf hingewiesen, dass sie die Rechtslage bzgl. der tatsächlichen Eigentumsverhältnisse und den Wert des hier aufgeführten Zubehörs nochmals eigenständig prüfen bzw. ermitteln müssen, bevor sie über ihr Vermögen entscheiden.

Ausstattungsstandard:

Insgesamt weist der Ausstattungsstandard der Wohnung – auf Basis der Eindrücke im Rahmen des Ortstermins – einen gut gepflegten Zustand auf.

Hinweis:

Dem Sachverständigen konnten tlw. Baugenehmigungen, Bauanträge etc. zur Verfügung gestellt werden.

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.

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

6.1 Wirtschaftslage in Deutschland

Auf das Gesamtjahr 2024 betrachtet, schrumpfte die Wirtschaft insgesamt um 0,2 % im Vergleich zum Vorjahr (preis-, saison- und kalenderbereinigt), was ein weiteres Jahr der wirtschaftlichen Stagnation bedeutet. Laut dem stellvertretenden Leiter des ifo Zentrums für Makroökonomie und Befragungen sowie des Leiters der Konjunkturprognosen, Prof. Dr. Timo Wollmershäuser, sei „im Moment noch nicht klar, ob es sich bei der derzeitigen Stagnationsphase um eine vorübergehende Schwäche oder um eine dauerhafte und damit schmerzhaft Veränderung der Wirtschaft handle.“

Aufgrund der derzeit hohen Unsicherheit bei wirtschaftlichen Prognosen zeigt das ifo-Institut zwei mögliche Szenarien auf:

1. Szenario (Basisszenario: Schleppende Entwicklung): Die wirtschaftliche Entwicklung bleibt aufgrund struktureller Faktoren schwach. Die Verlagerung industrieller Produktion ins Ausland sowie eine anhaltend geringe Investitionsdynamik führen zu einer schleichenden Deindustrialisierung. Dies geht mit einem schwachen Produktivitätswachstum einher, da die Wertschöpfung aus hochproduktiven Industriesektoren zunehmend durch Wertschöpfung in Dienstleistungsbereichen mit einem niedrigeren Produktivitätswachstum ersetzt wird. Die Arbeitslosigkeit steigt vorübergehend an, da freigesetzte Industriearbeitskräfte nicht unmittelbar in den Dienstleistungssektor integriert werden können (2024: 6,0 %, Prognose 2025: 6,3 %; Prognose 2026: 6,2 %). Das BIP wächst in den kommenden zwei Jahren nur moderat um 0,4 % (2025) bzw. 0,8 % (2026). Während der private Konsum aufgrund steigender Einkommen stabil bleibt, dämpft eine weiterhin hohe Sparquote die wirtschaftliche Dynamik. Die Baukonjunktur dürfte nach der Schwächephase im laufenden Jahr wieder leicht zur gesamtwirtschaftlichen Entwicklung beitragen.

2. Szenario (optimistischeres Alternativszenario): Im optimistischeren Alternativszenario bleibt der Standort Deutschland für Unternehmen attraktiv, da Produktionskapazitäten nur vorübergehend geringer ausgelastet sind und keine Deindustrialisierung einsetzt. Der Strukturwandel führt nicht nur zum Rückgang veralteter Technologien, sondern schafft auch neue Produktionsstrukturen im verarbeitenden Gewerbe. Voraussetzung dafür sind jedoch wirtschaftspolitische Maßnahmen wie sinkende Steuer- und Energiekosten, Bürokratieabbau sowie der Ausbau der Infrastruktur und des Arbeitskräftepotenzials. Durch die verbesserte Wettbewerbsfähigkeit nehmen Investitionen und Exporte zu, während die wirtschaftspolitische Unsicherheit abnimmt. Dies fördert das Produktivitätswachstum und beschleunigt die wirtschaftliche Erholung. Die Arbeitslosigkeit steigt vorübergehend nur marginal an und sinkt dann im Vergleich zum Basisszenario deutlich (Prognose: 2025: 6,1 %, Prognose 2026: 5,6 %). Das BIP wächst in den kommenden zwei Jahren mit 1,1 % (2025) bzw. 1,6 % (2026) doppelt so stark wie im vorher beschriebenen Basisszenario. Zudem gewinnt der private Konsum an Dynamik, da Arbeitseinkommen steigen und die Sparquote sinkt. Auch die Baukonjunktur stabilisiert sich und leistet im Prognosezeitraum einen positiven Beitrag zur gesamtwirtschaftlichen Entwicklung.

Inflation:

In beiden Szenarien nimmt der Inflationsdruck gleichermaßen ab, wobei für das Jahr 2025 eine unveränderte Inflationsrate von 2,3 % prognostiziert wird, bevor erst im Jahr 2026 eine Senkung auf

¹ Destatis, Bruttoinlandsprodukt: Ausführliche Ergebnisse zur Wirtschaftsleistung im 4. Quartal 2024

² Destatis, Bau- und Immobilienpreisindex, Stand 10. Januar 2025

³ Destatis, Verbraucherpreisindex und Inflationsrate, Stand 31. Januar 2025

⁴ Bundesministerium für Wirtschaft und Klimaschutz, Die wirtschaftliche Lage in Deutschland im Januar 2025

⁵ Ifo Institut, ifo Konjunkturprognose – 12. Dezember 2024

⁶ JLL, Investmentmarktüberblick, Stand Q4 2024

⁷ Colliers, City Survey Q4 2024

⁸ Destatis, Branchen und Unternehmen – Bauen, Stand 17.01.2025

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

2,0 % erwartet wird. Die stagnierende Inflationsrate im Jahr 2025 ist auf preistreibende Sondereffekte wie die Verteuerung des Deutschlandtickets, des Briefportos und der privaten Krankenversicherung zurückzuführen. Im weiteren Verlauf fallen die Lohnzuwächse im optimistischeren Alternativszenario zwar höher aus als im Basisszenario, jedoch bleiben die realen Lohnstückkosten in beiden Szenarien auf einem ähnlichen Niveau. Die höheren Löhne werden durch Produktivitätssteigerungen ausgeglichen, sodass kein zusätzlicher Inflationsdruck entsteht.

Gemäß Pressemitteilung des Statistischen Bundesamtes vom 31. Januar 2025 wird die Inflationsrate im Januar 2025 voraussichtlich bei 2,3 % (Kerninflation bei 2,9 %) im Vergleich zum Vorjahresmonat liegen. Die Verbraucherpreise verzeichnen nach aktuellem Kenntnisstand im Januar 2025 einen Rückgang um 0,2 % im Vergleich zum Vormonat.

Auf das Gesamtjahr 2024 betrachtet, veröffentlicht das Statistische Bundesamt in der Pressekonferenz am 15. Januar 2025 einen Rückgang der preisbereinigten Bauinvestitionen i. H. v. insgesamt 3,5 % gegenüber 2023. Besonders betroffen waren die nichtstaatlichen Bauinvestitionen, die mit -4,3 % bereits das vierte Jahr in Folge sanken. Hauptgrund dafür waren die weiterhin hohen Baukosten, die trotz nachlassender Preisdynamik auf einem sehr hohen Niveau verblieben und seit 2019 insgesamt um rund 40 % gestiegen sind. Besonders stark war der Rückgang im Wohnungsbau mit -5,0 %, während die nichtstaatlichen Investitionen in Nichtwohnbauten, wie Fabriken und Bürogebäude, um 2,6 % zurückgingen. Im Gegensatz dazu stiegen die staatlichen Bauinvestitionen, insbesondere für Sanierungs- und Infrastrukturmaßnahmen um 1,2 % an. Die Investitionen in Ausrüstungen, insbesondere Investitionen in Maschinen, Geräte und Fahrzeuge sanken um 5,5 % im Vergleich zum Vorjahr. Der private Konsum ist weiterhin schwach und stieg im Jahr 2024 um lediglich 0,2 % im Vorjahresvergleich. Die Staatsausgaben hingegen zeigen mit +2,6 % einen deutlichen Anstieg, was die Konsumausgaben insgesamt etwas stabilisiert.

Im Außenhandel und der Weltwirtschaft spiegelt sich die schwierige wirtschaftliche Lage wider. Im Betrachtungszeitraum (Januar bis November 2024 gegenüber dem Vorjahr) wurde ein leichter Anstieg der preisbereinigten Importe um 0,2 % verzeichnet, wohingegen die Exporte von Waren und Dienstleistungen um 0,8 % zurückgingen. Besonders betroffen waren die Ausfuhren von elektrischen Ausrüstungen, Maschinen und Kraftfahrzeugen. Regional entwickelten sich die Exporte jedoch unterschiedlich: Während die Ausfuhren in die USA zunahmen, gingen sie in die EU-Staaten und insbesondere nach China zurück. Gleichzeitig konnte China seinen Weltmarktanteil bei Produkten, die auch für Deutschland zu den wichtigsten Exportgütern zählen (z. B. Kraftfahrzeuge, Maschinenbauprodukte), weiter ausbauen.

Die Preise für den Neubau von Wohngebäuden stiegen zwischen November 2023 und November 2024 um 3,1 %, wobei die Preise für Ausbauarbeiten (bspw. Heizanlagen und zentrale Wassererwärmungsanlagen) im November 2024 mit + 3,8 % im Vergleich zum Vorjahresmonat deutlich stärker stiegen als die Preise für Rohbauarbeiten (bspw. Beton- und Mauerarbeiten), welche im Betrachtungszeitraum lediglich um 2,0 % zunahmen. Die Produktionsleistung in der Bauwirtschaft verzeichnete im Jahr 2024 einen Rückgang von 3,8 %, nachdem das erste Quartal 2024 aufgrund günstigerer Witterungsbedingungen noch mit einem Plus von 2,5 % gegenüber dem Vorquartal abschloss. Die Bruttowertschöpfung im verarbeitenden Gewerbe (ohne Bau) sank deutlich um 3,0 %. Noch deutlicher war der Rückgang der Bruttowertschöpfung im Baugewerbe mit einem Rückgang von 3,8 %. Die Bereiche Handel, Verkehr und Gastgewerbe sowie Unternehmensdienstleister zeigten hingegen eine stagnierende Entwicklung.

Aktuelles:

Zwei politische Ereignisse prägen derzeit die weltweite Aufmerksamkeit und könnten die Wirtschaft sowie den Immobilienmarkt maßgeblich beeinflussen:

Zum einen der Wahlsieg von Donald Trump bei den US-Präsidentschaftswahlen am 5. November 2024, einhergehend mit seinem Amtsantritt als US-Präsident am 20. Januar 2025 bringen bereits erste Anzeichen für mögliche Veränderungen in der US-Außen- und Wirtschaftspolitik mit sich. Zum anderen die politische Krise in Deutschland nach der Auflösung der Ampelkoalition. Nach der Entlassung von Finanzminister Christian Lindner am 6. November 2024 zog die FDP ihre Minister aus der Regierung zurück. Bundeskanzler Olaf Scholz stellte im Dezember 2024 die Vertrauensfrage und agiert bis zu den Neuwahlen am 23. Februar 2025 als Minderheitsregierung.

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

6.2 Immobilienmarkt Deutschland

Der deutsche Immobilieninvestmentmarkt beendete das Jahr 2024 mit dem stärksten Quartal seit zwei Jahren und erzielte jahresübergreifend ein Transaktionsvolumen von 35,3 Milliarden Euro – ein Plus von 14 % im Vergleich zum Vorjahr. Das starke vierte Quartal weckt Hoffnungen für 2025, jedoch bleiben geopolitische Unsicherheiten, wie beispielsweise der Regierungswechsel in den USA oder die Bundestagswahl in Deutschland, wichtige zu beobachtende Risikofaktoren. Dennoch hat der Markt bewiesen, dass er mit Herausforderungen umgehen kann, wie das moderate Wachstum 2024 verdeutlicht. Entscheidend für 2025 wird eine risikoadjustierte Investitionsstrategie sein, gestützt durch den erwarteten Zinssenkungskurs der Zentralbanken. Unter diesen Bedingungen wird eine moderate Markterholung mit einem Wachstum von 13 bis 19 % auf bis zu 42 Milliarden Euro erwartet.

Die Europäische Zentralbank hat am 30.01.2025 zum fünften Mal seit der geldpolitischen Wende im Sommer 2024 die Leitzinsen gesenkt. Der Einlagezins verringert sich um 0,25 % von 3,00 auf 2,75 %. Für die Investmentmärkte bleibt die Zinsentwicklung trotz aller politischen und konjunkturellen Unsicherheiten nach wie vor die stärkste Triebfeder. So stabilisiert ein niedriges Zinsniveau nicht nur die Werte, sondern erleichtert auch die Aufnahme des für größere Investments benötigten Fremdkapitals. Weitere Zinssenkungen können der schwächelnden Konjunktur hierbei die notwendigen Impulse verleihen, ohne dass kurzfristig eine erneute Inflationsgefahr drohen würde. Gemäß Prognosen wird die Europäische Zentralbank auch 2025 an der Zinsschraube drehen. Laut JLL deutet aktuell einiges auf ein Absinken des Einlagezinses auf um die zwei Prozent bis Ende 2025 hin. Dies wären dann rund 75 Basispunkte weniger als der aktuelle Wert. Durch den Anstieg der Stimmung im Finanzierungsmarkt hat sich das Plus hinsichtlich einer Einschätzung der finanzierenden Institute im letzten Quartal des Jahres 2024 verfestigt. Resultierend aus der Aufhellung dieses Indikators in Kombination mit einem wieder attraktiveren Zinsumfeld sollten Kreditausreichungen zunehmen, sodass Investoren künftig auch wieder mit einem größeren Fremdkapitalhebel agieren können.

In den einzelnen Marktsegmenten zeigte sich 2024 ein differenziertes Bild. Industrie- und Logistikimmobilien verzeichneten 2024 ein Transaktionsvolumen von 7,9 Milliarden Euro und somit ein Plus von 8 % im Vergleich zum Vorjahr. Besonders das vierte Quartal sticht mit 3,1 Milliarden Euro - und somit mit 40 % des Jahresergebnisses - hervor.

Das Transaktionsvolumen im Büroimmobilienmarkt wuchs um rd. 6 % gegenüber dem Vorjahr mit rd. 5,5 Milliarden Euro, blieb aber hinter anderen Segmenten zurück. Großtransaktionen waren rar, jedoch nahm die Gesamtzahl der Transaktionen um 19 % gegenüber 2023 zu. Die Spitzenmieten im Büroimmobilienmarkt stiegen laut Colliers in sechs der Top-7-Lagen - Berlin, München, Hamburg, Frankfurt am Main, Düsseldorf, Köln und Stuttgart - erneut gegenüber dem Vorjahr an, wobei gerade in München (53,50 €/m², +11 %) und Düsseldorf (43,00 €/m², +8 %) der Anstieg deutlich war. Gleichzeitig überschritt die Leerstandsquote zum Jahresende 2024 erstmals seit 2013 mit 7,3 % die 7 %-Marke.

Einzelhandelsimmobilien erzielten 2024 ein Transaktionsvolumen von knapp 5,6 Milliarden Euro. Besonders Supermärkte und Fachmarktprodukte waren dabei im vergangenen Jahr gefragt und machten fast 40 % des Volumens aus. Im Einzelhandelssegment setzten innerstädtische Warenhäuser und Shoppingcenter 2024 auf Transformation und Repositionierung. Gerade durch die Wiederbelebung der Innenstädte aufgrund des internationalen Städtetourismus versuchten Eigentümer und Investoren bei Einkaufszentren die strukturellen Herausforderungen mit erlebnisorientierten Konzepten anzugehen.

Der Wohnimmobilienmarkt dominierte 2024 mit 10,5 Milliarden Euro Transaktionsvolumen (30 % Marktanteil). Gerade das vierte Quartal war mit einem Transaktionsvolumen von 3,9 Milliarden Euro das transaktionsstärkste Quartal seit Anfang 2022. Steigende Mieten und hohe Belegungsquoten stärkten die Erträge, während im Wohnungsmarkt der Wohnraumneubau durch einen Rückgang der Baugenehmigungen um - 22,1 % bei Einfamilienhäusern, - 12,7 % bei Zweifamilienhäusern sowie - 22,4 % bei Mehrfamilienhäusern gegenüber dem Vorjahr weiterhin unter Druck blieb.

Trotz Unsicherheiten zeigt der deutsche Immobilienmarkt 2024 insgesamt positive Tendenzen. In den sieben größten Immobilienhochburgen wurden 16,8 Milliarden Euro (+ 39 % gegenüber dem Vorjahr) investiert. Besonders Berlin profitierte mit einem Transaktionsvolumen von 6,1 Milliarden Euro (+50 %) stark, gefolgt von München (3,2 Milliarden Euro) und Hamburg (2,4 Milliarden Euro).

Trotz der Unsicherheiten verzeichnet die Grundstimmung auf dem deutschen Immobilienmarkt zum Ende des Jahres 2024 wieder leicht positive Tendenzen. Die Zinssenkungen der EZB waren ein wichtiges Signal an den Markt und haben die Planbarkeit der Finanzierung für Investoren verbessert.

Aussicht 2025:

Im Jahr 2025 könnte laut JLL, Druck auf die Renditen entstehen. Durch die deutlich verbesserten Finanzierungsbedingungen steigt gemäß Prognosen der Wettbewerb um Topimmobilien unter den Käufern in allen Assetklassen. Gleichzeitig werden die Renditen insbesondere im Bereich Wohnen, Logistik-Industrie und in den lebensmittelgeankerten Einzelhandelsimmobilien tendenziell nach unten zeigen, vor allem bei weiteren Zinssenkungen durch die Europäische Zentralbank. Gemäß Einschätzungen werden die Vermietungsmärkte 2025 das Fundament und die Basis der Investmentmärkte bilden. Abschließend betrachtet bleibt die Erholung des deutschen Immobilienmarkts zwar insgesamt zäh, jedoch wird das Jahr 2025 als günstiger Zeitpunkt prognostiziert, um als Kapitalanleger / Investor in gut positionierte und nachhaltige Immobilien zu investieren und somit vom Aufwärtspotential des beginnenden neuen Zyklus zu profitieren.

6.3 Regionaler Immobilienmarkt

Der regionale Immobilienmarkt zeigte eine negative Entwicklung hinsichtlich der Anzahl an Transaktionen und des Geldumsatzes zwischen den Jahren 2016 und 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 an 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. Zu dem Jahr 2024 liegen dem Sachverständigen zum Wertermittlungstichtag keine Kennzahlen vor.

Es stehen zum Abrufdatum 04.02.2025 vergleichbare Immobilien auf Immobilienplattformen im Umkreis von 10 km zum Verkauf.

7. Wertermittlungsverfahren

7.1 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).

7.2 Wahl des Wertermittlungsverfahrens

Für das Wertermittlungsobjekt stellt sich der Vergleichswert als wertbestimmend dar, da das zu bewertende Objekt nach Zuschnitt, Ausstattungsqualität und Lage zweifelsfrei zur Eigennutzung und zur Vermietung geeignet ist. Zudem liegen seitens des Gutachterausschusses ausreichend Vergleichskaufpreise vor.

Der Verkehrswert wird aus dem Vergleichswert abgeleitet. Zwecks Plausibilisierung findet das Ertragswertverfahren ergänzend Anwendung.

8. 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 7870201) zum Stichtag 01.01.2024 bei 1.100 €/m².

Die Eigenschaften des Bodenrichtwertgrundstücks lauten dabei wie folgt:

Entwicklungszustand:	B – baureifes Land
Beitragsrechtlicher Zustand:	erschließungsbeitrags- und kostenerstattungsbeitragsfrei
Art der Nutzung:	Wohnbaufläche
Grundstücksgröße:	600 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	1.100 €/m² Bodenrichtwert
Stichtag Wertermittlung:	04.02.2025	
Anpassung an die allgemeinen Wertverhältnisse:	0%	

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

Erläuterungen zur Bodenwertermittlung - Grundstücksmerkmale

Kriterienkatalog	Richtwertgrundstück	Wertermittlungsgrundstück	Anpassung
Entwicklungszustand:	Baureifes Land	Baureifes Land	1,00
Beitragszustand:	erschließungsbeitragsfrei	erschließungsbeitragsfrei	1,00
Grundstücksgröße:	600 m ²	803 m ²	0,97
Lage:	-	-	1,00
Art der Nutzung:	Wohnbaufläche	Wohnbaufläche	1,00
Maß der baulichen Nutzung:	-	-	1,00
Sonstiges:	-	-	1,00
Gesamt			0,97
Angepasster Bodenrichtwert rd. in €/m²			1.065

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 von der durchschnittlichen Größe des Richtwertgrundstückes ab. Im Zuge der Wertermittlung wird auf die vom zuständigen Gutachterausschuss abgeleiteten Umrechnungsfaktoren zurückgegriffen. Der Anpassungsfaktor beläuft sich auf 0,97.

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 1.065 €/m² übernommen.

Berechnung Bodenwert

Nr.	Bezeichnung	Art	Fläche (m ²)	rentierlich	Wert (€/m ²)	Bodenwert
1	Flst. Nr. 128/82	Baureifes Land	803	Ja	1.065,00	855.195 €

Bodenwert	(gesamt):	855.195 €
-----------	-----------	-----------

Bodenwert	(gesamt, gerundet):	855.000 €
------------------	----------------------------	------------------

Bodenwert anteilig	MEA =	18/100	154.000 €
---------------------------	-------	--------	-----------

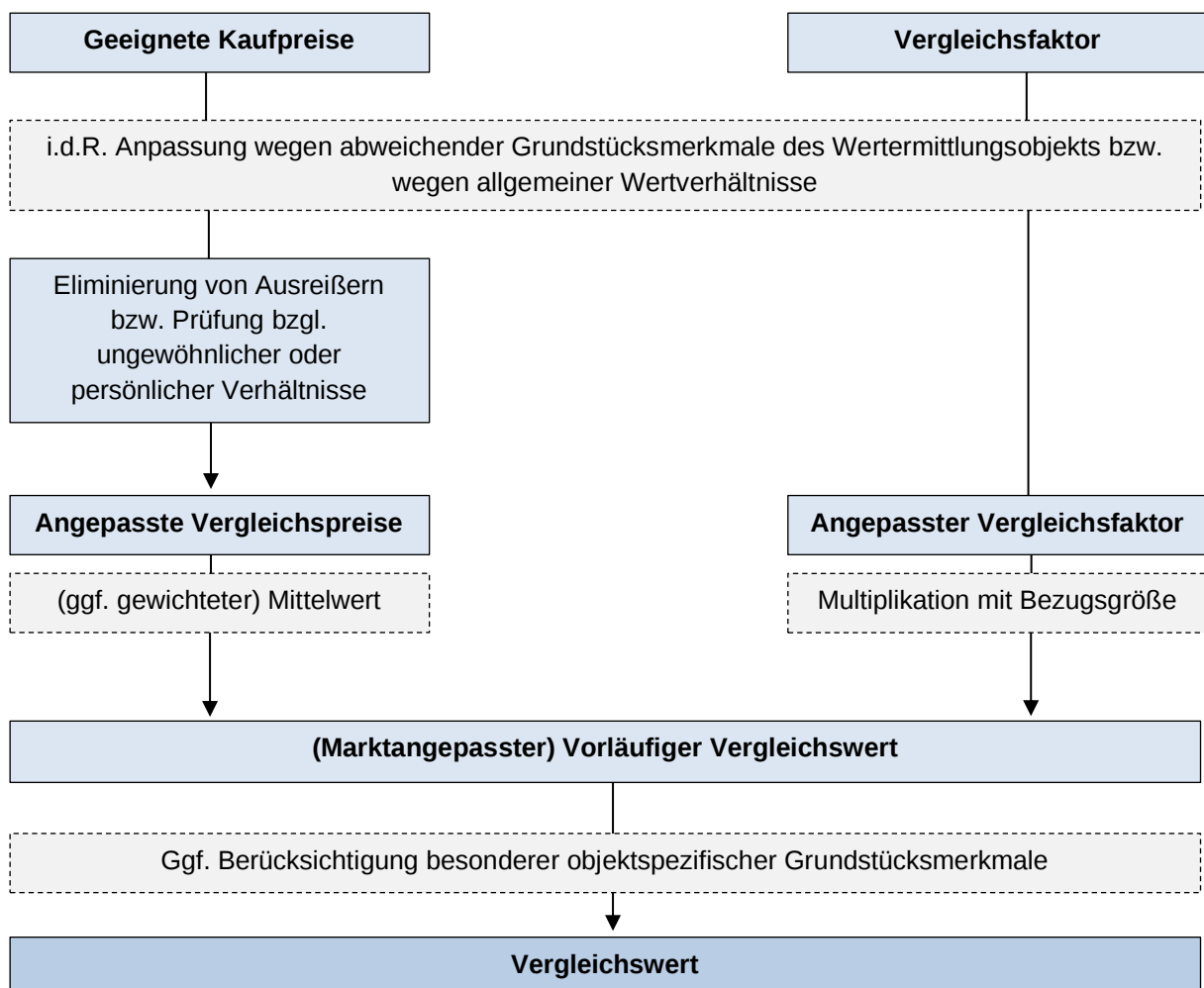
Im Rahmen dieser Wertermittlung wird der Fokus auf einen plausiblen Bodenwertanteil am Verkehrswert gelegt. Dieser beträgt rd. 39 % und wird, unter Beachtung der Lage, des Baujahres, des Zustandes und der sonstigen objektspezifischen Eigenschaften, als angemessen erachtet.

9. 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.



9.1 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.

Seitens des Sachverständigen wurde ein Abruf aus der Kaufpreissammlung des Gutachterausschusses getätigt. Da eine ausreichende Anzahl an Kauffällen hinreichend vergleichbarer Objekte vorliegt, kann das Vergleichswertverfahren als das Regelverfahren zur Ermittlung des Verkehrswertes herangezogen werden.

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 Eigentumswohnungen im Bereich der Bodenrichtwertzone des Wertermittlungsobjektes mit folgenden Selektionskriterien zur Verfügung gestellt:

Wohnfläche:	65 bis 110 m²
Baujahr:	1990 bis 2010
Kaufzeitraum:	2020 bis 2024
Gebäudetyp:	Eigentumswohnungen in Mehrfamilienhäusern

Die Stichprobe umfasst insgesamt zehn Vergleichspreise von Kauffällen, welche zwischen 2020 und 2024 zustande kamen. Auf Verwandtschaftsverhältnissen basierende Kauffälle wurden bereits durch den Gutachterausschuss vorselektiert/aussortiert.

Kauffall	Adresse	Verkaufsjahr	Bodenrichtwert	Grundstücksfläche	Baujahr	Gebäudeart	Standardstufe	Wohnfläche	Kaufpreis	Kaufpreis je m² Wohnfläche
1	Anonym	2020	800 €/m²	149	1995	MFH	3,0	100 m²	471.000 €	4.710 €/m²
2	Anonym	2020	800 €/m²	145	1995	MFH	2,0	91 m²	292.000 €	3.209 €/m²
3	Anonym	2020	950 €/m²	106	2002	MFH	3,0	94 m²	371.000 €	3.947 €/m²
4	Anonym	2020	950 €/m²	76	1992	MFH	3,0	70 m²	274.000 €	3.914 €/m²
5	Anonym	2021	950 €/m²	103	1991	MFH	2,0	86 m²	458.000 €	5.326 €/m²
6	Anonym	2021	950 €/m²	119	1996	MFH	3,0	78 m²	386.500 €	4.955 €/m²
7	Anonym	2022	950 €/m²	90	1999	MFH	3,0	105 m²	451.200 €	4.297 €/m²
8	Anonym	2023	1.050 €/m²	103	1991	MFH	2,5	87 m²	482.000 €	5.540 €/m²
9	Anonym	2023	1.050 €/m²	-	1994	MFH	2,5	83 m²	436.600 €	5.260 €/m²
10	Anonym	2024	1.100 €/m²	116	1992	MFH	-	98 m²	310.000 €	3.163 €/m²

9.2 Wertbestimmende Kriterien / Anpassungen

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

Wertbestimmende Kriterien / Anpassungen

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

Gemäß Grundstücksmarktbericht des Gutachterausschusses für Immobilienwerte für den Bereich des Hochtaunuskreises, des Main-Taunus-Kreises, des Rheingau-Taunus-Kreises und des Landkreises Limburg-Weilburg wird ein Anstieg des durchschnittlichen Preisniveaus für wiederverkaufte Eigentumswohnungen für den Landkreis Hochtaunuskreis zwischen 2017 und 2023 von ca. + 45 % ausgewiesen. Der Anstieg des Preisniveaus hatte im Jahr 2022 seinen Höhepunkt mit einer Steigerung von + 65 % (Basis 2017) und flachte im Verlauf des Jahres 2023 durch einen Rückgang des Preisniveaus um - 20 % (im Vergleich zum Vorjahr) auf den zuletzt ausgewiesenen Stand von + 45 % gegenüber des Ausgangsjahres 2015. Für das Jahr 2024 liegen dem Sachverständigen keine Kennzahlen vor.

Im Mittel ergab sich dahingehend eine Preissteigerung p.a. in Höhe von rd. 6,50 %.

Die herangezogenen Vergleichspreise basieren auf zeitlich zurückliegenden Verkaufsfällen der Jahre 2020 bis 2024. 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, 2022 und 2023 ein Abschlag vorgenommen.

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

2024 auf 2025	Faktor: 1,000
2023 auf 2025	Faktor: 0,975
2022 auf 2025	Faktor: 0,900
2021 auf 2025	Faktor: 0,900
2020 auf 2025	Faktor: 0,975

Baujahr:	Die Vergleichbarkeit zwischen Vergleichsobjekten und Wertermittlungsobjekt ist gegeben. Eine Anpassung ist demnach nicht erforderlich.
Lage:	Die Mikrolage der Vergleichsobjekte ist mit der Mikrolage des Wertermittlungsobjektes 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 ca. 70 m² bis ca. 105 m² und stellen sich somit nicht vollumfänglich als mit dem Wertermittlungsobjekt (rd. 90 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 aus: 70 – 80 m² = ca. 0,99 → Faktor: 0,97/0,99 = 0,98 81 – 95 m² = ca. 0,97 → Faktor: 0,97/0,97 = 1,00 96 – 105 m² = ca. 0,95 → Faktor: 0,97/0,95 = 1,02 Dies führt zu folgenden Anpassungen: 70 – 80 m² → Anpassung: - 2 % 81 – 95 m² → Anpassung: 0 % 96 – 105 m² → Anpassung: 2 %
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 2,0 und 3,0. 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.
Pkw-Stellplätze:	Der Wertermittlungsgegenstand verfügt über ein Sondernutzungsrecht an einem Pkw-Stellplatz (Garage). Die vom Gutachterausschuss zur Verfügung gestellten Kaufpreise sind im Kaufpreis um die Stellplätze bereinigt worden. Dementsprechend ist eine Anpassung notwendig. Im Immobilienmarktbericht 2024 für den Bereich des Hochtaunuskreises, des Main-Taunus-Kreises, des Rheingau-Taunus-Kreises und des Landkreises Limburg-Weilburg wird für Garagen ein durchschnittlicher Verkaufspreis von rd. 13.500 € ausgewiesen. Der Wertansatz erfolgt durch einen prozentualen Aufschlag auf den an die aktuellen Wertverhältnisse angepassten Vergleichspreis, unter Berücksichtigung der

Wohnfläche und des durchschnittlichen Verkaufspreises von
Garagen.

9.3 Vergleichswertberechnung

9.3.1 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 4.380 €/m² und einen Median von 4.308 €/m². Die Standardabweichung liegt bei 778 €/m², folgerichtig ergibt sich ein Variationskoeffizient von 0,18. 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 4.380 €/m² Wohnfläche.

9.3.2 Auswertung

Kauffall	Adresse	Verkaufsjahr	Bodenrichtwert	Grundstücksfläche	Baujahr	Gebäudeart	Standardstufe	Wohnfläche	Kaufpreis	Kaufpreis je m ² Wohnfläche	Kaufpreis je Grundstücksfläche	Anpassung - Allg. Wertverhältnisse	Vergleichspreis an Allg. Wertverhältnisse angepasst	Anpassung - Wohnungsgröße	Anpassung - Stellplatz	Vergleichspreis angepasst
1	Anonym	2020	800 €/m ²	149	1995	MFH	3,0	100 m ²	471.000 €	4.710 €/m ²	3.161 €/m ²	-2,5%	4.592 €/m ²	2%	3%	4.819 €/m ²
2	Anonym	2020	800 €/m ²	145	1995	MFH	2,0	91 m ²	292.000 €	3.209 €/m ²	2.014 €/m ²	-2,5%	3.129 €/m ²	0%	5%	3.277 €/m ²
3	Anonym	2020	950 €/m ²	106	2002	MFH	3,0	94 m ²	371.000 €	3.947 €/m ²	3.500 €/m ²	-2,5%	3.848 €/m ²	0%	4%	3.992 €/m ²
4	Anonym	2020	950 €/m ²	76	1992	MFH	3,0	70 m ²	274.000 €	3.914 €/m ²	3.605 €/m ²	-2,5%	3.816 €/m ²	-2%	5%	3.933 €/m ²
5	Anonym	2021	950 €/m ²	103	1991	MFH	2,0	86 m ²	458.000 €	5.326 €/m ²	4.447 €/m ²	-10,0%	4.793 €/m ²	0%	3%	4.950 €/m ²
6	Anonym	2021	950 €/m ²	119	1996	MFH	3,0	78 m ²	386.500 €	4.955 €/m ²	3.248 €/m ²	-10,0%	4.460 €/m ²	-2%	4%	4.544 €/m ²
7	Anonym	2022	950 €/m ²	90	1999	MFH	3,0	105 m ²	451.200 €	4.297 €/m ²	5.013 €/m ²	-10,0%	3.867 €/m ²	2%	3%	4.073 €/m ²
8	Anonym	2023	1.050 €/m ²	103	1991	MFH	2,5	87 m ²	482.000 €	5.540 €/m ²	4.680 €/m ²	-2,5%	5.402 €/m ²	0%	3%	5.557 €/m ²
9	Anonym	2023	1.050 €/m ²	-	1994	MFH	2,5	83 m ²	436.600 €	5.260 €/m ²	-	-2,5%	5.129 €/m ²	0%	3%	5.291 €/m ²
10	Anonym	2024	1.100 €/m ²	116	1992	MFH	-	98 m ²	310.000 €	3.163 €/m ²	2.672 €/m ²	0%	3.163 €/m ²	2%	4%	3.364 €/m ²

Anpassungen	Schwankungsintervall	0,95
Preisindizes:	Faktor	
2024 auf 2025	= 1,000	
2023 auf 2025	= 0,975	
2022 auf 2025	= 0,900	
2021 auf 2025	= 0,900	
2020 auf 2025	= 0,975	
Wohnungsgröße:		
70 m ² <= x < 80 m ²	= 0,98	
81 m ² <= x < 95 m ²	= 1,00	
96 m ² <= x < 105 m ²	= 1,02	

Anzahl:	10
Minimum:	3.277 €/m ²
Maximum:	5.557 €/m ²
Mittelwert:	4.380 €/m²
Median:	4.308 €/m ²
Standardabweichung:	778 €/m ²
Variationskoeffizient:	0,18
MW + 1,96 x s:	5.906 €/m ²
MW - 1,96 x s:	2.854 €/m ²
Schwankungsintervall:	95%

Anzahl:	10
Minimum:	3.277 €/m ²
Maximum:	5.557 €/m ²
Mittelwert:	4.380 €/m²
Median:	4.308 €/m ²
Standardabweichung:	778 €/m ²
Variationskoeffizient:	0,18

In vorliegendem Fall sind keine in der Wertermittlung zu berücksichtigenden Besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale bekannt. Insofern entspricht der vorläufige Vergleichswert dem Vergleichswert. Dieser ergibt sich wie folgt:

Vergleichswertermittlung			
Mittelwert:			4.380 €/m ²
Wohnfläche:			90 m ²
Vorläufiger Vergleichswert:	4.380 €/m ²	x 90 m ²	= rd. 395.000 €
Vergleichswert:			rd. 395.000 €

10. Ertragswertermittlung

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

Stichtag:	01.01.2024
Untersuchungszeitraum:	2022 - 2023
Jahresrohertrag:	Die Miete wurde aus der Mietwertübersicht für Wohnobjekte 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) (Abweichend zur ImmoWertV)
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 fremdvermietet. Gemäß dem vorliegenden Mietvertrag besteht das Mietverhältnis seit dem 01.09.2021. Die monatliche Netto-Kaltmiete beträgt demnach 1.180 € was einer Miete von rd. 13,05 €/m² Wohnfläche entspricht. Die Netto-Kaltmiete beinhaltet bereits den Stellplatz in der Garage des Wertermittlungsobjekts.

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 für den Bereich des Hochtaunuskreises, des Main-Taunus-Kreises, des Rheingau-Taunus-Kreises und des Landkreises Limburg-Weilburg 2024 weist für Eigentumswohnungen in einem Bodenrichtwertbereich ab 800 €/m² eine Mietspanne von 8,45 €/m² – 16,14 €/m² Wohnfläche aus. Die durchschnittliche Miete liegt bei 12,14 €/m².

Gemäß on-geo Vergleichsmieten liegt die Mietpreisspanne für vergleichbare Mietswohnungen in der näheren Umgebung des Wertermittlungsobjektes zwischen 11,24 €/m² und 14,00 €/m². Als angemessener Wert werden 12,55 €/m² ausgewiesen.

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 10,53 €/m² - 12,05 €/m². Informationen zum Zeitpunkt des jeweiligen Vertragsabschlusses wurden nicht dargestellt.

Angebotsmieten in Internetportalen (Immobilienscout24, Immonet, Immowelt) liegen zum Wertermittlungsstichtag zwischen 11,50 €/m² und 13,80 €/m².

Die Plattform Homeday weist für den entsprechenden Bereich um das Wertermittlungsobjekt einen durchschnittlichen Mietpreis von 13,40 €/m² für Eigentumswohnungen aus.

Das Maklerunternehmen Engel & Völkers weist den durchschnittlichen Mietpreis für Wohnungen in Friedrichsdorf im vierten Quartal 2024 mit 13,07 €/m² aus.

ImmoScout24 weist die durchschnittliche Miete für Wohnungen in Friedrichsdorf im vierten Quartal 2024 mit 11,98 €/m² aus.

Mit Blick auf die Lage und Größe sowie den unterstellten Zustand und Ausstattung sowie vor dem Hintergrund der vorliegenden Vergleichsmieten wird die aktuelle Ist-Miete seitens des Sachverständigen als marktüblich erachtet und in Ansatz gebracht. Da der Stellplatz in der im Mietvertrag ausgewiesenen Netto-Miete bereits berücksichtigt ist, entfällt ein separater Ansatz.

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 420 € pro Jahr für die Wohnung bzw. von 46 € für den Stellplatz 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 den Stellplatz wird in Anlehnung an die ImmoWertV ein pauschaler Instandhaltungskostenansatz von 104 € pro Jahr 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. 15 % 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, 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 wurde das Mehrfamilienhaus, in welchem sich die zu bewertende Eigentumswohnung befindet, ca. im Jahr 1995 errichtet. Unter Berücksichtigung einer

Gesamtnutzungsdauer von 70 Jahren ergibt sich somit eine Restnutzungsdauer von 40 Jahren, welche seitens des Sachverständigen als plausibel erachtet und in Ansatz gebracht wird.

Es ergibt sich ein Alterswertminderungsfaktor gem. § 38 ImmoWertV von $RND/GND = \text{rd. } 0,57$ und dahingehend eine Alterswertminderung von rd. 43 %.

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 Eigentumswohnungen in einem Bodenrichtwertbereich ab 800 €/m² (Ø 915 €/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 1,40% (Standardabweichung ± 1,0) angegeben. Die Kaufpreisspanne der ausgewerteten Verkäufe lag dabei zwischen 2.549 €/m² und 6.534 €/m² (Ø 4.238 €/m²). Der durchschnittliche Rohertragsfaktor liegt bei 29,3.

Der Liegenschaftszinssatz wird im Rahmen vorliegender Bewertung - unter Beachtung der objekt-spezifischen 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. Die Höhe der Zu- oder Abschläge für die besonderen Merkmale ist, soweit möglich, in allen Verfahren identisch anzusetzen (gem. § 8 (3) ImmoWertV 2021).

Im vorliegenden Fall finden keine besonderen objektspezifische Grundstücksmerkmale Eingang in die Wertermittlung.

10.4 Ertragswertberechnung

Ertragswert				
Einheit	Fläche (m²) / Einheit	Miet- einheiten	Marktmiete (€/m²/Mon.) (€/St./Mon.)	Marktmiete p.A.
Wohnen	90	1	13,05 €	14.157 €
Einzelgarage	1	1	0,00 €	0 €
Jahresrohertrag (JRoE)				14.157 €
Bewirtschaftungskosten				
Verwaltungskosten Wohnen	pro Jahr pro Einheit:		420,00 €	420 €
Verwaltungskosten Einzelgarage	pro Jahr pro Einheit:		46,00 €	46 €
Instandhaltung Wohnen	in €/m² Wohnfl. pro Jahr:		13,80 €	1.248 €
Instandhaltung Einzelgarage	pro Jahr pro Einheit:		104,00 €	104 €
Mietausfallwagnis	als Anteil vom JRoE:		2,00%	283 €
Gesamt			(rd. 15%)	2.101 €
Jahresreinertrag				12.056 €
Bodenwertverzinsung		LSZ:	2,20%	3.388 €
Reinertrag der baulichen Anlagen				8.668 €
Baujahr Real:	1995	GND:	70	
Baujahr Fiktiv:	-	RND:	40	
Gebäudealter Real:	30	LSZ:	2,20%	
Gebäudealter Fiktiv:	-	RBF:	26,42	
Vorl. Ertragswert d. baul. Anlagen:	8.668 €	x	26,42	229.009 €
Zuzüglich Bodenwert:				154.000 €
(Marktangepasster) Vorläufiger Ertragswert				rd. 383.000 €
Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale				0 €
Ertragswert				rd. 383.000 €
Kennzahlen		Ergebnis	Faktor	
Vorl. Ertragswert/m²:		4.237 €	k.A.	
Ertragswert/m²:		4.237 €	k.A.	
Rohertrag/Vorl. Ertragswert:		3,70%	27,05	
Reinertrag/Vorl. Ertragswert:		3,15%	31,77	
Rohertrag/Ertragswert:		3,70%	27,05	
Reinertrag/Ertragswert:		3,15%	31,77	
Net Initial Yield:		2,90%	34,53	

11. Würdigung

Da eine ausreichende Anzahl an heranziehbaren Vergleichstransaktionen vorliegt, kann das Vergleichswertverfahren als das maßgebende Verfahren angewandt und zur Ableitung des Verkehrswertes herangezogen werden. Der Vergleichswert ergibt sich zu 395.000 €.

Das Ertragswertverfahren dient im Rahmen der vorliegenden Wertermittlung der Plausibilisierung. Der ermittelte Ertragswert beträgt 383.000 € und liegt damit etwa 3 % unter dem abgeleiteten Vergleichswert. Diese Abweichung wird vom Sachverständigen als plausibel eingeschätzt.

Im Immobilienmarktbericht 2024 des Gutachterausschusses für Immobilienwerte für den Bereich des Hochtaunuskreises, des Main-Taunus-Kreises, des Rheingau-Taunus-Kreises und des Landkreises Limburg-Weilburg wird das durchschnittliche Preisniveau der Jahre 2021-2023 für wiederverkaufte Eigentumswohnungen ($BRW \geq 380 \text{ €/m}^2$) im Landkreis Hochtaunuskreis mit rd. 3.740 €/m^2 Wohnfläche angegeben. Gleichzeitig wird im Marktbericht das durchschnittliche Preisniveau der Jahre 2021-2023 für wiederverkaufte Eigentumswohnungen in Friedrichsdorf mit rd. 3.685 €/m^2 ausgewiesen.

Gemäß on-geo Vergleichsmieten und -preise für Wohnimmobilien reicht die Preisspanne in Friedrichsdorf-Dillingen für Eigentumswohnungen von 3.484 €/m^2 bis 4.502 €/m^2 . Als angemessener Wert werden 3.961 €/m^2 ausgewiesen.

Die Plattform Homeday weist das durchschnittliche Preisniveau für wiederverkaufte Eigentumswohnungen in der Umgebung des Wertermittlungsobjektes mit rd. 4.250 €/m^2 aus.

In der näheren Umgebung des Wertermittlungsgegenstandes (Entfernung $< 5 \text{ km}$) werden vergleichbare Objekte (81 m^2 - 97 m^2 Wohnfläche; Bestandsbau, Baujahr 1975 - 2004) durchschnittlich zu rd. 4.225 €/m^2 zum Kauf angeboten (ImmobilienScout24, Immowelt, Immonet). Die Spanne reicht dabei von rd. 3.980 €/m^2 bis 4.520 €/m^2 .

Der dem Vergleichswert zu Grunde liegende Kapitalwert in Höhe von rd. 4.380 €/m^2 wird – unter Beachtung vorstehend dargelegter Vergleichsparameter – als marktgerecht erachtet.

12. 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 Vergleichswert ab.

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

395.000 €

(in Worten: Euro dreihundertfünfundneunzigtausend)

Werteinfluss durch Belastungen in Abt. II des Grundbuches: Nicht vorhanden.

Darmstadt, den 12.03.2025

Wahid Hossaini, MRICS

13. 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

Blick in die anliegende Straße



Ansicht Nordwest



Ansicht Südwest



Ansicht Südost



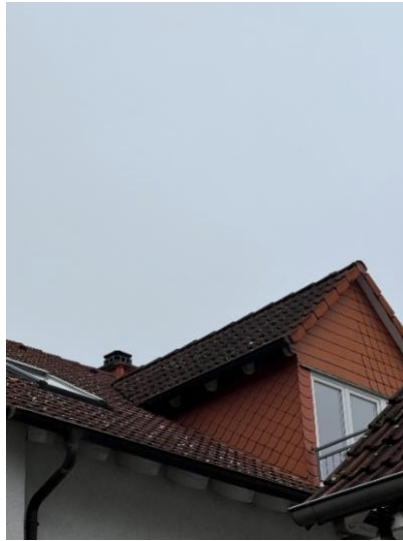
Hauseingang



Gartenanlage



Dacheindeckung



Garagenstellplätze

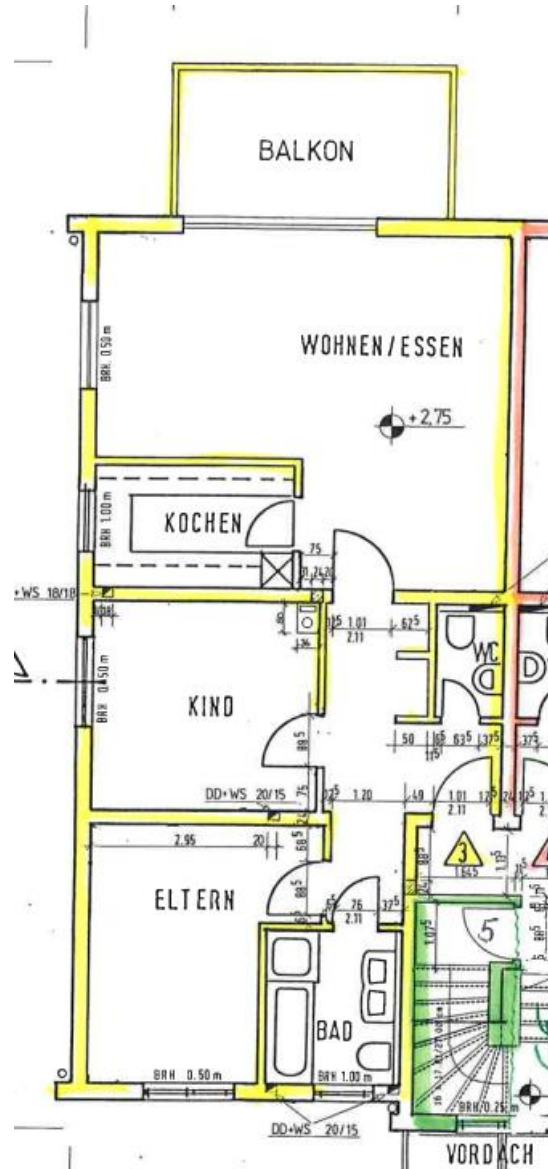


Zufahrt zu den Garagenstellplätzen

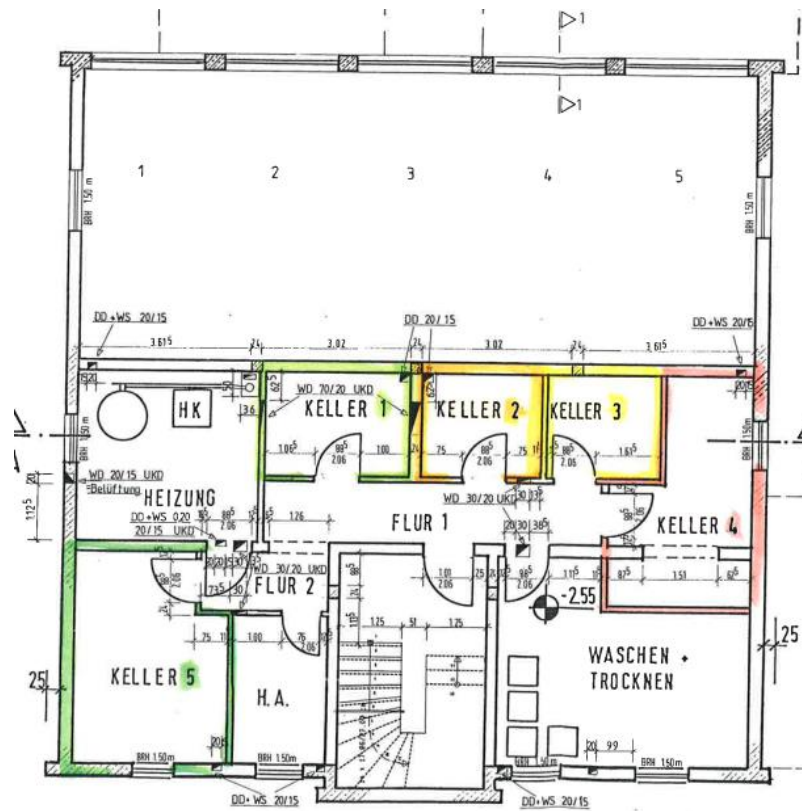


Anlage 2: Grundrisse und Ansichten

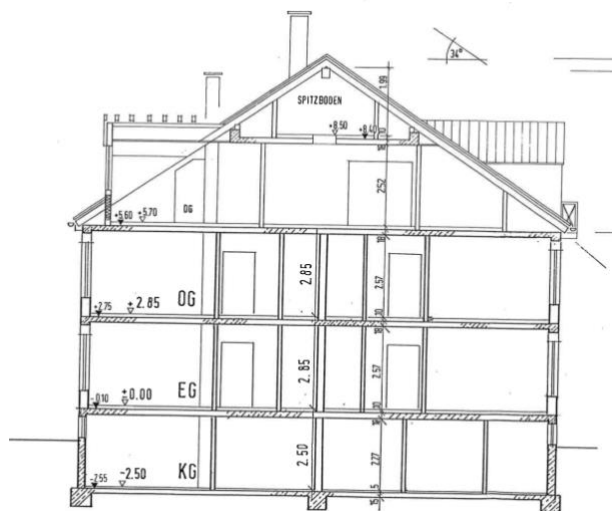
1. Obergeschoss



Kellergeschoss



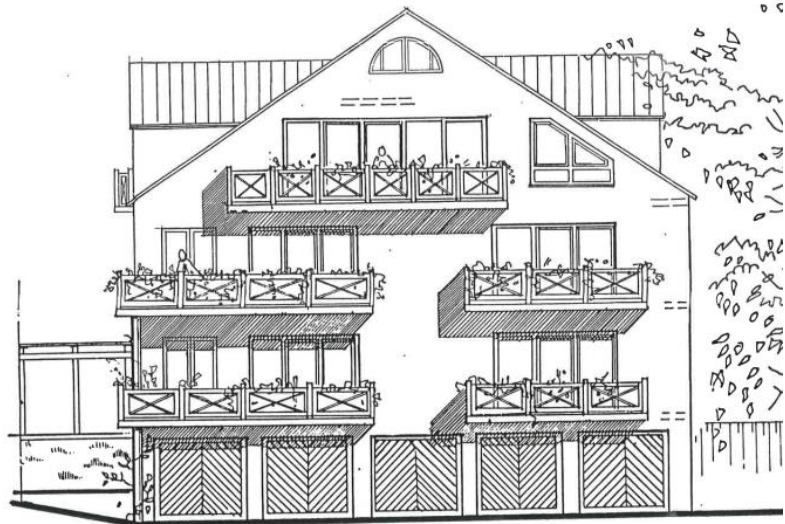
Schnitt



Ansicht Nordwest



Ansicht Südost



Anlage 3: Auszug aus der Teilungserklärung

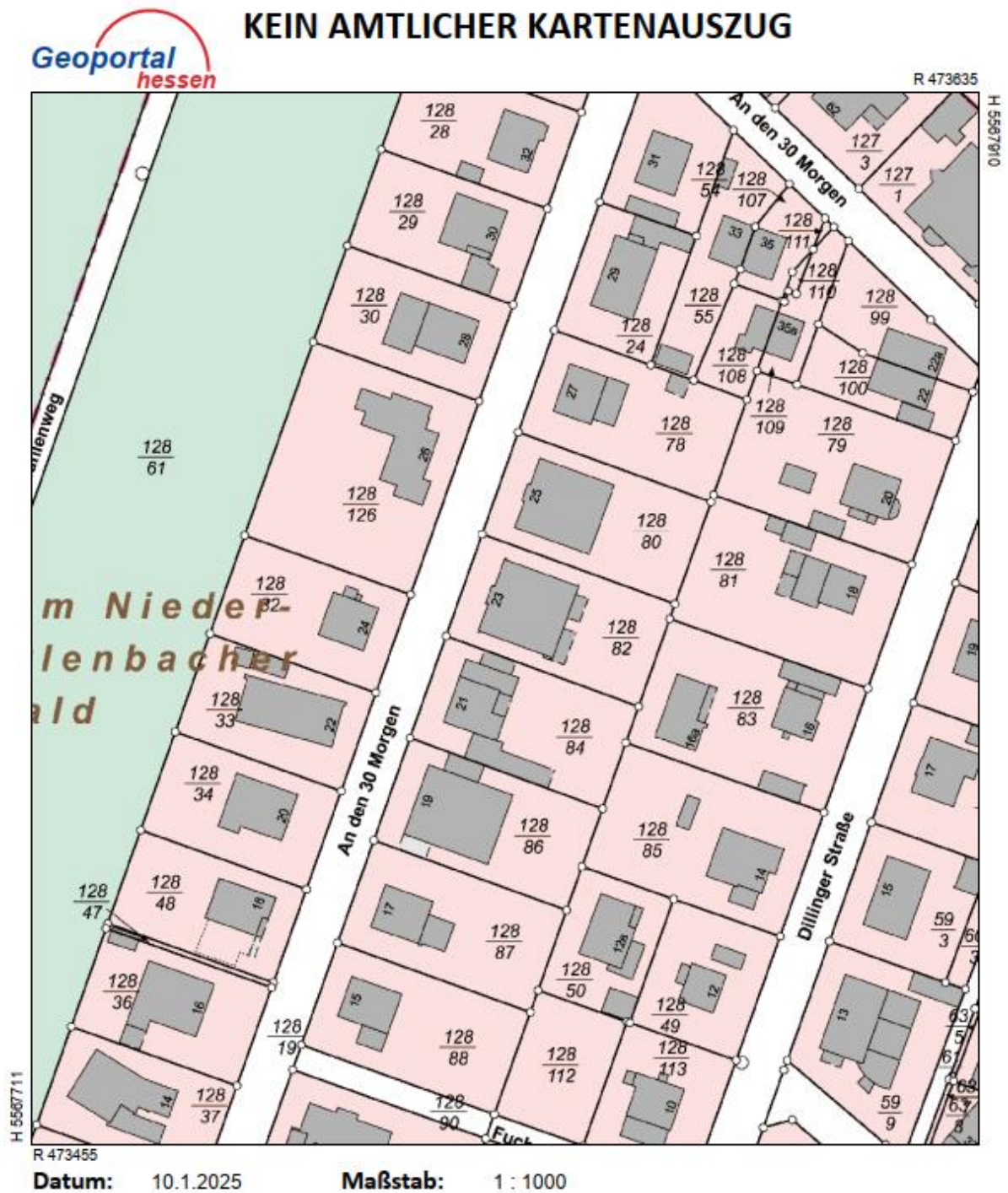
3. Miteigentumsanteil von 18/100
verbunden mit dem Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit Nummer
H 3 bezeichneten Wohnung im 1. Obergeschoß links, bestehend aus vier
Zimmern, Küche, Bad, WC und Balkon
sowie dem im Aufteilungsplan mit Nummer K 3 bezeichneten Kellerraum
(in beigegeführtem Plan gelb umrandet).

<u>Einheit</u>	<u>Abstellplatz</u>
Wohnung 1 im Erdgeschoß - links	ca. 90 m ² P 1 und P 6
Wohnung 2 im Erdgeschoß - rechts	ca. 90 m ² P 7 und P 8
Wohnung 3 im 1. Obergeschoß - links	ca. 90 m ² P 2
Wohnung 4 im 1. Obergeschoß - rechts	ca. 90 m ² P 3
Wohnung 5 im Dachgeschoß	ca. 120 m ² P 4 und P 5

Anlage 4: Wohnflächenaufstellung

Bemerkung/Ansatz	1.Dim	2.Dim Faktor	3.Dim	Resultat
	1.200	1.875		2.250
	2.950	1.575		4.650
1.26+0.50=	1.760	2.000		3.520
(SA 00069)				
2 02.01.001 Diele			HNF 1 a	10.420
	1.075	1.885		2.030
(SA 00072)				
2 02.01.002 WC			HNF 1 a	2.030
	2.260	2.635		5.960
(SA 00073)				
2 02.01.003 Bad			HNF 1 a	5.960
	3.885	1.635		6.350
	2.825	2.750		7.770
(SA 00074)				
2 02.01.004 Eltern			HNF 1 a	14.120
	3.760	3.575		13.440
	-0.400	0.400		-0.160
(SA 00076)				
2 02.01.005 Kind			HNF 1 a	13.280
	3.135	2.250		7.050
(SA 00078)				
2 02.01.006 Kochen			HNF 1 a	7.050
	3.575	2.250		8.040
	-1.000	0.500		-0.500
	6.825	3.700		25.250
(SA 00079)				
2 02.01.007 Wohnen / Essen			HNF 1 a	32.790
	4.750	2.000 0.500		4.750
(SA 00082)				
2 02.01.008 Balkon			HNF 2 c	4.750
2 02.01 Wohnfläche W 3 OG				90.400

Anlage 5: Liegenschaftskarte



Anlage 6: Unwetterkarten

