

# GUTACHTEN

**W-24-019-1F-03**

**vom 18.07.2024**

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

61250 Usingen, Kirchstraße 9



Gutachter/in: Daniel Kalisch, M. Sc.  
Auftraggeber: Amtsgericht Bad Homburg v. d. Höhe  
Auf der Steinkaut 10-12  
61352 Bad Homburg v. d. Höhe

**Aktenzeichen: 61 K 47/23**

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

**Lfd. Nr. 1 288.000 €**

Qualitätsstichtag/

Wertermittlungsstichtag: 23.04.2024

Beschreibung: Teilunterkellertes, zweigeschossiges **Einfamilienhaus (Baujahr ca. 1975)** mit **ca. 157 m<sup>2</sup> Wohnfläche** und teilweiser Hofüberdachung.

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

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

Gesellschafter:

D. Kalisch M. Sc.  
Geschäftsführer

Dr. C.-M. Kinzer MRICS

Dipl.-Ing. S. Hein

C. Schmidt B. A.  
Prokurist

Dipl.-Ing. F. König

Dipl.-Ing.  
N. Wichmann-Sperl

Bankverbindungen:

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

Volksbank  
Nordharz eG

IBAN: DE58 2689 0019  
1045 6570 00  
BIC: GENODEF1VNH

USt.ID-Nr.:  
DE 203790669

Registergericht  
AG Braunschweig  
HRB 110546

## INHALTSVERZEICHNIS

<b>1. ALLGEMEINES</b>	<b>3</b>
<b>2. LAGEMERKMALE UND LAGEBEURTEILUNG</b>	<b>6</b>
<b>3. RECHTLICHE GEGEBENHEITEN UND TATSÄCHLICHE NUTZUNG</b>	<b>8</b>
<b>4. BESCHREIBUNG DES GRUNDSTÜCKES</b>	<b>10</b>
<b>5. BAUBESCHREIBUNG</b>	<b>11</b>
<b>6. WERTERMITTLUNG</b>	<b>14</b>
<b>7. ABLEITUNG DES VERKEHRSWERTES (§ 6 ImmoWertV)</b>	<b>15</b>

## ANHÄNGE

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

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



*Lfd. Nr. 9 zur lfd. Nr. 1 des Bestandsverzeichnisses*

*Zwangsversteigerungsvermerk*

**Hinweis:**

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

**1.5. Ortsbesichtigung** 23.04.2024

**1.6. Wertermittlungstichtag** 23.04.2024

**1.7. Qualitätsstichtag** 23.04.2024

**1.8. Objektbezogene Unterlagen und Auskünfte**

Unterlagen

- Grundbuchauszug
- Bewilligungsurkunde zur Grunddienstbarkeit
- Auszug aus der Liegenschaftskarte
- Auszüge aus der Bauakte

Schriftliche und  
mündliche Auskünfte

Öffentlich-rechtliche Anfragen bezüglich:

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

Sonstiges

- im Ortstermin erstellte Fotodokumentation
- im Ortstermin erstelltes Teilaußenmaß

### **1.9. Allgemeine Hinweise**

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

**Es wurde keine Innenbesichtigung des Gebäudes ermöglicht, da eine Begehung nicht möglich war - dieses konnte lediglich von der Grundstücksgrenze aus in Augenschein genommen werden und war hierbei nur begrenzt einsehbar.**

## 2. LAGEMERKMALE UND LAGEBEURTEILUNG

### 2.1. Allgemeines

Bundesland	Hessen
Kreis	Hochtaunuskreis
Stadt	Usingen (rd. 15.000 Einwohner)
Ortsteil	Wernborn
Lage / Umgebung	Das Grundstück befindet sich zentral im Ortsteil Wernborn, ca. 7 km vom Stadtzentrum Usingen entfernt.

Die Umgebungsbebauung ist geprägt durch überwiegend aufgelockerte Wohnbebauung (zweigeschossige Ein- bis Zweifamilienhäuser, teilweise Nebengebäude).

### 2.2. Verkehrsanbindung

Straßennetz	Nächste Bundesstraße B 275 ca. 1,0 km entfernt Nächste Autobahn A 5 ca. 12 km entfernt
Öffentliche Verkehrsmittel	Nächste Bushaltestelle ca. 3 Gehminuten entfernt Nächster Regional-Bahnhof Usingen ca. 7 km entfernt

### 2.3. Infrastruktur

Geschäfte des täglichen Bedarfs	Im begrenzten Umfang in Wernborn, erweitertes Angebot im Stadtgebiet von Usingen
Geschäfte des gelegentlichen Bedarfs	Im begrenzten Umfang in Wernborn, erweitertes Angebot im Stadtgebiet von Usingen
Medizinische Versorgung	Ärzte, Apotheken und die Hochtaunus-Kliniken befinden sich in der Stadt Usingen

Kindergarten/Schulen	Kindergärten, Grund- sowie weiterführende Schulen sind im Stadtgebiet von Usingen vorhanden. Nächstgelegene Hochschulen und Universitäten befinden sich sowohl in Wiesbaden als auch in Frankfurt am Main.
Arbeitsplätze	In der Stadt Usingen sowie im Rhein-Main-Gebiet insgesamt vorhanden
Kultur/Freizeit	Ausflugs- und Freizeitmöglichkeiten, Vereine, Sportstätten, Museen, Theater, Kino sowie weitere Kulturangebote sind in der Stadt Usingen vorhanden.

### 3. RECHTLICHE GEGEBENHEITEN UND TATSÄCHLICHE NUTZUNG

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

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

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

Gemäß Schreiben der Stadt Usingen vom 03.04.2024 ist das Grundstück im Flächennutzungsplan als Gemischte Baufläche ausgewiesen.

Die städtebauliche Beurteilung bemisst sich nach § 34 BauGB.

Es kann nicht hinreichend eingeschätzt werden, dass das Grundstück entsprechend den gesetzlichen Vorgaben genutzt wird. Die vorhandene Bebauung ist augenscheinlich nicht vollständig in der Bauakte abgebildet.

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

Gemäß Schreiben der Stadt Usingen vom 04.04.2024 ist das Grundstück erschließungskostenfrei (Straßenbaukosten).

Gemäß Schreiben der Stadt Usingen vom 31.05.2024 ist das Grundstück erschließungskostenfrei (Kanalbaukosten).

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

Dienstbarkeiten/

Nutzungsrechte Siehe hierzu Angaben unter Punkt 1.4. des Gutachtens

Baulasten Laut Auskunft des Hochtaunuskreises vom 22.12.2023 sind keine Baulasten eingetragen.

Wohnungs- und mietrechtliche Bindungen Sind nicht bekannt

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

#### Denkmalschutz:

Gemäß E-Mail des Hochtaunuskreises vom 03.04.2024 sowie Online-Abruf vom 30.05.2024 liegen keine denkmalschutzrechtlichen Belange vor.

#### Altlasten:

Das Grundstück wird nach Auskunft des Regierungspräsidiums Darmstadt vom 18.04.2024 im Altlastenkataster geführt. Angrenzend (ca. 100 m) befand sich in den 70er Jahren eine gewerbliche Fläche zum Groß- und Einzelhandel mit Mineralölprodukten. Das Gefährdungspotenzial wird behördenseitig als „sehr hoch“ eingestuft.

Aufgrund der Nutzung in den letzten Jahren, scheint ein Altlastengutachten nicht erforderlich, da sich keine entsprechenden Hinweise ergeben. Sofern der Umstand weiter erkundet werden soll, ist ein entsprechendes Gutachten zu erstellen.

#### Bauordnungsbehördliche Verfahren:

Laut E-Mail der Stadt Usingen vom 24.05.2024 sind keine bauordnungsbehördlichen Verfahren bekannt.

Weitere wertbeeinflussende privat- und öffentlich-rechtliche Gegebenheiten waren zum Wertermittlungstichtag nicht bekannt.

## 4. BESCHREIBUNG DES GRUNDSTÜCKES

### 4.1. Erschließungszustand

Das Grundstück ist verkehrs- und versorgungstechnisch erschlossen.

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

Es liegen Strom-, Wasser-, Abwasser- sowie vermutlich Telefonanschluss an.

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

Grundstücksgestalt	Das Grundstück weist einen annähernd rechteckigen Zuschnitt auf.
Grenzverhältnisse	Eine Überbauung des zu bewertenden Grundstückes ist anhand der vorliegenden Liegenschaftskarte nicht zu erkennen, kann aber aufgrund der umlaufenden Grenzbebauung im Grundstücksbereich nicht grundsätzlich ausgeschlossen werden.
Bodenbeschaffenheit	Das Grundstück ist annähernd eben.  Anzeichen für einen nicht tragfähigen Baugrund sind nicht gegeben.
Immissionen	Nicht erkennbar

### 4.3. Außenanlagen

Einfriedung	Das Grundstück ist umlaufend durch Baulichkeiten bzw. Mauern eingefriedet.
Bodenbefestigung	Pflaster
Anpflanzungen	Nicht erkennbar
Einstellplätze	Eingeschränkt im Tordurchfahrtsbereich vorhanden
Sonstiges	---

## 5. BAUBESCHREIBUNG

### Hinweis:

Das Bewertungsobjekt konnte nur von außerhalb in Augenschein genommen werden - eine Innenbesichtigung bzw. das Betreten des Grundstückes war dem Sachverständigen nicht möglich.

Die nachfolgende Bau- und Ausstattungsbeschreibung wird nach dem äußeren Anschein und aufgrund des Baujahres als bauarttypisch unterstellt.

### 5.1. Darstellung der Bebauung

Das zu bewertende Grundstück ist mit einem teilunterkellerten, zweigeschossigen Einfamilienhaus mit vermutlich nicht ausgebautem Dachgeschoss sowie einer Hofüberdachung bebaut.

### 5.2. Baubeschreibung

Objektart	Einfamilienhaus
Baujahr	Ursprüngliches Baujahr unbekannt Ca. 1975 (nach Bauunterlagen) Abriss und Wiederaufbau (möglicherweise mit historischen Bauteilen)
Sanierung/ Modernisierung	Nicht bekannt
Grundrissgestaltung/ Raumaufteilung	Gemäß Auszügen aus der Bauakte: EG: Wohnzimmer, Schlafzimmer, Küche, Bad sowie zusätzlich Tordurchfahrt OG: Wohnzimmer, Schlafzimmer, 2 Bäder, Küche, 3 weitere Zimmer DG: Nicht bekannt
Wohnfläche	rd. 157 m <sup>2</sup> - siehe Anhang 3.2

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

**Konstruktion**

Keller	Teilweise unterkellert
Außenwände	Mauerwerk
Fassade	Putz
Innenwände*	Mauerwerk
Decken*	Stahlsteindecken oder gleichwertig
Dach	Holzkonstruktion, Ziegeleindeckung
Treppen*	Holztreppen

**Ausstattung**

Fußböden*	Einfache, baujahrestypische Ausstattung mit Auslegware oder gleichwertig
Oberfläche Decke*	Putz und Anstrich oder gleichwertig
Oberfläche Innenwand*	Putz und Anstrich oder gleichwertig
Türen*	Furnier oder gleichwertig
Fenster	Kunststoff mit Isolierverglasung

**Technische Ausrüstung**

Elektroinstallation*	Baujahrestypische Unter-Putz-Installation
Sanitärinstallation*	Nicht bekannt
Heizungsinstallation*	Vermutlich Ölheizung

**Besondere Bauteile**

Hoftor und Hofüberdachung als Holzkonstruktionen  
Brücke vom OG auf nachgelagertes Flurstück 140

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

**5.3. Weitere bauliche Anlagen**

Keine vorhanden

**5.4. Energieausweis**

Lag nicht vor

**5.5. Beurteilung der baulichen Anlagen**

Bau- und Unterhaltungszustand zum Wertermittlungstichtag

Der bauliche Zustand ist augenscheinlich ausreichend. Nach dem äußeren Erscheinungsbild hat das Gebäude deutliche Baumängel.

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

## 6. WERTERMITTLUNG

### 6.1. Allgemeines

Bei den nachstehenden Werten handelt es sich um vorläufige Werte.

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

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

Gemäß Ermittlung im Anhang 1.1 beträgt der Bodenwert **35.000 €**

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

Gemäß Ermittlung im Anhang 1.3 beträgt der vorläufige Ertragswert **357.000 €**

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

Gemäß Ermittlung im Anhang 1.4 beträgt der vorläufige Sachwert **257.000 €**

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

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

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

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

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

Der ermittelte, **vorläufige Sachwert** in Höhe von **257.000 €** ist an die Wertverhältnisse am Grundstücksmarkt anzupassen.

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

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

- Bodenrichtwert
- Grundstücksgröße

wird ein Sachwertfaktor (Marktanpassungsfaktor) von rd. 1,5 angegeben.

Unter Berücksichtigung der objektspezifischen Eigenschaften, wird ein Sachwertfaktor von 1,4 als sachgerecht erachtet.

Es ergibt sich folgender marktangepasster Sachwert:

$$257.000 \text{ €} \times 1,4 = 359.800 \text{ €}, \text{ rd. } \mathbf{360.000 \text{ €}}$$

### 7.3. Plausibilisierung des Ergebnisses

Der ermittelte marktgerechte **Sachwert** in Höhe von **360.000 €** entspricht einem Wert von **2.293 €/m<sup>2</sup> Wohnfläche**.

Durch die Zentrale Geschäftsstelle der Gutachterausschüsse für Immobilienwerte des Landes Hessen wurden 2024 für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser im Hochtaunuskreis unter Berücksichtigung der Einflussfaktoren

- Lage
- Wohnfläche
- Bodenrichtwert
- Grundstücksgröße
- Baujahr

Vergleichsfaktoren ausgewiesen.

Unter Berücksichtigung der Objekteigenschaften ergibt sich ein Vergleichsfaktor von ca. 2.434 €/m<sup>2</sup> Wohnfläche.

Der ermittelte Vergleichsfaktor liegt, aufgrund abweichender Merkmale z.B. Grundstückskonzeption, leicht unterhalb des Bereiches des ermittelten marktgerechten Sachwertes.

#### **Eigene Recherchen (Kaufangebote):**

Vergleichbare Ein- bis Zweifamilienhäuser wurden im Umkreis innerhalb einer Spanne von 2.060 €/m<sup>2</sup> Wfl. bis 3.245 €/m<sup>2</sup> Wfl., d.h. im Mittel 2.774 €/m<sup>2</sup> Wfl., zum Kauf angeboten.

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

Darüber hinaus wird der ermittelte, marktgerechte Sachwert durch den unter Anwendung marktgerechter Ausgangsdaten (Ertragsansatz, Liegenschaftszinssatz und Restnutzungsdauer) abgeleiteten **Ertragswert in Höhe von 357.000 €** bestätigt.

#### **7.4. Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale**

(§ 6 Abs. 2 Nr. 2 ImmoWertV)

Nach dem äußeren Anschein, besteht ein Renovierungs- bzw. Modernisierungsbedarf. Es wird unterstellt, dass ein vergleichbarer Zustand auch im Inneren des Gebäudes vorliegt. Insofern wird ein Abschlag in Höhe von 20 % hierfür vorgenommen.

Es ergibt sich somit:

**360.000 € x (100 % - 20 %) = 288.000 € = rd. 288.000 €.**

Ausgehend vom ermittelten marktgerechten Sachwert in Höhe von 360.000 € ergibt sich somit unter Berücksichtigung des vorgenannten Wertabschlags ein Wert in Höhe von 288.000 €.

#### **Hinweis:**

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

Die Bewertung erfolgte demgemäß nur nach dem äußeren Anschein.

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

**7.5. Verkehrswert** (ohne Berücksichtigung der Eintragung in Abt. II des Grundbuches)

Nach Abschluss der Würdigung beläuft sich der unbelastete Verkehrswert auf:

**288.000 €**

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



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

# Anhang 1

## A 1 Wertermittlungstabellen und -ansätze

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

Teilfläche	1				Summe	Summe gerundet
Nutzung	Bauland					
Rentierlich = 1 Unrentierlich = 2	1					
Größe in m <sup>2</sup>	213				213	
Bodenrichtwert in €/m <sup>2</sup>	150					
Erschließungskosten in €/m <sup>2</sup>						
Umrechnungskoeffizient GFZ : GFZ						
Sonstige Zu- und Abschläge	10%					
Bodenpreisindex						
Angepasster BRW in €/m <sup>2</sup>	165					
Bodenwertanteil rentierlich	35.145 €				35.145 €	<b>35.000 €</b>
Bodenwertanteil unrentierlich						
<b>Bodenwert gesamt</b>						<b>35.000 €</b>

#### Erläuterungen zum Bodenwertansatz:

##### **Ausgewiesener Bodenrichtwert:**

150 €/m<sup>2</sup> - baureifes Land, erschließungs- und kostenerstattungsfrei, gemischte Baufläche-  
Stichtag 01.01.2024

##### **Individuelle Beurteilung und Merkmalsanpassung:**

Dem Wert wird nach Schlüssigkeitsprüfung gefolgt, da das zu bewertende Grundstück hinsichtlich Lage, vergleichbarer Nutzung und Zuschnitt mit den umliegenden Grundstücken in der Bodenrichtwertzone hinreichend übereinstimmt. Es wird ein Zuschlag von 10 % aufgrund der intensiven baulichen Ausnutzung sowie der Größe des Grundstückes als sachgerecht erachtet.

## A 1.2 Ausgangsdaten der Ertragswertermittlung

Gebäude	1					
Geschoss	EG/OG					<b>Rohrertrag/ Monat</b>
Nutzungsart	Wohnen					
Nutz-/ Wohnfläche in m <sup>2</sup>	157					157
Anzahl Stellplätze in Stück						
Miete in €/m <sup>2</sup> ; €/Stück	9,50					
Miete in €/Monat	1.492					<b>1.492</b>

### Datengrundlage zur Ableitung des Rohertragsansatzes:

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

### **Eigene Recherchen:**

Eigenheime wurden im Umkreis innerhalb einer Spanne von 6,77 €/m<sup>2</sup> Wfl. bis 11,54 €/m<sup>2</sup> Wfl., d.h. im Mittel 9,85 €/m<sup>2</sup> Wfl., zur Miete angeboten.

### **IVD-Preisspiegel 2023:**

Vordertaunus (3-Zimmer, 70 m<sup>2</sup> Wfl., in wohnwerttypischer Größe und Ausstattung):

9,50 €/m<sup>2</sup> Wfl., einfacher Wohnwert

11,00 €/m<sup>2</sup> Wfl., mittlerer Wohnwert

### **vdpResearch GmbH:**

Stand 08/2023 Hochtaunus, Gemeindekennziffer 06434; Objektart: Wohnungen; (innerhalb der letzten 10 Jahre gebaut oder saniert)

einfache Lage:

8,90 €/m<sup>2</sup> Wfl., einfache Ausstattung

9,30 €/m<sup>2</sup> Wfl., mittlere Ausstattung

mittlere Lage:

11,80 €/m<sup>2</sup> Wfl., einfache Ausstattung

12,40 €/m<sup>2</sup> Wfl., mittlere Ausstattung

**Ableitung des Liegenschaftszinssatzes:**

Im Grundstücksmarktbericht 2024 des Gutachterausschusses für Immobilienwerte Limburg a. d. Lahn wurde für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser im Hochtaunuskreis ein mittlerer Liegenschaftszinssatz in Höhe von 1,5 % ausgewiesen.

Der in der Ertragswertberechnung verwendete Liegenschaftszinssatz wird in Anlehnung an diese Erhebung unter Berücksichtigung der aktuell vorherrschenden Situation am regionalen Immobilienmarkt und der objektspezifischen Merkmale wie Objektart, Lage, Größe, Zustand/Beschaffenheit, Restnutzungsdauer sowie des Ertragsansatzes mit 1,9 % angesetzt.

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

<i>Jahresrohertrag</i>				
Berechnung:	12 Monate	x	1.492 €	17.904 €
<i>Bewirtschaftungskosten</i>				
Instandhaltungskosten:				
157 m <sup>2</sup>	x	13,80 €/m <sup>2</sup>	= 2.167 €	: 12,10%
Verwaltungskosten:				
1 Einheiten	x	351 €/Einh.	= 351 €	: 1,96%
Mietausfallwagnis				: 2,00%
Nicht umlagefähige Betriebskosten				: 1,00%
Modernisierungsrisiko				: 0,00%
Bewirtschaftungskosten insgesamt				: 17,06%
Abzüglich Bewirtschaftungskosten in %:				
Berechnung:	17.904 €	x	17,06%	
		=	3.054 €	
= Jahresreinertrag				14.850 €
Liegenschaftszinssatz in %:				1,90
Wirtschaftliche Restnutzungsdauer:				30 Jahre
Barwertfaktor für die Kapitalisierung:				22,71
Bodenwert:				35.000 €
Abzüglich Bodenwertverzinsung von:				
Berechnung:	35.000 €	x	1,90%	
		=	665 €	
Reinertrag der baulichen Anlagen				= 14.185 €
Ertragswert der baulichen Anlagen				
Berechnung:	14.185 €	x	22,71	322.141 €
Zuzüglich des Bodenwertes von				35.000 €
Vorläufiger Ertragswert				357.141 €
<b>Vorläufiger Ertragswert gerundet</b>				<b>357.000 €</b>

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

Gebäude	1					Zwischen- summe
Nutzungsart	Wohnen					
Baujahr	1975					
Umbau / Erweiterung	n. bekannt					
Übliche GND in Jahren	80					
RND in Jahren	30					
Alter in Jahren	49					
Fiktives Alter in Jahren	50					
BGF in m <sup>2</sup> (in Anlehnung an DIN 277-1: 2005-02)	432					432
Herstellungskosten mit BNK (HK), Basisjahr 2010 in €/m <sup>2</sup>	731					
Zuschlag für nicht erfasste werthaltige Bauteile (WB)	2%					
Regionalfaktor (RF)	1,0					
Baupreisindex (BPI) 2010=100 (Basisjahr 2010)	1,813					
HK der baulichen Anlagen (Neubau) in € BGF x (HK+WB) x RF x BPI	583.982					583.982
Alterswertminderungs- faktor (RND/GND) (§ 38 ImmoWertV)	0,375					
Endergebnis NW x (1-MA) + BB	218.993 €					<b>218.993 €</b>
Wert der Außenanlagen und der sonstigen Anlagen (alterswertgemindert)						3.000 €
<b>Vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen zum Bewertungsstichtag</b>						<b>221.993 €</b>
<b>Grund und Boden</b>	rentierlich (der Bebauung zugeordnet)					35.000 €
	unrentierlich					
Vorläufiger Sachwert insgesamt						256.993 €
<b>Vorläufiger Sachwert gerundet</b>						<b>257.000 €</b>

Erläuterung:

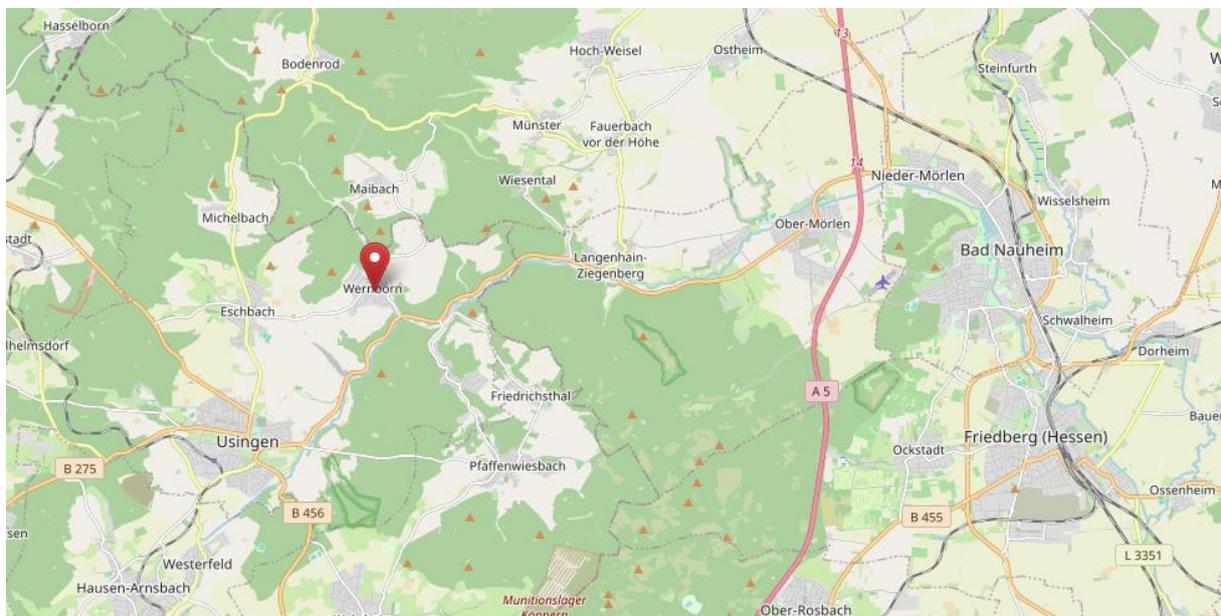
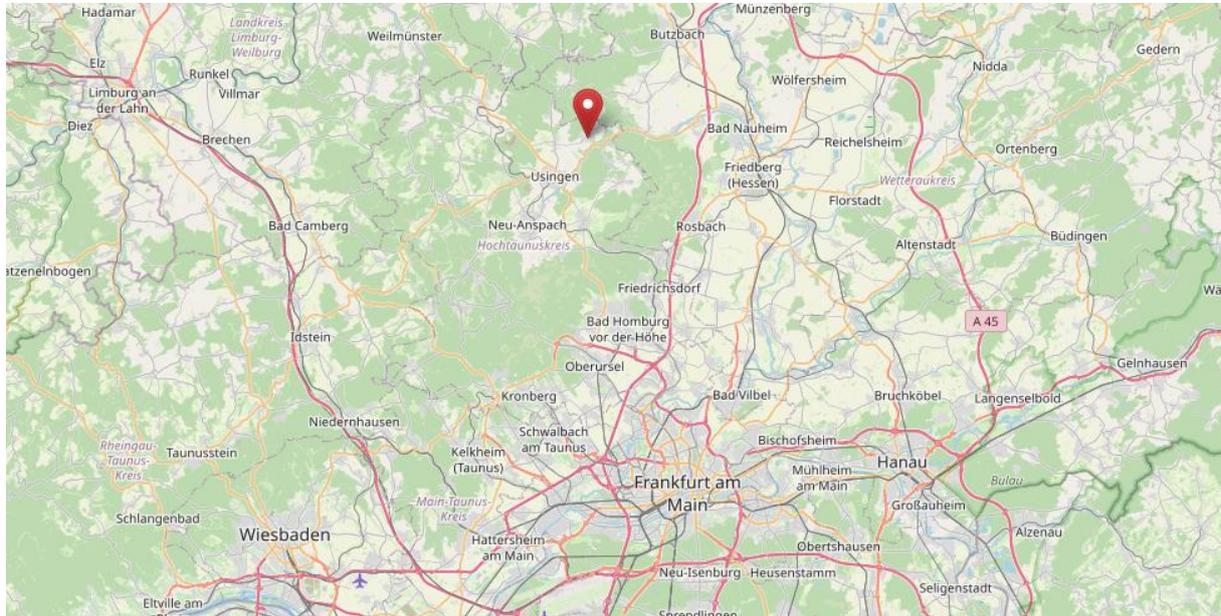
RND = Restnutzungsdauer  
HK = Herstellungskosten

GND = Gesamtnutzungsdauer  
BNK = Baunebenkosten

# Anhang 2

## A 2 Kartenmaterial / Auszug aus der Liegenschaftskarte

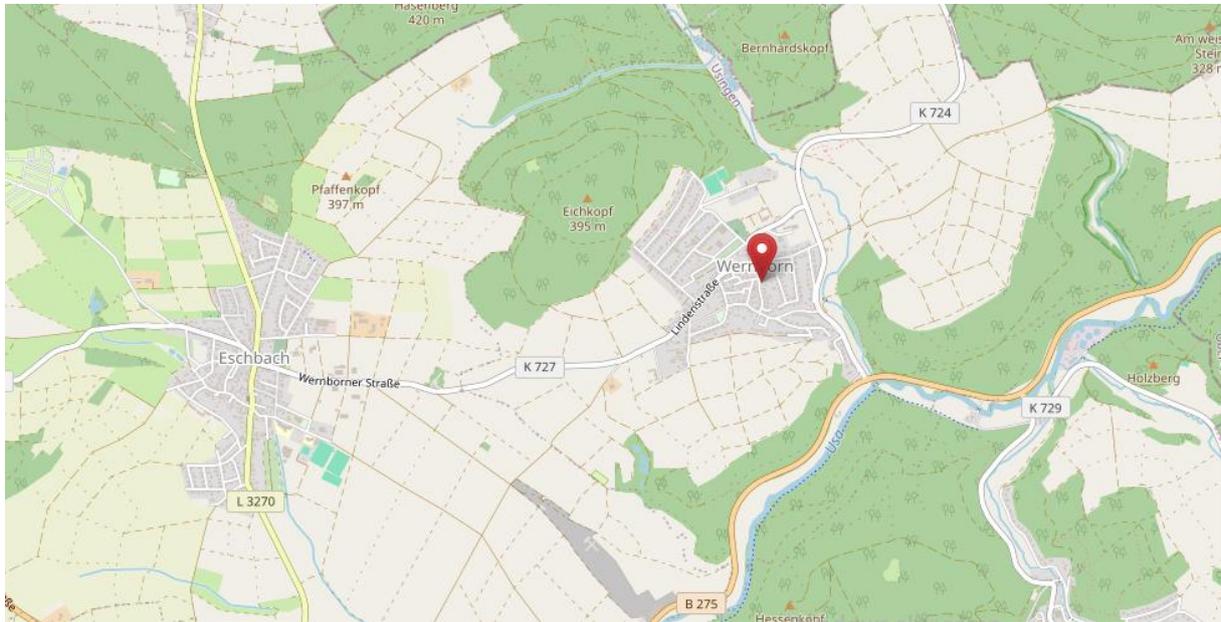
### A 2.1 Kartenmaterial (Makro)



© OpenStreetMap

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

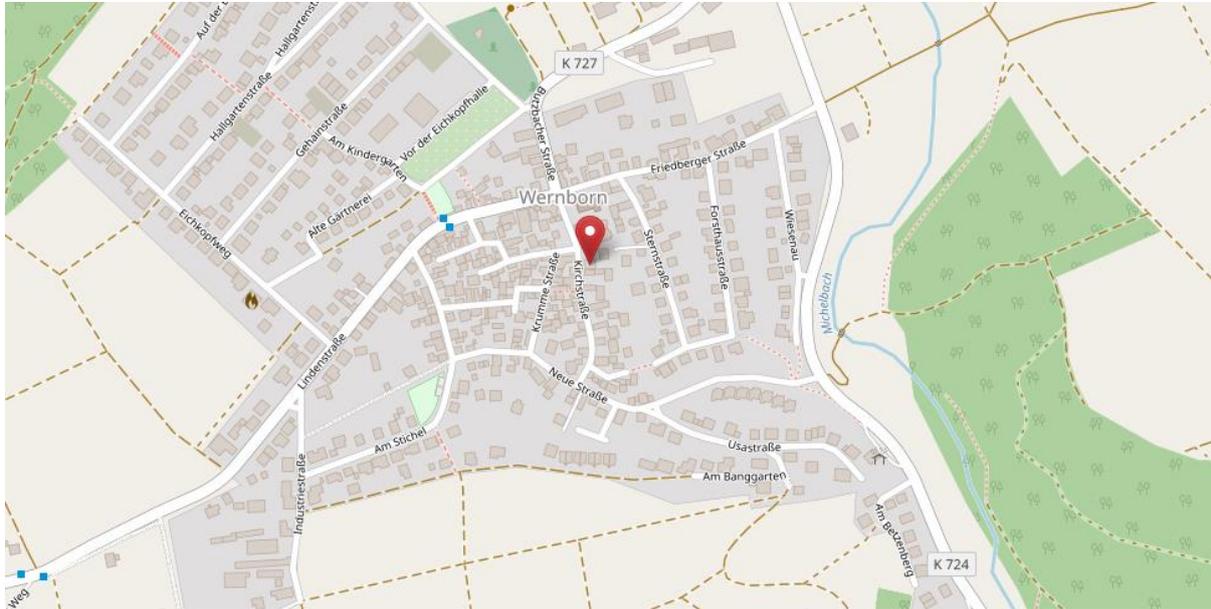
## A 2.2 Kartenmaterial (Meso)



© OpenStreetMap

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

### A 2.3 Kartenmaterial (Mikro)



© OpenStreetMap

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

### A 2.4 Auszug aus der Liegenschaftskarte (unmaßstäblich)



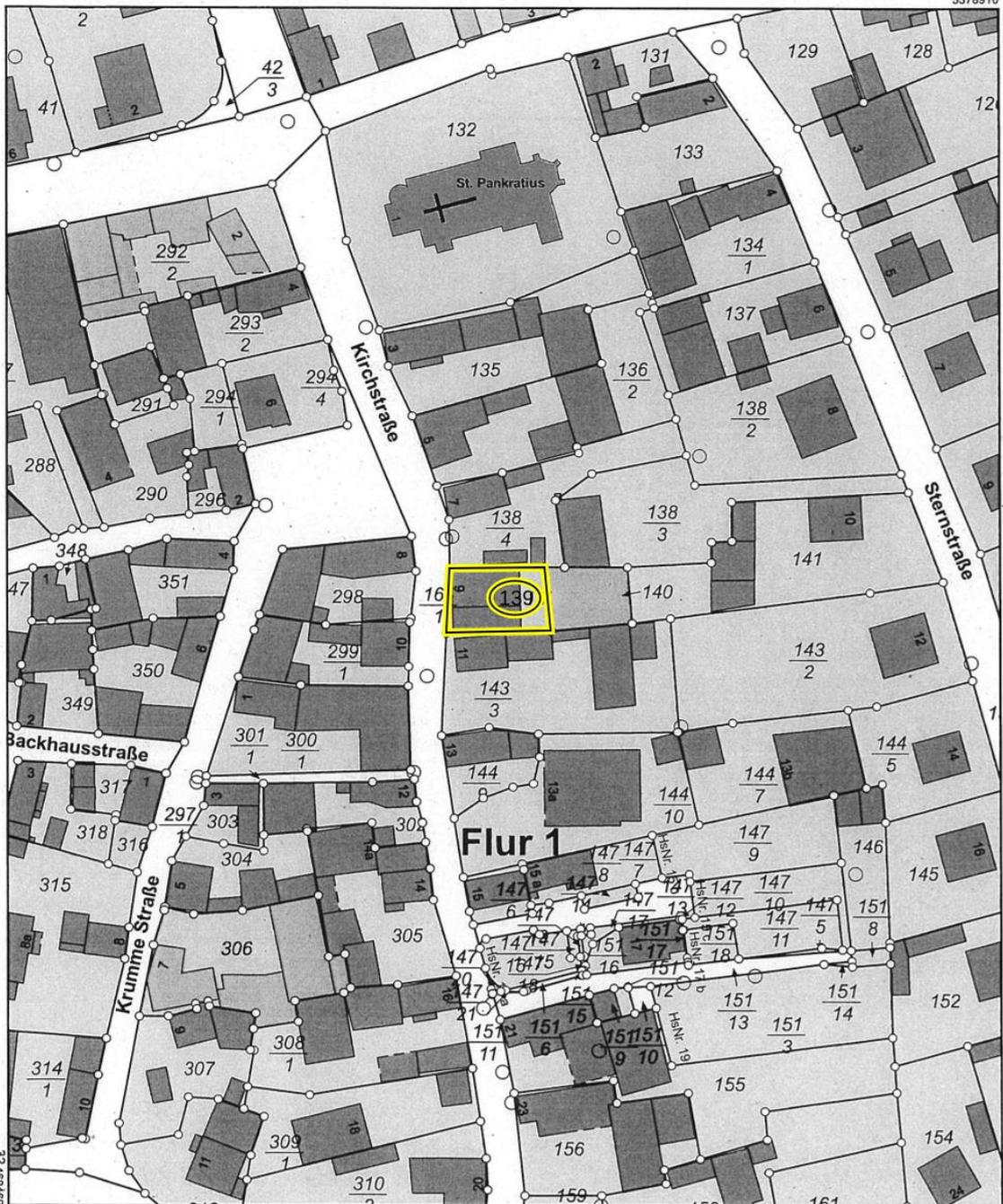
**Amt für Bodenmanagement Limburg a. d. Lahn**  
Berner Straße 11  
65552 Limburg a. d. Lahn

### Auszug aus dem Liegenschaftskataster

Liegenschaftskarte 1 : 1000  
Hessen  
Erstellt am 26.01.2024  
Antrag: 202432959-1  
AZ: 603 826 62442

Flurstück: 139  
Flur: 1  
Gemarkung: Wernborn

Gemeinde: Usingen  
Kreis: Hochtaunus  
Regierungsbezirk: Darmstadt



Maßstab 1:1000  Meter

Dieser Auszug wurde maschinell erstellt.

# Anhang 3

### A 3 Flächenermittlung

#### A 3.1 Berechnung der Brutto-Grundfläche

Gebäude Geschoss	Vor- zei- chen	Breite in m	Länge in m	Fak- tor	BGF in m <sup>2</sup>	BGF Summe in m <sup>2</sup>
		<b>B</b>	<b>L</b>	<b>F</b>	<b>B x L x F</b>	
<b>Gebäude 1 - Wohnhaus</b>						
Kellergeschoss		7,00	4,00	1,00	28,00	
Erdgeschoss		11,05	12,20	1,00	134,81	
Obergeschoss		11,05	12,20	1,00	134,81	
Dachgeschoss		11,05	12,20	1,00	134,81	
<b>Summe Brutto-Grundfläche</b>						<b>432,43</b>
<b>Summe gerundet</b>						<b>432</b>

#### Erläuterung zur Flächenermittlung:

Die Ermittlung der Bruttogrundfläche erfolgte in Nebenrechnungen anhand den Teilauszügen aus der Bauakte sowie eines im Ortstermin durchgeführten Teilaufmaßes und wurde anhand der Liegen-schaftskarte plausibilisiert.

### A 3.2 Ermittlung der Wohnfläche anhand der Bauunterlagen

Gebäude / Geschoss / Raumbezeichnung		Länge in m	Breite in m	Fak- tor	Wohnfläche in m <sup>2</sup>
<b>Gebäude 1</b>					
<b>Erdgeschoss</b>					
Wohnzimmer		2,20	4,40	1,00	9,68
Schlafzimmer		3,10	3,80	1,00	11,78
Bad		2,50	2,00	1,00	5,00
Küche		6,25	3,40	1,00	21,25
Flur		2,50	2,00	1,00	5,00
<i>Zwischensumme</i>					<b>52,71</b>
<b>Obergeschoss</b>					
Schlafzimmer		4,50	3,80	1,00	17,10
Bad		3,80	1,90	1,00	7,22
Zimmer 1		3,40	4,60	1,00	15,64
Zimmer 2		3,00	5,40	1,00	16,20
Zimmer 3		2,55	5,50	1,00	14,03
	+	5,75	1,10	1,00	6,33
Wohnzimmer		3,25	4,70	1,00	15,28
Küche		2,30	2,20	1,00	5,06
Zweites Bad		2,30	2,40	1,00	5,52
Flur				1,00	6,78
<i>Zwischensumme</i>					<b>109,16</b>
<b>Dachgeschoss</b>		<i>kein Ansatz</i>			
Putzabzug				-0,03	-4,86
<b>Summe</b>					<b>157,01</b>
<b>Summe gerundet</b>					<b>157</b>

#### Erläuterung zur Flächenermittlung:

Die Ermittlung der Wohnfläche erfolgte anhand der Flächenberechnung in den Bauunterlagen und wurde anhand objektspezifischer Ausbaufaktoren plausibilisiert.

# Anhang 4

#### A 4 Außenaufnahmen



Ansicht von Westen



Ansicht von Südwesten



Ansicht von Norden



Einfahrt



Garage



Straßenflucht Richtung Norden

# Anhang 5

## **A 5 Erläuterung zur Wertermittlung, Literatur- und Rechtsquellen**

### **A 5.1 Erläuterung zur Wertermittlung**

#### **Durchführung der Wertermittlungsverfahren**

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

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

- das Vergleichswertverfahren
- das Ertragswertverfahren
- das Sachwertverfahren

oder mehrere dieser Verfahren heranzuziehen.

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

#### **Das Ertragswertverfahren**

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

#### **Das Sachwertverfahren**

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

#### **Das Vergleichswertverfahren**

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

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

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

Dabei können statistische Verfahren angewendet werden.

### **Ableitung des Verkehrswertes**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

## A 5.2 Literatur- und Rechtsquellen

### Gesetze, Verordnungen, Richtlinien und Vorschriften

- Baugesetzbuch (BauGB)
- Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Immobilien und der für die Wertermittlung erforderlicher Daten (Immobilienwertermittlungsverordnung - ImmoWertV) vom 14. Juli 2021
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO)
- Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche (Wohnflächenverordnung - WoFlV)
- DIN 277-1: 2005-02, Grundflächen und Rauminhalte von Bauwerken im Hochbau
- DIN 276-1: 2006-11, Kosten im Bauwesen - Teil 1: Hochbau

### Standardwerke zur Verkehrswertermittlung

- Kleiber: „Verkehrswertermittlung von Grundstücken – Kommentar und Handbuch zur Ermittlung von Marktwerten (Verkehrswerten) und Beleihungswerten sowie zur steuerlichen Bewertung unter Berücksichtigung der ImmoWertV“; Bundesanzeiger Verlag, 9. aktualisierte und überarbeitete Auflage 2019
- Bobka: „Spezialimmobilien von A bis Z - Bewertung, Modelle, Benchmarks und Beispiele“ 3. Auflage 2018, Bundesanzeiger Verlag
- Kleiber / Tillmann / Seitz: „Tabellenhandbuch zur Ermittlung des Verkehrswerts und des Beleihungswerts von Grundstücken“ 2. Auflage 2017, Bundesanzeiger Verlag
- Simon: „Wertermittlungsverfahren“ 1. Auflage 2016, Bundesanzeiger Verlag
- Petersen / Schnoor / Seitz: „Marktorientierte Immobilienbewertung“ 9. überarbeitete und erweiterte Auflage 2015, Richard Boorberg Verlag
- Sommer / Kröll: „Lehrbuch zur Immobilienbewertung“ 4. Auflage 2013, Werner Verlag
- Hausmann / Rolf / Kröll: „Rechte und Belastungen in der Immobilienbewertung“ 5. umfassend und erweiterte Auflage 2015, Werner Verlag
- Sprengnetter: „Immobilienbewertung“ – Lehrbuch und Kommentar, Loseblattsammlung Sprengnetter GmbH, durch Nachlieferungen aktualisierte Loseblattsammlung
- Gerardy / Möckel / Troff: „Praxis der Grundstückswertermittlung“, Loseblattsammlung Landsberg/Lech: Verlag Moderne Industrie, aktualisiert durch Nachlieferungen

**Fachzeitschriften, Periodika**

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