



BlueHill Estate Group | Rheinstraße 25 | 64283 Darmstadt

Amtsgericht Bad Homburg v.d. Höhe
Vollstreckungsgericht
Auf der Steinkaut 10/12
61352 Bad Homburg v.d. Höhe

BlueHill Estate Group Valuation & Advisory GmbH
Rheinstraße 25
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 ized Hochschule Anhalt,
IQ-Zert

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



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

25-G-11115

Darmstadt, 05.05.2026

Verkehrswertgutachten

- i.S.d. § 194 BauGB -

Grundbesitz:

Grundbuch von Friedrichsdorf, Blatt 1767
Gemarkung Friedrichsdorf

Flur 3, Flurstück 47/4, Gebäude- und Freifläche, Institut Garnier 14 sowie
39/1.000-Miteigentumsanteil an dem Grundstück Flur 3, Flurstück 47/7,
Gebäude- und Freifläche, Institut Garnier



Wertermittlungstichtag: 20.01.2026
Qualitätsstichtag: 20.01.2026

Verkehrswert: 364.000 €

Umfang: 69 Seiten inkl. Anlagen

Ausfertigung: 2x Auftraggeber, 1x Akten des Verfassers

Hinweis: Im Rahmen der Wertermittlung konnte seitens des Sachverständigen keine
Innenbesichtigung durchgeführt werden.

Inhaltsverzeichnis

Wertermittlungsergebnisse	4
1. Allgemeine Angaben	6
2. Grundbuchdaten	10
3. Grundstücksbeschreibung	13
3.1 Lage	13
3.2 Topographie/Größe/Gestalt	15
3.3 Erschließungszustand	16
3.4 Baugrund / Bodenbeschaffenheit	16
3.5 Grundstücksrechtliche Gegebenheiten	17
4. Nutzung / Vermietungssituation zum Wertermittlungstichtag	21
5. Beschreibung der baulichen Anlagen	22
5.1 Vorbemerkung	22
5.2 Baubeschreibung Wohn- und Geschäftshaus (Flurstück 47/4)	22
5.3 Baubeschreibung Grundstück (Flurstück 47/7)	25
6. Flächenermittlung	26
6.1 Brutto-Grundfläche (BGF)	26
6.2 Wohn-/Nutzfläche	26
6.3 Maß der baulichen Nutzung	27
7. Immobilienmarkt und Wirtschaftslage	28
7.1 Wirtschaftslage in Deutschland	28
7.2 Immobilienmarkt Deutschland	30
7.3 Regionaler Immobilienmarkt	31
8. Wertermittlungsverfahren	32
8.1 Wertermittlungsverfahren nach ImmoWertV	32
8.2 Wahl des Wertermittlungsverfahrens	32
9. Bodenwertermittlung	34
9.1 Bodenwertermittlung: Flurstück 47/4	35
9.2 Bodenwertermittlung: Flurstück 47/7	37
10. Ertragswertermittlung	38
10.1 Modell des Gutachterausschusses	39
10.2 Mietvertragliche Situation	39
10.3 Ansatz der Wertermittlungsparameter	39
10.4 Ertragswertberechnung	43
11. Sachwertermittlung	44
11.1 Modell des Gutachterausschusses	45
11.2 Ansatz der Wertermittlungsparameter	45
11.3 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	46
11.4 Sachwertberechnung	47
12. Vergleichswertverfahren	48
13. Würdigung	50
14. Verkehrswert	51
15. Literaturverzeichnis	52

Anlage 1:	Fotos des Wertermittlungsobjektes	53
Anlage 2:	Grundrisse, gemäß Unterlagen aus 2022	56
Anlage 3:	Flächenaufstellung	57
Anlage 4:	Liegenschaftskarte	60
Anlage 5:	Denkmalschutzauskunft	61
Anlage 6:	Baulastenauskunft	62
Anlage 7:	Bewilligungen	65
Anlage 8:	Unwetterkarten	67
Anlage 9:	Nebenfragen	69

Wertermittlungsergebnisse

Auftraggeber:	Amtsgericht Bad Homburg v.d. Höhe
Zweck der Bewertung:	Feststellung des Verkehrswertes in der Zwangsversteigerungssache
Liegenschaft:	61381 Friedrichsdorf, Institut Garnier 14
Objektart:	Wohn- und Geschäftshaus (zwei Wohneinheiten und eine Gaststätte) (Flurstück 47/4) 39/1.000-Miteigentumsanteil am Grundstück (Flurstück 47/7)
Katasterangaben:	Grundbuch von Friedrichsdorf Gemarkung Friedrichsdorf Flur 3; Flurstück 47/4; Größe: 102 m ² 39/1.000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück, Flur 3; Flurstück 47/7; Größe: 1.919 m ²
Wertermittlungsstichtag:	20.01.2026 (Tag der Ortsbesichtigung)
Baulasten:	Eintragungen vorhanden, siehe Abschnitt 3.5 im Gutachten
Altlasten:	Keine Eintragungen
Denkmalschutz:	Eintragung vorhanden, siehe Abschnitt 3.5 im Gutachten
Baujahr (fiktiv) / RND:	Unbekannt (1983) / 27 Jahre
Gebäudezustand:	Durchschnittlich
Modernisierungszustand:	Keine Angabe
Vermietungszustand:	Fremdvermietet
Bruttogrundfläche:	Wohnhaus: rd. 298 m ²
Wohn-/Nutzfläche:	Wohnhaus: rd. 187 m ² Wohnfläche
Sonstiges:	Eintragungen in Abt. II des Grundbuchs, siehe Abschnitt 2
Hinweis:	Bei dem Wertermittlungsobjekt (Flurstück 47/4) handelt es sich gemäß den vorliegenden Bauunterlagen um ein Wohn- und Geschäftshaus mit zwei Wohneinheiten und einer Gaststätte. Nach den Eindrücken aus dem Ortstermin sowie den vorliegenden Unterlagen (u. a. Mietverträge) wird das Objekt jedoch aktuell als Dreifamilienhaus genutzt. Siehe hierzu Abschnitt 3.5 im Gutachten.

Wesentliche Wertermittlungskennzahlen

Flurstück	Bodenwert	BOG	Ertragswert (maßgebliches Verfahren)	Verkehrswert (Marktwert)	Gebäundefaktor €/m ² WoFl. €/m ² Grstfl.
47/4 inkl. MEA an 47/7	92.000 €	-	404.000 € ¹	364.000 € ²	1.950 €/m ² 3.570 €/m ²

¹ Exkl. Sicherheitsabschlag

² Inkl. Sicherheitsabschlag i. H. v. 10 %

1. Allgemeine Angaben

Art des Bewertungsobjektes:	Wohn- und Geschäftshaus (zwei Wohneinheiten und eine Gaststätte) (Flurstück 47/4) 39/1.000-Miteigentumsanteil am Grundstück (Flurstück 47/7)
Adresse:	Institut Garnier 14, 61381 Friedrichsdorf
Auftraggeber:	Amtsgericht Bad Homburg v.d. Höhe Vollstreckungsgericht Auf der Steinkaut 10/12 61352 Bad Homburg v.d. Höhe
Eigentümer:	Anonym
Aktenzeichen intern:	25-G-11115
Aktenzeichen des Amtsgerichts:	61 K 61/25
Zweck der Wertermittlung:	Verkehrswertermittlung im Rahmen der Zwangsversteigerung. Der Wert des beweglichen Zubehörs (§§ 97, 98 BGB) ist auftragsgemäß zu schätzen.
Auftragsdatum:	20.11.2025
Wertermittlungstichtag:	20.01.2026
Qualitätsstichtag:	20.01.2026
Wertermittlungsunterlagen:	Auftrag / Anschreiben des Amtsgerichts Bad Homburg v.d. Höhe vom 20.11.2025 Beschlüsse des Amtsgerichts Bad Homburg v.d. Höhe vom 22.10.2025 und vom 20.11.2025 Grundbuchauszug vom 30.10.2025 (zuletzt geändert am 30.10.2025) Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis seitens des Kreisausschusses des Hochtaunuskreises, Fachbereich Bauaufsicht, Denkmalschutz und Immissionsschutz vom 03.11.2025
Vom Sachverständigen eingeholte Auskünfte/ Informationen:	Liegenschaftskarte (1:1.000) vom 12.12.2025 Eintragungsbewilligung vom 21.06.1983 Kaufverträge inklusive Bewilligungen vom 02.08.1983 und vom 01.04.1987 Bauakte aus den Jahren 1983, 1984, 1998, 1999 Mietverträge mit Mietbeginn zum 01.06.2018, zum 01.10.2022 und zum 01.08.2023 Flächenberechnung und Grundrisse vom 26.07.2022

Altlastenauskunft seitens des Regierungspräsidiums
Darmstadt, Abteilung Umwelt Wiesbaden vom 08.12.2025

Bodenrichtwertabfrage über das Geoportal Hessen vom
12.12.2025

Denkmalschutzauskunft seitens des Landesamts für
Denkmalpflege Hessen vom 02.01.2026

Immobilienmarktbericht 2025; Herausgeber: Gutachter-
ausschuss für Immobilienwerte für den Bereich des
Hochtaunuskreises (ohne die Städte Oberursel und Bad
Homburg v.d. Höhe), des Main-Taunus-Kreises, des Rheingau-
Taunus-Kreises und des Landkreises Limburg-Weilburg

Zürs Hochwassergefährdung vom 05.12.2025

DLR-Starkregengefährdung vom 05.12.2025

Rechtsgrundlagen:

Bürgerliches Gesetzbuch - BGB
(i.d.F. vom 2. Januar 2002 (BGBl. I S. 42, 2909; 2003 I S. 738),
zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 17.07.2025
(BGBl. 2025 I Nr.163))

Baugesetzbuch - BauGB
(i.d.F. der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S.
3634) zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom
27.10.2025 (BGBl. 2025 I Nr. 257))

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

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

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

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

Erbbaurechtsgesetz – ErbbauRG
(i.d.F. der Bekanntmachung vom 15. Januar 2021 (BGBl. I S.
42))

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

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

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

Hinweis:

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

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

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

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

Bewertungsgrundsätze:

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

Der Verkehrswert ist im BauGB § 194 wie folgt definiert:

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

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

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

	Grundstückszustand zum Qualitätsstichtag (z.B. rechtliche Gegebenheiten, tatsächliche Eigenschaften, sonstige Beschaffenheit und Lage) zugrunde zu legen.
Urheberrecht:	Vorliegende Verkehrswertermittlung ist nur für den Auftraggeber und den vertraglich festgelegten Zweck bestimmt. Jede anderweitige vollständige oder auszugsweise Verwendung des Inhalts bedarf einer schriftlichen Genehmigung des Verfassers.
Datum der Ortsbesichtigung:	20.01.2025 (09:00 Uhr – 09:20 Uhr)
Umfang der Besichtigung:	Im Rahmen der Wertermittlung konnte seitens des Sachverständigen keine Innenbesichtigung durchgeführt werden.
Teilnehmer am Ortstermin:	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. Sofern Sachverhalte nicht ausreichend mit Tatsachen belegt waren, wurden angemessene Annahmen getroffen. Sollten sich Unterlagen/Annahmen im Nachhinein als unrichtig herausstellen, behält sich der Auftragnehmer das Recht vor, das Gutachten in einem solchen Fall nachträglich zu korrigieren. Die Feststellungen zur Beschaffenheit und den tatsächlichen Objekteigenschaften erfolgen ausschließlich auf Grundlage der Ortsbesichtigung, der auftraggeberseits vorgelegten Dokumente sowie der Behördenauskünfte. Feststellungen werden nur insoweit getroffen, wie sie für die Wertermittlung relevant sind. Eine Haftung für nicht erkennbare oder verdeckte Mängel, für Mängel an gegebenenfalls nicht zugänglich gemachten Bauteilen sowie für sonstige nicht festgestellte Grundstücksmerkmale (z.B. Untersuchungen hinsichtlich statischer Standsicherheit, Schall- und Wärmeschutz, Befall durch tierische/pflanzliche Schädlinge, schadstoffbelastete Bauteile und Bodenverunreinigungen) wird explizit ausgeschlossen. Eine Überprüfung der Einhaltung öffentlich-rechtlicher Vorgaben/Restriktionen (Genehmigungen, Auflagen, Betriebs-erlaubnis etc.) oder eventueller privatrechtlicher Bestimmungen erfolgt nicht. Im Rahmen der Wertermittlung werden die formelle und materielle Legalität der baulichen Anlagen sowie der Grundstücksnutzung unterstellt. Da das Gutachten im Zusammenhang mit einer Zwangsversteigerung erstellt wurde, unterbleiben aus Datenschutzgründen jegliche personenbezogenen Angaben, insbesondere die Verfahrensbeteiligten betreffend. Von dem Ausschluss der personenbezogenen Angaben sind sowohl die textlichen Ausführungen als auch die Anlagen des Gutachtens betroffen. Insofern weicht der Umfang – nicht jedoch die Bearbeitungstiefe – des vorliegenden Gutachtens aus Datenschutzgründen von den üblichen Anforderungen an Verkehrswertgutachten ab.

2. Grundbuchdaten

Auszug vom: 30.10.2025 (zuletzt geändert am 30.10.2025)

Amtsgericht: Bad Homburg v.d. Höhe

Grundbuchbezirk: Friedrichsdorf

Band: -

Grundbuchblatt: 1767

Gemarkung: Friedrichsdorf

Bestandsverzeichnis:

Lfd. Nr.	Flur	Flurstück	Lage / Wirtschaftsart	Fläche
1	3	47/4	Gebäude- u. Freifläche, Institut Garnier 14	102 m ²
2/ zu 1	3	47/7	Gebäude- u. Freifläche, Institut Garnier	1.919 m ²

Hinweis: Hinsichtlich der Lfd. Nr. 2 / zu 1 handelt es sich um einen 39/1.000 Miteigentumsanteil an dem genannten Grundstück.

Abt. I, Eigentümer: Anonym

Abt. II, Lasten und Beschränkungen:

Lfd. Nr. 3: Betreffend lfd. Nr. 2/ zu 1 der Grundstücke:

Das Recht, die Aufhebung der Gemeinschaft zu verlangen, ist für immer ausgeschlossen; gemäß Bewilligung vom 21.06.1983 im gleichen Rang untereinander eingetragen am 28.06.1983 und übertragen am 13.09.1983.

Wertung: Die der Eintragung zugrunde liegende Bewilligung vom 21.06.1983 wurde vom Sachverständigen eingesehen. Aus der Bewilligung ergibt sich, dass für die betroffenen Grundstücke der Ausschluss des Rechts vereinbart wurde, die Aufhebung der Gemeinschaft zu verlangen. Damit wird den Miteigentümern an dem Grundstück die Möglichkeit genommen, die gemeinschaftliche Grundstücksnutzung gemäß §§ 749 ff. BGB einseitig aufzulösen. Diese Regelung ist in der Praxis typisch für Konstellationen, in denen gemeinschaftlich benötigte Flächen – wie etwa Wege-, Hof- oder Funktionsflächen – dauerhaft gesichert werden sollen und dient der Stabilität der gemeinschaftlichen Eigentumsverhältnisse. Eine Einschränkung der baulichen oder wirtschaftlichen Nutzung des Grundstücks ist hiermit nicht verbunden. Der Eintragung wird daher im Rahmen der Verkehrswertermittlung keine Wertrelevanz beigemessen.

Lfd. Nr. 4: Betreffend lfd. Nr. 2/ zu 1 der Grundstücke:

Grunddienstbarkeit (Geh- und Fahrrecht) für den jeweiligen Eigentümer der Grundstücke Flur 3 Flurstücke 47/1, 47/2, 47/3, 47/4, 47/5, 47/6, 47/8, 47/9, 47/10, 47/11, 47/12, 47/13, 47/14, 47/15, 47/16, 47/17, 47/18, 47/19 (Blatt 1048); gemäß Bewilligung vom 21.06.1983 im gleichen Rang untereinander eingetragen am 28.06.1983 und übertragen am 13.09.1983.

Wertung: Die der Eintragung zugrunde liegende Bewilligung vom 21.06.1983 wurde vom Sachverständigen eingesehen. Aus der Bewilligung ergibt sich, dass zugunsten der in der Eintragung benannten Grundstücke ein Geh- und Fahrrecht bestellt wurde, das den jeweiligen Eigentümern die Nutzung der auf dem belasteten Grundstück befindlichen Zufahrt zum Gehen und Fahren gestattet. Zudem ist geregelt, dass die Zufahrt nicht verstellt werden darf und die Unterhaltungskosten anteilig von den jeweiligen Eigentümern getragen werden. Bei dem belasteten Grundstück handelt es sich um eine Zufahrt mit Außenstellplätzen, die ihrer Zweckbestimmung nach ohnehin dem Befahren und Begehen dient. Durch die Dienstbarkeit ergeben sich daher keine zusätzlichen Nutzungseinschränkungen. Der Eintragung wird demnach keine Wertrelevanz beigemessen.

Lfd. Nr. 5: Betreffend lfd. Nr. 2/ zu 1 der Grundstücke:

Beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Recht, zur Durchführung von Markt und Kulturveranstaltungen) für die Stadt Friedrichsdorf/Ts.; gemäß Bewilligung vom 21.06.1983 im gleichen Rang untereinander eingetragen am 28.06.1983 und übertragen am 13.09.1983.

Wertung: Die der Eintragung zugrunde liegende Bewilligung vom 21.06.1983 wurde vom Sachverständigen eingesehen. Aus der Bewilligung ergibt sich, dass zugunsten der Stadt Friedrichsdorf eine beschränkte persönliche Dienstbarkeit bestellt wurde, wonach die Stadt berechtigt ist, die Hoffläche des belasteten Grundstücks zur Durchführung von Markt- und Kulturveranstaltungen zu nutzen. Das Recht ist inhaltlich auf die Nutzung der Fläche für öffentliche bzw. städtische Veranstaltungen beschränkt und führt zu keiner dauerhaften baulichen oder wirtschaftlichen Beeinträchtigung. Bei dem belasteten Grundstück handelt es sich um eine Zufahrts- und Hoffläche mit Außenstellplätzen. Aufgrund fehlender weiterer Informationen kann seitens des Sachverständigen keine Aussage über die Häufigkeit und Regelmäßigkeit der Nutzung getätigt werden. Insgesamt ergeben sich aus der Eintragung keine relevanten Beschränkungen. Der Eintragung wird demnach keine Wertrelevanz beigemessen.

Lfd. Nr. 8: Betreffend lfd. Nr. 1, 2/ zu 1 der Grundstücke:

Grunddienstbarkeit (Grenzbebauungsrecht, Betretungsrecht, Fensterrecht) für die jeweiligen Eigentümer der Grundstücke Flur 3, Flurstücke 47/1, 47/2, 47/3, 47/5, 47/6, 47/8, 47/9, 47/10, 47/11, 47/12, 47/13, 47/14, 47/15, 47/16, 47/17, 47/18, 47/19 (Blatt 1048); gemäß Bewilligung vom 02.08.1983 eingetragen am 13.09.1983.

Wertung: Die der Eintragung zugrunde liegende Bewilligung vom 02.08.1983 wurde vom Sachverständigen eingesehen. Aus der Bewilligung ergibt sich, dass zugunsten der genannten Grundstücke eine Grunddienstbarkeit bestellt wurde, die ein Grenzbebauungsrecht, ein Betretungsrecht sowie ein Fensterrecht umfasst. Den jeweiligen Eigentümern der begünstigten Grundstücke wird das Recht eingeräumt, ihre Parzellen bis an die Grenze zu bebauen und die angrenzenden Grundstücksflächen zum Zweck der Unterhaltung der Bebauung zu betreten. Zugleich verpflichtet sich der Eigentümer der belasteten Grundstücke, auf die Einhaltung jeglicher Grenzabstände zu verzichten und keine Rechte gegen die Anbringung von Fenstern auf den begünstigten Grundstücken geltend zu machen. Die Eintragung bezieht sich auf beide im Bestandsverzeichnis aufgeführten Grundstücke, darunter das Wohn- und Geschäftshaus

sowie die dazugehörige Zufahrts- und Hofffläche. Die eingetragene Dienstbarkeit dient der wechselseitigen Sicherung der vorhandenen verdichteten, einheitlich geplanten Bebauung innerhalb des Gesamtareals „Institut Garnier“ und entspricht dem städtebaulichen Konzept der eng aneinanderliegenden Gebäude. Für beide Grundstücke ergeben sich daraus keine relevanten Einschränkungen. Der Eintragung wird demnach keine Wertrelevanz beigemessen.

Lfd. Nr. 9: Betreffend lfd. Nr. 1, 2/ zu 1 der Grundstücke:

Vormerkung zur Sicherung des bedingten Anspruchs auf Rückkauflassung für die Stadt Friedrichsdorf/Ts.; gemäß Bewilligung vom 01.04.1987, eingetragen am 28.10.1987.

Wertung: Die der Eintragung zugrunde liegende Bewilligung vom 01.04.1987 wurde vom Sachverständigen eingesehen. Aus der notariellen Urkunde ergibt sich, dass zugunsten der Stadt Friedrichsdorf eine Vormerkung zur Sicherung eines bedingten Anspruchs auf Rückkauflassung bestellt wurde. Der Anspruch war an bestimmte vertragliche Verpflichtungen des damaligen Käufers (u.a. Bauverpflichtungen und nutzungsspezifische Vorgaben) gekoppelt. Das Objekt wurde seitdem gemäß dem vorliegenden Grundbuchauszug mehrfach veräußert. Die damaligen baulichen und nutzungsbezogenen Vorschriften wurden nach den Eindrücken des Ortstermins erfüllt. Entsprechend ist die weiterhin eingetragene Vormerkung als gegenstandslos zu betrachten und kann – wie bereits in dem Kaufvertrag / der Bewilligung vorgesehen – gelöscht werden. Eine Wertrelevanz besteht somit nicht.

Lfd. Nr. 17: Betreffend lfd. Nr. 1, 2/ zu 1 der Grundstücke:

Die Zwangsversteigerung ist angeordnet (Amtsgericht Bad Homburg v.d.H., 61 K 61/2025); eingetragen am 30.10.2025.

Wertung: Der Eintragung wird keine Wertrelevanz beigemessen.

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.

3. Grundstücksbeschreibung

3.1 Lage

3.1.1 Makrolage

Bundesland:	Hessen
Landkreis:	Hochtaunuskreis
Ort / Stadt:	Friedrichsdorf
Einwohnerzahl und Prognose:	25.940 Einwohner, 861 EW/km ² Einwohnerprognose: negativ, Zuwanderung – 3,0 % zwischen 2020 und 2040, Zukunftsprognose Landkreis Hochtaunuskreis: „sehr hohe Chancen“ (bundesweiter Rang 14 von 400) (gem. Prognos Zukunftsatlas 2025)
Demografiertyp / Raumordnung:	10 „Wohlhabende Städte und Gemeinden im Umfeld von Wirtschaftszentren“ (gem. Wegweiser Kommune) Mittelzentrum
Umliegende Städte / Gemeinden:	Rosbach v.d. Höhe (Nordosten), Friedberg (Nordosten), Karben (Osten), Bad Homburg v.d. Höhe (Südwesten), Wehrheim (Nordwesten)
Kaufkraftindex:	122,6 (Deutschland = 100)
Arbeitslosenquote:	5,0 % (Kreis Hochtaunuskreis, Bundesagentur für Arbeit, Stand: 01/2026) 6,6 % (Bundesgebiet Deutschland, Stand: 01/2026)
Infrastruktur:	Erschließung durch die Autobahnen A5 und A661 sowie die Bundesstraßen B455 und B456. Anbindung an das Schienennetz durch den S-Bahnhof Friedrichsdorf. Innerörtliche Erschließung überwiegend mittels Bus- und S-Bahnlinien.
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 im Stadtzentrum der Stadt Friedrichsdorf.

In der direkten Umgebung befinden sich überwiegend Wohn- und Geschäftshäuser in weitgehend geschlossener Bauweise. Es handelt sich um eine zwei- bis dreigeschossige Bebauung mit gemischter Nutzung.

Infrastruktur:

Entfernung zu:

Kindergarten in km: 0,1

Grundschule in km: 1,1

weiterführenden Schule (Gymnasium) in km: 0,8

weiterführenden Schule (Realschule) in km: 0,8

weiterführenden Schule (Hauptschule) in km: 0,8

Geschäften des täglichen Bedarfs in km: 0,7

größeren Einkaufszentrum in km: 0,4

Medizinischen Nahversorgung in km: 0,2

Klinikum in km: 8,2

ÖPNV - Bahnhof/Bushaltestelle in km: 0,1

Stadtzentrum in km: 0,4

Autobahnanschluss in km: 3,8

ICE - Bahnhof in km: 27,3

Flughafen in km: 30,5

Freizeit-/Kulturangebot:

Das Freizeitangebot in Friedrichsdorf ist durch Naherholung geprägt. Fußläufig befinden mehrere Feldwege, ein alter Steinbruch, ein Freibad etc.

Gleichzeitig verfügt Friedrichsdorf über ein umfangreiches gastronomisches Angebot.

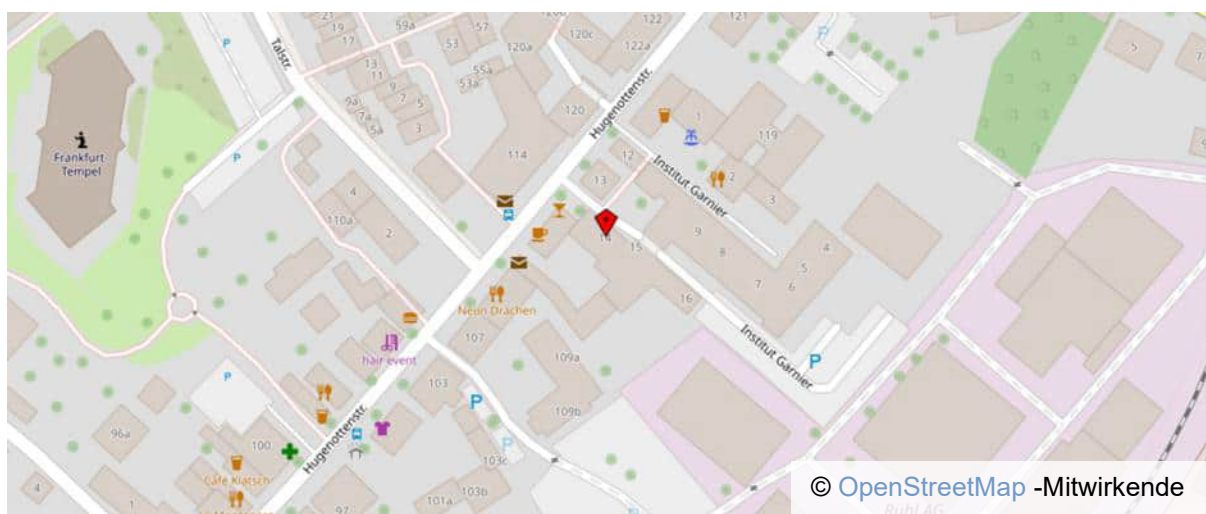
Immissionen / Umwelteinflüsse:

Das Wertermittlungsobjekt befindet sich an der Anliegerstraße „Institut Garnier“, die relativ wenig befahren wird. Die Straße grenzt jedoch unmittelbar an die „Hugenottenstraße“ an, welche stärker befahren wird.

Die Lärmquelle besteht weitgehend in dem Straßenverkehr, welcher sich gemäß Online-Auskunft (Lärmviewer Hessen, Abruf am 17.03.2026) in einem Ausmaß zwischen 55-69 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 leicht erhöhten Bereich.



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

3.1.3 Lagebeurteilung (Makro- und Mikroperspektive)

Verkehrsanbindung: Durchschnittlich bis gut

Infrastruktur: Durchschnittlich bis gut

Wohnlage: Durchschnittlich bis gut

Quellen:

Nexiga Geomarketing, Kaufkraftkarte 2025, Abruf am 17.03.2026
Bundesagentur für Arbeit: Arbeitsmarkt im Überblick, Abruf am 17.03.2026
Prognos – Zukunftsatlas 2025, Abruf am 17.03.2026
Openstreetmap, Abruf am 17.03.2026
Wegweiser Kommune – Bertelsmann Stiftung, Abruf am 17.03.2026

3.2 Topographie/Größe/Gestalt

Topographie: Weitgehend ebenerdig

Grundstücksgröße: 102 m² - (Flurstück 47/4) gemäß Grundbuch
1.919 m² - (Flurstück 47/7) gemäß Grundbuch

Grundstücksgestalt: Rechteckig (Flurstück 47/4)
Unregelmäßig (Flurstück 47/7)

Grundstückstiefe / Straßenfront: Keine Angabe

Eckgrundstücke: Nein

Grenzverhältnisse: Es besteht eine Grenzbebauung durch das Wohn- und Geschäftshaus (Flurstück 47/4).
Ein Überbau kann dahingehend nicht vollumfänglich abgeschlossen werden.

Ausrichtung: Nach Südosten von der Huguenottenstraße aus

3.3 Erschließungszustand

Erschließung:	Die Grundstücke werden verkehrstechnisch von der "Hugenottenstraße" aus erschlossen. Es wird davon ausgegangen, dass die übrige Erschließung (z.B. Wasser, Wärme, Energie und Abwasser) über die Straße „Institut Garnier“ erfolgt.
Straßenart und -ausbau:	Anliegerstraße Straße voll ausgebaut und in gutem Zustand Fahrbahn mit Betonverbundpflaster Ein Gehweg ist nicht ausgebildet Straßenbeleuchtung ist vorhanden
Versorgung- und Abwasser:	Trinkwasseranschluss Stromanschluss (Erdkabel) Telekommunikation (Telefon/Internet) Anschluss an zentralen Abwassersammler Übliche Spartenanschlüsse sind vorhanden

3.4 Baugrund / Bodenbeschaffenheit

Altlasten

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

Gemäß schriftlicher Auskunft des Regierungspräsidiums Darmstadt, Abteilung Umwelt Wiesbaden vom 08.12.2025 bestehen keine Eintragungen für die Flurstücke 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 gelegen ist, ist im regionalen Flächennutzungsplan als Gemischte Baufläche (gem. § 1 Abs. 2 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:	Mischgebiet (MI)
Bauweise:	Weitgehend geschlossene Bauweise
Anzahl Vollgeschosse:	II-III

Tatsächliche Nutzung:

Das Wohn- und Geschäftshaus (Flurstück 47/4) ist zum Wertermittlungstichtag in einer II-geschossigen, nicht unterkellerten Bauweise errichtet. Das Flurstück 47/7 ist mit einer Zufahrts- und Hofffläche sowie Außenstellplätzen bebaut.

Im Rahmen der vorliegenden Wertermittlung ist festzuhalten, dass dem Sachverständigen lediglich teilweise Bauunterlagen zur Verfügung standen, welche die bauliche Entwicklung des Objekts nicht lückenlos dokumentieren. Aus den vorliegenden Unterlagen ergeben sich zudem Unklarheiten hinsichtlich der Übereinstimmung zwischen dem genehmigten Planungsstand und der tatsächlichen baulichen Ausführung.

Nach vorliegender Aktenlage wurde im Jahr 1984 eine Baugenehmigung für den Ausbau einer Remise zu einem Wohnhaus erteilt. Im Jahr 1999 folgte die Baugenehmigung zur Umnutzung des Erd- und Obergeschosses zu einer Gaststätte. Weitere bauordnungsrechtliche Unterlagen lagen dem Sachverständigen nicht vor.

Gemäß den Flächenberechnungen vom 26.07.2022 weist das Gebäude eine Nutzungskonzeption mit zwei Wohneinheiten und einer Gewerbeeinheit auf.

Die tatsächliche Nutzung des Objekts weicht jedoch hiervon ab: Gemäß den vorliegenden Mietverträgen mit Mietbeginn zum 01.10.2022, 01.08.2022 und 01.06.2018 wird das Gebäude für drei Wohneinheiten genutzt bzw. vermietet. Eine gewerbliche Nutzung ist demnach nicht mehr vorhanden. Unterlagen über eine nachträgliche Umnutzung der im Jahr 1999 genehmigten gewerblicher Nutzung zu einer Wohneinheit wurden dem Sachverständigen nicht vorgelegt und standen im Rahmen der Wertermittlung nicht zur Verfügung. Eindrücke aus dem Ortstermin bestätigten die Nutzung mit drei Wohneinheiten. Hinweise auf eine Gaststättennutzung ergaben sich nicht. Weder die Eingangssituation noch Beschilderungen oder sonstige äußere Merkmale ließen auf einen gastronomischen Betrieb schließen.

Für die vorliegende Wertermittlung wird die aktuelle augenscheinliche und angenommene Nutzung (reine Wohnnutzung) zugrunde gelegt. Zudem bestehen – wie im Wohnbereich üblich – unbefristete Mietverträge. Es wird jedoch darauf hingewiesen, dass die formelle und materielle Legalität der baulichen Anlagen aufgrund der unvollständigen Aktenlage nicht abschließend beurteilt werden kann. Sollten im Nachgang weitere Erkenntnisse zur tatsächlichen oder genehmigten Nutzung bekannt werden, kann dies Auswirkungen auf die Bewertung haben. In diesem Fall wäre ein Gutachtennachtrag erforderlich.

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 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 02.01.2026 ergab für den Wertermittlungsgegenstand eine Eintragung in der Denkmalliste. Gemäß der Auskunft ist das Objekt sowohl als Kulturdenkmal nach § 2. Abs. 1 HDSchG als auch als Bestandteil einer als Kulturdenkmal gemäß § 2 Abs. 3 HDSchG geschützten Gesamtanlage (Denkmalensemble) in dem Denkmalverzeichnis des Landes Hessen eingetragen.

Gemäß dem Auszug aus dem Denkmalverzeichnis des Landeshessen vom 02.01.2026 wird das Kulturdenkmal und die Gesamtanlage wie folgt beschrieben:

1836 gründete Louis Frédéric Garnier (1809-82), der einer Friedrichsdorfer Hugenottenfamilie entstammte, eine private Knabenerziehungsanstalt mit Internat. Der Unterricht, der in den Hauptsprachen Deutsch und Französisch abgehalten wurde, galt der Vorbereitung auf einen kaufmännischen Beruf („pour former des jeunes gens pour le commerce“). Unter den ehemaligen Zöglingen der Ära Garnier berühmt wurde der Physiker und Erfinder des Telefons, Philipp Reis (1834-74, siehe Hugenottenstraße 93), der von 1858 bis 74 am Institut unterrichtete. Unter Dr. Schenk (1825-80, Schwiegersohn des Gründers, siehe Hugenottenstraße 123) änderte sich der Lehrplan im Zusammenhang mit dem 1867 erfolgten Übergang der Landgrafschaft Hessen-Homburg an die preußische Provinz Hessen-Nassau, indem er auf die Preußische Realschule II. Ordnung ausgerichtet wurde. 1890 ging das Institut an die Familie Proescholdt über und wurde nach einer Übergangsphase von Dr. Schenks Schwiegersohn Dr. Ludwig Proescholdt weitergeleitet. Die international renommierte „Garnier’sche Lehr- und Erziehungs-Anstalt“ bestand noch bis 1925/27, danach erfolgte die Umwandlung in eine städtische Mittelschule. Seit 1945 als Bauernhof („Hof Proescholdt“) von Albrecht Proescholdt bewirtschaftet. 1972 teilweise Umnutzung zum städtischen Bauhof. 1977 Übergang in städtischen Besitz und ab 1982 Umwandlung in eine Mischnutzung (Wohnungen, Geschäfte, Stadtbücherei und Kunstkeller) in teils privatem, teils öffentlichem Besitz.

Das Institutsgelände stellt eine aus den Arealen der Wohnhäuser Hugenottenstraße 113 (intern Nr. 13) und 117 (intern Nr. 1) im 19. Jahrhundert weiter ausgebaut, weiträumige Doppelhofanlage dar. Im Zusammenhang mit der Neubelebung des Areals ab 1982 abgegangen sind neben dem sich ehemals weiträumig nach Süden erstreckenden Institutsgarten (Nutz- und Ziergarten mit Gartenhaus sowie Treibhäuser, im Hintergrund von Hugenottenstraße 117 Turnhalle und Chemielabor), ein neben der Hofeinfahrt von Hugenottenstraße 113 befindliches Nebengebäude und ein eingeschossiges Haus mit Satteldach das parallel zum Mittelbau gestanden hatte (durch Neubau, intern Nr. 2, ersetzt). Schon zuvor aus dem Komplex ausgeklammert und zwischenzeitlich von der Chemie-Fabrik Rühl genutzt worden war ein Schulgebäude (siehe Hugenottenstraße 119).

Die zum baulichen Kernbestand zählenden Wohnhäuser Hugenottenstraße 113 (intern Nr. 13) und 117 (intern Nr. 1) stellen Gebäude aus der Mitte des 18. Jahrhunderts dar. Beim ersten (ehemals Wasch- und Bügelhaus) handelt es sich um einen zweigeschossigen, verputzten Fachwerkbau mit Krüppelwalmdach und regelmäßig vierachsig durchfensterter Fassade. Das andere wiederum stellt einen stattlich verputzten Fachwerkbau von zwei Geschossen mit Giebelmansarddach dar. Die Fassade siebenachsig mit Zentrierung der Fenster in der mittleren Zone. Enthielt u.a. die Wohnung des Direktors. Das dazugehörige, die Einfahrt flankierende Nebengebäude, intern Nr. 12, ist ein Ersatzbau von 1847 (Entwurf Franz Sauer, Kirdorf).

Unter den eine malerische Hofkulisse bildenden Nebengebäuden besonders hervortretend sind die Scheune (intern Nr. 4 und 5) und der in trennender Funktion stehende Mittelbau (intern Nr. 15), der ehemals die Küche, den Speisesaal sowie Schul- und Schlafräume enthielt. Aus zwei backsteinernen Teilen bestehendes Gebäude von je zwei Geschossen und ungleich hohen Satteldächern. Fenster- und Türgewände in Sandstein. Der nördliche Trakt, 1857/58 errichtet, mit einem Uhr- und Glockentürmchen versehen.

Zu nennen ist des Weiteren die im Hof von Hugenottenstraße 113 zunächst eine Riegelfunktion wahrnehmende und dann als Anhang des Mittelbaus weiterlaufende, bereits im Zeichen des Jugendstils stehende Remise (intern Nr. 14 und 16), die aus einem ehemals offenen Unterstand und auf einem auf gusseisernen Säulen mit zierlichen, ionischen Kapitellen ruhenden Obergeschoss besteht. Dieses in Fachwerk mit Backsteinausfachung; die spitz zulaufenden Öffnungen ursprünglich mit deckungsgleichen Klappläden versehen. An einer Tür des Erdgeschosses Jugendstilverglasung. Am hofseitigen Anbau von Hugenottenstraße 117 (intern Nr. 11) das Garnier-Schenk-Denkmal. Das von früheren Schülern in dankbarer Erinnerung dem Gründungsdirektor und dessen nachfolgenden Leiter gewidmete Denkmal wurde am 7. März 1897 im Institutsgarten enthüllt. Die buntsandsteinerne Ädikula war ursprünglich Mittelteil einer architektonisch gestalteten, dreizonigen Wand, vor deren Seiten die auf Sockeln stehenden Büsten (links „L.FRED.GARNIER“, rechts „KARL SCHENK“) aufgestellt waren. Entwurf der Architektur von Paul Wallot, die Büsten von Carl Rumpf. Unter dem Rundbogen der Ädikula der ehemals vor der Küche gestandene Institutsbrunnen mit einer darüber angeschraubten, weißen Marmortafel, datiert 7. März 1984, mit der Inschrift: „Mein Sohn / wird ein Mann, / wie das Wasser so rein, / und wie die Quelle so tief / sei dein Wissen“.

Gemäß § 18 HDSchG sind bauliche Veränderungen an Kulturdenkmälern grundsätzlich genehmigungspflichtig. Für Reparaturen, Umbauten, Restaurierungen sowie eine mögliche Umsetzung oder den Abriss eines denkmalgeschützten Gebäudes ist daher vor Maßnahmenbeginn eine Genehmigung der Unteren Denkmalschutzbehörde einzuholen. Die Genehmigungspflicht umfasst alle Eingriffe, die Substanz, Erscheinungsbild, Farbgebung oder technische Ausstattung des Denkmals betreffen und gilt ebenfalls für Veränderungen in der Umgebung eines Denkmals, sofern diese Auswirkungen auf dessen Erscheinungsbild haben können.

In der Praxis sind partielle Anpassungen einzelner Gebäude innerhalb eines Denkmalensembles zulässig, solange der Gesamteindruck des Ensembles gewahrt bleibt. Dies gilt insbesondere für Sanierungsmaßnahmen und betrifft die Auswahl und Ausführung der verwendeten Materialien, Oberflächen, Farbgestaltungen sowie die eingesetzte Technik. Die Denkmalbehörde kann darüber hinaus Vorgaben zur Nutzung eines denkmalgeschützten Gebäudes machen, sofern diese zur Wahrung des Denkmalwertes erforderlich sind. Folglich ist die Sanierung einer denkmalgeschützten Immobilie genehmigungspflichtig und hat in enger Abstimmung mit der zuständigen Denkmalschutzbehörde zu erfolgen. Konkrete Vorgaben für das Wertermittlungsobjekt sind jedoch nicht bekannt.

Die Tatsache, dass das Gebäude unter Denkmalschutz steht, wird im Rahmen der Wertermittlung durch höhere Instandhaltungskostenansätze berücksichtigt.

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 des Kreisausschusses des Hochtaunuskreises, Fachbereich Bauaufsicht, Denkmalschutz und Immissionsschutz vom 03.11.2025 bestehen im Baulastenverzeichnis folgende Eintragungen für den Wertermittlungsgegenstand:

Blatt-Nr 0239, betreffend Flur 3, Flurstück 47/4 (Lfd.-Nr. 1):

„Der jeweilige Eigentümer des Grundstücks verpflichtet sich, sein Grundstück (dargestellt in der beigefügten beglaubigten Abzeichnung der Flurkarte) hinsichtlich Art u. Maß der baulichen Nutzung (Grundflächenzahl u. Geschoßflächenzahl nach § 34 BbauG) nur so zu bebauen, wie wenn es mit den Grundstücken 47/1, 47/2, 47/3, 47/5 bis 47/20 ein Baugrundstück bilden würde, es sei denn, dass der zukünftige Bebauungsplan eine andere Nutzung zuließe.“ Siehe hierzu Anlage 6 im Gutachten.

Blatt-Nr 0242, betreffend Flur 3, Flurstück 47/7 (Lfd.-Nr. 1):

„Der jeweilige Eigentümer des Grundstücks verpflichtet sich, sein Grundstück (dargestellt in der beigefügten beglaubigten Abzeichnung der Flurkarte) hinsichtlich Art u. Maß der baulichen Nutzung (Grundflächenzahl u. Geschoßflächenzahl nach § 34 BbauG) nur so zu bebauen, wie wenn es mit den Grundstücken 47/1 bis 47/6 und 47/8 bis 47/20 ein Baugrundstück bilden würde, es sei denn, dass der zukünftige Bebauungsplan eine andere Nutzung zuließe.“ Siehe hierzu Anlage 6 im Gutachten.

Wertung:

Aus den Baulasten ergibt sich, dass die angegebenen Flurstücke in der Gemarkung Friedrichsdorf rechtlich als ein zusammenhängendes Baugrundstück gehandelt werden. Sie bilden demnach eine wirtschaftliche Einheit und werden hinsichtlich ihrer baulichen Nutzung so behandelt, als ob sie ein einziges Grundstück wären. Dies bedeutet, dass bei der Planung und Nutzung der Grundstücke die Vorschriften für ein gesamtes Baugrundstück gelten, unabhängig von der tatsächlichen Aufteilung der Flurstücke. Aufgrund der vergangenen Nutzung (gem. der Denkmalschutzauskunft) sowie der aktuellen Nutzung, wird seitens des Sachverständigen davon ausgegangen, dass auch mittel- bis langfristig die Nutzung der genannten Flurstücke als eine Einheit die pragmatischste und wirtschaftlich sinnvollste Option darstellt. Die Baulast schränkt den bestimmungsgemäßen Gebrauch der Grundstücke nicht wesentlich ein und ist dem ausgeübten Nutzungszweck nicht abträglich. Der Eintragung wird keine Wertrelevanz beigemessen.

4. Nutzung / Vermietungssituation zum Wertermittlungsstichtag

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

Gemäß dem äußeren Eindruck im Rahmen des Ortstermins sowie der vorliegenden Mietverträge ist das Gebäude vollständig fremdvermietet. Gemäß den vorliegenden Mietverträgen wird das Gebäude zum Wertermittlungsstichtag vollständig zu Wohnzwecken genutzt.

Historisch betrachtet erfolgte gemäß den vorliegenden Unterlagen im Jahr 1984 die Baugenehmigung zum Ausbau einer Remise zu einem Wohnhaus. Im Jahre 1999 erfolgte dann die Baugenehmigung zur Umnutzung des Erd- und Obergeschosses des Gebäudes zu einer Gaststätte. Weitere Bauunterlagen konnten dem Sachverständigen im Rahmen der Wertermittlung nicht vorgelegt werden. Siehe hierzu Erläuterungen in Abschnitt 3.5 des vorliegenden Gutachtens.

Im Falle einer Vermietung kann diese bei vorliegendem berechtigtem Interesse i.d.R. durch das Sonderkündigungsrecht des Erstehers gem. § 57a ZVG unter Einhaltung der gesetzlichen Frist beendet werden. Aufgrund dessen wird einer eventuell vorhandenen Vermietung keine Wertrelevanz beigemessen.

Miet- und Pachtverträge:

Dem Sachverständigen konnten drei Mietverträge mit Mietbeginn zum 01.10.2022, zum 01.08.2023 und zum 01.06.2018 vorgelegt werden. Siehe hierzu 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 Grundbuchs 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 Wohn- und Geschäftshaus (Flurstück 47/4)

Art des Gebäudes:	Wohn- und Geschäftshaus (zwei Wohneinheiten und eine Gaststätte)
Geschosse:	Erdgeschoss, Obergeschoss, Dachgeschoss
Wohneinheiten:	3
Baujahr / Historie:	Unbekannt
Konstruktionsart / Bauweise:	Fachwerkbauweise (Holzskelettbauweise) Dachgeschoss vollständig ausgebaut/nutzbar
Raumaufteilung, Belichtung und Besonnung:	Wohnung 1 (EG – DG): Flur, drei Räume, zwei Badezimmer, Abstellraum Wohnung 2 (EG – DG): Flur, zwei Räume, Badezimmer Wohnung 3 (EG) ³ : Zwei Räume, Badezimmer Belichtung/Besonnung: Keine Angabe Anzahl und Größe der Fenster: Keine Angabe Grundrissgestaltung: Zweckmäßig
Fundamente:	Keine Angabe
Keller / UG:	Nicht unterkellert
Fassade:	Fachwerkbauweise mit sichtbarem Holztragwerk und ausgemauerten Gefachen aus Backstein
Dach:	Form: Pultdach Konstruktion: Keine Angabe Dacheindeckung aus Pfannendeckung Dämmung: Keine Angabe

³ Aktuell Wohnnutzung, gem. zur Verfügung stehender Bauunterlagen jedoch als Gaststätte genehmigt, siehe Abschnitt 3.5 im Gutachten.

	Dampfsperre: Keine Angabe
Wände:	Außenwände: Fachwerk mit Backsteinen Innenwände: Keine Angabe Wandbelag: Keine Angabe
Geschossdecken:	Deckenbelag: Keine Angabe Deckenhöhen: Keine Angabe
Fenster:	Holzfenster mit Isolierverglasung, tlw. mit Sprossen und tlw. aus Milchglas aus unbekanntem Baujahr Keine Rollläden vorhanden
Türen:	Drei Hauseingangstüren aus Holz mit Glaseinsatz Innentüren: Keine Angabe
Innentreppen:	Keine Angabe
Fußböden:	Keine Angabe
Barrierefreiheit:	Keine Angabe
Elektroinstallationen:	Keine Angabe
Sanitärinstallationen:	Keine Angabe
Heizungsanlage/ Warmwasserversorgung:	Keine Angabe
Sonstige Anlagen:	-
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.
Besondere Bauteile/Anlagen:	-
Modernisierungen:	Dem Sachverständigen sind – auch aufgrund der fehlenden Innenbesichtigung – keine innerhalb der letzten 15 Jahren erfolgten Modernisierungen bekannt.

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 Pflastersteinen
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.
Beurteilung des baulichen Zustands:	Insgesamt weist das Gebäude – auf Basis der Eindrücke im Rahmen des Ortstermins – einen durchschnittlichen Zustand auf. Zum Ausstattungsstandard kann aufgrund der fehlenden Innenbesichtigung keine Aussage getroffen werden. Der energetische Zustand ist – vor dem Hintergrund der bislang nicht bekannt gewordenen energetischen Sanierungen – nicht zu beurteilen. Die Außenanlagen erwecken einen insgesamt gepflegten Eindruck.
Hinweis:	Dem Sachverständigen lag keine vollständige Dokumentation der Baugenehmigungsunterlagen vor, siehe Abschnitt 3.5 im Gutachten.
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. Gemäß Auftrag ist der Wert von Zubehör unter Würdigung aller Umstände frei zu schätzen und getrennt auszuweisen. Da eine Begehung des bewertungsgegenständlichen Wohnhauses nicht möglich war, kann eine Würdigung gegebenenfalls vorhandenen Zubehörs nicht vorgenommen werden.

5.3 Baubeschreibung Grundstück (Flurstück 47/7)

Befestigung: Pflastersteine

Außenanlagen: Wesentliche bauliche Außenanlagen sind:

- Zufahrt
- Hofflächen
- Stellplätze
- weiteres Gebäude (keine Angabe zur Nutzung)

6. Flächenermittlung

6.1 Brutto-Grundfläche (BGF)

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

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

Hinweis zu Flächen- und Maßangaben:

Die BGF wurde auf Basis der im Zuge der Wertermittlung bereitgestellten Pläne und sonstigen Unterlagen mittel digitaler Messwerkzeuge ermittelt. Die Verwendung der Flächen ist ausschließlich für diese Wertermittlung bestimmt.

Die BGF des Wertermittlungsgegenstandes beläuft sich auf rd. 298 m².

6.2 Wohn-/Nutzfläche

Die Wohn-/Nutzflächen wurden der vorliegenden Flächenberechnung entnommen und über BGF-Flächenfaktoren plausibilisiert.

Wohnhaus

Wohnung 1:	rd. 56 m ² WF
Wohnung 2:	rd. 83 m ² WF
Wohnung 3:	<u>rd. 48 m² WF</u>
	rd. 187 m ² WF

Bei einer oberirdischen BGF von rd. 298 m² ergibt sich der Wohnflächenfaktor zu rd. 0,63 (exkl. Nutzflächen), welcher unter Beachtung der Bauweise des vorliegenden Objektes plausibel erscheint.

Hinweis/Klarstellung:

Sämtliche Flächenangaben sind ohne exakte Vermessung nicht als Grundlage für Vermietung, Mietverträge, Mietanpassungsverlangen u.Ä. geeignet. Die Verwendung ist ausschließlich für diese Marktwertermittlung bestimmt.

6.3 Maß der baulichen Nutzung

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

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

Vollgeschossprüfung

Da im Rahmen des Ortstermins nur eine Außenbesichtigung stattgefunden hat und dem Sachverständigen keine vollständigen Bauunterlagen vorlagen, kann im vorliegenden Gutachten keine Vollgeschossprüfung vorgenommen werden.

7. Immobilienmarkt und Wirtschaftslage^{4,5,6,7,8,9,10,11,12,13,14,15,16,17,18}

7.1 Wirtschaftslage in Deutschland

Die deutsche Wirtschaft befindet sich im Herbst 2025 weiterhin in einem schwierigen, aber zunehmend stabileren konjunkturellen Umfeld. Nach zwei Rezessionsjahren war das Jahr 2025 zunächst von anhaltender Stagnation geprägt. Belastend wirkten dabei vor allem globale Unsicherheiten, strukturelle Schwächen im Inland sowie eine gedämpfte Investitions- und Konsumneigung. Seit dem Frühjahr 2025 mehren sich jedoch erste Indizien auf eine allmählich konjunkturelle Bodenbildung.

Viele Stimmungsindikatoren zeigen eine leichte Aufhellung, besonders im Mittelstand – auch wenn diese Entwicklung weiterhin fragil bleibt. Die aktuelle wirtschaftliche Lage und die Auftragsbestände werden zwar weiterhin eher zurückhaltend eingeschätzt, doch vor allem die Geschäftserwartungen haben sich seit Jahresbeginn spürbar verbessert.

Außenwirtschaftliche Lage und Industriekonjunktur:

Eine wesentliche Belastung für die konjunkturelle Entwicklung stellten die außenwirtschaftlichen Spannungen zu Beginn des Jahres dar. Die von der US-Regierung im April 2025 angekündigten umfangreichen Zollerhöhungen führten zu deutlichen Irritationen an den internationalen Finanzmärkten und belasteten die globalen Wachstumserwartungen. Die exportorientierte deutsche Industrie zeigte sich hiervon besonders betroffen.

Bereits im Vorfeld hatten die Auslandsaufträge im verarbeiteten Gewerbe über mehrere Monate hinweg eine rückläufige Tendenz. Das Bundesministerium für Wirtschaft und Klimaschutz (BMWK) weist auch für den weiteren Jahresverlauf 2025 erneut sinkende Auslandsbestellungen sowie eine schwache industrielle Produktion aus. Strukturelle Herausforderungen wie hohe Energiekosten, gestörte Lieferketten und ein zunehmend protektionistisches globales Umfeld verstärken diese Entwicklung. Diese Entwicklungen führten im bisherigen Jahresverlauf 2025 unter anderem zu einem signifikanten Anstieg der Unternehmensinsolvenzen, welche im ersten Halbjahr 2025 den höchsten Stand seit einem Jahrzehnt erreichten und die Fragilität vieler Branchen aufzeigten.

Binnenwirtschaftliche Entwicklung:

In der Binnenwirtschaft zeigte sich im dritten Quartal 2025 eine Stabilisierung. Besonders die bau- und dienstleistungsorientierten Sektoren verzeichneten leichte Produktionsanstiege. Der private Konsum entwickelte sich hingegen weiterhin verhalten. Trotz moderat steigender Realeinkommen blieben die Verbraucher zurückhaltend, belastet durch allgemeine Unsicherheiten und einen sich merklich eintrübenden Arbeitsmarkt. Die Zahl der offenen Stellen sank, während die Arbeitslosenzahlen im Jahresverlauf anstiegen. Dennoch wird gemäß des ifo Instituts für das Gesamtjahr 2025 ein leicht höheres reales BIP-Wachstum von 0,2 % erwartet.

⁴ Ifo Konjunkturprognose Herbst 2025, Stand 04.09.2025

⁵ Bundesministerium für Wirtschaft und Klimaschutz, Stand 28.10.2025

⁶ Bundesministerium für Wirtschaft und Energie, Schlaglichter der Wirtschaftspolitik, Stand November 2025

⁷ Bundesministerium für Konjunktur und Wachstum, Stand 28.10.2025

⁸ Destatis, Inflationsrate im Oktober 2025, Stand 12.11.2025

⁹ Destatis, Baupreise für Wohngebäude im August 2025, Stand 10.10.2025

¹⁰ Destatis, Baugenehmigungen für Wohnungen im August 2025, Stand 17.10.2025

¹¹ JLL, Investmentmarktüberblick, Stand Q3 2025, Stand 10.10.2025

¹² BNP, Logistikinvestmentmarkt Deutschland Q3 2025, Stand 30.09.2025

¹³ BNP, Büro Investmentmarkt Deutschland Q3 2025, Stand 30.09.2025

¹⁴ BNP, Retail Investmentmarkt Deutschland Q3 2025, Stand 30.09.2025

¹⁵ CBRE, Investmentmarkt Deutschland Top 7 Standorte Q3 2025, Stand 17.10.2025

¹⁶ BNP, Investmentmarkt Deutschland Q3, Stand 30.09.2025

¹⁷ Bundesverband der Deutschen Volksbanken und Raiffeisenbanken, Wohnungskrise spitzt sich zu, Stand 06.02.2025

¹⁸ Immobilienmarktbericht für den Bereich des Hochtaunuskreises, des Main-Taunus-Kreises, des Rheingau-Taunus-Kreises, des Landkreises Limburg-Weilburg 2025

Politisch reagierte die Bundesregierung mit Investitionsprogrammen und Anreizen zu Modernisierung von Infrastruktur und Wirtschaft. Während diese Maßnahmen erste Impulse setzten, konnten die strukturellen Bremsfaktoren kurzfristig nicht vollständig kompensiert werden. Gleichwohl zeigten einige Zukunftsbranchen – insbesondere erneuerbare Energien, Kreislaufwirtschaft und digitale Technologiefelder – eine vergleichsweise robuste Entwicklung. Nach mehreren Jahren Rückgang wird hinsichtlich der Investitionstätigkeit dennoch ein klarer Aufschwung erwartet. Das ifo Institut prognostiziert infolgedessen einen BIP-Zuwachs von 1,3 % für das Jahr 2026 sowie von 1,6 % für das Jahr 2027.

Preisentwicklung und Inflation:

Die Inflationsrate setzte ihren Rückgang auch im Herbst 2025 fort. Im Oktober 2025 lag sie gemäß dem Statistischen Bundesamt (Destatis) bei + 2,3 % und somit geringfügig unter dem Vormonat (+ 2,4 %). Maßgeblich zur Entspannung trugen die Energiepreise bei. Energieprodukte waren insgesamt - 0,9 % günstiger als im Vorjahr. Deutlich sanken dabei vor allem die Preise für leichtes Heizöl (- 6,0 %). Auch Strom (- 1,4 %) und Fernwärme (-1,0 %) verzeichneten Preisrückgänge. Erdgas (+ 0,9 %) sowie Holzpellets (+ 2,5 %) wurden hingegen etwas teurer. Kraftstoffpreise stiegen im Jahresvergleich leicht um + 0,4 %.

Ebenfalls verteuerten sich Dienstleistungen im Jahresvergleich um + 3,5 %. Gleichzeitig stiegen die Netto-Kaltmieten moderat um + 2,0 % und lagen damit leicht unterhalb der allgemeinen Inflationsrate.

Bauwirtschaft, Baukosten und Bautätigkeit:

Die Lage im Baugewerbe zeigte im Jahresverlauf 2025 ein gemischtes Bild. Preislich setzte sich der moderate Aufwärtstrend fort. Neubaupreise für Wohngebäude stiegen bis August 2025 gegenüber dem Vorjahr um + 3,1 %, während Neubaupreise für Büro- und gewerbliche Betriebsgebäude um + 3,3 % und Instandhaltungsarbeiten an Wohngebäuden um + 3,8 % stiegen.

Die Rohbaupreise stiegen im Jahresvergleich um + 2,2 %, wobei Mauerarbeiten (+ 1,3 %) und Betonarbeiten (+ 1,2 %) moderat zulegten. Stärker erhöhten sich die Preise bei Dachdeckungsarbeiten (+ 4,4 %), Erdarbeiten (+3,1 %) und Zimmer- / Holzbauarbeiten (+ 4,7 %). Bei den Ausbaugewerken ergab sich ein Anstieg um + 3,6 %, insbesondere getrieben durch Heizungsanlagen und zentrale Wassererwärmungsanlagen (+ 4,4 %), metallbautechnische Leistungen (+ 1,9 %) sowie elektro- und informationstechnische Anlagen (+ 5,1 %).

Trotz der weiterhin hohen Kosten zeigte die Bautätigkeit erste leichte Erholungsimpulse. Die Zahl der Baugenehmigungen – welche im Jahr 2024 noch stark rückläufig waren (- 16,8 %) – stiegen im August 2025 erstmals wieder an (+ 5,7 % gegenüber dem Vorjahr). Besonders deutlich fiel der Zuwachs bei Einfamilienhäusern (+ 15,5 %) und Mehrfamilienhäusern (+ 4,9 %) aus. Im Zeitraum von Januar bis August 2025 wurden insgesamt 151.200 Wohnungen genehmigt, was einer Steigerung um + 6,5 % gegenüber dem Vorjahreszeitraum entspricht.

Dennoch bleibt die Bautätigkeit insgesamt niedrig. Hauptbremsfaktoren sind weiterhin hohe Finanzierungskosten und eine eingeschränkte Investitionsbereitschaft privater und gewerblicher Bauherren. Zwar sind die Bauzinsen seit Ende 2023 leicht rückläufig, liegen aber historisch betrachtet weiterhin auf einem erhöhten Niveau.

Chancen und Risiken:

Insgesamt bleibt die wirtschaftliche Entwicklung von erheblichen Unsicherheiten geprägt. Besonders die außenwirtschaftlichen Rahmenbedingungen stellen wesentliche Risiken dar. Unklare handelspolitischen Perspektiven, mögliche Konflikte mit den USA sowie die fragile Verlässlichkeit des EU-US-Handelsabkommens erschweren unternehmerische Planungen und verunsichern Konsumenten.

Hinzu kommen die ungelösten geopolitischen Krisen – insbesondere der russische Angriffskrieg gegen die Ukraine und der Konflikt im Nahen Osten – die im Falle weiterer Eskalationen zusätzliche Sanktionen, steigende Energie- und Warenpreise sowie Engpässe bei strategisch wichtigen Rohstoffen auslösen könnten. Diese Entwicklungen würden globale Lieferketten und Produktionsprozesse weiter belasten. Gleichzeitig könnte sich die erwartete Erholung des privaten Konsums trotz steigender Reallöhne verzögern, wenn Arbeitsplatzunsicherheit und erhöhte Vorsorgesparsamkeit anhalten.

Demgegenüber bestehen auch Chancen für eine günstigere Entwicklung. Eine Entspannung der geopolitischen Lage sowie verlässlichere handels- und wirtschaftspolitische Rahmenbedingungen könnten das Vertrauen von Konsumenten und Investoren stärken und sowohl den Konsum als auch die Investitionstätigkeit spürbar beleben. Zudem könnten geldpolitische Normalisierungsschritte sowie wirtschafts- und finanzpolitische Impulse stärker wirken als derzeit angenommen, insbesondere wenn diese private Investitionen gezielt fördern.

7.2 Immobilienmarkt Deutschland

Investmentmarkt

Der deutsche Immobilieninvestmentmarkt zeigte in den ersten drei Quartalen 2025 eine spürbare Belebung. Das Transaktionsvolumen belief sich in diesem Zeitraum auf rund 23,9 Mrd. €, was einem Zuwachs von 2 % gegenüber dem Vorjahreszeitraum entspricht. Laut dem Investmentmarktüberblick von JLL wurden im dritten Quartal 2025 bundesweit rund 8,6 Mrd. € investiert und damit ein Plus von 6,2 % gegenüber dem Vorjahresquartal (ca. 8,1 Mrd. €) erzielt.

In den einzelnen Marktsegmenten zeigte sich im dritten Quartal 2025 ein differenziertes Bild: Laut BNP verzeichneten Industrie- und Logistikimmobilien in den ersten neun Monaten 2025 ein Transaktionsvolumen von 4,2 Mrd. €. Dies entspricht einem Rückgang um 5 % gegenüber dem Vorjahreszeitraum. Zwar hat die Anzahl erfolgreich abgeschlossener Transaktionen zugenommen, ein höheres Gesamtvolumen bleibt jedoch bislang aus, da großvolumige Portfoliotransaktionen selten bleiben.

Im Einzelhandelssegment zeigte sich ein rückläufiger Trend: Der Retail-Investmentmarkt erreichte in den ersten drei Quartalen 2025 ein Volumen von rund 4,1 Mrd. € und lag damit 16 % unter dem Niveau des Vorjahreszeitraums. Dennoch blieb die Marktaktivität hoch: Das Einzeldealvolumen erreichte mit rund 944 Mio. € im Zeitraum Juli bis September 2025 den höchsten Quartalswert des laufenden Jahres.

Büroimmobilien konnten ihre Marktposition im Jahresverlauf wieder deutlich stärken. Mit einem Ergebnis von rund 4,5 Mrd. € wurde der Vorjahreswert um rund 23 % übertroffen. Damit entfällt gut ein Viertel des gewerblichen Investmentvolumens auf dieses Segment.

Im Wohnimmobiliensegment setzte sich der positive Markttrend auch in den ersten drei Quartalen 2025 fort. Insgesamt summierte sich das Transaktionsvolumen bei Wohninvestments auf 6,3 Mrd. € (+ 7 % y-o-y), womit gemäß BNP „Wohnen“ weiterhin die umsatzstärkste Assetklasse bleibt.

Die Big 7 Städte Deutschlands (Berlin, Düsseldorf, Frankfurt, Hamburg, Köln, München, Stuttgart) verzeichneten in den ersten drei Quartalen ein Transaktionsvolumen von insgesamt 10,4 Mrd. €. Dies entspricht einem Rückgang von 15 % gegenüber dem Vorjahreszeitraum. Ihr Anteil am gesamtdeutschen Volumen sank damit von 52 % im ersten Halbjahr 2024 auf nun 44 % im ersten Halbjahr 2025. Die Entwicklung verlief regional heterogen: Während Hamburg (+ 29 %) und Düsseldorf (+ 8,0 %) Zuwächse verbuchten, registrierten Berlin (- 21,0 %) und München (- 38,0 %) deutliche Rückgänge. Größere Transaktionen bleiben weiterhin rar. Trotz einer graduell positiveren Einschätzung von Büroimmobilien besteht in Teilen des Marktes nach wie vor Zurückhaltung.

7.3 Regionaler Immobilienmarkt

Die folgende Beschreibung des Regionalen Immobilienmarktes basiert auf den ausgewiesenen Marktdaten des Gutachterausschusses für Immobilienwerte für den Bereich des Hochtaunuskreises (ohne die Städte Oberursel und Bad Homburg v. d. Höhe), des Main-Taunus-Kreises, des Rheingau-Taunus-Kreises und des Landkreises Limburg-Weilburg im Rahmen des Immobilienmarktberichts 2025. Im Marktbericht werden einzelne Marktdaten nur bis zu dem Jahr 2024 ausgewiesen. Folglich liegen dem Sachverständigen keine Daten für das Jahr 2025 vor.

Der regionale Wohnimmobilienmarkt im Hochtaunuskreis zeigte im Jahr 2024 eine heterogene, insgesamt jedoch leicht rückläufige Entwicklung. Sowohl die Anzahl der Transaktionen als auch Teile des Geld- und Flächenumsatzes entwickelten sich gegenüber dem Vorjahr unterschiedlich.

Die Anzahl der vom Gutachterausschuss registrierten Grundstücksverträge erhöhte sich von 2023 bis 2024 um rd. 13 % (von 1.247 auf 1.408 Verträge). Die Zahl der Kaufverträge stieg ebenfalls um 14 % an und erreichte 1.224 Kaufverträge. Innerhalb der Teilmärkte entfielen 493 Transaktionen (40 %) auf Wohnungs- und Teileigentum, 498 (40 %) auf bebaute Grundstücke sowie 253 (20 %) auf unbebaute Grundstücke.

Der Geldumsatz ging 2024 im Vergleich zu 2023 insgesamt um rd. 11 % auf 487 Mio. € zurück. Während die Umsätze bei Wohnungs- und Teileigentum nahezu konstant blieben (129,4 Mio. €, + 2 %), reduzierten sich die Umsätze bei bebauten Grundstücken deutlich auf 317,8 Mio. € (- 18 %). Gleichzeitig stieg der Geldumsatz im Bereich der unbebauten Grundstücke auf 40,0 Mio. € (+ 20 %).

Der Flächenumsatz sank im Jahr 2024 auf 257,3 ha und lag damit rund 34 % unter dem Vorjahreswert. Besonders stark betroffen war der Teilmarkt der bebauten Grundstücke (15,0 ha; - 43 %). Die unbebauten Grundstücke wiesen hingegen erneut den größten Anteil am Flächenumsatz auf (108,0 ha), was jedoch einem leichten Rückgang von 1 % entspricht.

Es stehen zum Abrufdatum 20.01.2026 keine vergleichbaren Immobilien auf Immobilienplattformen im Umkreis von 10 km zum Verkauf.

8. Wertermittlungsverfahren

8.1 Wertermittlungsverfahren nach ImmoWertV

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

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

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

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

8.2 Wahl des Wertermittlungsverfahrens

Grundsätzlich sind zur Wertermittlung das Vergleichswertverfahren, das Ertragswertverfahren, das Sachwertverfahren oder mehrere dieser Verfahren heranzuziehen. Die Verfahren sind nach der Art des Wertermittlungsobjektes unter Berücksichtigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten und der sonstigen Umstände des Einzelfalls, insbesondere der Eignung der zur Verfügung stehenden Daten, zu wählen; die Wahl ist zu begründen (vgl. § 6 Abs. 1 ImmoWertV).

Seitens des Sachverständigen erfolgte eine Abfrage zur Auskunft aus der Kaufpreissammlung bei dem zuständigen Gutachterausschuss. In einer telefonischen Rücksprache vom 30.03.2026 mit dem Amt für

Bodenmanagement Limburg a. d. Lahn (zuständiger Gutachterausschuss) wurde mitgeteilt, dass für die vorliegende Objektart keine Vergleichspreise vorliegen. Folglich kann das Vergleichswertverfahren im Rahmen der vorliegenden Verkehrswertermittlung nicht durchgeführt werden.

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

Das Sachwertverfahren wurde ergänzend zur Plausibilisierungskontrolle herangezogen. Es dient dazu, die im Rahmen anderer Bewertungsansätze ermittelten Werte auf ihre Angemessenheit und Nachvollziehbarkeit zu überprüfen, ohne selbst als Grundlage der Wertermittlung zu fungieren.

Der Verkehrswert wird aus dem Ertragswert abgeleitet.

9. Bodenwertermittlung

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

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

Laut Online-Auskunft des Geoportals Hessen vom 12.12.2025 liegt der Bodenrichtwert (Bodenrichtwertzone 7940303) zum Stichtag 01.01.2024 bei 840 €/m².

Die Eigenschaften des Bodenrichtwertgrundstücks lauten dabei wie folgt:

Entwicklungszustand:	B – baureifes Land
Beitragsrechtlicher Zustand:	Erschließungsbeitragsfrei
Art der Nutzung:	Gemischte Baufläche
Grundstücksgröße:	-
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	840 €/m² Bodenrichtwert	
Stichtag Wertermittlung:	20.01.2026		
Anpassung an die allgemeinen Wertverhältnisse:	0 %		

Die Ableitung des Bodenrichtwertes liegt zum Zeitpunkt der Wertermittlung bereits zwei Jahre zurück. Im Immobilienmarktbericht für den Bereich des Hochtaunuskreises, des Main-Taunus-Kreises, des Rheingau-Taunus-Kreises und des Landkreises Limburg-Weilburg 2025 werden für die einzelnen Landkreise Bodenpreisindexreihen (31.12.2005 = 100) jeweils zum Stichtag 01.01. jedes graden Jahres ausgewiesen. Für den Hochtaunuskreis wird ein stark ansteigendes Bodenpreisniveau zwischen den Jahren 2014 bis 2022 ausgewiesen. Zwischen 2022 und 2024 wird ebenfalls ein ansteigendes Bodenpreisniveau ausgewiesen, jedoch stagnierend im Vergleich zu dem Anstieg der Vorjahre. Im gleichen Zeitraum ist auch das Bodenpreisniveau in den weiteren ausgewiesenen Landkreisen stagniert. Für das Jahr 2025 wird im Immobilienmarktbericht keine Bodenpreisindexierung gegenüber 2024 ausgewiesen. Aufgrund der zuvor stagnierenden Bodenpreisentwicklung sowie im Hinblick auf eine vorsichtige Wertermittlung wird im vorliegenden Gutachten auf eine zeitliche Fortschreibung des Bodenrichtwerts verzichtet.

9.1 Bodenwertermittlung: Flurstück 47/4

Erläuterungen zur Bodenwertermittlung - Grundstücksmerkmale

Kriterienkatalog	Richtwertgrundstück	Wertermittlungs- grundstück	Anpassung
Entwicklungszustand:	Baureifes Land	Baureifes Land	1,00
Beitragszustand:	erschließungsbeitragsfrei	erschließungsbeitragsfrei	1,00
Grundstücksgröße:	-	102 m ²	1,00
Lage:	-	-	1,00
Immissionen:	-	-	1,00
Art der Nutzung:	-	-	1,00
Maß der baulichen Nutzung:	-	-	1,00
Sonstiges:	-	-	1,00
Gesamt			1,00
Angepasster Bodenrichtwert rd. in €/m²			840

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).

Für das Bodenrichtwertgrundstück liegt keine Grundstücksgröße vor. Auf eine Anpassung wird verzichtet.

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.

Vorhandene, wertrelevante Immissionen: Im Rahmen der Ortsbesichtigung sowie unter Berücksichtigung der allgemeinen Lageverhältnisse konnten für das Wertermittlungsobjekt keine vorhandenen, wertrelevanten Immissionen festgestellt werden. Insbesondere im Vergleich zu den

sonstigen Grundstücken innerhalb der maßgeblichen Bodenrichtwertzone sowie der unmittelbaren Mikrolage zeigen sich keine besonderen Beeinträchtigungen, die zu einer abweichenden Wertbeeinflussung führen würden. Vor diesem Hintergrund besteht kein Anlass den Bodenwert vom ausgewiesenen Bodenrichtwert abweichend anzupassen.

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 840 €/m² übernommen.

Berechnung Bodenwert

Nr.	Bezeichnung	Art	Fläche (m ²)	rentierlich	Wert (€/m ²)	Bodenwert
1	Flst. Nr. 47/4	Baureifes Land	102	Ja	840,00	85.680 €

Bodenwert	(gesamt, gerundet):	86.000 €
------------------	----------------------------	-----------------

9.2 Bodenwertermittlung: Flurstück 47/7

Erläuterungen zur Bodenwertermittlung – Grundstücksmerkmale

Bei dem vorgenannten Flurstück handelt es sich um eine Zufahrts- und Hoffläche. Aufgrund der Nutzungsabweichung zum bereits weiter oben beschriebenen Richtwertgrundstück (gemischte Baufläche) ist eine Anpassung im Zuge der Wertermittlung erforderlich. Aus Sachverständiger Sicht werden 10 % des ausgewiesenen Bodenrichtwertes für gemischte Nutzung als sachgerecht erachtet und in der nachfolgenden Wertermittlung zugrunde gelegt.

Wertung Bodenrichtwert:

Unter Berücksichtigung der allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag und der Grundstücksmerkmale des Bewertungsgrundstückes im Vergleich mit dem Bodenrichtwertgrundstück wird der Bodenrichtwert mit 85 €/m² übernommen.

Berechnung Bodenwert

Nr.	Bezeichnung	Art	Fläche (m ²)	rentierlich	Wert (€/m ²)	Bodenwert
2 zu 1	Flst. Nr. 47/7	Baureifes Land	1.919	Ja	85,00	163.115 €

Bodenwert	(gesamt, gerundet):	163.000 €
------------------	----------------------------	-----------

Bodenwert anteilig	MEA = 39/1.000	6.000 €
-------------------------------	----------------	---------

Es handelt sich um einen 39/1.000 Miteigentumsanteil an dem Flurstück Nr. 47/7. Demnach beträgt der hier ermittelte Bodenwert anteilig 6.000 €. Im Rahmen der Verkehrswertermittlung wird der anteilige Bodenwert dem Grundstück 47/4 zugeordnet. Der im Rahmen der Verkehrswertermittlung in Ansatz gebrachte Bodenwert beträgt dahingehend 86.000 € + 6.000 € = 92.000 €.

Im Rahmen dieser Wertermittlung wird der Fokus auf einen plausiblen Bodenwertanteil am Ertragswert gelegt. Dieser beträgt rd. 23 % und wird, unter Beachtung des Baujahres, des Zustandes und der sonstigen objektspezifischen Eigenschaften, als angemessen erachtet.

Hinweis:

Die ausgewiesenen Beträge von 358.000 € (Flurstück 47/4) und 6.000 € (39/1.000-Miteigentumsanteil am Flurstück 47/7) stellen keine eigenständigen Verkehrswerte im Sinne des § 194 BauGB dar. Es handelt sich ausschließlich um rechnerische Zwischengrößen zur internen Herleitung des Gesamtverkehrswerts. Beide Positionen bilden eine untrennbare wirtschaftliche Einheit im Sinne des § 2 Abs. 3 ImmoWertV, da das Flurstück 47/7 die alleinige Erschließung und Zuwegung des Flurstücks 47/4 sicherstellt.

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 Immobilienwerte für den Bereich des Hochtaunuskreises (ohne die Städte Oberursel und Bad Homburg v.d. Höhe), des Main-Taunus-Kreises, des Rheingau-Taunus-Kreises und des Landkreises Limburg-Weilburg wurde im Immobilienmarktbericht 2025 folgendes Ableitungsmodell zu Grunde gelegt:

Untersuchungszeitraum:	2023 bis 2024
Jahresrohertrag:	Die Miete wurde aus der Mietwertübersicht für Wohnobjekte (MIKA) abgeleitet. Lagen tatsächliche Mieten (aus den geprüften Käuferangaben im Fragebogen) vor, wurden diese dann zur Berechnung herangezogen, wenn sich diese im üblichen Rahmen der Mietwertübersicht bewegten.
Bewirtschaftungskosten:	In Anlehnung an Anlage 3 ImmoWertV 2021
Gesamtnutzungsdauer:	70 Jahre (abweichend zur ImmoWertV)
Wirtschaftliche 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 gemäß den Eindrücken im Rahmen des Ortstermins sowie den vorliegenden Unterlagen (u.a. Mietvertrag) vollständig fremdvermietet. Die entsprechenden Mietverträge konnten dem Sachverständigen vorgelegt werden. Alle drei Einheiten sind gemäß den vorliegenden Mietverträgen zu Wohnzwecken vermietet.

Die erste Wohneinheit ist demnach seit dem 01.06.2018 vermietet. Die Netto-Kaltmiete wurde mit 550 € (entspricht 9,82 €/m² Wohnfläche) festgesetzt.

Die zweite Wohneinheit ist seit dem 01.10.2022 vermietet. Die Netto-Kaltmiete wurde mit 800 € (entspricht 9,64 €/m² Wohnfläche) festgesetzt.

Gleichzeitig ist die dritte Einheit seit dem 01.08.2023 als Wohnfläche vermietet (Hinweis zur aktuellen Nutzung unter Erläuterungen im Abschnitt 3.5). Die Netto-Kaltmiete wurde mit 440 € (entspricht 9,17 €/m² Wohnfläche) festgesetzt.

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 2025 weist für Mehrfamilienhäuser

mit 3 bis 10 Wohneinheiten in einem Bodenrichtwertbereich ab 600 €/m² eine Mietspanne von 9,48 €/m² – 12,95 €/m² Wohnfläche aus. Die durchschnittliche Miete lag bei 10,57 €/m².

Angebotsmieten in Internetportalen (Immobilienscout24, Immonet, Immowelt) liegen zum Wertermittlungsstichtag zwischen 10,59 €/m² und 11,64 €/m². Hierbei handelt es allerdings größtenteils um umfangreich sanierte Bestandsgebäude. Eine Vergleichbarkeit mit dem Wertermittlungsobjekt kann aufgrund der fehlenden Innenbesichtigung nicht hergestellt werden.

Die Plattform Homeday weist für den entsprechenden Bereich um das Wertermittlungsobjekt einen durchschnittlichen Mietpreis von 10,40 €/m² für Eigentumswohnungen aus.

Mit Blick auf Lage und Größe sowie unterstelltem Zustand und unterstellter Ausstattung der Wohneinheit, der unbefristeten Mietverhältnisse, der fehlenden Innenbesichtigung sowie vor dem Hintergrund der vorliegenden Vergleichsmieten/Vergleichsspannen, werden im Rahmen der Ertragswertermittlung die Ist-Mieten als marktüblich erachtet und in Ansatz gebracht.

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 in Anlehnung an die ImmoWertV 2021 ein pauschaler Verwaltungskostenansatz von 3,00 % des Jahresrohertrages 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 Anlage 3 ImmoWertV 2021 sowie mit Blick auf die Denkmaleigenschaft mit 17,00 €/m² Wohnfläche 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 in Anlehnung an die Anlage 3 der ImmoWertV 2021 mit 2,00% als marktgerecht erachtet.

In Summe betragen die in Ansatz gebrachten Bewirtschaftungskosten rd. 20 % des Jahresrohertrags und liegen damit in einer für vorliegende Nutzung sowie unter Berücksichtigung der Denkmaleigenschaft des Gebäudes 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 Sachwertfaktoren, 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.

Dem Sachverständigen liegen aufgrund der fehlenden Innenbesichtigung keine Informationen über gegebenenfalls in den letzten Jahren erfolgten Modernisierungsmaßnahmen vor. Im Rahmen der vorliegenden Wertermittlung wird daher aus Vorsichtsgründen auf die Vergabe von Modernisierungspunkten verzichtet.

Das Wertermittlungsobjekt wurde gemäß vorliegenden Informationen im Jahr 1984 von einer Remise in ein Wohnhaus umgebaut. Eine Remise ist ein einfaches Wirtschaftsgebäude, das typischerweise als Abstell- oder Unterstellraum für Fahrzeuge, Geräte oder Fuhrwerke dient. Das ursprüngliche Baujahr der Remise ist dem Sachverständigen nicht bekannt. Da das Gebäude erst 1984 zu Wohnzwecken umgebaut wurde und zuvor lediglich die Bausubstanz einer Remise aufwies, ist davon auszugehen, dass ein erheblicher Teil der konstruktiven Elemente sowie der technischen Anlagen zu diesem Zeitpunkt erneuert oder ersetzt wurden. Unter Zugrundelegung einer GND von 70 Jahren sowie des zum Qualitätsstichtag vorherrschenden Zustands der Bausubstanz wird daher eine wirtschaftliche RND von 28 Jahren als sachgerecht erachtet. Es ergibt sich ein Alterswertminderungsfaktor gem. § 38 ImmoWertV von $RND/GND = \text{rd. } 0,40$ und dahingehend eine Alterswertminderung von rd. 60 %.

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 Mehrfamilienhäusern mit 3 bis 10 Wohneinheiten in einem Bodenrichtwertbereich ab 600 €/m² (Ø 843 €/m²) wird im Immobilienmarktbericht für den Bereich des Hochtaunuskreises, des Main-Taunus-Kreises, des Rheingau-Taunus-Kreises und des Landkreises Limburg-Weilburg 2025 ein durchschnittlicher Liegenschaftszinssatz von 2,80 % (Standardabweichung ± 0,8) angegeben. Die Kaufpreisspanne der ausgewerteten Verkäufe lag dabei zwischen 2.220 €/m² und 3.688 €/m² (Ø 2.745 €/m²). Der durchschnittliche Rohertragsfaktor liegt bei 21,5 (Standardabweichung ± 3,0): Die in diesem Kontext zu Grunde gelegte Mietpreisspanne liegt zwischen 9,48 – 12,95 €/m². Die Bewirtschaftungskosten betragen im Mittel 17 % des Jahresrohertrages, die Restnutzungsdauer 25 Jahre. Vorstehende Daten beziehen sich auf den Betrachtungszeitraum 2023/24.

Aufgrund der durchschnittlichen bis guten Mikrolage des Bewertungsobjekts und der in diesem Teilmarkt erfahrungsgemäß stabilen Nachfrage nach Wohnraum ist von einem unterdurchschnittlichen Vermietungsrisiko auszugehen. Die vollständige Vermietung auf Basis unbefristeter Mietverträge bestätigt die gute Marktgängigkeit und spricht für eine nachhaltige Ertragsstabilität. Der bauliche Zustand des Gebäudes ist als durchschnittlich einzustufen und beeinträchtigt die Vermietbarkeit nicht wesentlich. Zu Berücksichtigen ist jedoch die geringe Objektgröße mit lediglich drei Wohneinheiten, wodurch Leerstände oder Mieterwechsel stärker ins Gewicht fallen können. Insgesamt betrachtet ergibt sich aus den zuvor genannten Aspekten ein moderates, leicht unterdurchschnittliches Risikoprofil.

Der objektspezifisch angepasste Liegenschaftszinssatz wird im Rahmen vorliegender Bewertung – unter Beachtung der objektspezifischen Gegebenheiten sowie der übrigen Bewertungsparameter – mit 2,25 % in Ansatz gebracht.

10.3.5 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

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

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (BOG) sind wertbeeinflussende Grundstücksmerkmale, welche nach Art oder Umfang erheblich von dem auf dem jeweiligen Grundstücksmarkt Üblichen oder erheblich von den zugrunde gelegten Modellen/Modellansätzen abweichen. Zu den BOG können besondere Ertragsverhältnisse, Baumängel und Bauschäden,

Liquidationsobjekte, Bodenverunreinigungen, Bodenschätze sowie grundstücksbezogene Rechte/Belastungen zählen. Auch unterlassene Instandhaltungen werden im Regelfall als BOG berücksichtigt, vgl. ImmoWertA zu § 4 4.(3).4.

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

Im vorliegenden Fall sind – auch aufgrund der fehlenden Innenbesichtigung – keine besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale in Ansatz zu bringen.

10.4 Ertragswertberechnung

Ertragswert				
Einheit	Fläche (m²) / Einheit	Miet- einheiten	Marktmiete (€/m²/Mon.) (€/St./Mon.)	Marktmiete p.A.
Wohnen	187 m²	3	9,57 €	21.480 €
Jahresrohertrag (JRoE)				21.480 €
Bewirtschaftungskosten				
Verwaltungskosten	als Anteil vom JRoE:	3,00%		644 €
Instandhaltung Wohnen	in €/m² Wohnfl. pro Jahr:	17,00 €		3.179 €
Mietausfallwagnis	als Anteil vom JRoE:	2,00%		430 €
Gesamt			(rd. 20%)	4.253 €
Jahresreinertrag				17.227 €
Bodenwertverzinsung		LSZ:	2,25%	2.070 €
Reinertrag der baulichen Anlagen				15.157 €
Baujahr Real:	1984	GND:	70	
Baujahr Fiktiv:	1984	RND:	28	
Gebäudealter Real:	42	LSZ:	2,25%	
Gebäudealter Fiktiv:	42	RBF:	20,61	
Vorl. Ertragswert d. baul. Anlagen:	15.157 €	x	20,61	312.353 €
Zuzüglich Bodenwert:				92.000 €
(Marktangepasster) Vorläufiger Ertragswert			rd.	404.000 €
Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale				0 €
Ertragswert			rd.	404.000 €

Kennzahlen	Ergebnis	Faktor
Vorl. Ertragswert/m²:	2.160 €	k.A.
Ertragswert/m²:	2.160 €	k.A.
Rohrertrag/Vorl. Ertragswert:	5,32%	18,81
Reinertrag/Vorl. Ertragswert:	4,26%	23,45
Rohrertrag/Ertragswert:	5,32%	18,81
Reinertrag/Ertragswert:	4,26%	23,45
Net Initial Yield:	4,17%	24,01

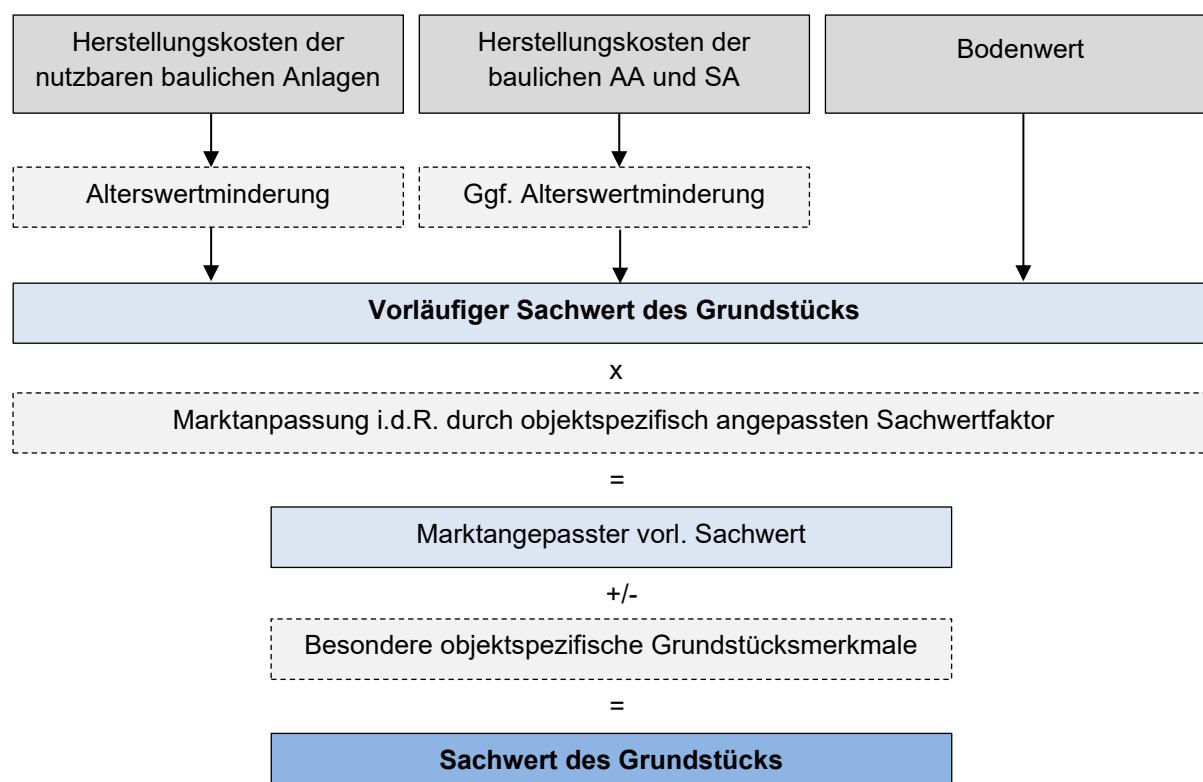
11. Sachwertermittlung

Das Sachwertverfahren ist in den §§ 35-39 ImmoWertV 2021 geregelt. Ergänzend sind die allgemeinen Verfahrensgrundsätze (§§ 6 bis 11 ImmoWertV 2021) heranzuziehen, um den Verkehrswert des Wertermittlungsobjekts zu ermitteln. Im Rahmen des Sachwertverfahrens ist der Sachwert des Grundstücks aus der Summe des Bodenwerts, den vorläufigen Sachwerten der nutzbaren baulichen und sonstigen Anlagen sowie ggf. aus den Auswirkungen der zum Wertermittlungsstichtag vorhandenen besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale zu ermitteln. Der vorläufige Sachwert des Grundstücks ergibt sich durch Bildung der Summe aus:

- dem vorläufigen Sachwert der nutzbaren baulichen Anlagen (§ 35 (2) S. 1 ImmoWertV 2021), ausgehend von den durchschnittlichen Herstellungskosten mit dem Regionalfaktor unter Berücksichtigung des Alterswertminderungsfaktors (§ 36 (1) ImmoWertV 2021);
- dem vorläufigen Sachwert der baulichen Außenanlagen (AA) und sonstigen Anlagen (SA) (§ 35 (2) S. 2 ImmoWertV 2021) nach Erfahrungssätzen oder nach sachverständiger Schätzung, ggf. unter Berücksichtigung der Alterswertminderung, (§ 37 ImmoWertV 2021), soweit sie wertbeeinflussend und nicht als besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale zu berücksichtigen sind;
- dem Bodenwert (§ 35 (2) S. 3 ImmoWertV 2021), zu ermitteln nach § 40 (1) ImmoWertV 2021 vorrangig im Vergleichswertverfahren; dabei kann auf geeignete Bodenrichtwerte zurückgegriffen werden. Selbstständig nutzbare Teilflächen sind gesondert zu berücksichtigen.

Der vorläufige Sachwert des Grundstücks ist mittels eines objektspezifisch angepassten Sachwertfaktors (SWF; gem. § 39 ImmoWertV 2021) an die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt anzupassen (Marktangepasster vorläufiger Sachwert), siehe § 35 (3) ImmoWertV 2021. Nach Maßgabe des § 7 (2) ImmoWertV 2021 kann zusätzlich eine Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge erforderlich sein. Der Sachwert des Grundstücks ergibt sich aus dem marktangepassten vorläufigen Sachwert und der Berücksichtigung gegebenenfalls vorhandener besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale (§ 35 (3) ImmoWertV 2021).

Es ergibt sich damit folgendes Ablaufschema:



11.1 Modell des Gutachterausschusses

Da das Sachwertverfahren in der Regel nicht unmittelbar zum Verkehrswert führt, ist die Anpassung des vorläufigen Sachwerts an den Markt über Sachwertfaktoren vorzunehmen. Um ebendiese Sachwertfaktoren marktgerecht anwenden zu können, ist für die Ermittlung des vorläufigen Sachwerts auf Modellkonformität mit der Herangehensweise des Gutachterausschusses im Rahmen der Ableitung der Faktoren unumgänglich.

11.2 Ansatz der Wertermittlungsparameter

11.2.1 Bruttogrundfläche

Die BGF des Wertermittlungsgegenstandes beläuft sich auf rd. 298 m² (vgl. Punkt 6.1).

Im Rahmen der BGF nicht erfasste, werthaltige Bauteile (z.B. Dachgauben, Balkone, Vordächer etc.) sind in Ansatz zu bringen. Sofern diese Bauteile erheblich vom Üblichen abweichen, ist der Werteinfluss als besonderes objektspezifisches Grundstücksmerkmal nach der Marktanpassung zu erfassen. Bei einer lediglich eingeschränkten Nutzbarkeit des Dachgeschosses (nicht ausbaufähig) ist i. d. R. ein Abschlag vom Kostenkennwert für die Gebäudeart mit nicht ausgebautem Dachgeschoss anzusetzen.

11.2.2 Herstellungskosten/ Außenanlagen

NHK 2010

Die Herstellungskosten der baulichen Anlagen basieren auf einem in Ansatz gebrachten **Kostenkennwert** der NHK 2010. Die modellhaften Kostenkennwerte der NHK 2010 erfassen die Kostengruppen 300 und 400 der DIN 276: 2006, demnach Bauwerk – Baukonstruktionen und technische Anlagen. Sie enthalten die Umsatzsteuer und die üblichen Baunebenkosten (Kosten für Planung, Baudurchführung, behördliche Prüfungen und Genehmigungen).

Der in Ansatz gebrachte Kostenkennwert beläuft sich auf rd.: 985 €/m² (Wohnhaus – Gebäudetyp 4.1, Mehrfamilienhäuser mit bis zu 6 Wohneinheiten, Standardstufe 4). Gegebenenfalls erforderliche Zu- oder Abschläge zu dem schematischen Kostenkennwert des Normgebäudes – z. B. aufgrund eines abweichenden Ausbauzustandes (insb. Dach- oder Kellergeschossausbau) des Wertermittlungsobjektes – werden regelmäßig über einen Faktor berücksichtigt. Im vorliegenden Fall wird diesbezüglich keine Anpassung vorgenommen.

Der standardstufengewichtete Kostenkennwert aus dem Basisjahr 2010 wird mittels des Baupreisindex des Statistischen Bundesamtes (Datenbank GENESIS-Online, Tabellen Bauwirtschaft – bis Ende 2022 Fachserie 17, Reihe 4) an die Preisverhältnisse zum Wertermittlungstichtag angepasst.

Die in der Berechnung der BGF nicht erfassten, **wertbeeinflussenden Bauteile** werden separat berücksichtigt. Demnach erfolgen im Rahmen der Wertermittlung pauschale (zeitwertangepasste) Zuschläge für Herstellungskosten in der Höhe, wie sie im gewöhnlichen Geschäftsverkehr Berücksichtigung finden. Es handelt sich ausdrücklich um sachverständigenseitig getätigte Annahmen und nicht um exakte Herstellungskosten/Preise.

Außenanlagen

Die Außenanlagen – als durchschnittliche Anlagen zu klassifizieren – finden mit einem pauschalen Ansatz in Höhe von 5 % des Sachwertes der baulichen Anlagen Eingang in die Wertermittlung.

11.2.3 Gesamtnutzungsdauer/ Restnutzungsdauer

Siehe Abschnitt 10.3.3 im Gutachten.

11.2.4 Marktanpassung

Zur Berücksichtigung der Lage auf dem Grundstücksmarkt einschließlich der regionalen Preisverhältnisse ist der im Wesentlichen nur kostenorientierte, vorläufige Sachwert an die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt anzupassen. Die Berücksichtigung der allgemeinen Wertverhältnisse erfolgt im Sachwertverfahren bei Ermittlung des marktangepassten vorläufigen Verfahrenswerts insbesondere durch den Ansatz von Sachwertfaktoren, siehe § 7 (1) S. 3 ImmoWertV 2021.

Sachwertfaktoren werden von den Gutachterausschüssen für Grundstückswerte auf der Grundlage von Kaufpreisen von für die jeweilige Gebäudeart typischen Grundstücken ermittelt, wobei die Einflüsse besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale unberücksichtigt bleiben.

Vor dem Hintergrund der Anwendung des Sachwertverfahrens lediglich zu Plausibilisierungszwecken wird auf eine Marktanpassung verzichtet.

11.3 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Siehe Abschnitt 10.3.5 im Gutachten.

11.4 Sachwertberechnung

Objektdaten

Objektart: Wohn- und Geschäftshaus

Herstellungskosten der nutzbaren baulichen Anlagen

Gebäudetyp (NHK 2010): 4.1 MFH bis 6 WE
Standardstufe: 4,00

Kostenkennwert

Kostenkennwert MFH bis 6 WE: 985 €/m² BGF

Baupreisindex (2010 = 100): 100,0

Baupreisindex (Stand: Q4 2025): 190,6

Kostenkennwert MFH bis 6 WE angepasst: 1.877 €/m² BGF

Herstellungskosten

Wohnhaus: 298 m² BGF x 1.877 €/m² BGF = 559.346 €

Gesamt 559.346 €

Vorläufiger Sachwert des Grundstücks

Abzgl. Alterswertminderung

Reales Baujahr: 1984

Fiktives Baujahr: 1984

Gesamtnutzungsdauer: 70 Jahre

Restnutzungsdauer nach sachverst. Einschätzung: 28 Jahre

Fiktives Alter: 42 Jahre

Alterswertminderungsfaktor: 0,4; Alterswertminderung (linear): 60% -335.608 €

Sachwert der baulichen Anlagen 223.738 €

Sachwert der baulichen Außenanlagen

in % des Sachwerts der baulichen Anlagen 5% 11.187 €

Bodenwert, rd.: 92.000 €

Sachwert der baulichen Anlagen: 223.738 €

Außenanlagen: 11.187 €

Vorläufiger Sachwert des Grundstücks, rd. **rd. 327.000 €**

Der vorläufige Sachwert des Wertermittlungsobjektes führt zu einem Kapitalwert in Höhe von rd. 1.750 €/m² Wohnfläche bzw. rd. 3.210 €/m² Grundstücksfläche. Der Bodenwertanteil beträgt rd. 28 %.

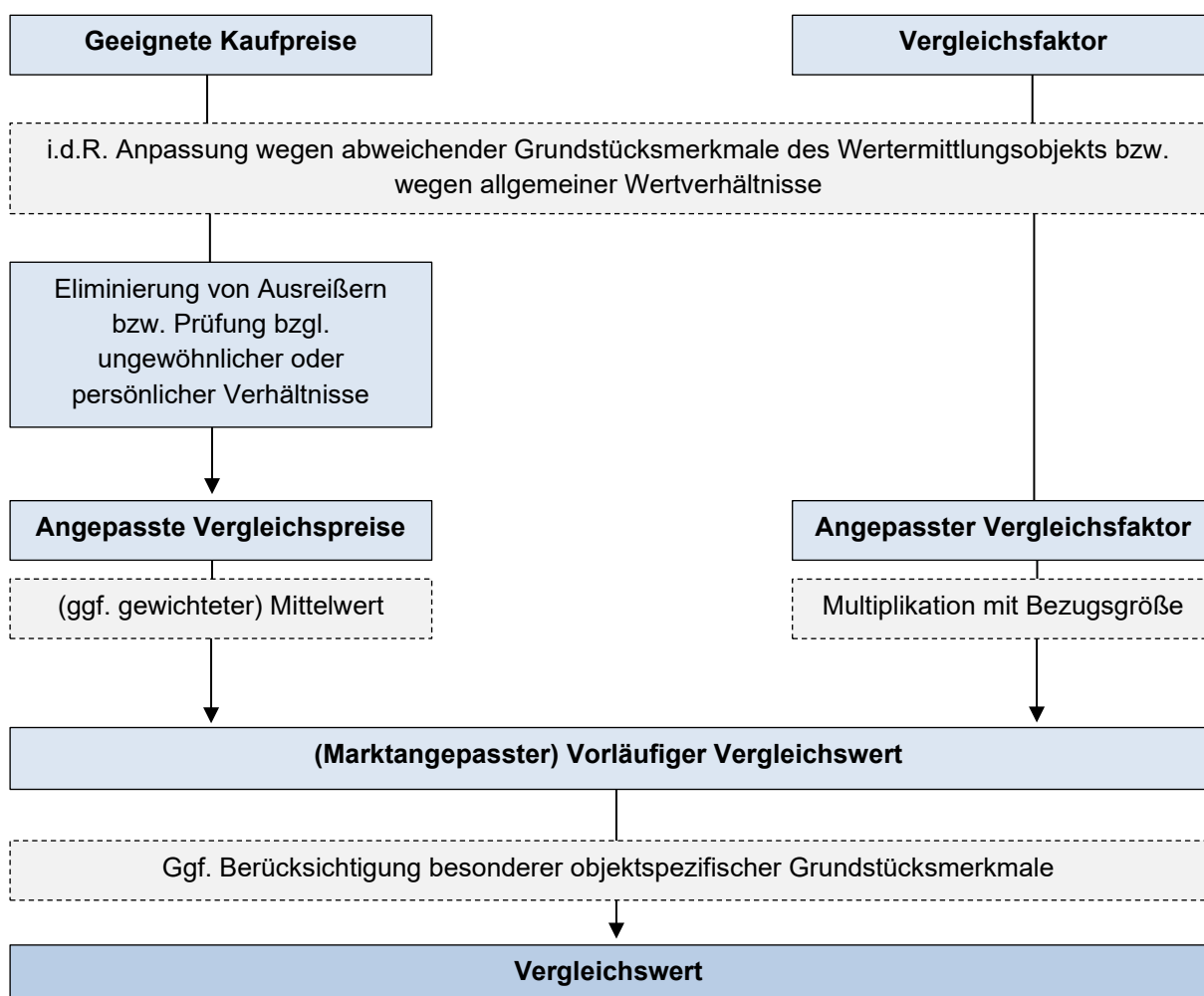
Mit Blick auf die Lage, die Grundstücksgröße sowie die vorhandene Bebauung – mittelfristige wirtschaftliche Restnutzungsdauer, durchschnittlicher Zustand – werden die Verhältniszahlen seitens des Sachverständigen als plausibel erachtet.

12. 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.



Seitens des Sachverständigen erfolgte eine Abfrage zur Auskunft aus der Kaufpreissammlung bei dem zuständigen Gutachterausschuss. In einer telefonischen Rücksprache vom 30.03.2026 mit dem Amt für Bodenmanagement Limburg a. d. Lahn (zuständiger Gutachterausschuss) wurde mitgeteilt, dass für die vorliegende Objektart keine Vergleichspreise vorliegen. Folglich kann das Vergleichswertverfahren im Rahmen der vorliegenden Verkehrswertermittlung nicht durchgeführt werden.

13. Würdigung

Der ermittelte Ertragswert für das Wohn- und Geschäftshaus liegt bei 404.000 €, was einem Kapitalwert von rd. 2.160 €/m² Wohnfläche entspricht.

Im Rahmen der Plausibilisierung wurde zusätzlich das Sachwertverfahren herangezogen. Der daraus resultierende Sachwert liegt bei rd. 327.000 € und somit rd. 19 % unter dem Ertragswert. Unter Berücksichtigung der objektspezifischen Merkmale – insbesondere der Lage sowie des durchschnittlichen Zustands – wird der Sachwert als plausibel eingestuft.

Im Immobilienmarktbericht des Gutachterausschusses für den Bereich des Hochtaunuskreises (ohne die Städte Oberursel und Bad Homburg v.d. Höhe), des Main-Taunus-Kreises, des Rheingau-Taunus-Kreises und des Landkreises Limburg-Weilburg wird die Kaufpreisspanne für Mehrfamilienhäuser mit 3 bis 10 Wohneinheiten in den Jahren 2023/24 in einem Bodenrichtwertbereich ab 600 €/m² mit rd. 2.220 €/m² bis rd. 3.690 €/m² Wohnfläche angegeben.

Der Ertragswert von 404.000 € und der dem Ertragswert zu Grunde liegende Kapitalwert in Höhe von rd. 2.160 €/m² Wohnfläche werden – unter Beachtung vorstehend dargelegter Vergleichsparameter, der Vermietungssituation zum Wertermittlungstichtag, dem Zuschnitt der Einheiten sowie der Denkmaleigenschaft des Gebäudes – als marktgerecht erachtet.

14. Verkehrswert

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

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

Die bewertungsgegenständliche Immobilie war im Rahmen des Ortstermins nicht zugänglich, weshalb lediglich das Gebäudeäußere besichtigt werden konnte. Hinsichtlich der Innenausstattung des Wertermittlungsobjektes liegen keine Angaben vor. Um der Unsicherheit hinsichtlich des tatsächlichen baulichen Zustands sowie der Ausstattung Rechnung zu tragen, wird seitens des Sachverständigen ein Sicherheitsabschlag in Höhe von pauschal 10 % berücksichtigt. Dieser Abschlag bemisst sich unter anderem an einem Grad möglicher Beeinträchtigungen des Ausbaus sowie möglicher Baumängel/-schäden, versteht sich als grob überschlägig und erhebt keinen Anspruch auf Detailgenauigkeit. Eine Haftung des Sachverständigen hinsichtlich der Höhe des Abschlags wird ausdrücklich ausgeschlossen.

Unter Würdigung aller wertbeeinflussenden Umstände und der Marktsituation zum Wertermittlungsstichtag sowie eines Sicherheitsabschlags von 10 % beträgt der aus dem Ertragswert abgeleitete Verkehrswert des Grundstücks Lfd. Nr.1, Flurstück 47/4 inkl. 39/1.000 Miteigentumsanteil an dem Flurstück 47/7:

364.000 €

(in Worten: Euro dreihundertvierundsechzigtausend)

Darmstadt, den 05.05.2026

Wahid Hossaini, MRICS

15. Literaturverzeichnis

- | | |
|--|--|
| Bienert/Wagner (2018): | Bewertung von Spezialimmobilien, Risiken Benchmarks und Methoden.
2. Auflage. Springer Gabler Verlag. |
| BKI (2025): | Statistische Kostenkennwerte Altbau 2025 |
| Bobka Hrsg. (2024): | Spezialimmobilien von A bis Z.
4. Auflage. Reguvis Verlag. |
| Schaper/Kleiber (2025): | Grundstücksmarkt und Grundstückswert 2025. GuG-Sachverständigenkalender. Köln: Werner Verlag. |
| Kleiber (2023): | Verkehrswertermittlung von Grundstücken.
10. Auflage. Köln: 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. Köln: Werner Verlag. |
| Sommer/Kröll (2025): | Lehrbuch Immobilienbewertung.
7. Auflage. Köln: Werner Verlag. |
| Stumpe/Tillmann (2014): | Versteigerung und Wertermittlung.
2. Auflage. Köln: Bundesanzeiger Verlag. |
| Schmitz/Krings/Dahlhaus/Meisel (2024): | Baukosten 2024/25. Instandsetzung / Sanierung / Modernisierung / Umnutzung.
25. 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
(Hugenottenstraße)



Ansicht West



Ansicht Nord



Fenster und Fassade
(exemplarisch)



Zugang WE 1



Zugang WE 2 und 3



Zufahrt / Hoffläche



Hoffläche

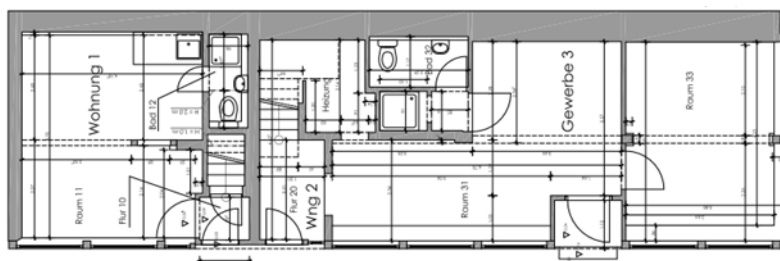


Zufahrt

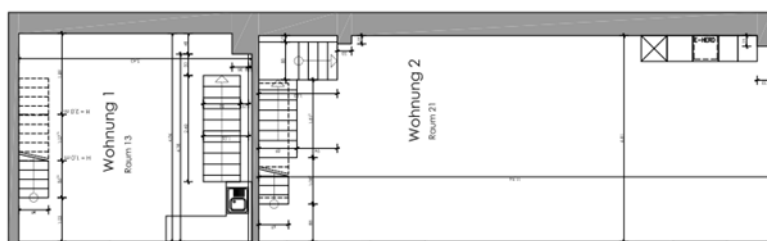


Anlage 2: Grundrisse, gemäß Unterlagen aus 26.07.2022 (Architekt Axel Müller-Gers)

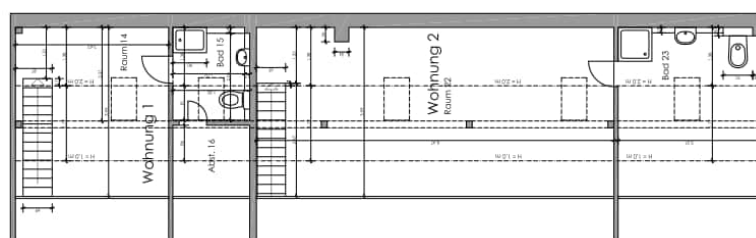
Erdgeschoss



Obergeschoss



Dachgeschoss



Anlage 3: Flächenaufstellung

Wohnflächenberechnung nach der WoFIV 1.1.2004

Institut Garnier 14
Friedrichsdorf

Datum: 26.07.2022

Summe der ermittelten Wohnfläche: 56,36 m²

Bezeichnung	Raumhöhe	Grundfläche ≥ 2,0 m	Teilfläche 1 ≥ 2,0 m	Teilfläche 2 ≥ 2,0 m	Schräge 1 = 1,0 - 2,0 m	Schräge 2 = 1,0 - 2,0 m	Nutzung	Fläche
Wohnung 1	Länge	1,00 m						
Erdbgeschoss	Breite	1,16 m						
Flur 10	Fläche	1,15 m ²	0,00 m ²	0,00 m ²	0,00 m ²	0,00 m ²	100%	1,15 m ²
Wohnung 1	Länge	2,27 m	2,14 m	2,04 m				
Erdbgeschoss	Breite	2,54 m	0,89 m	0,59 m				
Raum 11	Fläche	5,75 m ²	1,90 m ²	1,20 m ²	0,00 m ²	0,00 m ²		
	Länge	1,01 m	2,43 m					
	Breite	0,17 m	4,19 m					
	Fläche	0,17 m ²	10,17 m ²	0,00 m ²	0,00 m ²	0,00 m ²	100%	19,20 m ²
Wohnung 1	Länge	1,30 m			0,87 m			
Erdbgeschoss	Breite	0,90 m			0,90 m			
Bad 12	Fläche	1,17 m ²	0,00 m ²	0,00 m ²	0,39 m ²	0,00 m ²	100%	1,56 m ²
Wohnung 1	Länge	5,43 m	2,48 m	0,48 m	1,08 m			
Obergeschoss	Breite	4,86 m	-0,86 m	-0,41 m	-0,69 m			
Raum 13	Fläche	26,39 m ²	-2,13 m ²	-0,20 m ²	-0,37 m ²	0,00 m ²		
	Länge		0,86 m					
	Breite		-0,69 m					
	Fläche	0,00 m ²	-0,60 m ²	0,00 m ²	0,00 m ²	0,00 m ²	100%	23,09 m ²
Wohnung 1	Länge	3,63 m	0,69 m		3,63 m	1,77 m		
Dachgeschoss	Breite	1,38 m	-0,17 m		1,77 m	-0,87 m		
Raum 14	Fläche	5,01 m ²	-0,12 m ²	0,00 m ²	3,21 m ²	-0,77 m ²	100%	7,33 m ²
Wohnung 1	Länge	1,82 m			1,82 m			
Dachgeschoss	Breite	1,38 m			0,81 m			
Bad 16	Fläche	2,51 m ²	0,00 m ²	0,00 m ²	0,74 m ²	0,00 m ²	100%	3,25 m ²
Wohnung 1	Länge				1,82 m			
Dachgeschoss	Breite				0,84 m			
Abstellraum 16	Fläche	0,00 m ²	0,00 m ²	0,00 m ²	0,76 m ²	0,00 m ²	100%	0,76 m ²

Rodheim, den 26.07.2022

Wohnflächenberechnung nach der WoFlV 1.1.2004

Institut Garnier 14
Friedrichsdorf

Datum: 26.07.2022

Summe der ermittelten Wohnfläche: 82,60 m²

Bezeichnung	Raumhöhe	Grundfläche ≥ 2,0 m	Teilfläche 1 ≥ 2,0 m	Teilfläche 2 ≥ 2,0 m	Schräge 1 = 1,0 - 2,0 m	Schräge 2 = 1,0 - 2,0 m	Nutzung	Fläche
Wohnung 2	Länge	2,31 m						
Erdbgeschoss	Breite	1,50 m						
Flur 20	Fläche	3,47 m ²	0,00 m ²	0,00 m ²	0,00 m ²	0,00 m ²	100%	3,47 m ²
Wohnung 2	Länge	11,94 m	1,09 m	1,82 m				
Obergeschoss	Breite	4,81 m	-0,69 m	-0,89 m				
Raum 21	Fläche	57,43 m ²	-0,75 m ²	-1,62 m ²	0,00 m ²	0,00 m ²		
	Länge		1,83 m					
	Breite		-0,88 m					
	Fläche	0,00 m ²	-1,61 m ²	0,00 m ²	0,00 m ²	0,00 m ²	100%	53,46 m ²
Wohnung 2	Länge	8,47 m	0,34 m	0,69 m	8,47 m	1,77 m		
Dachgeschoss	Breite	1,38 m	-0,34 m	-0,60 m	1,77 m	-0,69 m		
Raum 22	Fläche	11,69 m ²	-0,12 m ²	-0,41 m ²	7,50 m ²	-0,61 m ²	100%	18,04 m ²
Wohnung 2	Länge	3,37 m			3,37 m			
Dachgeschoss	Breite	1,38 m			1,77 m			
Bad 23	Fläche	4,63 m ²	0,00 m ²	0,00 m ²	2,98 m ²	0,00 m ²	100%	7,63 m ²
	Länge							
	Breite							
	Fläche	0,00 m ²	0,00 m ²	0,00 m ²	0,00 m ²	0,00 m ²	100%	0,00 m ²
	Länge							
	Breite							
	Fläche	0,00 m ²	0,00 m ²	0,00 m ²	0,00 m ²	0,00 m ²	100%	0,00 m ²
	Länge							
	Breite							
	Fläche	0,00 m ²	0,00 m ²	0,00 m ²	0,00 m ²	0,00 m ²	100%	0,00 m ²
	Länge							
	Breite							
	Fläche	0,00 m ²	0,00 m ²	0,00 m ²	0,00 m ²	0,00 m ²	100%	0,00 m ²

Rodheim, den 26.07.2022

Nutzflächenberechnung nach DIN 277

Institut Garnier 14
Friedrichsdorf

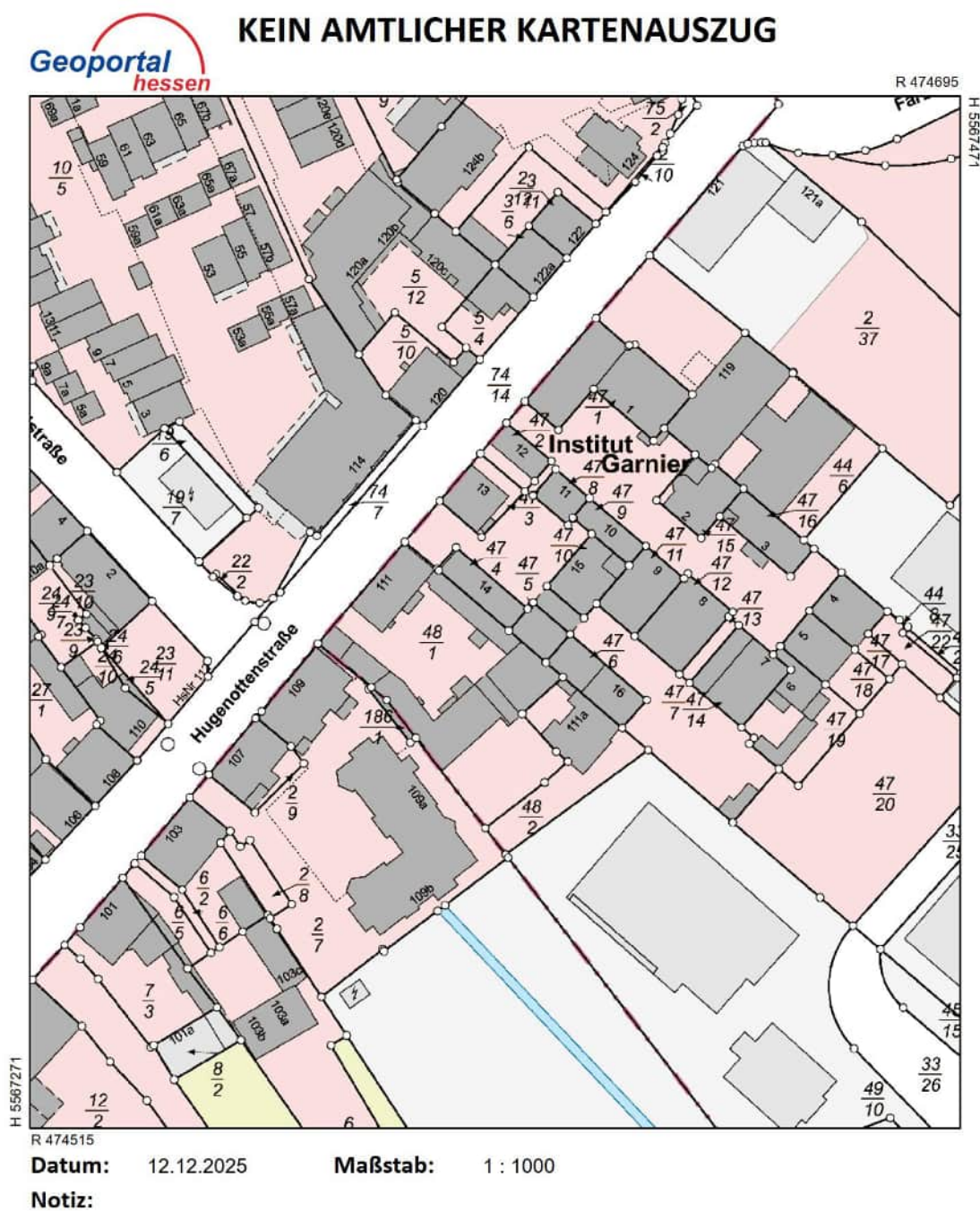
Datum: 26.07.2022

Summe der ermittelten Nutzfläche: 48,25 m²

Bezeichnung	Raumhöhe	Grundfläche ≥ 2,0 m	Teilfläche 1 ≥ 2,0 m	Teilfläche 2 ≥ 2,0 m	Schräge 1 = 1,0 - 2,0 m	Schräge 2 = 1,0 - 2,0 m	Nutzung	Fläche
Gewerbe 3	Länge	5,06 m	3,45 m	1,64 m			NUF	
Erdgeschoss	Breite	2,34 m	2,28 m	1,29 m				
Raum 31	Fläche	11,84 m ²	7,87 m ²	2,12 m ²	0,00 m ²	0,00 m ²	100%	21,82 m ²
Gewerbe 3	Länge	0,85 m	1,10 m	2,29 m			NUF	
Erdgeschoss	Breite	0,91 m	0,91 m	1,17 m				
Bad 32	Fläche	0,77 m ²	1,00 m ²	2,68 m ²	0,00 m ²	0,00 m ²	100%	4,45 m ²
Gewerbe 3	Länge	4,61 m					NUF	
Erdgeschoss	Breite	3,80 m						
Raum 33	Fläche	17,52 m ²	0,00 m ²	0,00 m ²	0,00 m ²	0,00 m ²	100%	21,97 m ²
	Länge							
	Breite							
	Fläche	0,00 m ²	0,00 m ²	0,00 m ²	0,00 m ²	0,00 m ²	100%	0,00 m ²
	Länge							
	Breite							
	Fläche	0,00 m ²	0,00 m ²	0,00 m ²	0,00 m ²	0,00 m ²	100%	0,00 m ²
	Länge							
	Breite							
	Fläche	0,00 m ²	0,00 m ²	0,00 m ²	0,00 m ²	0,00 m ²	100%	0,00 m ²
	Länge							
	Breite							
	Fläche	0,00 m ²	0,00 m ²	0,00 m ²	0,00 m ²	0,00 m ²	100%	0,00 m ²
	Länge							
	Breite							
	Fläche	0,00 m ²	0,00 m ²	0,00 m ²	0,00 m ²	0,00 m ²	100%	0,00 m ²

Rodheim, den 26.07.2022

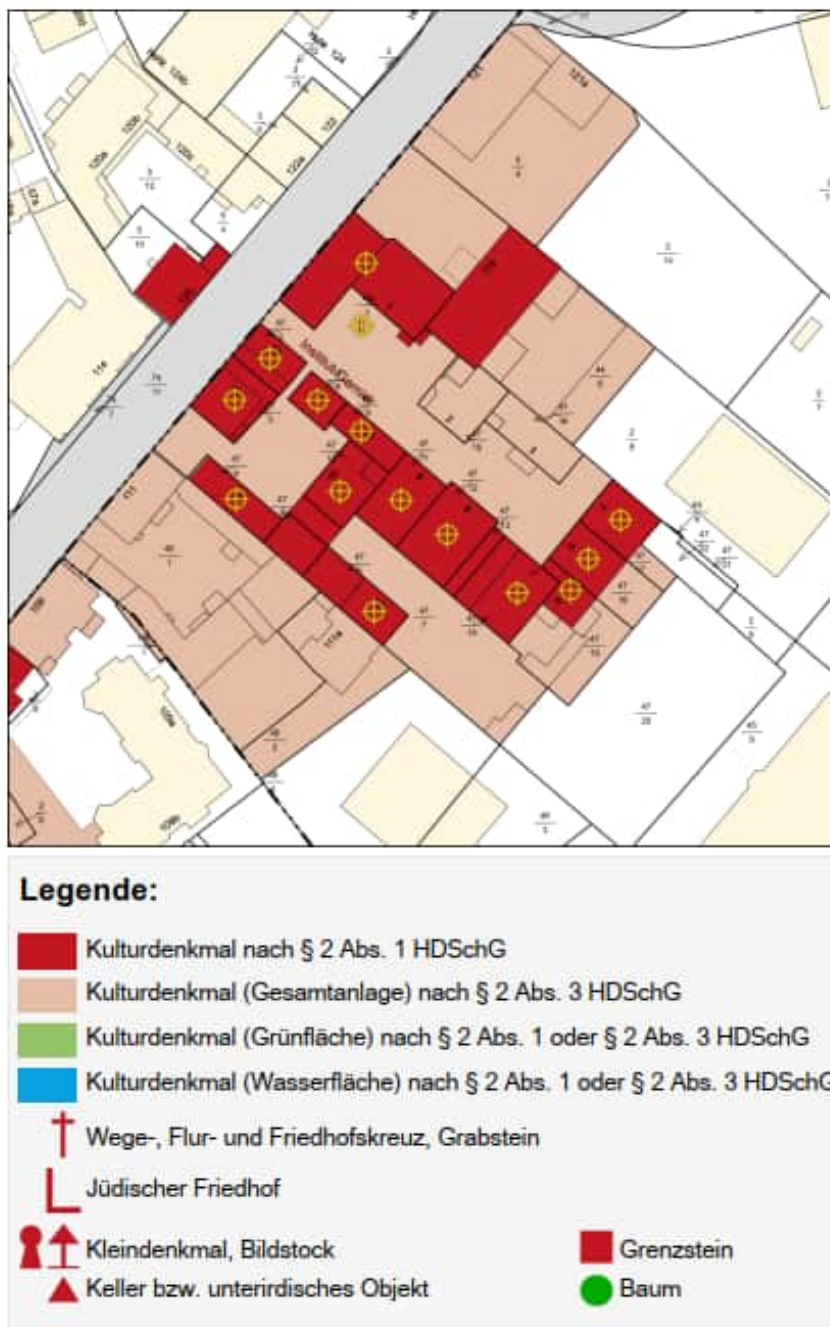
Anlage 4: Liegenschaftskarte



Die Erstellung, die Nutzung sowie die Vervielfältigung des Ausdrucks ist nur unter Beachtung der Nutzungsbedingungen des/der jeweiligen Geodateninhaber/s erlaubt. Die Bedingungen sind den Eigenschaften der Geodatendienste (Metadaten) zu entnehmen.

www.geoportal.hessen.de

Anlage 5: Denkmalschutzauskunft



Anlage 6: Baulastenauskunft

63

Baulastenverzeichnis von Friedrichsdorf		Baulastenblatt-Nr. 0239	
Grundstück	Institut Garnier 14	Seite 1	
Gemarkung	Friedrichsdorf	Flur 3 Flurstück 47/4	

Lfd.-Nr.	Inhalt der Baulast	Bemerkungen
1	2	3
	Der jeweilige Eigentümer des Grundstückes verpflichtet sich, sein Grundstück (dargestellt in der beigefügten beglaubigten Abzeichnung der Flurkarte) hinsichtlich Art u. Maß der baulichen Nutzung (Grundflächenzahl u. Geschoßflächenzahl nach § 34 BBauG) nur so zu bebauen, wie wenn es mit den Grundstücken 47/1, 47/2, 47/3, 47/5 bis 47/20 ein Baugrundstück bilden würde, es sei denn, dass der zukünftige Bebauungsplan eine andere Nutzung zuließe. Eingetragen aufgrund der Verfügung vom 31.1.83 Bad Homburg v.d.H. d. 31.1.83 (Schwertner) Aufgrund der Feststellung, dass die in den Blatt-Nr. 19 bis 21 belasteten Flurstücke im Jahre 1983 geteilt wurden, sind die o.a. Blatt-Nummern gelöscht und unter den Blatt-Nr. 236 bis Blatt-Nr. 255 neu eingetragen und fortgeführt Bad Homburg v.d.Hohe, den 21.02.2018 Moses-Rott Verw.-Angest. 	lfd. Nr. Flurstücksdatei 00039434

Baulasten
signiert durch Neises (gültig)

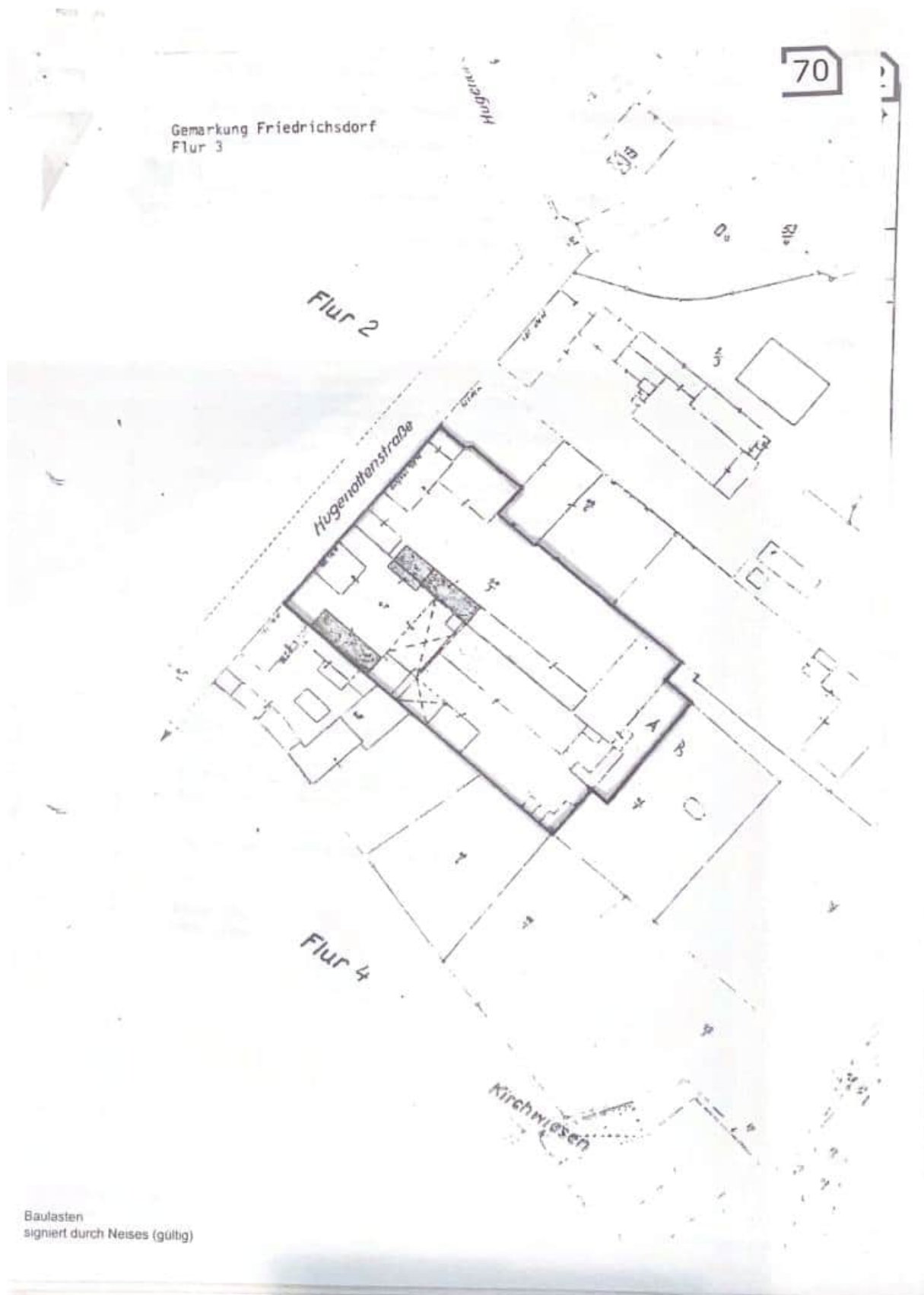


69

Baulastenverzeichnis von Friedrichsdorf		Baulastenblatt-Nr. 0242		
Grundstück	Institut Garnier	Seite	1	
Gemarkung	Friedrichsdorf	Flur 3	Flurstück 47/7	

Lfd.-Nr.	Inhalt der Baulast	Bemerkungen
1	2	3
	Der jeweilige Eigentümer des Grundstückes verpflichtet sich, sein Grundstück (dargestellt in der beigefügten beglaubigten Abzeichnung der Flurkarte) hinsichtlich Art u. Maß der baulichen Nutzung (Grundflächenzahl u. Geschossflächenzahl nach § 34 BauG) nur so zu bebauen, wie wenn es mit den Grundstücken 47/1 bis 47/6 und 47/8 bis 47/20 ein Baugrundstück bilden würde, es sei denn, dass der zukünftige Bebauungsplan eine andere Nutzung zuließe. Eingetragen aufgrund der Verfügung vom 31.1.83 Bad Homburg v.d.H., d. 31.1.83 (Schwertner) Aufgrund der Feststellung, dass die in den Blatt-Nr. 19 bis 21 belasteten Flurstücke im Jahre 1983 geteilt wurden, sind die o.a. Blatt-Nummern gelöscht und unter den Blatt-Nr. 236 bis Blatt-Nr. 255 neu eingetragen und fortgeführt. Bad Homburg v.d.Höhe, den 21.02.2018 Moses-Rott Verw.-Angest.	lfd. Nr. Flurstücksdatei: 00039437

Baulasten
signiert durch Neises (gültig)



Anlage 7: Bewilligungen

113

Eintragungsantrag

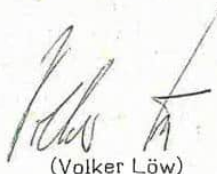
Die Stadt Friedrichsdorf als Eigentümerin der im Grundbuch des Amtsgerichts Bad Homburg v.d.Höhe für FRIEDRICHSDORF BLATT 1048 eingetragenen Grundstücke FLUR 3 FLURSTÜCKE 47, 46/2 und 44/3 hat gemäß Auszug aus dem Veränderungsnachweis Jahrgang 1983 Nr. 3 die Grundstücke geteilt.

Die Wahrung des Veränderungsnachweises im Grundbuch wird hiermit beantragt.

Es wird bewilligt und beantragt, in das Grundbuch zu Lasten des gemäß Veränderungsnachweis Jahrgang 1983 Nr.3 des Katasteramts Bad Homburg v.d.Höhe vom 23.02.1983 neugebildeten Flurstücks 47/7 der Flur 3 einzutragen:

1. Den Ausschluß des Rechts, die Aufhebung der Gemeinschaft zu Verlangen. D
2. Grunddienstbarkeit zu Gunsten der Grundstücke Flur 3 Flurstücke 47/1 bis 47/6 und 47/8 bis 47/19 des Inhalts, daß der jeweilige Eigentümer der berechtigten Grundstücke die zum belasteten Grundstück gehörende Einfahrt zum Gehen und Fahren zu seinem Grundstück benutzen darf. Die Einfahrt darf nicht verstellt werden. Die Kosten der Unterhaltung der Einfahrt werden von den jeweiligen Eigentümern der übrigen Grundstücke entsprechend ihrem Anteil an der Gesellschaft getragen. D
3. Beschränkt persönliche Dienstbarkeit zu Gunsten der Stadt Friedrichsdorf des Inhalts, daß die Stadt berechtigt ist, die Hoffläche Flurstück 47/7 zur Durchführung von Markt und Kulturveranstaltungen zu nutzen. D

Friedrichsdorf/Taunus, den 21.06.1983



(Volker Löw)

handelnd für die Stadt Friedrichsdorf

- 3.) eine Grunddienstbarkeit zu Gunsten der Grundstücke Flur 3 Flurstücke 47/1 bis 47/3, 47/5 bis 47/6, 47/8 bis 47/19 des Inhalts, daß die jeweiligen Eigentümer der Grundstücke berechtigt sind, die Parzellen bis auf die Grenze zu bebauen und die Parzellen zum Zwecke der Unterhaltung der angrenzenden Nachbarparzellen zu betreten sowie des Inhalts, daß die jeweiligen Eigentümer auf die Einhaltung jeglicher Grenzabstände bei der Bebauung und auf die Geltendmachung von Rechten gegen die Anbringung von Fenstern verzichten.

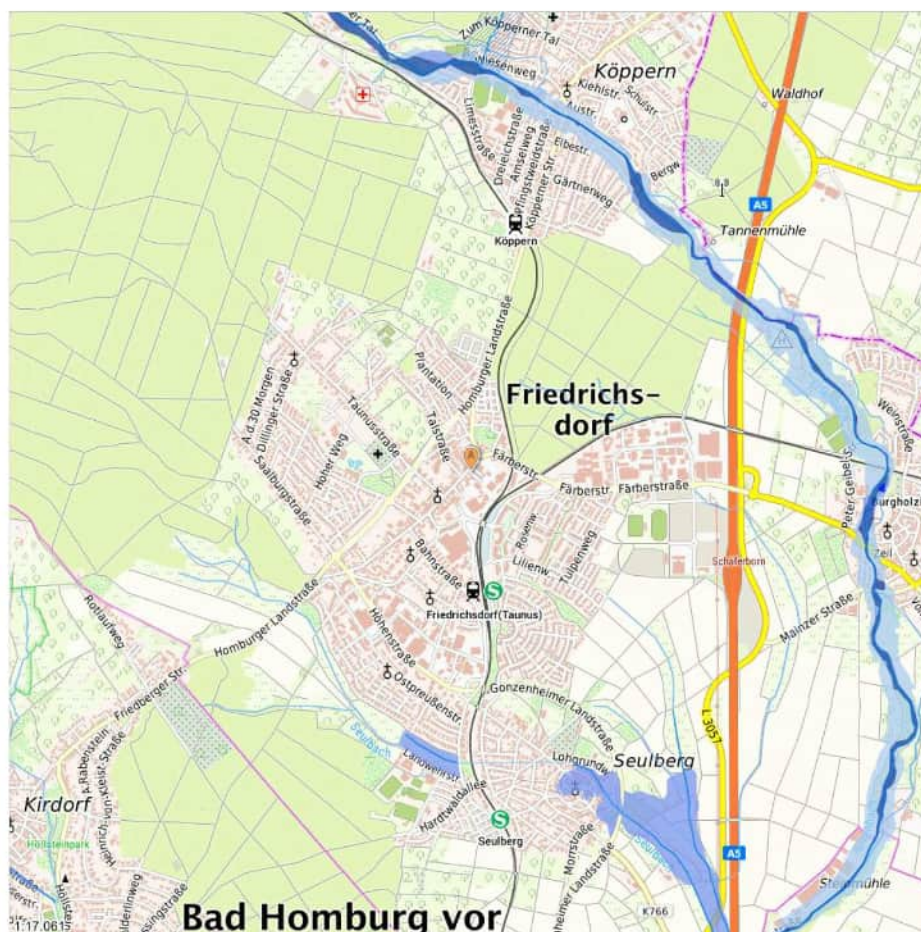
Anlage 8: Unwetterkarten

ZÜRS Hochwassergefährdung

61381 Friedrichsdorf . Taunus, Institut Garnier 14



Geoport



Gefährdungsklasse der Objektadresse

GK1

GK2

GK3

GK4

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

Datenquellen: Ergebnis der Gefährdungsklassen-Analyse auf der Grundlage von GeoVers @ VGS; Hintergrundkarte: TopPlusOpen @ GeoBasis-DE / BKG 2021; Luftbilder mit Beschriftungen: Esri, DigitalGlobe, GeoEye, I-cubed, USDA, USGS, AEX, Getmapping, Aerogrid, IGN, IGP, swisstopo, and the GIS User Community; Hauskoordinaten @ GeoBasis-DE 2021; Flusnetz @ GeoBasis-DE / BKG 2016; Die Grundlegenden wurden mit Genehmigung der zuständigen Behörden entnommen.



Dieses Dokument beruht auf der Bestellung 03872899 vom 05.12.2025 auf www.geoport.de: ein Service der on-geo GmbH. Es gelten die allgemeinen Geoport Vertrags- und Nutzungsbedingungen in der aktuellen Form. Copyright © by on-geo® & Geoport® 2025

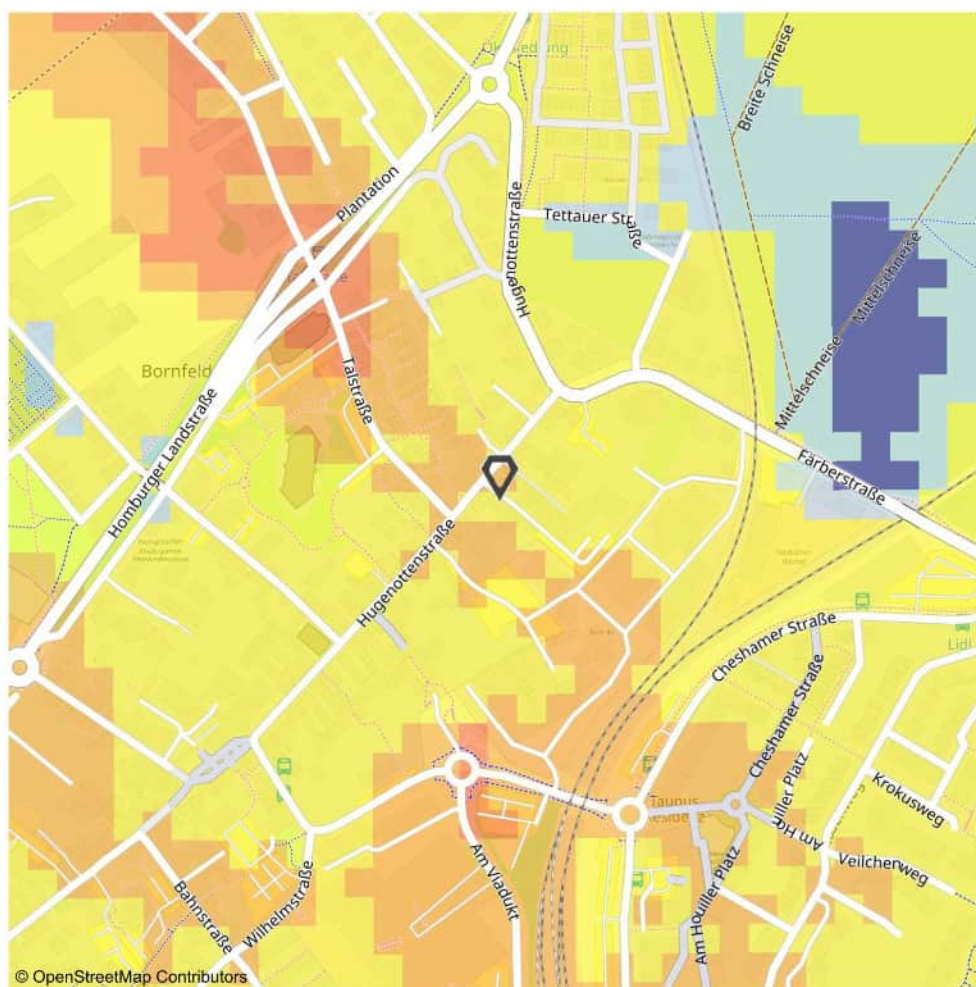
Seite 1

Starkregengefährdung

61381 Friedrichsdorf . Taunus, Institut Garnier 14



Geoport



Gefährdungsklasse der Objektadresse

sehr stark

stark

mittel

gering

sehr gering

Starkregengefährdung:

Auch fern von Flüssen und Seen kann es durch überraschenden Starkregen zu schweren Überschwemmungen kommen. Wissenschaftler des EOC (Earth Observation Center) haben ein System zur Risikobewertung entwickelt. Dadurch kann die Starkregengefährdung für jeden Haushalt in Deutschland ermittelt werden.

Datenquelle

Quelle: Deutsches Zentrum für Luft- und Raumfahrt (DLR); Datenbereitstellung 2017
Kartengrundlage: OpenStreetMap - Deutschland, © OpenStreetMap - Mitwirkende, Stand: 2025 (CC BY-SA 2.)



Dieses Dokument beruht auf der Bestellung 03872899 vom 05.12.2025 auf www.geoport.de: ein Service der on-geo GmbH. Es gelten die allgemeinen Geoport Vertrags- und Nutzungsbedingungen in der aktuellen Form. Copyright © by on-geo® & Geoport® 2025

Seite 1

Anlage 9: Nebenfragen

Frage: Sind Mieter / Pächter vorhanden?

Antwort: Das Wertermittlungsobjekt ist vollständig fremdvermietet. Die entsprechenden Mietverträge liegen vor. Siehe im Gutachten Abschnitt 4 und 10.2.

Frage: Ist eine Verwalterin nach WEG vorhanden?

Antwort: Das Wertermittlungsobjekt ist nicht nach Wohnungseigentumsgesetz geteilt. Ein WEG-Verwalter existiert dahingehend nicht.

Frage: Wird im Bewertungsobjekt ein Gewerbe geführt?

Antwort: Gemäß Eindruck im Ortstermin wird im Bewertungsobjekt kein Gewerbe geführt, siehe Abschnitt 3.5 im Gutachten.

Frage: Sind Maschinen oder Betriebseinrichtungen vorhanden, die nicht mitgeschätzt sind?

Antwort: Gemäß Eindruck im Ortstermin sind keine Maschinen oder Betriebseinrichtungen vorhanden.

Frage: Besteht Verdacht auf Hausschwamm?

Antwort: Es wurde keine Innenbesichtigung vorgenommen. Es ist daher nicht bekannt, ob Verdacht auf Hausschwamm besteht.

Frage: Bestehen baubehördliche Beschränkungen oder Beanstandungen?

Antwort: Es sind baubehördlichen Beschränkungen oder Beanstandungen bekannt. Siehe Abschnitt 3.5 im Gutachten.

Frage: Liegt ein Energieausweis vor?

Antwort: Ein Energieausweis liegt nicht vor. Siehe Abschnitt 5.2 im Gutachten.

Frage: Sind Altlasten bekannt?

Antwort: Gemäß Auskunft des Regierungspräsidiums Darmstadt, Abteilung Umwelt Wiesbaden vom 08.12.2025 ist das Grundstück in Friedrichsdorf, Gemarkung Friedrichsdorf, Institut Garnier 14, Flur 3, Flurstücks-Nr. 47/4 und 47/7 nicht in der Altflächendatei erfasst.