



Öffentlich bestellt und vereidigt von der IHK Frankfurt am Main
Professional Member of the Royal Institution of Chartered Surveyors
Immobiliengutachter HypZert F für finanzwirtschaftliche Zwecke

GUTACHTEN

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



Anschrift:	Mittelweg 16 und Mittelweg 18 / Hauptstraße 24 in 65779 Kelkheim
Objektart:	Einfamilienhaus und Zweifamilienhaus
Aktenzeichen:	95 K 13/24
Verkehrswert:	Flurstück 287/2 - 335.000 € Flurstück 2 - 390.000 €
Auftraggeber:	Amtsgericht Königstein im Taunus Zwangsversteigerungsabteilung
Wertermittlungstichtag:	21.08.2024
Qualitätstichtag:	21.08.2024
Tag der Ortsbesichtigung:	01.08.2024 und 21.08.2024
Adresse	An der Hauptwache 2, 60313 Frankfurt am Main
Telefon	+49 69 – 300 773 72
E-Mail	info@immobilienbewertung-reuter.de
Homepage	www.immobilienbewertung-reuter.de

Dieses Gutachten umfasst 51 Seiten und 7 Anlagen mit insgesamt 21 Seiten.
Es wird in 5-facher Ausfertigung erstellt (4x Auftraggeber, 1x Akten des Verfassers).



1. VORBEMERKUNGEN	3
1.1 Auftraggeber	3
1.2 Objekt	3
1.3 Eigentümer/-in	3
1.4 Datum des Auftrages	3
1.5 Zweck und Art des Gutachtens	3
1.6 Ortsbesichtigung	3
1.7 Wertermittlungstichtag	4
1.8 Qualitätsstichtag	4
1.9 Mitwirkende Hilfskräfte	4
1.10 Zubehör i.S.d. § 97 BGB	4
1.11 Sonstiges	4
1.12 Objektbezogene Unterlagen und Auskünfte	5
1.13 Allgemeine Hinweise	6
2. ZUSAMMENFASSUNG	7
3. GRUNDBUCH UND KATASTERANGABEN	8
3.1 Grundbuchangaben	8
3.2 Identität des Bewertungsobjektes/ Grundstücksgröße	8
3.3 Bestandsverzeichnis	8
3.4 Abteilung I Eigentümer/in	8
3.5 Abteilung II Rechte und Lasten	8
3.6 Allgemeine Hinweise zum Grundbuch	10
4. LAGEMERKMALE UND LAGEBEURTEILUNG	11
4.1 Makrolage	11
4.2 Mikrolage	12
4.3 Beurteilung der Wohnlage	13
5. BESCHREIBUNG DES GRUNDSTÜCKS	14
5.1 Grundstücksmerkmale	14
5.2 Altlasten	14
5.3 Immissionen	14
5.4 Hochwasserrisiko	14
5.5 Außenanlagen	15
6. RECHTLICHE GEGEBENHEITEN UND TATSÄCHLICHE NUTZUNG	16
6.1 Entwicklungszustand (§ 3 ImmoWertV)	16
6.2 Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 5, Abs. 1 ImmoWertV)	16
6.3 Rechte und Belastungen, Nutzung, Vermietung (§ 46 ImmoWertV)	16
6.4 Beitrags- und abgabenrechtliche Situation (§ 5, Abs. 2 ImmoWertV)	18
6.5 Sonstiges (Umwelt-, Denkmalschutz, Planfeststellungen, Nachbarrechte etc.)	18



7. BAUBESCHREIBUNG UND BEURTEILUNG DER BAULICHEN ANLAGEN	20
7.1 Zusammenfassende Darstellung der Bebauung	20
7.2 Baubeschreibung Mittelweg 18 und Hauptstraße 24	20
7.3 Baubeschreibung Mittelweg 16	23
7.4 Baubeschreibung Nebengebäude	24
7.5 Beurteilung der baulichen Anlagen	25
8. ERMITTLUNG DER FLÄCHEN UND MAß DER BAULICHEN NUTZUNG	28
9. WIRTSCHAFTLICHE GEGEBENHEITEN UND GRUNDSTÜCKSMARKT	32
10. GRUNDLAGEN DER WERTERMITTLUNG	34
11. ABLEITUNG DES MARKTWERTES (§ 6 ImmoWertV)	36
12. BODENWERTERMITTLUNG (§ 40 ImmoWertV)	37
12.1 Erläuterungen zum Bodenwert	38
12.2 Anpassungen	39
13. SACHWERTERMITTLUNG (§§ 35 – 39 ImmoWertV)	40
13.1 Erläuterungen zum Sachwert	42
13.2 Herstellungskosten – Mittelweg 16	43
13.3 Herstellungskosten – Mittelweg 18 / Hauptstraße 24	44
13.4 Marktanpassung	45
13.5 Nutzungsdauer	46
13.6 lineare Alterswertminderung	46
13.7 Besondere objektspezifische Merkmale	46
14. PLAUSIBILISIERUNG DES ERGEBNISSES	47
14.1 Marktdaten und Würdigung des Ergebnisses	47
14.2 Nutzungs- und Drittverwendungsfähigkeit	48
14.3 Marktgängigkeit und Verwertbarkeit	48
15. VERKEHRSWERT (MARKTWERT)	49
16. LITERATURVERZEICHNIS	50
16.1 Literatur	50
16.2 Rechtsgrundlagen	50
16.3 Sonstiges	50
17. ANLAGEN	51
Anhang I – Fotodokumentation	52
Anhang II – Makrolage, Mikrolage	57
Anhang III – Auszug aus der Liegenschaftskarte	58
Anhang IV – Grundrisse / Schnitt / Ansichten	59
Anhang V – Hochwasser- und Starkregengefährdung	68
Anhang VI – Beantwortung der Nebenaufgabe	70
Anhang VII – Objektdatenblatt	71



1. VORBEMERKUNGEN

1.1 Auftraggeber

Amtsgericht Königstein im Taunus - Zwangsversteigerungsabteilung
Burgweg 9
61462 Königstein im Taunus

1.2 Objekt

Einfamilienhaus - Mittelweg 16 in 65779 Kelkheim (Taunus)
Zweifamilienhaus - Mittelweg 18 / Hauptstraße 24 in 65779 Kelkheim (Taunus)

Interne Gutachtennummer - AGK-029-2024-65779

1.3 Eigentümer/-in

anonymisiert

1.4 Datum des Auftrages

17.05.2024 mit Beschluss vom 17.05.2024

1.5 Zweck und Art des Gutachtens

Gemäß Beschluss des Amtsgerichtes Königstein im Taunus (Geschäftsnummer 95 K 13/24) vom 17.05.2024 soll gemäß § 74 a Abs. 5 ZVG i.V.m. § 180 Abs. 1 ZVG ein Gutachten eines Sachverständigen über den Verkehrswert (i. S. d. § 194 BauGB) des Grundbesitzes eingeholt werden.

Der Wert des mitzuversteigernden beweglichen Zubehörs (§§ 97, 98 BGB) ist zu schätzen.

1.6 Ortsbesichtigung

Tag der Ortsbesichtigung 01.08.2024 und 21.08.2024

Anwesende: 01.08.2024
Vertreter der Gläubigerpartei
Eric Reuter (Gutachter)

21.08.2024
Schuldnerpartei
Eric Reuter (Gutachter)

Umfang der Besichtigung Der Bewertungsgegenstand am 01.08.2024 nur von außen besichtigt. Der Zugang zum Objekt war nicht möglich.
Am 21.08.2024 wurde das Objekt von innen und außen besichtigt. Alle Räume waren zugänglich. Es erfolgte eine Inaugenscheinnahme der Außenbereichsflächen sowie des Umfelds des Bewertungsobjekts.



Feststellungen im Ortstermin: Der Zutritt zum Grundstück war am 01.08.2024 nicht möglich. Am 21.08.2024 wurde der Zutritt gewährt. Der Anfertigung von Innenfotos wurde zugestimmt. Der Veröffentlichung der Innenfotos wurde zugestimmt.

1.7 Wertermittlungstichtag

21.08.2024

1.8 Qualitätsstichtag

21.08.2024

1.9 Mitwirkende Hilfskräfte

Keine.

1.10 Zubehör i.S.d. § 97 BGB

Im Ortstermin wurde mitzuversteigerndes Zubehör (Einbauküche, Baumaterial für Hauptstraße 24) vorgefunden. Im Rahmen der Wertermittlung wird der Wert des mitzuversteigernden beweglichen Zubehörs mit **3.000 €** ausgewiesen.

1.11 Sonstiges

Keine Anmerkungen.



1.12 Objektbezogene Unterlagen und Auskünfte

Art der Unterlage	Datum
Unterlagen vom Auftraggeber	
Auftrag zur Immobilienwertermittlung, Amtsgericht Königstein im Taunus	17.05.2024
Beschluss zur Zwangsversteigerung, Amtsgericht Königstein im Taunus	17.05.2024
Grundbuchauszug	21.05.2024
Durch den Verfasser eingeholte schriftliche und mündliche Auskünfte	
Auskunft aus dem Altlastenverzeichnis, Regierungspräsidium Darmstadt, Abteilung Umwelt Wiesbaden	28.06.2024
Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis, Main-Taunus-Kreis	02.07.2024
Auskunft zum Bauplanungsrecht – Magistrat der Stadt Kelkheim, Amt für Planen und Bauen	27.06.2024
Auszug aus dem Liegenschaftskataster, Amt für Bodenmanagement Limburg a. d. Lahn	23.05.2024
Bauakteneinsicht vom 21.08.2024 Bauamt Kelkheim <ul style="list-style-type: none"> Hauptstraße 24 <ul style="list-style-type: none"> Bauantrag Nutzungsänderung Umbau Scheune in Wohnhaus vom 15.06.2015 Denkmalschutzrechtlicher Antrag – Sanierung Wohnhaus vom 11.03.2015 Grundrisse Erd- und Obergeschoss vom 23.10.2014 Mittelweg 16 <ul style="list-style-type: none"> Renovierung und Sanierung einer Hakenhofraite - Grundrisse Untergeschoss, Erdgeschoss, Dachgeschoss; Schnitte und Ansichten vom 05.02.2015 	
Bewertungshilfe für Immobiliensachverständige, IVD-Liegenschaftszinssätze, Gesamtnutzungsdauern, Bewirtschaftungskosten	Januar 2024
IHK-Wohnungsmarktbericht 2023/2024	März 2024
Immobilienmarktbericht des Landes Hessen 2024 (Berichtsjahr 2023)	Juli 2024
Immobilienmarktbericht für den Bereich des Main-Taunus-Kreis 2024	Mai 2024
on-geo Vergleichsmieten und -preise für Wohnimmobilien	13.11.2024
Sanierungssatzung Stadtkern Kelkheim (Taunus)	25.05.2009
vdp Immobilienpreisindex Q3 2024	2024
vdp Research GmbH	13.11.2024
Zürs Hochwasserrisiko/Starkregengefährdung	13.11.2024
Sonstiges	
Dokumentation zum Ortstermin	01.08.2024 21.08.2024
Im Ortstermin erstellte Fotodokumentation	01.08.2024 21.08.2024



1.13 Allgemeine Hinweise

Der Auftragnehmer übernimmt keine Haftung für die Richtigkeit und / oder die Vollständigkeit der vom Auftraggeber zur Verfügung gestellten Unterlagen. Sollten einzelne Sachverhalte nicht ausreichend mit Tatsachen belegt sein, so wurden angemessene Annahmen getroffen. Sollten sich im Nachhinein die Unterlagen und / oder Annahmen als falsch herausstellen, so sind die davon betroffenen Teile des Gutachtens entsprechend zu korrigieren. Der Auftragnehmer behält sich das Recht vor, das Gutachten in einem solchen Fall nachträglich zu korrigieren.

Die in der Wertermittlung ausgewiesenen Herstellungskosten entsprechen im Allgemeinen nicht dem Versicherungswert (vgl. z.B. Simon/Cors/Halaczinsky/Teß: Handbuch der Grundstückswertermittlung, 5. Auflage, Vahlen 2003).

Diese Wertermittlung ist zum oben genannten Zweck für den Auftraggeber bestimmt. Eine etwaige Weitergabe an Dritte darf nur nach Zustimmung durch den Verfasser erfolgen. Gegenüber Dritten wird für die Richtigkeit der dem Gutachten zugrundeliegenden Angaben und der vorgenommenen Bewertung sowie für die Vollständigkeit keine Haftung übernommen. Ansprüche Dritter, gleich welcher Art, können dem Auftraggeber sowie den das Gutachten erstellenden Sachverständigen gegenüber nicht gestellt werden.

Eine Überprüfung der Einhaltung öffentlich-rechtlicher Bestimmungen (Genehmigungen, Auflagen, Abnahmen, Betriebserlaubnis etc.) oder eventueller privatrechtlicher Bestimmungen zu Bestand und Nutzung des Grunds und Bodens erfolgt nicht. Die formelle und materielle Legalität der baulichen Anlagen und der Nutzung des Grundstückes werden unterstellt.

Die Feststellungen zur Beschaffenheit und den tatsächlichen Eigenschaften des Objektes erfolgen ausschließlich auf Grundlage der Ortsbesichtigung, der auftraggeberseits vorgelegten Unterlagen sowie Auskünften der zuständigen Behörden.

Bei der Ortsbesichtigung wurden keine Funktionsprüfungen haustechnischer und sonstiger Anlagen vorgenommen. Sämtliche Feststellungen bei der Ortsbesichtigung erfolgen nur durch Inaugenscheinnahme.

Es wurden keine Material zerstörenden Untersuchungen durchgeführt. Angaben über nicht sichtbare Bauteile und Baustoffe beruhen daher auf Vermutungen.

Die im Gutachten aufgeführten Flächenangaben des Grundstückes wurden dem Grundbuch entnommen. Diese Angaben besitzen keinen öffentlichen Glauben und können keine Grundstücksvermessung ersetzen.

Diese Wertermittlung ist kein Boden- oder Altlastengutachten. Es wurden keine Untersuchungen des unbebauten Grundstückes bzw. Baugrundes durchgeführt. Für das Gutachten wird ein sofort bebaubares Grundstück unterstellt. Eine Untersuchung der Bausubstanz auf Befall durch tierische und pflanzliche Schädlinge, Rohrlochfraß etc. wurde nicht vorgenommen.

Betriebsspezifische Einrichtungen, spezielle Einbauten, Maschinen, Anlagen sowie Ausrüstungen sind, soweit nicht anders vermerkt, nicht Gegenstand der Bewertung des Objektes.

Es wird unterstellt, dass das Wertermittlungsobjekt am Wertermittlungstichtag angemessen versichert ist.

Spezielle Ableitungen und Begründungen verbleiben in der Handakte des Sachverständigen und können bei Bedarf angefordert werden. Nachstehende Bewertung erfolgt ausdrücklich unter den vorgenannten Bedingungen bzw. Annahmen.



2. ZUSAMMENFASSUNG

Das Bewertungsobjekt hat die Adresse Mittelweg 16 und Mittelweg 18 / Hauptstraße 24 in 65779 Kelkheim (Taunus). Das Bewertungsobjekt besteht aus drei Gebäudeteilen. Bei dem Objekt Mittelweg 16 handelt es sich um ein einseitig angebautes Einfamilienhaus, das sich auf dem Flurstück 287/2 befindet. Die Liegenschaften wären im Rahmen einer freihändigen Veräußerung als auch in der Zwangsversteigerung separat veräußerbar. Die Flurstücke werden daher auch separat bewertet.

Die Liegenschaft Mittelweg 18 und Hauptstraße 24 befindet sich auf dem Flurstück 2. Es handelt sich um ein Zweifamilienhaus. Das Gebäude Mittelweg 18 wurde ca. 2015 durch die Nutzungsänderung von einer Scheune in ein Wohnhaus umgenutzt. Die Gebäude verfügen über unterschiedliche Hauseingänge. Das Objekt Mittelweg 16 verfügt über Erd-, Zwischen- und Dachgeschoss und einen Teilkeller. Die Objekte Mittelweg 18 und Hauptstraße 24 verfügen über Erd- und Dachgeschoss sowie einen Spitzboden. Das Hauptstraße 24 verfügt zusätzlich über einen zu Lagerzwecken nutzbaren Kriechkeller. Der Grundriss der Wohneinheiten entspricht den heutigen Wohnanforderungen.

Die Wohnfläche wurde für den Mittelweg 16 mit ca. 91 m² und für den Mittelweg 18 / Hauptstraße 24 mit rd. 121 m² auf der Basis der Grundrisse ermittelt und mittels Nutzflächenfaktoren plausibilisiert.

Das Bewertungsobjekt befindet sich im Ortsteil Kelkheim-Mitte von Kelkheim, in der Nähe des in einem Wohngebiet. Es handelt sich um ein Gebiet des inneren Ortsbereichs mit dichter Bebauung, normalem Straßenbild und Gebäudezustand, durchschnittlichem Image und wenigen Grün- und Freiflächen in der Umgebung. Es gibt eine durchschnittliche Infrastruktur und Verkehrsanbindung. Die Wohnlage wird durch den Sachverständigen unter Berücksichtigung der Lagemerkmale als **mittlere** Wohnlage eingeschätzt.

Es ist im Rahmen der Zwangsversteigerung vorstellbar, dass die Flurstücke aufgrund der separaten Erschließung und Nutzbarkeit auch getrennt veräußert werden können. Die Eigennutzungsfähigkeit der Objekte Mittelweg 16 als Einfamilienhaus und der Mittelweg 16/ Hauptstraße 24 ist zweifelsfrei gegeben.

Wohnlage:	mittlere Wohnlage
Ausstattung:	durchschnittlich (Soll-Zustand)
Objektzustand:	gut
Vermietbarkeit:	normal
Verwertbarkeit:	normal
Drittverwendungsfähigkeit:	normal



3. GRUNDBUCH UND KATASTERANGABEN

3.1 Grundbuchangaben

Grundbuchauszug vom: 21.05.2024
Letzte Änderung: 29.04.2024
Amtsgericht: Königstein im Taunus
Grundbuch von: Kelkheim
Band: -
Blatt: 1855

Lfd. Nr.	Gemarkung	Flur	Flurstück	Wirtschaftsart und Lage	Fläche in m²
3	Kelkheim	8	287/2	Gebäude- und Freifläche Mittelweg 16	162
5	Kelkheim	8	2	Gebäude- und Freifläche Hauptstraße 24, Mittelweg 18	161
Gesamtsumme					323

3.2 Identität des Bewertungsobjektes/ Grundstücksgröße

Die Identität des Bewertungsgegenstandes wurde anhand des vorliegenden Grundbuchs, der Flurkarte sowie der Besichtigung zweifelsfrei festgestellt. Die Grundstücksgröße wurde anhand der Flurkarte grob überschlägig plausibilisiert.

3.3 Bestandsverzeichnis

Gemäß vorliegendem Grundbuchauszug sind keine begünstigenden Eintragungen im Bestandsverzeichnis (Herrschervermerke) vorhanden.

3.4 Abteilung I Eigentümer/in

anonymisiert

3.5 Abteilung II Rechte und Lasten

In Abteilung II des Grundbuches sind folgende Eintragungen vorhanden.

Lfd. Nr. 1 – Sanierungsvermerk

Die Eintragung betrifft die Lfd. Nr. 3 und 5 im Bestandsverzeichnis. Die Eintragung hat folgenden Inhalt:

„Eine Sanierung wird durchgeführt, eingetragen am 08.09.2009“.



Beurteilung lfd. Nr. 5/6

Das Bewertungsobjekt befindet sich in einem förmlich festgelegten Sanierungsgebiet „Stadtkern Kelkheim (Taunus)“. Nach § 142 Abs. 1 BauGB kann die Gemeinde ein Gebiet, in dem eine städtebauliche Sanierungsmaßnahme durchgeführt werden soll, durch Beschluss förmlich als Sanierungsgebiet festlegen (förmlich festgelegtes Sanierungsgebiet). Städtebauliche Sanierungsmaßnahmen werden in § 136 Abs. 2 BauGB als Maßnahmen definiert, durch die ein Gebiet zur Behebung städtebaulicher Missstände wesentlich verbessert oder umgestaltet wird.

Die in den sanierungsrechtlichen Vorschriften der §§ 152 bis 156a BauGB geregelte Abschöpfung sanierungsbedingter Bodenwerterhöhungen ist das Kernelement des umfassenden Sanierungsverfahrens. Die sanierungsbedingte Bodenwerterhöhungen werden i.d.R. durch die Erhebung von Ausgleichsbeträgen nach den §§ 154 f. BauGB ausgeglichen.

Gemäß mündlicher Auskunft der Abteilung Stadtplanung der Stadt Kelkheim (Taunus) vom 14.11.2024 findet keine Erhebung von sanierungsbedingten Ausgleichsbeträgen statt. Ein Werteeinfluss besteht somit nicht.

Lfd. Nr. 5/6 – Vorkaufsrecht

Die Eintragung betrifft die lfd. Nr. 3 und 5 im Bestandsverzeichnis. Die Eintragung hat folgenden Inhalt:

„Vorkaufsrecht für X, geb. am X; löschar bei Todesnachweis; gemäß Bewilligung vom 07.12.2021 (UR-Nr. 103/2021 Notar X) eingetragen am 19.01.2022.“

Beurteilung lfd. Nr. 5/6

Die Eintragungsbewilligung wurde nicht eingeholt. Ein Vorkaufsrecht im Allgemeinen räumt dem Berechtigten die Befugnis ein, eine bestimmte Sache zu denselben Bedingungen zu erwerben, die der Verkäufer in einem Kaufvertrag mit einem Dritten rechtswirksam vereinbart hat (Dr. Roland Fischer: Verkehrswertermittlung von Grundstücken). Gemäß allgemeiner Marktanschauung wirkt sich ein Vorkaufsrecht weder wertmindernd noch werterhöhend auf den Verkehrswert aus. Aufgrund der ggf. abschreckenden Wirkung auf einen potenziellen Käufer ist allenfalls die Marktgängigkeit eingeschränkt, da die Vermarktungszeit verlängert wird, der Verkehrswert wird dadurch i.d.R. aber nicht beeinflusst (Pohnert/Ehrenberg/Haase/Horn, Kreditwirtschaftliche Wertermittlung, 6 Aufl., Neuwied 2005, 248; vgl. im Übrigen Meiß in ZfV 1980, 83.).

Lfd. Nr. 8 – Zwangsversteigerungsvermerk

Die Eintragung betrifft die lfd. Nr. 3 und 5 im Bestandsverzeichnis. Die Eintragung hat folgenden Inhalt:

„Die Zwangsversteigerung ist angeordnet (Amtsgericht Königstein im Taunus, 95 K 13/24); eingetragen am 29.04.2024“

Beurteilung:

Wird eine Zwangsversteigerung vom Gericht angeordnet, so hat das Gericht das Grundbuchamt um Eintragung dieser Anordnung in das Grundbuch zu ersuchen. Dieser Vermerk soll verhindern, dass der Schuldner nach Anordnung der Zwangsversteigerung noch Verfügungen über das Grundstück trifft, die die Versteigerungsinteressen oder den Erwerber



benachteiligen könnten. Durch den Vermerk tritt keine Grundbuchsperrung ein, Belastungen sind also weiterhin möglich.

Bewertung:

Im Rahmen der Wertermittlung wird von einer Löschung der genannten Last nach erfolgter Versteigerung ausgegangen. Es besteht kein Werteeinfluss.

3.6 Allgemeine Hinweise zum Grundbuch

Der Bewertung wird unterstellt, dass zwischen dem Datum des vorliegenden Grundbuchauszuges und dem Bewertungsstichtag bezüglich des Objektes keine Änderungen vorgenommen worden sind.

Eintragungen in **Abteilung III** sind für den Verkehrswert nicht relevant und bleiben daher in dieser Wertermittlung unberücksichtigt.



4. LAGEMERKMALE UND LAGEBEURTEILUNG

4.1 Makrolage

Bundesland	Hessen
Landkreis	Main-Taunus-Kreis
Stadt	Kelkheim (Taunus)
Ortsteil	Kelkheim-Mitte
Einwohnerzahl	ca. 29.106 Einwohner (Stand 31.12.2023, Quelle: Hessisches Statistisches Landesamt)
Kaufkraft pro Einwohner	34.682 € – Main-Taunus-Kreis 28.693 € – Hessen 27.939 € – Deutschland (Quelle: © 2024 Michael Bauer Research GmbH)
Kaufkraftindex	124,1 – Main-Taunus-Kreis 102,7 – Hessen 100,0 – Deutschland (Quelle: © 2024 Michael Bauer Research GmbH)
Arbeitslosenquote	5,4 % - Main-Taunus-Kreis 5,6 % - Hessen 6,0 % - Deutschland (Bundesagentur für Arbeit, Monatsbericht Juli 2024)
Demographische Entwicklung	Gemäß Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung beträgt die relative Bevölkerungsprognose +6,4 % (2021 bis 2045) für den Main-Taunus-Kreis.

Lagebeschreibung

Der Main-Taunus-Kreis ist der flächenkleinste sowie der am zweitdichtesten besiedelte Landkreis Deutschlands. Der Landkreis befindet sich westlich von Frankfurt am Main bzw. östlich von Wiesbaden und Mainz. Bekannt ist der Main-Taunus-Kreis für seine hohe Kaufkraft und vergleichsweise hohe Immobilienpreise.

Die Stadt Kelkheim (Taunus) liegt im Vortaunus. Das Kerngebiet der Stadt liegt rund zehn Kilometer nordwestlich des Frankfurter Stadtteils Unterliederbach. Kelkheim ist im Main-Taunus-Kreis mit fast 30.000 Einwohnern nach Hofheim am Taunus dessen zweitgrößte Stadt und gliedert sich in sechs Stadtteile auf.

Kelkheim ist geprägt durch zahlreiche mittelständische Möbelunternehmen. Weitere bedeutende Unternehmen in Kelkheim sind die Rothenberger Werkzeuge GmbH und Papyrus Deutschland. Der Flughafen Frankfurt, die Messe Frankfurt und die Landeshauptstadt Wiesbaden befinden sich in einem Umkreis von ca. 20 Fahrminuten.



Kelkheim verfügt über drei Haltebahnhöfe der Königsteiner Bahn (RB). Die Bahn bedient im 30-Minuten-Takt von Königstein über Kelkheim und Frankfurt-Höchst den Frankfurter Hauptbahnhof.

Alle Kelkheimer Stadtteile werden darüber hinaus durch die Buslinie 804 des Rhein-Main-Verkehrsverbunds bedient. Außerdem fahren die Linien 263 und 815, sowie zusätzlich die Linien 81, 83 und 805 durch Kelkheim.

Durch das Kelkheimer Stadtgebiet verlaufen die Bundesstraßen B8, B455 und B519 die die Stadt mit Frankfurt, Wiesbaden und den umliegenden Städten verbindet. Die südlich gelegene Bundesautobahn 66 verfügt über eine Abfahrt nach Kelkheim.

Beurteilung der Makrolage

Die Makrolage wird vor allem im Hinblick auf die Lage in der Metropolregion Frankfurt/Rhein-Main als **gut** beurteilt.

4.2 Mikrolage

Umgebungsbebauung	Die Umgebung des Bewertungsobjektes ist überwiegend durch Ein- und Zweifamilienhäuser in dichter Bauweise geprägt.
Lage im Ort/Umland	Zentrum von Kelkheim (Stadtverwaltung) ca. 0,7 km entfernt Zentrum von Frankfurt (Hauptwache) ca. 20 km entfernt

Verkehrsanbindung

Bus	Die nächste Bushaltestelle (Kelkheim Rathaus) befindet sich in ca. 0,6 km Entfernung.
Bahn	Die Entfernung zum Bahnhof Kelkheim beträgt ca. 0,5 km. Von hier aus besteht u.a. Anschluss in die Richtungen Frankfurt und Königstein. Der Hauptbahnhof Frankfurt ist ca. 20 km entfernt. Dort besteht umfassender Anschluss an den Regional- und Fernverkehr (IC, ICE, RE, RB, S-Bahn, U-Bahn).
Straße	Der Bewertungsgegenstand liegt an einer öffentlichen Straße mit Straßenbeleuchtung und beidseitigem Fußweg.
Autobahn	Die nächste Autobahnauffahrt zur Anschlussstelle Frankfurt Höchst zur BAB 66 ist ca. 7 km entfernt.
Bundesstraße	Die nächste Bundesstraße B 519 ist ca. 1,3 km entfernt.
Flughafen	Der Flughafen Frankfurt ist ca. 17 km entfernt.

Beurteilung Verkehrsanbindung

Zusammenfassend kann die Verkehrsanbindung lagetypisch als **durchschnittlich** eingeschätzt werden.



Infrastruktur

Geschäfte des täglichen Bedarfs	Geschäfte des täglichen Bedarfs sind in einem Umkreis von ca. 0,5 km um das Bewertungsobjekt in ausreichendem Umfang vorhanden und fußläufig erreichbar.
Geschäfte des weiterführenden Bedarfs	Das nächste größere Einkaufszentrum (Main-Taunus-Zentrum) mit rd. 91.000 m² Verkaufsfläche befindet sich in ca. 7 km Entfernung.
Ärzte und Apotheken	Der nächste Allgemeinmediziner befindet sich in ca. 0,3 km Entfernung. Die nächste Apotheke befindet sich in ca. 0,3 km Entfernung.
Krankenhaus	Das nächste Krankenhaus (varisano Krankenhaus Bad Soden) befindet sich in ca. 8 km Entfernung.
Kindergarten	Ein Kindergarten befindet sich in ca. 0,3 km Entfernung.
Grundschule	Die nächste Grundschule befindet sich in ca. 0,6 km Entfernung.
Weiterführende Schule	Die nächste weiterführende Schule befindet sich in ca. 1,3 km Entfernung.
Hochschulen, Universitäten	Die nächste Universität (Goethe-Universität Frankfurt am Main) befindet sich in ca. 19 km Entfernung.
Freizeitangebot	Das Freizeitangebot in Kelkheim ist durch Vereine und Naherholung geprägt und insgesamt als lagetypisch zu bezeichnen. Ein umfangreiches Freizeitangebot befindet sich im Stadtgebiet von Frankfurt. Kelkheim verfügt über ein durchschnittliches gastronomisches Angebot. Ein umfangreiches gastronomisches Angebot befindet sich darüber hinaus in Frankfurt.
Kulturangebot	Kelkheim verfügt über Theater, Museen etc. aber bietet kein ausgeprägtes Kulturangebot. Ein umfangreicheres Kulturangebot mit Theater, Oper und Museen befindet sich in Frankfurt.

Beurteilung Infrastruktur

Zusammenfassend kann die Infrastruktur als **durchschnittlich** eingeschätzt werden.

4.3 Beurteilung der Wohnlage

Das Bewertungsobjekt befindet sich im Ortsteil Kelkheim-Mitte von Kelkheim, in der Nähe des in einem Wohngebiet. Es handelt sich um ein Gebiet des inneren Ortsbereichs mit dichter Bebauung, normalem Straßenbild und Gebäudezustand, durchschnittlichem Image und wenigen Grün- und Freiflächen in der Umgebung. Es gibt eine durchschnittliche Infrastruktur und Verkehrsanbindung. Die Wohnlage wird durch den Sachverständigen unter Berücksichtigung der Lagemerkmale als **mittlere** Wohnlage eingeschätzt.



5. BESCHREIBUNG DES GRUNDSTÜCKS

5.1 Grundstücksmerkmale

Grundstücksgröße

323 m² Gesamtgrundstücksgröße gemäß Grundbuch

Erschließungszustand

Wasserversorgung	Anschluss an das öffentliche Netz
Abwasserentsorgung	Anschluss an die öffentliche Kanalisation
Elektrizität	Anschluss an das örtliche Versorgungsnetz
Gas	Anschluss an das öffentliche Netz
Telekommunikation	Telefon- und Internetanschluss

Grundstücksgestalt

Die beiden Flurstücke sind nahezu rechteckig geschnitten. Die Länge der Straßenseite zum Mittelweg beträgt ca. 42,5 m. Die Länge der Straßenseite zur Hauptstraße beträgt ca. 8,0 m.

Grenzverhältnisse

Es besteht Grenzbebauung an der nördlichen und südlichen Grundstücksgrenze durch das Bewertungsobjekt. Ein historisch vorhandener Überbau war anhand der Aktenlage nicht erkennbar, kann aber nicht grundsätzlich ausgeschlossen werden.

Bodenbeschaffenheit

Das Grundstück weist eine leichte Hanglage auf. Anzeichen für einen nicht tragfähigen Baugrund waren augenscheinlich nicht vorhanden.

5.2 Altlasten

Gemäß Auskunft des Regierungspräsidiums Darmstadt, Abteilung Umwelt Wiesbaden vom 28.06.2024 ist das Grundstück Mittelweg 16 und 18, Hauptstraße 24, Kelkheim (Taunus); Flur 8, Flurstücke 287/2 und 2 nicht in der Altflächendatei erfasst.

Diese Wertermittlung ist kein Boden- oder Altlastengutachten. Es wurden keine Untersuchungen des Baugrundes durchgeführt. Für das Gutachten wird ein sofort bebaubares Grundstück unterstellt. Die Bewertung geht auf Basis der vorliegenden Informationen von keinem wertrelevanten Einfluss durch Altlasten aus.

5.3 Immissionen

Es wurden im Rahmen des Ortstermins keine die vorhandene Nutzung beeinträchtigenden Immissionen, verursacht durch PKW-, Flug- oder Bahnärm, festgestellt.

5.4 Hochwasserrisiko

Gemäß online Auskunft „Zürs Hochwassergefährdung“ vom 13.11.2024 liegt das Bewertungsobjekt in einem Gefährdungsgebiet „GK1“. Dies entspricht einer sehr geringen Gefährdung. Die statistische Wahrscheinlichkeit eines Hochwassers liegt bei einmal in 200



Jahren. Die Gefährdung hinsichtlich Starkregenereignissen wird gemäß geoport als „stark“ eingeschätzt.

5.5 Außenanlagen

Einfriedung und sonstige Anlagen

Der westliche Grundstücksbereich ist mit einem Tor eingefriedet. Der nördliche Grundstücksbereich ist durch eine Mauer eingefriedet. Die übrigen Bereiche sind durch Bebauung eingefasst.

Bodenbefestigung

Die Zuwegungen zum Hauseingang der Liegenschaft Mittelwert 16 und der Innenhof sind mit Natursteinpflaster befestigt.

Anpflanzungen

Die nicht bebauten und befestigten Flächen sind nahezu ausschließlich befestigt. Es sind keine Anpflanzungen vorhanden.

Einstellplätze

Das Grundstück verfügt keine separaten Stellplätze. Es bestünden Stellplatzmöglichkeiten durch die Hofeinfahrt. Es bestehen darüber hinaus Stellplatzmöglichkeiten im öffentlichen Straßenraum. Die Stellplatzsituation in der Umgebung wird als nicht angespannt eingeschätzt.

Fazit

Die Außenanlagen wirken in Summe gepflegt und ordentlich instandgehalten.



6. RECHTLICHE GEGEBENHEITEN UND TATSÄCHLICHE NUTZUNG

6.1 Entwicklungszustand (§ 3 ImmoWertV)

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

6.2 Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 5, Abs. 1 ImmoWertV)

Flächennutzungsplan

Das Grundstück befindet sich gemäß Onlineauskunft des Regionalverbandes FrankfurtRheinMain im Geltungsbereich eines Flächennutzungsplanes.

Gemäß Flächennutzungsplan befindet sich das Grundstück in einer als „gemischte Baufläche“ (gem. § 1 Abs. 2 BauNVO) dargestellten Fläche.

Bebauungsplan

Gemäß schriftlicher Auskunft des der Abteilung Stadtplanung der Stadt Kelkheim (Taunus) vom 27.06.2024 befindet sich das Grundstück nicht im Geltungsbereich eines rechtskräftigen oder sich in Aufstellung befindlichen Bebauungsplanes.

Die Bebaubarkeit richtet sich nach § 34 BauGB - Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile.

Hinweis:

Eine Prüfung der planungsrechtlichen Zulässigkeit der vorgefundenen Bebauung ist nicht Gegenstand des Gutachtenauftrages. Für die Wertermittlung wird die Zulässigkeit der vorhandenen Bebauung unterstellt.

6.3 Rechte und Belastungen, Nutzung, Vermietung (§ 46 ImmoWertV)

Dienstbarkeiten/ Nutzungsrechte

Siehe hierzu Angaben unter Punkt 3 des Gutachtens.

Baulasten

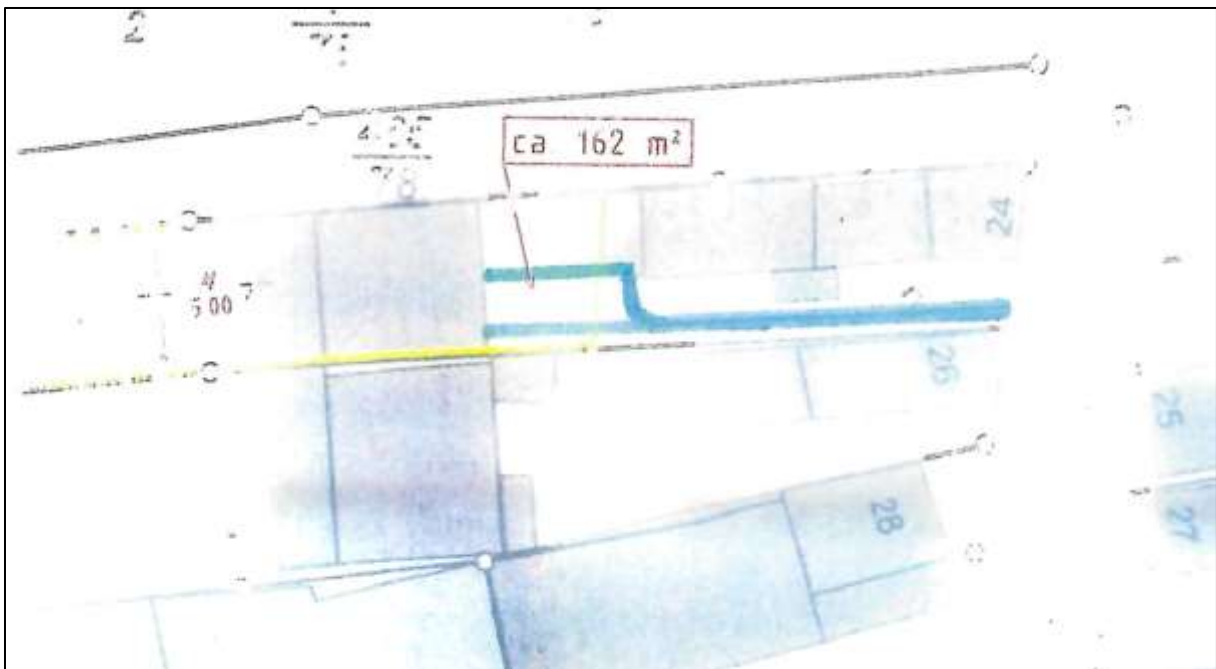
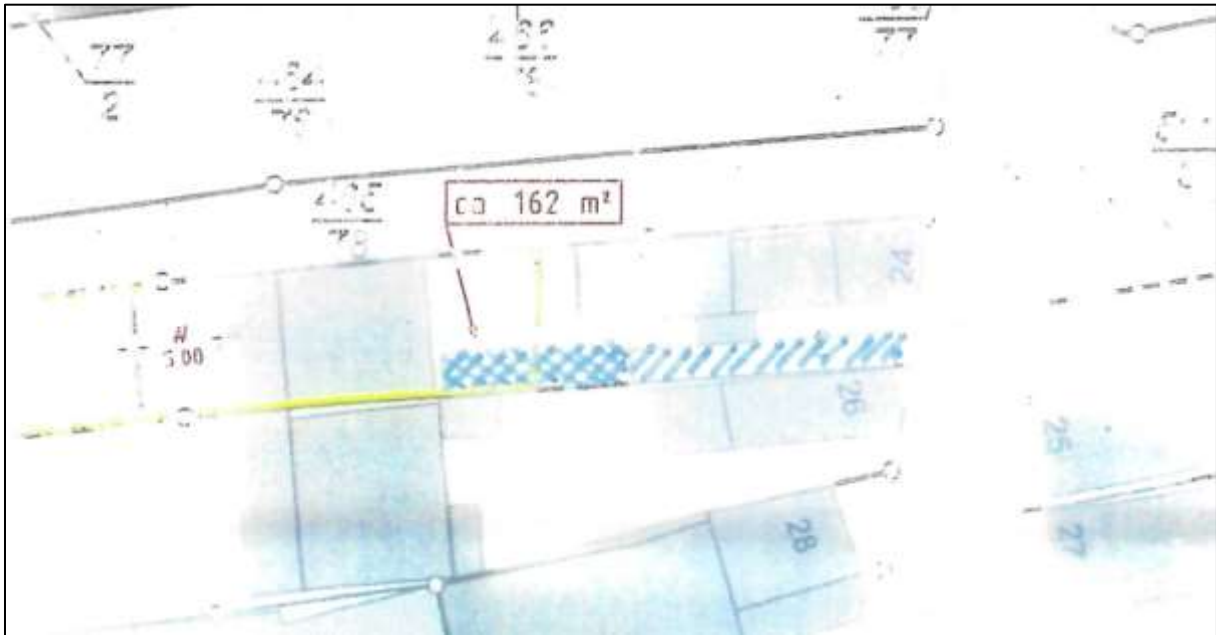
Gemäß schriftlicher Auskunft des Main-Taunus-Kreises vom 02.07.2024 sind für das Grundstück folgende Baulasten (*Baulastenblatt Az.: 0539 BL 05106.15*) eingetragen:

Betroffene Liegenschaft, Flur 8, Flurstück 2, Blatt 197

„1. Die in der beigegeführten Abzeichnung der Flurkarte blau dargestellte Fläche wird zugunsten des Grundstücks Gemarkung Kelkheim, Flur 8, Flurstück 287/2 als jederzeit ungehinderte und verkehrssichere Zufahrt zur Verfügung gestellt.

2. Die in der beigegeführten Abzeichnung der Flurkarte blau dargestellte Fläche für 1 Stellplätze für Kraftfahrzeuge und für die Zufahrt wird zugunsten des Grundstücks Gemarkung Kelkheim, Flur 8, Flurstücke 287/2 zur sicheren Benutzung zur Verfügung gestellt.

3. Die in der beigegeführten Abzeichnung der Flurkarte blau dargestellte Fläche wird zugunsten des Grundstücks Gemarkung Kelkheim, Flur 8, Flurstück 287/2 zur Aufnahme und Mitbenutzung von Wasser-, Abwasser- und Energieversorgungsanlagen zur Verfügung gestellt.“



Beurteilung

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 privat-rechtlichen Ansprüche.

Die vorliegende Baulast sichert die bauplanungsrechtliche Erschließung für das westlich gelegene Flurstück 287/2 (Mittelweg 16). Die durch die Baulast begünstigte Liegenschaft ist ebenfalls Gegenstand der Wertermittlung. Im Rahmen einer gemeinschaftlichen Veräußerung besteht somit kein Werteeinfluss. Im Rahmen einer separaten Veräußerung der Flurstücke,



könnte für die durch die Baulast eingeschränkte Liegenschaft, Flurstück 2, ein negativer Werteeinfluss bestehen. Es kann jedoch aus dem Bestehen einer Baulast kein Anspruch auf Bestellung einer inhaltlich entsprechenden Grunddienstbarkeit hergeleitet werden. Wenn sich jedoch jemand wie im vorliegenden Fall gegenüber der Baubehörde verpflichtet, seinem Nachbarn ein Nutzungsrecht zu gewähren, liege es nahe, dass er zivilrechtlich keine Handlungen vornehmen darf, die den Nachbarn an der Ausübung dieses Rechts hindern. Nutzt der Baulastberechtigte die durch die Baulast betroffenen Bereiche, so kommt ein finanzieller Ausgleich in Betracht. Es wird davon ausgegangen, dass im Rahmen eines separaten Erwerbs der Flurstücke 2 und 287/2 zwischen den Eigentümern der Liegenschaften eine dingliche Sicherung vereinbart wird.

Nutzung des Objektes, ggf. Historie

Die Liegenschaft Mittelweg 16 wurde zum Stichtag zu Wohnzwecken eigengenutzt. Die Liegenschaft Mittelweg 18 und Hauptstraße 24 war zum Stichtag aufgrund von Baumaßnahmen in keinem bezugsfertigen Zustand, ist aber perspektiv zur Vermietung zu Wohnzwecken vorgesehen.

Mietvertragliche Bindungen zum Stichtag

Es war zum Wertermittlungsstichtag keine mietvertraglichen Bindungen bekannt.

6.4 Beitrags- und abgabenrechtliche Situation (§ 5, Abs. 2 ImmoWertV)

Kelkheim verfügt über keine rechtliche Grundlage über die Erhebung von Straßenbaubeiträgen. Es wird davon ausgegangen, dass kurz- bis mittelfristig keine Beiträge für den Ausbau von öffentlichen Straßen, Wegen und Plätzen anfallen.

Es wird davon ausgegangen, dass ausreichend Stellplätze auf dem Grundstück nachgewiesen wurden bzw. eine entsprechende Stellplatzabläse bezahlt wurde.

Die öffentlichen Verkehrsanlagen im Umfeld des Bewertungsobjekts sind augenscheinlich vollständig hergestellt. Die üblichen Spartenanschlüsse sind vorhanden. Gemäß mündlicher Auskunft der Stadt Kelkheim vom 28.06.2024 sind keine offenen Erschließungsbeiträge nach BauGB bzw. KAG offen.

6.5 Sonstiges (Umwelt-, Denkmalschutz, Planfeststellungen, Nachbarrechte etc.)

Sanierungs-, Umlegungs- und Flurbereinigungsverfahren

Gemäß schriftlicher Auskunft der Abteilung Stadtplanung der Stadt Kelkheim (Taunus) vom 27.06.2024 ist das Grundstück nicht in ein Flurbereinigungs- oder sonstiges Entwicklungsgebiet einbezogen.

Das Grundstück ist ein Sanierungsgebiet „Stadtkern Kelkheim (Taunus)“ einbezogen.

Denkmalschutz

Gemäß digitaler Auskunft des Landesamtes für Denkmalpflege Hessen (denkxweb) vom 18.10.2024 handelt es sich bei dem Objekt Hauptstraße 24 um ein Einzeldenkmal. Gemäß Denkmalliste besteht folgender Hinweis:

„Giebelständiges, verputztes Fachwerkwohnhaus auf hohem Sockelgeschoss. Vermutlich Rähmkonstruktion des 18. Jahrhunderts, deren Aussehen durch Verputz, leichte



Fenstervergrößerungen und Änderung der Neigung des Satteldaches im 19./20. Jahrhundert leicht verändert wurde. Wichtiger Bau im Ensemble mit den Nachbarhäusern.“

Die Liegenschaften Mittelweg 16 und 18 sind einer denkmalgeschützten Gesamtanlage nach § 2 Abs. 3 HDSchG.

Sonstiges

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



7. BAUBESCHREIBUNG UND BEURTEILUNG DER BAULICHEN ANLAGEN

7.1 Zusammenfassende Darstellung der Bebauung

Das Bewertungsobjekt besteht aus drei Gebäudeteilen. Bei dem Objekt Mittelweg 16 handelt es sich um ein einseitig angebautes Einfamilienhaus, das sich auf einem separaten Flurstück befindet.

Die Objekte Mittelweg 18 und Hauptstraße 24 befinden sich auf einem Flurstück. Es handelt sich um ein Zweifamilienhaus. Das Gebäude Mittelweg 18 wurde ca. 2015 durch die Nutzungsänderung von einer Scheune in ein Wohnhaus umgenutzt. Die Gebäude verfügen über unterschiedliche Hauseingänge.

Das Objekt Mittelweg 16 verfügt über Erd-, Zwischen- und Dachgeschoss und einen Teilkeller. Die Objekte Mittelweg 18 und Hauptstraße 24 verfügen über Erd- und Dachgeschoss sowie einen Spitzboden. Das Hauptstraße 24 verfügt zusätzlich über einen zu Lagerzwecken nutzbaren Kriechkeller.

Der Grundriss der Wohneinheiten entspricht den heutigen Wohnanforderungen.

Hinweis zur Baugenehmigung

Die Baugenehmigung lag zum Bewertungszeitpunkt nicht bzw. nur auszugsweise vor. Eine Prüfung der formellen und materiellen Legalität der vorhandenen baulichen Anlagen ist nicht Gegenstand der Wertermittlung. Bei dieser Wertermittlung wird die formelle und materielle Legalität der vorhandenen baulichen Anlagen vorausgesetzt. Sofern diese wider Erwarten nicht gegeben sein sollte, ist der Verkehrswert ggf. anzupassen. Des Weiteren wird für die Wertermittlung ungeprüft unterstellt, dass die baulichen Anlagen den amtlichen Vorschriften in Bezug auf Brandschutz, Statik sowie dem Schutz von Leib und Leben entsprechen. Eine Prüfung derartiger Vorschriften ist nicht Gegenstand dieses Gutachtens.

7.2 Baubeschreibung Mittelweg 18 und Hauptstraße 24

Objektart	Zweifamilienhaus (zwei getrennte Hauseingänge)
Geschosse	Mittelweg 18 – Erd-, Ober- und Dachgeschoss Hauptstraße 24 – Kriechkeller, Erd-, Ober- und Dachgeschoss
Baujahr	Mittelweg 18 – ca. 1890 (Quelle: Auskunft Ortstermin) Hauptstraße 24 – ca. 18. Jahrhundert (Quelle: Denkmalliste)
Grundrissgestaltung	Die tatsächliche Grundrissituation konnte im Ortstermin überprüft werden. Der Grundriss des Mittelweg 18 weicht von den Grundrissen ab. Die Treppe wurde versetzt.

Mittelweg 18

Der Antritt der Wohneinheit erfolgt im Erdgeschoss über die Wohnküche. Über eine Treppe erfolgt die Erschließung des Obergeschosses mit Badezimmer und Schlafzimmer.



Hauptstraße 24

Der Antritt der Wohneinheit erfolgt über mehrere Stufen im Erdgeschoss über eine Diele/Küche. Über die Diele erfolgt der Zutritt zur Küche und zum Arbeitszimmer sowie des Obergeschosses. Im Obergeschoss befinden sich Badezimmer, Schlafzimmer und Wohnzimmer. Der Zugang zum Spitzboden erfolgt über eine Bodenlucke. Der Spitzboden erstreckt sich über Hauptstraße 24 und Mittelweg 18.

Das Kellergeschoss wird von außen erschlossen.

Es sind keine gefangenen Räume vorhanden. Alle oberirdischen Räume verfügen über eine natürliche Belichtung und Belüftung.

Erschließung

Die vertikale Erschließung des Gebäudes erfolgt über eine innenliegende Treppe. Ein Aufzug ist nicht vorhanden.

Rohbaukonstruktion

Fundamente

vermutlich Streifenfundamente

Keller

massiv (Bruchsteinmauerwerk), teilweise unterkellert

Außenwände

Kellergeschosse – Bruchstein d = k.A.

Erd- bis Dachgeschoss – vermutlich Fachwerk d = 17,5 - 32 cm

Fassade

Lochfassade ohne Außendämmung

Innenwände

tragend: vermutlich Fachwerk

nicht tragend: Gipskartonständerwände

Decken

vermutlich Holzbalkendecken

Höhen

Mittelweg 18

Erdgeschoss – ca. 2,75 m; lichte Höhe – 2,55 m

Obergeschoss – ca. 2,70 m; lichte Höhe – 2,50 m

Hauptstraße 24

Kellergeschoss – k.A.

Erdgeschoss – ca. 2,50 m; lichte Höhe – 1,98 m bis 2,22 m

Obergeschoss – ca. 2,30 m; lichte Höhe – 1,90 m bis 2,10 m

Dachgeschoss – 1,30 m bis 1,50 m

Treppen

Holztreppen mit Setzstufen

Dachkonstruktion

Hauptstraße 24 - Satteldach in Holzkonstruktion

Mittelweg 18 – Pultdach

Dacheindeckung

Hauptstraße 24 - Dachpfannen

Mittelweg 18 – vermutlich Bitumendachbahnen



Ausbau des Gebäudes

Barrierefreiheit	nicht gegeben
Fußböden	Wohnräume – teilweise Rohboden, teilweise Holzdielen; Sanitärbereiche teilweise mit Fliesen
Oberfläche Decke	überwiegend tapeziert und gestrichen
Oberfläche Innenwände	Wohnräume – Kalkdämmputz Sanitärbereiche – teilweise raumhoch gefliest
Türen	Hauseingangstür – Holztüren mit Glaseinsatz (Glas fehlt) Innentüren – keine Türblätter vorhanden
Fenster	Thermopenfenster / ohne außenliegenden Sonnenschutz

Technische Ausrüstung des Gebäudes

Elektroinstallation	neue Verkabelung mit Einputzdosen /Deckenauslässen, Steckdosen und Schalter fehlen
Sanitärinstallation	Keine Badausstattung vorhanden, Anschlüsse sind überwiegend installiert
Ausstattung Küchen	Keine Küche vorhanden
Heizungsinstallation	Gaszentralheizung; Typ Buderus Logamax plus GB 192-35 (für alle drei Gebäudeteile); Wärmeabgabe mittels Fußbodenheizung, Warmwasseraufbereitung über Durchlauferhitzer
Sonstiges	-
Weitere bauliche Anlagen	Zisterne ca. 5.000 L
Energieausweis	Ein Energieausweis wurde nicht vorgelegt. Das Gebäudeenergiegesetz (GEG) stellt Anforderungen an die energetische Qualität von Neu- und Bestandsgebäuden. 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.
Hinweis Rauchmelder:	Es gibt je Bundesland eine Rauchmelderpflicht für Neu- und Umbauten. In allen Schlaf- und Kinderzimmern sowie Fluren, Gängen und teilweise in Aufenthaltsräumen müssen Rauchmelder installiert werden. Gemäß Eindruck im Ortstermin wurden keine Rauchmelder installiert.



7.3 Baubeschreibung Mittelweg 16

Objektart	Einfamilienhaus
Geschosse	Keller, Erd-, Zwischen- und Dachgeschoss
Baujahr	k.A. geschätzt mit vor 1900
Grundrissgestaltung	<p>Die tatsächliche Grundrissituation konnte im Ortstermin überprüft werden.</p> <p>Der Antritt der Wohneinheit erfolgt im Erdgeschoss über einen offenen Flur. Über den Flur erreicht man ein Gäste-Bad mit WC, offener Dusche und Waschmaschinenanschluss (Anschlüsse für Waschbecken vorhanden, aber nicht installiert). Über den Flur erfolgt auch der Zugang zum Kellergeschoss und zur offenen Wohnküche. Über die Wohnküche wird die Terrasse erschlossen. Des Weiteren erreicht man von dort das offene Zwischengeschoss. Vom Zwischengeschoss wird ein Bodenraum (Lager) und das Dachgeschoss über eine innenliegende Treppe erschlossen. Im Dachgeschoss befindet sich ein Arbeits- und Schlafzimmer sowie ein Badezimmer ohne Badeelemente. Augenscheinlich sind die Anschlüsse für das Badezimmer überwiegend vorhanden.</p> <p>Es sind keine gefangenen Räume vorhanden. Alle oberirdischen Räume verfügen über eine natürliche Belichtung und Belüftung.</p>
Erschließung	Die vertikale Erschließung des Gebäudes erfolgt über eine innenliegende Treppe. Ein Aufzug ist nicht vorhanden.
Rohbaukonstruktion	
Fundamente	vermutlich Streifenfundamente
Keller	Massiv (Stahlbeton), teilweise unterkellert
Außenwände	Mauerwerk / Fachwerk d = 30 - 40 cm
Fassade	Lochfassade ohne Außendämmung
Innenwände	Mauerwerk
Decken	Kellerdecke – Stahlbeton, Obergeschoss - Holzbalkendecke
Höhen	Kellergeschoss – ca. 2,20 m Erdgeschoss – ca. 4,00 m Dachgeschoss – ca. 4,30 m
Treppen	Holztreppen teilweise mit Setzstufen
Dachkonstruktion	Satteldach in Holzkonstruktion
Dacheindeckung	Dachpfannen



Ausbau des Gebäudes

Barrierefreiheit	nicht gegeben
Fußböden	Wohnräume – EG - Rohboden, Zwischen- und Obergeschoss Holzdielen; Sanitärbereich im EG mit Fliesen im DG mit Holzdielen
Oberfläche Decke	Offene Decke
Oberfläche Innenwände	Keine Wandverkleidung / Sichtmauerwerk Sanitärbereiche – EG raumhoch gefliest; DG – nicht verkleidet
Türen	Hauseingangstür – einfache Holztür; ehem. Scheunentor ersetzt durch dreigliedrige Terrassentür und Oberlicht; Zugang zur Terrasse mit zweiflügliger Terrassentür Innentüren – überwiegend keine Türblätter vorhanden
Fenster	Dachflächenfenster / teilweise Fenster mit Einfachverglasung im Kellergeschoss, teilweise Fenster und Terrassenelemente nicht an Wand angeschlossen (mittels Dichtungsband/ Schaum o.ä.)

Technische Ausrüstung des Gebäudes

Elektroinstallation	Durchschnittliche Elektroinstallationen
Sanitärinstallation	EG – WC, Waschbecken DG – keine Badelemente vorhanden (Anschlüsse augenscheinlich vorhanden)
Ausstattung Küchen	Einfache Küchenzeile mit üblichen Elektrogeräten
Heizungsinstallation	Wärmeabgabe mittels Fußbodenheizung, Warmwasseraufbereitung über Durchlauferhitzer
Sonstiges	-
Weitere bauliche Anlagen	Keine
Hinweis Rauchmelder:	Gemäß Eindruck im Ortstermin wurden keine Rauchmelder installiert.

7.4 Baubeschreibung Nebengebäude

Es sind keine Nebengebäude vorhanden.



7.5 Beurteilung der baulichen Anlagen

Bau- und Unterhaltungszustand

Die Funktionstüchtigkeit der wesentlichen Gewerke wurde nicht überprüft. Der Mittelweg 16 befindet sich in einem guten baulichen Zustand. Es sind Restarbeiten an der Liegenschaft ausstehend. Dazu gehören u.a. die Installation des Waschbeckens im Gäste-Bad, der korrekte Anschluss der Terrassentüren, Anbau einer Absturzsicherung für das Zwischengeschoss und der Ausbau des Bades im Dachgeschoss.

- Einbau Badelemente im Gäste-WC (Waschbecken, Duschtrennwand)
- Absturzsicherung Treppe Zwischengeschoss
- Ausbau des Badezimmers im Dachgeschoss (Fliesenarbeiten, Badelemente etc.)
- Korrekte Abdichtung der Terrassentüren
- Bodenbelag Erdgeschoss

Die Objekte Mittelweg 18 und Hauptstraße 24 sind baulich nicht fertig gestellt. Es sind u.a. noch folgende Restarbeiten nötig:

- Einbau Badelemente
- Restarbeiten Fenster
- Fertigstellung Fliesenarbeiten (Fliesen legen, verfugen etc.)
- Einbau Zargen und Türen
- Restarbeiten Elektroinstallationen u.a. Einbau von Schaltern und Steckdosen
- Teilweise Einbau der Bodenbeläge
- Teilweise Putz und Malerarbeiten
- Restarbeiten an den Haustüren
- Einbau Einschubtreppe als Zugang zum Spitzboden
- Teilweise Einbau Fensterbretter
- Einbau Sturzsicherung an der Treppe der Hauptstraße 24
- Einbau Küche
- Ausbau des Heizungsraumes
- Sonstige Restarbeiten/Unwägbarkeiten im Rahmen der Restfertigstellung

Für das Bewertungsobjekt werden die nachfolgenden Kosten kalkuliert. Die Kosten wurden der Literatur (Schmitz, Krings, Dahlhaus, Meisel, Baukosten 2020/2021-Instandsetzung/Sanierung/Modernisierung/Umnutzung Schmitz) entnommen und auf den Stichtag indexiert.



Maßnahme	Wertabschlag
Einbau Badelemente (Mittelweg 18 und Hauptstraße 24)	8.000 €
Restarbeiten Fenster (Mittelweg 18 und Hauptstraße 24)	5.000 €
Fliesenarbeiten (Mittelweg 18 und Hauptstraße 24)	10.000 €
Einbau Zargen / Türen (Mittelweg 18 und Hauptstraße 24)	10.000 €
Endmontage Elektroinstallationen (Mittelweg 18 und Hauptstraße 24)	5.000 €
Bodenbeläge (Mittelweg 18 und Hauptstraße 24)	5.000 €
Putz und Malerarbeiten (Mittelweg 18 und Hauptstraße 24)	5.000 €
Restarbeiten Haustüren (Mittelweg 18 und Hauptstraße 24)	2.000 €
Ausbau des Heizungsraumes (Mittelweg 18)	5.000 €
Einbau Einschubtreppe (Hauptstraße 24)	1.500 €
Einbau Fensterbretter (Mittelweg 18 und Hauptstraße 24)	1.000 €
Einbau Absturzsicherung, Handläufe etc. (Mittelweg 18 und Hauptstraße 24)	5.000 €
Einbau Küche (Hauptstraße 24)	7.500 €
Summe	70.000 €
Unwägbarkeiten zzgl. 15 % der Gesamtkosten	80.500 €
Einbau Badelemente im Gäste-WC (Mittelweg 16)	1.000 €
Ausbau des Badezimmers im Dachgeschoss (Mittelweg 16)	10.000 €
Korrekte Abdichtung der Terrassentüren (Mittelweg 16)	1.000 €
Absturzsicherung Zwischengeschoss (Mittelweg 16)	2.000 €
Bodenbelag Erdgeschoss (Mittelweg 16)	3.000 €
Summe	17.000 €
Unwägbarkeiten zzgl. 15 % der Gesamtkosten	19.550 €

Im Objekt Hauptstraße 24 war im Rahmen des Ortstermins ein Wasserschaden vorhanden, aussagegemäß durch eine angebohrte Leitung der Fußbodenheizung. Es handelt sich aussagegemäß um einen Versicherungsschaden. Es werden im Rahmen der Zwangsversteigerung der Liegenschaft Sanierungskosten pauschal in Höhe von **5.000 €** kalkuliert.

Es waren im Objekt Mittelweg 18 ein Wasserschaden an der westlichen Hauswand vorhanden, die aussagegemäß auf eine fehlerhafte Dachabdichtung zurückzuführen sind. Es werden im Rahmen der Zwangsversteigerung der Liegenschaft Sanierungskosten pauschal in Höhe von **2.500 €** kalkuliert.

Das Bewertungsobjekt verfügt über eine Heizungsanlage. Im Rahmen einer getrennten Veräußerung der Flurstücke 287/2 und 2 wäre entweder der Einbau einer neuen Heizungsanlage für das Objekt Mittelweg 16 notwendig oder es müssten sich gegenseitig Dienstbarkeiten eingeräumt werden. Zum Bewertungsstichtag waren keine Dienstbarkeiten eingeräumt. Im Rahmen der Zwangsversteigerung der Liegenschaft wird für den Einbau einer weiteren Heizungsanlage Kosten in Höhe von **15.000 €** kalkuliert.



Das Kellergeschoss (Kriechkeller) des Objektes ist aufgrund der lichten Höhe nur eingeschränkt nutzbar. Im Rahmen des Ortstermins wurden keine Feuchtigkeitsschäden im Kellergeschoss vorgefunden.

Ausstattungsstandard

Der Ausstattungsstandard wird unter Berücksichtigung des Baujahres sowie der Eindrücke im Rahmen des Ortstermins als durchschnittlich (im Soll-Zustand) zugrunde gelegt.

Energetischer Zustand

Das Gebäude wurde bisher nur teilweise energetisch modernisiert. Die oberste Geschossdecke der Objekte Mittelweg 18 und Hauptstraße 24 ist gedämmt.

Ein Energieausweis lag nicht vor, der energetische Zustand kann daher nicht beurteilt werden.

Grundrisskonzeption und Wirtschaftlichkeit

Der Grundriss der Wohneinheiten wird nach Einschätzung des Sachverständigen den heutigen Anforderungen an Wohnen gerecht.

Sanierungsmaßnahmen

Es wurden im Rahmen des Ortstermins folgende wesentliche Sanierungsmaßnahmen innerhalb der letzten Jahre benannt:

- Durchgreifende Modernisierung der Gebäude (bis auf genannte Restarbeiten) inkl. Erneuerung der Elektroinstallationen, Verrohrung, Wand-, Decken- und Bodenbeläge, partiell Sanitärbereiche, Fenster, Außenputz, Dämmung Geschossdecke etc.

Für die Korrektheit der Angaben wird keine Haftung übernommen.

Belichtung und Belüftung

Die natürliche Belichtung und Belüftung der zu Wohnzwecken genutzten Räume ist gegeben.



8. ERMITTLUNG DER FLÄCHEN UND MAß DER BAULICHEN NUTZUNG

Abkürzungen / Erläuterungen

BGF	Brutto-Grundfläche (Bereiche a-b)
GF	Geschossfläche
GFZ	Geschossflächenzahl gem. § 20 BauNVO
GRZ	Grundflächenzahl gem. § 19 BauNVO
NFF	Nutzflächenfaktor (WNF/GF)
WNF	Wohn-Nutzfläche
WF	Wohnfläche
g	Gewerbliche Nutzung
w	Wohnwirtschaftliche Nutzung

Hinweis zu Flächen- und Maßangaben

Die Flächenangaben sind ohne exakte Vermessung nicht als Grundlage für Vermietung, Mietverträge, Mietanpassungsverlangen u.Ä. geeignet. Die Verwendung ist ausschließlich für diese Wertermittlung bestimmt. Ein Neuaufmaß von Flächen und Kubatur durch den Sachverständigen ist nicht Gegenstand der Wertermittlung.

Brutto-Grundfläche (BGF)

Die Bruttogrundfläche (BGF) ist die Summe der bezogen auf die jeweilige Gebäudeart marktüblich nutzbaren Grundflächen aller Grundrissebenen eines Bauwerks.

Die Grundfläche im Dachgeschoss wird angerechnet, wenn diese nutzbar oder untergeordnet nutzbar ist, z.B. als Lager- und Abstellfläche oder Raum für betriebstechnische Anlagen. Als nutzbar können Dachgeschosse ab einer lichten Höhe von ca. 1,25 m im First behandelt werden, soweit sie begehbar sind. Dafür müssen eine feste Decke und die Zugänglichkeit gegeben sein.

Grundlage der nachfolgenden Angaben

Die BGF (gemäß DIN 277, Ausgabe 2016) wurde den Grundrisszeichnungen entnommen. Die Maße wurden mittels der Liegenschaftskarte geprüft.

Gebäude	Geschoss	Bereich	Nutzung	Fläche in m ²
Mittelweg 16	KG	A	Wohnhaus	14,76
Mittelweg 16	EG	A	Wohnhaus	57,98
Mittelweg 16	DG	A	Wohnhaus	57,53
Gesamtsumme				130,27
Hauptstraße 24	KG	A	Lager	20,50
Mittelweg 18 / Hauptstraße 24	EG	A	Wohnhaus	93,00
Mittelweg 18 / Hauptstraße 24	DG	A	Wohnhaus	73,00
Mittelweg 18 / Hauptstraße 24	SB	A	Lager	73,00
Gesamtsumme				259,50

*Bereich A: überdeckt und allseitig in voller Höhe umschlossen

*Bereich B: überdeckt, jedoch nicht allseitig in voller Höhe umschlossen

*Bereich C: nicht überdeckt



Für die Ermittlung der BGF werden die Grundflächen der Bereiche a und b zugrunde gelegt.

Der Spitzboden wird aufgrund der Firsthöhe (ca. 1,30 m, nur zugänglich über Einschubtreppe) nicht berücksichtigt.

Wohn- bzw. Nutzfläche

Es konnten in der Bauakte Grundrisse und eine Wohnflächenberechnung recherchiert werden. Die Wohnflächenberechnung wurde stichprobenartig im Ortstermin geprüft und anhand geeigneter Nutzflächenfaktoren plausibilisiert.

Gebäude	Geschoss	Nutzung	Wohnfläche in m ²	Nutzfläche in m ²	BGF in m ²	NFF
Mittelweg 16	Untergeschoss	Abstellraum		11,63	14,76	0,79
Mittelweg 16	Erdgeschoss	Diele	7,2			
Mittelweg 16	Erdgeschoss	Gästebad	3,6			
Mittelweg 16	Erdgeschoss	Essen/Küche	23,5			
Mittelweg 16	Erd- u. Zwischengeschoss	Wohnen	14,2			
Mittelweg 16	Erdgeschoss		48,5		57,98	0,84
Mittelweg 16	Zwischengeschoss	Abstellraum		8,3		
Mittelweg 16	Dachgeschoss	Schlafen	8,8			
Mittelweg 16	Dachgeschoss	Wohnen	20,2			
Mittelweg 16	Dachgeschoss	Badezimmer	5,2			
Mittelweg 16	Dachgeschoss		34,2		57,53	0,59
	Gesamtsumme		91,0	19,93		

Gebäude	Geschoss	Nutzung	Wohnfläche in m ²	Nutzfläche in m ²	BGF in m ²	NFF
Hauptstraße 24	Untergeschoss	Abstellraum		7,00	20,5	0,34
Hauptstraße 24	Erdgeschoss	Wohnzimmer	15,1			
Hauptstraße 24	Erdgeschoss	Flur	3,95			
Hauptstraße 24	Erdgeschoss	Küche	6,28			
Hauptstraße 24	Erdgeschoss	Arbeitszimmer	7,16			
Mittelweg 18	Erdgeschoss	Wohnen/Essen	25,89			
Mittelweg 18	Erdgeschoss	Heizung/Abstellraum				
	Erdgeschoss		58,38	6,67	93	0,70
Hauptstraße 24	Dachgeschoss	Schlafzimmer	16,21			
Hauptstraße 24	Dachgeschoss	Flur	4,91			
Hauptstraße 24	Dachgeschoss	Badezimmer	5,43			
Hauptstraße 24	Dachgeschoss	Schlafzimmer	7,47			
Mittelweg 18	Dachgeschoss	Flur	2,55			
Mittelweg 18	Dachgeschoss	Badezimmer	4,28			
Mittelweg 18	Dachgeschoss	Schlafzimmer	21,31			
	Dachgeschoss		62,16		73	0,85
	Gesamtsumme		120,54	6,67		



Es könnten Abweichungen bei der Wohn- und Nutzfläche vorliegen. Die Gesamtwohn- bzw. Nutzfläche ist dennoch plausibel und liegt der Wertermittlung zugrunde. Die Angaben zur Wohn- bzw. Nutzfläche sind nicht als Grundlage für Mietverträge u.Ä. geeignet. Die Verwendung ist ausschließlich für diese Wertermittlung bestimmt.

Nutzflächenfaktoren für Wohngebäude werden in der Fachliteratur mit einem Verhältnis BGF zu Wohnfläche von 0,7 (ungünstig) bis 0,8 (günstig) angegeben. Die ermittelten Nutzflächenfaktoren entsprechen einem üblichen Nutzungsverhältnis für Gebäude dieses Baualters. Die Wohn- bzw. Nutzfläche kann als plausibel erachtet werden.



Ermittlung des Maßes der baulichen Nutzung gemäß BauNVO

Hinweis (§ 2 Abs. 4 HBO)

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

Vollgeschosse (§ 2 Abs. 4 HBO Hessische Bauordnung)			
Geschoss	Ermittlung der Prüfgröße	Vorgabewert	Ergebnis
Kellergeschoss		2,30 m	0
<i>(ragt im Mittel nicht mehr als 1,40 m über die Geländeoberfläche hinaus)</i>			
Erdgeschoss	ca. 2,50 – 4,00 m	≥ 2,30 m	1
Dachgeschoss	ca. 2,30 – 4,30 m	≥ 2,30 m	1
Summe der Vollgeschosse			Z = 2

Grundflächenzahl - GRZ (§ 19 BauNVO)			
Grundstücksgröße		323 m ²	
Grundfläche Erdgeschoss		rd. 151 m ²	
GRZ	151 m ² : 323 m ²		0,47
Grundflächenzahl			GRZ = 0,47

Geschossflächenzahl - GFZ (§ 20 BauNVO)			
Grundstücksgröße		323 m ²	
Geschossfläche		rd. 282 m ²	
GFZ	282 m ² : 323 m ²		0,87
Geschossflächenzahl			GFZ = 0,87

Hinweis:

Balkone, Loggien und Terrassen sowie bauliche Anlagen, die in den Abstandsflächen zulässig sind oder zugelassen werden können, bleiben bei der Ermittlung der GFZ unberücksichtigt.

Wertrelevante Geschossflächenzahl (WGFZ)

Auf die Ableitung einer WGFZ wird mangels Zielführung verzichtet.



9. WIRTSCHAFTLICHE GEGEBENHEITEN UND GRUNDSTÜCKSMARKT

Gesamtmarkt

Der deutsche Immobilienmarkt wies im Jahr 2021 wie schon in den beiden Vorjahren insgesamt sehr günstige Rahmenbedingungen auf. Ein historisch niedriges Zinsumfeld, fehlende Anlagealternativen und eine überaus hohe Nachfrage in allen Assetklassen sorgen für eine anhaltende Dynamik. Die Nachfrage von Investoren nach Sachwerten war trotz der Einschränkungen und Unsicherheiten im Zusammenhang mit der Corona-Krise weiterhin sehr hoch.

Das Wirtschaftswachstum in Deutschland wurde durch die Covid-19 Pandemie seit Januar 2020 und den Krieg in der Ukraine seit Februar 2022 abgeschwächt und die zukünftige Entwicklung ist von Unsicherheit geprägt.

Seit Anfang 2022 haben sich die Finanzierungskonditionen, bedingt durch massive Zinserhöhungen der EZB, nachhaltig verschlechtert.

Durch die Erhöhten Zinsen sowie die zurückhaltende Darlehensvergabe von finanzierenden Banken sind Kaufinteressenten vielfach nicht bereit oder nicht in der Lage das geforderte Kaufpreisniveau zu bezahlen.

Darüber hinaus haben sich, insbesondere bei institutionellen Investoren, die Renditeerwartungen an Anlageobjekte nachhaltig an das veränderte Marktumfeld mit erhöhter Inflation und erhöhten Zinsen angepasst. In der Folge ist derzeit an den Immobilienmärkten eine sehr geringe Transaktionsaktivität zu beobachten, welche insbesondere auf Kaufpreisuneinigkeiten zwischen Käufer und Verkäufer zurückzuführen ist.

Der Einfluss auf die Kaufpreise und den Immobilienmarkt ist daher noch nicht abschließend abschätzbar oder nur durch ein geringes Transaktionsvolumen belegt. Die Ergebnisse von Wertermittlungen sind daher gegebenenfalls mit erhöhten Unsicherheiten behaftet.

Immobilienmarkt Hessen

Gemäß Immobilienmarktbericht des Landes Hessen 2024 sind die Anzahl an Transaktionen im Jahr 2022 im Vergleich zum Vorjahr um ca. -16,3 % auf nunmehr 47.707 Kaufverträge und der landesweite Geldumsatz um -30,5 % auf rd. 15,43 Mrd. € gesunken. Hessen ist durch ein starkes Süd-Nord-Gefälle geprägt. Im Großraum Wiesbaden-Frankfurt-Darmstadt und den angrenzenden Landkreisen konzentrieren sich Wirtschaftsbetriebe, Handel, Banken, Verkehr und Verwaltung. Entsprechend ist die Bevölkerungsdichte hoch und die meisten Immobilientransaktionen finden dort statt. Das spiegelt sich auch darin wider, dass hier hessenweit die höchsten Grundstücks- und Immobilienpreise gezahlt werden.

Immobilienmarkt Main-Taunus-Kreis

Der Main-Taunus-Kreis gehört zur Rhein-Main-Region und liegt zwischen den Großstädten Frankfurt am Main, Wiesbaden und Mainz. Er ist mit knapp 222 km² der flächenmäßig kleinste, aber am zweitdichtesten besiedelte Landkreis Deutschlands. Der Main-Taunus-Kreis ist bekannt für seine Immobilien mit gehobenem Mietniveau sowie für den fünfthöchsten Kaufkraftindex aller deutschen Land- und Stadtkreise. Der Landkreis umfasst 12 Städte und Gemeinden.

Im Main-Taunus-Kreis wurden 2023 in Summe 1.978 Grundstückskaufverträge (-12 % yoy) mit einem Gesamtumsatz von 0,9425 Mrd. € registriert. Der Teilmarkt für bebaute Grundstücke hatte daran einen Anteil von 588 Kaufverträgen, bei einem Umsatzvolumen von 572,2 Mio. € (-25 % yoy).



Gemäß Immobilienmarktbericht 2024 des Main-Taunus-Kreis haben sich die Kaufpreise für Einfamilienhäuser in Kelkheim wie folgt entwickelt:





10. GRUNDLAGEN DER WERTERMITTLUNG

Durchführung der Wertermittlungsverfahren

Grundlage der Bewertung sind die sogenannten „normierten Verfahren“, die in der Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) beschrieben sind.

In der Immobilienwertermittlung werden im Wesentlichen drei Verfahren angewandt:

- das Ertragswertverfahren
- oder das Sachwertverfahren
- oder das Vergleichswertverfahren

Die Wahl des wertbestimmenden Verfahrens richtet sich nach der Art des Bewertungsobjektes unter Berücksichtigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten und der sonstigen Umstände des Einzelfalls, insbesondere der zur Verfügung stehenden Daten.

Das Ertragswertverfahren (§§ 27 bis 34 ImmoWertV)

Das Ertragswertverfahren eignet sich für solche Grundstücke, bei denen die Erzielung einer Rendite im Vordergrund steht. Dabei handelt es sich um Mehrfamilien- und Geschäftsgrundstücke, Grundstücke mit gemischter Nutzung, Gewerbe und Industriegrundstücke sowie Grundstücke mit Sondernutzungen wie Hotels, Sozialimmobilien etc. Der Ertragswert wird als Summe von Bodenwert und dem Ertragswert der baulichen Anlagen gebildet.

Das Sachwertverfahren (§§ 35 bis 39 ImmoWertV)

Das Sachwertverfahren eignet sich für solche Grundstücke, bei denen die Eigennutzung im Vordergrund steht. Dies sind in erster Linie Ein- und Zweifamilienhausgrundstücke sowie Doppel- und Reihenhaushausgrundstücke. Im Sachwertverfahren wird der Sachwert des Grundstückes aus dem Sachwert der nutzbaren baulichen und sonstigen Anlagen sowie dem Bodenwert (§ 40 ImmoWertV) ermittelt. Der Wert der baulichen Anlagen wird auf Grundlage von gewöhnlichen Herstellungskosten (§ 36 ImmoWertV) bzw. Erfahrungswerten bestimmt. Dabei wird zunächst der Neubauwert des Objektes ermittelt. Im Anschluss erfolgt eine Minderung um Altersabschläge. Die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt sind im Rahmen des Sachwertverfahrens insbesondere durch Anwendung von Sachwertfaktoren (Marktanpassungsfaktoren) zu berücksichtigen.

Das Vergleichswertverfahren (§§ 24 bis 26 ImmoWertV)

Das Vergleichswertverfahren eignet sich für Grundstücke, die bezüglich ihrer Eigenschaften mit anderen Objekten direkt verglichen werden können (Wohnungs- und Teileigentum, unbebaute Grundstücke etc.). Voraussetzung hierfür ist, dass eine ausreichende Anzahl von Vergleichspreisen von Objekten zur Verfügung steht, die mit dem Bewertungsobjekt bezüglich ihrer den Wert beeinflussenden Merkmale weitgehend übereinstimmen.



Bodenwertermittlung (§ 40 ImmoWertV)

Der Wert des Bodens ist gemäß § 40 ImmoWertV ohne Berücksichtigung der vorhandenen baulichen Anlagen auf dem Grundstück, vorrangig im Vergleichswertverfahren, zu ermitteln. Maßgebend sind die Lagequalität sowie die zulässige Art und das zulässige Maß der baulichen Nutzung. Dabei erfolgt die Bewertung regelmäßig auf der Grundlage von Bodenrichtwerten (vgl. §§ 13 bis 17 ImmoWertV), die - sofern erforderlich - an das zu bewertende Grundstück angepasst werden.

Hinweis

Bei Verkehrswertgutachten die ab dem 01.01.2022 erstellt werden, ist unabhängig vom Wertermittlungstichtag die ImmoWertV 2021 anzuwenden. Gleichzeitig ist die ImmoWertV vom 19.05.2010 (BGBl. I S. 639), die durch Artikel 16 des Gesetzes vom 26.11.2019 (BGBl. I S. 1794) geändert worden ist, außer Kraft getreten. Jedoch hat das Inkrafttreten der neuen und Außerkrafttreten der alten Verordnung keinen Einfluss auf die bestehenden rechtlichen Regelungen der Bundesländer, die ihrerseits tätig werden müssen, um die neue Rechtsverordnung in Landesrecht zu überführen mittels Ausführungsgesetzen und Durchführungsverordnungen BauGB, Gutachterausschussverordnung etc.

Es wird sich im Rahmen der Wertermittlung auf die Daten und rechtlichen Grundlagen des Grundstücksmarktberichtes des Gutachterausschusses bezogen. Sofern der Gutachterausschuss noch Daten auf Basis der alten ImmoWertV veröffentlicht hat, wird im Sinne der Modellkonformität auf Basis der alten ImmoWertV gearbeitet.



11. ABLEITUNG DES MARKTWERTES (§ 6 ImmoWertV)

Begründung des Wertermittlungsverfahrens (§ 6 Abs. 1 ImmoWertV)

Bei dem gegenständlichen Objekt handelt es sich infolge von Art, Ausstattung, Beschaffenheit und Lage um eine Immobilie, welche vorwiegend zur Eigennutzung geeignet ist. Die Vermietung steht bei dem Erwerb eines solchen Objektes nicht im Vordergrund. Renditegesichtspunkte sind bei der Preisbildung somit nicht maßgeblich, sondern der Substanzwert. Gemäß den anerkannten allgemeinen Regeln zur Verkehrswertermittlung ist bei solchen Liegenschaften das Sachwertverfahren die sachgerechte Methode zur Ableitung des Marktwertes.

Der Wert basiert auf dem Ergebnis der Sachwertermittlung. Die Bodenwertermittlung erfolgt auf Grundlage des Vergleichswertverfahrens.

Allgemeine Wertverhältnisse (§ 7 Abs. 1 ImmoWertV)

Eine Marktanpassung an die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt gemäß § 7 Abs. 1 Nr. 3 ImmoWertV erfolgt mittels Sachwertwertfaktoren, vorerst ohne Berücksichtigung wertrelevanter objektspezifischer Besonderheiten des Objekts.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (§ 8 Abs. 2 Nr. 2 ImmoWertV)

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale können beispielsweise eine wirtschaftliche Überalterung, ein überdurchschnittlicher Erhaltungszustand, Baumängel oder Bauschäden sowie von den marktüblich erzielbaren Erträgen erheblich abweichende Erträge sein. Soweit dies dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr entspricht, können besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale durch marktgerechte Zu- oder Abschläge oder in anderer geeigneter Weise berücksichtigt werden.



12. BODENWERTERMITTLUNG (§ 40 ImmoWertV)

I. Grundstücksgröße		
Flurstück Nr. 287/2 / Mittelweg 16	162,00 m ²	
gesamte Grundstücksgröße	162,00 m²	
II. Bodenrichtwertkriterien		
Quelle - Boris Hessen; Gutachterausschuss für Immobilienwerte für den Bereich des Hochtaunuskreises, des Main-Taunus-Kreises, des Rheingau-Taunus-Kreises und des Landkreises Limburg-Weilburg		
Art der baulichen Nutzung	gemischte Baufläche	
Stichtag	01.01.2024	
Bodenrichtwert	770 €/m ²	
Beitragsrechtlicher Zustand	erschließungsbeitragsfrei	
Entwicklungszustand	Baureifes Land	
II. Merkmale Bewertungsgrundstück		
Art der baulichen Nutzung	Wohnbaufläche	
Stichtag	21.08.2024	
Beitragsrechtlicher Zustand	erschließungsbeitragsfrei	
Entwicklungszustand	Baureifes Land	
III. Anpassungen		
Keine Anpassung		1,000
Bodenrichtwert nach Anpassung		770 €/m ²
IV. Marktanpassung		
Entwicklung seit letztem Stichtag	0%	0 €/m ²
Bodenrichtwert nach Anpassung		770 €/m ²
V. Wertbeeinflussende Grundstücksmerkmale		
-		-
Bodenrichtwert nach Anpassung der Grundstücksmerkmale		770 €/m ²
Ange-setzter Bodenrichtwert		770 €/m²
VI. Bodenwert		
Bodenwert		124.740 €
Rundung		260 €
Bodenwert gerundet		125.000 €



I. Grundstücksgröße		
Flurstück Nr. 2 / Mittelweg 18, Hauptstraße 24		161,00 m²
gesamte Grundstücksgröße		161,00 m²
II. Bodenrichtwertkriterien		
Quelle - Boris Hessen; Gutachterausschuss für Immobilienwerte für den Bereich des Hochtaunuskreises, des Main-Taunus-Kreises, des Rheingau-Taunus-Kreises und des Landkreises Limburg-Weilburg		
Art der baulichen Nutzung		gemischte Baufläche
Stichtag		01.01.2024
Bodenrichtwert		770 €/m²
Beitragsrechtlicher Zustand		erschließungsbeitragsfrei
Entwicklungszustand		Baureifes Land
II. Merkmale Bewertungsgrundstück		
Art der baulichen Nutzung		Wohnbaufläche
Stichtag		21.08.2024
Beitragsrechtlicher Zustand		erschließungsbeitragsfrei
		Baureifes
Entwicklungszustand		Land
III. Anpassungen		
Keine Anpassung		1,000
Bodenrichtwert nach Anpassung		770 €/m²
IV. Marktanpassung		
Entwicklung seit letztem Stichtag		0% 0 €/m²
Bodenrichtwert nach Anpassung		770 €/m²
V. Wertbeeinflussende Grundstücksmerkmale		
-		-
Bodenrichtwert nach Anpassung der Grundstücksmerkmale		770 €/m²
Angesetzter Bodenrichtwert		770 €/m²
VI. Bodenwert		
Bodenwert		123.970 €
Rundung		1.030 €
Bodenwert gerundet		125.000 €

12.1 Erläuterungen zum Bodenwert

Der Wert des Bodens ist gem. § 40 ImmoWertV ohne Berücksichtigung der vorhandenen baulichen Anlagen auf dem Grundstück vorrangig im Vergleichswertverfahren zu ermitteln. Maßgebend sind die Lagequalität sowie die zulässige Art und das zulässige Maß der baulichen Nutzung. Dabei erfolgt die Bewertung i.d.R. auf der Grundlage von Bodenrichtwerten (vgl. § 13 ImmoWertV), die - sofern erforderlich - an das zu bewertende Grundstück angepasst werden.



12.2 Anpassungen

Vom zuständigen Gutachterausschuss wurden keine wertrelevanten Merkmale hinsichtlich der Grundstücksgröße oder dem Maß der baulichen Nutzung veröffentlicht. Das Bewertungsgrundstück entspricht hinsichtlich seiner Merkmale im Wesentlichen den anderen Grundstücken innerhalb der Bodenrichtwertzone. Eine Anpassung wird nicht für erforderlich gehalten.

Der Stichtag des Bodenrichtwertes liegt ca. 8 Monate in der Vergangenheit. Gemäß mündlicher Auskunft des zuständigen Gutachterausschuss wurde keine relevanten Bodenwertänderungen für die gegenständliche Lage seit Veröffentlichung des Bodenrichtwert registriert. Eine konjunkturelle Anpassung wird daher nicht vorgenommen. Für die Wertermittlung wird für die Wohnbaufläche ein Bodenwert in Höhe von **770, - €/m²** in Ansatz gebracht.



13. SACHWERTERMITTLUNG (§§ 35 – 39 ImmoWertV)

Angaben zum Objekt - Mittelweg 16		
Tatsächliches Baujahr	ca. 1900	
Gesamtnutzungsdauer	70	Jahre
Restnutzungsdauer	40	Jahre
Bruttogrundfläche (BGF)	130	m²

I. Ermittlung der Herstellungskosten		
NHK 2010	982 €/m²	
Baupreisindex 2010	100,00	
Baupreisindex zum Stichtag	182,70	
Angepasste Herstellungskosten	1.795 €/m²	
Ange setzte Herstellungskosten	1.795 €/m²	

II. Herstellungswert der baulichen Anlagen		
Zwischenergebnis	233.835 €	
Besondere Bauteile	0 €	
Herstellungswert	233.835 €	

III. Alterswertminderung		
lineare Alterswertminderung in %	42,86%	
entspricht	100.215 €	
Zeitwert der baulichen Anlage	133.620 €	

Außenanlagen	5,00%	6.681 €
--------------	-------	---------

V. Gebäudesachwert	140.301 €
---------------------------	------------------

VI. Bodenwert	
Bodenwert gemäß Bodenwertermittlung	125.000 €

VII. Sachwert vor Marktanpassung	265.301 €
---	------------------

VIII. Sachwertfaktor	
Marktanpassung	1,40

IX. Vorläufiger Sachwert	371.421 €
---------------------------------	------------------

X. Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	
Restarbeiten	-19.550 €
Einbau Heizungsanlage	-15.000 €

XI. Sachwert	
Sachwert des bebauten Grundstücks	336.871 €
Rundung	-1.871 €
Sachwert (gerundet)	335.000 €



Angaben zum Objekt - Mittelweg 18, Hauptstraße 24		
Tatsächliches Baujahr	ca. 18 Jh.	
Gesamtnutzungsdauer	70	Jahre
Restnutzungsdauer	40	Jahre
Bruttogrundfläche (BGF)	260	m²
I. Ermittlung der Herstellungskosten		
NHK 2010	811 €/m²	
Baupreisindex 2010	100,00	
Baupreisindex zum Stichtag	182,70	
Angepasste Herstellungskosten	1.482 €/m²	
Ange setzte Herstellungskosten	1.482 €/m²	
II. Herstellungswert der baulichen Anlagen		
Zwischenergebnis	384.579 €	
Besondere Bauteile	0 €	
Herstellungswert	384.579 €	
III. Alterswertminderung		
lineare Alterswertminderung in %	42,86%	
entspricht	164.820 €	
Zeitwert der baulichen Anlage	219.759 €	
Außenanlagen	5,00%	10.988 €
V. Gebäudesachwert		230.747 €
VI. Bodenwert		
Bodenwert gemäß Bodenwertermittlung	125.000 €	
VII. Sachwert vor Marktanpassung		355.747 €
VIII. Sachwertfaktor		
Marktanpassung	1,35	
IX. Vorläufiger Sachwert		480.259 €
X. Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale		
Restarbeiten	-80.500 €	
Wasserschaden Hauptstraße 24	-5.000 €	
Wasserschaden Mittelweg 18	-2.500 €	
XI. Sachwert		
Sachwert des bebauten Grundstücks	392.259 €	
Rundung	-2.259 €	
Sachwert (gerundet)	390.000 €	



13.1 Erläuterungen zum Sachwert

Gemäß ImmoWertV ist der Sachwert der Gebäude ausgehend von den Herstellungskosten unter Berücksichtigung der Alterswertminderung zu ermitteln.

Die Summe aus den Sachwerten der baulichen Anlagen einschließlich der baulichen Außenanlagen, der sonstigen Anlagen und des Bodenwerts ergibt einen vorläufigen Sachwert des Grundstücks, welcher an die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt anzupassen ist. Die Marktanpassung ist i.d.R. durch Multiplikation mit dem zutreffenden Sachwertfaktor vorzunehmen. Danach sind ggf. besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale mit Zu- oder Abschlägen zu berücksichtigen. Selbstständig nutzbare Teilflächen des Grundstücks sind gesondert zu erfassen.

Für die Ermittlung der Herstellungskosten eines Gebäudes werden vorrangig die Normalherstellungskosten 2010 (Anlage 4 ImmoWertV) zugrunde gelegt, die für die jeweilige Gebäudeart unter Berücksichtigung des Gebäudestandards abzuleiten sind.

Die Kostenkennwerte der NHK 2010 erfassen die Kostengruppen 300 und 400 der DIN 276-11: 2006. Sie enthalten die Umsatzsteuer und die üblichen Baunebenkosten. Die NHK 2010 beziehen sich auf den Quadratmeter Brutto-Grundfläche (BGF).

Werthaltige, in der BGF nicht erfasste Bauteile (Gauben, Balkone, Vordächer) sind in Ansatz zu bringen. Bei einer nur eingeschränkten Nutzbarkeit des Dachgeschosses (nicht ausbaufähig) ist in der Regel ein Abschlag vom Kostenkennwert für die Gebäudeart mit nicht ausgebautem Dachgeschoss anzusetzen.

Der Grad der Nutzbarkeit des Dachgeschosses von Gebäuden mit ausgebautem Dachgeschoss bestimmt sich nach der vorhandenen Wohnfläche, in Abhängigkeit der Dachneigung, der Giebelbreite und der Drempelhöhe. Ein fehlender Drempel ist i.d.R. wertmindernd zu berücksichtigen. Für einen ausgebauten Spitzboden (zusätzliche Ebene im Dachgeschoss) ist ein Zuschlag gerechtfertigt. Die Höhe des entsprechenden Abschlags bzw. Zuschlags ist zu begründen. Ein teilweiser Ausbau des Dachgeschosses bzw. eine teilweise Unterkellerung können durch anteilige jeweilige Kostenkennwerte für die verschiedenen Gebäudearten berücksichtigt werden (Mischkalkulation).

Die Anpassung an die konjunkturelle Preisentwicklung erfolgt mittels aktuellem Bundesbaupreisindex, Basisjahr 2010 = 100 (Indexwert zum Stichtag, Quelle: www.destatis.de/DE/ZahlenFakten).



13.2 Herstellungskosten – Mittelweg 16

Kostenstand NHK2010:	2010
Objektart:	1.21 Einfamilienhäuser, Erdgeschoss und ausgebautes Dachgeschoss
Kostenkennwert:	982 €/m ² , (Bauwerk KG 300+400, inkl. 17 % Baunebenkosten)
Baupreissteigerung:	1,827 (Statistisches Bundesamt)
Außenanlagen:	Pauschaler Ansatz mit 5,0 % der alterswertgeminderten Herstellungskosten.
Baunebenkosten:	0 % (In den Kostenkennwerten der NHK 2010 sind die Baunebenkosten in Höhe von 17 % bereits enthalten.)
Korrekturfaktor:	Keiner
Sonstiges:	-
Angepasster Kostenkennwert:	982 €/m ² x 1,827 = rd. 1.795 €/m²

	Standardstufe					Wägungsanteil
	1	2	3	4	5	
Außenwände			100%			23%
Dach			100%			15%
Fenster und Außentüren			100%			11%
Innenwände und -türen	50%	50%				11%
Deckenkonstruktion und Treppen		100%				11%
Fußböden				100%		5%
Sanitäreinrichtung			100%			9%
Heizung			100%			9%
Sonstige technische Ausstattung			100%			6%
übliche Gesamtnutzungsdauer (Jahre)	60	65	70	75	80	
Anteile der Ausstattung	6%	17%	73%	5%	0%	100%
Kostenkennwerte für Gebäudeart 1.01 (BGF)	790	875	1.005	1.215	1.515	
Anteiliger Kostenkennwert:	43	144	734	61	0	982

Kostenkennwert 2010 (gewichtet)	982 €/m ²
Baupreisindex 2010	100,00
Baupreisindex Mai 2024	182,70
Entwicklung	1,827
in %	82,7%
Ansatz Kostenkennwert	1.795 €/m²



13.3 Herstellungskosten – Mittelweg 18 / Hauptstraße 24

Kostenstand NHK2010:	2010
Objektart:	1.32 Einfamilienhäuser, Erdgeschoss, Obergeschoss und nicht ausgebautes Dachgeschoss
Kostenkennwert:	811 €/m ² , (Bauwerk KG 300+400, inkl. 17 % Baunebenkosten)
Baupreissteigerung:	1,827 (Statistisches Bundesamt)
Außenanlagen:	Pauschaler Ansatz mit 5,0 % der alterswertgeminderten Herstellungskosten.
Baunebenkosten:	0 % (In den Kostenkennwerten der NHK 2010 sind die Baunebenkosten in Höhe von 17 % bereits enthalten.)
Korrekturfaktor:	Keiner
Sonstiges:	-
Angepasster Kostenkennwert:	811 €/m ² x 1,827 = rd. 1.482 €/m²

	Standardstufe					Wägungsanteil
	1	2	3	4	5	
Außenwände			100%			23%
Dach			100%			15%
Fenster und Außentüren			100%			11%
Innenwände und -türen	50%	50%				11%
Deckenkonstruktion und Treppen		100%				11%
Fußböden				100%		5%
Sanitäreinrichtung			100%			9%
Heizung			100%			9%
Sonstige technische Ausstattung			100%			6%
Anteile der Ausstattung	6%	17%	73%	5%	0%	100%
Kostenkennwerte für Gebäudeart 1.01 (BGF)	620	690	790	955	1.190	
Korrekturfaktor: 1,05	651	725	830	1.003	1.250	
Anteiliger Kostenkennwert:	36	120	606	50	0	811

Kostenkennwert 2010 (gewichtet)	811 €/m ²
Baupreisindex 2010	100,00
Baupreisindex Mai 2024	182,70
Entwicklung	1,827
in %	82,7%
Ansatz Kostenkennwert	1.482 €/m²



13.4 Marktanpassung

Für die korrekte Anwendung der vom Gutachterausschuss ermittelten Sachwertfaktoren ist es notwendig, sich bei der Wahl der Modellparameter an die Vorgaben des Gutachterausschuss zu halten. Dem Sachwertmodell des Gutachterausschuss lagen folgende Parameter zugrunde:

Datenmaterial	Baujahr ab 1950
Baujahr	ursprüngliches oder modifiziertes Baujahr
Normalherstellungskosten	NHK 2010
Untersuchungszeitraum	2022 - 2023
Baunebenkosten	In NHK 2010 bereits enthalten
Baupreisindex	Aktueller Index des statistischen Bundesamtes
Korrekturfaktoren (Regionalfaktor)	Keine
Bezugsmaßstab	BGF
Gesamtnutzungsdauer	70 Jahre
Restnutzungsdauer	Gesamtnutzungsdauer – Alter ggf. nach sachverständigem Ermessen
Baupreisindex	Aktueller Index zum Beurkundungsdatum (quartalsweise)
Alterswertminderung	linear
Nebengebäude /	wertmäßig berücksichtigen
Außenanlagen	i.d.R. 5 % des Herstellungswertes

Vom zuständigen Gutachterausschuss wurden Sachwertfaktoren für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser veröffentlicht. Der Sachwertfaktor für einen vorläufigen Sachwert von rd. 500.000 € (BRW-Niveau 700 - 899 €/m²) wird mit 1,44 angegeben. Unterhalb dieses vorläufigen Sachwertes werden keine Faktoren veröffentlicht. Eine Interpolation der Werte nach unten ist nicht sachgerecht.

Datenbasis für den Sachwertfaktor sind Kauffälle aus 2022 und 2023. Gemäß vdp-Immobilienpreisindex haben sich die Preise für Ein- und Zweifamilienhäuser im Q4 2022 erstmals verschlechtert.

Quartal	Index	%-Veränderung zum Vorquartal
Q1 - 2022	192,4	2,36%
Q2 - 2022	197,5	2,65%
Q3 - 2022	198,4	0,47%
Q4 - 2022	195,6	-1,45%
Q1 - 2023	191,2	-2,22%
Q2 - 2023	190,2	-0,53%
Q3 - 2023	187,4	-1,46%
Q4 - 2023	184,5	-1,53%
Q1 - 2024	184,2	-0,20%
Q2 - 2024	184,9	0,40%
Q3 - 2024	186,4	0,80%



Es kann davon ausgegangen werden, dass aufgrund der aktuellen Marktsituation die Preise aus den Jahren 2022/2023 nicht mehr realisierbar sind. Auf den veröffentlichten Sachwertfaktor wird daher ein geringer Abschlag vorgenommen. Aufgrund der Gebäudekonzeption, der Grundstücks- und Objektgröße sowie des Baujahres wird für das Objekt Mittelweg 16 ein Sachwertfaktor von **1,40** und für das Objekt Mittelweg 18/Hauptstraße 24 von **1,35** als angemessen betrachtet.

13.5 Nutzungsdauer

Die anzusetzende Gesamtnutzungsdauer ist eine Modellgröße. Die Anlage 1 der ImmoWertV enthält für die verschiedenen Gebäudearten Orientierungswerte. Bei freistehenden Ein- und Zweifamilienhäusern sind 80 Jahre angegeben. Als Restnutzungsdauer ist die Anzahl der Jahre anzusetzen, in denen die nutzbaren Gebäude bei ordnungsgemäßer Unterhaltung und Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden können.

Neben dem Bau- und Unterhaltungszustand ist auch die wirtschaftliche Verwendungsfähigkeit des Gebäudes zu berücksichtigen und die Restnutzungsdauer entsprechend sachverständig anzupassen.

Die Gesamtnutzungsdauer wurde analog dem Sachwertmodell des Gutachterausschusses mit 70 Jahren angenommen. Die Restnutzungsdauer der baulichen Anlagen wird, unter Berücksichtigung der bereits durchgeführten Modernisierungsmaßnahmen, und der fiktiv durchgeführten Restarbeiten, sachverständig mit 40 Jahren angenommen.

13.6 lineare Alterswertminderung

Die ermittelten und angepassten Herstellungskosten entsprechen denen eines neu errichteten Gebäudes gleicher Gebäudeart. Im Verhältnis der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer zur Gesamtnutzungsdauer des Gebäudes sind diese Herstellungskosten zu mindern.

Die Alterswertminderung wird in einem Prozentsatz der Gebäudeherstellungskosten ausgedrückt. Die Berechnung erfolgt linear bzw. modellkonform.

13.7 Besondere objektspezifische Merkmale

Für die Restarbeiten werden für das Objekt Mittelweg 16 in Summe 19.550 € und für das Objekt Mittelweg 18 / Hauptstraße 24 in Summe 80.500 € in Abzug gebracht.

Für den Einbau einer eigenen Heizungsanlage werden in Summe 15.000 € als Wertminderung berücksichtigt.

Für die Wasserschäden werden für das Objekt Mittelweg 18 / Hauptstraße 24 in Summe 7.500 € in Abzug gebracht.

Es handelt sich bei der Wertminderung nicht um die tatsächlichen Kosten, es wurden keine Angebote eingeholt. Diese können aufgrund von Art und Umfang der Ausführung erheblich von den hier gewählten Ansätzen abweichen.



14. PLAUSIBILISIERUNG DES ERGEBNISSES

14.1 Marktdaten und Würdigung des Ergebnisses

Der Verkehrswert für das Bewertungsobjekt wird aus dem Ergebnis der Sachwertermittlung abgeleitet. Für das Bewertungsobjekt Mittelweg 16 wurde ein vorläufiger Sachwert in Höhe von **371.421 €** bzw. rd. **4.082 €/m²** Wohnfläche ermittelt (ohne besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale).

Für das Bewertungsobjekt Mittelweg 18 und Hauptstraße 24 wurde ein vorläufiger Sachwert in Höhe von **480.259 €** bzw. rd. **3.984 €/m²** Wohnfläche ermittelt (ohne besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale).

Es wurde aus Marktdaten Wertspannen zur Plausibilisierung des Verfahrensergebnisses abgeleitet. Es handelt sich hierbei vorwiegend nicht um endverhandelte Kaufpreise, sondern um Angebotspreise, welche regelmäßig vom finalen Kaufpreis abweichen können. Diese stützen dennoch den ermittelten Wert.

Marktdaten / Angebotspreise für vergleichbare Liegenschaften

Quelle	Kriterien	Spanne von bis	Ø Preis
Immobilienmarktbericht 2024 Main-Taunus-Kreis	Durchschnittspreis für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser in Kelkheim	-	888.335 €
Homeday Preisatlas	Q2 2023 Angebotspreise	-	4.750 €/m ² WF
IHK-Wohnungsmarktbericht 2023/2024	Einfamilienhäuser Kelkheim (Taunus)	430.000 – 1.575.000	690.000
on-geo Vergleichsmieten und -preise für Wohnimmobilien 65779 Kelkheim (Taunus),	Objektart Einfamilienhaus Wohnfläche 91 Grundstücksfläche 162 Baujahr 1900 Ausstattung normal Zustand durchschnittlich Mindestangebote 6	3.331 €/m ² WF bis 4.256 €/m ² WF	3.765 €/m ² WF
Immobilienscout24 Abrufdatum 14.11.2024	Einfamilienhäuser Kelkheim Angebotspreise 115 – 371 m ² Wfl.	3.176 €/m ² WF bis 5.435 €/m ² WF	4.498 €/m ² WF

Der ermittelte Wert bewegt sich innerhalb der genannten Spannenwerte und wird aufgrund des Gebäudealters, der Lage und der aktuellen Nachfrage auf dem Immobilienmarkt sowie der Gebäudekonzeption als plausibel eingeschätzt.



14.2 Nutzungs- und Drittverwendungsfähigkeit

Die Drittverwendungsfähigkeit ist eingeschränkt auf die Nutzungsart Wohnen und ggf. nicht störendes Gewerbe aber die Nutzbarkeit durch Dritte ist gegeben und wird als normal beurteilt.

14.3 Marktgängigkeit und Verwertbarkeit

Das Objekt ist eingeschränkt vermietbar und verwertbar. Die energetischen Eigenschaften des Objektes werden als durchschnittlich beurteilt. Die Marktgängigkeit des Objektes ist aufgrund seiner Standort- / Lagemerkmale und des baulichen Zustands als insgesamt durchschnittlich zu bezeichnen.



15. VERKEHRSWERT (MARKTWERT)

§ 194 BauGB - Verkehrswert

„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 Grundstücks oder des sonstigen Gegenstands der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre.“

Ergebnisse der Wertermittlung

Flurstück 287/2 – Mittelweg 16

Bodenwert	125.000 EUR
Sachwert	335.000 EUR

Flurstück Nr. 2 / Mittelweg 18, Hauptstraße 24

Bodenwert	125.000 EUR
Sachwert	390.000 EUR

Aufgrund der Art und Nutzung des Bewertungsobjektes, den Marktgepflogenheiten und in Ansehung der einschlägigen Literatur, bildet das Sachwertverfahren das wertbestimmende Verfahren. Nach Abschluss der Würdigung beträgt der Verkehrswert gemäß § 194 BauGB:

Flurstück 287/2
EUR 335.000,00

In Worten: Euro dreihundertfünfunddreißigtausend

Flurstück 2
EUR 390.000,00

In Worten: Euro dreihundertneunzigtausend

Wert der Belastung in Abt. II des Grundbuches

Kein Werteinfluss vorhanden.



Immobiliengutachter

Eric Reuter

Frankfurt am Main, erstellt am 19.11.2024



16. LITERATURVERZEICHNIS

16.1 Literatur

- **BKI-Baukosten**, Kostenkennwerte für die Kosten des Bauwerks (Kostengruppe 300+400 DIN 276)
- **Bienert, Wagner**, Bewertung von Spezialimmobilien, Risiken Benchmarks und Methoden
- **Bobka** (Hrsg.), Spezialimmobilien von A-Z
- **Fischer/Lorenz** (Hrsg.), Neue Fallstudien zur Wertermittlung von Immobilien
- **Kleiber**, Wertermittlungsrichtlinien (2016)
- **Kleiber digital**, Online - Der Kommentar zur Grundstückswertermittlung von Wolfgang Kleiber
- **Prof. Jürgen Simon**, Taschenkommentar Wertermittlungsverfahren
- **Sandner/Weber**, „Lexikon der Immobilienwertermittlung“, Bundesanzeiger Verlag
- **Schwirley/Dickersbach**, Trainingshandbuch Mietwertermittlung
- **Tillmann/Kleiber/Seitz**, Tabellenhandbuch zur Ermittlung des Verkehrswerts und des Beleihungswerts von Grundstücken
- **Schwirley/Dickersbach**, Die Bewertung von Wohnraummieten
- **Schaper/Moll-Amrein**, Wertermittlungsverfahren Basiswissen für Einsteiger
- **Simon/Cors/Halaczinsky/Teß** „Handbuch der Grundstückswertermittlung“, Vahlen Verlag
- **Stumpe/Tillmann**, Versteigerung und Wertermittlung
- **Tillmann/ Kleiber**, Trainingshandbuch Grundstückswertermittlung
- **Tillmann/Seitz**, Wertermittlung von Erbbaurechten und Erbbaugrundstücken
- **Völkner**, Verkehrswertnahe Wertermittlung

16.2 Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch – **BauGB**, in der aktuellen Fassung
- Baunutzungsverordnung – **BauNVO**, in der aktuellen Fassung
- Bauordnung für Hessen - **HBO** - in der aktuellen Fassung
- Gebäudeenergiegesetz – **GEG** - in der aktuellen Fassung
- Muster-Anwendungshinweise zur Immobilienwertermittlungsverordnung (**ImmoWertA**)
- Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Immobilien und der für die Wertermittlung erforderlichen Daten (Immobilienwertermittlungsverordnung – **ImmoWertV**) vom 14.07.2021

16.3 Sonstiges

- **BKI-Kostenplaner 23**, Software zur Baukostenermittlung;
Baukosteninformationszentrum Deutscher Architektenkammern



17. ANLAGEN

Anlagenverzeichnis

Anhang I	Fotodokumentation
Anhang II	Makrolage, Mikrolage (openstreetmaps)
Anhang III	Auszug aus der Liegenschaftskarte
Anhang IV	Grundrisse / Schnitt / Ansicht
Anhang V	Hochwasser- und Starkregengefährdung
Anhang VI	Beantwortung der Nebenaufgabe
Anhang VII	Objektdatenblatt



Anhang I – Fotodokumentation



Straßenansicht Hauptstraße 24



Straßenansicht Mittelweg 18 /
Hauptstraße 24



Straßenansicht Mittelweg 16



Umgebungsbebauung



Zugang zum Keller



Hofansicht



Kriechkeller



EG Hauptstraße 24 – Wohnzimmer



EG Hauptstraße 24 – Flur/Küche



EG Hauptstraße 24 – Treppe



EG Hauptstraße 24 – Arbeitszimmer



OG Hauptstraße 24 – Badezimmer



OG Hauptstraße 24 – Wohnzimmer



Spitzboden Mittelweg 18 / Hauptstraße 24



EG Mittelweg 18 – Wohnküche



EG Mittelweg 18 – Feuchtigkeitsschaden



EG Mittelweg 18 – Treppe



OG Mittelweg 18 – Badezimmer



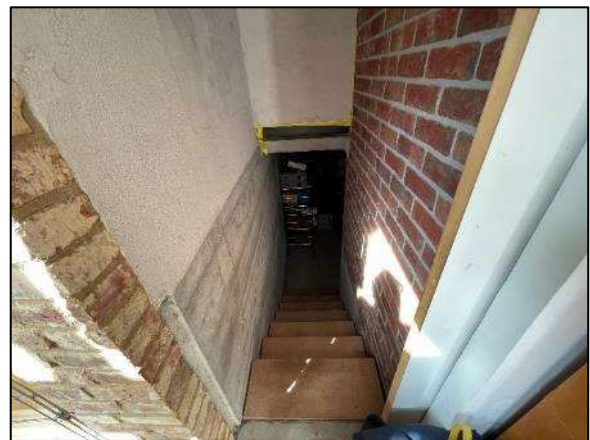
OG Mittelweg 18 – Wohnzimmer



Hofansicht Mittelweg 16



EG Mittelweg 16 - Badezimmer



EG Mittelweg 16 – Blick zum Untergeschoss



KG Mittelweg 16 – Lagerflächen



EG Mittelweg 16 – Wohnküche



EG Mittelweg 16 – Blick zum Zwischengeschoss



ZG Mittelweg 16 – Treppenaufgang zum DG



DG Mittelweg 16 – Arbeitszimmer

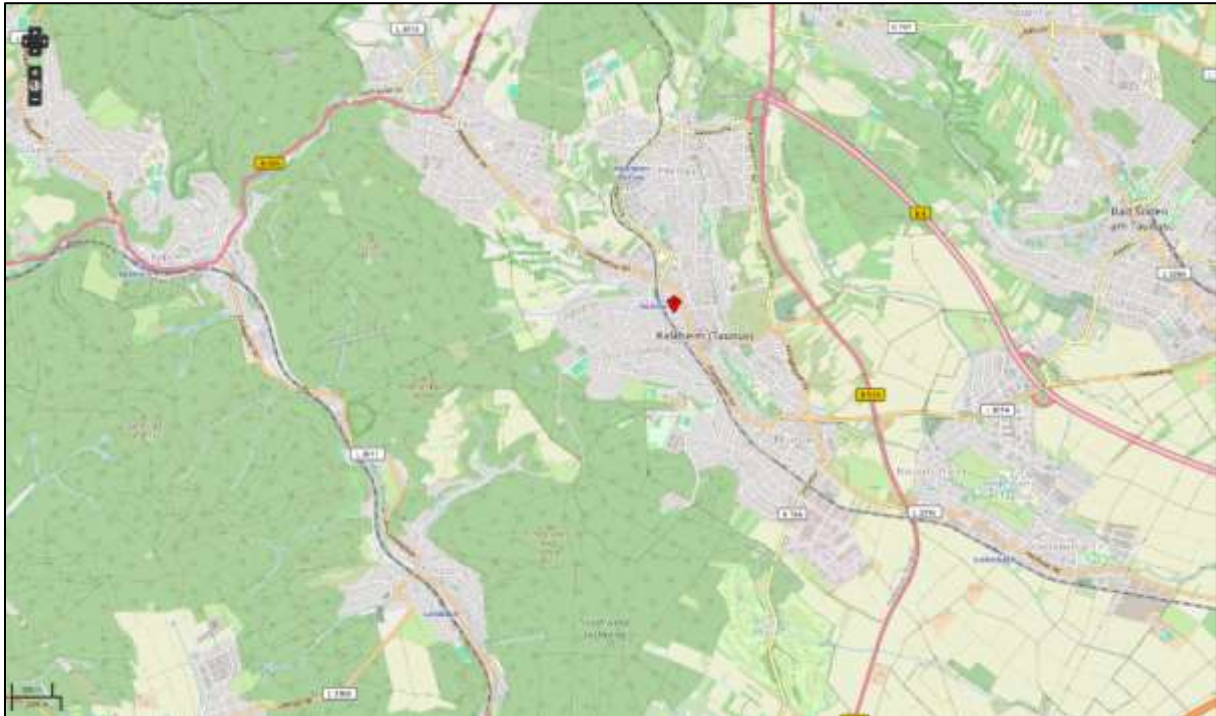


DG Mittelweg 16 - Badezimmer



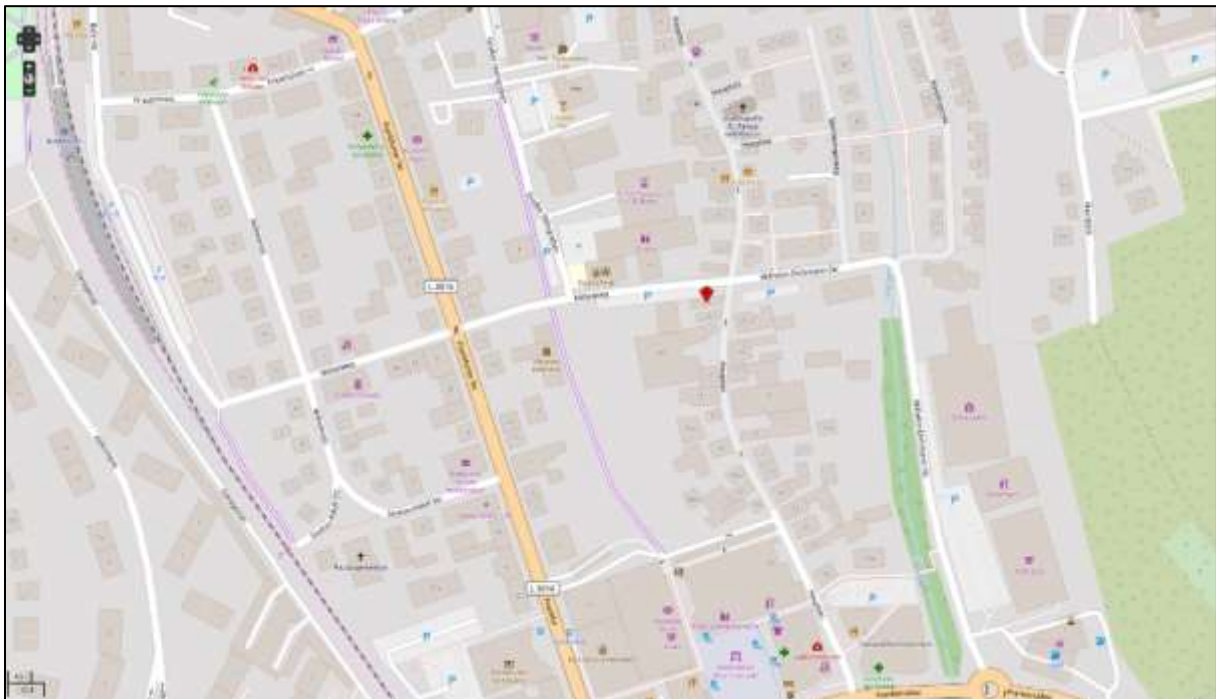
Anhang II – Makrolage, Mikrolage

Makrolage



© OpenStreetMap-Mitwirkende

Mikrolage



© OpenStreetMap-Mitwirkende



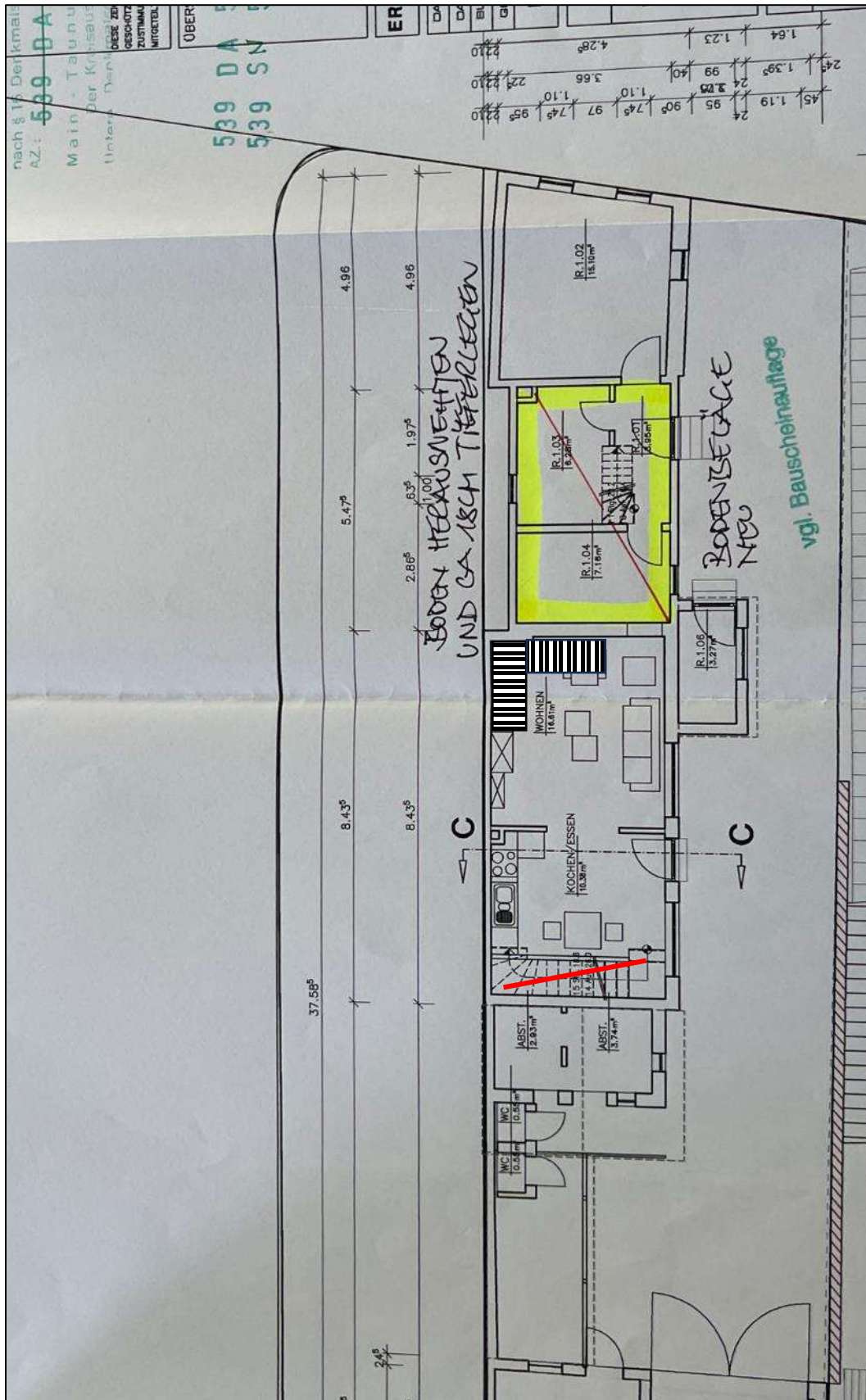
Anhang III – Auszug aus der Liegenschaftskarte





Anhang IV – Grundrisse / Schnitt / Ansichten

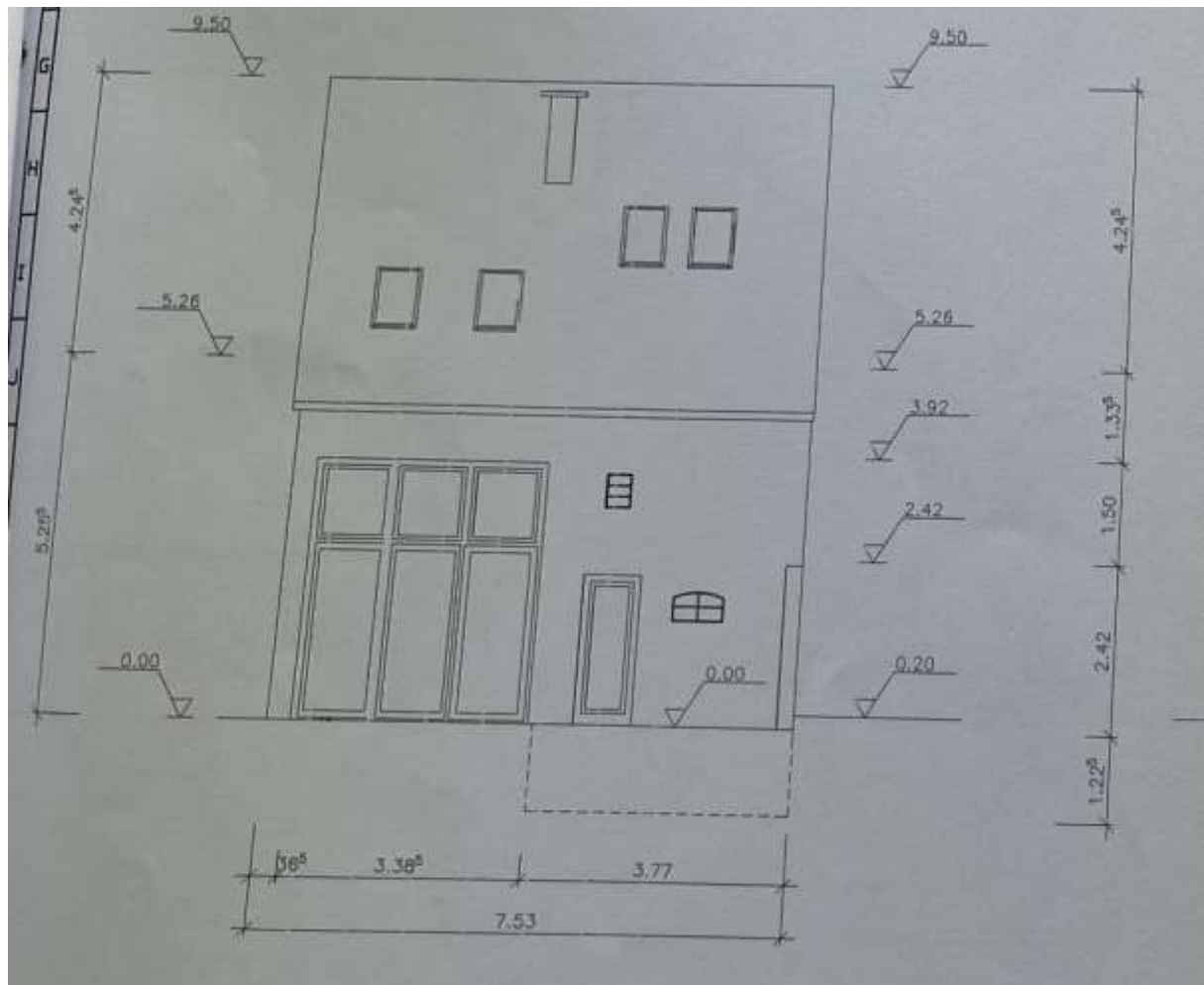
Erdgeschoss - Mittelweg 18 / Hauptstraße 24



[illegible]

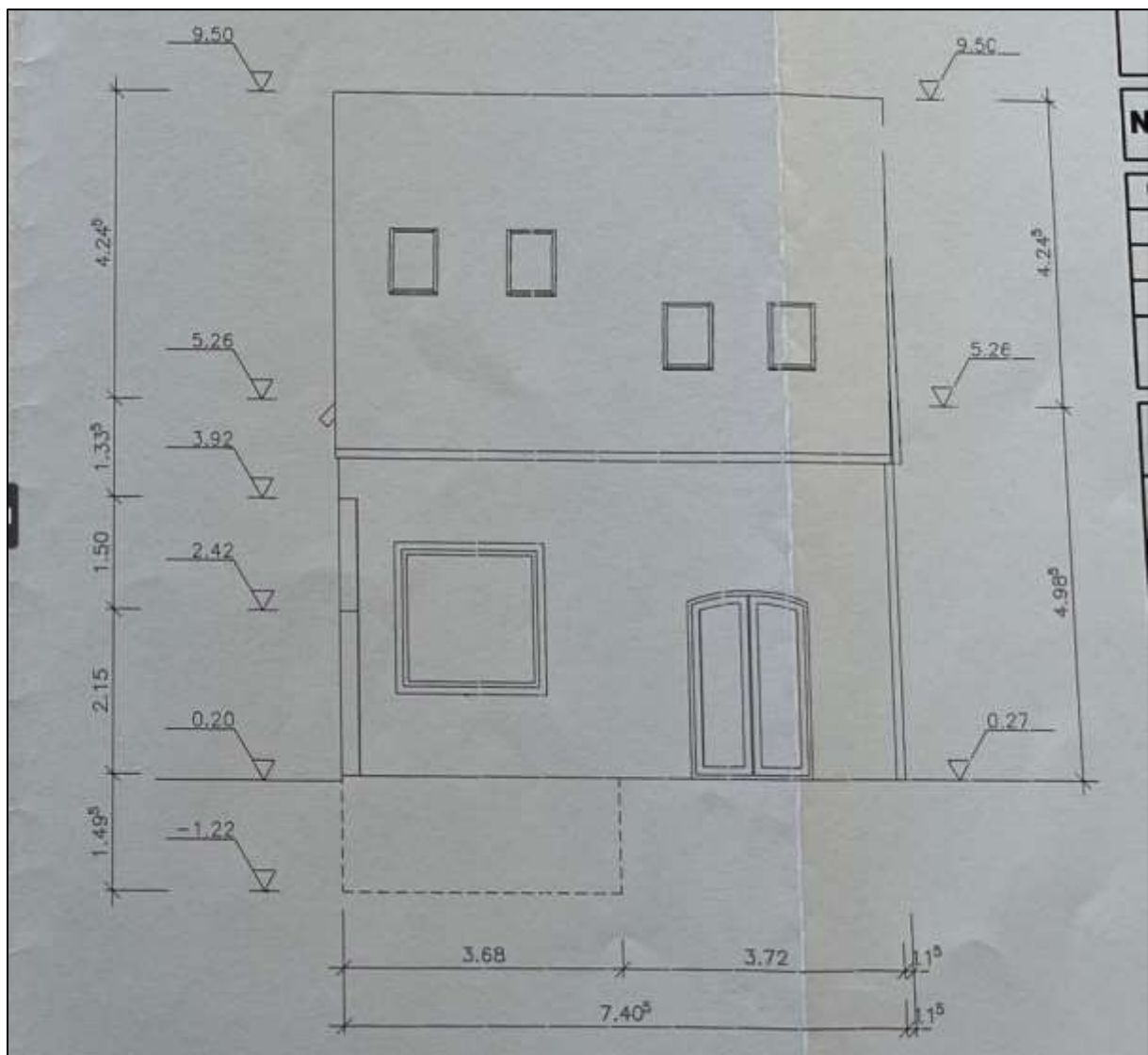


Mittelweg 16 - Ansicht von Osten



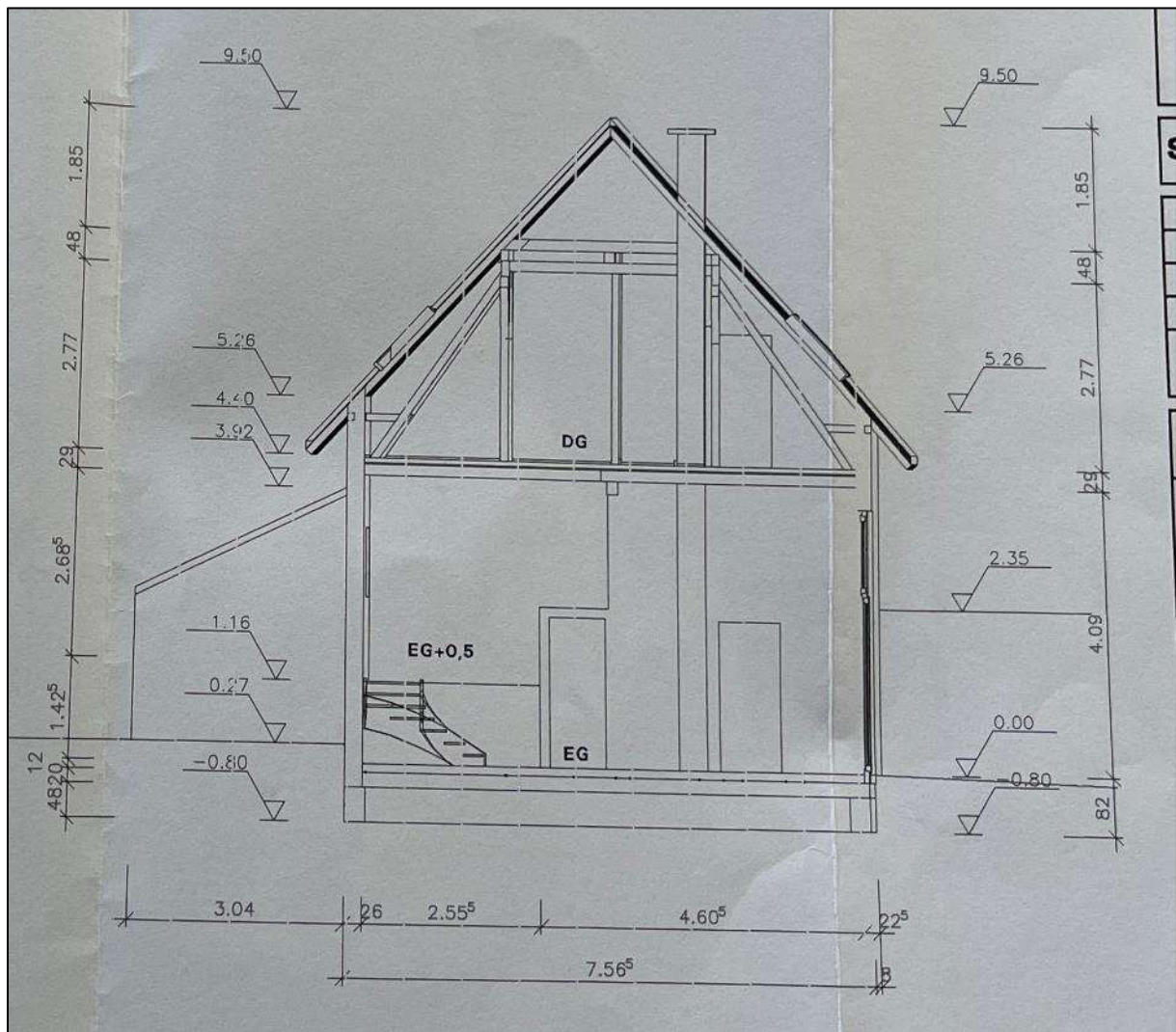


Mittelweg 16 - Ansicht von Westen



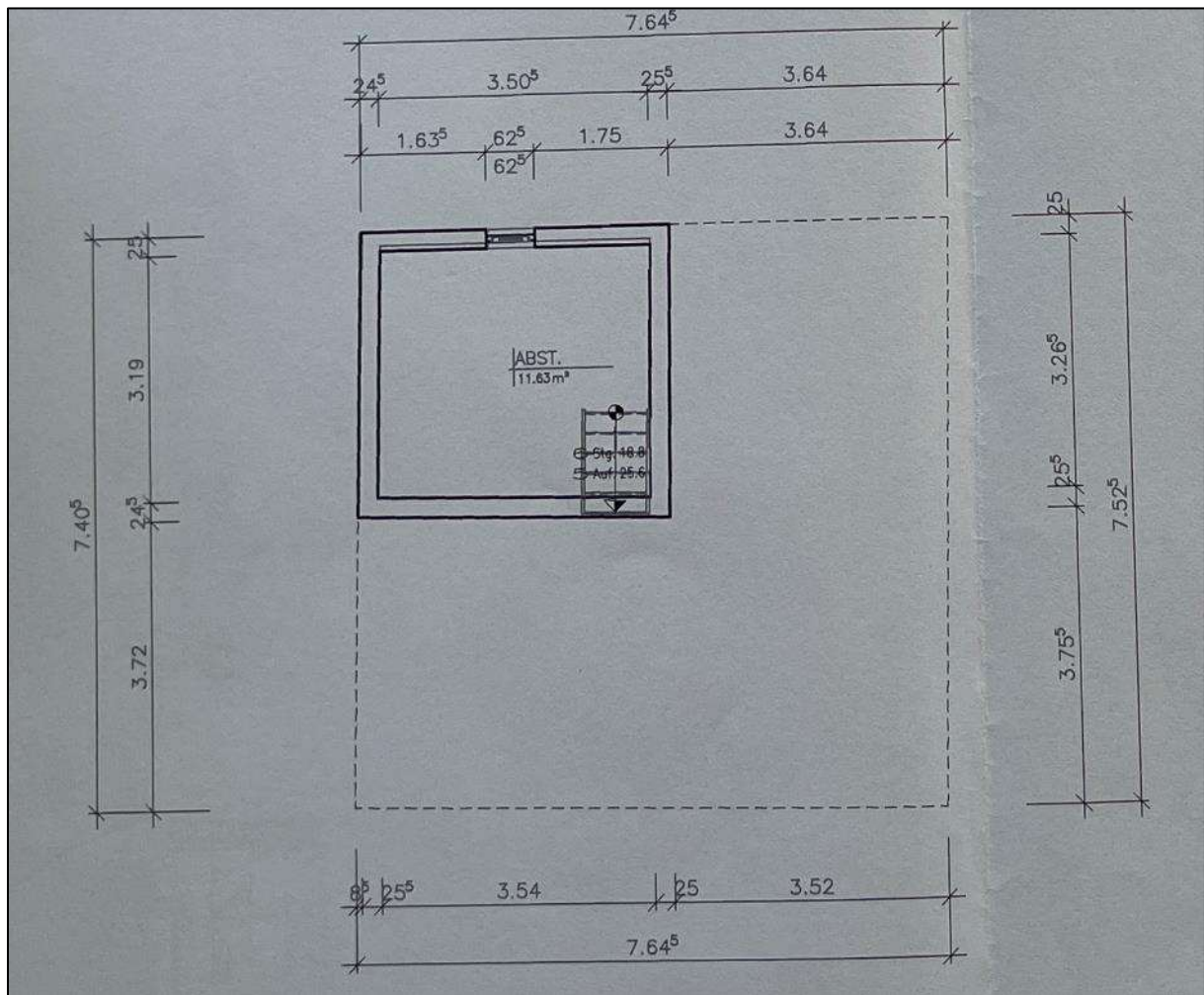


Mittelweg 16 - Schnitt



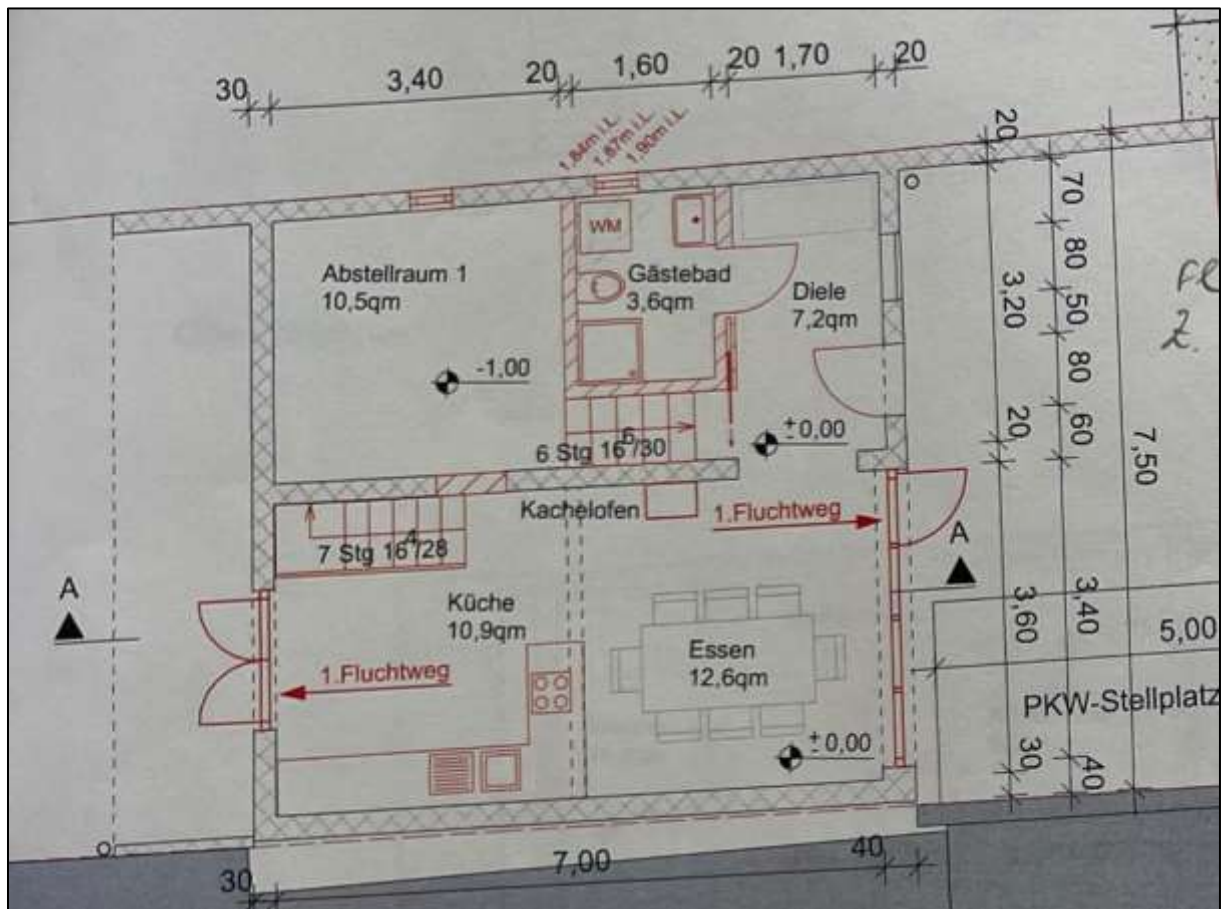


Mittelweg 16 – Untergeschoss



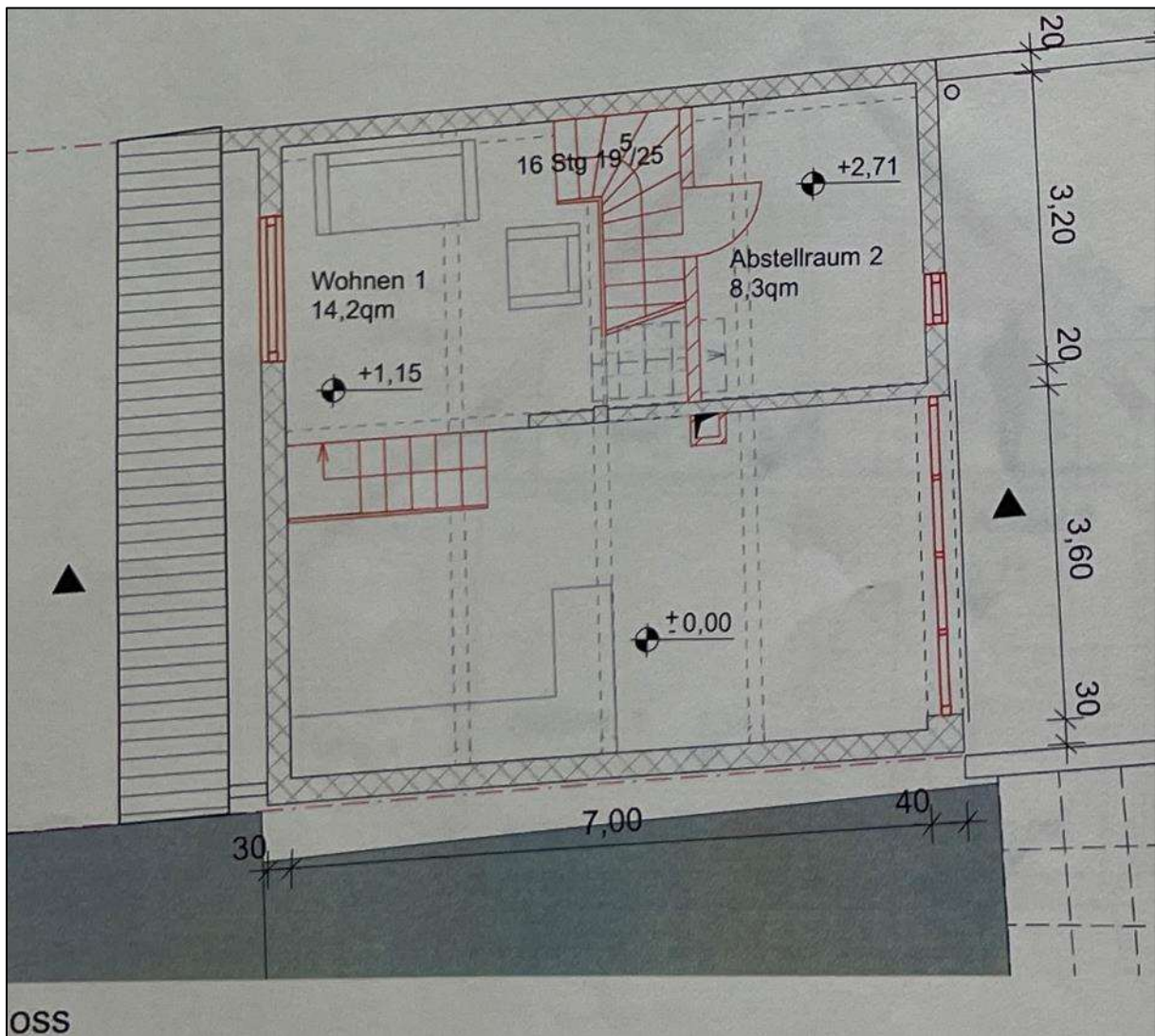


Mittelweg 16 – Erdgeschoss / Zwischengeschoss



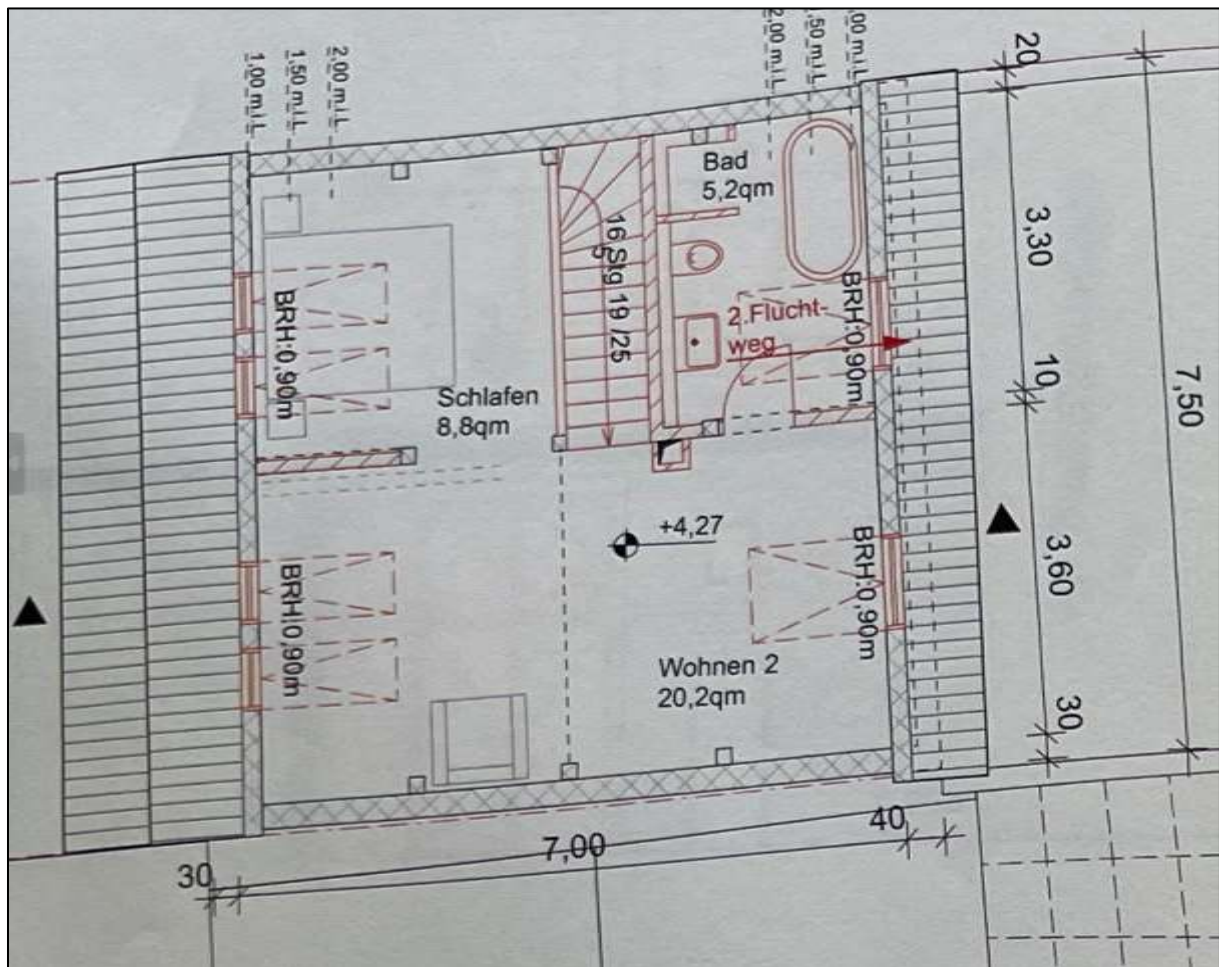


Mittelweg 16 – Zwischengeschoß





Mittelweg 16 – Dachgeschoss





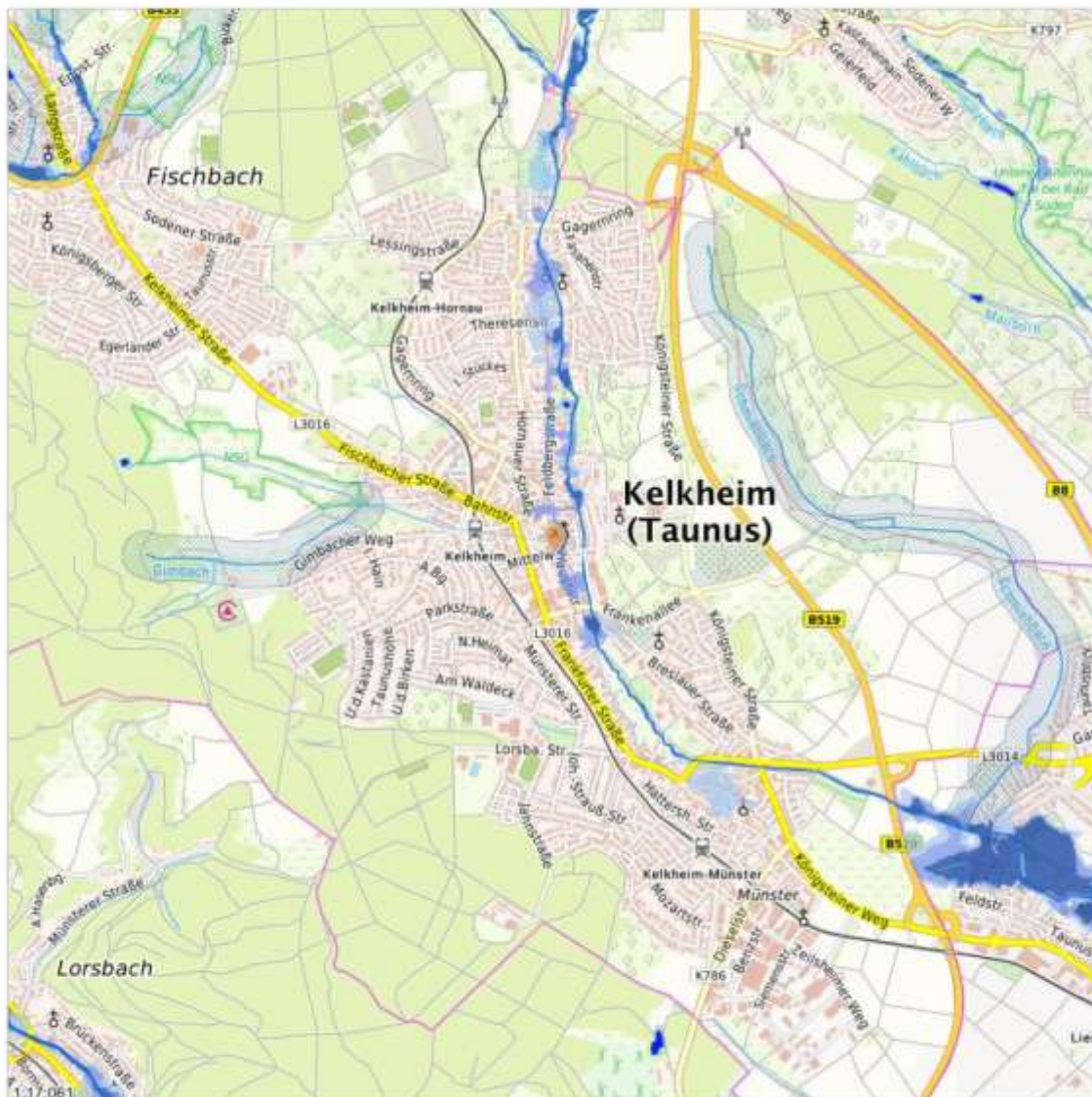
Anhang V – Hochwasser- und Starkregengefährdung





ZÜRS Hochwassergefährdung

65779 Kelkheim (Taunus), Mittelweg 16



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 GeoVeris © VdS; Hintergrundkarte: TopPlusOpen © GeoBasis-DE / BKG 2021; Luftbilder mit Beschriftungen: Esri, DigitalGlobe, GeoEye, i-cubed, USDA FSA, USGS, AEX, Getmapping, Aerogrid, IGN, IGP, swisstopo, and the GIS User Community; Hauskoordinaten © GeoBasis-DE 2021; Flusnetz © GeoBasis-DE / BKG 2016; Die Grundlagendaten wurden mit Genehmigung der zuständigen Behörden entnommen.

on-geo

Dieses Dokument beruht auf der Bestellung 03025200 vom 13.11.2024 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® 2024

Seite 1



Anhang VI – Beantwortung der Nebenaufgabe

Frage: Sind Mieter und Pächter vorhanden?

Antwort: Es sind keine Mieter vorhanden.

Frage: Ist eine Verwalterin nach WEG vorhanden?

Antwort: Nein.

Frage: Wird im Bewertungsobjekt ein Gewerbe geführt?

Antwort: Gemäß Eindruck im Ortstermin wird im Bewertungsobjekt kein Gewerbe geführt.

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 besteht kein Verdacht auf Hausschwamm. Aufgrund der Konstruktionsart (Fachwerk) kann ein Befall durch Hausschwamm jedoch nicht grundsätzlich ausgeschlossen werden.

Frage: Bestehen baubehördliche Beschränkungen oder Beanstandungen?

Antwort: Es sind keine baubehördlichen Beschränkungen oder Beanstandungen bekannt.

Frage: Liegt ein Energieausweis vor?

Antwort: Ein Energieausweis liegt nicht vor.

.



Anhang VII – Objektdatenblatt

Aktenzeichen	95 K 13/24	
Adresse	Mittelweg 16 und Mittelweg 18 / Hauptstraße 24 in 65779 Kelkheim (Taunus)	
Marktwert	Flurstück 287/2 - EUR 340.000,00 Flurstück 2 - EUR 425.000,00	
Besichtigungs- umfang	Außen- und Innenbesichtigung	
Gebäude		
Objekt	Bei dem Objekt Mittelweg 16 handelt es sich um ein einseitig angebautes Einfamilienhaus, das sich auf dem Flurstück 287/2 befindet. Die Liegenschaft Mittelweg 18 und Hauptstraße 24 befindet sich auf dem Flurstück 2. Es handelt sich um ein Zweifamilienhaus. Das Gebäude Mittelweg 18 wurde ca. 2015 durch die Nutzungsänderung von einer Scheune in ein Wohnhaus umgenutzt. Die Gebäude verfügen über unterschiedliche Hauseingänge. Das Objekt Mittelweg 16 verfügt über Erd-, Zwischen- und Dachgeschoss und einen Teilkeller. Die Objekte Mittelweg 18 und Hauptstraße 24 verfügen über Erd- und Dachgeschoss sowie einen Spitzboden. Das Hauptstraße 24 verfügt zusätzlich über einen zu Lagerzwecken nutzbaren Kriechkeller. Der Grundriss der Wohneinheiten entspricht den heutigen Wohnanforderungen.	
Nutzung zum Stichtag	Die Nutzung des Mittelweg 16 erfolgte zu Wohnzwecken. Die Hauptstraße 24/Mittelweg 18 waren zum Stichtag leerstehend, sind aber für Wohnzwecke vorgesehen.	
Vermietungsstand	unvermietet	
Garage / Einstellplätze	keine vorhanden	
Baujahr	Mittelweg 16 - geschätzt mit vor 1900 Mittelweg 18 – ca. 1890 (Quelle: Auskunft Ortstermin) Hauptstraße 24 – ca. 18. Jahrhundert (Quelle: Denkmalliste)	
Fläche	Mittelweg 16 rd. 91 m² Wohnfläche Mittelweg 18 / Hauptstraße 24 rd. 120,54 m² Wohnfläche	
Wohneinheiten	Mittelweg 16 – 1 Wohneinheit; 2 Zimmer, Mittelweg 18 / Hauptstraße 24 – 2 Wohneinheiten	
Baubeschreibung		
Rohbau	Mauerwerk / Fachwerk	
Dach	Satteldach, Holzkonstruktion	
Innenausbau	durchschnittlicher Ausstattungsstandard / Restarbeiten erforderlich	
Baulicher Zustand	durchschnittlicher Zustand, teilweise Instandhaltungsstau (Wasserschäden)	
Grundstück		
Lage	mittlere Wohnlage	
Grundbuchbezeichnung	Flur: 8	Flurstück: 287/2 und 2
Größe / Eigentumsform	162 + 161 m²	Volleigentum
Es handelt sich hierbei um einen Auszug aus den Grundstücksdaten, die im Gutachten vollständig beschrieben werden. Insofern kann keine Gewährleistung auf Vollständigkeit übernommen werden.		



Objektfotos



Mittelweg 18 / Hauptstraße 24



Mittelweg 16