



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: Heizenberger Straße 13 in
61276 Weilrod

Objektart: Mehrfamilienhaus mit 4 Wohneinheiten

Aktenzeichen: 95 K 35/23

Verkehrswert: **430.000 €**
In Worten: vierhundertdreißigtausend Euro

Auftraggeber: Amtsgericht Königstein im Taunus
Zwangsversteigerungsabteilung

Wertermittlungsstichtag: 28.05.2024
Qualitätsstichtag: 28.05.2024
Tag der Ortsbesichtigung: 28.05.2024

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



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 Wertermittlungsstichtag.....	3
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.....	4
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.....	9
4. LAGEMERKMALE UND LAGEBEURTEILUNG	10
4.1 Makrolage	10
4.2 Mikrolage	11
4.3 Beurteilung der Wohnlage.....	12
5. BESCHREIBUNG DES GRUNDSTÜCKS	13
5.1 Grundstücksmerkmale	13
5.2 Altlasten	13
5.3 Immissionen.....	13
5.4 Hochwasserrisiko	14
5.5 Außenanlagen.....	14
6. RECHTLICHE GEGEBENHEITEN UND TATSÄCHLICHE NUTZUNG	15
6.1 Entwicklungszustand (§ 3 ImmoWertV).....	15
6.2 Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 5, Abs. 1 ImmoWertV)	15
6.3 Rechte und Belastungen, Nutzung, Vermietung (§ 46 ImmoWertV)	15
6.4 Beitrags- und abgabenrechtliche Situation (§ 5, Abs. 2 ImmoWertV)	16
6.5 Sonstiges (Umwelt-, Denkmalschutz, Planfeststellungen, Nachbarrechte etc.)	16



7. BAUBESCHREIBUNG UND BEURTEILUNG DER BAULICHEN ANLAGEN	17
7.1 Zusammenfassende Darstellung der Bebauung.....	17
7.2 Baubeschreibung Gebäude.....	17
7.3 Baubeschreibung Nebengebäude	20
7.4 Beurteilung der baulichen Anlagen.....	20
8. ERMITTLUNG DER FLÄCHEN UND MAß DER BAULICHEN NUTZUNG	22
9. WIRTSCHAFTLICHE GEGEBENHEITEN UND GRUNDSTÜCKSMARKT	26
10. GRUNDLAGEN DER WERTERMITTLUNG	28
11. ABLEITUNG DES MARKTWERTES (§ 6 ImmoWertV)	30
12. BODENWERTERMITTLUNG (§ 40 ImmoWertV)	31
12.1 Erläuterungen zum Bodenwert.....	32
12.2 Anpassungen.....	32
13. SACHWERTERMITTLUNG (§§ 35 – 39 ImmoWertV)	33
13.1 Erläuterungen zum Sachwert.....	34
13.2 Herstellungskosten	36
13.3 Marktanpassung	37
13.4 Nutzungsdauer	37
13.5 lineare Alterswertminderung	38
13.6 Besondere objektspezifische Merkmale	38
14. PLAUSIBILISIERUNG DES ERGEBNISSES	39
14.1 Marktdaten und Würdigung des Ergebnisses.....	39
14.2 Nutzungs- und Drittverwendungsfähigkeit.....	40
14.3 Marktgängigkeit und Verwertbarkeit.....	40
15. VERKEHRSWERT (MARKTWERT)	41
16. LITERATURVERZEICHNIS	42
16.1 Literatur	42
16.2 Rechtsgrundlagen.....	42
16.3 Sonstiges.....	42
17. ANLAGEN	43
Anhang I – Fotodokumentation.....	44
Anhang II – Makrolage, Mikrolage	46
Anhang III – Auszug aus der Liegenschaftskarte.....	47
Anhang IV – Grundrisse / Schnitt / Ansichten	48
Anhang V – Hochwasser- und Starkregengefährdung.....	52
Anhang VI – Beantwortung der Nebenaufgabe	54
Anhang VII – Objektdatenblatt.....	55



1. VORBEMERKUNGEN

1.1 Auftraggeber

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

1.2 Objekt

Dreifamilienhaus
Heinzenberger Straße 13
61276 Weilrod

Interne Gutachtennummer - AGK-023-2024-61276

1.3 Eigentümer/-in

anonymisiert

1.4 Datum des Auftrages

10.04.2024 mit Beschluss vom 10.04.2024

1.5 Zweck und Art des Gutachtens

Gemäß Beschluss des Amtsgerichtes Königstein im Taunus (Geschäftsnummer 95 K 35/23) vom 10.04.2024 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 28.05.2024

Anwesende: Verfahrensbeteiligte Parteien
Eric Reuter (Gutachter)

Umfang der Besichtigung Der Bewertungsgegenstand wurde von innen und außen besichtigt. Bis auf eine Wohneinheit im Dachgeschoss und die Werkstatt waren alle Räume zugänglich. Es erfolgte eine Inaugenscheinnahme der Außenbereichsflächen sowie des Umfelds des Bewertungsobjekts.

Feststellungen im Ortstermin: Der Zutritt zum Grundstück wurde gewährt. Der Anfertigung von Innenfotos wurde zugestimmt. Der Veröffentlichung der Innenfotos wurde zugestimmt.

1.7 Wertermittlungsstichtag

28.05.2024



1.8 Qualitätsstichtag

28.05.2024

1.9 Mitwirkende Hilfskräfte

Keine.

1.10 Zubehör i.S.d. § 97 BGB

Im Ortstermin wurde mitzuversteigerndes Zubehör (Einbauküchen) vorgefunden. Im Rahmen der Wertermittlung wird der Wert des mitzuversteigernden beweglichen Zubehörs mit **0 €** 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	10.04.2024
Beschluss zur Zwangsversteigerung, Amtsgericht Königstein im Taunus	10.04.2024
Grundbuchauszug	11.04.2024
Durch den Verfasser eingeholte schriftliche und mündliche Auskünfte	
Auskunft aus der Kaufpreissammlung, Gutachterausschuss für Immobilienwerte für den Bereich des Hochtaunuskreises, des Main-Taunus-Kreises des Rheingau-Taunus-Kreises und des Landkreises Limburg-Weilburg	27.08.2024
Auskunft aus dem Altlastenverzeichnis, Regierungspräsidium Darmstadt, Abteilung Umwelt Wiesbaden	21.06.2024
Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis, Hochtaunuskreis	21.06.2024
Auskunft zum Bauplanungsrecht – Bauamt der Gemeinde Weilrod	02.07.2024
Auszug aus dem Liegenschaftskataster, Amt für Bodenmanagement Limburg a. d. Lahn	20.06.2024
Bauakteneinsicht (digital) vom 02.07.2024 Bauamt Weilrod <ul style="list-style-type: none">Baugenehmigung – Anbau eines Nebengebäudes mit Vordach sowie Errichtung eines Carports	18.03.2008
Bauakteneinsicht (persönlich) vom 08.08.2024, Landratsamt Hochtaunuskreis <ul style="list-style-type: none">VA-376-08 – Anbau eines Nebengebäudes mit Vordach sowie Errichtung eines CarportsVA-326-02 – Neubau eines Carports für einen PKW	28.02.2008 06.02.2002
Bauunterlagen (digital) vom 21.08.2024, Verfahrenspartei <ul style="list-style-type: none">AnsichtGrundrisse (Keller, Erd-, Ober-, Dachgeschoss)	undatiert



<ul style="list-style-type: none"> • Schnitt • Wohnflächenberechnung 	
Bebauungsplan „An der Laubacher Straße, Am Friedhof, Am Euwerig“	21.11.1966
Bescheinigung über Anliegerbeiträge, Bauamt Weilrod	02.07.2024
Bewertungshilfe für Immobiliensachverständige, IVD-Liegenschaftszinssätze, Gesamtnutzungsdauern, Bewirtschaftungskosten	Januar 2024
IHK-Wohnungsmarktbericht 2023/2024	März 2024
Immobilienmarktbericht des Landes Hessen 2023 (Berichtsjahr 2022)	Juli 2023
Immobilienmarktbericht für den Bereich des Hochtaunuskreises 2024	08.05.2024
on-geo Vergleichsmieten und -preise für Wohnimmobilien	30.08.2024
vdp Immobilienpreisindex Q2 2024	30.08.2024
vdp Research GmbH	30.08.2024
Zürs Hochwasserrisiko/Starkregengefährdung	30.08.2024
Sonstiges	
Dokumentation zum Ortstermin	28.05.2024
Im Ortstermin erstellte Fotodokumentation	28.05.2024



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

Bei dem Bewertungsobjekt handelt es sich um ein mit einem Mehrfamilienhaus (4 Wohneinheiten) bebautes Grundstück mit der Adresse Heinzenberger Straße 13 in 61276 Weilrod.

Das Bewertungsobjekt wurde ca. 1970 in massiver Bauweise errichtet. Das Wohnhaus verfügt über vier Wohneinheiten, die sich auf Erd- (2 Wohneinheiten), Obergeschoss (1 Wohneinheit) und Dachgeschoss (1 Wohneinheit) verteilen. Das Gebäude verfügt gemäß Planunterlagen über einen nutzbaren Spitzboden. Das Gebäude ist freistehend, verfügt über zwei Carports und ein Nebengebäude (Werkstatt).

Das Gebäude wurde historisch als Ein- oder Zweifamilienhaus konzipiert. Das Gebäude wurde im Erdgeschoss in zwei separate Wohneinheiten aufgeteilt und die ehemalige Garage als Diele umgebaut. Die zwei Wohneinheiten im Erdgeschoss wurden in der Vergangenheit als Ferien- bzw. Monteurswohnungen vermietet. Das Obergeschoss wird über eine westlich nachträglich installierte Außentreppe über die Dachterrasse erschlossen und eigengenutzt. Das Dachgeschoss wird über eine östliche Außentreppe und einen Teil der innenliegenden Treppe erschlossen und ebenfalls eigengenutzt. Es ist nicht bekannt, ob die bauliche Trennung der Wohneinheiten baurechtlich zulässig ist. Des Weiteren konnte nicht in Erfahrung gebracht werden, ob die zusätzliche Erschließung der Wohneinheit im Obergeschoss zulässig ist.

Die Wohnfläche wurde mit ca. 258 m² auf der Basis der Grundrisse ermittelt und mittels Nutzflächenfaktoren plausibilisiert.

Eine Baubeschreibung konnte nicht recherchiert werden. Die Angaben zur Baubeschreibung beruhen auf dem äußerlichen Eindruck und der Ortsbesichtigung.

Das Bewertungsobjekt befindet sich im Ortsteil Gemünden von Weilrod, am nordwestlichen Ortsrand in einem Wohngebiet mit Ein- und Zweifamilienhäusern. Es handelt sich um ein Gebiet des äußeren Ortsbereichs mit gelockerter Bebauung, normalem Straßenbild und Gebäudezustand und vielen Grün- und Freiflächen in der Umgebung. Es gibt eine unterdurchschnittliche Infrastruktur und eine schlechte Verkehrsanbindung. Die Wohnlage wird durch den Sachverständigen unter Berücksichtigung der Lagemerkmale als **mittlere** Wohnlage eingeschätzt.

Das Gebäude war zum Wertermittlungsstichtag als Mehrfamilienhaus konzipiert. Es kann davon ausgegangen werden, dass aufgrund der Lage und der Konzeption das Gebäude als Zweifamilienhaus nachgefragt wird. Baulich wären die Wohneinheiten ohne größeren Aufwand wieder miteinander zu verbinden. Die Eigennutzungsfähigkeit des Gesamtobjekts ist somit gegeben. Eine separate Vermietung der Wohneinheiten wäre jedoch auch denkbar.

Wohnlage:	mittlere Wohnlage
Ausstattung:	durchschnittlich
Objektzustand:	unterdurchschnittlich /durchschnittlich
Vermietbarkeit:	normal
Verwertbarkeit:	normal
Drittverwendungsfähigkeit:	normal



3. GRUNDBUCH UND KATASTERANGABEN

3.1 Grundbuchangaben

Grundbuchauszug vom: 11.04.2024
Letzte Änderung: 16.02.2024
Amtsgericht: Usingen
Grundbuch von: Gemünden
Band: -
Blatt: 751

Lfd. Nr.	Gemarkung	Flur	Flurstück	Wirtschaftsart und Lage	Fläche in m ²
1	Gemünden	1	33	Gebäude- und Freifläche Heinzenberger Straße 13	2.111

Gesamtsumme					2.111
-------------	--	--	--	--	-------

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 (Herschvermerke) 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. 2 – Zwangsversteigerungsvermerk

Die Eintragung betrifft die Lfd. Nr. 1 im Bestandsverzeichnis. Die Eintragung hat folgenden Inhalt: „Die Zwangsversteigerung zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft ist angeordnet (Amtsgericht Königstein im Taunus, 95 K 35/23); eingetragen am 16.02.2024“

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	Hochtaunuskreis
Gemeinde	Weilrod
Ortsteil	Gemünden
Einwohnerzahl	ca. 6.781 Einwohner (Stand 31.12.2023, Quelle: Hessisches Statistisches Landesamt)
Kaufkraft pro Einwohner	38.382 € – Hochtaunuskreis 28.693 € – Hessen 27.939 € – Deutschland (Quelle: © 2024 Michael Bauer Research GmbH)
Kaufkraftindex	137,4 – Hochtaunuskreis 102,7 – Hessen 100,0 – Deutschland (Quelle: © 2024 Michael Bauer Research GmbH)
Arbeitslosenquote	4,5 % - Hochtaunuskreis 5,6 % - Hessen 6,0 % - Deutschland (Bundesagentur für Arbeit, Berichtsmonat April 2024)
Demographische Entwicklung	Gemäß Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung beträgt die relative Bevölkerungsprognose +4 % (2017 bis 2040) für den Hochtaunuskreis.

Lagebeschreibung

Der Hochtaunuskreis liegt fast vollständig im Taunus. Sein Vorland mit den Städten Bad Homburg, Friedrichsdorf, Kronberg und Königstein gehört im Süden bereits zur Stadtregion Frankfurt und geht damit in die Rhein-Main-Ebene rüber. Bekannt ist der Hochtaunuskreis für seine Immobilien mit hohem Mietniveau sowie für den zweithöchsten Kaufkraftindex aller deutschen Land- und Stadtkreise.

Weilrod ist eine Gemeinde im hessischen Hochtaunuskreis. Weilrod grenzt im Norden an die Gemeinden Weilmünster und Grävenwiesbach, im Osten an die Stadt Usingen, im Süden an die Gemeinden Schmitten im Taunus und Waldems und im Westen an die Stadt Bad Camberg und die Gemeinde Selters. Weilrod gliedert sich in 13 Ortsteile.

Die Firma „Canton Elektronik“ (Lautsprecher), Grünauer Maschinen GmbH und Mania Technologie (Werkzeugtechnik) haben Ihren Hauptsitz in Weilrod. Darüber hinaus existieren mehrere Seminarhotels und Schulungsfirmen in Weilrod.

Infrastrukturell ist Weilrod über die Bundesstraße B 275 angebunden, die Verbindungen in Richtung Idstein und Usingen bietet. Die nächstgelegene Autobahn ist die A3, die etwa 20 bis 30 Kilometer entfernt liegt und über die Anschlussstellen Idstein oder Bad Camberg



erreichbar ist. Die A3 verbindet die Region mit den Ballungszentren Frankfurt am Main und Wiesbaden. Im öffentlichen Nahverkehr gibt es Busverbindungen, die die verschiedenen Ortsteile von Weilrod miteinander und mit den umliegenden Städten wie Usingen und Bad Camberg verbinden. Ein direkter Bahnanschluss existiert in Weilrod nicht, der nächste Bahnhof befindet sich in Usingen. Von dort aus gelangt man mit der Taunusbahn nach Frankfurt am Main. Weilrod ist durch ein Netz von Rad- und Wanderwegen gut erschlossen. Innerhalb der Ortsteile gibt es grundlegende Einrichtungen wie Supermärkte, Ärzte, Apotheken und Schulen, allerdings in begrenztem Umfang.

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 offener Bauweise geprägt.
Lage im Ort/Umland	Zentrum von Wiesbaden ca. 51 km entfernt Zentrum von Frankfurt (Hauptwache) ca. 45 km entfernt

Verkehrsanbindung

Bus	Die nächste Bushaltestelle (Weilrod-Gemünden, Emmershäuser Straße) befindet sich in ca. 0,2 km Entfernung.
Bahn	Die Entfernung zum Bahnhof Usingen beträgt ca. 11 km. Von dort aus besteht u.a. Anschluss in die Richtungen Frankfurt (mit Umstieg in Bad Homburg) und Brandoberndorf. Der Hauptbahnhof Frankfurt ist ca. eine Fahrtstunde 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 Bad Camberg BAB 3 ist ca. 21 km entfernt.
Bundesstraße	Die nächste Bundesstraße B 275 ist ca. 10 km entfernt.
Flughafen	Der Flughafen Frankfurt ist ca. 52 km entfernt.

Beurteilung Verkehrsanbindung

Zusammenfassend kann die Verkehrsanbindung als **schlecht**, aber lagetypisch eingeschätzt werden.



Infrastruktur

Geschäfte des täglichen Bedarfs	Geschäfte des täglichen Bedarfs sind in einem Umkreis von ca. 6 km um das Bewertungsobjekt in ausreichendem Umfang vorhanden, jedoch nur mit dem PKW erreichbar.
Geschäfte des weiterführenden Bedarfs	Das nächste größere Einkaufszentrum (Main-Taunus-Zentrum) mit rd. 91.000 m ² Verkaufsfläche befindet sich in ca. 40 km Entfernung.
Ärzte und Apotheken	Der nächste Allgemeinmediziner befindet sich in ca. 7 km Entfernung. Die nächste Apotheke befindet sich in ca. 7 km Entfernung.
Krankenhaus	Das nächste Krankenhaus (Vitos Weil-Lahn in Weilmünster) befindet sich in ca. 9 km Entfernung.
Kindergarten	Ein Kindergarten befindet sich in ca. 0,4 km Entfernung.
Grundschule	Die nächste Grundschule befindet sich in ca. 5,5 km Entfernung.
Weiterführende Schule	Die nächste weiterführende Schule (Gymnasium) befindet sich in ca. 12 km Entfernung.
Hochschulen, Universitäten	Die nächste Universität (Goethe-Universität Frankfurt am Main) befindet sich in ca. 44 km Entfernung.
Freizeitangebot	<p>Das Freizeitangebot in Weilrod ist durch Vereine und Naherholung geprägt und insgesamt als lagetypisch zu bezeichnen. In Weilrod gibt es daneben Angebote wie Klettern, Golfen, Paintball und Fahrrad-Trails.</p> <p>Ein umfangreiches Freizeitangebot befindet sich im Stadtgebiet von Frankfurt oder Wiesbaden.</p> <p>Weilrod verfügt über ein durchschnittliches gastronomisches Angebot. Ein umfangreiches gastronomisches Angebot befindet sich darüber hinaus in Frankfurt oder Wiesbaden.</p>
Kulturangebot	Weilrod bietet kein ausgeprägtes Kulturangebot. Ein umfangreicheres Kulturangebot mit Theater, Oper und Museen befindet sich in Frankfurt und Wiesbaden.

Beurteilung Infrastruktur

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

4.3 Beurteilung der Wohnlage

Das Bewertungsobjekt befindet sich im Ortsteil Gemünden von Weilrod, am nordwestlichen Ortsrand in einem Wohngebiet mit Ein- und Zweifamilienhäusern. Es handelt sich um ein Gebiet des äußeren Ortsbereichs mit gelockerter Bebauung, normalem Straßenbild und Gebäudezustand und vielen Grün- und Freiflächen in der Umgebung. Es gibt eine unterdurchschnittliche Infrastruktur und eine schlechte Verkehrsanbindung. Die Wohnlage wird durch den Sachverständigen unter Berücksichtigung der Lagemerkmale als **mittlere** Wohnlage eingeschätzt.



5. BESCHREIBUNG DES GRUNDSTÜCKS

5.1 Grundstücksmerkmale

Grundstücksgröße

2.111 m² Gesamtgrundstücksgröße gemäß Grundbuch

Erschließungszustand

Wasserversorgung	Anschluss an das öffentliche Netz
Abwasserentsorgung	vermutlich Anschluss an die öffentliche Kanalisation
Elektrizität	Anschluss an das örtliche Versorgungsnetz (Freileitung)
Gas	k.A. (Heizungsform Öl)
Telekommunikation	Telefon- und Internetanschluss

Grundstücksgestalt

Das Grundstück ist unregelmäßig geschnitten. Die Länge der Straßenseite beträgt ca. 40 m. Die mittlere Tiefe beträgt ca. 53 m.

Grenzverhältnisse

Es besteht Grenzbebauung an der östlichen Grundstücksgrenze durch den Carport des Bewertungsobjektes. Ein historisch vorhandener Überbau war anhand der Aktenlage und dem Eindruck im Ortstermin 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 21.06.2024 ist das Grundstück Heinzenberger Straße 13, Weilrod, Gemarkung Gemünden; Flur 1, Flurstück 33 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 Bahnlärm festgestellt.



5.4 Hochwasserrisiko

Gemäß online Auskunft „Zürs Hochwassergefährdung“ vom 30.08.2024 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 „mittel“ eingeschätzt.

5.5 Außenanlagen

Einfriedung und sonstige bauliche Anlagen

Der straßenseitige Grundstücksbereich ist teilweise durch Bewuchs eingefriedet. Der rückwärtige Grundstücksbereich war zum Tag der Ortsbesichtigung stark eingewachsen. Es ist nicht bekannt, ob eine Einfriedung im rückwärtigen Bereich besteht.

Im rückwärtigen Grundstücksbereich wurde ca. 2008 ein Nebengebäude errichtet, dass als Werkstatt genutzt wird.

Im rückwärtigen Grundstücksbereich befindet sich eine Gartenhütte in Holzkonstruktion mit Strom- und Wasseranschluss.

Auf dem Grundstück befindet sich im westlichen Bereich ein Blechcontainer der für Lagerzwecke genutzt wird.

Im östlichen Grundstücksbereich befindet sich ein auffälliger Carport in Holzkonstruktion mit Schwingtor sowie ein Unterstand in Holzkonstruktion in gutem Zustand.

Bodenbefestigung

Die Zuwegungen zum Hauseingang und der Bereich unter dem Carport sind mit Betonsteinpflaster befestigt. Teilweise ist der rückwärtige Grundstücksbereich mit Betonsteinpflaster befestigt.

Anpflanzungen

Die nicht bebauten und befestigten Flächen sind mit Rasen, Bäumen und Sträuchern begrünt und wirken ungepflegt bzw. verwildert.

Einstellplätze

Das Grundstück verfügt über zwei Carports (Carport mit Baujahr 2008, Doppelcarport mit Baujahr 2002) aus Holz im südlichen Grundstücksbereich. Der Einzelcarport wurde zum Stichtag als Gerätelager genutzt. Die auf den Grundrissen dargestellt Garage im Erdgeschoss wurde zu Wohnzwecken umgenutzt. Es bestehen darüber hinaus Stellplatzmöglichkeiten im öffentlichen Straßenraum. Die Stellplatzsituation in der Umgebung wird als nicht angespannt eingeschätzt.

Fazit

Die baulichen Außenanlagen sind teilweise in einem neuwertigen und teilweise in einem auffälligen Zustand. Die baulichen Nebenanlagen werden über die BGF (Werkstatt) und den Ansatz der baulichen Außenanlagen erfasst.



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 gemäß Onlineauskunft des Regionalverbandes FrankfurtRheinMain vom 29.08.2024 befindet sich das Grundstück im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes „An der Laubacher Straße, Am Friedhof, Am Euwerig“ vom 21.11.1966 (Inkrafttreten). Der Bebauungsplan enthält u.a. folgende wesentliche Festsetzungen:

- Reines Wohngebiet (WR)
- II Vollgeschosse maximal
- Grundflächenzahl (GRZ) - 0,3
- Geschossflächenzahl (GFZ) – 0,6
- Es sind Baugrenzen definiert
- Bauwuch – seitlicher Grenzabstand min. 4,00 m
- Satteldach ohne Aufbauten
- Dachneigung 23 – 30°
- Drempel nicht zulässig
- Dachfarbe dunkel engobiert

Die Bebaubarkeit richtet sich nach § 30 BauGB - Zulässigkeit von Vorhaben im Geltungsbereich eines Bebauungsplans.

Hinweis:

Eine Prüfung der planungsrechtlichen Zulässigkeit der vorgefundenen Bebauung ist nicht Gegenstand des Gutachterauftrages. 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 Hochtaunuskreises vom 11.07.2024 sind für das Grundstück keine Baulasten eingetragen.



Nutzung des Objektes, ggf. Historie

Das Objekt war zum Stichtag zu Wohnzwecken eigengenutzt (Obergeschoss, Dachgeschoss). Die Wohneinheit im Erdgeschoss stand zum Stichtag leer.

Mietvertragliche Bindungen zum Stichtag

Es waren zum Wertermittlungsstichtag keine mietvertraglichen Bindungen bekannt. Das Erdgeschoss wurde 2023 und 2024 an Feriengäste vermietet. Es wurden von einer Verfahrensbeteiligten Partei folgende monatliche Einnahmen mitgeteilt.

August 2023	798,00 €
September 2023	2.888,00 €
Oktober 2023	798,00 €
November 2023	3.192,00 €
Dezember 2023	1.216,00 €
Januar 2024	1.330,00 €
Februar 2024	2.660,00 €
März 2024	1.976,00 €

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

Weilrod verfügt über eine rechtliche Grundlage über die Erhebung von (wiederkehrenden) 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 schriftlicher Auskunft der Gemeinde Weilrod vom 02.07.2024 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 Gemeinde Weilrod vom 02.07.2024 ist das Grundstück nicht in ein Sanierungs-, Flurbereinigungs- oder sonstiges Entwicklungsgebiet einbezogen.

Denkmalschutz

Gemäß Online-Auskunft vom 29.08.2024 (denkxweb) besteht kein Denkmalschutz.

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 wurde ca. 1970 in massiver Bauweise errichtet. Das Wohnhaus verfügt über vier Wohneinheiten, die sich auf Erd- (2 Wohneinheiten), Obergeschoss (1 Wohneinheit) und Dachgeschoss (1 Wohneinheit) verteilen. Das Gebäude verfügt gemäß Planunterlagen über einen nutzbaren Spitzboden. Das Gebäude ist freistehend, verfügt über zwei Carports und ein Nebengebäude (Werkstatt).

Das Gebäude wurde historisch als Ein- oder Zweifamilienhaus konzipiert. Das Gebäude wurde im Erdgeschoss in zwei separate Wohneinheiten aufgeteilt und die ehemalige Garage als Diele umgebaut. Die zwei Wohneinheiten im Erdgeschoss wurden in der Vergangenheit als Ferien- bzw. Monteurswohnungen vermietet. Das Obergeschoss wird über eine westlich nachträglich installierte Außentreppe über die Dachterrasse erschlossen und eigengenutzt. Das Dachgeschoss wird über eine östliche Außentreppe und einen Teil der innenliegenden Treppe erschlossen und ebenfalls eigengenutzt. Es ist nicht bekannt, ob die bauliche Trennung der Wohneinheiten baurechtlich zulässig ist. Des Weiteren konnte nicht in Erfahrung gebracht werden, ob die zusätzliche Erschließung der Wohneinheit im Obergeschoss zulässig ist.

Die Wohnfläche wurde mit ca. 258 m² auf der Basis der Grundrisse ermittelt und mittels Nutzflächenfaktoren plausibilisiert.

Eine Baubeschreibung konnte nicht recherchiert werden. Die Angaben zur Baubeschreibung beruhen auf dem äußerlichen Eindruck und den Eindrücken im Ortstermin.

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 Gebäude

Objektart	Ursprünglich Zweifamilienhaus, Keller-, Erd-, Ober- und Dachgeschoss, Spitzboden; derzeit umgenutzt zu Vierfamilienhaus
Baujahr	geschätzt mit ca. 1970 (keine Angaben)
Wohn- Nutzfläche	rd. 258 m ² Wohnfläche
Grundrissgestaltung	Die tatsächliche Grundrissituation konnte im Ortstermin überwiegend überprüft werden. Das Dachgeschoss konnte nicht begangen werden.



Das Erdgeschoss verfügt über zwei Wohneinheiten. Der Antritt der Wohneinheit links erfolgt über die ehemalige Garage, die zu einer Diele umgebaut wurde. Die Wohneinheit verfügt über zwei Wohn- bzw. Schlafzimmer, Küche und Bad. Die Erschließung der Küche erfolgt über das Wohnzimmer. Über die Küche werden das Bad und durch das Bad der weitere Schlafräum erschlossen. Es sind somit gefangene Räume vorhanden.

Der Antritt der Wohneinheit im Erdgeschoss rechts erfolgt direkt über das Wohnzimmer. Das Wohnzimmer verfügt über eine Teeküche mit Kühlschrank und Herd. Über das Wohnzimmer werden ein Flur und das Badezimmer erschlossen. Im Flur befinden sich ein weiterer Wohnungszugang und die Erschließung des Obergeschosses. Der Zugang zum Obergeschoss mittels Tür geschlossen.

Die Wohneinheit im Obergeschoss wird durch nachträgliche Umbauten durch eine Außentreppe über eine Dachterrasse erschlossen und verfügt über Wohnzimmer, Küche, Badezimmer, Abstellraum und Schlafzimmer sowie einen Zugang (Tür) zur inneren Erschließung.

Das Dachgeschoss wird über eine Außentreppe und eine innenliegende Erschließung im Obergeschoss erschlossen. Der Grundriss konnte nicht mit den Grundrissen abgeglichen werden. Gemäß Grundriss verfügt das Dachgeschoss über Schlafzimmer, Wohnzimmer, Diele, Badezimmer, Gäste-WC, Balkon und Küche.

Alle oberirdischen Räume verfügen über eine natürliche Belichtung und Belüftung.

Erschließung Die vertikale Erschließung des Obergeschosses erfolgt über zwei außenliegende Treppen. Die Erschließung des Dachgeschosses überfolgt über eine Innenliegende Treppe. Ein Aufzug ist nicht vorhanden.

Rohbaukonstruktion

Fundamente	vermutlich Betonplatte
Keller	massiv, teilweise unterkellert
Außenwände	Kellergeschosse – vermutlich Lochziegel d = 30 cm Erd- Dachgeschoss – vermutlich Lochziegel d = 30 cm
Fassade	Lochfassade
Innenwände	tragend: vermutlich Ziegel d = 24 cm nicht tragend: vermutlich Ziegel/ Trockenbau/ Holzskelettbauweise d = 11,5 cm
Decken	vermutlich Stahlbeton
Höhen	Kellergeschosse – 2,10 m; lichte Höhe – 1,95 m



	Erdgeschoss – 2,75 m; lichte Höhe – 2,53 m Obergeschoss – 2,75 m; lichte Höhe – 2,53 m Dachgeschoss – 2,75 m; lichte Höhe – k.A. Spitzboden – 2,10 m bis Firstpfette
Treppen	Stahlbeton
Dachkonstruktion	Satteldach in Holzkonstruktion mit Dachgaube westlich, gemäß Aussage im Ortstermin Dach 2020 saniert inkl. Dachfenster und Aufsparrendämmung
Dacheindeckung	Dachziegel, Gaube mit Schiefereindeckung

Ausbau des Gebäudes

Barrierefreiheit	nicht gegeben
Fußböden	überwiegend Fliesen, teilweise Laminat in Wohnräumen (OG)
Oberfläche Decke	überwiegend tapeziert und gestrichen
Oberfläche Innenwände	Wohnräume – überwiegend tapeziert und gestrichen, teilweise Natursteinfliesen; Sanitärbereiche – gefliest
Türen	Hauseingangstür – Kunststofftüren mit Glasausschnitt Innentüren – überwiegend Holztüren
Fenster	Kunststofffenster mit Isolierverglasung (Baujahr 1995) / außenliegender Sonnenschutz

Technische Ausrüstung des Gebäudes

Elektroinstallation	nutzungsgerechte Elektroinstallationen (der besichtigten Bereiche)
Sanitärinstallation	KG – Gäste-Bad mit Waschbecken, Dusche, WC, noch nutzungsgerechte Fliesengestaltung EG – Badezimmer links/rechts jeweils mit WC, Waschbecken, Badewanne, noch zeitgemäße Fliesengestaltung OG – Badezimmer mit WC, Pissoir, Waschbecken, Dusche, noch zeitgemäße Fliesengestaltung DG – k.A.
Ausstattung Küchen	Fliesenspiegel, übliche Elektrogeräte
Heizungsinstallation	Zentralheizung – Öl (Kessel aus 1991, Brenner von 2022, Typ Buderus Junomat S315); Wärmeabgabe mittels Plattenheizkörper, Dachgeschoss Platten- oder Rippenheizkörper, Warmwasseraufbereitung zentral
Sonstiges	-
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 Rauchmelder installiert.

7.3 Baubeschreibung Nebengebäude

- Das ca. 2008 errichtete Nebengebäude (Werkstatt) wurde vermutlich in massiver Bauweise errichtet. Das Dach wurde als Flachdach mit Dachpappe konstruiert. Es wurden Kunststofffenster verwendet.
- Die Gartenhütte wurde in einfacher Holzkonstruktion (Satteldach) mit Strom- und Wasseranschluss errichtet. Es wurden Kunststofffenster verwendet.
- Der Blechcontainer wird als Zubehör gewertet und nur nachrichtlich erwähnt.
- Der auffällige Carport wurde in Holzkonstruktion mit Schwingtor errichtet. Die Maße betragen ca. 5,0 x 9,0 m.
- Der Unterstand wurde Holzkonstruktion mit Pultdach errichtet.
- Die Carports wurden in Holzkonstruktion mit Pultdach errichtet.

7.4 Beurteilung der baulichen Anlagen

Bau- und Unterhaltungszustand

Das Gebäude befindet sich in einem durchschnittlichen baulichen Zustand. Gemäß Eindruck im Ortstermin waren zum Bewertungsstichtag alle Gewerke funktionstüchtig.

Gemäß Eindruck im Ortstermin bestehen Feuchtigkeitsprobleme an mehreren Wandbereichen im Erdgeschoss und einigen Fenstern. Hierfür wird im Rahmen der Wertermittlung eine Wertminderung kalkuliert.

Die Wohneinheiten im Erdgeschoss weisen aufgrund der Nutzung als Ferienwohnung Verschleißerscheinungen auf.

Der Außenbereich wäre im Rahmen eines Erwerbs der Liegenschaft gärtnerisch instand zu halten. Hierfür wird im Rahmen der Wertermittlung eine Wertminderung kalkuliert.

Der Heizkessel ist ggf. am Ende der technischen Lebensdauer und ist mittelfristig zu tauschen. Ein Kostenabzug erfolgt jedoch noch nicht.

Der auffällige Carport im rückwärtigen Grundstücksbereich ist kurzfristig abzurechen. Hierfür wird im Rahmen der Wertermittlung eine Wertminderung kalkuliert.

Es ist nicht bekannt, ob die bauliche Trennung der Wohneinheiten baurechtlich zulässig ist. Des Weiteren konnte nicht in Erfahrung gebracht werden, ob die zusätzliche Erschließung der Wohneinheit links im Obergeschoss zulässig ist. Diese Umstände finden Berücksichtigung im Rahmen der Wertermittlung.

Ausstattungsstandard



Der Ausstattungsstandard wird unter Berücksichtigung des Baujahres sowie der Eindrücke im Rahmen des Ortstermins als durchschnittlich eingeschätzt.

Energetischer Zustand

Das Gebäude wurde bisher nicht durchgreifend energetisch modernisiert. Gemäß Aussage im Ortstermin wurde das Dach 2022 gedämmt. Ein Energieausweis lag nicht vor, der energetische Zustand kann daher nicht abschließend beurteilt werden.

Grundrisskonzeption und Wirtschaftlichkeit

Aufgrund der nachträglichen baulichen Änderungen des Grundrisses werden nach Einschätzung des Sachverständigen die Grundrisse den heutigen Anforderungen an Wohnen nicht gerecht. Es kann davon ausgegangen werden, dass potenzielle Erwerber die Liegenschaft zu einem Zweifamilienwohnhaus umnutzen. Die Kosten hierfür werden im Rahmen der Wertermittlung wertmindernd berücksichtigt.

Sanierungsmaßnahmen

Es wurden im Rahmen des Ortstermins folgende Sanierungsmaßnahmen benannt bzw. anhand der Aktenlage recherchiert:

- 2022 ~ Modernisierung des Daches inkl. Fenster, Dachdeckung und Aufsparrendämmung

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 auf Basis der Grundrisszeichnungen ermittelt. Die Maße wurden mittels der Liegenschaftskarte geprüft.

Geschoss	Bereich	Nutzung	Länge	Breite	Fläche
			in m	in m	in m ²
KG	A	Wohnhaus	8,8	9,5	83,5
KG	A	Wohnhaus	1,6	0,9	1,5
KG	A	Wohnhaus	0,4	1,3	0,5
				Summe KG	85,5
EG	A	Wohnhaus	13,74	9,49	130,4
				Summe EG	130,4
OG	A	Wohnhaus	10,49	9,49	99,6
OG	B	Terrasse	3,25	9,49	30,8
OG	B	Treppe	1,48	1,76	2,6
				Summe OG	133,0
DG	A	Wohnhaus	10,49	9,49	99,6
				Summe DG	99,6
SB	A	Dachraum	5,57	9,49	52,9
				Summe SB	52,9
				Gesamtsumme	501,3

*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.

Das Nebengebäude (Werkstatt) hat gemäß Baugenehmigung folgende Maße: 7,25 m x 9,74 m = 70,6 m² BGF.

Die Carports und die Nebengebäude werden nicht im Ansatz der BGF, sondern pauschal erfasst. Der Spitzboden wird aufgrund der Firsthöhe (ca. 2,10 m) berücksichtigt.

Wohn- bzw. Nutzfläche

Es wurde von einer Verfahrensbeteiligten Partei eine Wohnflächenberechnung vorgelegt. Es lagen darüber hinaus bemaßte Grundrisse mit Flächenangaben vor. Sowohl die Flächenberechnung als auch die Flächenangaben im Grundriss scheinen nicht plausibel. Die Flächenangaben wurden durch den Sachverständigen auf Basis der Grundrisse selbst ermittelt. Die Grundrisse spiegeln zumindest im Erdgeschoss nicht die vorgefundene Situation wider. Es könnten Abweichungen bei der Wohn- und Nutzfläche für das Dachgeschoss 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.



Die Wohnflächenberechnung wurde stichprobenartig im Ortstermin geprüft und anhand geeigneter Nutzflächenfaktoren plausibilisiert.

Geschoss	Nutzung	Wohnfläche	Nutzfläche	BGF in m ²	NFF
Untergeschoss	Heizungsraum		24,00		
Untergeschoss	Abstellraum		28,00		
Untergeschoss	Heizöllager		20,00		
Untergeschoss	Summe		72,00	85,50	0,84
Erdgeschoss	Garage/Diele	21,00			
Erdgeschoss	Abstellraum	7,00			
Erdgeschoss	Küche	15,00			
Erdgeschoss	Wohnzimmer	25,00			
Erdgeschoss	Schlafzimmer	20,00			
Erdgeschoss	Flur	12,00			
Erdgeschoss	Bad	4,50			
Erdgeschoss	Summe	104,50		130,40	0,80
Obergeschoss	Terrasse (Ansatz 25%)	7,75			
Obergeschoss	Wohnzimmer	25,00			
Obergeschoss	Küche	15,00			
Obergeschoss	Schlafzimmer	20,50			
Obergeschoss	Flur	9,00			
Obergeschoss	Bad	4,50			
Obergeschoss	Gäste-WC	2,70			
Obergeschoss	Summe	84,45		133,00	0,63
Dachgeschoss	Flur	8,50			
Dachgeschoss	Bad	4,90			
Dachgeschoss	Gäste-WC	2,50			
Dachgeschoss	Küche	12,50			
Dachgeschoss	Wohnzimmer	23,50			
Dachgeschoss	Schlafzimmer	17,00			
Dachgeschoss	Summe	68,90		99,60	0,69
Gesamtsumme		257,85	72,00		

Die Terrasse wurde zu 25 % der Wohnfläche angerechnet.

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.

Die Nutzfläche der Werkstatt wird gemäß Baugenehmigung mit 62,89 m² angegeben. Es ergibt sich ein Nutzflächenfaktor von 0,89, was für Gebäude dieser Art und Weise plausibel ist.



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. 5 HBO Hessische Bauordnung)				
Geschoss	Ermittlung der Prüfgröße		Vorgabe wert	Ergebnis
Erdgeschoss	ca. 2,75 m	≥	2,30 m	1
Obergeschoss	ca. 2,75 m	≥	2,30 m	1
Dachgeschoss	ca. 2,75 m	≥	2,30 m	0
<i>(nicht über ¾ der darunter liegenden Geschossfläche)</i>				
Spitzboden	ca. 2,10 m	≥	2,30 m	0
Summe der Vollgeschosse			Z =	2

Grundflächenzahl - GRZ (§ 19 BauNVO)				
Grundstücksgröße			2.111 m ²	
Grundfläche Erdgeschoss Wohnhaus			rd. 130 m ²	
Grundfläche Erdgeschoss Werkstatt			rd. 71 m ²	
GRZ	201 m ²	: 2.111 m ²	0,17	
Grundflächenzahl			GRZ =	0,1

Geschossflächenzahl - GFZ (§ 20 BauNVO)				
Grundstücksgröße			2.111 m ²	
Geschossfläche Wohnhaus			rd. 263 m ²	
Geschossfläche Werkstatt			rd. 71 m ²	
GFZ	334 m ²	: 2.111 m ²	0,16	
Geschossflächenzahl			GFZ =	0,16

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 seit 2010 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.

Der deutsche Immobilienmarkt wies im Jahr 2021 wie schon in den beiden Vorjahren insgesamt sehr günstige Rahmenbedingungen auf. Ein niedriges Zinsumfeld, fehlende Anlagealternativen und hohe Nachfrage sorgten für eine anhaltende Dynamik.

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.

Die vdpResearch veröffentlicht regelmäßig transaktionsbasierte Miet- und Preisindizes zur Entwicklung der Immobilienmärkte in Deutschland. Jedes Quartal werden fünfzehn Teilindizes erarbeitet, die die wichtigsten Segmente des deutschen Immobilienmarktes abbilden. Mehr als 700 Banken übermitteln quartalsweise Daten von echten Verkaufsfällen, die in die Transaktionsdatenbank einfließen und ausgewertet werden.

Der vdp Preisindex für Eigenheime in Deutschland zeigt erstmals seit der Finanzmarktkrise im Jahr 2008 eine rückläufige Tendenz. So wurde zwischen dem Q3 2022 und Q2 2024 ein Preisrückgang von rd. 7 % registriert. Dies entspricht einem Preisniveau zum Zeitpunkt des 3. Quartals 2021. Gegenüber dem 1. Quartal 2020 (Beginn der Coronapandemie) ist weiterhin ein positiver Preisanstieg um ca. 18 % zu beobachten (Quelle: vdp Research Stand Q2 2024).

Der GREIX (German Real Estate Index) ist ein Gemeinschaftsprojekt der Gutachterausschüsse für Grundstückswerte, von ECONtribute und dem IfW Kiel. Dabei werden die Kaufpreissammlungen der Gutachterausschüsse, die notariell beglaubigte Verkaufspreise enthalten, nach aktuellen wissenschaftlichen Standards ausgewertet.

Der GREIX Index für Einfamilienhäuser in Deutschland weist zum Stand Q4 2023 einen Preisrückgang von rd. 11,3 % gegenüber dem Stand Q4 2022 aus. Damit liegt der Preisindex auf dem Niveau von ca. 2019. Die Entwicklung des vdp Preisindex für Wohnimmobilien zwischen Q4 2022 und Q4 2023 liegt bei rd. -6,1 %.



Immobilienmarkt Hessen

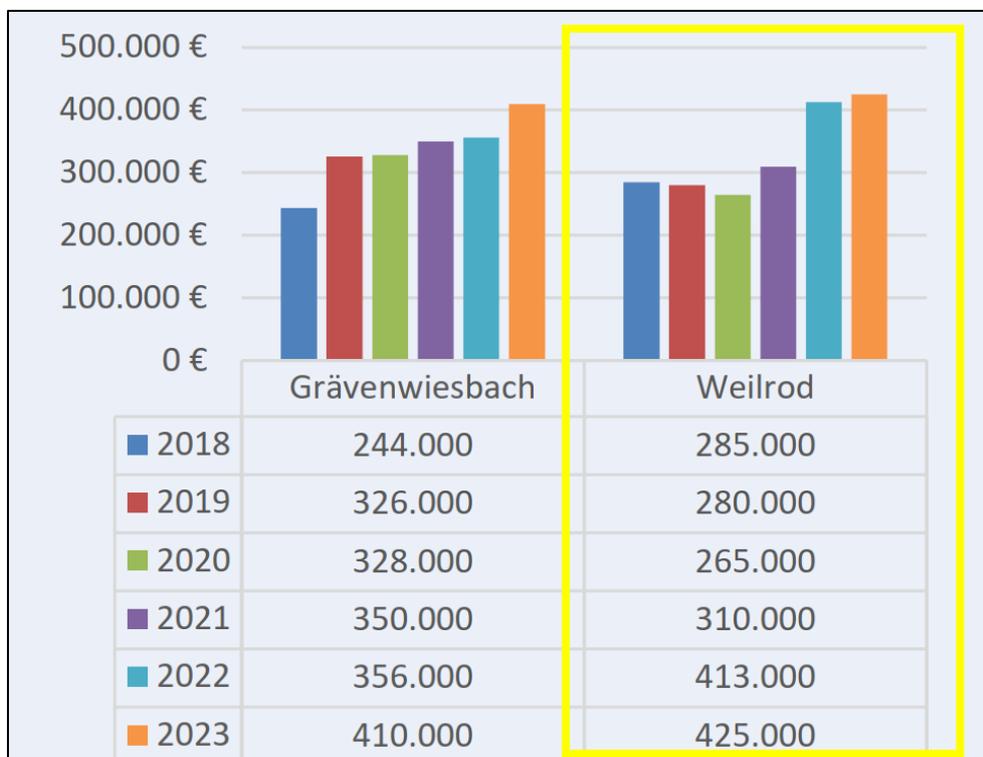
Gemäß Immobilienmarktbericht des Landes Hessen 2023 sind die Anzahl an Transaktionen im Jahr 2022 im Vergleich zum Vorjahr um ca. -19,9 % auf nunmehr 57.007 Kaufverträge und der landesweite Geldumsatz um -20,1 % auf rd. 22,21 Mrd. € gesunken. Hessen ist durch ein starkes Süd-Nord-Gefälle geprägt. Im 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 Hochtaunuskreis

Der Hochtaunuskreis liegt fast vollständig im Taunus. Sein Vorland mit den Städten Bad Homburg, Friedrichsdorf, Kronberg und Königstein gehört im Süden bereits zur Stadtregion Frankfurt und geht damit in die Rhein-Main-Ebene über. Bekannt ist der Hochtaunuskreis für seine Immobilien mit hohem Mietniveau sowie für den zweithöchsten Kaufkraftindex aller deutschen Land- und Stadtkreise.

Im Hochtaunuskreis (ohne Bad Homburg und Oberursel) wurden 2023 in Summe 1.242 Grundstückskaufverträge mit einem Gesamtumsatz von 546,1 Mio. € registriert. Der Teilmarkt für bebaute Grundstücke hatte daran einen Anteil von 453 Kaufverträgen, bei einem Umsatzvolumen von 386,1 Mio. €.

Gemäß aktuellem Grundstücksmarktbericht 2024 des Gutachterausschuss für den Hochtaunuskreis liegt das durchschnittliche Preisniveau für freistehende Eigenheime in Weilrod bei 425.175 €. Gemäß Immobilienmarktbericht 2024 des Hochtaunuskreises haben sich die Kaufpreise für Einfamilienhäuser in Königstein wie folgt entwickelt:



Quelle: Immobilienmarktbericht für den Bereich des Hochtaunuskreises 2024, S. 67



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 Reihenhausgrundstücke. 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 Wertermittlungsstichtag 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. 33		2.111,00 m ²
gesamte Grundstücksgröße		2.111,00 m²
II. Bodenrichtwertkriterien		
	Quelle - 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		60 €/m ²
Beitragsrechtlicher Zustand		erschließungsbeitragsfrei
Entwicklungszustand		Baureifes Land
Grundstücksfläche		1.771 m ²
Art der baulichen Nutzung		landwirtschaftliche Fläche
Stichtag		01.01.2024
Bodenrichtwert		1 €/m ²
Beitragsrechtlicher Zustand		-
Entwicklungszustand		Fläche der Land- und Forstwirtschaft
Grundstücksfläche		340 m ²
II. Merkmale Bewertungsgrundstück		
Art der baulichen Nutzung		Wohnbaufläche
Stichtag		28.05.2024
Beitragsrechtlicher Zustand		erschließungsbeitragsfrei
Entwicklungszustand		Baureifes Land
Grundstücksfläche - Wohnbauland		1.771 m ²
Grundstücksfläche – Gartenland		340 m ²
III. Anpassungen		
Keine Anpassung		1,000
Bodenrichtwert nach Anpassung		60 €/m ²
IV. Marktanpassung		
Entwicklung seit letztem Stichtag	0%	0 €/m ²
Bodenrichtwert nach Anpassung		60 €/m ²
V. Wertbeeinflussende Grundstücksmerkmale		
-		-
Bodenrichtwert nach Anpassung der Grundstücksmerkmale		60 €/m ²
Angesetzter Bodenrichtwert		60 €/m²



VI. Bodenwert	
Bodenwert Bauland 1.771 m ² x 60 €/m ²	106.260 €
Bodenwert Gartenland 340 m ² x 1 €/m ²	340 €
Rundung	-1.600 €
Bodenwert gerundet	105.000 €

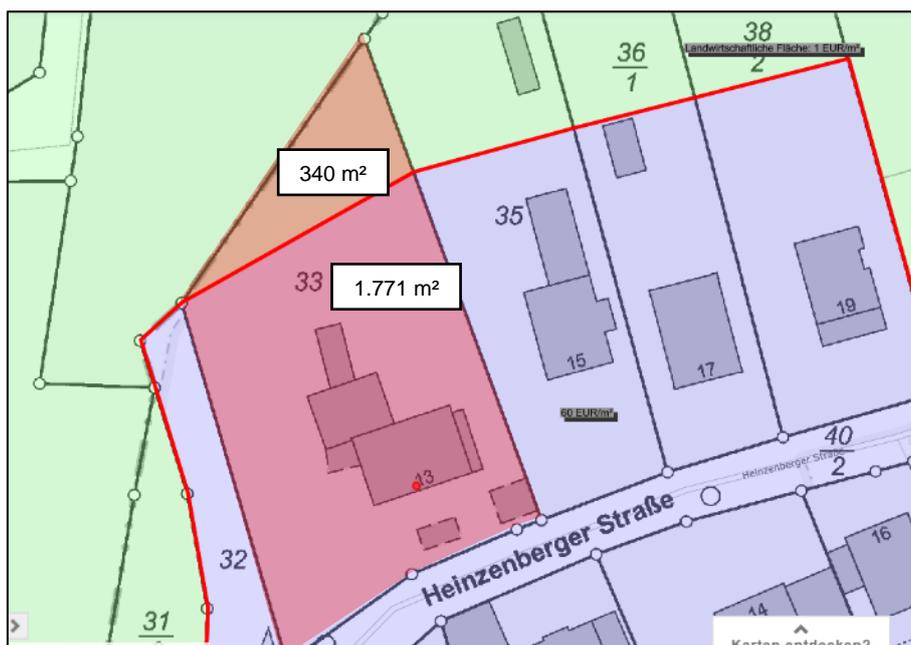
12.1 Erläuterungen zum Bodenwert

Der Wert des Bodens ist gem. § 40 ImmoWertV ohne Berücksichtigung der vorhandenen baulichen Anlagen auf dem Grundstück vorrangig im Vergleichsverfahren 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 für den Bodenrichtwert veröffentlicht. Der Stichtag des Bodenrichtwertes liegt ca. 5 Monate in der Vergangenheit. Gemäß mündlicher Auskunft des zuständigen Gutachterausschuss wurde keine relevanten Bodenwertänderungen für die gegenständliche Lage registriert. Eine konjunkturelle Anpassung wird daher nicht vorgenommen.

Das Bewertungsgrundstück wird vergleichsweise als großes Grundstück innerhalb der Bodenrichtwertzone beurteilt. Die Bewertungsgrundstück liegt in zwei Bodenrichtwertzonen. Für den straßenseitige Bereich (ca. 1.771 m², rot markiert) erfolgt ein Ansatz des veröffentlichten Bodenrichtwertes. Der rückwärtige Grundstücksbereich (ca. 340 m², orange markiert) hat maximal Gartenlandqualität. Dieser Bereich liegt in einer Bodenrichtwertzone mit einem Bodenrichtwert von 1,00 €/m² (Flächen der Land- und Forstwirtschaft). Dieser Ansatz scheint im Hinblick auf den veröffentlichten Bodenrichtwert für Bauland als plausibel und wird angesetzt.





13. SACHWERTERMITTLUNG (§§ 35 – 39 ImmoWertV)

Angaben zum Objekt		
Tatsächliches Baujahr	1970	
Fiktives Baujahr	1979	
Gesamtnutzungsdauer	70	Jahre
Restnutzungsdauer	25	Jahre
Bruttogrundfläche (BGF)	501	m ²

I. Ermittlung der Herstellungskosten		
NHK 2010	877 €/m ²	
Baupreisindex 2010	100,00	
Baupreisindex 2010 November 2023	181,20	
Angepasste Herstellungskosten	1.589 €/m ²	
Angesetzte Herstellungskosten	1.589 €/m²	

II. Herstellungswert der baulichen Anlagen		
Zwischenergebnis		796.501 €
Besondere Bauteile		0 €
Herstellungswert		796.501 €
Baunebenkosten	0%	0 €
Herstellungswert inkl. besondere Bauteile Wohnhaus		796.501 €
Herstellungswert Werkstatt		124.185 €
Herstellungswert Gesamtsumme		920.686 €

III. Alterswertminderung		
lineare Alterswertminderung in %		64,29%
entspricht		591.870 €
Zeitwert der baulichen Anlage		328.816 €

Außenanlagen	5,00%	16.441 €
--------------	-------	----------

V. Gebäudesachwert	345.257 €
---------------------------	------------------

VI. Bodenwert	
Bodenwert gemäß Bodenwertermittlung	105.000 €

VII. Sachwert vor Marktanpassung	450.257 €
---	------------------

VIII. Sachwertfaktor	
Marktanpassung	1,00

IX. Vorläufiger Sachwert	450.257 €
---------------------------------	------------------



X. Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	
Einzelcarport	7.000 €
Doppelcarport	14.000 €
Rückbaukosten Zweifamilienhaus	-10.000 €
Gartenpflege Außenbereich	-15.000 €
Schimmelbefall Erdgeschoss	-10.000 €
Abriss baufälliger Carport	-5.500 €

XI. Sachwert	
Sachwert des bebauten Grundstücks	430.757 €
Rundung	-757 €
Sachwert (gerundet)	430.000 €

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 Drenpelhöhe. Ein fehlender Drenpel 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).

Die Flächenangaben wurden wie unter Punkt 8 dargestellt ermittelt.

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:

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
Alterswertminderung	linear
Nebengebäude / Außenanlagen	wertmäßig berücksichtigen / i.d.R. 5 % des Herstellungswertes



13.2 Herstellungskosten

Kostenstand NHK2010:	2010
Objektart:	1.11 Zweifamilienhäuser, Keller- Erd-, Obergeschoss und ausgebauten Dachgeschoss; Spitzboden wird ebenfalls erfasst
Kostenkennwert Wohnhaus:	877 €/m ² , (Bauwerk KG 300+400, inkl. 17 % Baunebenkosten)
Baupreissteigerung:	1,813 (Statistisches Bundesamt)
Außenanlagen:	Pauschaler Ansatz mit 5,0 % der alterswertgeminderten Herstellungskosten. Die Nebengebäude (außer Werkstatt) sind im Ansatz der baulichen Außenanlagen ausreichend erfasst.
Baunebenkosten:	0 % (In den Kostenkennwerten der NHK 2010 sind die Baunebenkosten in Höhe von 17 % bereits enthalten.)
Korrekturfaktor:	1,05 für Zweifamilienhaus
Sonstiges:	Die Carports werden pauschal mit 7.000 € und 14.000 € berücksichtigt. Die Werkstatt wird mit einem Kostenansatz von 970 €/m ² BGF (NHK 2010, Typ 15.1, Standardstufe 3) erfasst.
Angepasster Kostenkennwert:	813 €/m ² x 1,813 = rd. 1.474 €/m² (Wohnhaus) 970 €/m ² x 1,813 = rd. 1.759 €/m² (Werkstatt) x 70,6 m ²

	Standardstufe					Wägungsanteil
	1	2	3	4	5	
Außenwände		100%				23%
Dach				100%		15%
Fenster und Außentüren			100%			11%
Innenwände und -türen			100%			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	0%	23%	62%	15%	0%	100%
Berechnung der Gesamtnutzungsdauer (GND)	0	15	43	11	0	70 Jahre GND
Kostenkennwerte für Gebäudeart 1.11 (BGF) in €/m ²	655	725	835	1.005	1.260	
Korrekturfaktoren: 1.05	688	761	877	1.055	1.323	
Anteiliger Kostenkennwert in €/m ² :	0	175	544	158	0	877



Kostenkennwert 2010 (gewichtet)	877 €/m ²
Baupreisindex 2010	100,00
Baupreisindex 2023 November	181,20
Entwicklung	1,812
in %	81,2%
Ansatz Kostenkennwert	1.589 €/m²

13.3 Marktanpassung

Vom zuständigen Gutachterausschuss wurden Sachwertfaktoren für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser veröffentlicht. Der Sachwertfaktor für einen vorläufigen Sachwert von rd. 450.000 € (BRW-Niveau bis 99 €/m² i.M. 50 €/m²) wird mit 1,05 angegeben.

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.

Jahr	Quartal	Index
2022	1	192,4
2022	2	197,5
2022	3	198,4
2022	4	195,6
2023	1	191,2
2023	2	190,2
2023	3	187,4
2023	4	184,5
2024	1	184,2
2024	2	184,9

Es kann davon ausgegangen werden, dass aufgrund der aktuellen Marktsituation nicht mehr die Preise aus 2022 und 2023 realisiert werden können. Auf den veröffentlichten Sachwertfaktor wird daher ein geringer Abschlag vorgenommen. Aufgrund der Gebäudekonzeption, der Grundstücks- und Objektgröße sowie des Baujahres wird für die Sachwertermittlung ein Sachwertfaktor von **1,00** als angemessen betrachtet.

13.4 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 (Standardstufe 3) 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 (Dach),



sachverständig mit 25 Jahren geschätzt. Dieser Wert wird für die Werkstatt übernommen, da diese wirtschaftlich eine Schicksalsgemeinschaft bilden.

13.5 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.

13.6 Besondere objektspezifische Merkmale

Gemäß Grundstücksmarktbericht werden freie Stellplätze im Wiederverkauf im Schnitt im Hochtaunuskreis mit 7.000 € angegeben. Im Rahmen der Wertermittlung erfolgt ein Ansatz für den Einzelcarport mit 7.000 € und für den Doppelcarport mit 14.000 €.

Es kann davon ausgegangen werden, dass potenzielle Erwerber das Gebäude einer Eigennutzung zuführen einen Rückbau zu einem Zweifamilienhaus vornehmen. Für den Rückbau der Außentreppe zur Terrasse und die Zusammenlegung der Wohneinheiten im Erdgeschoss werden pauschal 10.000 € als Wertminderung kalkuliert.

Für die gärtnerische Pflege des Außenbereichs werden pauschal 15.000 € als Wertminderung erfasst.

Für die Beseitigung des Schimmelbefalls im Erdgeschoss werden pauschal 10.000 € als Wertminderung erfasst.

Für den Rückbau des baufälligen Carports werden pauschal 125 €/m² BGF kalkuliert. Für den Carport lagen keine Grundrisse vor, auf der Liegenschaftskarte ist dieser nicht eingezeichnet. Die Maße wurden dem Luftbild entnommen. Bei einer geschätzten Größe von 5,0 x 9,0 m² ergibt sich eine Größe von 45 m² BGF. Es ergibt sich somit ein Wertabschlag von 45 m² BGF x 12 €/m² BGF = 5.625 € bzw. rd. 5.500 €.

Es handelt sich bei den Wertminderungen 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 wurde ein vorläufiger Sachwert in Höhe von **450.257 €** bzw. rd. **1.745 €/m²** Wohnfläche ermittelt (ohne Carports, 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 Hochtaunuskreis	Durchschnittspreis für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser in Weilrod	-	425.175 €
IHK-Wohnungsmarktbericht 2023/2024	Einfamilienhäuser Weilrod	115.000 – 430.000	235.000
on-geo Vergleichsmieten und -preise für Wohnimmobilien 61276 Weilrod, Heinzenberger Str. 13	Objektart Zweifamilienhaus Wohnfläche 258 Grundstücksfläche 2111 Baujahr 1970 Ausstattung normal Zustand durchschnittlich Mindestangebote 6	1.104 €/m ² WF bis 2.100 €/m ² WF	1.523 €/m ² WF
Immobilienscout24 Abrufdatum 30.08.2024	Ein- und Zweifamilienhäuser Weilrod, Grävenwiesbach Angebotspreise 116 – 403, i.M. 217 m ² Wfl.	876 €/m ² WF bis 2.891 €/m ² WF	1.859 €/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.

Es wurde zusätzlich eine Auskunft aus der Kaufpreissammlung eingeholt. Die übermittelten Kauffälle sind mit dem Bewertungsobjekt normal vergleichbar und dienen der Plausibilisierung des ermittelten Verkehrswertes bzw. werden nachrichtlich erwähnt.



Vertragsdatum	Gemarkung	Grundstücksfläche (m ²)	Gebäudetyp	Baujahr	Wohnfläche (m ²)	Kaufpreis je FE
27.01.2022	Hundstadt	988	Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung	1973	188	1.702 €/m ²
09.02.2022	Hasselbach (HTK)	711	Zweifamilienhaus mit Einliegerwohnung	1970	244	2.029 €/m ²
27.04.2022	Hundstadt	945	Zweifamilienhaus mit Einliegerwohnung	1992	260	2.304 €/m ²
19.10.2022	Laubuseschbach	559	Zweifamilienhaus mit Einliegerwohnung	1999	248	1.785 €/m ²
16.03.2023	Eisenbach	799	Zweifamilienhaus	1955	250	2.036 €/m ²
26.04.2023	Wolfenhausen	1446	Zweifamilienhaus	1963	280	1.286 €/m ²
14.06.2023	Mauloff	495	Zweifamilienhaus	1997	140	2.361 €/m ²
29.01.2024	Mönstadt	1203	Einfamilienhaus	1960	170	1.059 €/m ²
05.04.2024	Haintchen	645	Einfamilienhaus	1984	110	2.682 €/m ²
09.04.2024	Grävenwiesbach	652	Zweifamilienhaus	1973	185	2.054 €/m ²

Die Kaufpreise liegen in einer Spanne von 1.059 €/m² bis 2.682 €/m², i.M. 1.930 €/m².

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 vermietbar und verwertbar. Die energetischen Eigenschaften des Objektes werden als unterdurchschnittlich eingeschätzt. 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

Bodenwert	105.000 EUR
Sachwert	430.000 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:

EUR 430.000

In Worten: Euro vierhundertdreißigtausend

Wert der Belastung in Abt. II des Grundbuches

Kein Werteeinfluss vorhanden.



Immobilien Gutachter

Eric Reuter

Frankfurt am Main, erstellt am 30.08.2024



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
- 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



Außenansicht



Außenansicht



Gartenhütte



Außenansicht Werkstatt



Wohneinheit EG



Feuchtigkeitsschäden



Feuchtigkeitsschäden



EG – Badezimmer



Carport



1.OG – Terrasse



Untergeschoss – Heizungsanlage

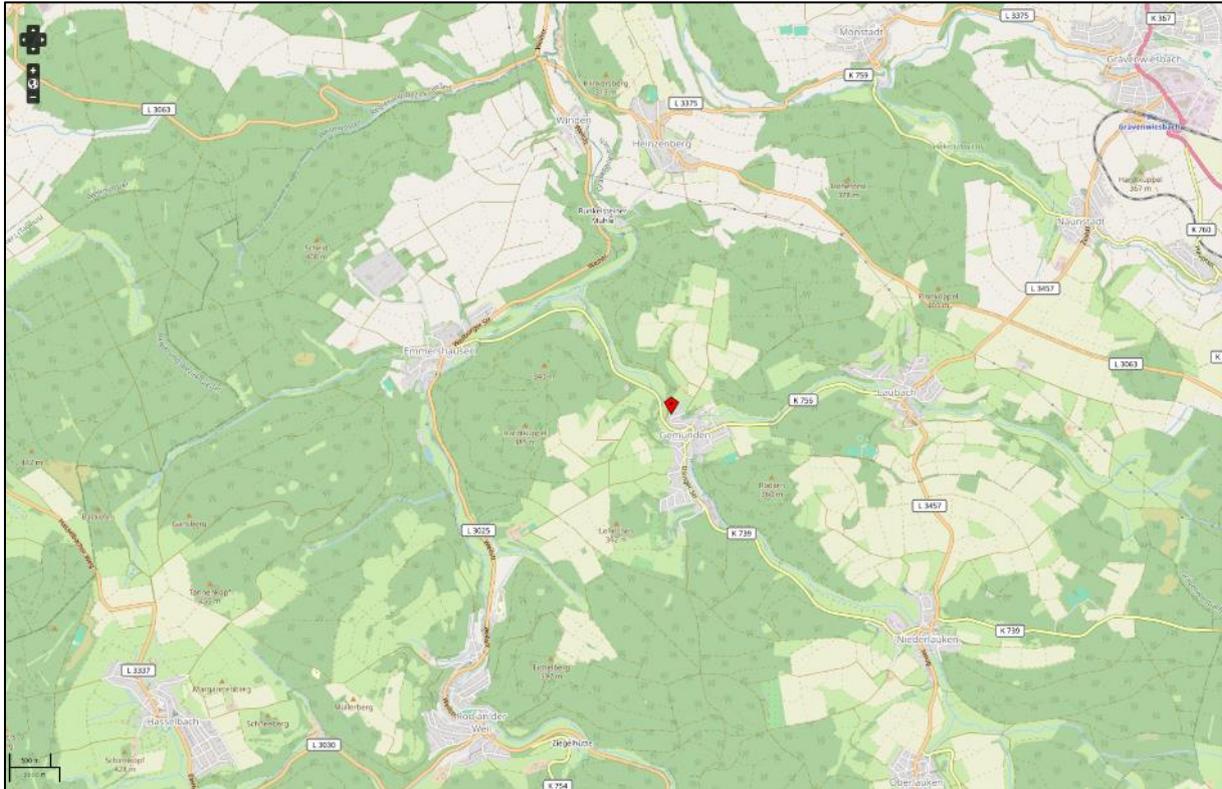


Nebengebäude im Garten



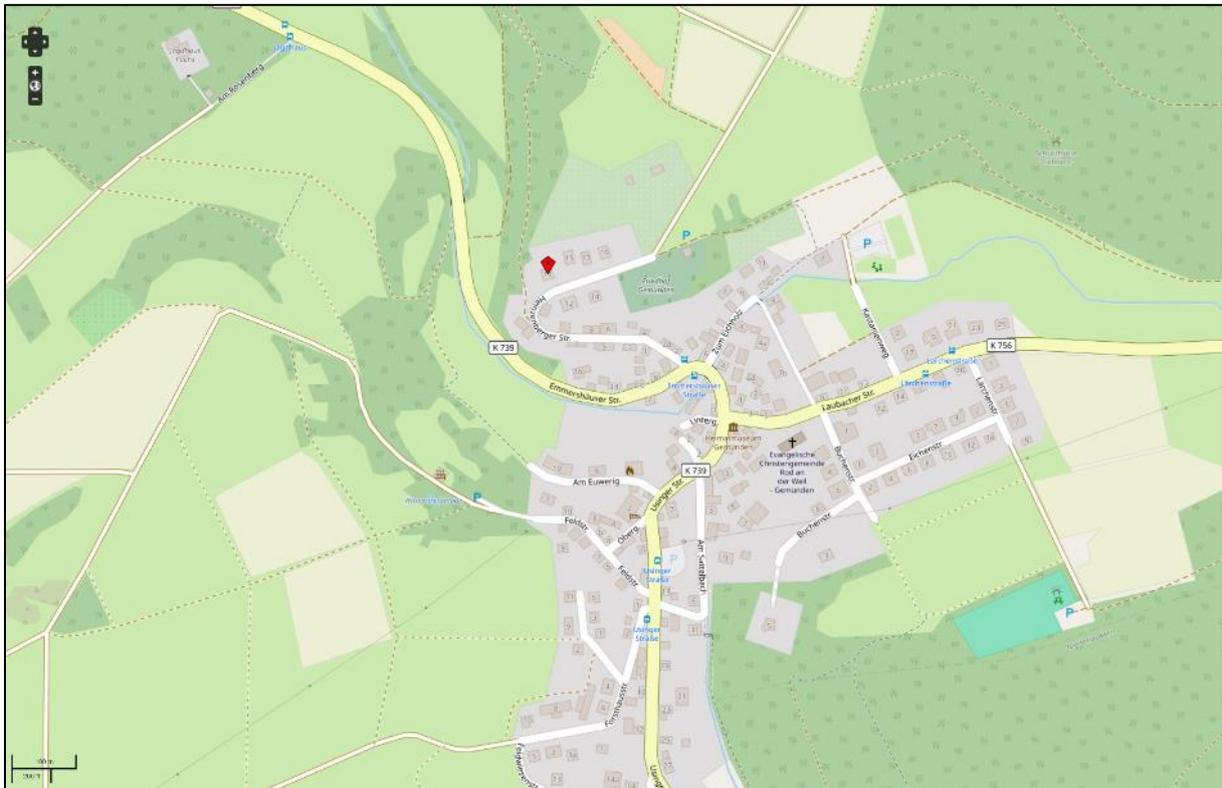
Anhang II – Makrolage, Mikrolage

Makrolage



© OpenStreetMap-Mitwirkende

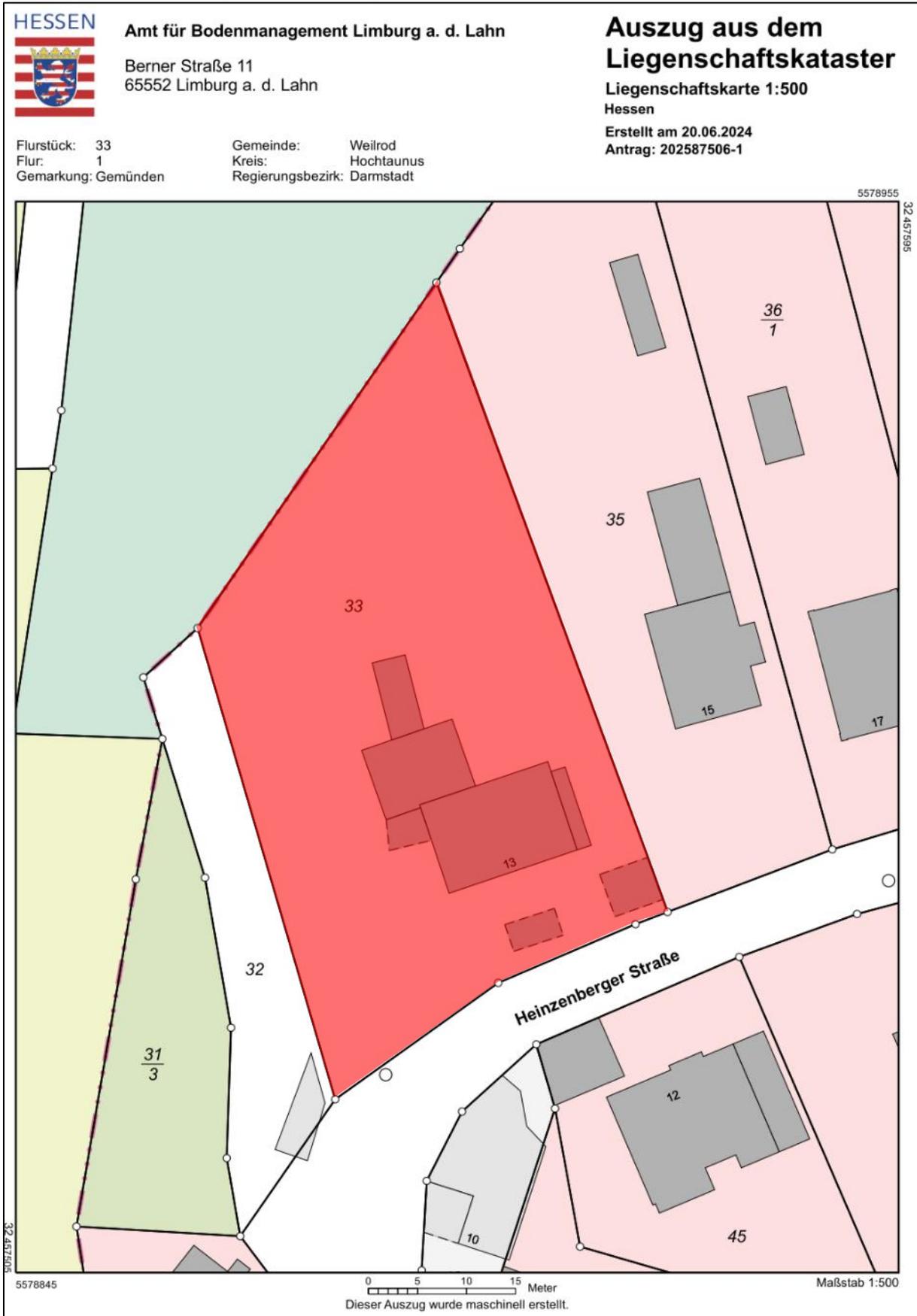
Mikrolage



© OpenStreetMap-Mitwirkende



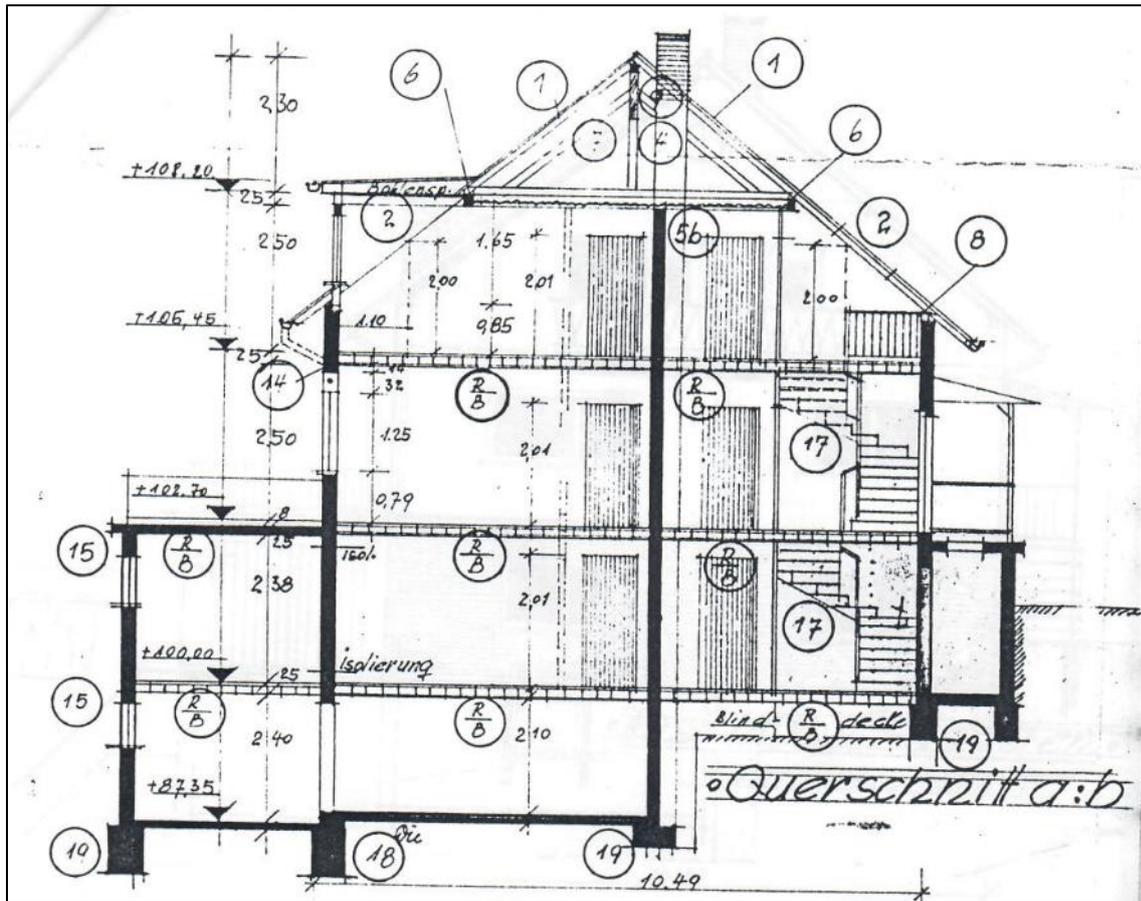
Anhang III – Auszug aus der Liegenschaftskarte





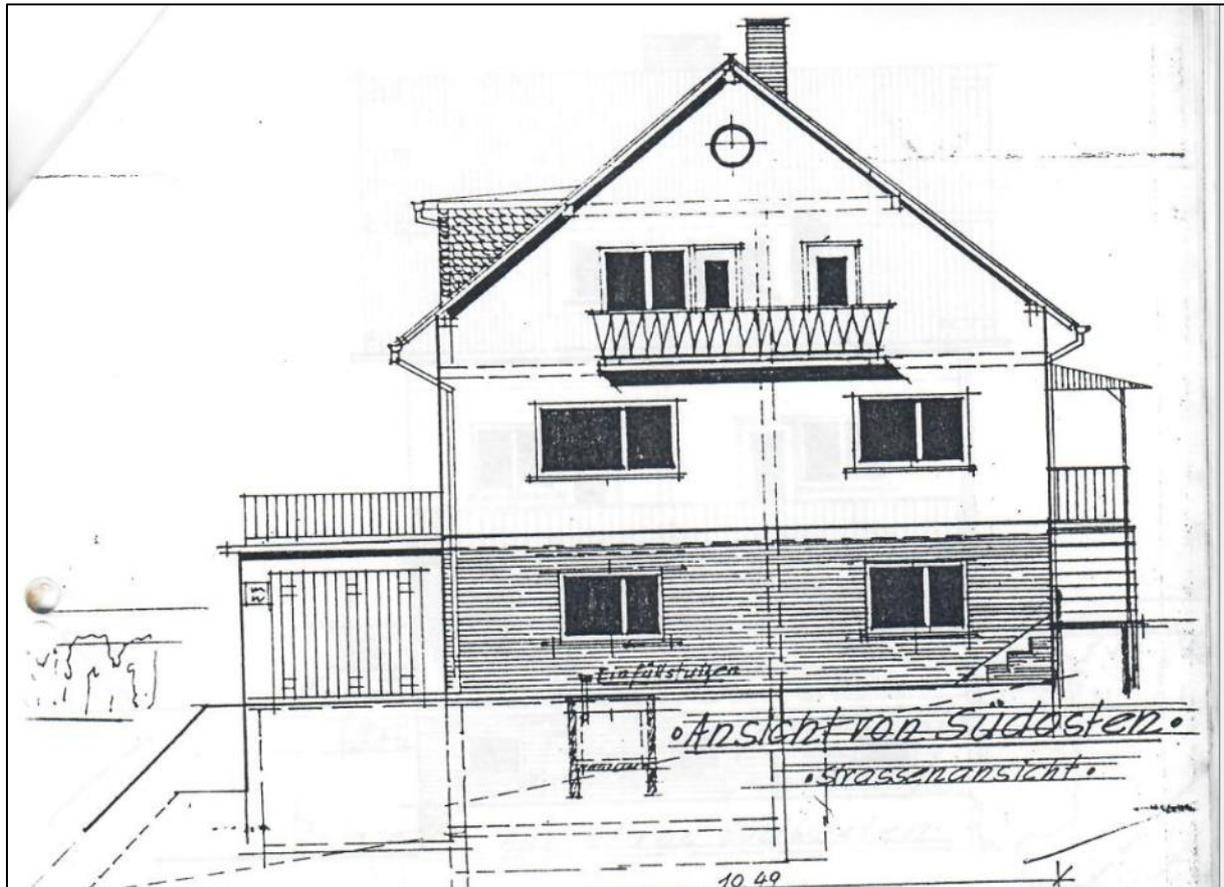
Anhang IV – Grundrisse / Schnitt / Ansichten

Schnitt



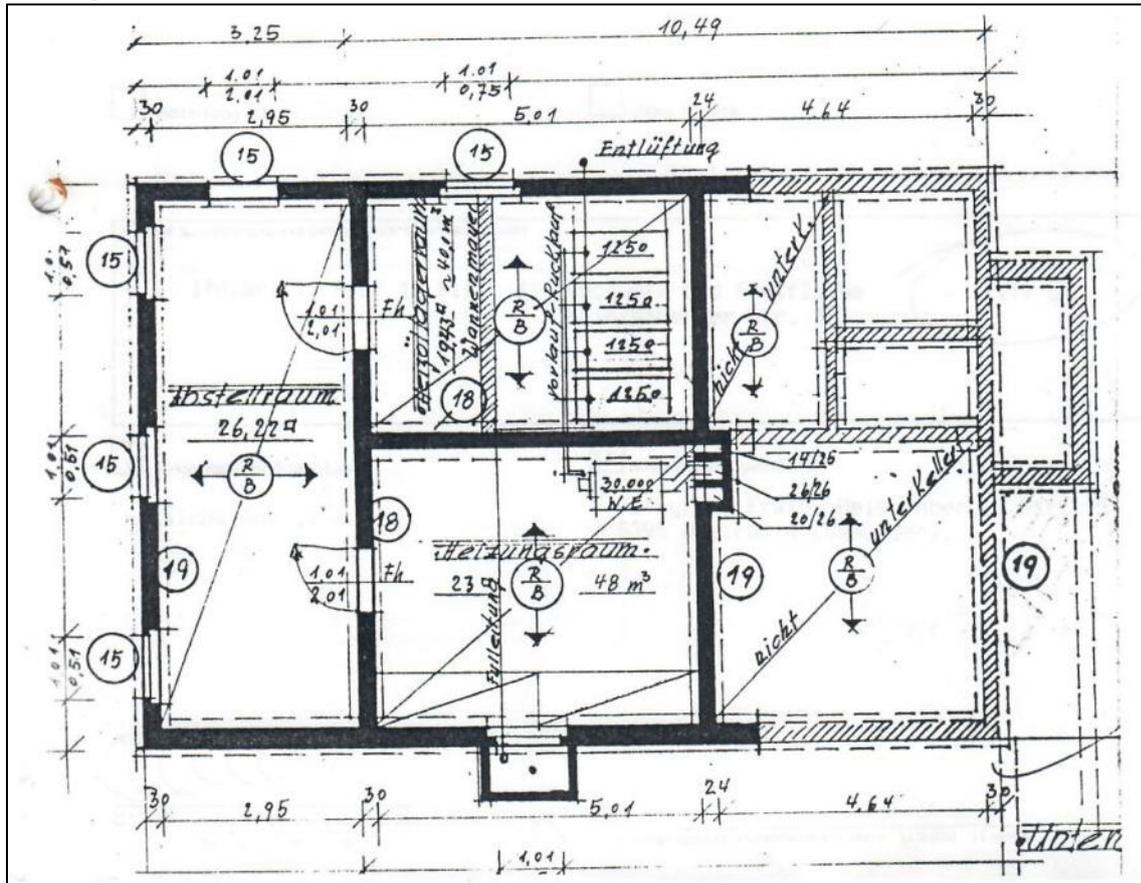


Ansicht

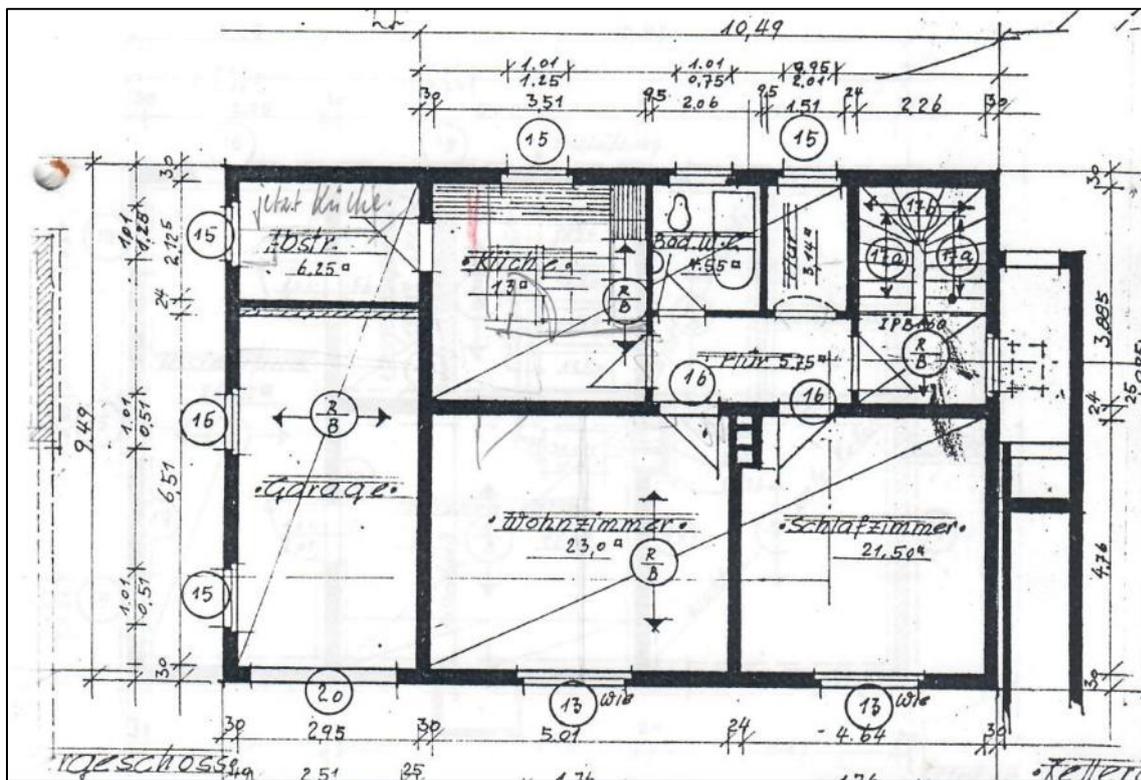




Kellergeschoss

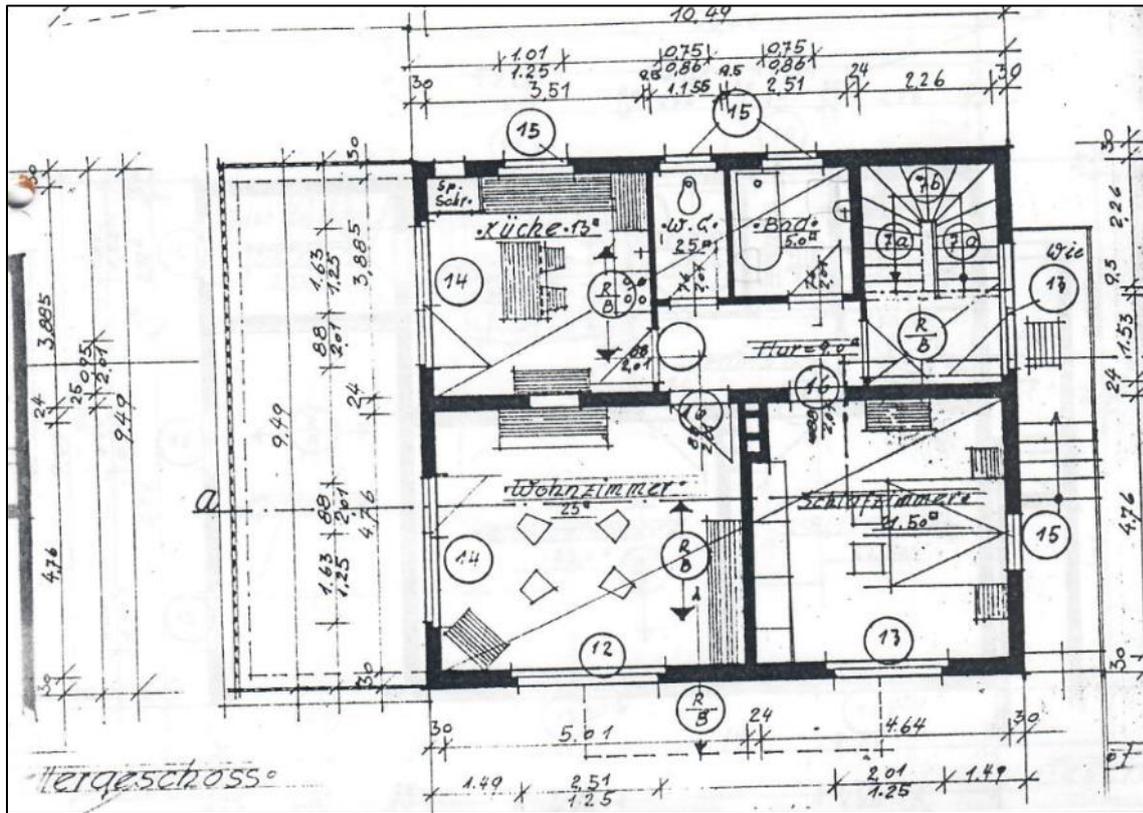


Erdgeschoss

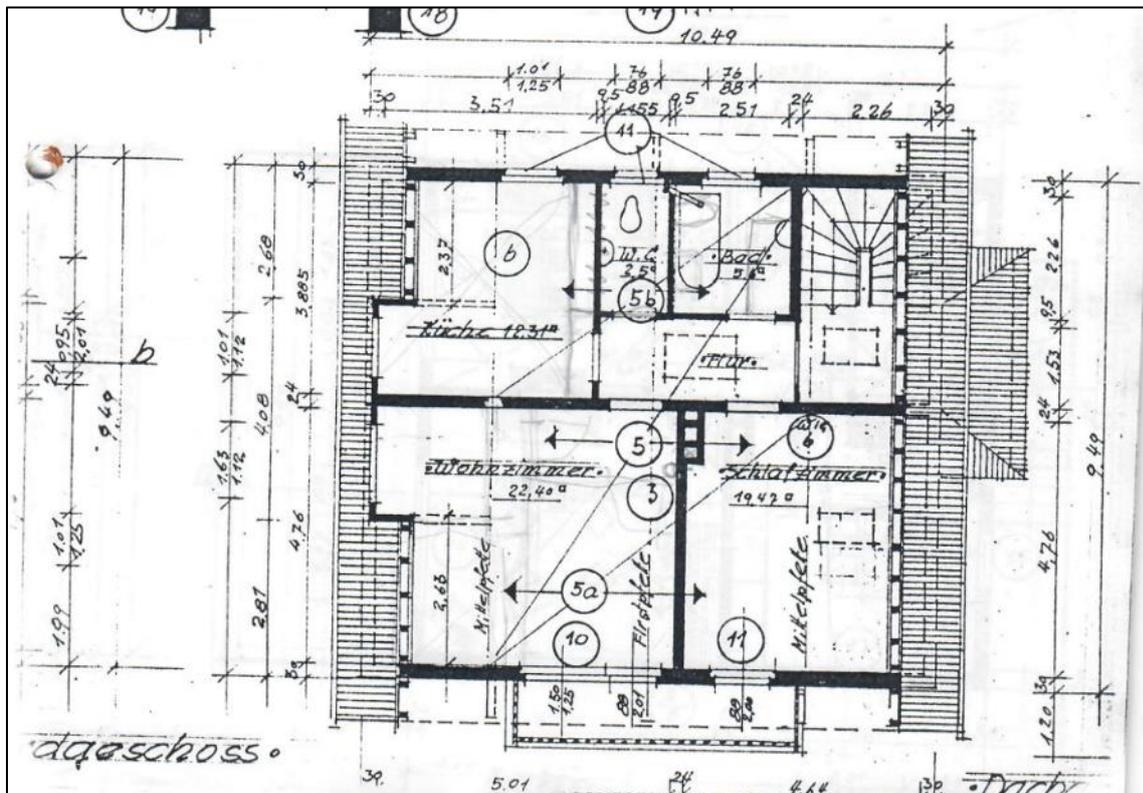




Obergeschoss

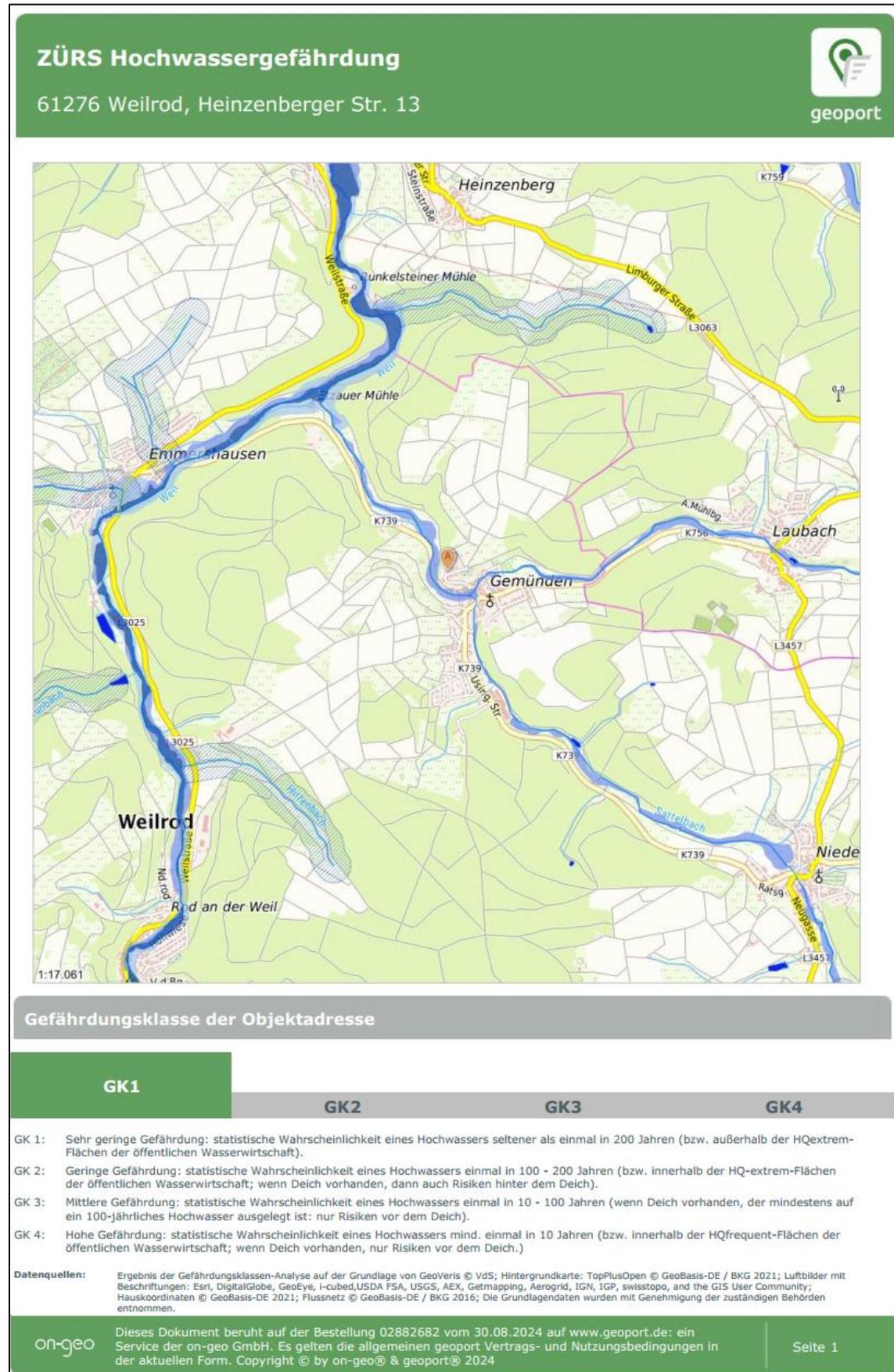


Dachgeschoss





Anhang V – Hochwasser- und Starkregengefährdung



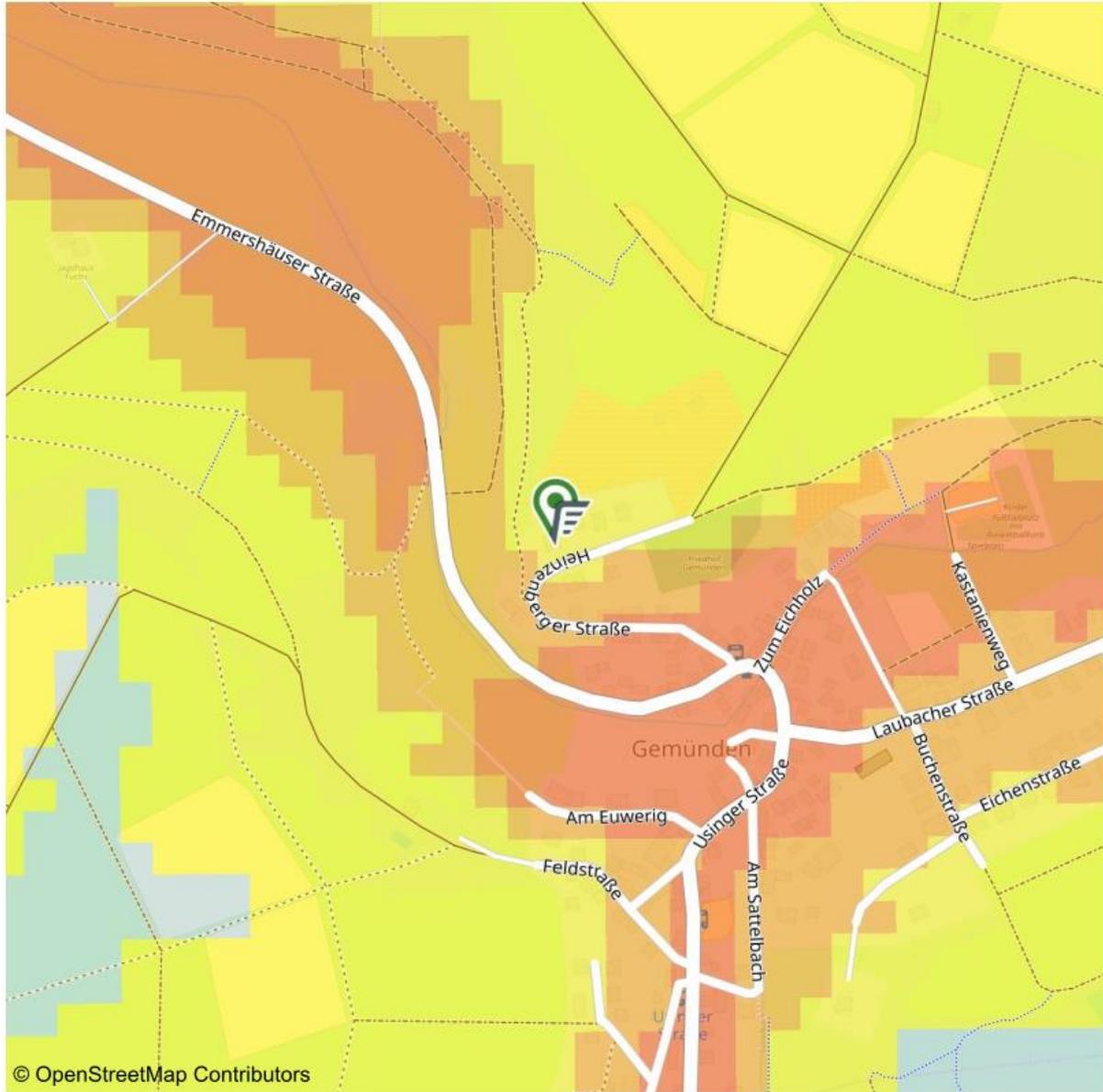


Starkregengefährdung

61276 Weilrod, Heinzenberger Str. 13



geoport



© OpenStreetMap Contributors

Gefährdungsklasse der Objektadresse



Starkregengefährdung:

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

Datenquelle

Quelle: Deutsches Zentrum für Luft- und Raumfahrt (DLR); Datenbereitstellung 2017
Kartengrundlage: OpenStreetMap - Deutschland, © OpenStreetMap - Mitwirkende, Stand: 2024 (CC BY-SA 2.)



Anhang VI – Beantwortung der Nebenaufgabe

Frage: Sind Mieter und Pächter vorhanden?

Antwort: Es sind vermutlich keine Mieter vorhanden.

Frage: Ist eine Verwalterin nach WEG vorhanden?

Antwort: Nein.

Frage: Wird im Bewertungsobjekt ein Gewerbe geführt?

Antwort: Gemäß Eindruck im Ortstermin werden die Wohneinheiten im Erdgeschoss als Ferienwohnungen zum Kurzaufenthalt vermietet. Es ist nicht bekannt, ob weitere Teile der Liegenschaft durch nicht störendes Gewerbe genutzt werden.

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.

Frage: Bestehen baubehördliche Beschränkungen oder Beanstandungen?

Antwort: Es sind keine baubehördlichen Beschränkungen oder Beanstandungen bekannt. Es konnte jedoch nicht recherchiert werden, ob die bauliche Trennung der Wohneinheiten im Erdgeschoss, sowie die Erschließung der Wohneinheit im Obergeschoss mittels Außentreppe einer baurechtlichen Genehmigung bedürfen.

Frage: Liegt ein Energieausweis vor?

Antwort: Ein Energieausweis liegt nicht vor.



Anhang VII – Objektdatenblatt

Aktenzeichen	95 K 35/23	
Adresse	Heinzenberger Str. 13 in 61276 Weilrod	
Marktwert	430.000 €	
Besichtigungsumfang	Außen- und partiell Innenbesichtigung	
Gebäude		
Objekt	<p>Das Bewertungsobjekt wurde ca. 1970 in massiver Bauweise errichtet. Das Wohnhaus verfügt über vier Wohneinheiten, die sich auf Erd- (2 Wohneinheiten), Obergeschoss (1 Wohneinheit) und Dachgeschoss (1 Wohneinheit) verteilen. Das Gebäude verfügt gemäß Planunterlagen über einen nutzbaren Spitzboden. Das Gebäude ist freistehend, verfügt über zwei Carports und ein Nebengebäude (Werkstatt).</p> <p>Das Gebäude wurde historisch als Ein- oder Zweifamilienhaus konzipiert. Das Gebäude wurde im Erdgeschoss in zwei separate Wohneinheiten aufgeteilt und die ehemalige Garage als Diele umgebaut. Die Wohneinheiten im Erdgeschoss wurden als Ferien- bzw. Monteurswohnungen umgenutzt. Das Obergeschoss wird über eine westlich nachträglich installierte Außentreppe über die Dachterrasse erschlossen. Das Dachgeschoss wird über eine östliche Außentreppe und einen Teil der innenliegenden Treppe erschlossen. <u>Es ist nicht bekannt, ob die bauliche Trennung der Wohneinheiten baurechtlich zulässig ist. Des Weiteren konnte nicht in Erfahrung gebracht werden, ob die zusätzliche Erschließung der Wohneinheit im Obergeschoss zulässig ist.</u></p>	
Nutzung zum Stichtag	Die Nutzung erfolgte zu Wohnzwecken.	
Vermietungsstand	Erdgeschoss - Kurzzeitvermietungen	
Garage / Einstellplätze	Einzel- und Doppelcarport vorhanden	
Baujahr	ca. 1970	
Wohn- Nutzfläche	rd. 258 m ² Wohnfläche	
Baubeschreibung		
Rohbau	massiv	
Dach	Satteldach, Holzkonstruktion	
Innenausbau	durchschnittlicher Ausstattungsstandard	
Baulicher Zustand	überwiegend durchschnittlicher Zustand	
Grundstück		
Lage	mittlere Wohnlage	
Grundbuchbezeichnung	Flur: 1	Flurstück: 33
Größe / Eigentumsform	2.111 m ²	Volleigentum
<p>Es handelt sich hierbei um einen Auszug aus den Grundstücksdaten, die im Gutachten vollständig beschrieben werden. Insofern kann keine Gewährleistung auf Vollständigkeit übernommen werden.</p>		
Objektfotos		