

Gutachten



65719 Hofheim am Taunus

Zanggasse 6

Az.: 842 K 18/23



WERTERMITTLUNGSGUTACHTEN

**Grund und Boden, Gebäude,
Industrie-Gewerbeanlagen, Mieten und Pachten,
Hotel- und Gaststättenbetriebe**

Dipl.-Ing. Ök. Dorothea Schneider

**öffentlich bestellte und vereidigte Sachverständige für die
Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken,
Mieten und Pachten, Hotel- und Gaststättenbetrieben**

**Arens GmbH
Friedrich-Ebert-Anlage 36
60325 Frankfurt a. M.
Tel.: (069) 2 44 33 30 85**

**Arens GmbH
Johannesstraße 39
99084 Erfurt
Tel.: (0361) 211 51 18
Fax: (0361) 211 51 23**

e-mail: info@arens-gutachten.de

Dieses Gutachten enthält 41 Seiten und 7 Anlagen mit insgesamt 21 Seiten. Es wurde in dreifacher Ausfertigung erstellt. Ein Exemplar verbleibt beim Unterzeichner.

Unser Zeichen: GZ 143/2023

Zusammenstellung der Wertermittlungsergebnisse

Aktenzeichen: 842 K 18/23

Unser Zeichen: GZ 143/23

PLZ: 65719 Ort: Hofheim
Straße: Zanggasse 6

Gemarkung: Hofheim
Flur: 17
Flurstück: 146/1
Größe: 73 m²



Kurzbeschreibung: kleines historisches Wohn- und Geschäftshaus (Einzeldenkmal)

befindet sich innerhalb der historischen Altstadt von Hofheim, im hessischen Main-Taunus-Kreis, bebaut mit einem kleinen Wohn- und Geschäftshaus (Erdgeschoss Gewerbeeinheit, Ober-/Dachgeschoss Wohneinheit)

Baujahr ca. 18. Jh., Anbau und Sanierung lt. Bauunterlagen ca. 1996, Mauerwerksbau, tlw. Fachwerkbauweise, Wintergarten-/Balkonanbau Holzkonstruktion, zweigeschossig, ausgebautes Dachgeschoss, überwiegend unterkellert

Raumaufteilung lt. Bauunterlagen:

KG: drei Kellerräume, Heizungsraum

Ladeneinheit

EG: mit separatem Außenzugang, Ladenraum, kleines WC, Teeküche

Wohneinheit

OG: Diele mit Treppenhaus, Garderobe, Wohnraum mit Küchenbereich und Abstellbereich, Gäste-WC, Balkon

DG: Flur mit Treppenabgang, zwei Zimmer, Bad, Ankleideraum, Wintergarten

Gesamtzustand: nicht genau bekannt, offensichtlich Sanierungsbedarf im Wintergartenbereich, Fenster

Bewertung erfolgte nach dem äußeren Anschein

Bewertungstichtag: 27.07.2023

Verkehrswert (ohne Abt. II): 520.000,00 €

- a) Miet- oder Pachtverträge sind nicht bekannt.
- b) Es ist vermutlich kein Zubehör vorhanden.
- c) Aufgrund der offensichtlich durchgeführten Sanierungen und Neubauteil von vor ca. 20 Jahren sowie aufgrund der fehlenden Innenbesichtigung wird davon ausgegangen, dass kein Hausschwammbefall vorliegt.
- d) Für das Grundstück bestehen keine Baulasteintragungen.
- e) Altlastenverdachtsflächen sind nicht bekannt. Es wird von einer Altlastenfreiheit ausgegangen.
- f) Das Gebäude ist als Einzeldenkmal ausgewiesen (Quelle: Landesamt für Denkmalpflege Hessen, Anlage).
- g) Ein Grenzüberbau ist nicht ersichtlich.
- h) Es befinden sich auf dem Grundstück vermutlich keine Anpflanzungen und Baulichkeiten, die Dritten gehören.
- i) Anschrift und Hausnummer lauten: 65719 Hofheim
Zanggasse 6
- j) Es handelt sich um ein Flurstück.
- k) Ein Energieausweis liegt offensichtlich nicht vor, aufgrund der Ausweisung als Einzeldenkmal ist dies nicht zwingend erforderlich.

INHALTSVERZEICHNIS

1.	Vorbemerkungen	1
1.1	Auftraggeber	1
1.2	Gegenstand der Wertermittlung, Zweck des Gutachtens	1
1.3	Besichtigung/Wertermittlungsstichtag	1
2.	Wertermittlungsgrundlagen	2
3.	Grundstücksbeschreibung	4
3.1	Makrostandort	4
3.2	Mikrostandort, öffentliche Anbindung	4
3.3.	Grundbuchrechtliche Angaben	5
3.4	Planungsrechtliche Gegebenheiten, Grundstückszustand in Anlehnung an § 4 und § 6 ImmoWertV	6
3.4.1	Planungs- und Sanierungsrecht, Ausweisung sonstiger Schutzgebiete	6
3.4.2	Baurecht	6
3.4.3	Abgabenrechtliche Situation, Bodenbeschaffenheit, Altlasten, sonstige Besonderheiten	6
3.5	Gebäudebeschreibung	8
3.6	Bruttogrundfläche und Wohn-/Nutzflächen	14
3.6.1	Ermittlung der Bruttogrundfläche	14
3.6.2	Wohn-/Nutzflächen	14
3.7	Außenanlagen	15
4.	Wertermittlung	15
4.1	Definition des Verkehrswertes	15
4.2	Verfahrensweise/Wahl des Wertermittlungsverfahrens	15
4.3	Restnutzungsdauer (§ 4 (3) ImmoWertV)	16
4.4	Bodenwert	16
4.4.1	Entwicklungszustand	16
4.4.2	Bodenwertermittlung (§§ 13 - 16 ImmoWertV i.V.m. §§ 26, 40 und 41 ImmoWertV)	17
4.5	Ertragswertverfahren in Anlehnung an §§ 27 – 34 ImmoWertV	18
4.5.1	Vorbemerkungen	18
4.5.2	Marko- und mikroökonomische Ausgangsdaten, Strukturdaten	21
4.5.3	Ertragsansätze	21
4.5.4	Bewirtschaftungskosten (in Anlehnung an § 32 ImmoWertV)	22
4.5.5	Ertragswertberechnung unter Berücksichtigung der allgemeinen Marktlage	23
4.5.6	Berücksichtigung der besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale (in Anlehnung an § 8 (3) ImmoWertV)	24
4.6	Sachwertverfahren in Anlehnung an §§ 35 bis 39 ImmoWertV	26
4.6.1	Herstellungskosten der baulichen Anlagen	26
4.6.2	Berechnung des vorläufigen Sachwertes des Grundstückes	28
4.6.3	Ermittlung des marktangepassten, objektspezifischen Sachwertes, Ansatz von Sachwertfaktoren	29
4.7	Vergleichswertverfahren in Anlehnung an §§ 24 bis 26 ImmoWertV	32

5.	Separater Ausweis der Wertminderung beim Bestehen bleiben der dinglich gesicherten Rechte Abt. II	34
6.	Verkehrswert	35

Anlagen

Landkarte

Stadtplan

Flurkarte

Bodenrichtwertinformation

Auszug Bebauungsplan

Denkmalschutz

Baugenehmigung

GRUNDSTÜCKE/BAULICHE ANLAGEN

1. Vorbemerkungen

1.1 Auftraggeber

Amtsgericht Frankfurt am Main, Az.: 842 K 18/23
- Abteilung Zwangsversteigerung -

1.2 Gegenstand der Wertermittlung, Zweck des Gutachtens

Verkehrswerteinschätzung für das Grundstück in 65719 Hofheim, Zangasse 6, einschließlich der aufstehenden Gebäude und Außenanlagen im Rahmen eines Zwangsversteigerungsverfahrens.

Die Feststellung des Verkehrswertes dient zur Information und Entscheidungsfindung.

Ein Verkehrswert-/Marktwertgutachten ist eine sachverständige Meinungsäußerung zum Verkehrs-/Marktwert des zu bewertenden Objektes.

Es handelt sich im Grunde um die Prognose des am Grundstücksmarkt für das Bewertungsobjekt erzielbaren Preises.

Anmerkung:

Entsprechend dem Qualitäts- bzw. Wertermittlungsstichtag, in Verbindung mit den Vorgaben der aktuellen ImmoWertV 2021 sowie den Übergangsregelungen dieser Verordnung (§§ 10 (1) und 53 ImmoWertV) und den bisherigen Auswertungen der zuständigen Gutachterausschüsse, erfolgt die Ableitung des Verkehrswertes auch in Anlehnung an die ImmoWertV 2010.

1.3 Besichtigung/ Wertermittlungsstichtag

Die für das Gutachten grundlegenden, wertbeeinflussenden Umstände und Merkmale wurden am Bewertungstag anhand von Planunterlagen bei der Ortsbesichtigung ermittelt.

Der Wertermittlungs- und Qualitätsstichtag ist der in der Kopfleiste angegebene Tag der Ortsbesichtigung.

Die Beteiligten wurden mit Schreiben vom 04.07.2023 zur Ortsbesichtigung am 27.07.2023, ca. 15.00 Uhr eingeladen. Zu diesem Termin erschien niemand vor Ort. Die Besichtigung war nur von außen möglich. Mit Schreiben vom 31.07.2023 wurde der Eigentümerin die Gelegenheit gegeben, sich bis zum 10.08.2023 mit der Gutachterin in Verbindung zu setzen, um einen neuen Termin abzustimmen. Eine Reaktion erfolgte nicht. Die Bewertung erfolgt daher anhand des äußeren Anscheins vom 27.07.2023.

Zum Ortstermin war anwesend: Frau Dipl.-Ing. Ök. Dorothea Schneider – Gutachterin

2. Wertermittlungsgrundlagen

Die Bewertung erfolgt nach den geltenden Bestimmungen zum Zwecke der Verkehrswertermittlung sowie auf der Grundlage folgender Gesetze, Verordnungen, Richtlinien und maßgeblichen Veröffentlichungen.

- Bürgerliches Gesetzbuch (BGB) v. 18.08.1896 in der jeweils geltenden Fassung
- des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017, Stand 10/2022
- der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – BauNVO) in allen 5 Fassungen:
 - BauNVO 62 vom 26.06.1962
 - BauNVO 68 vom 26.11.1968
 - BauNVO 77 vom 15.09.1977
 - BauNVO 86 vom 30.12.1986
 - BauNVO 90 vom 23.01.1990, zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.04.1993
- Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Immobilien und der für die Wertermittlung erforderlichen Daten (Immobilienwertermittlungsverordnung – ImmoWertV) vom 14.07.2021, rechtsverbindlich ab 01.01.2022
- Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Grundstücken (Immobilienwertermittlungsverordnung - ImmoWertV) vom 19. Mai 2010
- Bodenrichtwertrichtlinie vom 11.01.2011
- Sachwertrichtlinie vom 05.09.2012
- Vergleichswertrichtlinie vom 20.03.2014
- Ertragswertrichtlinie vom 12.11.2015
- der DIN 276 „Kosten im Hochbau“, Juni 1993 und DIN 277, in den aktuellen Fassungen
- Normalherstellungskosten 2010 (NHK 2010) Bundesministerium für Verkehr-, Bau und Stadtentwicklung, Sachwertrichtlinie (SW RL) vom 05.09.2012
- Wohnflächenverordnung (WoFlV) vom 01.04.2004
- Bewirtschaftungskosten (Verwaltungs- und Instandhaltungskosten sowie Mietausfallwagnis nach Zweiter Berechnungsverordnung) ab 01.03.2006, Aktualisierung vom 01.01.2023

- Bewertungsliteratur/sonstige Unterlagen

- Kleiber
Verkehrswertermittlung von Grundstücken,
Verlag: Bundesanzeiger Verlagsgesellschaft Köln
10. vollständig neu überarbeitete u. erweiterte Auflage
2023
- Schmitz/Krings/Dahlhaus/
Meisel
Baukosten 2020/21 Instandsetzung/Sanierung
Modernisierung/Umnutzung
Verlag für Wirtschaft und Verwaltung
Hubert Wingen Essen
- Dröge
Handbuch der Mietpreisbewertung für Wohn- und
Gewerberaum, 3. Auflage, Verlag: Luchterhand 2005
- Pohnert/Ehrenberg/Haase/Joeris
Kreditwirtschaftliche Wertermittlungen,
8. Auflage, IZ Immobilienzeitung 2015
- Kröll/Hausmann/Rolf
Rechte und Belastungen in der Immobilienbewertung,
5., umfassend überarbeitete und erweiterte Auflage 2015,
Werner Verlag 2015
- Gerichtsbeschluss des Amtsgerichtes Frankfurt am Main
vom 17.05.2023, Auftrag vom 13.06.2023
- Grundbuchauszug von Frankfurt Außenstelle Höchst/
Gemarkung Hofheim/Blatt 8265
- Gutachterausschuss Main-Taunus-Kreis Bodenrichtwert
zum 01.01.2022
- sonstige Unterlagen und Auskünfte durch:
- Grundbuchamt Frankfurt vom 05.07.2023
- Main-Taunus-Kreis vom 05.07.2023
- Gutachterausschuss Main-Taunus-Kreis vom
13.09.2023

3. Grundstücksbeschreibung

3.1 Makrostandort

- Hofheim am Taunus ist Kreisstadt des Main-Taunus-Kreises und liegt zwischen den Großstädten Frankfurt, Wiesbaden und Mainz und hat ca. 41.335 Einwohner (Stichtag 30.06.2023, Internetseite der Stadt)
- liegt am Südhang des Taunus und gliedert sich in sieben Stadtteile
- Frankfurt liegt ca. 29 km entfernt, Wiesbaden liegt ca. 12 km entfernt und Mainz ca. 15 km
- in unmittelbarer Nähe befindet sich das Autobahnkreuz A 3/A 66 (Wiesbadener Kreuz, ca. 2 km zur A 3)

3.2 Mikrostandort, öffentliche Anbindung

- das Bewertungsobjekt befindet sich innerhalb der historischen Altstadt von Hofheim
- die Umgebungsbebauung ist vorwiegend geprägt von kleinteiliger Wohn- und Geschäftshausbebauung bzw. überwiegend Wohnbebauung
- fast unmittelbar angrenzende Gaststätte mit tlw. Außenbewirtschaftung, Friseur, im Obergeschoss ausschließlich Wohnen

- Anbindung an den ÖPNV besteht durch eine ca. 190 m entfernte Bushaltestelle
- in Hofheim können verschiedene Kindertagesstätten und Schulen besucht werden
- nur ca. 180 m entfernt befindet sich das Chinon-Center mit zahlreichen Einkaufsmöglichkeiten
- die ärztliche Versorgung ist in Hofheim durch zahlreiche niedergelassene Ärzte gesichert

- Topographie
überwiegend eben

- verkehrstechnische Erschließung
Eckgrundstück zwischen einer schmalen Anliegergasse (keine Zufahrt) und einer verkehrsberuhigten Anliegerstraße, ohne beidseitige Gehwege, wenige Kurzzeitparkplätze bzw. Anwohnerparkplätze im Bereich der Burggrabenstraße

- innere Erschließung
Zufahrt bis zu den beiden Eingangsbereichen möglich

- Versorgung/Entsorgung
Strom, Wasser, Gas, öffentliche Kanalisation

3.3 Grundbuchrechtliche Angaben

Gemarkung: Hofheim
Grundbuchband Blatt 8265

lfd. Nr.	Flur	Flurstück	Lagebezeichnung	Nutzung	Größe m ²
3	17	146/1	Zangasse 6		73

Grundbuch:
Abteilung I
Eigentümer: -

Abteilung II
Lasten und Beschränkungen: Vermietungsbeschränkung
Zwangsversteigerung

sonstige/nichttitulierte Rechte: keine bekannt

Es lag die Kopie eines beglaubigten Grundbuchauszuges vom 24.05.2023 vor.

3.4 Planungsrechtliche Gegebenheiten, Grundstückszustand (§§ 2; 5 und 11 der ImmoWertV)

3.4.1 Planungs- und Sanierungsrecht, Ausweisung sonstiger Schutzgebiete

Im regionalen Flächennutzungsplan (aktueller Planstand) ist das Grundstück als Wohnbaufläche dargestellt. Das Grundstück befindet sich im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 61 mit folgenden Prämissen (Anlage):

- WB 8
- III-geschossig
- GRZ 0,6
- GFZ 1,6
- geschlossene Bauweise

3.4.2 Baurecht

Das Grundstück ist mit einem kleinen historischen Wohn- und Geschäftshaus bebaut.

Im Jahr 1995/6 erfolgte die vereinfachte Baugenehmigung für den Um- und Ausbau sowie Sanierung des Gebäudes (Errichtung eines Ladens sowie einer Wohneinheit, Vergrößerung Kellerraum). Es wird unterstellt, dass die umfangreichen Auflagen aus der Baugenehmigung vollumfänglich erfüllt worden sind (Anlage Baugenehmigung). Dabei ist offensichtlich, dass der Balkon/Wintergartenanbau etwas größer gebaut wurde als genehmigt. Es wird von einem Bestandsschutz ausgegangen.

Bei der vorliegenden Wertermittlung wird daher die materielle und formelle Legalität der vorhandenen baulichen Anlagen unterstellt.

Baulasten bestehen lt. schriftlicher Auskunft des Landratsamtes des Main-Taunus-Kreises vom 05.07.2023 nicht.

Stellplatzverpflichtungen sind nicht bekannt. Lt. der Baugenehmigung von 1995/6 waren drei Stellplätze abzulösen.

3.4.3 Abgabenrechtliche Situation, Bodenbeschaffenheit, Altlasten, sonstige Besonderheiten

Abgabenrechtliche Situation

Rückständige Erschließungskosten sind nicht bekannt. Es wird von einem erschließungsbeitragsfreien Zustand ausgegangen.

Bodenbeschaffenheit, Altlasten, etc.

Bei der Wertermittlung wurde von normal tragfähigem Baugrund ausgegangen.

Altlastenverdachtsflächen sind nicht wahrscheinlich. Es wird daher von einer Altlastenfreiheit ausgegangen. Sonstige Besonderheiten sind nicht bekannt.

Hausschwammbefall

Aufgrund der offensichtlich durchgeführten Sanierungen und Neubauteil von vor ca. 20 Jahren sowie aufgrund der fehlenden Innenbesichtigung wird davon ausgegangen, dass kein Hausschwammbefall vorliegt.

Denkmalschutz

Das Gebäude ist als Einzeldenkmal ausgewiesen (Quelle: Landesamt für Denkmalpflege Hessen, Anlage).

Energieausweis

Ein Energieausweis liegt offensichtlich nicht vor, aufgrund der Ausweisung als Einzeldenkmal ist dies nicht zwingend erforderlich.

3.5 Gebäudebeschreibung

Das Grundstück konnte nur von außen besichtigt werden. Die Angaben über den Ausstattungsstandard erfolgte dabei anhand der tlw. vorhandenen Baubeschreibung, der äußeren Ansicht sowie auch anhand von Annahmen und Vermutungen.



Außenansicht Umgebungsbereich Tivertonplatz



Außenansicht Burggrabenstraße



Außenansicht Burggrabenstraße



Außenansicht Bereich Burggrabenstraße



Bereich Zangasse

- Baujahr: lt. Angaben des Hessischen Landesamt für Denkmalpflege ca. 18. Jh., Anbau lt. Bauunterlagen ca. 1996
- Sanierung: ca. 1996 nach Angaben aus den Bauunterlagen.
- Konstruktionsmerkmale: überwiegend unterkellert, lt. Bauunterlagen 30er Mauerwerk/ggf. Beton, Außenmauerwerk Erdgeschoss ca. 24er bzw. 30er Mauerwerk, Ober- und Dachgeschoss tlw. 20er Fachwerkbauweise, Anbau ca. 24er bzw. 30er Mauerwerk Wintergarten/Balkonanbau Holzkonstruktion, erhebliche Nässeschäden sichtbar, Holz tlw. verfault
- Geschossigkeit: zweigeschossig, ausgebautes Dachgeschoss, 1.Obergeschoss mit leichtem Geschossüberstand
- Fassade: EG verputzt, OG/DG tlw. Sichtmauerwerk, tlw. verputzt, tlw. Rissbildungen sichtbar, eine Giebelseite zur Zangasse Schieferverkleidung
- Decken: Holzbalkendecken, Anbau vermutlich massiv
- Treppen: vermutlich tlw. gewendelt Holztreppenhaus
- Hausflur: separater Ladeneingang von der Burggrabenstraße aus, separater Hauseingang zur Wohnung von der Zangasse aus
- Dach: Holzkonstruktion, Satteldach, Biberschwanzeindeckung, offensichtlich gedämmt, drei Dachgauben, Schieferverkleidung



Ansicht Wintergarten



Ansicht Wintergarten

- KG:

Raumaufteilung: lt. Bauunterlagen drei Kellerräume, Heizungsraum

Ausstattung:

Boden: vermutlich Estrich, ggf. gefliest

Wände/Decken: vermutlich verputzt

Fenster: ein Holzfenster

E-Installation: vermutlich über bzw. unter Putz

Heizung: Heizungsquelle Gasheizung lt. Bauunterlagen

- EG:

Raumaufteilung: eine Ladeneinheit mit separatem Außenzugang:
ein Ladenraum, rückwärtiges kleines WC sowie Teeküche

Ausstattung:

Boden: gefliest

Wände: verputzt, tapeziert

Decken: verputzt, tapeziert

Türen: Holz

Fenster: relativ schmale, lang gestreckte Holzfenster mit Oberlichtern, sprossengeteilt, erhebliche Schäden an den Wetterschenkeln erkennbar

Verglasung: unter Putz

E-Installation: unter Putz, Wechselsprechanlage

Sanitär: vermutlich innen liegendes WC, Waschtisch, gefliest

Heizung: vermutlich Plattenheizkörper, ggf. Fußbodenheizung



Eingangsbereich Gewerbe



Innenansicht Ladeneinheit (von außen fotografiert)



Innenansicht Ladeneinheit (von außen fotografiert)

- OG/DG:

Raumaufteilung: 1t. Bauunterlagen OG mit: Diele mit Treppenhaus und Garderobebereich und offener Übergang zum Wohnraum mit Küchenbereich und Abstellbereich, Gäste-WC, Balkon
 DG: Flur mit Treppenabgang, zwei Zimmer, Bad, Ankleideraum, Wintergarten

Ausstattung:

Boden: vermutlich Belag, Sanitärbereiche gefliest

Wände: vermutlich verputzt, tapeziert

Decken: vermutlich verputzt, tapeziert

Türen: Holz

Fenster: Holz, tlw. erhebliche Schäden sichtbar

Verglasung: Isolierverglasung

E-Installation: unter Putz, Wechselsprechanlage

Sanitär: Gäste-WC mit: vermutlich WC, Waschtisch, vermutlich überwiegend gefliest

Bad mit: Eckwanne, Doppelwaschtisch, WC, vermutlich überwiegend gefliest

Heizung: vermutlich Plattenheizkörper, ggf. Fußbodenheizung

Balkon/Wintergarten: Balkon im 1.OG Betonplatte, Holzkonstruktion, tlw. mit Glasabtrennung, im Dachgeschoss auf Balkonebene aufgesetzter Wintergarten, Holzkonstruktion, sehr schadhaft, tlw. verfault

- Gesamtzustand: nicht genau bekannt, offensichtlich Sanierungsbedarf im Wintergartenbereich, Fenster



schadhaftes Fenster Dachgeschoss

Hinweis: Die Angaben beziehen sich auf dominierende Ausstattungen und Ausführungen. In Teilbereichen können Abweichungen vorliegen. Zerstörende Untersuchungen wurden nicht durchgeführt. Insofern beruhen die Angaben über sichtbare Bauteile auf Auskünften, vorliegenden Unterlagen bzw. Vermutungen.

3.6 Bruttogrundfläche (BGF) und Wohn-/Nutzflächen

Die Bruttogrundflächen wurden nach DIN 277 (1987) ermittelt. Grundlage bildeten die vorliegenden baulichen Unterlagen.

3.6.1 Ermittlung der Bruttogrundfläche

5,63 m	x	4,24 m	=	23,87 m ²	x	1	=	23,87 m ²
5,61 m	x	5,46 m	=	30,63 m ²	x	1	=	30,63 m ²
4,24 m	x	5,63 m	=	23,87 m ²	x	3	=	71,61 m ²
5,79 m	x	6,84 m	=	39,60 m ²	x	3	=	118,80 m ²
							=	244,91 m ²

3.6.2 Wohn-/Nutzflächen

Die Wohn- und Nutzflächen wurden aus den vorliegenden Bauunterlagen aus dem Jahr 1993/1955 übernommen.

Aufgrund der fehlenden Innenbesichtigung konnte keine Überprüfung dieser Angaben erfolgen.

Danach betragen diese Flächen:

Nutzfläche im Erdgeschoss:

Ladenbereich:	37,20 m ²
WC/Teeküche:	2,74 m ²
gesamt:	39,94 m ²
rd.	40,00 m ²

Wohnfläche EG/OG/DG:

Treppenhaus EG:	2,32 m ²	
Wohnraum 1.OG:	50,55 m ²	(anteilig Balkon mit ½ der geschätzten Grundfläche)
Wohnraum DG:	36,66 m ²	(anteilig Wintergarten mit ½ der geschätzten Grundfläche)
gesamt:	rd. 90,00 m ²	

Gegebenenfalls geringfügige Abweichungen gegenüber dem tatsächlichen Gebäudebestand beeinflussen das Endergebnis unwesentlich. Diese Flächenangaben gelten nur für diese Bewertung.

3.7 Außenanlagen

Einfriedung: ohne, allseitige Grenzbebauung
Freiflächen: nur geringe Freifläche mit einer kleinen Müllbox unmittelbar seitlich vor dem gewerblichen Eingang der Ladeneinheit

4. Wertermittlung

4.1 Definition des Verkehrswertes

Der Verkehrswert wurde nach § 194 BauGB ermittelt.

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

4.2 Verfahrensweise/Wahl des Wertermittlungsverfahrens

In Anlehnung an § 6 (1) ImmoWertV ist das Bewertungsverfahren nach der Art des Grundstückes und der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten und der sonstigen Umstände des Einzelfalles, insbesondere der Eignung der zur Verfügung stehenden Daten, zu wählen.

Das Grundstück ist mit einem sehr kleinen Wohn- und Geschäftshaus bebaut und kann damit als Renditeobjekt eingestuft werden.

Ein potenzieller Käufer kann daher bei seiner Kaufpreisbildung überwiegend die kapitalisierte Pacht/Miete (Ertragswert) in seine Kalkulation einbeziehen.

Bezogen auf die geringe Nutzfläche im Erdgeschoss könnte auch ein potenzieller Käufer das gesamte Gebäude als Einfamilienhaus nutzen.

Ein- und Zweifamilienhäuser werden aber in den seltensten Fällen wegen einer zu erwartenden Rendite erworben. Bei der überwiegenden Mehrzahl der Interessenten steht die Schaffung eines Eigenheimes im Vordergrund. Auf eine angemessene Verzinsung des eingesetzten Kapitals wird dabei weitgehend verzichtet. Der Verkaufswert solcher Häuser orientiert sich daher vornehmlich an dem aus den Herstellungskosten resultierenden Sachwert.

Unter Berücksichtigung der spezifischen Merkmale des Grundstückes (sehr kleines Grundstück innerhalb der Altstadt von Hofheim), wird auch das Vergleichswertverfahren zur Plausibilisierung dieser Ergebnisse mit herangezogen.

Bei wirtschaftlicher Betrachtungsweise ist im Bewertungsfalle der Verkehrswert auf der Basis des Ertragswertes abzuleiten und alternativ als Kontrollwerte das Sachwertverfahren sowie des Vergleichswertverfahren heranzuziehen.

4.3 Restnutzungsdauer (§ 4 (3) ImmoWertV)

Als Restnutzungsdauer ist die Anzahl der Jahre anzusetzen, in denen die baulichen Anlagen bei ordnungsgemäßer Unterhaltung und Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden können. Sie entspricht dabei regelmäßig dem Unterschiedsbetrag zwischen Gesamtnutzungsdauer (gem. Anlage 1 zur ImmoWertV) und dem Alter der baulichen Anlagen. Individuelle Gegebenheiten des Wertermittlungsobjekts wie beispielsweise durchgeführte Instandsetzungen oder Modernisierungen bzw. unterlassene Instandhaltungen können die Restnutzungsdauer verlängern bzw. verkürzen.

Unter Berücksichtigung der vermuteten überwiegend guten Ausstattung und nach offensichtlich notwendigen Instandsetzungen, wird von einer wirtschaftlichen Restnutzungsdauer von 30 Jahren, bei einer Gesamtnutzungsdauer von 70 Jahren ausgegangen.

Insgesamt haben Berücksichtigung gefunden:

- Baujahr/Alter s. oben
- Bauweise, Konstruktionsmerkmale
- durchgeführte oder unterlassene Instandhaltungen
- Modernisierungs- und Erneuerungsmaßnahmen
- Verbesserung der Wohn- und sonstigen Nutzungsverhältnissen
- wesentliche Einsparungen von Energie oder Wasser

4.4 Bodenwert

4.4.1 Entwicklungszustand (§ 3 ImmoWertV)

Entscheidend für die "Qualität" eines Grundstückes ist die "von der Natur der Sache" her gegebene Möglichkeit der Benutzung und der wirtschaftlichen Ausnutzung, wie sie sich aus den Gegebenheiten der örtlichen Lage des Grundstückes bei vernünftiger wirtschaftlicher Betrachtungsweise objektiv anbietet.

Aufgrund der Grundstücksbeschreibung, der Lage im städtebaulichen Umfeld und der tatsächlichen Nutzung ist das Grundstück als erschließungsbeitragsfreies ortsüblich erschlossenes Bauland (Mischgebiet) einzustufen.

Definition:

Baureifes Land sind Flächen, die nach öffentlich-rechtlichen Vorschriften baulich nutzbar sind. Die Qualitätsstufe "Bauland" setzt voraus, dass dem Eigentümer ein nach dem Bauplanungs- und Bauordnungsrecht jederzeit durchsetzbarer Anspruch auf Bebauung seines Grundstückes in seinem gegenwärtigen Zustand zusteht.

4.4.2 Bodenwertermittlung (§§ 13 bis 16 ImmoWertV i.V.m. §§ 26, 40 und 41 ImmoWertV)

Der Bodenwert ist vorbehaltlich erheblicher Abweichungen der zulässigen von der tatsächlichen Nutzung sowie Besonderheiten von Grundstücken im Außenbereich und Liquidationsobjekten und ohne Berücksichtigung der vorhandenen baulichen Anlagen auf dem Grundstück vorrangig im Vergleichswertverfahren nach den §§ 24 bis 26 ImmoWertV zu ermitteln.

Dabei kann der Bodenwert auch auf der Grundlage von geeigneten Bodenrichtwerten ermittelt werden. Diese sind bei etwaigen Abweichungen an die Gegebenheiten des Wertermittlungsobjekts entsprechend § 9 ImmoWertV anzupassen (objektspezifisch angepasster Bodenrichtwert).

Bodenrichtwerte sind geeignet, wenn die Merkmale des zu Grunde gelegten Richtwertgrundstücks hinreichend mit den Grundstücksmerkmalen des zu bewertenden Grundstücks übereinstimmen.

Im vorliegenden Fall liegen keine ausreichenden Vergleichspreise vor, es wird daher auf die Bodenrichtwerte Bezug genommen.

Der, lt. Internetangaben des zuständigen Gutachterausschusses des Main-Taunus-Kreises ausgewiesene zonale Bodenrichtwert weist dabei folgende Angaben aus (Anlage):

Bodenrichtwertnummer:	78
Bodenrichtwert:	770,00 €/m ²
Entwicklungszustand:	baureifes Land
abgabenrechtlicher Zustand:	erschließungsbeitragsfrei
Nutzungsart:	gemischte Baufläche
Stichtag:	01.01.2022

Das Grundstück hat einen annähernd rechteckigen Grundstückszuschnitt.

Straßenfrontlängen: ca. 10 m und ca. 7 m

Zu- oder Abschläge auf die Prämissen des Bodenrichtwertes erfolgen zunächst nicht.

73 m² x 770,00 €/m² = 56.210,00 €

Anmerkung:

Der Umstand der geringen Grundstücksgröße sowie dem rückwärtigen Zeitraum des Bodenrichtwertes, werden indirekt unter Punkt 4.5.6 mit berücksichtigt.

4.5 Ertragswertverfahren (in Anlehnung an § 27 - 34 ImmoWertV)

4.5.1 Vorbemerkungen

Bei der Ermittlung des Ertragswertes ist von dem nachhaltig erzielbaren, jährlichen Reinertrag auszugehen. Der Reinertrag ergibt sich aus dem Rohertrag abzüglich der Kosten, die zur Bewirtschaftung des Gebäudes laufend erforderlich sind (Bewirtschaftungskosten, § 32 ImmoWertV).

Bewirtschaftungskosten sind die Abschreibungen, die Betriebskosten, die Instandhaltungskosten, die Verwaltungskosten und das Mietausfallwagnis. Aus Umlagen gedeckte Betriebskosten bleiben unberücksichtigt.

- Instandhaltungs-/Verwaltungskosten/Mietausfallwagnis

Die prozentualen Anteile der Bewirtschaftungskosten am Rohertrag werden in Anlehnung an die Erfahrungswerte der Tabelle Rössler/Langner/Simon ohne Betriebskosten bzw. Umlagen ermittelt.

Liegenschaftszinssatz

Um den auf Gebäude und Außenanlagen entfallenden Reinertragsanteil zu erhalten, ist vom Reinertrag der auf den Grund und Boden entfallende Anteil als Verzinsungsbetrag des ermittelten Bodenwertes abzuziehen, weil das Gebäude nur eine begrenzte Nutzungsdauer hat, der Boden dagegen als unvergängliches anzusehen ist.

Welcher Zinssatz (Kapitalisierungszinssatz) der Verzinsung zu Grunde zu legen ist, richtet sich nach der durchschnittlichen marktüblichen Verzinsung für die jeweilige Grundstücksart. Die Liegenschaftszinssätze sind auf der Grundlage geeigneter Kaufpreise und den ihnen entsprechenden Reinerträgen abzuleiten.

Die örtlichen Gutachterausschüsse haben die Kapitalisierungszinssätze empirisch nach den jeweiligen Grundstücksarten zu ermitteln (§ 193 BauGB).

Der so ermittelte Liegenschaftszinssatz ist nach Maßgabe des § 9 ImmoWertV auf seine Eignung zu prüfen und bei etwaigen Abweichungen an die Gegebenheiten des Wertermittlungsobjekts anzupassen (objektspezifisch angepasster Liegenschaftszinssatz).

Durch den Gutachterausschuss des Main-Taunus-Kreises wurde 2023 bisher für das Jahr 2022 kein regionaler Grundstücksmarktbericht veröffentlicht. Es wird daher auf den Grundstücksmarktbericht 2023 (veröffentlicht im Juli 2023) der Zentralen Geschäftsstelle der Gutachterausschüsse für Immobilienwerte des Landes Hessen Bezug genommen.

Danach wird die Lage von Hofheim mit dem Großraum Frankfurt als Marktbereich 5 mit einem Bodenwertniveau ab 700,00 €/m² eingeordnet.

Für die Nutzungsart freistehendes Ein-/Zweifamilienhaus wurde für das Jahr 2022 ein durchschnittlicher Liegenschaftszinssatz von 1,60 % angegeben.

Der Stichprobenumfang weist für diesen Marktbereich folgende weitere Durchschnittswerte auf:

Rohertragsfaktor:	33,90
Anzahl der Datensätze:	163
durchschnittlicher Bodenwert:	953 €/m ²
durchschnittliche Restnutzungsdauer:	41 Jahre
durchschnittliche Bewirtschaftungskosten:	12 %

Für die Nutzungsart Wohn- und Geschäftshäuser und ein Bodenrichtwertniveau zwischen 600,00 €/m² bis 2.000,00 €/m² wird für das Jahr 2022 ein durchschnittlicher Liegenschaftszinssatz von 1,40 % angegeben.

Der Stichprobenumfang weist für diesen Marktbereich folgende weitere Durchschnittswerte auf:

Rohertragsfaktor:	25,40
Anzahl der Datensätze:	28
durchschnittlicher Bodenwert:	1.164 €/m ²
durchschnittliche Restnutzungsdauer:	30 Jahre
durchschnittliche Bewirtschaftungskosten:	17 %

Bei dieser Auswertung erfolgte keine dezidierte Auswertung wie im Laufe des Jahres 2022 sich die Preise entwickelt haben.

Es wird daher auch auf die Angaben im Grundstücksmarktbericht 2023 des Gutachterausschusses Frankfurt Bezug genommen.

Durch den Gutachterausschuss Frankfurt wurden im Grundstücksmarktbericht 2023 bezogen auf das Berichtsjahr 2022 Liegenschaftszinssätze für Mehrfamilienhäuser mit gemischter Nutzung sowie für freistehende Ein-/Zweifamilienhäuser unter Berücksichtigung unterschiedlicher Lagequalitäten veröffentlicht.

Aufgrund der erheblich negativ abweichenden wirtschaftlichen Gegebenheiten, erfolgte dabei eine getrennte Ausweisung bezogen auf das 1. Und 2. Halbjahr 2022.

Für das 2. Halbjahr 2022 wurde für Mehrfamilienhäuser mit gemischter Nutzung und mittleren Lagefaktoren, ein Liegenschaftszinssatz von 2,70 % ausgewiesen.

Für Ein- und Zweifamilienhäuser wurden im 2. Halbjahr 2022 für sehr gute, gehobene Lagen und ein Baujahr bis 1949, ein durchschnittlicher Liegenschaftszinssatz von 0,10 % und bei mittleren, einfachen und sehr einfachen Lagen, ein durchschnittlicher Liegenschaftszinssatz von 0,50 % bei gleichen weiteren Prämissen ausgewiesen.

Unter Berücksichtigung der aktuell verharrenden mäßigen wirtschaftlichen Aussichten (negatives Wirtschaftswachstum von 0,60 % lt. Pressemitteilung vom 28.09.2023, die Restriktionen durch das beschlossene Gebäudeenergiegesetz, in Verbindung mit den verschärften Regeln der EU, dem hohen aktuell bestehenden Zinsniveau), aber auch der offiziell nachlassenden Inflationsrate, wird ein Liegenschaftszinssatz von 2,50 % für die Gewerbeeinheit im Erdgeschoss und für die Wohnung im Ober-/Dachgeschoss von 1,25 % für angemessen beurteilt. Dies ergibt einen gemittelten Liegenschaftszinssatz von rd. 1,80 %

Dämpfend auf die Nachfrage wird dabei die geringe Grundstücksfläche, fehlende Frei- und Stellplatzflächen sowie insbesondere die geringe Wohnfläche eingeschätzt.

Reinertrag

Der Reinertragsanteil der Gebäude führt, mit dem Liegenschaftszinssatz über die Restnutzungsdauer der Gebäude kapitalisiert, zum Ertragswert der baulichen Anlagen.

4.5.2 Makro- und mikroökonomische Ausgangsdaten, Strukturdaten des Ortes

Die allgemeinen preisbildenden Faktoren für das unmittelbare immobilienwirtschaftliche Umfeld sind als insgesamt gut einzuschätzen.

Die strukturellen Prognosen für den Bereich Kaufkraft, Arbeitsmarkt und Bevölkerungsentwicklung für die Stadt Hofheim sind positiv.

Die Arbeitslosenquote im Main-Taunus-Kreis betrug im September 2023 ca. 5,3 %, der einzelhandelsrelevante Kaufkraftkennzifferindex liegt bei ca. 125,3 % je Einwohner 2023.

Gemäß Internetseite der Bertelsmann Stiftung, Wegweiser Kommune vom 27.07.2023, entwickelt sich die Bevölkerung der Stadt Hofheim am Taunus wie folgt:

- eingestuft als Demographietyp 10: wohlhabende Städte und Gemeinden im Umfeld von Wirtschaftszentren

Gemäß Zukunftsatlas 2022 für Deutschland, herausgegeben durch das Schweizer Forschungsinstitut Prognos im September 2022 wird die Hofheim am Taunus wie folgt eingestuft:

- sehr hohe Zukunftschancen hinsichtlich der weiteren wirtschaftlichen Entwicklung (Rang 14 von 400)
- die Indikatoren Wirtschaft & Arbeitsmarkt (Rang 12) sowie Stärke (Rang 13) erreichen dabei die besten Platzierungen
- lediglich der Indikator Demografie landet auf Rang 233

4.5.3 Ertragsansätze

Miet- oder Pachtverträge sind nicht bekannt. Offensichtlich wurden bzw. werden die beiden Einheiten (EG als Nagel-/Kosmetikstudio, OG/DG als Wohnung) selbst vom Eigentümer bzw. innerhalb der Familie genutzt. Dies ergibt sich auch aus der in Abt. II dinglich gesicherten Einschränkung dahingehend, dass die Ladeneinheit im Erdgeschoss nur zusammen mit der Wohnung in den Obergeschossen gemeinsam genutzt werden darf.

Ein offizieller Wohnungs- bzw. Gewerbemietpiegel existiert für Hofheim nicht.

Es wird daher auf die aktuellen Mietofferten bezogen auf die Nutzungsarten Einzelhandel und Wohnen Bezug genommen.

Mietansatz Ladeneinheit Erdgeschoss:

Danach wird aktuell nur eine Ladeneinheit in einer besseren Auflage mit einem Nettomietzins von 34,00 €/m² bei einer Nutzfläche von ca. 25 m² ausgewiesen. Eine deutlich größere Einzelhandelsfläche mit 140,00 m² wird für einen Nettomietzins von 32,00 €/m² angeboten.

Unter Berücksichtigung der nur bedingt vorhandenen Auflage, aber auch aufgrund der Lage innerhalb der historischen Altstadt von Hofheim, wird für diese Ladeneinheit überwiegend eine dienstleistungsorientierte Nutzung favorisiert werden. Die bisherige Nutzung bestand offensichtlich in einem Nagel-/Kosmetikstudio. Unmittelbar angrenzend befindet sich ein Friseurgeschäft.

Unter Berücksichtigung dieser Gegebenheiten, wird von einem nachhaltigen und marktkonformen Nettomietzins von 25,00 €/m² ausgegangen. Dieser Ansatz korreliert auch mit dem Ansatz des Liegenschaftszinssatzes unter Punkt 4.5.1.

Mietansatz Wohnbereich OG/DG:

Im Wohnungsmarktbericht der IHK Frankfurt 2022/2023 wurde für Hofheim für Wohnungen eine durchschnittliche Nettokaltmiete von 11,00 €/m² (Bandbreite zwischen 8,50 €/m² bis 14,50 €/m²) ausgewiesen.

Aufgrund des weiteren hohen Nachfragedrucks, in Verbindung mit dem geringen Neubauangebot, ist von einer wieder deutlich anziehenden Nachfrage und steigenden Mieten auszugehen.

Die aktuell angebotenen Nettokaltmieten bezogen auf Bestandsobjekte weisen durchschnittliche Nettokaltmieten in der Bandbreite zwischen 13,00 €/m² bis rd. 14,50 €/m² auf.

Für die Maisonettwohnung im Ober-/Dachgeschoss wird nach Instandhaltungen (entsprechend den sichtbaren Schäden an den Fenstern und Wintergarten), ein Nettomietzins von 15,00 €/m² berücksichtigt. Dieser Nettomietansatz korreliert ebenfalls unter Berücksichtigung des Ansatzes des geringen Liegenschaftszinssatzes unter Punkt 4.5.1.

4.5.4 Bewirtschaftungskosten (in Anlehnung an § 32 ImmoWertV)

Die Bewirtschaftungskosten werden entsprechend der Anlage 3 der aktuellen ImmoWertV (Stand zum 01.01.2023) wie folgt eingeschätzt:

Verwaltungskosten:	340,00 €/Einheit
Instandhaltungskosten:	14,00 €/m ²
Mietausfallwagnis:	
Gewerbe:	4,00 %
Wohnungen:	2,00 %

4.5.5 Ertragswertberechnung unter Berücksichtigung der allgemeinen Marktlage

Gebäude		Nutzfläche in m ²	€/m ²	Ertrag/Monat
EG, Laden/Büro	ca.	40,00	25,00	1.000,00 €
OG/DG	ca.	90,00	15,00	1.350,00 €
Gesamtfläche		130,00		
Monatsertrag				2.350,00 €
Jahresertrag				28.200,00 €
nicht umlagefähige Bewirtschaftungskosten				
Verwaltungskosten	340,00 €	x	2,00	680,00 €
Instandhaltungskosten	14,00 €/m ²	x	130,00 m ²	1.820,00 €
Mietausfallwagnis Gewerbe	12.000,00 €	x	4,0%	480,00 €
Mietausfallwagnis WE	16.200,00 €	x	2,0%	324,00 €
Bewirtschaftungskosten				3.304,00 €
Jahresertrag				28.200,00 €
./. Bewirtschaftungskosten				-3.304,00 €
entspricht		11,72 %		
jährlicher Reinertrag				24.896,00 €
./. Bodenwertverzinsung	56.210 €	x	1,80 %	-1.011,78 €
Gebäudereinertrag				23.884,22 €
Restnutzungsdauer		30		
Liegenschaftszinssatz		1,80		
Barwertfaktor				23,02
Gebäudeertragswert				549.929,38 €
Bodenwert				56.210,00 €
Ertragswert				606.139,38 €
			rd.	606.000,00 €

Kennzahlen

der Ertragswert entspricht	21,49	des Jahresrohertrages
die Nettoanfangsrendite beträgt	4,24	
Bodenwertanteil am Ertragswert	9,27	
Quadratmeterpreis in €/m ²	4.662,61	

4.5.6 Berücksichtigung der besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale (in Anlehnung an § 8 (3) ImmoWertV)

Nachfolgend aufgeführte Grundstücksmerkmale sind, soweit diese dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr entsprechen, durch marktgerechte Zu- oder Abschläge zu berücksichtigen:

- wirtschaftliche Überalterung
- überdurchschnittlicher Erhaltungszustand
- Baumängel/Bauschäden
- abweichende Erträge von den marktüblich erzielbaren Erträgen
- erhebliche Abweichung der tatsächlichen von der maßgeblichen Nutzung

Das Grundstück konnte nur von Außen besichtigt werden. Für einen potenziellen Käufer besteht daher ein nicht unerhebliches Risiko über den tatsächlichen Zustand des Gebäudes.

Unter Berücksichtigung dieses Umstandes, erfolgt ein pauschaler Abschlag von 5 % auf den eingeschätzten marktangepassten Ertragswert:

$$606.000,00 \text{ €} \quad \times \quad 5 \% \quad = \quad \text{rd.} \quad 30.000,00 \text{ €}$$

Die absolute Grundstücksfläche ist sehr gering. Nutzbare Freiflächen existieren nicht. Somit sind auch keine Grün- oder Stellplatzflächen vorhanden.

Unter Berücksichtigung dieses Umstandes, erfolgt ein pauschaler Abschlag von 3 % auf den eingeschätzten marktangepassten Ertragswert:

$$606.000,00 \text{ €} \quad \times \quad 3 \% \quad = \quad \text{rd.} \quad 18.000,00 \text{ €}$$

Das Gebäude ist als Einzeldenkmal ausgewiesen.

Diverse Restriktionen sind dadurch gegeben und die nicht umlagefähigen Instandsetzungsaufwendungen sind höher gegenüber vergleichbaren Gebäuden ohne Denkmalschutzstatus.

Bei einem zusätzlichen Aufwand von 3,00 €/p.a. bezogen auf 130 m² Wohn- und Nutzfläche in Verbindung mit dem Barwertfaktor von rd. 21 ergibt dies einen Minderertrag von:

$$3,00 \text{ €/m}^2 \quad \times \quad 130 \text{ m}^2 \times 21 \quad = \quad \text{rd.} \quad 8.000,00 \text{ €}$$

Um die eingeschätzte Restnutzungsdauer zu gewährleisten, sind notwendige Instandsetzungs- und Sanierungsarbeiten durchzuführen. In Anlehnung an Schmitz/Krings/Dahlhaus/Meisel, Baukosten 2020/2021 Instandsetzung/Sanierung/Modernisierung/Umnutzung erfolgt daher der grob überschlägliche Ansatz der Sanierungs- und Instandsetzungskosten.

Entsprechend der ImmoWertV, in Verbindung mit aktuellen Rechtsprechungen, führt der Ansatz von vollen Schadensbeseitigungskosten/Fertigstellungskosten zu unplausiblen Verkehrswerten.

Der Ansatz von Fertigstellungs-/Schadensbeseitigungsaufwendungen/Sanierungskosten ist immer im Kontext an die Immobiliennachfrage zu betrachten.

Eine aktuelle bundesweite Expertenbefragung hat diesen Zusammenhang empirisch bewiesen.

Mit steigender bzw. sinkender Immobiliennachfrage reagiert der Markt entsprechend unterschiedlich auf Bauschäden bzw. Aufwendungen zur Fertigstellung/Sanierung/rückständigen Instandhaltung einer Immobilie.

Bei geringer Nachfrage wird ein höherer Prozentsatz von tatsächlichen Aufwendungen vom Markt berücksichtigt, bei höherer oder sehr hoher Nachfrage weniger bzw. überhaupt nicht.

Somit sind die angesetzten Aufwendungen nicht identisch mit tatsächlich zu erwartenden Kosten bei grundhafter Behebung v.g. Schäden/Mängel/Sanierung/Instandhaltung.

Diese Aufwendungen sind ebenfalls bereits um die fiktive Alterswertminderung bereinigt und entsprechen daher nicht den tatsächlichen notwendigen Aufwendungen.

Unter Berücksichtigung des offensichtlich desolaten Wintergartens sowie den schadhaften Holzfenstern, Rissbildungen an der Fassade u.a., wird ein pauschaler Ansatz von 30.000,00 € für die anteilige Instandsetzung bzw. tlw. Erneuerung berücksichtigt.

Dies ergibt einen marktangepasster, objektbezogener Ertragswert mit:

marktangepasster Ertragswert:		606.000,00 €
Abschlag fehlende Besichtigung:	-	30.000,00 €
Abschlag geringe Grundstücksfläche:	-	18.000,00 €
erhöhter Aufwand aufgrund Denkmalschutz:		8.000,00 €
anteilige Instandsetzung:	-	30.000,00 €
marktangepasster, objektbezogener Ertragswert:		520.000,00 €

Das entspricht einem Quadratmeterpreis von 4.000,00 €/m² Wohn- und Nutzfläche.

4.6 Sachwertverfahren in Anlehnung an (§§ 35 bis 39 ImmoWertV)

4.6.1 Herstellungskosten der baulichen Anlagen

Das Sachwertverfahren beruht im Wesentlichen auf der Beurteilung technischer Merkmale mit anschließender Bezugnahme auf Marktgegebenheiten. Der Sachwert setzt sich aus den Komponenten Bodenwert, Herstellungskosten der baulichen Anlagen (vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen) sowie die nach Erfahrungswerten oder nach den gewöhnlichen Herstellungskosten abgeleiteten Außenanlagen bzw. sonstige Anlagen zusammen (vorläufiger Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen).

Zur Ermittlung des vorläufigen Sachwertes der baulichen Anlagen sind die gewöhnlichen Herstellungskosten je Flächen- Raum oder sonstiger Bezugseinheit (Normalherstellungskosten) mit der Anzahl der entsprechenden Bezugseinheiten der baulichen Anlagen zu vervielfachen sowie mit dem Regionalfaktor und Alterswertminderungsfaktor zu multiplizieren,

Normalherstellungskosten sind die Kosten, die marktüblich für die Neuerrichtung einer vergleichbaren baulichen Anlage aufzuwenden wären.

Normalherstellungskosten 2010 (NHK 2010)

Grundlage bilden die Normalherstellungskosten 2010 entsprechend der Anlage 4 in der ImmoWertV 2021 in Verbindung mit § 12 Abs. 5; Satz 3, gültig ab 01.01.2022.

Die NHK 2010 enthalten neben den Kostenkennwerten weitere Angaben zu der jeweiligen Gebäudeart, wie Angaben zur Höhe der eingerechneten Baunebenkosten, teilweise Korrekturfaktoren sowie teilweise weitergehende Erläuterungen.

Dabei ist der Kostenkennwert zu Grunde zu legen, der dem Wertermittlungsobjekt nach Gebäudeart und Gebäudestandard hinreichend entspricht.

Hat ein Gebäude dabei in Teilbereichen erheblich voneinander abweichende Standardmerkmale oder unterschiedliche Nutzungen, kann es sinnvoll sein, die Herstellungskosten getrennt nach Teilbereichen zu ermitteln.

Die Kostenkennwerte der NHK 2010 sind in €/m² Bruttogrundflächen angegeben und berücksichtigen keine regionalen Baupreisunterschiede.

Sie erfassen die Kostengruppen 300 und 400 der DIN 276-11:2006. In Ihnen sind die Umsatzsteuer und die üblichen Baunebenkosten (Kostengruppen 730 und 771 der DIN 276) eingerechnet. Sie sind bezogen auf den Kostenstandard des Jahres 2010 (Jahresdurchschnitt).

Die NHK 2010 unterscheiden bei den einzelnen Gebäudearten zwischen verschiedenen Standardstufen.

Berechnungsschema zur Ermittlung eines gewichteten Standards und gewichteten Normalherstellungskosten								
Ausstattungsmerkmal	Standardeinstufungen					Wägungsanteil	Standard gewichtet	gewogene anteilige NHK
	1	2	3	4	5			
Außenwände			1,00			0,23	0,69	195,50
Dächer			1,00			0,15	0,45	127,50
Außentüren und Fenster			1,00			0,11	0,33	93,50
Innenwände			1,00			0,11	0,33	93,50
Deckenkonstr./Treppen			1,00			0,11	0,33	93,50
Fußböden			1,00			0,07	0,21	59,50
Sanitäreinrichtungen			1,00			0,07	0,21	59,50
Heizung			1,00			0,09	0,27	76,50
sonstige technische Einrichtungen			1,00			0,06	0,18	51,00
Summe						1,00	3,00	850,00
Typ bewertenden Gebäudes								
Typ 1.11 modifiziert	670,00	740,00	850,00	1020,00	1.280,00			
(zweigeschossig, ausgebautes DG, tlw. unterkellert)								

Anpassung der NHK anhand Baukostenindexveränderung

Baukostenindexveränderung (Stand III/2023) 2015 =100 1,606

Durchschnitt 2010/2015: 0,90
 Baupreisindex : $1,606/0,90 = 1,78$

angepasste Herstellungskosten: $850,00 \text{ €/m}^2 \times 1,78 = 1.513,00 \text{ €/m}^2$

Der Balkon/Wintergartenanbau wird mit einem pauschalen Ansatz von 40.000,00 € berücksichtigt.

Alterswertminderungsfaktor (§ 38 ImmoWertV)

Der Alterswertminderungsfaktor entspricht dem Verhältnis der Restnutzungsdauer (siehe 3.8) zur Gesamtnutzungsdauer (gemäß Anlage 1 zur ImmoWertV).

Die Alterswertminderung wurde linear angesetzt.

4.6.2 Berechnung des vorläufigen Sachwertes des Grundstücks

Gebäude	BGF m ²	NHK €/m ²	Herstellungskosten BGF x NHK
Wohn/Geschäftshaus	244,91	1.513,00	370.548,83 €
Alterswertminderungsfaktor	57,14 %		-211.731,60 €
Gebäudesachwert			158.817,23 €
Balkon/Wintergarten			40.000,00 €

Außenanlagen

Zu den Außenanlagen gehören vor allem Einfriedungen, Tore, Stützmauern, Wege- und Platzbefestigungen und besondere Gartenanlagen, aber auch die außerhalb des Gebäudes gelegenen Versorgungs- und Abwasseranlagen innerhalb der Grundstücksgrenzen.

Ihr Zeitwert wird unter angemessener Berücksichtigung der Sätze der Bewertungsliteratur (Vogels) gestützt auf die Erfahrungssätze bei gleichartigen Objekten mit einem bestimmten Prozentsatz des Gebäudewertes geschätzt.

vorläufiger Sachwert des Grundstücks

Der Sachwert ergibt sich aus der Summe des Bodenwertes und dem Wert der baulichen Anlagen.

Gebäudesachwert		198.817,23 €
Außenanlagen	2,00 %	3.976,34 €
Wert der baulichen Anlagen		202.793,57 €
Bodenwert		56.210,00 €
vorläufiger Sachwert	rd.	259.003,57 €
		259.000,00 €

4.6.3 Ermittlung des marktangepassten, objektspezifischen Sachwertes, Ansatz von Sachwertfaktoren

Entsprechend den Vorgaben des § 35 (3) der ImmoWertV erfolgt eine Anpassung an die allgemeine Marktlage durch Multiplikation des vorläufigen Sachwertes mit einem objektspezifisch angepassten Sachwertfaktor im Sinne des § 39 ImmoWertV.

Die Sachwertfaktoren sind von den örtlichen Gutachterausschüssen zu ermitteln (Grundlage § 193 Abs.5 Satz 2, Nr.2 im BauGB) und werden auf der Grundlage von geeigneten Kaufpreisen und den ihnen entsprechenden vorläufigen Sachwerten abgeleitet. Der so ermittelte Sachwertfaktor ist auf seine Eignung im Sinne des § 9 Absatz 1 Satz 1 zu prüfen und bei etwaigen Abweichungen nach § 9 Absatz 1 Satz 2 und 3 an die Gegebenheiten des Wertermittlungsobjekts anzupassen (objektspezifisch angepasster Sachwertfaktor).

Die Sachwertfaktoren sind im Wesentlichen abhängig von:

- der Gebäudeart
- dem Gebäudealter
- der absoluten Höhe des Sachwertes
- der Lage und dem Einzugsbereich der Immobilie
- den Besonderheiten des Gebäudes

Damit sind für den Ansatz der Marktanpassungsfaktoren insbesondere die absolute Höhe des vorläufigen Sachwertes, in Verbindung mit der Lage und dem Einzugsbereich der Immobilie, maßgebend.

Der Sachwert mit dem Marktanpassungsfaktor 1,00 ist der Sachwert, bei dem der Sachwert dem Verkehrswert entspricht. Je höher bzw. niedriger die Wirtschafts- und Kaufkraft innerhalb einer Region ist bzw. welche Prognosen für die weitere wirtschaftliche Entwicklung gestellt werden, desto höher bzw. niedriger ist der Abschlag bzw. Zuschlag auf den Sachwert.

Durch den Gutachterausschuss des Main-Taunus-Kreises wurden aktuell keine Sachwertfaktoren für gemischt genutzte Wohngebäude bzw. Einfamilienhäuser veröffentlicht.

Es wird daher hilfsweise auf die Angaben des Grundstücksmarktberichtes Hessen 2023 Bezug genommen.

In diesem Grundstücksmarktbericht wurden keine Auswertungen in Bezug auf gemischt genutzte Grundstücke vorgenommen, sondern nur für die Marktsegmente der individuell nutzbaren Wohngrundstücke.

Danach wurden nur Sachwertfaktoren bei freistehenden Ein- und Zweifamilienhäusern mit einem vorläufigen Sachwert von 250.000,00 € und bis zu einem Bodenwertniveau von 399,00 €/m² angegeben.

Bezogen auf die Nutzungsart Reihenhäuser/Doppelhaushälften (mit üblicherweise kleinen Grundstücken) wird bei einem vorläufigen Sachwert von 250.000,00 € und einem Bodenwertniveau zwischen 500,00 €/m² bis 699,00 €/m², ein Sachwertfaktor von 1,97 bezogen auf das Berichtsjahr 2022 angegeben.

Erst ab einem vorläufigen Sachwert von 300.000,00 € wird für die Reihenhäuser und Doppelhaushälften bezogen auf ein Bodenwertniveau zwischen 700,00 €/m² bis 1.000,00 €/m², ein Sachwertfaktor von 1,90 für das Jahr 2022 angegeben.

Die Merkmale dieser Datengrundlage für Sachwertfaktoren bei Doppelhaushälften und Reihenhäusern weist dabei folgende Durchschnittswerte auf:

bezogen auf das Bodenwertniveau zwischen 500,00 €/m² bis 699,00 €/m²:

Grundstücksgröße:	280 m ²
Bodenrichtwert:	594,00 €/m ²
Restnutzungsdauer:	37 Jahre
Standardstufe:	2,80
Bruttogrundfläche:	263 m ²
Wohnfläche:	134 m ²
Kaufpreis pro m ² Wohnfläche:	4.400,00 €/m ²

bezogen auf das Bodenwertniveau zwischen 700,00 €/m² bis 1.000,00 €/m²:

Grundstücksgröße:	280 m ²
Bodenrichtwert:	866,00 €/m ²
Restnutzungsdauer:	36 Jahre
Standardstufe:	2,70
Bruttogrundfläche:	267 m ²
Wohnfläche:	136 m ²
Kaufpreis pro m ² Wohnfläche:	5.090,00 €/m ²

Unter Berücksichtigung dieser Angaben, aber auch dem Umstand der geringen Grundstücksgröße und der abweichenden Nutzungsart (Einzelhandel/dienstleistungsgeprägtes Gewerbe im Erdgeschoss), erfolgt der Ansatz eines spezifischen Sachwertfaktors von 2,00.

Dieser Ansatz korreliert ebenfalls mit den Angaben im Grundstücksmarktbericht Frankfurt 2023 zu Sachwertfaktoren für Reihenhäuser in Frankfurt.

$$259.000,00 \text{ €} \quad \times \quad 2,00 \quad = \quad 518.000,00 \text{ €}$$

Die fehlende Besichtigung sowie die geringe Grundstücksgröße wird in Anlehnung an Punkt 4.5.6 mit einem Abschlag von 5 % bzw. 3 % berücksichtigt.

$$518.000,00 \text{ €} \quad \times \quad 5 \% \quad = \quad \text{rd.} \quad 26.000,00 \text{ €}$$

$$518.000,00 \text{ €} \quad \times \quad 3 \% \quad = \quad \text{rd.} \quad 16.000,00 \text{ €}$$

Die Abschläge bezüglich der erhöhten Bewirtschaftungskosten sowie die anteiligen rückständigen Instandsetzungen, werden wertmäßig anhand des Punktes 4.5.4 übernommen.

Somit ergibt sich folgender marktangepasster, objektbezogener Sachwert:

marktangepasster Sachwert:		518.000,00 €
Abschlag fehlende Besichtigung:	-	26.000,00 €
Abschlag geringe Grundstücksfläche:	-	16.000,00 €
erhöhter Aufwand Denkmalschutz:	-	8.000,00 €
anteilige Instandsetzung:	-	30.000,00 €
marktangepasster, objektbezogener Sachwert:		438.000,00 €

Das entspricht einem Quadratmeterpreis von 3.369,00 €/m² Wohn- und Nutzfläche.

Somit zeigt es sich, dass bei der Ableitung des Verkehrswertes anhand des Sachwertverfahrens bezogen auf die eingeschränkt vorhandenen Parameter (es gibt keine unmittelbare empirisch abgeleitete Sachwertfaktoren für kleine gemischt genutzte Grundstücke in der Region) die hilfsweise herangezogenen Sachwertfaktoren für Einfamilienhäuser nur bedingt den tatsächlichen Markt abbilden.

Der Sachwert wird daher nur als Kontrollwert ausgewiesen und führt nicht zum Verkehrswert.

4.7 Vergleichswertverfahren (in Anlehnung an §§ 24 bis 26 ImmoWertV)

Im Vergleichswertverfahren (§§ 24 bis 26 ImmoWertV) wird der Verkehrswert aus einer ausreichenden Zahl von Vergleichspreisen abgeleitet.

Für die Ableitung der Vergleichspreise sind die Kaufpreise solcher Grundstücke heranzuziehen, die mit dem zu bewertenden Grundstück hinreichend übereinstimmende Grundstücksmerkmale aufweisen. Die Kaufpreise sind auf ihre Eignung im Sinne des § 9 Absatz 1 Satz 1 ImmoWertV zu prüfen und bei etwaigen Abweichungen nach Maßgabe des § 9 Absatz 1 Satz 2 und 3 an die Gegebenheiten des Wertermittlungsobjekts anzupassen.

Neben Vergleichspreisen bzw. anstelle von Vergleichspreisen können dabei auch geeignete Vergleichsfaktoren herangezogen werden. Diese sind, analog zu Kaufpreisen, auf Eignung zu prüfen und ggf. anzupassen (objektspezifisch angepasster Vergleichsfaktor).

Vom zuständigen Gutachterausschuss des Main-Taunus-Kreises wurden im Rahmen des Grundstücksmarktberichtes 2022 keine Durchschnittswerte für diese Art und Größe von Objekten veröffentlicht.

Es wurde daher ein Antrag auf Auskunft aus der Kaufpreissammlung gestellt. Dabei wurden folgende Prämissen vorgegeben:

- gewöhnlicher Geschäftsverkehr
- Weiterverkauf
- Baujahr ab 1700 bis 1960
- Wohnflächen zwischen 100 m² bis 200 m²
- Grundstücksgröße zwischen 100 m² bis 300 m²
- Kauffälle ab 2020 bis 2023

Der Gutachterausschuss des Main-Taunus-Kreises konnte lediglich neun mittelbar vergleichbare Datensätze übermitteln.

Von diesen neun Datensätzen können nur vier Datensätze weiter ausgewertet werden, da bei den übrigen Kauffällen keine weiteren Angaben vorliegen (Wohnfläche, Nutzfläche, Bruttogrundfläche, Standardstufe etc.).

Diese vier Datensätze werden nachfolgend aufgeführt.

Auszug aus der Kaufpreissammlung										
lfd. Nr.	Lage (BRW) aktuell	Datum Kauf	Baujahr	Wohnfläche in m ²	Keller	Grundstücks größe	Art des Gebäudes/ Bauweise	Standard Stufe	Kaufpreis gesamt	Kaufpreis pro m ² Wohnfläche
1	vergleichbar	2020	1958	85,00	ohne	70,00	geschlossen	2,50	300.000,00	3.529,41 €
2	schlechter	2020	1928	46,00	tlw.	147,00	geschlossen	1,40	250.000,00	5.434,78 €
3	vergleichbar	2021	1692	71,00	tlw.	71,00	Reihenhaus	2,00	330.000,00	4.647,89 €
4	vergleichbar	2023	1909	200,00	tlw.	280,00	geschlossen	2,10	663.500,00	3.317,50 €
ungewogenes arithmetisches Mittel									385.875,00 €	4.232,40 €

Anpassung an das Bewertungsobjekt (Aufgrund der deutlich größeren Wohn- und Grundstücksfläche wird der Datensatz 4 eliminiert)										
lfd. Nr.	Lage (BRW) aktuell	Datum Kauf	Baujahr	Wohnfläche in m ²	Keller	Grundstücks größe	Art des Gebäudes/ Bauweise	Standard Stufe	angepasster Kaufpreis pro m ² Wohnfläche	
1	1,00	0,90	0,90	1,00	1,25	1,00	1,00	1,05	3.752,21 €	
2	1,10	0,90	1,00	1,20	1,00	0,60	1,00	1,50	5.810,87 €	
3	1,00	0,90	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,20	5.019,72 €	
ungewogenes arithmetisches Mittel									4.860,93 €	

Bezogen auf die geringe Anzahl der Vergleichspreise, dienen diese angepassten Vergleichswerte nur zur Stützung des eingeschätzten Ertragswertes. Dabei sind zusätzlich die fehlende Innenbesichtigung, in Verbindung mit den weiteren notwendigen Instandsetzungen zu berücksichtigen.

5. Separater Ausweis der Wertminderung beim Bestehen bleiben der dinglich gesicherten Rechte Abt. II

Entsprechend der vorliegenden Bewilligungsurkunde besteht eine Vermietungsbeschränkung mit folgendem Inhalt:

„Die Vermietung oder sonstige Überlassung des im Erdgeschoss befindlichen Ladenlokals und der im Ober- und Dachgeschoss befindlichen Wohnung ist nur gemeinsam möglich.“

Beim Bestehen bleiben dieser Dienstbarkeit ist die Fungibilität und Nachfrage entsprechend gemindert.

Der Käufer/Mieterkreis, der diese Bedingungen erfüllt, ist entsprechend geringer gegenüber einer separaten Nutzung/Vermietung. Längere Vermarktungsdauern sind daher zu berücksichtigen und ein ggf. höheres Mietausfallrisiko sind einzukalkulieren. Demgegenüber hat ein potenzieller Käufer bzw. Mieter diverse Vorteile bei einer gemeinsamen Vermietung von Gewerbe und Wohnung (kurze Wege).

Ebenso könnte ein potenzieller Käufer auch alle Räumlichkeiten als Wohnung nutzen.

Durch die bestehende räumliche Struktur im Erdgeschoss (überwiegend einsehbare Fenster), wäre die Wohnqualität der Erdgeschossebene als großer Wohnraum aufgrund der zweiseitigen Einsehbarkeit (Rollläden sind aufgrund der Denkmalschutzausweisung vermutlich nicht möglich) gemindert.

Ein Abschlag von 5 % auf den marktangepassten Ertragswert wird daher als angemessen beurteilt.

$$606.000,00 \text{ €} \quad \times \quad 5 \% \quad = \quad \text{rd.} \quad 30.000,00 \text{ €}$$

Dies entspricht, bezogen auf die Ertragswertberechnung einer Erhöhung des Liegenschaftszinssatzes von 0,35 % und wird als angemessen beurteilt.

Beim Bestehen bleiben des Rechtes verringert sich der Verkehrswert um 30.000,00 €.

6. Verkehrswert

Der Verkehrswert ist im Bewertungsfalle auf der Basis des Ertragswertes unter Berücksichtigung der Lage auf dem Grundstücksmarkt zu ermitteln.

Der Verkehrswert des Grundstückes in 65719 Hofheim, Zangasse 6 ermittelt sich unter Berücksichtigung aller wertbeeinflussender Umstände (ohne Abteilung II) und nach dem äußeren Anschein mit:

520.0000,00 €

Anmerkung:

Die Ermittlung des Verkehrswertes wurde in Anlehnung an die Grundsätze der ImmoWertV vom 14.07.2021 durchgeführt. Für nicht erkennbare oder verdeckte Mängel, für Mängel an nicht zugänglich gemachten Bauteilen sowie für sonstige nicht festgestellte Grundstücksmerkmale (z. B. Befall durch tierische oder pflanzliche Schädlinge, schadstoffbelasteter Bauteile und Bodenverunreinigungen, Untersuchungen bezüglich Standsicherheit, Schall- und Wärmeschutz) wird eine Haftung unsererseits ausgeschlossen. Es wurde sich nur auf die wesentlichen, wertrelevanten Konstruktions- und Ausstattungsmerkmale bezogen. Der Verkehrswert in diesem Gutachten wurde überschlägig ermittelt. Feststellungen wurden nur insoweit getroffen, wie sie für die Wertermittlung wichtig sind.

Das Gutachten wurde unparteiisch und nach bestem Wissen und Gewissen erstellt.


Dorothea Schneider

Frankfurt, 19.10.2023

Öffentlich bestellt und vereidigt von
der Industrie- und Handelskammer
Sachverständige für die Bewertung von
bebauten und unbebauten Grundstücken,
Mieten und Pachten,
Hotel- und Gaststättenbetriebe





H 5528517

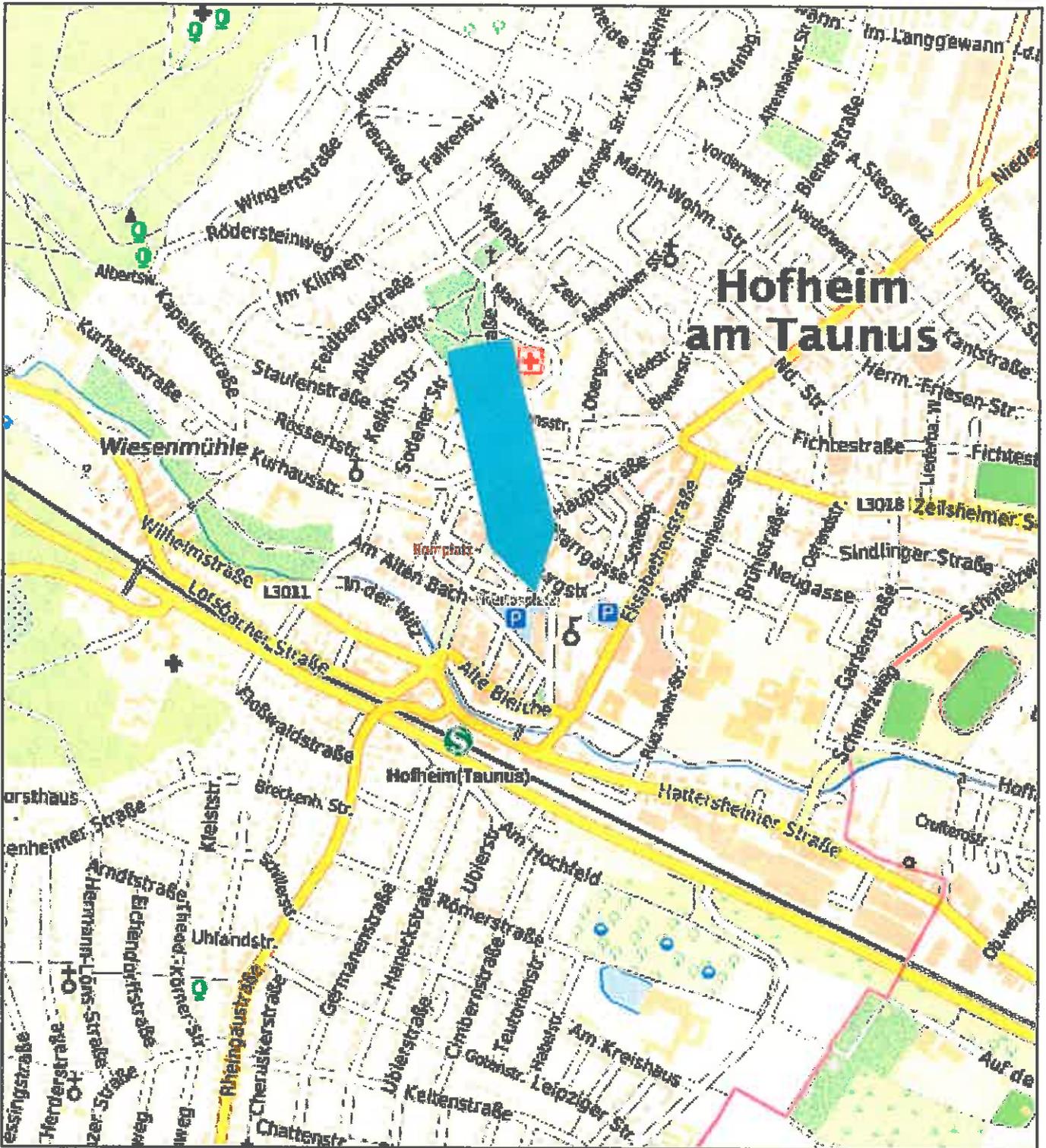
R 442346

Datum: 3.7.2023

Maßstab: 1 : 200000

Notiz:

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



H 5547460

R 459418

Datum: 3.7.2023

Maßstab: 1 : 10000

Notiz:

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

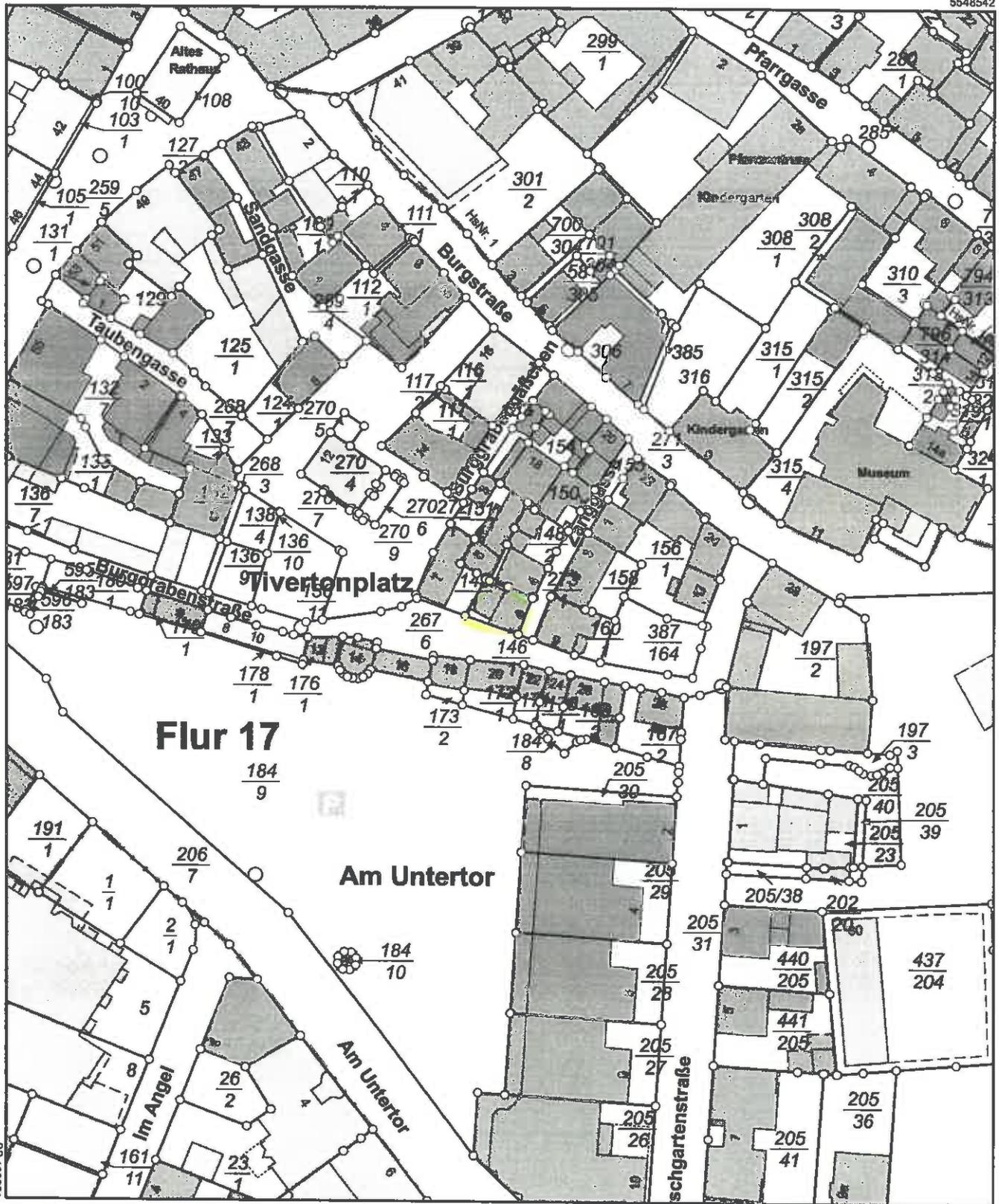


Flurstück: 146/1
Flur: 17
Gemarkung: Hofheim

Gemeinde: Hofheim am Taunus
Kreis: Main-Taunus
Regierungsbezirk: Darmstadt

5548542

32.460431

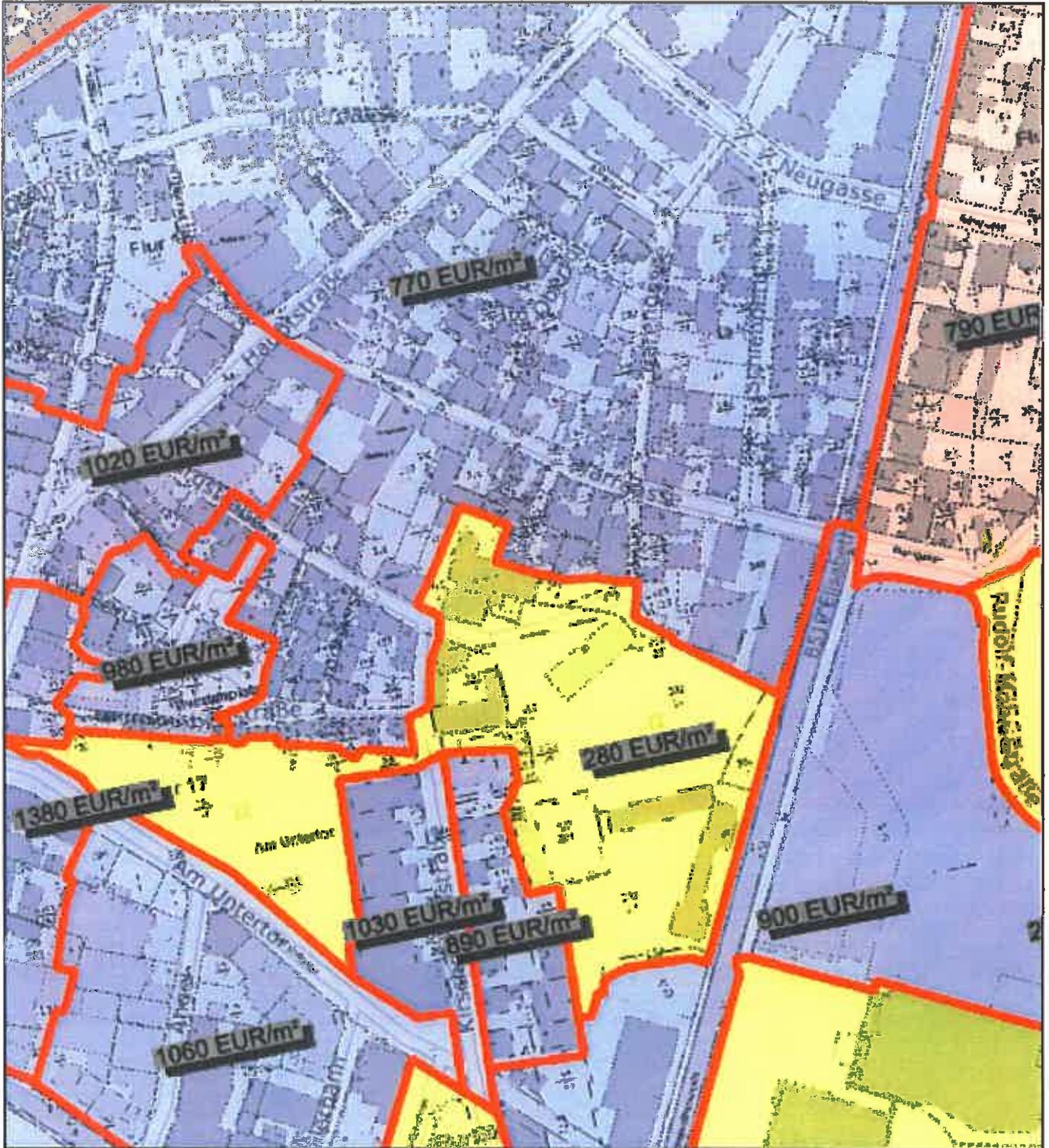


32.460251

5548322

Maßstab 1:1000 Meter

Bodenrichtwert



H 5548256

R 460242

Datum: 28.9.2023

Maßstab: 1 : 2000

Notiz:

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

Ergebnis der Datenabfrage:

Informationen zu den Bodenrichtwertzonen	
Gemeinde	Hofheim am Taunus
Gemarkung	Hofheim
Zonaler Bodenrichtwert	770 EUR/m ²
Nr. der Bodenrichtwertzone	78
Stichtag des Bodenrichtwerts	01.01.2022
Beschreibende Merkmale der Bodenrichtwertzone	
Qualität	Baureifes Land
Beitragszustand	erschließungsbeitragsfrei
Nutzungsart	gemischte Baufläche
Fläche des Richtwertgrundstücks	-
Maß der baulichen Nutzung (WGFZ)	-
Bemerkung	-
Hinweise des zuständigen Gutachterausschusses	
Erläuterung zu Bodenrichtwerten und ggf. Umrechnungskoeffizienten	<u>Erläuterung</u>
Ansprechpartner / Produkte	<u>Kontaktdaten</u>

Logo Hessen Image not found, type unknown

Homepage: hvbg.hessen.de

Auszug Bebauungsplan

**BEBAUUNGSPLAN
NR. 61**

**BEMERKUNG NORDHEIM
TEILE DER PLATZ 10
DISTRIKTE A U. I**

INHALTSVERZEICHNIS

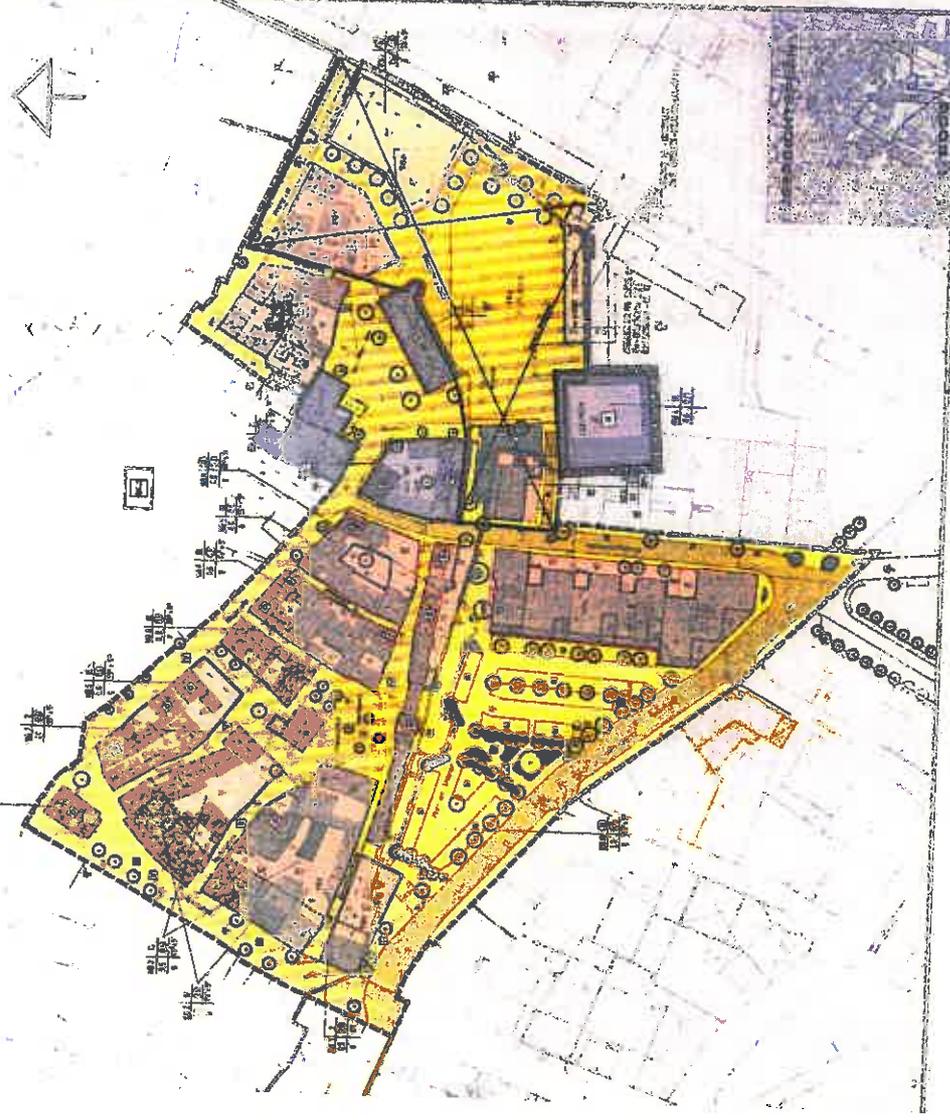
1. BEBAUUNGSPLAN	1
2. BEMERKUNG	1
3. VERORDNUNG	1
4. VERORDNUNG	1
5. VERORDNUNG	1
6. VERORDNUNG	1
7. VERORDNUNG	1
8. VERORDNUNG	1
9. VERORDNUNG	1
10. VERORDNUNG	1
11. VERORDNUNG	1
12. VERORDNUNG	1
13. VERORDNUNG	1
14. VERORDNUNG	1
15. VERORDNUNG	1
16. VERORDNUNG	1
17. VERORDNUNG	1
18. VERORDNUNG	1
19. VERORDNUNG	1
20. VERORDNUNG	1
21. VERORDNUNG	1
22. VERORDNUNG	1
23. VERORDNUNG	1
24. VERORDNUNG	1
25. VERORDNUNG	1
26. VERORDNUNG	1
27. VERORDNUNG	1
28. VERORDNUNG	1
29. VERORDNUNG	1
30. VERORDNUNG	1
31. VERORDNUNG	1
32. VERORDNUNG	1
33. VERORDNUNG	1
34. VERORDNUNG	1
35. VERORDNUNG	1
36. VERORDNUNG	1
37. VERORDNUNG	1
38. VERORDNUNG	1
39. VERORDNUNG	1
40. VERORDNUNG	1
41. VERORDNUNG	1
42. VERORDNUNG	1
43. VERORDNUNG	1
44. VERORDNUNG	1
45. VERORDNUNG	1
46. VERORDNUNG	1
47. VERORDNUNG	1
48. VERORDNUNG	1
49. VERORDNUNG	1
50. VERORDNUNG	1
51. VERORDNUNG	1
52. VERORDNUNG	1
53. VERORDNUNG	1
54. VERORDNUNG	1
55. VERORDNUNG	1
56. VERORDNUNG	1
57. VERORDNUNG	1
58. VERORDNUNG	1
59. VERORDNUNG	1
60. VERORDNUNG	1
61. VERORDNUNG	1
62. VERORDNUNG	1
63. VERORDNUNG	1
64. VERORDNUNG	1
65. VERORDNUNG	1
66. VERORDNUNG	1
67. VERORDNUNG	1
68. VERORDNUNG	1
69. VERORDNUNG	1
70. VERORDNUNG	1
71. VERORDNUNG	1
72. VERORDNUNG	1
73. VERORDNUNG	1
74. VERORDNUNG	1
75. VERORDNUNG	1
76. VERORDNUNG	1
77. VERORDNUNG	1
78. VERORDNUNG	1
79. VERORDNUNG	1
80. VERORDNUNG	1
81. VERORDNUNG	1
82. VERORDNUNG	1
83. VERORDNUNG	1
84. VERORDNUNG	1
85. VERORDNUNG	1
86. VERORDNUNG	1
87. VERORDNUNG	1
88. VERORDNUNG	1
89. VERORDNUNG	1
90. VERORDNUNG	1
91. VERORDNUNG	1
92. VERORDNUNG	1
93. VERORDNUNG	1
94. VERORDNUNG	1
95. VERORDNUNG	1
96. VERORDNUNG	1
97. VERORDNUNG	1
98. VERORDNUNG	1
99. VERORDNUNG	1
100. VERORDNUNG	1

VERORDNUNG

1. BEBAUUNGSPLAN
2. BEMERKUNG
3. VERORDNUNG
4. VERORDNUNG
5. VERORDNUNG
6. VERORDNUNG
7. VERORDNUNG
8. VERORDNUNG
9. VERORDNUNG
10. VERORDNUNG
11. VERORDNUNG
12. VERORDNUNG
13. VERORDNUNG
14. VERORDNUNG
15. VERORDNUNG
16. VERORDNUNG
17. VERORDNUNG
18. VERORDNUNG
19. VERORDNUNG
20. VERORDNUNG
21. VERORDNUNG
22. VERORDNUNG
23. VERORDNUNG
24. VERORDNUNG
25. VERORDNUNG
26. VERORDNUNG
27. VERORDNUNG
28. VERORDNUNG
29. VERORDNUNG
30. VERORDNUNG
31. VERORDNUNG
32. VERORDNUNG
33. VERORDNUNG
34. VERORDNUNG
35. VERORDNUNG
36. VERORDNUNG
37. VERORDNUNG
38. VERORDNUNG
39. VERORDNUNG
40. VERORDNUNG
41. VERORDNUNG
42. VERORDNUNG
43. VERORDNUNG
44. VERORDNUNG
45. VERORDNUNG
46. VERORDNUNG
47. VERORDNUNG
48. VERORDNUNG
49. VERORDNUNG
50. VERORDNUNG
51. VERORDNUNG
52. VERORDNUNG
53. VERORDNUNG
54. VERORDNUNG
55. VERORDNUNG
56. VERORDNUNG
57. VERORDNUNG
58. VERORDNUNG
59. VERORDNUNG
60. VERORDNUNG
61. VERORDNUNG
62. VERORDNUNG
63. VERORDNUNG
64. VERORDNUNG
65. VERORDNUNG
66. VERORDNUNG
67. VERORDNUNG
68. VERORDNUNG
69. VERORDNUNG
70. VERORDNUNG
71. VERORDNUNG
72. VERORDNUNG
73. VERORDNUNG
74. VERORDNUNG
75. VERORDNUNG
76. VERORDNUNG
77. VERORDNUNG
78. VERORDNUNG
79. VERORDNUNG
80. VERORDNUNG
81. VERORDNUNG
82. VERORDNUNG
83. VERORDNUNG
84. VERORDNUNG
85. VERORDNUNG
86. VERORDNUNG
87. VERORDNUNG
88. VERORDNUNG
89. VERORDNUNG
90. VERORDNUNG
91. VERORDNUNG
92. VERORDNUNG
93. VERORDNUNG
94. VERORDNUNG
95. VERORDNUNG
96. VERORDNUNG
97. VERORDNUNG
98. VERORDNUNG
99. VERORDNUNG
100. VERORDNUNG

Handwritten signatures and official stamps. Includes a circular stamp with a star and the text "VERORDNUNG NR. 61".

1. BEBAUUNGSPLAN
2. BEMERKUNG
3. VERORDNUNG
4. VERORDNUNG
5. VERORDNUNG
6. VERORDNUNG
7. VERORDNUNG
8. VERORDNUNG
9. VERORDNUNG
10. VERORDNUNG
11. VERORDNUNG
12. VERORDNUNG
13. VERORDNUNG
14. VERORDNUNG
15. VERORDNUNG
16. VERORDNUNG
17. VERORDNUNG
18. VERORDNUNG
19. VERORDNUNG
20. VERORDNUNG
21. VERORDNUNG
22. VERORDNUNG
23. VERORDNUNG
24. VERORDNUNG
25. VERORDNUNG
26. VERORDNUNG
27. VERORDNUNG
28. VERORDNUNG
29. VERORDNUNG
30. VERORDNUNG
31. VERORDNUNG
32. VERORDNUNG
33. VERORDNUNG
34. VERORDNUNG
35. VERORDNUNG
36. VERORDNUNG
37. VERORDNUNG
38. VERORDNUNG
39. VERORDNUNG
40. VERORDNUNG
41. VERORDNUNG
42. VERORDNUNG
43. VERORDNUNG
44. VERORDNUNG
45. VERORDNUNG
46. VERORDNUNG
47. VERORDNUNG
48. VERORDNUNG
49. VERORDNUNG
50. VERORDNUNG
51. VERORDNUNG
52. VERORDNUNG
53. VERORDNUNG
54. VERORDNUNG
55. VERORDNUNG
56. VERORDNUNG
57. VERORDNUNG
58. VERORDNUNG
59. VERORDNUNG
60. VERORDNUNG
61. VERORDNUNG
62. VERORDNUNG
63. VERORDNUNG
64. VERORDNUNG
65. VERORDNUNG
66. VERORDNUNG
67. VERORDNUNG
68. VERORDNUNG
69. VERORDNUNG
70. VERORDNUNG
71. VERORDNUNG
72. VERORDNUNG
73. VERORDNUNG
74. VERORDNUNG
75. VERORDNUNG
76. VERORDNUNG
77. VERORDNUNG
78. VERORDNUNG
79. VERORDNUNG
80. VERORDNUNG
81. VERORDNUNG
82. VERORDNUNG
83. VERORDNUNG
84. VERORDNUNG
85. VERORDNUNG
86. VERORDNUNG
87. VERORDNUNG
88. VERORDNUNG
89. VERORDNUNG
90. VERORDNUNG
91. VERORDNUNG
92. VERORDNUNG
93. VERORDNUNG
94. VERORDNUNG
95. VERORDNUNG
96. VERORDNUNG
97. VERORDNUNG
98. VERORDNUNG
99. VERORDNUNG
100. VERORDNUNG



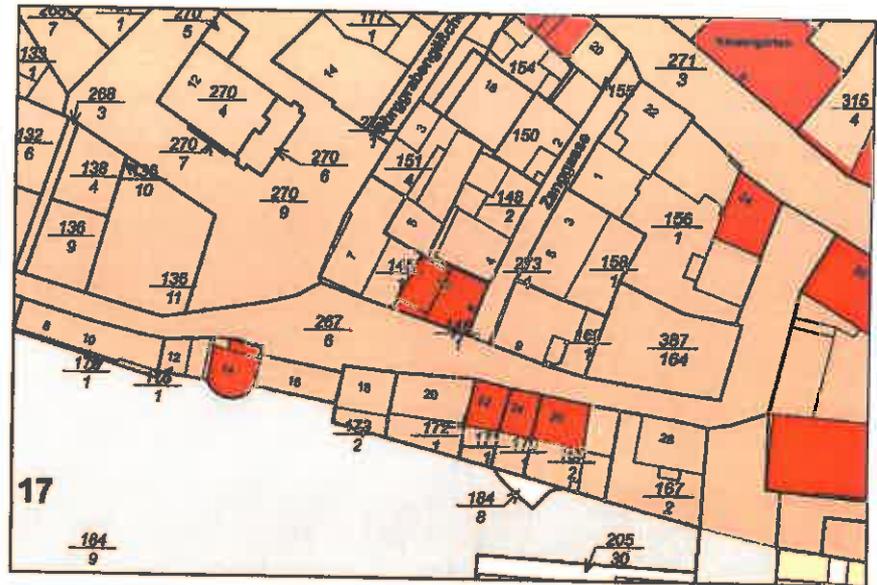
Denkmalschutz

Legende:

	Kulturdenkmal nach § 2 Abs. 1 HDSchG
	Kulturdenkmal (Gesamtanlage) nach § 2 Abs. 3 HDSchG
	Kulturdenkmal (Grünfläche) nach § 2 Abs. 1 oder § 2 Abs. 3 HDSchG
	Kulturdenkmal (Wasserfläche) nach § 2 Abs. 1 oder § 2 Abs. 3 HDSchG

Weitere Symbole für Kulturdenkmäler nach § 2 Abs. 1 HDSchG:

	Wege-, Flur- und Friedhofskreuz, Grabstein
	Jüdischer Friedhof
	Kleindenkmal, Bildstock
	Grenzstein
	Keller bzw. unterirdisches Objekt
	Baum



Kartenmaterial Datengrundlage (ALKIS):
Hessische Verwaltung für
Bodenmanagement und Geoinformation

Main-Taunus-Kreis
Hofheim am Taunus
Hofheim am Taunus

Zanggasse 6

Flur: 17
Flurstück: 146/1

Datenstand: 25.01.2023

Ausdruck:
28.09.2023, 12:55 Uhr



Zanggasse 6

Fachwerkwohnhaus des 18. Jahrhunderts mit massivem, z. T. umgebautem Erdgeschoss und leichtem Geschossüberstand. Typ des kleinstädtischen Handwerker-Hauses. Fensterverteilung und originale Erhaltung des Obergeschosses sind wertvolle Substanz der historischen Altstadt. Bestimmend für das Bild der Zanggasse direkt gegenüber der Burggrabenzeile.

Als Kulturdenkmal nach § 2 Absatz 1 Hessisches Denkmalschutzgesetz aus geschichtlichen Gründen in das Denkmalverzeichnis des Landes Hessen eingetragen.

Baugenehmigung



AZ: 011 DA 2094.93

Zanggasse 6
65719 Hofheim
G:011 Fl:17

Flst:146/1

Errichtung eines Ladens sowie
einer Wohneinheit

Ihre Zeichen	Auskunft erteilt	Durchwahl 201-	Datum
		250	27.11.95

Baugenehmigung

Auf Antrag wird Ihnen gemäß der Hessischen Bauordnung (HBO) unbeschadet der Rechte Dritter die Genehmigung erteilt, das vorgenannte Bauvorhaben entsprechend den beigefügten, geprüften Bauvorlagen unter Beachtung und Einhaltung der nachfolgenden Auflagen, Bedingungen und Hinweise auszuführen.

Ausnahmen werden zugelassen von gem. § 68 (2) HBO 93 i.V.m. § 6 (2) HBO 93
sowie Hess.DSchG § 16 und von § 6 (1) HBO 93

Bestandteil dieser Baugenehmigung ist der Befreiungsbescheides vom 27.11.95
Die mit dem Befreiungsbescheid festgesetzten Gebühren werden mit Erteilung dieser Baugenehmigung fällig.

Die Gebühren der Baugenehmigung werden nach dem Hessischen Verwaltungskostengesetz (HVwKostG) und dem Gebührenverzeichnis zum HVwKostG in Verbindung mit der Bauaufsichtsgebührensatzung des Main-Taunus-Kreises vom 26. Oktober 1981, bekanntgemacht im Amtsblatt Nr. 43 vom 30. Dezember 1981 und den Richtlinien zur Bauaufsichtsgebührensatzung vom 21. Dezember 1981 wie folgt festgesetzt:

Grundgebühren *	Prüfgebühren bau- techn. Nachweise	Sondergebühren	Befreiungsgebühren	Vorauszahlung	Insgesamt zu zahlen
DM	DM	DM	DM	DM	DM
					1395,00

* ohne Prüfgebühren für bautechnische Nachweise

Sie werden gebeten, diese Gebühr entsprechend der beigefügten Zahlungsanforderung unter Angabe der rechts angegebenen Gebührennummer zu überweisen. Dieser Bescheid ist zugleich Gebührenfestsetzungsbescheid.

Gebührennummer: 5.1612.502639.3

Rechtsbehelfsbelehrung:

Gegen diesen Verwaltungsakt und die Gebührenfestsetzung kann innerhalb eines Monats nach Zustellung schriftlich oder zur Niederschrift bei dem Kreisausschuß - Bauaufsichtsbehörde - des Main-Taunus-Kreises in Hofheim, Am Kreishaus 1 - 5, Widerspruch erhoben werden.

Hinweise:

Widersprüche gegen die Gebührenfestsetzung haben hinsichtlich der Zahlungspflicht gemäß § 80 Abs. 2 Ziff. 1 VwGO keine aufschiebende Wirkung, d. h. die Gebühren sind, unabhängig von dem Ausgang des Verfahrens, zu entrichten. Die Ermittlung der festgesetzten Gebühren kann bei dem zuständigen Sachbearbeiter der Bauaufsichtsbehörde eingesehen werden. Die Fundstellen der genannten Rechtsgrundlagen sind dem beigefügten Merkblatt "Vorschriften nach Rechtsgebieten geordnet" zu entnehmen.

Im Auftrag

i. V. :

(
Dipl.-Ing.

Briefanschrift: Postfach 14 80
65704 Hofheim

Hausanschrift: Am Kreishaus 1-5
65719 Hofheim

Bankverbindungen:
Taunus-Sparkasse, BLZ 512 600 00, Kto. 25 011
Postbank Ffm., BLZ 500 100 60, Kto. 11 564-601

Telefon:
(0 61 92) 201-0
Fax: 20 17 20

Sprechzeiten:
Montags oder freitags 8.00 - 12.00 Uhr
Gleitende Arbeitszeit

Aktenzeichen: 011 DA 2094.93	BEIBLATT NR. - 1 -	Datum: 27.11.95
---------------------------------	-----------------------	--------------------

Vorbemerkung:

1.
Das Vorhaben betrifft ein in die Denkmaltopographie des Main-Taunus-Kreises aufgenommenes Kulturdenkmal.

DA 04

2.
Das Vorhaben ist Teil einer in die Denkmaltopographie des Main-Taunus-Kreises aufgenommenen Gesamtanlage.

DA 05

3.
Diese Baugenehmigung wird nach dem vereinfachten Genehmigungsverfahren gem. § 67 Hess. Bauordnung 93 erteilt.

Bei der Bauausführung obliegt dem Planverfasser und dem Bauleiter besondere Verantwortung und Sorgfaltspflicht (§ 59 HBO).

KG 03

Auflagen:

1.
Die Grüneintragungen und die Prüfvermerke in den Bauvorlagen sind bauaufsichtliche Auflagen und für die Bauausführung verbindlich.

B0001

AA 01

2.
Die in dem Prüfbefund und den geprüften bautechnischen Nachweisen vorgenommenen Prüfbemerkungen und Grüneintragungen sind bauaufsichtliche Auflagen (vgl. Wichtige Hinweise Nr. 11) und bei Anfertigung der Konstruktionszeichnungen zu beachten sowie für die Bauausführung verbindlich.

SA 01

3.
Die Unfallverhütungsvorschriften der zuständigen Berufsgenossenschaften, insbesondere der Bauberufsgenossenschaft, sind zu beachten.

FD 09

4.
Wegen der erforderlichen Absperrmaßnahmen und möglicher Verkehrsbeschränkungen und Behinderungen ist rechtzeitig das Einvernehmen mit der zuständigen Straßenverkehrsbehörde herzustellen.

Adresse: Stadt Hofheim

FD 06

5.
Hinweis:
Sollten während der Baumaßnahmen Schäden und Mängel an dem Kulturdenkmal auftreten oder bekannt werden, die den Denkmalwert oder die Substanz beeinträchtigen, ist dies unverzüglich der Denkmalschutzbehörde anzuzeigen (§ 17 Abs. 1 DSchG).

A6028

DC 17

Aktenzeichen: 011 DA 2094.93	BEIBLATT NR. - 2 -	Datum: 27.11.95
---------------------------------	-----------------------	--------------------

6.
Der Neu-, Um- oder Erweiterungsbau ist in seiner Ausführung und Materialwahl der umgebenden historischen Bebauung anzugleichen und so zu gestalten, daß ein harmonischer Gesamteindruck entsteht.

D0500

DD 01

7.
Die Gestaltung ist so vorzunehmen, daß ein ungestörter städtebaulicher und baulicher Zusammenhang erhalten bleibt. Dabei ist Rücksicht auf Maßstab und Gliederung der bestehenden historischen Bausubstanz zu nehmen.

D0501

DD 02

8.
Der Neu-, Um- oder Erweiterungsbau ist konstruktiv in Massivbauweise mit Lochfassade und glattem Putz, stehenden Fenster- und Türformaten und ausgewogenem Verhältnis von Wand- und Öffnungsflächen auszuführen.

A0503

DD 04

9.
Die Dachüberstände dürfen am Ortgang nicht mehr als 0,20 m an der Traufe nicht mehr als 0,20 m betragen.

D0531

DG 02

10.
Dachrinnen und außenliegende Fallrohre sind in Zink oder Kupfer auszuführen. Sie sind so anzuordnen, daß keine Überschneidung mit historischen Bauteilen (geschnitzte Eckpfosten, Inschriften etc.) erfolgt. Die vertikalen Konstruktionssteile (Eckquader, Eckpilaster, Eckständer, Lisenen) müssen dabei mit Seitenabstand frei sichtbar bleiben.

D0532

DG 03

11.
Die Dachdeckung ist in Material, Verlegungsart und Farbe der historischen umgebenden Bebauung anzupassen und in Biberschwanz naturrot handwerksgerecht auszuführen.

D0534

DG 05

12.
Dachflächenfenster, Dacheinschnitte und Solarkollektoren sind unzulässig.

D0536

DG 07

13.
Fenster im Dach sind nur in Giebelgauben zulässig.

D0538

DG 09

14.
Bei Fassaden-, Sanierungs- und Instandsetzungsarbeiten ist vorhandenes auf Sicht angelegtes Holzfachwerk freizulegen, fachgerecht zu konservieren und sichtbar zu halten. Notwendige Teilausbesserungen sind zimmermannsmäßig in gleicher Holzart gebeilt oder sägerauh (ohne künstliche Hackspuren) auszuführen.

D0540

DH 01

Aktenzeichen: 011 DA 2094.93	BEIBLATT NR. - 3 -	Datum: 27.11.95
---------------------------------	--------------------	--------------------

15.

In der Fachwerkkonstruktion sind die Gefache in kleinformatischen Vollziegeln (Normalformat) 2 cm hinter dem Fachwerk abschließend oder mit Lehmschlag auszuführen. Dabei ist zu beachten, daß

- die Verwendung von Gasbetonsteinen oder Hochlochziegeln o.ä. sich aus hygroskopischen Gründen nicht bewährt hat.
- die erforderliche Wärmedämmung unter Beachtung der Lage des Taupunktes innen aufzubringen ist.

D0542

DH 03

16.

Die Gefache sind mit handverriebenem Kalkmörtel zu verputzen und mit Mineralfarbe zu streichen. Soweit Putzflächen über die Holzkonstruktion hinausragen, sind diese "beizuziehen"; ein "kissenartiges Vorputzen" ist nicht zulässig. Für den Aufbau und die Ausführung des Außenanstrichs sind die Verarbeitungsvorschriften der Mineralfarbenhersteller zu beachten.

D0543

DH 04

17.

Die Erneuerung der Fenster hat als kleinteilige Holzsprossenfenster so zu erfolgen, daß die Sprossen in Abstimmung auf den Blend- und Flügelrahmen in ausreichender Stärke außen sichtbar sind. Eingelegte Fenstersprossen sind nicht zulässig.

Hinweis:

Den Anforderungen der Wärmeschutzbestimmungen genügen Verbund- oder Kastenfenster bzw. Verbundscheibenverglasungen bei konstruktiver Sprossenausführung.

D0547

DI 03

18.

Der Einbau der Fenster in das Fachwerkgebäude ist außen bündig mit der Fachwerkfassade bei Einfassung durch Brett- oder Leistenprofile vorzunehmen. Diese sind in harmonischem Farbton zur Gesamtfassade zu streichen; glänzende Anstriche sind unzulässig.

D0548

DI 04

19.

Verglasungen der Gefache des Fachwerks sind nicht zulässig.

D0550

DI 06

20.

Die Größe der Schaufenster muß in einem harmonischen Verhältnis zur Gesamtfassade stehen. Die Ausführung von durchgehenden, ungeteilten und im Format liegenden Glasfronten ist unzulässig. Die Glasflächen sind bündig oder in angemessenem Abstand hinter den Stützen bzw. den Pfeilervorderkanten anzuordnen.

D0558

DI 14

21.

Ausführungszeichnungen für Schaufenster, Fenster und Türen sind vor Vergabe rechtzeitig zur Prüfung der Unteren Denkmalschutzbehörde vorzulegen.

D0562

DI 18

22.

Der Einbau von Rolläden ist nur zulässig, wenn die Rolladenkästen innenliegend und von außen nicht erkennbar angebracht werden.

D0585

DL 06

Aktenzeichen: 011 DA 2094.93	BEIBLATT NR. - 4 -	Datum: 27.11.95
---------------------------------	--------------------	--------------------

23.
Die Farbgebung muß auf die historische örtliche Farbtradition (d.h. ursprüngliche Farbe/Befund), soweit nicht nachvollziehbar auf die Einpassung in die Umgebung, abgestimmt werden.
D0591 DM 02
24.
Der Außenputz ist in einem richtungslos aufgetragenen mineralischen Putz auszuführen (Fein- bis Mittelkorn).
Kunststoffputz ist unzulässig.
D0597 DM 08
25.
V o r Bauausführung sind a l l e Details der äußeren Gestaltung wie z.N. Außenputz - Dacheindeckung - Ortgang- und Traufesims - Gaubenausbildung - Fenster- und Haustürausbildung - Farbgestaltung und Schaufensterausbildung - mit der Unteren Denkmalschutzbehörde abzustimmen.
26.
DIN 18017, Blatt 1, Lüftung von Bädern und Spülaborten ohne Außenfenster durch Schächte und Kanäle ohne Motorkraft, Ausgabe März 1960 (StAnz. S 1370/1960), ist einschließlich der Vorbemerkungen genauestens zu beachten.
IL 07
27.
Die mit Grüneintrag Fb bezeichnete Wand ist feuerbeständig F 90 DIN 4102 auszuführen.
DIN 4102 Teil 4 Ausg. 3.81 Abschn. 4 ist zu beachten.
XB 03
28.
Die in den genehmigten Bauvorlagen mit Grüneintrag T 30 bezeichneten Öffnungen sind mit mind. feuerhemmenden und selbstschließenden Abschlüssen T 30 nach DIN 4102 Teil 5 oder DIN 18082 zu versehen.
XE 04
29.
Für die Bekämpfung von Entstehungsbränden sind geeignete, amtlich zugelassene Feuerlöscher nach DIN 14406 an jederzeit leicht zugänglichen Stellen anzubringen und ständig einsatzbereit zu halten;
XQ 01
30.
Wasserfeuerlöscher W 10 für die Brandklasse A sind an den in den Bauvorlagen mit "W 10" bezeichneten Stellen anzubringen;
XQ 04
31.
Feuerlöscher sind in regelmäßigen Abständen von höchstens 2 Jahren durch fachkundige Prüfer auf ihre Einsatzbereitschaft überprüfen zu lassen.
XQ 12
32.
Die Arbeitsstättenrichtlinien sind zu beachten.
33.
Öffnungen in der Dachhaut müssen von Brandwänden mind. 1,25 m entfernt sein (§ 6 Allg. DVO HBO).

Aktenzeichen: 011 DA 2094.93	BEIBLATT NR. - 5 -	Datum: 27.11.95
---------------------------------	--------------------	--------------------

34.

Die Wand an der Grenze zum Flurstück 145/1 und 148/1 ist als Brandwand auszubilden.

D0001

CB 01

35.

Brandwände nach DIN 4102 sind bis unter die nichtbrennbare Dach-eindeckung hochzuführen. Bauteile aus brennbaren Baustoffen dürfen nicht durch oder über die Brandwände oder an deren Stirnseiten vorbeigeführt werden. Ein Dachüberstand ist nicht zulässig.

CB 02

36.

Für den Bau und den Betrieb der GRUNDSTÜCKSENTWÄSSERUNG sind die Bestimmungen der einschlägigen DIN-Vorschriften (DIN 1986, Teil 1, 2 und 4 Grundstücksentwässerungsanlagen - DIN 4095 - Dränung des Untergrundes zum Schutz von baulichen Anlagen nebst Bei-
blatt), der HBO und der Ortssatzung maßgebend.

HD 01

37.

Der Anschluß der geplanten Grundstücksentwässerung an die Ortskanalisation hat im Einvernehmen mit dem Gemeindevorstand/Magistrat an einem hierfür vorgesehenen Abzweig zu erfolgen.

HD 02

38.

Die geprüfte Entwässerungsplanung ist vor Baubeginn der Bauaufsichtsbehörde einzureichen.

39.

Der innenliegende Abortraum ohne Feuerstätte ist mit einer wirksamen Lüftung nach DIN 18017 Blatt 1 zu versehen.

IL 03

40.

Die Bestimmungen der DIN 4109 (Schallschutz im Hochbau) sind konstruktiv sorgfältig zu beachten.

Für den Schallschutz der haustechnischen Einzelanlagen sind die ergänzenden Bestimmungen zu DIN 4109 (Erlaß des HMDI vom 28. Januar 1969, StAnz. 1969 S. 267) verbindlich.

Die Bauaufsichtsbehörde behält sich vor, ZU LASTEN DES BAUHERRN, über die ausgeführte Konstruktionsart das Gutachten einer nach § 26 BImSchG von Emissionen und Immissionen von Geräuschen anzufordern.

TB 01

41.

Für den Bau und Betrieb der Gasinstallation sind die "Technischen Regeln für Gas-Installationen - DVGW-TRGI Gas 1972" i.d.F. vom Februar 1981 verbindlich. Vertrieb:

ZfGW-Verlag, 6000 Frankfurt a.M. 90, Voltastr. 79.

IM 01

42.

Die Gasverbrauchsanlage darf erst in Betrieb genommen werden, wenn eine Prüfbescheinigung des zuständigen Gasversorgungsunternehmens vorliegt in der bestätigt wird, daß die Anlage überprüft wurde und den technischen Regeln für Gas-Installationen - DVGW-TRGI 71/76 - entspricht. - HBO §§ 48-52, 104, DVGW-TRGI 72/76 -.

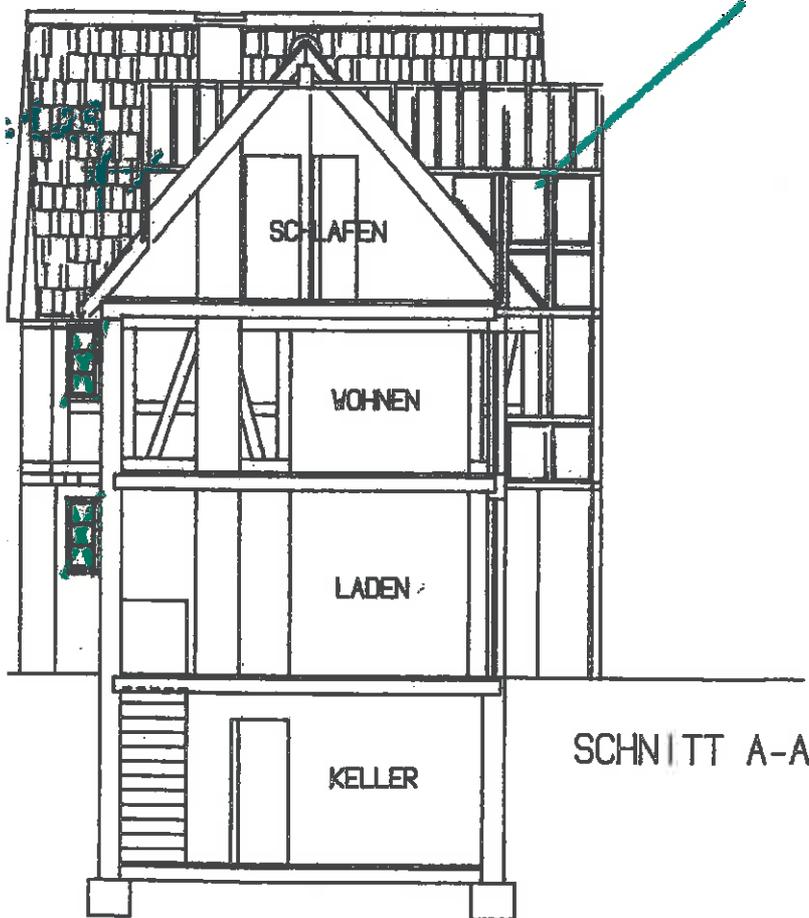
IM 02

Aktenzeichen: 011 DA 2094.93	BEIBLATT NR. - 6 -	Datum: 27.11.95
---------------------------------	--------------------	--------------------

43.
Alle Ausführungszeichnungen sind vor Vergabe mit der Unteren Denkmalschutzbehörde abzustimmen.

44.
Vor Erstellen des Fachwerkes ist rechtzeitig die Untere Denkmalschutzbehörde zu informieren. Die Details der Wiedererichtung sind mit der Unteren Denkmalschutzbehörde abzustimmen.

Vgl. Bauscheinauflage



SCHNITT A-A

Als Anlage zur Baugenehmigung

AZ: 011 DA 2094/93

Hofheim, 24. Nov. 1995

Main-Taunus-Kreis
Der Kreis Ausschuß-Bauaufsichtsamt

i. A.

Kreuscher

Dipl.-Ing.

18. März 1994



ARCHITEKTURBÜRO
AM STEPHANSBERG
GMBH

KLEINE STEPHANSTR. 6
TEL. 09192 / 29921
6298 HOFHEIM / TB.

PROJEKT MSTR:
1:100

SANIERUNG HOFHEIM
MODERNISIERUNG
UND ANBAU
ZANGSASSE 6

Bauherr
D. WESTENBERGER
STORMSTRASSE 51
65719 HOFHEIM

PLANVERFASSER

Kreuscher

Bauherr

Kreuscher