

Gutachten



65719 Hofheim Ortsteil Lorsbach

Jahnstraße 5

Az.: 842 K 66/23



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**

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

**Sachverständigenbüro D. Schneider
Johannesstraße 39
99084 Erfurt
Tel.: (0361) 211 51 18
Fax: (0361) 211 51 23**

e-mail: info@wertgutachten-schneider.de

Dieses Gutachten enthält 37 Seiten und 7 Anlagen mit insgesamt 15 Seiten. Es wurde in dreifacher Ausfertigung erstellt. Ein Exemplar verbleibt beim Unterzeichner.

Unser Zeichen: GZ 102/2024

INHALTSVERZEICHNIS

1.	Vorbemerkungen	1
1.1	Auftraggeber	1
1.2	Gegenstand der Wertermittlung/Zweck des Gutachtens	1
1.3	Besichtigung	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	7
3.6	Bruttogrundfläche (BGF) und Wohn-/Nutzflächen	18
3.6.1	Ermittlung der Bruttogrundfläche	18
3.6.2	Ermittlung der Wohn-/Nutzfläche	18
3.7	Außenanlagen	19
3.8	Restnutzungsdauer	20
4.	Wertermittlung	21
4.1	Definition des Verkehrswertes	21
4.2	Verfahrensweise/Wahl des Wertermittlungsverfahrens	21
4.3	Bodenwert	21
4.3.1	Entwicklungszustand	21
4.3.2	Bodenwertermittlung	22
4.4	Sachwertverfahren in Anlehnung an §§ 35 – 39 ImmoWertV	24
4.4.1	Herstellungskosten der baulichen Anlagen	24
4.4.2	Berechnung des vorläufigen Sachwertes	26
4.4.3	Ermittlung des marktangepassten, objektspezifischen Sachwertes	27
4.4.3.1	Berücksichtigung der makro- und mikrobedingten Lagemerkmale	27
4.4.3.2	Ansatz von Sachwertfaktoren	28
4.4.3.3	Besondere objektspezifische Marktanpassung (in Anlehnung an § 8 (3) ImmoWertV)	29
5.	Vergleichswertverfahren (in Anlehnung an §§ 24 bis 26 ImmoWertV)	30
6.	Verkehrswert	32
	Anlagen	
	Landkarte	
	Stadtplan	
	Flurkarte	
	Luftbild	
	Bodenrichtwertinformation	
	Bauunterlagen	
	Energieausweis	

Zusammenstellung der Wertermittlungsergebnisse

Aktenzeichen: 842 K 66/23

Unser Zeichen: GZ 102/24

PLZ: 65719 Ort: Hofheim Ortsteil Lorsbach
Straße: Jahnstraße 5

Gemarkung: Lorsbach
Flur: 16
Flurstück: 76/1
Größe: 653 m²



Kurzbeschreibung: Einfamilienhaus mit Doppelgarage

befindet sich am südwestlichen Randbereich von Lorsbach, einem ca. 5 km nördlich von Hofheim am Taunus gelegenen Ortsteil der Stadt, Grundstück in Hanglage mit unverbaubarem Blick, ist bebaut mit einem freistehenden Einfamilienhaus mit einer angebauten Doppelgarage

Wohnhaus: Baujahr ca. 1962, überwiegend ohne Sanierung, Mauerwerksbau, voll unterkellert (aufgrund Hanglage tlw. ebenerdig), eingeschossig, nicht ausgebautes Dachgeschoss

Raumaufteilung:

KG: Flur, südwestliche Kellerebene mit drei Vorratsräumen, Bad, ehemalige Waschküche, Garage mit Öllager, gartenseitige Ebene mit zwei Wohnräumen, davon ein Raum mit abgetrenntem Heizungsraum, ein gartenseitiger Wohnraum mit Außenzugang zur Terrasse, Terrassenfläche

EG: Vorraum mit Treppenabgang, Flur, zwei gartenseitige Wohnräume, ein straßenseitiger Wohnraum, Küche und Bad straßenseitig, gartenseitige Veranda

Wohnfläche: ca. 135,00 m² (ohne Terrasse)

Nutzfläche: ca. 97,00 m²

Zustand: mäßig, hoher Sanierungsaufwand notwendig

Bewertungsstichtag: 07.03.2024

Verkehrswert: **451.000,00 €**

- a) Das Gebäude ist nicht vermietet oder verpachtet.
- b) Zubehör ist nicht vorhanden.
- c) Verdacht auf Hausschwammbefall besteht nicht.
- d) Baulasten bestehen lt. schriftlicher Auskunft des Main-Taunus-Kreises vom 15.03.2024 nicht.
- e) Altlastenverdachtsflächen sind nicht bekannt. Es wird von einer Altlastenfreiheit ausgegangen.
- f) Das Gebäude steht nicht unter Denkmalschutz.
- 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 Ortsteil Lorsbach
Jahnstraße 5
- j) Es handelt sich um ein Flurstück.
- k) Es liegt ein Energieausweis vor (Anlage).

GRUNDSTÜCKE/BAULICHE ANLAGEN

1. Vorbemerkungen

1.1 Auftraggeber

Amtsgericht Frankfurt am Main, Az.: 842 K 66/23
- Abteilung Zwangsversteigerung -

1.2 Gegenstand der Wertermittlung/Zweck des Gutachtens

Verkehrswerteinschätzung für das Grundstück in 65719 Hofheim am Taunus Ortsteil Lorsbach, Jahnstraße 5, 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 22.02.2024 zum Besichtigungstermin am 07.03.2024, 12.00 Uhr eingeladen. Die Besichtigung des Objektes konnte zu diesem Termin stattfinden.

Zum Ortstermin waren anwesend: ein Eigentümer, Makler
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 01.01.2024

- Bewertungsliteratur/Sonstige Unterlagen

- Kleiber
Verkehrswertermittlung von Grundstücken,
Verlag: Bundesanzeiger Verlagsgesellschaft Köln
10. vollständig neu überarbeitete u. erweiterte Auflage
2023
- Kleiber:
Marktwertermittlung nach ImmoWertV, 9.
neu bearbeitete Auflage 2022
- 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 08.01.2024, Auftrag vom 09.02.2024
- Grundbuchauszug von Frankfurt Außenstelle Höchst/
Gemarkung Lorsbach/Blatt 1934
- Grundstücksmarktbericht Hessen 2023
- Gutachterausschuss Main-Taunus-Kreis Bodenrichtwert
zum 01.01.2024
- sonstige Unterlagen und Auskünfte durch:
- Main-Taunus-Kreis vom 15.03.2024
- Gutachterausschuss Main-Taunus-Kreis vom
22.03.2024

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. 41.312 Einwohner (Stichtag 31.12.2023, 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 am südwestlichen Randbereich von Lorsbach, einem ca. 5 km nördlich von Hofheim am Taunus gelegenen Ortsteil der Stadt
- die unmittelbare Umgebungsbebauung ist vorwiegend geprägt von Ein- und Zweifamilienhäusern vergleichbarer Baujahre (60er/70er Jahre) in aufgelockerter Bebauung sowie teilweise kleineren Mehrfamilienhäusern
- das Objekt befindet sich in Hanglage mit einem unverbaubaren Blick auf Ausläufer des Taunusgebirges, in südlicher Richtung befinden sich weiterhin Streuobstwiesen und ein Landschaftsschutzgebiet
- nordöstlich befindet sich der historische Ortskern mit dem Zentrum von Lorsbach
- Anbindung an den ÖPNV bietet der S-Bahnhof Lorsbach, ca. 600 m entfernt
- Einkaufsmöglichkeiten stehen erst in Hofheim zur Verfügung
- in Lorsbach können zwei Kindertagesstätten sowie eine Grundschule besucht werden
- die ärztliche Versorgung ist in Lorsbach gesichert

- Topographie
überwiegende Hanglage, terrassierend

- verkehrstechnische Erschließung
ruhige Anlieger/Sackstraße

- innere Erschließung
Zufahrt zur Garage von der Straße aus vorhanden

- Versorgung/Entsorgung
Strom, Wasser, öffentliche Kanalisation (nach Angaben der Beteiligten liegt eine Gasleitung in der Straße)

- Nutzung
Einfamilienhaus

3.3 Grundbuchrechtliche Angaben

Rechtliche Gegebenheiten

Gemarkung: Lorsbach

Grundbuchband Blatt 1934

lfd. Nr.	Flur	Flurstück	Lagebezeichnung	Nutzung	Größe m ²
1	16	76/1	Jahnstraße 5		653

Grundbuch:

Abteilung I

Eigentümer: -

Abteilung II

Lasten und Beschränkungen: anteilig Insolvenzverfahren
Zwangsvorsteigerung

sonstige/nichttitulierte Rechte: keine Eintragungen bekannt

Es lag die Kopie eines unbeglaubigten Grundbuchauszuges vom 15.01.2024 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 31.12.2022) ist das Grundstück als Wohnbaufläche dargestellt. Ein Bebauungsplan liegt nicht vor.

3.4.2 Baurecht

Entsprechend den vorliegenden Unterlagen wurde der Neubau des Einfamilienhauses 1960 und der Bau einer Doppelgarage 1962 baurechtlich genehmigt.

Bei der vorliegenden Wertermittlung wird daher und insbesondere aufgrund des Alters der Gebäude die materielle und formelle Legalität der vorhandenen baulichen Anlagen unterstellt.

Baulasten bestehen lt. schriftlicher Auskunft des Main-Taunus-Kreises vom 15.03.2024 nicht.

Stellplatzverpflichtungen bestehen nicht.

Die Gebäude stehen nicht unter Denkmalschutz.

3.4.3 Abgabenrechtliche Situation, Bodenbeschaffenheit, Altlasten, sonstige Besonderheiten

Abgabenrechtliche Situation

Nach Angaben eines Eigentümers bestehen keine sachlich rückständigen Erschließungskosten.

Bodenbeschaffenheit, Altlasten, etc.

Bei der Wertermittlung wurde von einem überwiegend normal tragfähigen Baugrund ausgegangen.

Altlastenverdachtsflächen sind, aufgrund der bisherigen, ausschließlichen Wohnnutzung nicht gegeben. Es wird daher von einer Altlastenfreiheit ausgegangen.

Sonstige Besonderheiten sind nicht bekannt.

Hausschwammbefall

Verdacht auf Hausschwammbefall besteht nicht.

Energieausweis

verbrauchsabhängiger Energieausweis von 24.02.2022 (Anlage)

Endenergieverbrauch 195,20 kWh/(m² a)

Primärenergieverbrauch 214,70 kWh/(m² a)

3.5 Gebäudebeschreibung

Das Grundstück ist mit einem freistehenden Einfamilienhaus mit einer angebauten Doppelgarage bebaut.



Straßenansicht



Straßenansicht



Straßenansicht Garagenanbau



Straßenansicht



rückwärtige Hausansicht



rückwärtige Ansicht Garagenanbau



eine Giebelseite Wohnhaus



eine Giebelseite Wohnhaus



Gartenansicht



Gartenansicht



Blick auf Lorsbach vom Grundstück aus

- Baujahr: Wohnhaus 1962, Doppelgarage 1963
- Sanierung: überwiegend ohne, nach Angaben der Beteiligten erfolgte vor ca. 15 Jahren an der nordwestlichen Giebelseite eine Erneuerung der Dickbeschichtung und Drainageleitung
- Konstruktionsmerkmale: Wohnhaus 30er (Keller bzw. Souterrain) und Erdgeschoss mit 24er Mauerwerksbau, Garage 24er Mauerwerksbau, voll unterkellert, aufgrund der Hanglage in nordöstlicher Richtung ebenerdig
- Geschossigkeit: Wohnhaus: eingeschossig, nicht ausgebautes Dachgeschoss
Garagenanbau: eingeschossig, unterkellert
- Fassade: verputzt, mäßiger Zustand, tlw. großflächige Putzabplatzungen, eine Giebelseite mit Efeubewuchs
- Decken: massiv (auch Decke über EG)
- Treppen: eine giebelseitige, relativ schmale massive Außentreppe,
Wohnhaus: KG: tlw. gewendelte massive Treppe, Textilbelag, Altbestand, Treppenhauswände tlw. gefliest
EG zum Dachboden: Holzeinschubtreppe
- Hausflur: überdachter Hauseingang Holzkonstruktion, Betondachsteine, PVC-Hauseingangstür
- Dach: Wohnhaus: Holzkonstruktion, relativ flach geneigtes Satteldach, Firsthöhe ca. 2,40 m, ein PVC-Giebelfenster 2004 erneuert, ein giebelseitiges Holzfenster aus dem Baujahr, Betondachsteine, Giebelseiten Mauerwerk, unverputzt, nicht gedämmt, zwei Schornsteine, verkleidet
- Garage: Holzkonstruktion, flaches Satteldach, Eternitschindeln, Altbestand, Schornstein, verkleidet



Ansicht Dachboden



Ansicht Dachboden

KG tlw. Souterrain, Wohnhaus:

Raumaufteilung: innen liegender Flur, südwestliche Kellerebene mit drei Vorratsräumen, Bad, eine ehemalige Waschküche mit angrenzendem Zugang zur Kellerebene der Garage mit Öllager, nordöstliche, gartenseitige Ebene mit: zwei Wohnräumen, davon ein Raum mit abgetrenntem Heizungsraum, ein gartenseitiger Wohnraum als Trockenraum lt. Baugenehmigung angegeben mit Außenzugang zur Terrasse, Terrassenfläche

Ausstattung:

Boden: Wohnräume Textilbelag, abgewohnt, Vorrats-/Kellerräume Estrich
Wände: Wohnräume verputzt, tapeziert
 Kellerräume verputzt, Heizungsraum Abtrennung Trockenbauwände
Decken: Wohnräume: verputzt, tapeziert, tlw. Holzverkleidung, Deckenhöhe ca. 2,35 m
 Kellerräume verputzt, Deckenhöhe ca. 2,40 m, tlw. sichtbare fehlende Schottung von Deckendurchbrüchen
Türen: Holz, alt, tlw. Metall, PVC-Terrassentür zum Garten
Fenster: Wohnräume: PVC, mechanische Rollläden, nach Angaben eines Eigentümers ca. Ende der 80er Jahre des 20. Jh. erneuert
 Vorratsräume: Stahl/PVC-Kellerfenster
Verglasung: Isolierverglasung
E-Installation: unter tlw. über Putz, Standard des Baujahres
Sanitär: Bad mit: Dusche, WC, Waschtisch, Boden PVC, Wände tlw. gefliest, eine Wand Schimmelschäden (offensichtlich ebenfalls durch Undichtigkeiten Abfluss der darüber liegenden Küche), nur sehr kleines Kellerlicht, im ehemaligen Waschraum Waschbecken, abgängig
Heizung: Wohnräume und Bad: Gussradiatoren, Altbestand
 Vorratsräume: ohne
 Ölheizungsanlage Baujahr 1992, 22 – 27 kW,
Terrasse: gartenseitige Terrasse lose verlegte Steinplatten, schadhafte



Kellertreppe



Flur Keller mit Zugang ehemalige Waschküche



Wohnraum Souterrain



Heizungseinbau in Wohnraum Souterrain



Zimmer Souterrain (lt. Bauunterlagen als Trockenraum angegeben)



Terrasse



Kellerräume



Bad



Schimmelschäden an einer Wand
im Bad

- Untergeschoss/Gartenseite ebenerdig Garage:

Raumaufteilung: Öllager

Ausstattung:

Boden: Beton
 Wände: gekalkt
 Decken: verputzt, massiv, Deckenhöhe ca. 2,70 m
 Türen: Metall
 Fenster: Holz, vergittert, mechanische Rollläden
 Verglasung: Einfachverglasung

E-Installation: über Putz

Heizung: Öltank 6.000 l Stahltank Baujahr 1970, gemauerte Wanne

Wohnhaus**- EG:**

Raumaufteilung: Vorraum mit Treppenabgang, Flur, zwei gartenseitige Wohnräume, ein straßenseitiger Wohnraum, Küche und Bad straßenseitig, gartenseitige Veranda

Ausstattung:

Boden: Wohnräume tlw. PVC, tlw. Laminat, Altbestand, abgewohnt, Küche PVC, abfallendes Bodenniveau in Küche
 Wände: verputzt, tapeziert, tlw. Paneele, Eingangsbereich tlw. gefliest, Küche mehrseitiger Fliesenspiegel
 Decken: verputzt, tapeziert, tlw. Paneele, Deckenhöhe ca. 2,40 m
 Türen: Holz
 Fenster: PVC, davon ein feststehendes Fenster, nach Angaben eines Eigentümers ca. 80er Jahre des 20. Jh. erneuert, mechanische Rollläden, ein vergittertes Fenster, Eingangsbereich Glasbausteine
 Verglasung: Isolierverglasung

E-Installation: unter Putz, Altbestand

Sanitär: Bad mit: Wanne, WC, zwei Waschtische, Boden PVC-Belag, Wände fast türhoch gefliest, Altbestand aus dem Baujahr

Heizung: Plattenheizkörper, Gussradiatoren, Altbestand aus den 80er Jahren nach Angaben eines Eigentümers, alter Umluftofen mit diversen Luftschächten in Wohnräume

Veranda: Boden PVC-Belag, Geländer Metall-/Holzkonstruktion aus dem Baujahr, Breite ca. 1,00 m, Länge ca. 10,50 m



Flur mit Zugang Dachboden



Bad



Wohnraum



Wohnraum



Küche



Veranda

- EG: Garage:

Raumaufteilung: Doppelgarage (Durchfahrtsbereite gesamt ca. 4,50 m, Tiefe ca. 5,25 m)

Ausstattung:

Boden: Beton, Einlaufstutzen für Ölheizung

Wände: verputzt

Decken: verputzt, Deckenhöhe bis ca. 2,50 m, tlw. abfallend auf ca. 2,00 m

Türen: Metallhubtor ca. 2018/2019 nach Angaben eines Eigentümers erneuert

Fenster: Holz

Verglasung: Einfachverglasung

E-Installation: über Putz

Heizung: ohne



Innenansicht

- Gesamtzustand: mäßig, hoher Sanierungsaufwand notwendig

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

Wohnhaus:

$$\begin{array}{rclclclcl} \text{ca. 11,00 m} & \times & \text{ca. 8,10 m} & = & 89,10 \text{ m}^2 & \times & 3 & = & 267,30 \text{ m}^2 \\ \text{ca. 0,90 m} & \times & \text{ca. 4,85 m} & = & 4,37 \text{ m}^2 & \times & 2 & = & 8,74 \text{ m}^2 \\ & & & & & & & = & 276,04 \text{ m}^2 \end{array}$$

Garagenanbau:

$$\text{ca. 5,24 m} \times \text{ca. 5,92 m} = 31,02 \text{ m}^2 \times 2 = 62,04 \text{ m}^2$$

3.6.2 Ermittlung der Wohn- und Nutzflächen

Die Wohn- und Nutzflächen wurde ebenfalls anhand der vorliegenden Bauunterlagen übernommen.

Wohnflächen:

Untergeschoss:

Flur:	ca. 9,08 m ²
Zimmer:	ca. 9,47 m ² (lt. Bauunterlagen Trockenraum)
Zimmer:	ca. 13,05 m ²
Zimmer:	ca. 14,92 m ²
Bad:	ca. 3,30 m ²

Erdgeschoss:

Eingangsbereich/Flur:	ca. 11,48 m ²
Zimmer:	ca. 10,42 m ²
Zimmer:	ca. 22,93 m ²
Zimmer:	ca. 17,73 m ²
Küche:	ca. 11,22 m ²
Bad:	ca. 4,97 m ²
Veranda 12,70 m ² /2	ca. 6,35 m ²

Die Wohnfläche beträgt (ohne Terrasse) ca. 135 m².

Nutzflächen:

Wohnhaus/Untergeschoss:		
Abstellraum (eh. Waschküche)	ca. 6,00 m ²	(um den Bereich der Dusche vermindert)
Vorratsraum:	ca. 4,51 m ²	
Vorratsraum:	ca. 5,00 m ²	
Abstellraum:	ca. 7,93 m ²	
gesamt:	ca. 23,44 m ²	
Garage:		
Untergeschoss, Öllager:	ca. 25,00 m ²	
Doppelgarage:	ca. 25,00 m ²	

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

3.7 Außenanlagen

Einfriedung:	straßenseitiger Holzlattenzaun auf Betonsockel, niedrige rückwärtige und seitliche Maschendrahteinzäunung
Freiflächen:	geringer, ca. 2 m breiter Vorgartenbereich, seitlicher Gartenbereich in Hanglage, rückwärtiger Gartenbereich mit zwei Terrassenebenen, verwildert

3.8 Restnutzungsdauer (in Anlehnung an § 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.

Das Wohnhaus mit angebauter Garage wurde seit der Fertigstellung Anfang der 60er Jahre überwiegend nicht modernisiert und saniert.

Ein potenzieller Käufer wird daher umfangreiche Sanierungen mit weitreichenden Änderungen vornehmen müssen, damit das Gebäude den aktuellen Ansprüchen an derartige Grundstücke und der Lage entspricht. Da es sich um ein sehr schönes, unverbaubares Hanggrundstück handelt, ist es auch nicht ausgeschlossen, dass ein üblicher Marktteilnehmer den Abriss vorziehen wird und ein neues Gebäude errichten würde.

Bei derartigen Konstellationen nehmen übliche Marktteilnehmer in Kauf, dass tlw. verbrauchte Gebäude auf dem Grundstück ohne Abschläge mit zu erwerben sind.

Unter Berücksichtigung eines üblichen Anteils der Wertanteile einzelner Gewerbe am Gesamtgebäude wird davon ausgegangen, dass der Restbauwert noch einen Anteil von 30 % aufweist.

Bei diesem Ansatz sind der erhebliche Instandsetzungstau am Gebäude, den Außenanlagen sowie das im Erdgeschoss tlw. abfallenden Bodenniveau im Küchenbereich indirekt mit berücksichtigt.

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. 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.

Der Verkehrswert ist im Bewertungsfall auf der Basis des Sachwertes (in Anlehnung an §§ 35 bis 39 ImmoWertV) unter Berücksichtigung der Lage auf dem Grundstücksmarkt und den objektspezifischen Besonderheiten abzuleiten, da hier eine auf Ertrag ausgerichtete Nutzung nicht im Vordergrund steht (Eigennutzung).

Ein- und Zweifamilienhäuser werden 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. Eine Ertragsberechnung wird deshalb nicht durchgeführt.

4.3 Bodenwert

4.3.1 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 kleinstädtebaulichen Umfeld und der tatsächlichen Nutzung, ist das Grundstück als erschließungsbeitragsfreies ortsüblich erschlossenes Bauland (Wohnen) 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.

4.3.2 Bodenwertermittlung (§§ 13 bis 16 ImmoWertV i.V.m. §§ 26, 40 bis 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 Vergleichsverfahren 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.

Aktuell sind die neuen Bodenrichtwerte mit Stichtag 01.01.2024 für das Land Hessen noch nicht kostenfrei online verfügbar.

Es erfolgte daher eine schriftliche Anfrage beim zuständigen Gutachterausschusses des Main-Taunus-Kreises. Der ausgewiesene zonale Bodenrichtwert weist dabei folgende Angaben aus (Anlage):

Bodenrichtwert:	590,00 €/m ²
Entwicklungszustand:	baureifes Land
abgabenrechtlicher Zustand:	erschließungsbeitragsfrei
Nutzungsart:	Wohnbaufläche
Bodenrichtwertzone:	2
Grundstücksgröße:	500 m ²
Stichtag:	01.01.2024

Das Grundstück hat einen annähernd rechteckigen Grundstückszuschnitt.

Straßenfront: ca. 21 m

Tiefe: ca. 31 m

Geländeprofil: Hanglage, terrassierend in nordöstlicher Richtung

Unter Berücksichtigung der Prämissen des Bodenrichtwertgrundstückes, in Verbindung mit der qualitativen Auslastung des Grundstückes, erfolgt eine Unterteilung in zwei Bodenwertzonen.

Bodenwertzone bis 500 m² lt. Prämissen des Bodenrichtwertes.

$$\text{ca. } 500 \text{ m}^2 \quad \times \quad 590,00 \text{ €/m}^2 \quad = \quad 295.000,00 \text{ €}$$

Die restliche Grundstücksfläche wird als Hausgartenfläche eingeschätzt. Üblicherweise werden derartige Flächen mit einem Anteil zwischen 10 % bis 80 % eingeschätzt. Unter Berücksichtigung der Größe dieser Teilfläche, in Verbindung mit der ungünstigen Grundstückstopografie, wird ein Anteil von 30 % des vergleichbaren Bodenrichtwertes eingeschätzt.

$$\text{ca. } 153 \text{ m}^2 \quad \times \quad 590,00 \text{ €/m}^2 \times 0,30 \quad = \quad 27.081,00 \text{ €}$$

Gesamtwert Grund und Boden: 322.081,00 €

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

4.4.1 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	0,23	134,09
Dächer		1,00				0,15	0,30	97,20
Außentüren und Fenster		1,00				0,11	0,22	71,28
Innenwände		1,00				0,11	0,22	71,28
Deckenkonstr./Treppen		0,50	0,50			0,11	0,28	76,51
Fußböden		1,00				0,07	0,14	45,36
Sanitäreinrichtungen		1,00				0,07	0,14	45,36
Heizung		1,00				0,09	0,18	58,32
sonstige technische Einrichtungen		1,00				0,06	0,12	38,88
Summe						1,00	1,83	638,28
Typ bewertenden Gebäudes								
Typ 1.02/1.32	583,00	648,00	743,00	898,00	1.120,00			
(ein- bzw. zweigeschossig, nicht ausgebautes DG, tlw. unterkellert)								

Garagenanbau: Typ 14.1 modifiziert:

Standardstufe 3: 250,00 €/m²**Anpassung der NHK anhand Baukostenindexveränderung**Baukostenindexveränderung
(Stand I/2024) 2010 =100

1,633

Durchschnitt 2010/2015:

0,90

Baukostenindex:

 $1,633/0,90 = 1,81$ 638,00 €/m²

x

1,81

= rd.

1.155,00 €/m²250,00 €/m²

x

1,81

= rd.

453,00 €/m²

Für die Veranda am Wohnhaus wird ein pauschaler Ansatz von 2.000,00 € als Zeitwert 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.

4.4.2 Berechnung des vorläufigen Sachwertes des Grundstücks

Gebäude	BGF m ²	NHK €/m ²	Herstellungskosten BGF x NHK
Wohnhaus	276,04	1.155,00	318.826,20 €
Garagenanbau	62,04	453,00	28.104,12 €
Alterswertminderungsfaktor	70,00 %		-242.851,22 €
Gebäudesachwert			104.079,10 €

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		104.079,10 €
Außenanlagen	4,00 %	4.163,16 €
Wert der baulichen Anlagen		108.242,26 €
Bodenwert		322.081,00 €
vorläufiger Sachwert	rd.	430.323,26 €
		430.000,00 €

4.4.3 Ermittlung des marktangepassten, objektspezifischen Sachwertes

4.4.3.1 Berücksichtigung der makro- und mikrobedingten Lagemerkmale

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 März 2024 ca. 5,2 %, der einzelhandelsrelevante Kaufkraftkennziffernindex liegt bei ca. 125,3 % je Einwohner 2023.

Gemäß Internetseite der Bertelsmann Stiftung, Wegweiser Kommune vom 25.04.2024, 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

4.4.3.2 Ansatz von Sachwertfaktoren

Entsprechend den Vorgaben des § 35 (3) der ImmoWertV erfolgt eine Anpassung an die allgemeine Marktlage durch Multiplikation des vorläufigen Sachwerts 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.

Im zuletzt veröffentlichten Grundstücksmarktbericht Hessen von 2023 (bezogen auf das Berichtsjahr 2022) wurden Sachwertfaktoren für freistehende Ein-/Zweifamilienhäuser veröffentlicht.

Dabei wurde 2022 für ca. 1.500 Sachwertobjekte der vorläufige Sachwert berechnet. Objekte unter 20 Jahren Restnutzungsdauer wurden nicht ausgewertet. Gleichzeitig wird in dieser Auswertung angegeben, dass innerhalb dieser Stichprobe, die Restnutzungsdauer keinen signifikanten Einfluss auf den Sachwertfaktor gemessen werden.

Bei einem vorläufigen Sachwert zwischen ca. 400.000,00 € bis 450.000,00 € und einem Bodenwertniveau zwischen 400,00 €/m² bis 699,00 €/m², wird ein Sachwertfaktor von 1,52 bis 1,43 ausgewiesen.

Dabei wurden folgende Durchschnittswerte bei dieser Stichprobe, bezogen auf das Bodenwertniveau zwischen 400,00 €/m² bis 699,00 €/m² angegeben:

Grundstücksgröße:	560 m ²
Restnutzungsdauer:	31 Jahre
Standardstufe:	2,60
Bruttogrundfläche:	342,00 m ²
Wohnfläche:	161 m ²
Bodenwertanteil am Kaufpreis:	45 %
Wert der Nebengebäude:	5.500,00 €

Es zeigt sich, dass der Stichprobenumfang für diese Auswertung aufgrund der deutlich abweichenden Parameter nicht angewandt werden kann.

Insbesondere bezieht sich der Stichprobenumfang nur auf Objekte ab 20 Jahre wirtschaftliche Restnutzungsdauer. Somit kann die Auswertung des Grundstücksmarktberichtes Hessen 2023 nicht zur Ableitung des Verkehrswertes herangezogen werden.

Formal erfolgt daher der Ansatz eines Sachwertfaktors von 1,00 .

4.4.3.3 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

Um die eingeschätzte Restnutzungsdauer zu gewährleisten, sind notwendige Instandsetzungs- und Sanierungsarbeiten durchzuführen. In Anlehnung an Schmitz/Krings/Dahlhaus/Meisel, Baukosten 2020/21 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 Immobiliennachfragen 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.

Bezogen auf den Bewertungsansatz von lediglich 30 % Restwert, erfolgen keine weiteren Abschläge aufgrund des unsanierten Zustandes der Gebäude.

5. Vergleichswertverfahren (in Anlehnung an §§ 24 bis 26 ImmoWertV)

Im Vergleichswertverfahren (§§ 24 bis 26 ImmoWertV) wird der Verkehrswert aus einer ausreichenden Zahl von Vergleichspreisen der Verkehrswert 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 von Grundstücksmarktberichten keine Durchschnittswerte für diese Art und Größe von Grundstücken veröffentlicht.

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

- gewöhnlicher Geschäftsverkehr
- Einfamilienhausgrundstücke, vergleichbare Lagen
- Weiterverkauf
- Baujahr ab 1955 bis 1980
- nicht oder nur teilsanierte Objekte
- Wohnflächen zwischen 100 m² bis 200 m²
- Kauffälle ab 2021 bis aktuell

Der Gutachterausschuss des Main-Taunus-Kreises konnte 11 mittelbar vergleichbare Datensätze übermitteln.

Diese 11 Datensätze werden nachfolgend aufgeführt und in Bezug auf die Lage, Bodenrichtwertniveau, die Grundstücksgröße, Wohnfläche und Standardstufe an das Bewertungsobjekt angepasst.

Auszug aus der Kaufpreissammlung									
lfd. Nr.	Lage (Gemarkung)	Datum Kauf	BRW niveau zum Kauf	Baujahr Gebäude	Wohnfläche	Grundstücks größe	Standard stufe	Besonderheiten u.a.Keller	Kaufpreis
1	Eppstein	2021	460	1979	200,00	642	2,30	KG ausgebaut Wohnen	670.000,00 €
2	Eppstein	2021	460	1970	190,00	697	2,30	mit Einliegerwohnung	888.000,00 €
3	Langenhain	2021	640	1986	115,00	370	3,40	voll unterkellert	611.000,00 €
4	Lorsbach	2021	540	1980	174,00	402	2,40	KG ausgebaut Wohnen	550.000,00 €
5	Wildsachsen	2021	420	1974	158,00	778	2,10	mit Einliegerwohnung	680.000,00 €
6	Wildsachsen	2021	420	1970	180,00	707	2,30	KG ausgebaut Wohnen	630.000,00 €
7	Bremthal	2022	510	1978	182,00	604	2,70	voll unterkellert	690.000,00 €
8	Eppstein	2022	460	1977	108,00	783	2,40	teilunterkellert	592.000,00 €
9	Eppstein	2023	530	1979	194,00	1.000	2,70	voll unterkellert, Fertigh.	597.000,00 €
10	Langenhain	2023	700	1959	150,00	590	1,80	voll unterkellert	550.000,00 €
11	Lorsbach	2023	590	1978	150,00	659	2,40	voll unterkellert, Fertigh.	660.000,00 €
ungewogenes arithmetisches Mittel									647.090,91 €
Anpassung der Kaufpreise an das Bewertungsobjekt									
lfd. Nr.	Lage (BRW) aktuell	Datum Kauf	Besonder heiten	Baujahr	Wohnfläche in m ²	Grundstücks größe	Standard Stufe		angepasster Kaufpreis gesamt
1	1,10	0,90	1,00	0,90	0,80	1,00	0,85		405.939,60 €
2	1,10	0,90	1,00	0,95	0,80	1,00	0,85		567.911,52 €
3	0,85	0,90	1,10	0,85	1,10	1,10	0,50		264.404,98 €
4	1,00	0,90	1,00	0,85	0,85	1,10	0,85		334.391,06 €
5	1,20	0,90	1,00	0,90	0,95	1,00	0,90		565.120,80 €
6	1,20	0,90	1,00	0,95	0,80	1,00	0,85		439.538,40 €
7	1,15	0,95	1,10	0,90	0,80	1,00	0,70		417.920,58 €
8	1,10	0,95	1,15	0,90	1,15	1,00	0,85		625.885,82 €
9	1,10	1,00	1,15	0,90	0,80	0,90	0,70		342.560,99 €
10	0,85	1,00	1,10	1,00	0,90	1,00	1,00		462.825,00 €
11	1,00	1,00	1,15	0,90	0,90	1,00	0,85		522.571,50 €
ungewogenes arithmetisches Mittel									449.915,48 €
Unter Berücksichtigung der doppelten Standardabweichung erfolgt die Eliminierung des Datensatzes Nr. 3 und 8									
ungewogenes arithmetisches Mittel (ohne Datensatz 3 und 8)									450.975,49 €

Unter Berücksichtigung der angepassten Vergleichswerte, wird daher ein Vergleichswert von 451.000,00 € eingeschätzt.

Bezogen auf den aktuellen Bodenwert für das Bewertungsgrundstück, beträgt das Verhältnis von Bodenrichtwert zum angepassten Vergleichswert (322.000,00 €/451.000,00 €) rd. 70 % und entspricht somit den eingeschätzten Wertanteilen.

6. Verkehrswert

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

Der Verkehrswert des Grundstückes in 65719 Hofheim Ortsteil Lorsbach, Jahnstraße 5 ermittelt sich unter Berücksichtigung aller wertbeeinflussender Umstände mit:

451.000,00 €

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, 02.05.2024

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





H 5531350

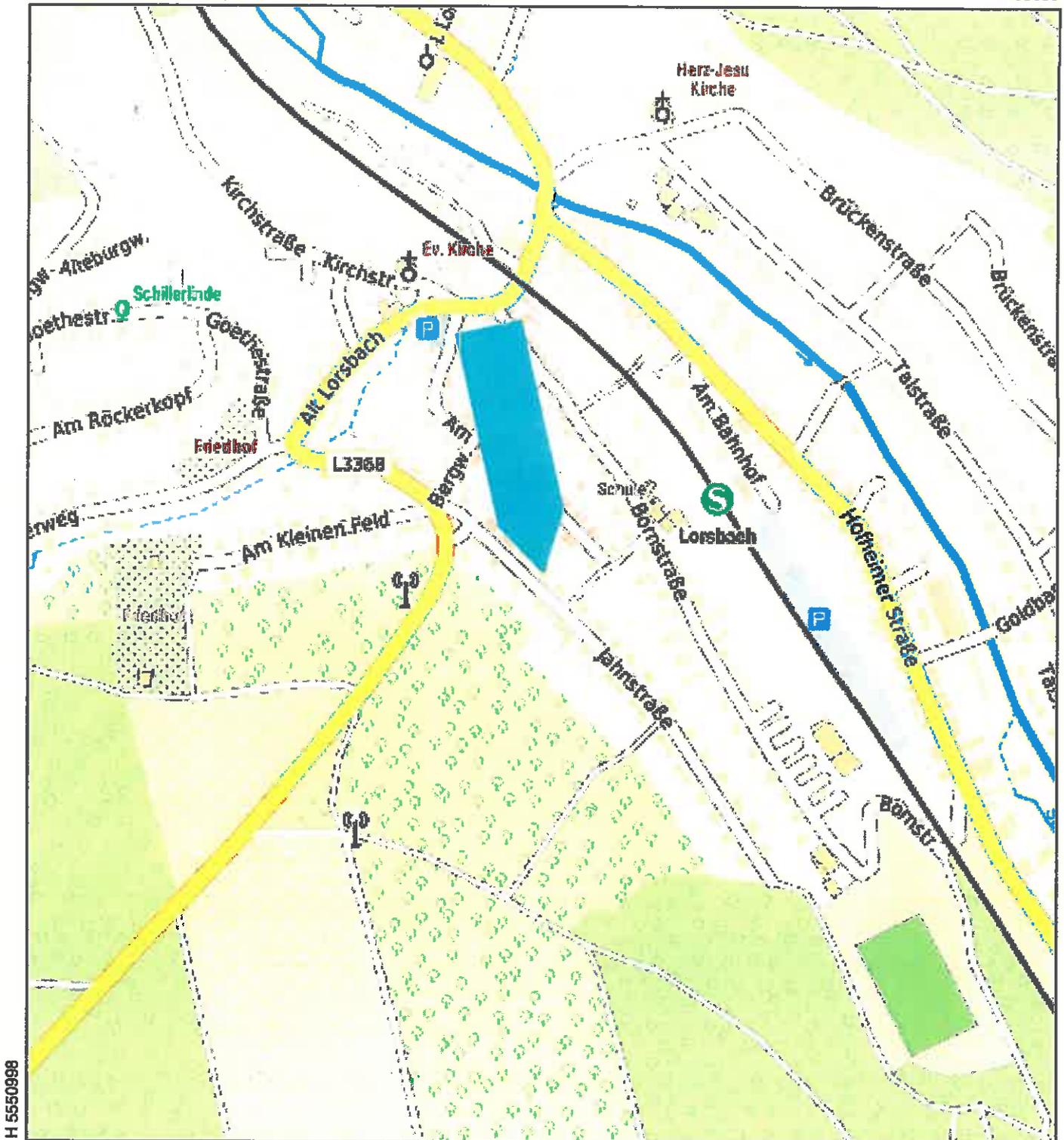
R 440650

Datum: 25.4.2024

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 5550998

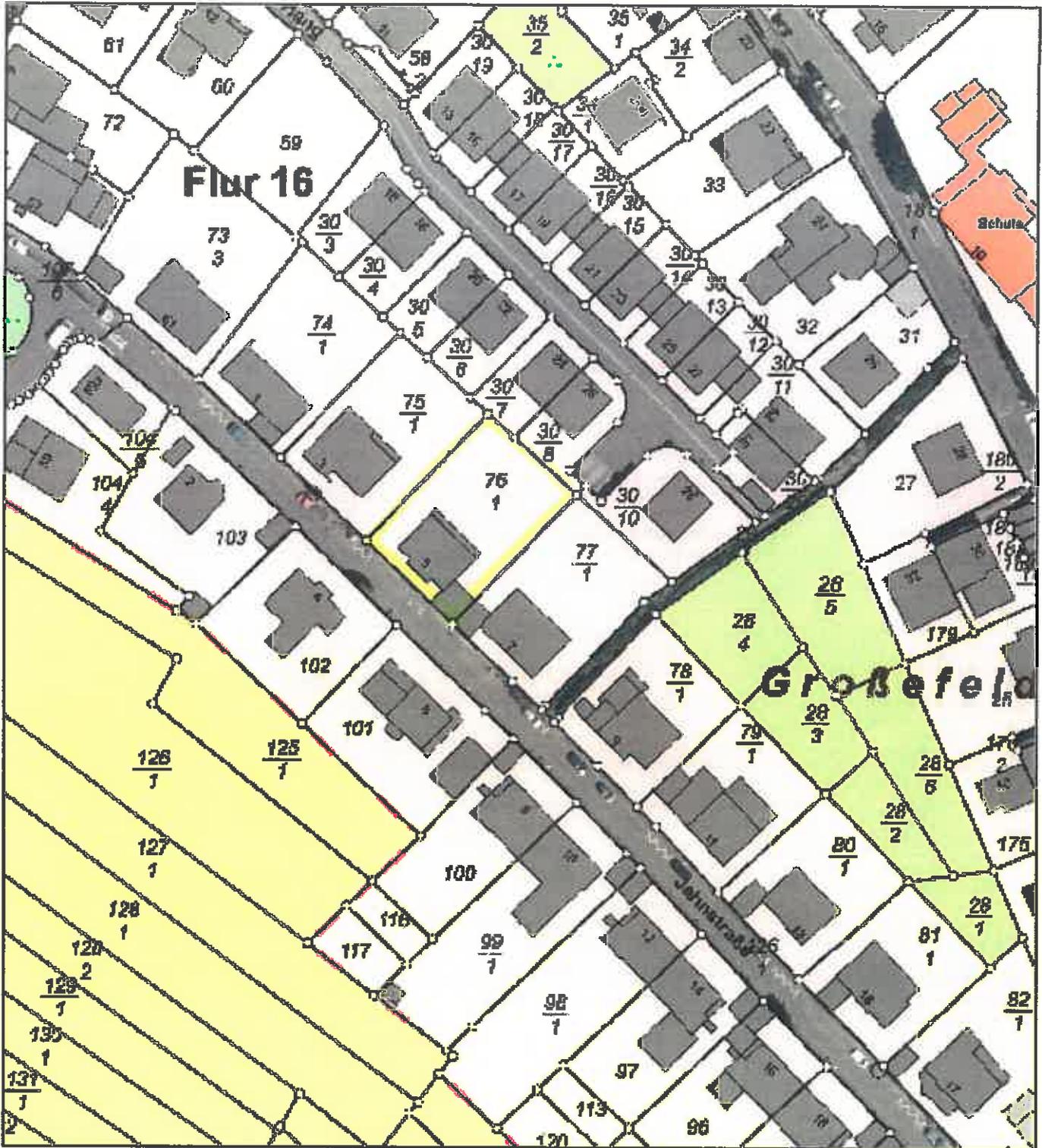
R 458132

Datum: 25.4.2024

Maßstab: 1 : 5000

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 5551394

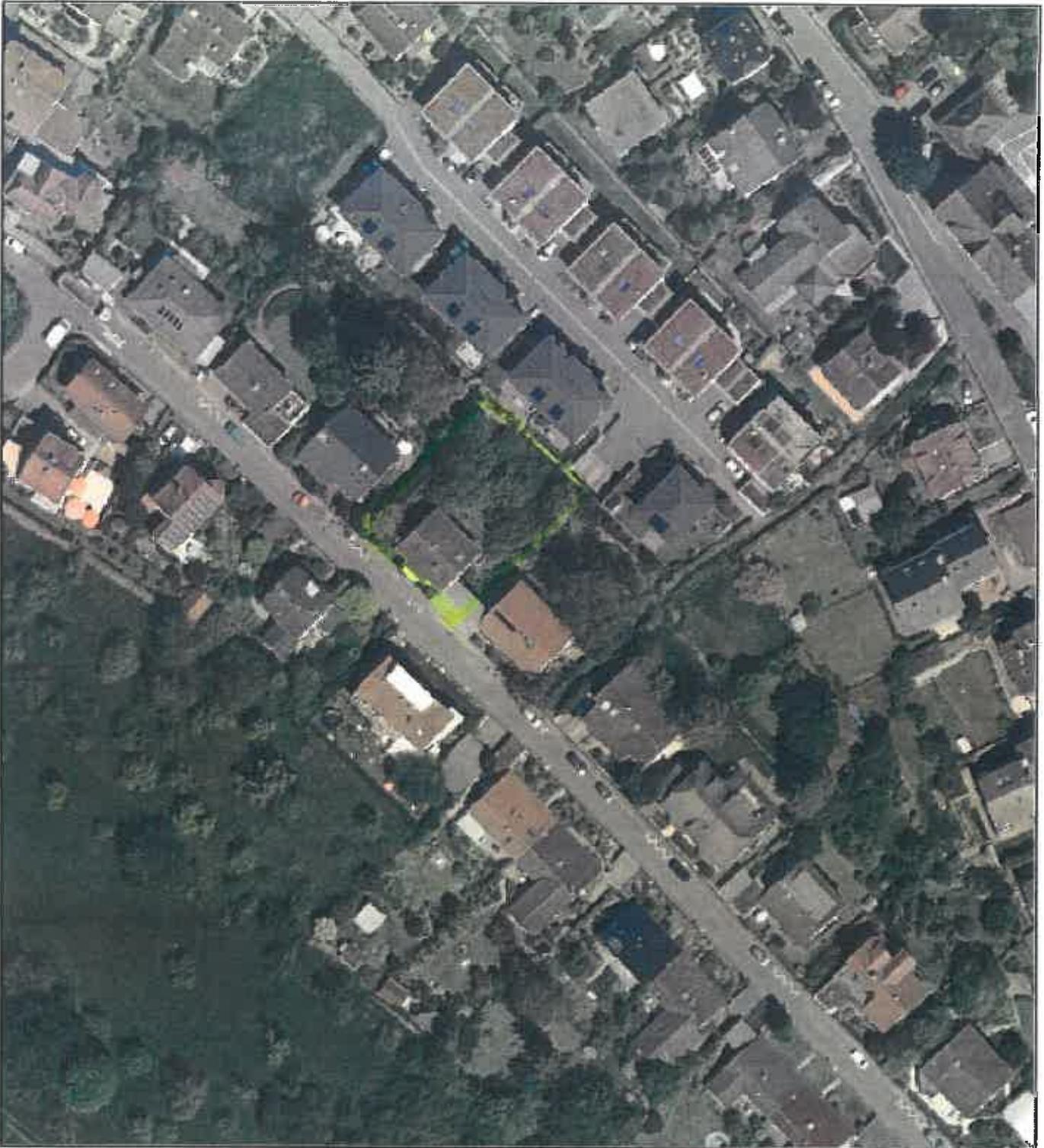
R 458509

Datum: 21.2.2024

Maßstab: 1 : 1000

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.



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.



BODENRICHTWERTAUSKUNFT

Az.: 2024/3703694

Gemeinde: Hofheim am Taunus
Gemarkung: Lorsbach
Lagebezeichnung: Jahnstr. 5
Flur: 16
Flurstück: 76/1

Der Bodenrichtwert beträgt zum Stichtag 01.01.2024 für das Gebiet in dem das o.g. Grundstück liegt = 590 €/m²

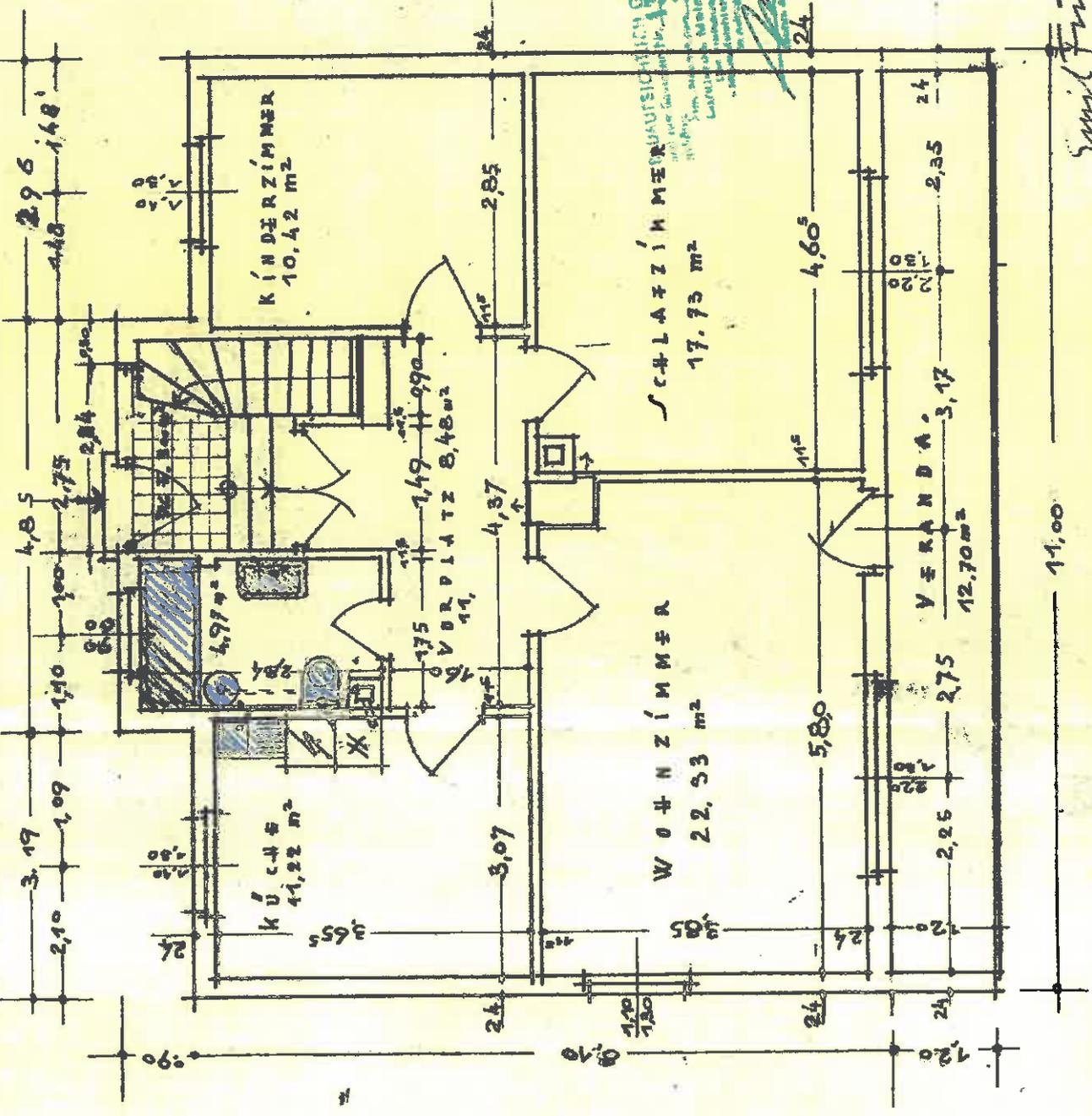
Das Richtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

Entwicklungszustand: - Baureifes Land -
Art der Nutzung: - Wohnbaufläche -
Beitrags- und abgabenrechtlicher Zustand: - erschließungsbeitragsfrei -
Bodenrichtwertzone: - 2 -
Größe des Richtwertgrundstücks: - 500 m² -

Für bebaute Grundstücke sind die Bodenrichtwerte mit dem Wert anzunehmen, der sich ergeben würde, wenn das Grundstück unbebaut wäre.

Limburg, 10.04.2024

ERDGESELLSCHAFT
 NUTZFLÄCHE 75,15 m² - (2,915 + 3% VERPUTZ) = 72,71 m²



VERMESSUNGSGES. GEMPT 50
 13.11.60
 29. APRIL 1968
 22. Meter-Tausch
 (Handwritten signature and notes)

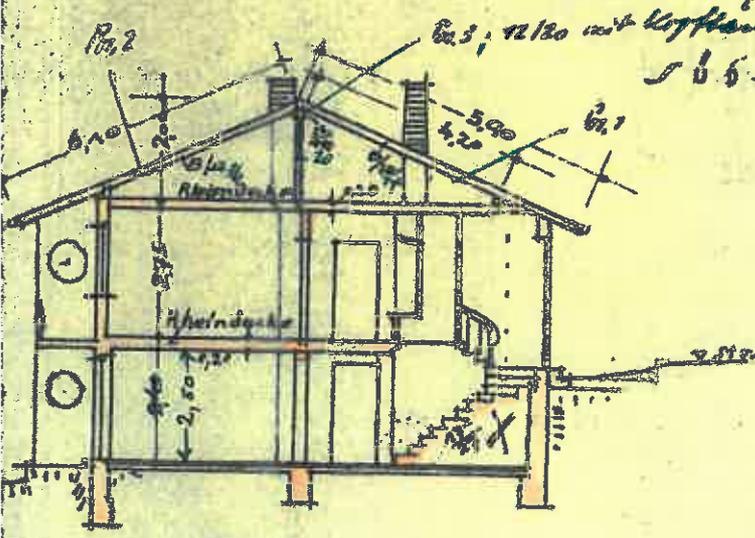
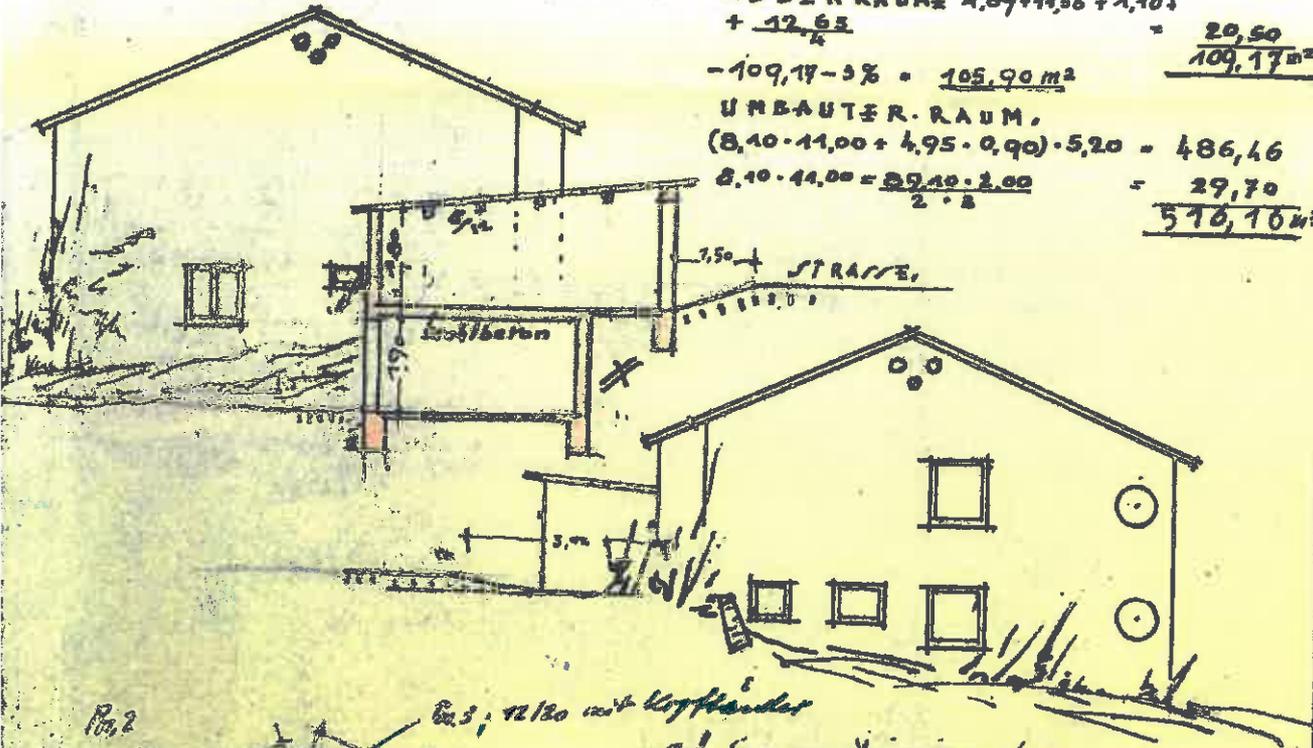
Emil Fuchs
 Architekt

N B E R G E R L O R B A C H J A H N S T R. M 1 : 1 0 0 ,

W O H N F L Ä C H E ,

KELLER-TRÜGERSCH: 22,33 + 17,73 + 10,05 + 14,92
 + 13,42 = 78,45
 KÜCHE- = 11,22
 NEBENRÄUME 4,69 + 11,56 + 1,10 + 12,63 = 29,98
 109,17 - 3% = 105,90 m² 109,17 m²

UMBAUTER-RAUM,
 (8,10 - 11,00 + 4,95 - 0,90) · 5,20 = 486,46
 $\frac{8,10 \cdot 11,00}{2} = 44,55$ = 29,70
516,16 m²



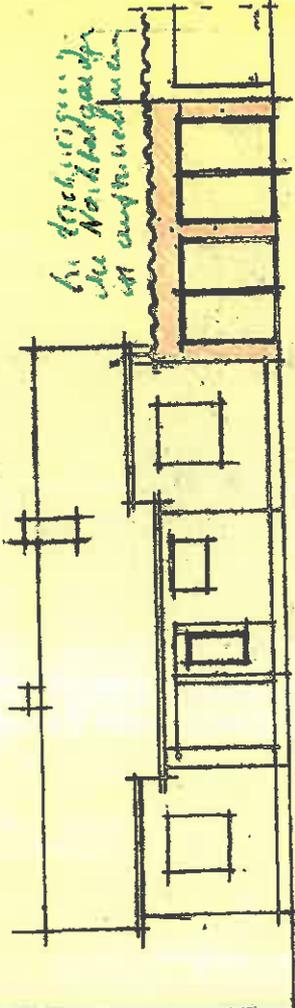
BAUAUFSICHTLICHES BEWERTUNGSGEBIET
 und zum Standort Nr. 1524/170
 eingetrag.
 am 17. Aug. 1939
 Landkreis Main-Taunus
 Der Kreisamtsrat
 - abgeordnet
 -

Handwritten signature

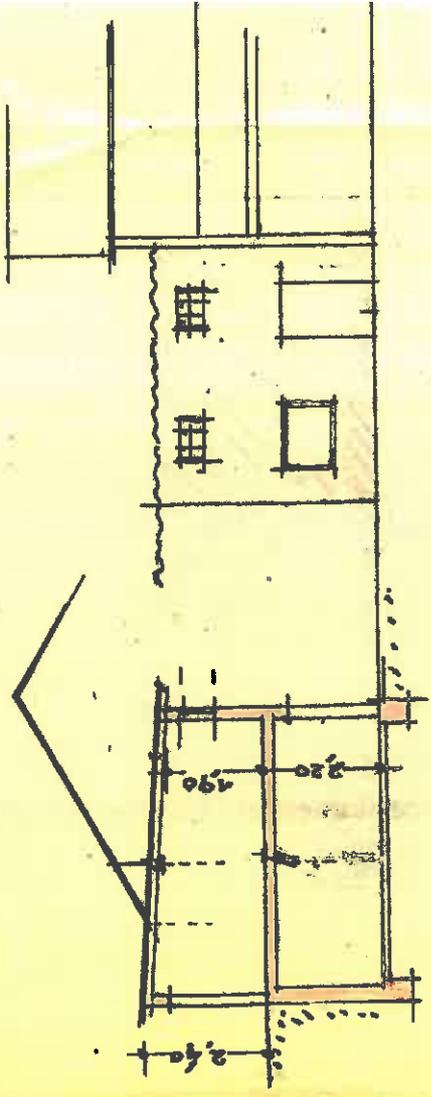
B U T S C H N I T T ,

N A C H B A R N , B A U H E R R , A R C H I T E K T
Andreas Neuberger *Emil Frennert*

DOPPELGARAGE ZU DEM WOHNSHAUS HERR LUDWIG WESTENBERGER LORSBACH
 JANSTRASSE 5, BAUSCHNITZ

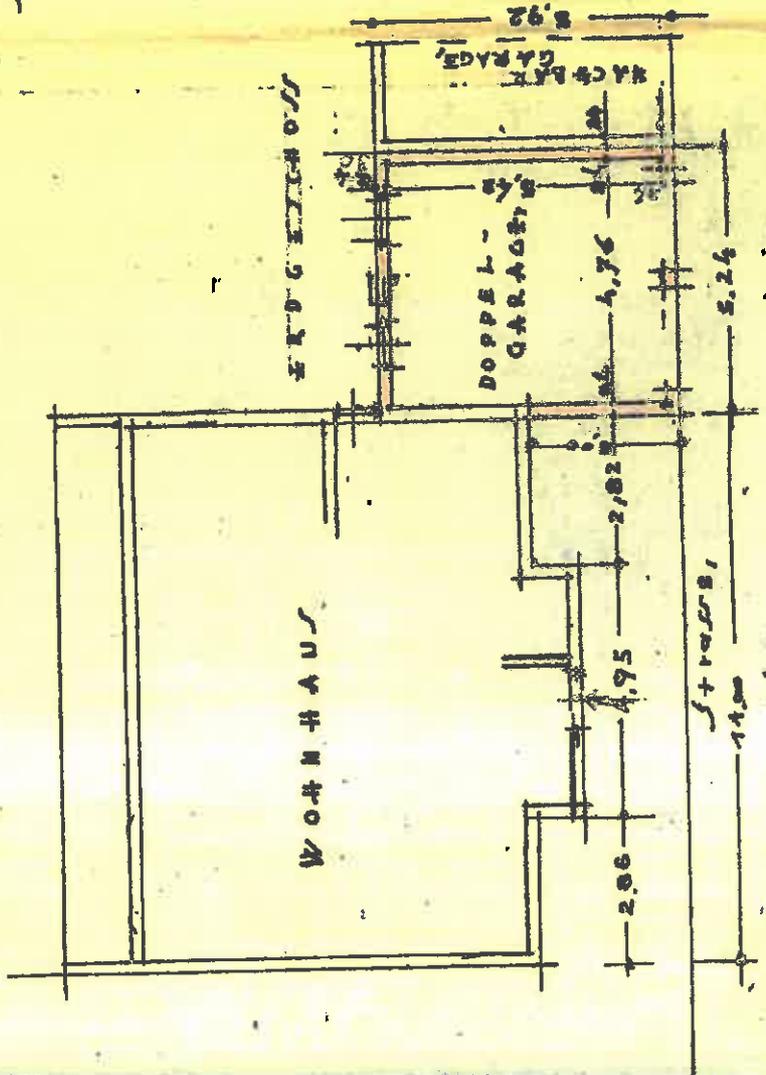


STRASSENANSICHT



SCHNITT

RÜCKSEITE



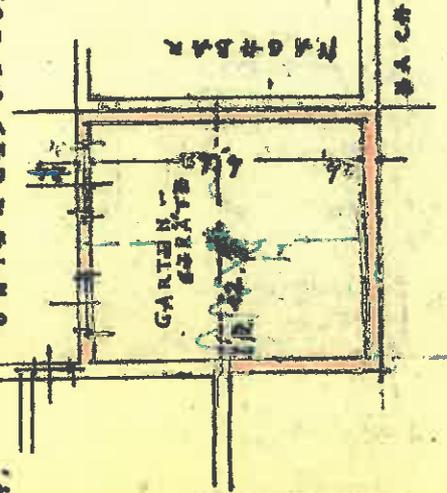
WOHNHAUS

ERDGESCHOSS

ZUR GEPROBEN STAT. BERECHNUNG
 DES DRUCKES NR-0982/62
 LANDKREIS MAIN-TAUNUS
 DES KRIEGSSCHUTZ
 - BAUAUFGABEN - 84

UNTERGESCHOSS

W.H.



BAUHAUS, BAUSCHNITZ

LORSBACH, DEN 1. MÄRZ 1962

BAUAUFGABEN
 und zum Bau
 physisch
 Landkrei
 - Bau
 - Bau

Energieausweis

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom ¹ 08.08.2020

Gültig bis: 24.02.2032

Registriernummer: HE-2022-003975408

1

Gebäude

Gebäudetyp	Einfamilienhaus		
Adresse	Jahnstr. 5 65719 Hofheim/Ts.		
Gebäudeteil ²	Ganzes Gebäude		
Baujahr Gebäude ³	1962		
Baujahr Wärmeerzeuger ^{3,4}	1993		
Anzahl der Wohnungen	1		
Gebäudenutzfläche (A _n)	144	<input checked="" type="checkbox"/> nach § 82 GEG aus der Wohnfläche ermittelt	
Wesentliche Energieträger für Heizung ⁵	Heizöl		
Wesentliche Energieträger für Warmwasser ⁵	Heizöl		
Erneuerbare Energien	Art: keine	Verwendung: keine	
Art der Lüftung ⁵	<input checked="" type="checkbox"/> Fensterlüftung <input type="checkbox"/> Schachtlüftung	<input type="checkbox"/> Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung <input type="checkbox"/> Lüftungsanlage ohne Wärmerückgewinnung	
Art der Kühlung ⁵	<input type="checkbox"/> Passive Kühlung <input type="checkbox"/> Gelieferte Kälte	<input type="checkbox"/> Kühlung aus Strom <input type="checkbox"/> Kühlung aus Wärme	
Inspektionspflichtige Klimaanlage ⁵	Anzahl:	Nächstes Fälligkeitsdatum der Inspektion:	
Anlass der Ausstellung des Energieausweises	<input type="checkbox"/> Neubau <input checked="" type="checkbox"/> Vermietung/Verkauf	<input type="checkbox"/> Modernisierung (Änderung/Erweiterung) <input type="checkbox"/> Sonstiges (freiwillig)	

Hinweise zu den Angaben über die energetische Qualität des Gebäudes

Die energetische Qualität eines Gebäudes kann durch die Berechnung des **Energiebedarfs** unter Annahme von standardisierten Randbedingungen oder durch die Auswertung des **Energieverbrauchs** ermittelt werden. Als Bezugsfläche dient die energetische Gebäudenutzfläche nach dem GEG, die sich in der Regel von den allgemeinen Wohnflächenangaben unterscheidet. Die angegebenen Vergleichswerte sollen überschlägige Vergleiche ermöglichen (Erläuterungen – siehe Seite 5). Teil des Energieausweises sind die Modernisierungsempfehlungen (Seite 4).

- Der Energieausweis wurde auf der Grundlage von Berechnungen des **Energiebedarfs** erstellt (Energiebedarfsausweis). Die Ergebnisse sind auf Seite 2 dargestellt. Zusätzliche Informationen zum Verbrauch sind freiwillig.
- Der Energieausweis wurde auf der Grundlage von Auswertungen des **Energieverbrauchs** erstellt (Energieverbrauchsausweis). Die Ergebnisse sind auf Seite 3 dargestellt.

Datenerhebung Bedarf/Verbrauch durch Eigentümer Aussteller

- Dem Energieausweis sind zusätzliche Informationen zur energetischen Qualität beigelegt (freiwillige Angabe).

Hinweise zur Verwendung des Energieausweises

Energieausweise dienen ausschließlich der Information. Die Angaben im Energieausweis beziehen sich auf das gesamte Gebäude oder den oben bezeichneten Gebäudeteil. Der Energieausweis ist lediglich dafür gedacht, einen überschlägigen Vergleich von Gebäuden zu ermöglichen.

Aussteller (mit Anschrift und Berufsbezeichnung)

Marian Alice Stork
Gebäudeenergieberatung
Hauptstr. 76
65817 Eppstein/Taunus



Unterschrift des Ausstellers


Ausstellungsdatum: 24.08.2022
St. 02198/507
Kontakt@e-mail.de

¹ Datum des angewendeten GEG, gegebenenfalls des angewendeten Änderungsgesetzes zum GEG

² nur im Fall des § 79 Absatz 2 Satz 2 GEG einzutragen

³ Mehrfachangaben möglich

⁴ bei Wärmenetzen Baujahr der Übergabestation

⁵ Klimaanlage oder kombinierte Lüftungs- und Klimaanlage im Sinne des § 74 GEG

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

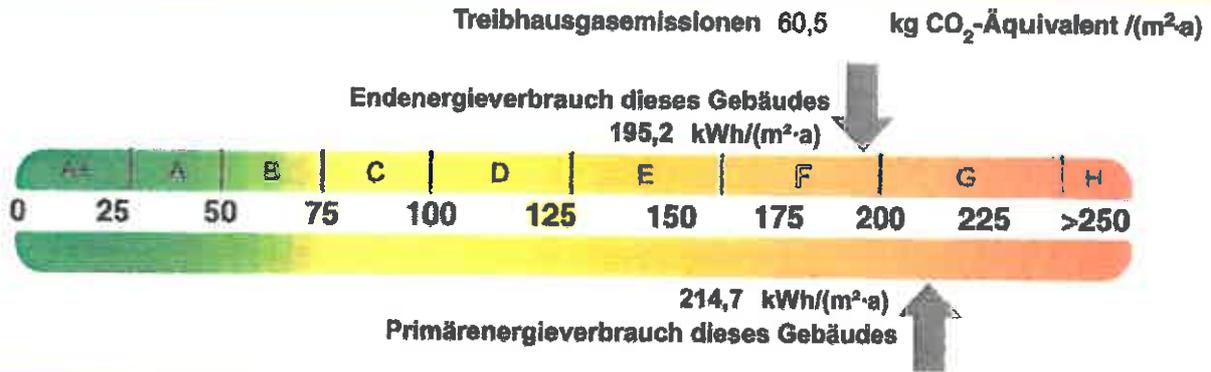
gemäß den §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom 1.08.2020

Erfasster Energieverbrauch des Gebäudes

Registriernummer: HE-2022-003975408

3

Energieverbrauch



Endenergieverbrauch dieses Gebäudes [Pflichtangabe in Immobilienanzeigen]

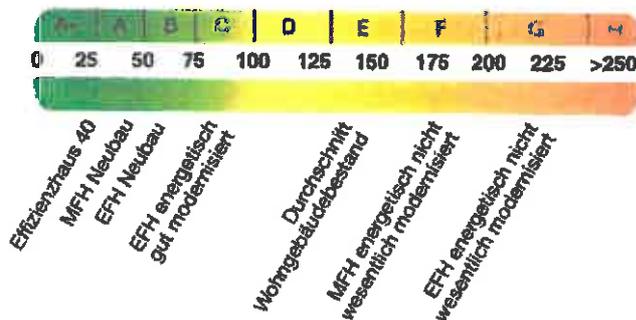
195,2 kWh/(m²·a)

Verbrauchserfassung – Heizung und Warmwasser

Zeitraum		Energieträger ²	Primär- energie- faktor	Energie- verbrauch [kWh]	Anteil Warmwasser [kWh]	Anteil Heizung [kWh]	Klima- faktor
von	bis						
01.09.2018	01.09.2019	Heizöl	1,1	25.200	2.888	22.312	1,23
01.09.2019	01.09.2020	Heizöl	1,1	23.760	2.888	20.872	1,28
01.09.2020	01.09.2021	Heizöl	1,1	24.600	2.888	21.712	1

weitere Einträge in Anlage

Vergleichswerte Endenergie³



Die modellhaft ermittelten Vergleichswerte beziehen sich auf Gebäude, in denen die Wärme für Heizung und Warmwasser durch Heizkessel im Gebäude bereitgestellt wird.

Soll ein Energieverbrauch eines mit Fern- oder Nahwärme beheizten Gebäudes verglichen werden, ist zu beachten, dass hier normalerweise ein um 15 bis 30 % geringerer Energieverbrauch als bei vergleichbaren Gebäuden mit Kesselheizung zu erwarten ist.

Erläuterungen zum Verfahren

Das Verfahren zur Ermittlung des Energieverbrauchs ist durch das GEG vorgegeben. Die Werte der Skala sind spezifische Werte pro Quadratmeter Gebäudenutzfläche (A_n) nach dem GEG, die im Allgemeinen größer ist als die Wohnfläche des Gebäudes. Der tatsächliche Energieverbrauch eines Gebäudes weicht insbesondere wegen des Witterungseinflusses und sich ändernden Nutzerverhaltens vom angegebenen Energieverbrauch ab.

¹ siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises

² gegebenenfalls auch Leerstandszuschläge, Warmwasser- oder Kühlpauschale in kWh

³ EFH: Einfamilienhaus, MFH: Mehrfamilienhaus

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom 1 08.08.2020

Empfehlungen des Ausstellers

Registriernummer: HE-2022-003975408

4

Empfehlungen zur kostengünstigen Modernisierung

Maßnahmen zur kostengünstigen Verbesserung der Energieeffizienz sind möglich nicht möglich

Empfohlene Modernisierungsmaßnahmen

Nr.	Bau- oder Anlagenteile	Maßnahmenbeschreibung in einzelnen Schritten	empfohlen		(freiwillige Angaben)	
			in Zusammenhang mit größerer Modernisierung	als Einzelmaßnahme	geschätzte Amortisationszeit	geschätzte Kosten pro eingesparte Kilowattstunde Endenergie
1	Außenwand gg. Außenluft	Außenwand Eine Dämmung kann den energetische Zustand des Gebäudes erheblich verbessern.	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>		
2	oberste Geschossdecke	Geschoßdecke Die Dämmung kann mit einer verhältnismäßig geringen Investition erfolgen.	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>		
3	Fenster	Ein Austausch der gesamten Fenster inkl. Verglasung ist empfehlenswert.	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>		
4	Wärmeerzeuger	Mittelfris. ist angesichts der Dachausrichtung der Einbau einer thermischen Solaranlage,	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>		
5	Wärmeerzeuger	zwecks Warmwasserbereitung, als auch zur Heizungsunterstützung empfehlenswert.	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>		

weitere Einträge in Anlage

Hinweis: Modernisierungsempfehlungen für das Gebäude dienen lediglich der Information. Sie sind nur kurz gefasste Hinweise und kein Ersatz für eine Energieberatung.

Genauere Angaben zu den Empfehlungen sind erhältlich bei/unter:

energieberatung-vertrauenssache.de

Ergänzende Erläuterungen zu den Angaben im Energieausweis (Angaben freiwillig)

Hier koennen zusaetzliche Erlaeuterungen platziert werden.

¹ siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom ¹ 08.08.2020

Erläuterungen

5

Angabe Gebäudeteil - Seite 1

Bei Wohngebäuden, die zu einem nicht unerheblichen Anteil zu anderen als Wohnzwecken genutzt werden, ist die Ausstellung des Energieausweises gemäß § 79 Absatz 2 Satz 2 GEG auf den Gebäudeteil zu beschränken, der getrennt als Wohngebäude zu behandeln ist (siehe im Einzelnen § 108 GEG). Dies wird im Energieausweis durch die Angabe „Gebäudeteil“ deutlich gemacht.

Erneuerbare Energien - Seite 1

Hier wird darüber informiert, wofür und in welcher Art erneuerbare Energien genutzt werden. Bei Neubauten enthält Seite 2 (Angaben zur Nutzung erneuerbarer Energien) dazu weitere Angaben.

Energiebedarf - Seite 2

Der Energiebedarf wird hier durch den Jahres-Primärenergiebedarf und den Endenergiebedarf dargestellt. Diese Angaben werden rechnerisch ermittelt. Die angegebenen Werte werden auf der Grundlage der Bauunterlagen bzw. gebäudebezogener Daten und unter Annahme von standardisierten Randbedingungen (z. B. standardisierte Klimadaten, definiertes Nutzerverhalten, standardisierte Innentemperatur und innere Wärmegewinne usw.) berechnet. So lässt sich die energetische Qualität des Gebäudes unabhängig vom Nutzerverhalten und von der Wetterlage beurteilen. Insbesondere wegen der standardisierten Randbedingungen erlauben die angegebenen Werte keine Rückschlüsse auf den tatsächlichen Energieverbrauch.

Primärenergiebedarf - Seite 2

Der Primärenergiebedarf bildet die Energieeffizienz des Gebäudes ab. Er berücksichtigt neben der Endenergie mithilfe von Primärenergiefaktoren auch die so genannte „Vorkette“ (Erkundung, Gewinnung, Verfeinerung, Umwandlung) der jeweils eingesetzten Energieträger (z. B. Heizöl, Gas, Strom, erneuerbare Energien etc.). Ein kleiner Wert signalisiert einen geringen Bedarf und damit eine hohe Energieeffizienz sowie eine die Ressourcen und die Umwelt schonende Energienutzung.

Energetische Qualität der Gebäudehülle – Seite 2

Angegeben ist der spezifische, auf die wärmeübertragende Umfassungsfläche bezogene Transmissionswärmeverlust. Er beschreibt die durchschnittliche energetische Qualität aller wärmeübertragenden Umfassungsflächen (Außenwände, Decken, Fenster etc.) eines Gebäudes. Ein kleiner Wert signalisiert einen guten baulichen Wärmeschutz. Außerdem stellt das GEG bei Neubauten Anforderungen an den sommerlichen Wärmeschutz (Schutz vor Überhitzung) eines Gebäudes.

Endenergiebedarf - Seite 2

Der Endenergiebedarf gibt die nach technischen Regeln berechnete, jährlich benötigte Energiemenge für Heizung, Lüftung und Warmwasserbereitung an. Er wird unter Standardklima- und Standardnutzungsbedingungen errechnet und ist ein Indikator für die Energieeffizienz eines Gebäudes und seiner Anlagentechnik. Der Endenergiebedarf ist die Energiemenge, die dem Gebäude unter der Annahme von standardisierten Bedingungen und unter Berücksichtigung der Energieverluste zugeführt werden muss, damit die standardisierte Innentemperatur, der Warmwasserbedarf und die notwendige Lüftung sichergestellt werden können. Ein kleiner Wert signalisiert einen geringen Bedarf und damit eine hohe Energieeffizienz.

Angaben zur Nutzung erneuerbarer Energien – Seite 2

Nach dem GEG müssen Neubauten in bestimmtem Umfang erneuerbare Energien zur Deckung des Wärme- und Kälteenergiebedarfs nutzen. In dem Feld „Angaben zur Nutzung erneuerbarer Energien“ sind die Art der eingesetzten erneuerbaren Energien, der prozentuale Deckungsanteil am Wärme- und Kälteenergiebedarf und der prozentuale Anteil der Pflichterfüllung abzulesen. Das Feld „Maßnahmen zur Einsparung“ wird ausgefüllt, wenn die Anforderungen des GEG teilweise oder vollständig durch Unterschreitung der Anforderungen an den baulichen Wärmeschutz gemäß § 45 GEG erfüllt werden.

Endenergieverbrauch - Seite 3

Der Endenergieverbrauch wird für das Gebäude auf der Basis der Abrechnungen von Heiz- und Warmwasserkosten nach der Heizkostenverordnung oder auf Grund anderer geeigneter Verbrauchsdaten ermittelt. Dabei werden die Energieverbrauchsdaten des gesamten Gebäudes und nicht der einzelnen Wohneinheiten zugrunde gelegt. Der erfasste Energieverbrauch für die Heizung wird anhand der konkreten örtlichen Wetterdaten und mithilfe von Klimafaktoren auf einen deutschlandweiten Mittelwert umgerechnet. So führt beispielsweise ein hoher Verbrauch in einem einzelnen harten Winter nicht zu einer schlechteren Beurteilung des Gebäudes. Der Endenergieverbrauch gibt Hinweise auf die energetische Qualität des Gebäudes und seiner Heizungsanlage. Ein kleiner Wert signalisiert einen geringen Verbrauch. Ein Rückschluss auf den künftig zu erwartenden Verbrauch ist jedoch nicht möglich; insbesondere können die Verbrauchsdaten einzelner Wohneinheiten stark differieren, weil sie von der Lage der Wohneinheiten im Gebäude, von der jeweiligen Nutzung und dem individuellen Verhalten der Bewohner abhängen. Im Fall längerer Leerstände wird hierfür ein pauschaler Zuschlag rechnerisch bestimmt und in die Verbrauchserfassung einbezogen. Im Interesse der Vergleichbarkeit wird bei dezentralen, in der Regel elektrisch betriebenen Warmwasseranlagen der typische Verbrauch über eine Pauschale berücksichtigt. Gleiches gilt für den Verbrauch von eventuell vorhandenen Anlagen zur Raumkühlung. Ob und inwieweit die genannten Pauschalen in die Erfassung eingegangen sind, ist der Tabelle „Verbrauchserfassung“ zu entnehmen.

Primärenergieverbrauch - Seite 3

Der Primärenergieverbrauch geht aus dem für das Gebäude ermittelten Endenergieverbrauch hervor. Wie der Primärenergiebedarf wird er mithilfe von Primärenergiefaktoren ermittelt, die die Vorkette der jeweils eingesetzten Energieträger berücksichtigen.

Treibhausgasemissionen – Seite 2 und 3

Die mit dem Primärenergiebedarf oder dem Primärenergieverbrauch verbundenen Treibhausgasemissionen des Gebäudes werden als äquivalente Kohlendioxidemissionen ausgewiesen.

Pflichtangaben für Immobilienanzeigen – Seite 2 und 3

Nach dem GEG besteht die Pflicht, in Immobilienanzeigen die in § 87 Absatz 1 GEG genannten Angaben zu machen. Die dafür erforderlichen Angaben sind dem Energieausweis zu entnehmen, je nach Ausweisart der Seite 2 oder 3.

Vergleichswerte – Seite 2 und 3

Die Vergleichswerte auf Endenergieebene sind modellhaft ermittelte Werte und sollen lediglich Anhaltspunkte für grobe Vergleiche der Werte dieses Gebäudes mit den Vergleichswerten anderer Gebäude sein. Es sind Bereiche angegeben, innerhalb derer ungefähr die Werte für die einzelnen Vergleichskategorien liegen.

¹ siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom 08.08.2020

Anlage Modernisierungsempfehlung

Registriernummer: HE-2022-003975408

6

Empfehlungen zur kostengünstigen Modernisierung

Maßnahmen zur kostengünstigen Verbesserung der Energieeffizienz sind möglich nicht möglich

Empfohlene Modernisierungsmaßnahmen

Nr.	Bau- oder Anlagenteile	Maßnahmenbeschreibung in einzelnen Schritten	empfohlen		(freiwillige Angaben)	
			in Zusammenhang mit größerer Modernisierung	als Einzelmaßnahme	geschätzte Amortisationszeit	geschätzte Kosten pro eingesparte Kilowattstunde Endenergie
6	Heizung	Heizungsanlage Wir empfehlen den Einbau einer neuen Heizungsanlage.	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>		
			<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		
			<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		
			<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		
			<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		
			<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		
			<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		
			<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		
			<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		
			<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		
			<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		
			<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		
			<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		

weitere Einträge in Anlage

¹ siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises