

# FRANZISKA ROST-WOLF

Dipl.-Ing. Architektin

Von der Architekten- und Stadtplanerkammer Hessen öffentlich bestellte und vereidigte Sachverständige für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken



ROST\_WOLF PartG mbB

Gluckstraße 27 H, 60318 Frankfurt am Main

Telefon: +49 69 130 238 71, Telefax: +49 69 506 967 87, E-Mail: [info@rost-wolf.de](mailto:info@rost-wolf.de); [rost-wolf.de](http://rost-wolf.de)

# GUTACHTEN

über den Verkehrswert (Marktwert)  
i. S. d. § 194 Baugesetzbuch



Zweck	Feststellung des Verkehrswerts in der Zwangsversteigerungssache	
Objektart	Mehrfamilienhaus	
Adresse	Am Stegskreuz 1 a, 65719 Hofheim	
Auftraggeber	Amtsgericht Frankfurt am Main, 843 K 3/24	
Projektnummer / Stichtag	24018_AMS01	06.06.2024
Verkehrswert	<u>1.700.000, -- EUR</u>	

Ausfertigung Nr.: **Onlineversion**

Dieses Gutachten besteht aus 58 Seiten inkl. 25 Anlagen mit insgesamt 15 Seiten. Das Gutachten wurde in drei Ausfertigungen erstellt, davon eine für meine Unterlagen.



**Zusammenfassung der Ergebnisse**

<b>Auftraggeber</b>	Amtsgericht Frankfurt am Main
<b>Zweck der Bewertung</b>	Feststellung des Verkehrswerts in der Zwangsversteigerungssache
<b>Stichtag der Wertermittlung</b>	06.06.2024 (Ortsbesichtigung – kein Zutritt zum Grundstück)
<b>Liegenschaft</b>	<b>Am Stegskreuz 1 a, 65719 Hofheim</b>
<b>Bewertungsgegenstand</b>	Gebäude- und Freifläche, bebaut mit einem Mehrfamilienhaus und einer Garage
<b>Objektart</b>	<b>Mehrfamilienhaus</b>
<b>Katasterangaben / Grundstücksgröße</b>	Gemarkung Hofheim, Flur 31, Flurstück 235/4; 443 m <sup>2</sup>
<b>Baulasten</b>	Eintragungen vorhanden
<b>Denkmalschutz</b>	Keine Eintragungen
<b>Altflächenkataster</b>	Keine Eintragungen
<b>Baujahr</b>	2000 (abschließende Fertigstellung)
<b>Endenergiebedarfs-Kennwert</b>	Kein Energieausweis vorliegend
<b>Bruttogrundfläche</b>	Ca. 728,00 m <sup>2</sup> (laut Bauakte)
<b>Wohnfläche</b>	Ca. 467,00 m <sup>2</sup> (laut Bauakte)
<b>Anzahl der Einheiten</b>	5 Wohnungen (laut Bauakte)
<b>Vermietungssituation</b>	Nicht bekannt
<b>Werte</b> (vorbehaltlich Innenbesichtigung)	Siehe nachfolgende Tabelle

Grundbuch von Hofheim Blatt	Lfd. Nr.	Größe [m <sup>2</sup> ]	Markt-angepasster vorläufiger Ertragswert	Besondere objekt-spezifische Grundstücksmerkmale	Ertragswert	Netto-anfangsrendite [%]	Ertragsfaktor	Zu- / Abschlag zur Rundung	Verkehrswert
9416	2	443	1.687.995 €	32.000 €	1.720.000 €	3,3	23,2	-20.000 €	<b>1.700.000 €</b>



## Inhaltsverzeichnis

<b>1</b>	<b>Allgemeine Angaben .....</b>	<b>5</b>
1.1	Angaben zum Bewertungsobjekt .....	5
1.2	Zweck / Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung .....	5
1.3	Beteiligte im Zwangsversteigerungsverfahren.....	7
1.4	Besonderheiten des Auftrags / Maßgaben des Auftraggebers .....	7
<b>2</b>	<b>Grund- und Bodenbeschreibung .....</b>	<b>8</b>
2.1	Lage.....	8
2.1.1	Großräumige Lage .....	8
2.1.2	Kleinräumige Lage.....	8
2.2	Gestalt und Form .....	9
2.3	Erschließung .....	9
2.4	Bodenverhältnisse, Altlasten .....	10
2.5	Zivilrechtliche Situation.....	10
2.5.1	Grundbuchlich gesicherte Belastungen .....	10
2.5.2	Überbau.....	10
2.6	Öffentlich-rechtliche Situation.....	10
2.6.1	Baulasten und Denkmalschutz .....	10
2.6.2	Bauplanungsrecht .....	11
2.6.3	Bauordnungsrecht .....	12
2.7	Entwicklungszustand inkl. Beitragssituation .....	12
2.8	Vermietungs-/Nutzungssituation.....	13
<b>3</b>	<b>Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen .....</b>	<b>14</b>
3.1	Vorbemerkung zu den Gebäudebeschreibungen.....	14
3.2	Bruttogrundfläche .....	15
3.3	Gebäude .....	16
3.3.1	Art des Gebäudes, Baujahr und Außenansicht .....	16
3.3.2	Wohnfläche .....	17
3.3.3	Gebäudekonstruktion (Wände, Decken, Treppen, Dach).....	18
3.3.4	Grundrissgestaltung .....	19
3.3.5	Nutzungseinheiten, Raumaufteilung .....	19
3.3.6	Bodenbeläge, Wand- und Deckenbekleidungen .....	19
3.3.7	Fenster und Türen.....	20
3.3.8	Elektro- und Sanitärinstallation, Heizung und Warmwasserversorgung .....	20
3.3.9	Energetische Eigenschaften .....	21
3.3.10	Zubehör .....	21
3.3.11	Baumängel und Bauschäden, Zustand des Gebäudes .....	21
3.4	Nebengebäude .....	22
3.4.1	Art des Gebäudes, Baujahr und Außenansicht .....	22
3.4.2	Baumängel und Bauschäden, Zustand des Gebäudes .....	22
3.5	Außenanlagen .....	22
3.5.1	Außenanlagen .....	22
3.5.2	Baumängel und Bauschäden, Zustand .....	22
<b>4</b>	<b>Marktsituation .....</b>	<b>23</b>
<b>5</b>	<b>Ermittlung des Verkehrswerts.....</b>	<b>25</b>
5.1	Grundstücksdaten.....	25
5.2	Verfahrenswahl mit Begründung.....	25
5.3	Bodenwertermittlung .....	26
5.3.1	Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks .....	26
5.3.2	Beschreibung des Bewertungsgrundstücks.....	26
5.3.3	Bodenwertermittlung des Bewertungsgrundstücks .....	26
5.4	Ertragswertermittlung .....	28



5.4.1	Das Ertragswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung.....	28
5.4.2	Erläuterungen der bei der Ertragswertberechnung verwendeten Begriffe .....	29
5.4.3	Ertragswertermittlung .....	31
5.4.4	Erläuterung zur Ertragswertermittlung .....	33
5.4.5	Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale .....	36
5.4.6	Renditekennziffer, Ertragsfaktor, Gebäudefaktor .....	38
5.5	Verkehrswert.....	39
5.6	Hinweise zur Wertermittlung, zum Urheberschutz und zum Verwendungszweck .....	40
<b>6</b>	<b>Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur .....</b>	<b>41</b>
6.1	Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung .....	41
6.2	Verwendete Wertermittlungsliteratur.....	43
<b>7</b>	<b>Anlagen.....</b>	<b>44</b>
7.1	Bauzeichnungen .....	44
7.1.1	Auszug aus dem Liegenschaftskataster .....	44
7.1.2	Auszug aus dem Liegenschaftskataster .....	45
7.1.3	Grundriss Untergeschoss .....	46
7.1.4	Grundriss Erdgeschoss .....	47
7.1.5	Grundriss Obergeschoss.....	48
7.1.6	Grundriss Dachgeschoss .....	49
7.1.7	Grundriss Spitzboden.....	50
7.1.8	Ansicht von Nordosten .....	51
7.1.9	Ansicht von Südwesten .....	51
7.1.10	Ansicht von Südosten.....	52
7.1.11	Schnitt C - C .....	52
7.2	Baulastauskunft.....	53
7.2.1	Flurkarte (Baulast, Ziff. 1) .....	53
7.2.2	Flurkarte (Baulast, Ziff. 2, 3) .....	54
7.2.3	Flurkarte (Baulast, Ziff. 4) .....	55
7.2.4	Flurkarte (Baulast, Ziff. 5) .....	56
7.3	Fotos.....	57
7.3.1	Nordostfassaden, Blick von der Straße „Am Stegskreuz“ Richtung Südosten .....	57
7.3.2	Straßenansicht, Nordostfassade, Blick von der Straße Richtung Süden.....	57
7.3.3	Straßenansicht, Nordostfassade Blick von der Straße Richtung Südwesten.....	57
7.3.4	Südost- und Nordostfassade, Blick von der Straße Richtung Westen.....	57
7.3.5	Südwest- und Südostfassade, Blick vom Nachbar-Flurstück 234/2 Richtung Nordosten .....	57
7.3.6	Südostfassade und Garagen, Blick vom Nachbar-Flurstück 234/2 Richtung Nordwesten .....	57
7.3.7	Südost- und Nordostfassade, Blick vom Nachbar-Flurstück 234/2 Richtung Westen .....	58
7.3.8	Südwest- und Südostfassade, Blick vom Nachbar-Flurstück 234/2 Richtung Norden .....	58
7.3.9	Südwestfassade, Gartenansicht, Blick vom Nachbar-Flurstück 235/1 Richtung Nordosten .....	58
7.3.10	Straßenseitiger Hauseingang.....	58



## 1 Allgemeine Angaben

### 1.1 Angaben zum Bewertungsobjekt

Art des Bewertungsobjekts: **Gebäude- und Freifläche, bebaut mit einem Mehrfamilienhaus mit Garage**

Objektadresse: **Am Stegskreuz 1 a, 65719 Hofheim**

Grundbuchangaben: **Grundbuch von Hofheim, Blatt 9416  
Bestandsverzeichnis  
lfd. Nr. 2, Gemarkung Hofheim, Flur 31, Flurstück 235/4  
Gebäude- und Freifläche, Am Stegskreuz 1 a, 443 m<sup>2</sup>.**

**lfd. Nr. 3**  
- *Hier nicht Bewertungsgegenstand* -

**Abteilung I:  
Eigentümer:**  
- *Hier anonymisiert* -

**Abteilung II:  
Lasten und Beschränkungen:**

Lfd. Nr. 1 zu 2:  
Beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Kabelrecht); für die Main-Kraftwerke  
Aktiengesellschaft in Frankfurt (Main) – Höchst; gemäß Bewilligung vom 04.12.1975;  
eingetragen am 09.01.1976 in Blatt 5127 und hierher übertragen am 22.09.1998.

Lfd. Nr. 4 zu 2:  
Die Zwangsversteigerung ist angeordnet (...); eingetragen am 22.03.2024.

**Abteilung III:  
Hypotheken, Grundschulden, Rentenschulden**  
- *Eintragungen nicht erhoben, hier nicht wertbeeinflussend.* -

### 1.2 Zweck / Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung

Zweck der Gutachtenerstellung: **Feststellung des Verkehrswerts in der Zwangsversteigerungssache**

Auftraggeber: **Amtsgericht Frankfurt am Main  
60256 Frankfurt am Main**

Aktenzeichen: **843 K 3/24**

Grundlage: **Auftrag vom 19.04.2024, Beschluss vom 19.03.2024**

Wertermittlungsstichtag und Qualitätsstichtag: **06.06.2024**

Ortsbesichtigung: **06.06.2024**



Herangezogene  
Unterlagen,  
Erkundigungen,  
Informationen:

Grundbuch von Hofheim, Blatt 9416, vom 22.03.2024

Auszug aus dem Liegenschaftskataster vom 26.03.2024 und vom 08.08.2024

Schriftliche Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis (Main-Taunus-Kreis) vom  
06.05.2024 und vom 24.06.2024

Bodenrichtwertkarte, Stand 01.01.2024 (Quelle: [www.geoportal.hessen.de](http://www.geoportal.hessen.de))

Akteneinsicht in die Bauakten beim Kreisbauamt des Main-Taunus-Kreises vom  
17.07.2024

Internet-Auskunft der Landesdenkmalbehörde über Denkmalschutz (Quelle:  
[www.denkXweb.denkmalpflege-hessen.de](http://www.denkXweb.denkmalpflege-hessen.de)) vom 31.05.2024

Auskunft über die bauplanungsrechtliche Situation vom Internetportal der Stadt  
Hofheim am Taunus (Quelle:  
[www.hofheim.de/vv/produkte/Bauberatung.php#ali\\_infos](http://www.hofheim.de/vv/produkte/Bauberatung.php#ali_infos)) vom 31.05.2024

Bescheinigung angefragt beim Magistrat der Stadt Hofheim am Taunus -Fachbereich  
Verkehrs- und Stadtplanung-über Erschließungsabgaben am 02.05.2024 – keine  
Auskunft

Schriftliche Altlasten-Auskunft des Regierungspräsidiums Darmstadt,  
Abteilung Umwelt Wiesbaden vom 03.05.2024

Wohnraummieten: Mietwertkalkulator (MiKa) Hessen (Quelle: [www.gds.hessen.de](http://www.gds.hessen.de));  
Immobilienmarktbericht 2024 des Gutachterausschusses für Immobilienwerte Limburg  
a. d. L. für den Main-Taunus-Kreis u. a.; Wohnungsmarktbericht IHK-Bezirk Frankfurt  
am Main 2023/24 (Quelle: <https://www.frankfurt-main.ihk.de/branchenthemen/bau-und-immobilienwirtschaft/aktuelles-bau-und-immobilienwirtschaft/wohnungsmarktbericht-2023-2024-erschiene-6110922>)

Stellplatzmieten: Angebotsmieten von Immobilienportalen (Quelle:  
[www.immobilienscout24.de](http://www.immobilienscout24.de))

VDP-Immobilienpreisindex (Quelle: <https://www.pfandbrief.de>)

Angebotskaufpreise für Wohnhäuser (Quelle: [www.immobilienscout24.de](http://www.immobilienscout24.de))

Demografische Kennziffern: Demografie-Bericht der Bertelsmann-Stiftung der  
Kommune Hofheim (Quelle: [www.wegweiser-kommune.de](http://www.wegweiser-kommune.de)), Gewerbemarktbericht  
2023 IHK Frankfurt am Main

Immobilienkompass (Quelle: <https://www.capital.de/immobilien-kompass/hofheim-am-taunus>)

HLNUG Lärmviewer Hessen (Quelle: [www.laerm-hessen.de](http://www.laerm-hessen.de))

Immobilienmarktbericht 2024 des Gutachterausschusses für Immobilienwerte Limburg  
a. d. L. für den Main-Taunus-Kreis u. a. (Quelle:  
[https://www.gds.hessen.de/INTERSHOP/web/WFS/HLBG-Geodaten-Site/de\\_DE/-/EUR/ViewDownloadcenter-](https://www.gds.hessen.de/INTERSHOP/web/WFS/HLBG-Geodaten-Site/de_DE/-/EUR/ViewDownloadcenter-)



Start?path=Immobilienwerte/Regionale%20Immobilienmarktberichte/`IMB%20regional  
%202024)

Vergleichskaufpreise: Auszug aus der Kaufpreissammlung vom 13.06.2024 (Quelle:  
Gutachterausschuss für Immobilienwerte  
für den Bereich des Hochtaunuskreises, des Main-Taunus-Kreises des Rheingau-  
Taunus-Kreises und des Landkreises Limburg-Weilburg)

Sonstige Auskünfte des Gutachterausschusses Limburg

Eigene Erhebungen

Von der  
Gläubigerseite ---  
übergebene  
Unterlagen:

Von der Schuldnerseite ---  
übergebene  
Unterlagen:

### 1.3 Beteiligte im Zwangsversteigerungsverfahren

Beteiligte: Hier anonymisiert

### 1.4 Besonderheiten des Auftrags / Maßgaben des Auftraggebers

Anonymisierung: Auftragsgemäß werden Angaben über Personen und Beteiligte in der Internet-Fassung  
des Gutachtens anonymisiert. Aus datenschutzrechtlichen Gründen sind die  
personenbezogenen Daten dem Gericht in einem gesonderten Begleitschreiben  
übermittelt worden.

Zutritt: Die angefragten Unterlagen (z. B. Mietverträge, Energieausweis etc.) wurden  
eigentümerseits nicht übergeben.

Der Zutritt zum Grundstück und zum Gebäude wurde zum Ortstermin nicht ermöglicht.  
Das bebaute Grundstück wird nach dem äußeren Eindruck und der Aktenlage  
beschrieben und bewertet.

Möglicherweise hieraus resultierende Ungenauigkeiten gehen nicht zu Lasten der  
Sachverständigen.

Zubehör: Zubehör ist nicht bekannt.

Fiktiv unbelasteter Verkehrswert: Die im Grundbuch eingetragenen Belastungen sind in der Verkehrswertermittlung im  
Zwangsversteigerungsverfahren nicht bewertet worden und nicht im Wert enthalten.



## 2 Grund- und Bodenbeschreibung

### 2.1 Lage

#### 2.1.1 Großräumige Lage

Bundesland:	Hessen
Ort:	Hofheim am Taunus (Ortsteil: Hofheim)
Zentrumsfunktion:	Mittelzentrum
Einwohnerzahl:	Hofheim am Taunus: 41.274 Kernstadt: 14.890 Stand: 2024, (Quelle: www.hofheim.de)
Überörtliche Anbindung / Entfernungen:	Rd. 150 km (Luftlinie) nördlich von Stuttgart Rd. 140 km (Luftlinie) südöstlich von Köln Rd. 20 km (Luftlinie) westlich von Frankfurt am Main Rd. 15,0 km (Luftlinie) östlich von Wiesbaden Rd. 7,5 km (Luftlinie) nordwestlich vom Flughafen Frankfurt am Main
Wirtschaftliche und demografische Entwicklungen des Gebiets: <small>(wegweiser-kommune.de: Demografie-Bericht, Sozialbericht; statistik.arbeitsagentur.de)</small>	Demografie-Typ 10 „Wohlhabende Städte und Gemeinden im Umfeld von Wirtschaftszentren“ Bevölkerungsentwicklung seit 2011: + 6,3 % (2022) Bevölkerungsentwicklung der letzten 5 Jahre: + 1,7 % (Stand: 2022) Arbeitslosenquote 5,4 % Main - Taunus – Kreis (2024), (Quelle: statistik.arbeitsagentur.de) Kaufkraftindex: 132,5 (Stand: 2022) Einzelhandelszentralität: 130,1 (2022) Gewerbesteuerhebesatz: 370 % (2024)

#### 2.1.2 Kleinräumige Lage

Innerörtliche Lage:	<b>Hofheim</b> (Kernstadt) Rd. 6,0 km (Luftlinie) östlich der Autobahn „BAB 3“ Rd. 2,1 km (Luftlinie) westlich der Autobahn „BAB 66“ Rd. 1,2 km (Luftlinie) nordöstlich der „S-Bahnstation „Hofheim TS““ Rd. 900 m (Luftlinie) nordöstlich der Innenstadt vom Hofheim Straßenlage „Am Stegskreuz“
Lageklassifikation:	Gute Wohnlage (gem. Bodenrichtwertkarte Hofheim / Ts.)
Infrastruktur:	Umkreis von ca. 500 m (Luftlinie): Einkaufsmöglichkeiten, Gastronomie, Ärzte, Tierarzt, Apotheke, Kindertagesstätte, Grundschule, Postshop, Spielplatz, Baumarkt, Autohäuser, Krankenhaus  Umkreis von ca. 1.000 m (Luftlinie): Gymnasium, Hotel, Sportplatz
Verkehrsanbindung:	<b>KFZ:</b> Rd. 2,2 km (Luftlinie) zur A 66 (Wiesbaden – Frankfurt am Main), Anschlussstelle „Frankfurt/ Zeilsheim“, von hier ca. 8,0 km zum Wiesbadener Kreuz (A 66 / A 3)



**ÖPNV:**

Rd. 185 m (4 Minuten) Fußweg zur Bushaltestelle „Hofheim am Taunus-Kantstraße“, von hier rd. 7 Minuten Fahrzeit zum „Hofheim am Taunus Bahnhof“, von hier rd. 20 Minuten Fahrzeit zum Hauptbahnhof Frankfurt am Main, im 5 bis 15 Minuten-Takt zu den Hauptverkehrszeiten, Dauer: 0:38

Art der Bebauung und Nutzungen in der Straße und im Ortsteil: Offene und halboffene Bebauung  
Vorwiegend der Entstehungszeit der zweiten Hälfte des 20. Jahrhunderts, teilweise Beginn des 21. Jahrhunderts  
Vorwiegend 1- bis 2- geschossige Bebauung, teilweise 3-geschossige Bebauung  
Wohnnutzungen und gewerbliche Nutzungen

Beeinträchtigungen: (HLNUG Lärmviewer Hessen) Gemäß Lärmviewer Hessen Lärmkartierung 2022 LDEN: (straßenseitig) 60-64 [dB(A)]

**Vergleichswerte für Mischgebiete**

Immissionsrichtwerte nach TA-Lärm<sup>1</sup>: 60 / 45 [dB(A)]  
Immissionsgrenzwerte nach Bundesimmissionsschutzverordnung: 64 / 54 [dB(A)]

**(Tag / Nacht):**

Topografie: Leichte Hanglage  
Nordwest-/Südostgefälle sowie Nordost-/ Südwestgefälle

## 2.2 Gestalt und Form

Grundstückszuschnitt: Annähernd rechteckig

Oberfläche: Leichte Hanglage  
Nordwest-/Südostgefälle sowie Nordost-/ Südwestgefälle  
Entsprechend dem Geländeverlauf terrassierte, ebene Oberfläche

Mittlere Grundstücksbreite: Laut Liegenschaftskarte ca. 14,0 m

Mittlere Grundstückstiefe: Laut Liegenschaftskarte ca. 31,5 m

Straßenfront: Laut Liegenschaftskarte ca. 14,0 m

Grundstücksfläche: Laut Grundbucheintrag **443 m<sup>2</sup>**

## 2.3 Erschließung

Öffentliche Erschließung: Öffentliche Erschließung von der Straße „Am Stegskreuz“

Straßenart: Nebenstraße

Straßenausbau: Ausgebaut als Straße, asphaltiert, 2-seitig gepflasterter Gehweg, Parkplätze 2-seitig

Anschlüsse an Versorgungsleitungen: Angeschlossen an Energieversorgung, Wasser- und Abwasserleitungen, Telekommunikationsleitungen, Gas

<sup>1</sup> TA-Lärm = Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm



und  
Abwasserbeseitigung:

## 2.4 Bodenverhältnisse, Altlasten

Bodenverhältnisse: Baugrunduntersuchungen wurden im Rahmen dieses Gutachtens nicht durchgeführt.  
Es wird von normal tragfähigem Boden ausgegangen.

Altlasten: Die schriftliche Altlasten-Auskunft des Umweltamts hat folgenden Inhalt:  
(...) „in der Altflächendatei des Landes Hessen sind alle seitens der Kommunen gemeldeten Altflächen (Altablagerungen und Altstandorte) sowie behördlicherseits bekannten Flächen mit schädlichen Bodenveränderungen erfasst. Nach erfolgter Abfrage ist festzustellen, dass für das o. g. Grundstück derzeit kein Eintrag vorhanden ist. Erkenntnisse über Belastungen des Grundstücks liegen mir nicht vor (...)“

## 2.5 Zivilrechtliche Situation

### 2.5.1 Grundbuchlich gesicherte Belastungen

Grundbuchlich  
gesicherte  
Belastungen: Siehe 1.1

Nicht eingetragene  
Rechte und Lasten: Nicht bekannt

### 2.5.2 Überbau

Überbau: Soweit straßenseitig ersichtlich, besteht kein Überbau.

## 2.6 Öffentlich-rechtliche Situation

### 2.6.1 Baulasten und Denkmalschutz

Baulasten: Laut der Internet-Auskunft der Bauaufsichtsbehörde des Kreisbauamts Main-Taunus-Kreis besteht für das Bewertungsgrundstück **folgende Baulasteintragungen:**

#### **Aktenzeichen 0537 BL 03504.99**

Inhalt der Eintragung

1. Die in der beigefügten Abzeichnung der Flurkarte<sup>2</sup> blau vermaßt dargestellte Fläche wird dem Nachbargrundstück Gemarkung Hofheim, Flur 31, Flurstück 235/4 bei der Bemessung der Abstände und Abstandsflächen zugerechnet. Von dieser Teilfläche sind bei der Errichtung baulicher Anlagen die jeweiligen bauordnungsrechtlich notwendigen Abstände und Abstandsflächen einzuhalten.  
Eingetragen [...] 26.01.1999

<sup>2</sup> Flurkarte siehe Anlage Ziff. 7.2.1



*Anmerkung: Es handelt sich um eine begünstigende Abstandsflächenbaulast.*

2. Die in der beigefügten Abzeichnung der Flurkarte<sup>3</sup> sowie im Freiflächenplan rot vermaßt dargestellte Fläche für 3 Stellplätze für Kraftfahrzeuge und für die Zufahrt wird zugunsten des Grundstücks Gemarkung Hofheim, Flur 31, Flurstück 235/4 zur sicheren Benutzung zur Verfügung gestellt.  
Eintragen [...] 26.01.1999

*Anmerkung: Es handelt sich um eine begünstigende Stellplatz- und Erschließungsbaulast. Die 3 dem Bewertungsgrundstück zugeordneten, auf dem Nachbargrundstück nachgewiesenen PKW-Abstellplätze sind vor Ort abweichend von der Kartendarstellung am Boden markiert.*

3. Die in der beigefügten Abzeichnung der Flurkarte<sup>4</sup> rot vermaßt dargestellte Fläche wird zugunsten des Grundstücks Gemarkung Hofheim, Flur 31, Flurstück 235/4 als jederzeit ungehinderte und verkehrssichere Zufahrt zur Verfügung gestellt.  
Eingetragen [...] 26.01.1999

*Anmerkung: Es handelt sich um eine begünstigende Erschließungsbaulast.*

4. Die in der beigefügten Abzeichnung der Flurkarte<sup>5</sup> schwarz vermaßt dargestellte Fläche wird zugunsten des Grundstücks Gemarkung Hofheim, Flur 31, Flurstück 235/4 zur Mitbenutzung von Wasser-, Abwasser- und Energieversorgungsanlagen zur Verfügung gestellt.  
Eingetragen [...] 17.11.1999

*Anmerkung: Es handelt sich um eine begünstigende Erschließungsbaulast.*

5. Auf der in der beigefügten Abzeichnung der Flurkarte<sup>6</sup> rot vermaßt dargestellten Aufstell- und Bewegungsfläche für die Feuerwehr ist das Erstellen jeglicher baulichen Anlagen, wie die Errichtung von Einfriedungen, das Anlegen von Stellplätzen für Kraftfahrzeuge und Ladezonen, das Auf- und Abstellen, Aufhängen und Lagern von Gegenständen jedweder Art sowie die Bepflanzung mit Bäumen und Sträuchern unterlassen.  
Eingetragen [...] 24.06.2024

*Anmerkung: Es handelt sich um eine begünstigende Erschließungsbaulast.*

Denkmalschutz: Laut der Internet-Auskunft der Denkmalbehörde steht das Bewertungsgrundstück **nicht unter Denkmalschutz.**

## 2.6.2 Bauplanungsrecht

Bebauungsplan: Gemäß der Internet-Auskunft der Stadt Hofheim a. Ts. befindet sich das Bewertungsgrundstück im Geltungsbereich eines qualifizierten **Bebauungsplans** (Hofheim, Plan Nr. 27, 2. Änderung, Bebauungsplan der Stadt Hofheim a. Ts. für das Gebiet Niederhofheimer Str., Martin-Wohnmann-Str., verl. Altenhainer Str., Str. 22, verl. Biener Straße und Am Stegskreuz)

<sup>3</sup> Flurkarte siehe Anlage Ziff. 7.2.2

<sup>4</sup> Flurkarte siehe Anlage Ziff. 7.2.2

<sup>5</sup> Flurkarte siehe Anlage Ziff. 7.2.3

<sup>6</sup> Flurkarte siehe Anlage Ziff. 7.2.4



Inkrafttreten: 01.10.1985  
 Titel: Nr. 27  
 Status: rechtsverbindlich  
 Stadtteil: Hofheim

Festsetzungen: Für das Grundstück bestehen gemäß Bebauungsplan die folgenden Festsetzungen:

Art der baulichen Nutzung:	<b>MI</b> (Mischgebiet)
Maß der baulichen Nutzung:	
Grundflächenzahl (GRZ):	<b>0,4</b>
Vorhandene Grundstücksausnutzung <sup>7</sup> :	0,7
Geschossflächenzahl (GFZ):	<b>0,7</b>
Vorhandene Grundstücksausnutzung <sup>8</sup> :	1,1
Zahl der Vollgeschosse:	<b>II</b> (2-geschossig)
Vorhandene Vollgeschosse:	2-geschossig
Bauweise:	<b>geschlossen</b>
Vorhandene Bauweise:	halboffen

Stellplatzsatzung: Satzung der Stadt Hofheim am Taunus  
 über den Nachweis von Stell- und Fahrradabstellplätzen sowie deren  
 Gestaltung, Größe, Zahl und Ablösung vom 15.02.2023

### 2.6.3 Bauordnungsrecht

Genehmigungsstand: Nach Angaben des Kreisbauamts Main-Taunus-Kreis liegen dort für das  
 bewertungsgegenständliche Grundstück folgende Bauakten vor:

Az.:011 BA 02575-98    Neubau Mehrfamilienhaus mit 5 Wohnungen und Garage

Stellplätze: Auf dem Bewertungsgrundstück befinden sich laut Bauakte **vier Garagenstellplätze**.  
 Im Vorgarten sind **zwei Außenstellplätze** hergestellt. Es wird hiernach von **insgesamt  
 sechs PKW-Stellplätzen** auf dem Grundstück ausgegangen.

Anmerkung: Für die Wertermittlung wird davon ausgegangen, dass die baulichen Anlagen zum  
 Wertermittlungstichtag genehmigt sind bzw. genehmigungsfähig sind,  
 genehmigungskonform errichtet wurden und dass bei der Errichtung der baulichen  
 Anlagen sämtliche öffentlich-rechtlichen und privat-rechtlichen Vorgaben eingehalten  
 wurden. Es wird davon ausgegangen, dass das Objekt den einschlägigen Vorschriften  
 entspricht und dass einer der Zweckbestimmung entsprechenden Nutzung der  
 baulichen Anlagen nichts entgegensteht.

## 2.7 Entwicklungszustand inkl. Beitragssituation

Entwicklungszustand    Baureifes Land  
 (Grundstücksqualität):

Beitragsrechtliche    *Annahme*<sup>9</sup>: Beitragsfrei  
 Situation:

<sup>7</sup> GRZ laut Bauakte 011 VA 2575/98

<sup>8</sup> GFZ laut Bauakte 011 VA 2575/98

<sup>9</sup> Die Anfrage bei der Stadt Hofheim /Ts. Bezüglich Erschließungsbeiträgen vom 02.05.2024 war zum Zeitpunkt der Gutachtenfertigstellung nicht beantwortet worden.



---

## 2.8 Vermietungs-/Nutzungssituation

Vermietungs- /  
Nutzungssituation:

Die angefragte Vermietungssituation und Mietverträge wurden eigentümerseits nicht bekannt gegeben. Die Nutzungs- und Vermietungssituation konnte nicht geklärt werden. Nach den Klingelschildern wird angenommen, dass das Mehrfamilienhaus vermietet ist.



## 3 Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen

### 3.1 Vorbemerkung zu den Gebäudebeschreibungen

**Vorbemerkungen:**

Grundlage für die Gebäudebeschreibungen sind die Erhebungen im Rahmen der Ortsbesichtigung sowie die vorliegenden Bauakten und Beschreibungen. Die Gebäude und Außenanlagen werden insoweit beschrieben, wie es für die Herleitung der Daten in der Wertermittlung notwendig ist. Hierbei werden die offensichtlichen und vorherrschenden Ausführungen und Ausstattungen beschrieben.

In einzelnen Bereichen können Abweichungen auftreten, die dann allerdings nicht werterheblich sind. Angaben über nicht sichtbare Bauteile beruhen auf Angaben aus den vorliegenden Unterlagen, Hinweisen während des Ortstermins bzw. Annahmen auf Grundlage der üblichen Ausführung im Baujahr.

Die Funktionsfähigkeit einzelner Bauteile und Anlagen sowie der technischen Ausstattungen und Installationen (Heizung, Elektro, Wasser etc.) wurde nicht geprüft; im Gutachten wird die Funktionsfähigkeit unterstellt. Baumängel und -schäden wurden so weit aufgenommen, wie sie zerstörungsfrei, d.h. offensichtlich erkennbar waren.

In diesem Gutachten sind die Auswirkungen der ggf. vorhandenen Bauschäden und Baumängel auf den Verkehrswert nur pauschal berücksichtigt worden. Es wird ggf. empfohlen, eine diesbezüglich vertiefende Untersuchung anstellen zu lassen. Untersuchungen auf pflanzliche und tierische Schädlinge sowie über gesundheitsschädigende Baumaterialien wurden nicht durchgeführt.

**Der Zutritt zum Grundstück und zum Gebäude wurde zum Ortstermin nicht ermöglicht. Das bebaute Grundstück wird nach dem äußeren Eindruck und der Aktenlage beschrieben und bewertet.**

**Es wird explizit auf das Risiko von möglicherweise vorhandenen, auch baualtersbedingten Bauschäden hingewiesen, die ohne zerstörende Untersuchung auf der Grundlage der Inaugenscheinnahme der sichtbaren Teilbereiche nicht gesichtet und nicht beurteilt werden können. Der Zustand der Baukonstruktion ist überwiegend nicht bekannt.**



### 3.2 Bruttogrundfläche

Bruttogrundfläche: Es wurde kein örtliches Aufmaß durchgeführt. Die Bruttogrundfläche wurde auf der Grundlage der Bauakte ermittelt.

Berechnung:

AMS01

#### Berechnung der Bruttogrundfläche (BGF)

Grundlage: Bauakte

Mehrfamilienhaus	Geschoss bzw. Gebäudeteil	Ansatz	Länge	Breite	BGF- [m²]	Geschosse * Anzahl	Bruttogrundfläche (inkl. Loggien, ohne Balkone + Terrassen) [m²]	Bruttogrundfläche Balkone + Terrassen [m²]	
	UG	Bauakte	10,79	15,55	167,65	1,00	167,7		
	EG	Bauakte	10,85	14,05	152,32	1,00	152,3		
	1.OG	Bauakte	10,85	14,05	152,32	1,00	152,3		
	DG	Bauakte	9,54	12,61	120,24	1,00	120,2		
	DS	Bauakte	7,91	9,54	75,42	1,00	75,4		
<b>Bruttogrundfläche</b>								<b>667,9</b>	k. A.
<b>Garage</b>									
	UG	Bauakte	5,60	10,79	60,34	1,00	60,3		
<b>Bruttogrundfläche</b>								<b>60,3</b>	0,0
<b>Bruttogrundfläche (gesamt)</b>								<b>728,3</b>	



### 3.3 Gebäude

#### 3.3.1 Art des Gebäudes, Baujahr und Außenansicht

Art des / der Gebäude/s:	1-seitig angebautes, 2-geschossiges <b>Mehrfamilienhaus</b> zuzüglich eines ausgebauten Dachgeschosses zuzüglich eines ausgebauten Spitzbodens und eines Tiefgeschosses, giebelseitige Grenzbebauung
Baujahr: (laut Bauakte)	<b>2000</b> (abschließende Fertigstellung)
Modernisierungen:	Nicht bekannt
Außenansicht:	<b>Fassade:</b> massive Außenwände, Rauputz mit weißem Anstrich, Fensterbänke in Metall, Rollläden <b>Sockel:</b> Sockel verputzt mit grauem Anstrich <b>Eingangsüberdachung:</b> leichtes Vordach in Metall-/Glas-Konstruktion <b>Balkone:</b> massive Deckenplatte, Metallstabgeländer sowie verglaste Brüstung <b>Terrassen:</b> massive Brüstung und Metallstabaufsatz <b>Dach:</b> Satteldach mit brauner Dachsteindeckung, straßenseitig Gauben mit Metallbekleidung <b>Eingangstür:</b> 1-flügelige Hauseingangstür in Metallbauweise, weiß, isolierverglast, mit feststehendem Seitenteil mit integrierter Klingel-/Sprechanlage; freistehende Briefkastenanlage in Metall <b>Fenster:</b> 1- bis mehrflügelige weiße Kunststofffenster; Dachflächenfenster



### 3.3.2 Wohnfläche

**Wohnfläche:** Es wurde kein örtliches Aufmaß durchgeführt. Die Wohnfläche wird auf der Grundlage der Bauakte<sup>10</sup> für die Wertermittlung aufgestellt (siehe folgende Tabelle). Die Flächen konnten vor Ort nicht auf Plausibilität geprüft werden.

#### Zusammenstellung Wohnflächen

##### Untergeschoß

Wohnung 1 (2-Zimmer-Wohnung) = 56,00 m<sup>2</sup>

##### Erdgeschoß

Wohnung 2 (5-Zimmer-Wohnung) = 149,17 m<sup>2</sup>

##### Obergeschoß

Wohnung 3 (2-Zimmer-Wohnung) = 62,11 m<sup>2</sup>

Wohnung 4 (2-Zimmer-Wohnung) = 60,54 m<sup>2</sup>

##### Dachgeschoß und Spitzboden

Wohnung 5 (5-Zimmer-Wohnung) = 139,18 m<sup>2</sup>

Wohnfläche gesamt 467,00 m<sup>2</sup>  
=====

<sup>10</sup> Bauakte 011 VA 2575/98, Zusammenstellung der Wohnflächen vom 09.11.1998



### 3.3.3 Gebäudekonstruktion (Wände, Decken, Treppen, Dach)

Konstruktionsart: (laut Bauakte)	Massivbauweise
Fundamente: (Annahme)	Beton
Kellerwände: (laut Bauakte)	Außenwände: massiv, d = ca. 30 cm Innenwände tragend: massiv, d = ca. 24 cm Innenwände nicht tragend: massiv, d = ca. 11,5 bzw. ca. 15 cm
Umfassungswände: (laut Bauakte)	Außenwände: massiv, d = ca. 30 cm
Wohnungstrennwände: (laut Bauakte)	Massiv, d = ca. 24 cm
Sonstige tragende Innenwände: (laut Bauakte)	Massiv, d = ca. 11,5 cm, ca. 15 cm sowie ca. 24 cm
Nicht tragende Innenwände: (laut Bauakte)	Leichte Trennwände
Decke über Kellergeschoss: (Annahme)	Stahlbetondecke
Geschossdecken: (Annahme)	Stahlbetondecke
Kellertreppe: (laut Bauakte)	2-läufige gerade Treppe mit Zwischenpodest Stahlbetonkonstruktion
Geschosstreppen: (laut Bauakte)	2-läufige gerade Treppe mit Zwischenpodest Stahlbetonkonstruktion mit Natursteinplattenbelag
Aufzug: (laut Bauakte)	Nicht vorhanden
Dachkonstruktion: (laut Bauakte)	Holzkonstruktion, Pfettendach
Dachform: (laut Bauakte)	Satteldach, Neigung ca. 45°
Dacheindeckung:	Dachsteindeckung
Kamin:	Eingehauster Kamin
Dachrinnen und Fallrohre:	Metall



### 3.3.4 Grundrissgestaltung

Grundrissgestaltung: Treppenhaus mit 1- bis 2-Spanner-Erschließung

Belichtung und  
Besonnung: 3-seitig

### 3.3.5 Nutzungseinheiten, Raumaufteilung

Untergeschoss:  
(laut Bauakte) Wohnung Nr. 1 (2-Zimmer-Wohnung)  
5 Kellerräume, Wasch-/Trockenraum, Heizungsraum, Abstellraum, Flur und  
Fahrradraum mit Zugang zur Garage

Erdgeschoss:  
(laut Bauakte) Wohnung Nr. 2 (5-Zimmer-Wohnung)

1. Obergeschoss:  
(laut Bauakte) Wohnung Nr. 3 (2-Zimmer-Wohnung)  
Wohnung Nr. 4 (2-Zimmer-Wohnung)

Dachgeschoss:  
(laut Bauakte) Wohnung Nr. 5 (5-Zimmer-Wohnung, unterer Bereich)

Spitzboden:  
(laut Bauakte) Wohnung Nr. 5 (5-Zimmer-Wohnung, oberer Bereich)

### 3.3.6 Bodenbeläge, Wand- und Deckenbekleidungen

**Keller:** *Annahme:*  
Bodenbeläge: Estrich gestrichen

Wandbekleidungen: Mauerwerk bzw. Putz gestrichen

Deckenbekleidung: Putz gestrichen

**Treppenhaus:** *Annahme:*  
Bodenbeläge: Fliesenbelag, Natursteinbelag

Wandbekleidungen: Putz bzw. Tapete, Anstrich

Deckenbekleidung: Putz bzw. Tapete, Anstrich

**Wohn-/Schlafräume:** *Annahme:*  
Bodenbeläge: Laminat, Fertigparkett, Fliesen

Wandbekleidungen: Putz bzw. Tapete gestrichen

Deckenbekleidung: Putz bzw. Tapete gestrichen



<b>Küchen:</b>	<i>Annahme:</i>
Bodenbeläge:	Fliesen
Wandbekleidungen:	Fliesenspiegel, Tapete
Deckenbekleidung:	Putz bzw. Tapete gestrichen

<b>Bäder:</b>	<i>Annahme:</i>
Bodenbelag:	Fliesen
Wandbekleidung:	Putz bzw. Tapete gestrichen
Deckenbekleidung:	Putz bzw. Tapete gestrichen

### 3.3.7 Fenster und Türen

Fenster und Fenstertüren: (teilw. Annahme)	Ein- bis mehrflügelige Fenster bzw. Fenstertüren aus Kunststoff, weiß, mit Isolierverglasung Dreh- bzw. Dreh-/Kippbeschläge Kunststoffrollläden
Hauseingangstür:	1-flügelige Hauseingangstür in Metall mit Isolierverglasung
Kellertüren:	<i>Annahme:</i> Metalltüren, Metallzargen Holzverschlag-Türen
Wohnungseingangstüren:	<i>Annahme:</i> Beschichtete Holz- bzw. Holzwerkstofftüren mit Spion, 1-flügelig Beschichtete Holz- bzw. Holzwerkstoffzargen, Metallbeschläge
Zimmertüren:	<i>Annahme:</i> Beschichtete Holz- bzw. Holzwerkstofftüren, 1-flügelig Beschichtete Holz- bzw. Holzwerkstoffzargen, Metallbeschläge

### 3.3.8 Elektro- und Sanitärinstallation, Heizung und Warmwasserversorgung

Elektroinstallation:	<i>Annahme:</i> Je Raum 1 Lichtauslass und mehrere Steckdosen, Installation unter Putz, Sicherungen und einheitsweise Unterverteilungen Rauchwarnmelder
Heizung und Warmwasserversorgung:	<i>Annahme:</i> Zentralheizung ( <i>Gas, laut Bauakte</i> ) Flächenradiatoren, Heizungsleitungen überwiegend unter Putz Warmwasserbereitung zentral
Sanitäre Installation:	<i>Laut Bauakte:</i> Wohnung UG: Bad mit Wanne, WC, Waschbecken; Küche mit Spülen-Anschluss Wohnung EG: Bad1 mit Wanne, Dusche, Waschbecken, WC; Bad 2 mit Dusche,



Waschbecken, WC; Küche mit Spülen-Anschluss  
 Wohnung OG: Bad mit Wanne, Waschbecken, WC; Küche mit Spülen-Anschluss  
 Wohnung OG: Bad mit Wanne, Waschbecken, WC; Küche mit Spülen-Anschluss  
 Wohnung DG+SB: Bad 1 mit Wanne, Waschbecken, WC; Bad 2 mit Dusche,  
 Waschbecken, WC; Gäste-WC mit Waschbecken, WC; Küche mit Spülen-Anschluss

*Annahme:*  
 Installation überwiegend unter Putz

### 3.3.9 Energetische Eigenschaften

Dämmung der Decke über dem obersten Aufenthaltsraum bzw. des Daches:	<i>Annahme:</i> baujahresadäquate Wärmedämmung vorhanden
Leitungs-dämmung in unbeheizten Räumen:	Nicht bekannt
Dämmung der Außenwände:	Wärmedämmverbundsystem
Baujahr der Fenster:	Ca. 2000
Baujahr des / der Wärmeerzeuger / s:	<i>Annahme:</i> ca. 2000
Endenergieverbrauchs-Kennwert:	Kein Energieausweis vorliegend

### 3.3.10 Zubehör

Zubehör:	Nicht bekannt
----------	---------------

### 3.3.11 Baumängel und Bauschäden, Zustand des Gebäudes

Bauschäden und Baumängel <sup>11</sup> (soweit von außen straßenseitig ersichtlich) / Zustand:	<p><b>Keller:</b> nicht besichtigt (kein Zutritt)</p> <p><b>Fassade:</b> Verfärbungen und Verschmutzungen der Außenwände</p> <p><b>Dach:</b> Dachraum nicht besichtigt; Dachflächen baujahresadäquat</p> <p><b>Haustechnik:</b> nicht besichtigt (kein Zutritt)</p> <p><b>Wohnungen:</b> nicht besichtigt (kein Zutritt)</p> <p><b>Sonstiges:</b> --</p>
Beurteilung des Gesamtzustands:	Soweit von außen straßenseitig ersichtlich, befindet sich das Gebäude in baujahresadäquatem Zustand und ist das Gebäude nicht modernisiert.

<sup>11</sup> siehe diesbezüglich die Vorbemerkungen



## 3.4 Nebengebäude

### 3.4.1 Art des Gebäudes, Baujahr und Außenansicht

Art des / der Gebäude/s:	1-geschossige Garage im Untergeschoss (in das Mehrfamilienhaus integriert) 4 Garagenstellplätze laut Bauakte (hiervon jeweils 2 hintereinander angeordnet)
Außenansicht:	Fassade: massive Außenwände, verputzt, weißer Anstrich Sockel: Fliesenbekleidung Dach: Flachdach mit oberseitiger Terrasse Tore: zwei Garagentore
Zufahrt:	Keine Zufahrt der Garage aus dem öffentlichen Raum Erschließung von der Straße „Am Stegskreuz“ über das südöstlich benachbarte Grundstück Flurstück 234/2 (per Baulast gesichert)

### 3.4.2 Baumängel und Bauschäden, Zustand des Gebäudes

Bauschäden und Baumängel <sup>12</sup> (soweit von außen straßenseitig ersichtlich) / Zustand:	Punktuell Beschädigungen des Außenputzes Punktuell Sockelfliesen defekt  Soweit von außen ersichtlich, besteht baujahresadäquater Zustand
--	--

## 3.5 Außenanlagen

### 3.5.1 Außenanlagen

Straßenseitiger Bereich:	Grundstückseinfriedungen: Hecke 2 befestigte Außenstellplätze mit Bodenmarkierung
Gartenseitiger Bereich: (soweit ersichtlich)	Grundstückseinfriedungen: Betonmauer, Sichtschutzzaun Befestigte Grundstücksbereiche: mit Plattenbelag befestigte Terrasse, Außentreppe, Treppenstufen Unbefestigte Grundstücksbereiche: Pflanzbeet, Rasen, Sträucher, Büsche, Baum Sonstiges: Nicht ersichtlich

### 3.5.2 Baumängel und Bauschäden, Zustand

Baumängel und Bauschäden / Zustand: (soweit straßenseitig ersichtlich)	Plattenbelag (oberhalb Tiefgarage) der Terrasse im EG leicht verworfen  Die Außenanlagen befinden sich in durchschnittlich gepflegtem Zustand.
---	--

<sup>12</sup> siehe diesbezüglich die Vorbemerkungen



## 4 Marktsituation

Stärken / Chancen: Folgende Umstände bezüglich des bebauten Grundstücks können als **Stärken bzw. Chancen** identifiziert werden:

Lage in zentraler Wirtschaftsregion und damit verbundener Arbeitsplatzzentralität und Nachfrage nach Wohnraum (++)  
 Hofheim / Ts. als nachgefragter Wohnstandort im Umfeld von Frankfurt am Main (+)  
 Demografische Entwicklung des Gebiets (Ø +)  
 Gute Wohnlage bezogen auf den Durchschnitt von Hofheim / Ts. (Ø +)  
 Stabil hohes und kontinuierlich gestiegenes Mietniveau im Bereich Wohnen in der Umgebung von Frankfurt (+)  
 Vollzogene Zinswende nach mehrfacher Erhöhung des Leitzinses in der Vergangenheit (Ø +)  
 Sehr begrenztes Kaufangebot an Mehrfamilienhäusern in einem Radius von 2 km (+)  
 Begrenztes Mietangebot an Wohnungen in einem Radius von 2 km (Ø +)  
 Anbindung an den ÖPNV (Ø)  
 Infrastrukturangebot in der näheren Umgebung (Ø +)  
 Überdurchschnittliche Grundstücksausnutzung (Ø +)  
 Grundstücksbebauung des Baujahrs 2000 (Ø)  
 3-seitige Orientierung des Mehrfamilienhauses (Ø)  
 Funktionale Grundrissgestaltung des Gebäudes laut Bauakte (Ø)  
 Tiefgarage vorhanden bei Parkplatzknappheit im öffentlichen Raum (+)  
 Balkone und Terrassen vorhanden (Ø +)  
 Begünstigende Abstandsflächen- und Erschließungsbaukosten (Ø +)  
 Per Baulast gesicherte, zugeordnete zusätzliche Stellplätze auf dem Nachbargrundstück (Ø +)

Schwächen / Risiken: Folgende Umstände können als **Schwächen bzw. Risiken** identifiziert werden:

Aktuelle geopolitische Situation in Europa und damit verbundene gesamtwirtschaftliche Risiken (-)  
 Leicht gesunkene Inflation auf hohem Niveau und damit verbundene geschwächte Nachfrage am Wohnimmobilienmarkt (-)  
 Abgeschwächte Konjunktur (-)  
 Kaufkraftschwund, gestiegene Hypothekenzinsen, gestiegene Baukosten, Lieferengpässe (-)  
 Restriktivere Kreditbedingungen (-)  
 Zurückhaltende Nachfrage nach Wohngebäuden zum Kauf im Großraum Frankfurt (Ø -)  
 Grundstück in leichter Hanglage (Ø)  
 Garage über Nachbargrundstück erschlossen (Ø)  
 Per Baulast gesicherte Stellplätze nicht entsprechend der Baulastkarte markiert (Ø)  
 Energetische Eigenschaften der Bebauung nicht bekannt, kein Energieausweis (Ø -)  
 Baulicher Zustand des Gebäudes im Inneren nicht bekannt (-)  
 Ausstattung, Zustand und Vermietungssituation der Wohnungen nicht bekannt (--)  
 Durchschnittlich gepflegter Zustand der Liegenschaft nach dem äußeren Eindruck (Ø)



---

Legende:

(++)	= stark überdurchschnittlich Stärken/Chancen
(+)	= überdurchschnittliche Stärken/Chancen
(Ø+)	= etwas überdurchschnittliche Stärken/Chancen
(Ø)	= durchschnittliche Stärken/Chancen bzw. Schwächen/Risiken
(Ø-)	= etwas überdurchschnittliche Schwächen/Risiken
(-)	= überdurchschnittliche Schwächen/Risiken
(--)	= stark überdurchschnittliche Schwächen/Risiken



## 5 Ermittlung des Verkehrswerts

### 5.1 Grundstücksdaten

Bewertungsobjekt: Nachfolgend wird der Verkehrswert für das mit einem Mehrfamilienhaus und einer Garage bebaute Grundstück in 65719 Hofheim, Am Stegskreuz 1 a zum Wertermittlungstichtag 06.06.2024 ermittelt.

Grundstücksdaten:

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.	
Hofheim	9416	2	
Gemarkung	Flur	Flurstück	Fläche
Hofheim	31	235/4	443 m <sup>2</sup>

### 5.2 Verfahrenswahl mit Begründung

Wahl des maßgeblichen Verfahrens: Die Abfrage bei der Kaufpreissammlung des örtlichen Gutachterausschuss hat ergeben, dass eine begrenzte Anzahl an Kaufpreisen von Vergleichsobjekten zwar verfügbar ist, dass die Vergleichsobjekte jedoch nicht hinreichend mit dem Bewertungsobjekt übereinstimmen. Das maßgebliche Verfahren zur Ableitung des Verkehrswerts ist somit nicht das Vergleichswertverfahren.

Entsprechend den Gepflogenheiten im gewöhnlichen Geschäftsverkehr und der sonstigen Umstände dieses Einzelfalls, insbesondere der Eignung der zur Verfügung stehenden Daten (vgl. § 6 Abs. 1 Satz 2 ImmoWertV 21) ist der Verkehrswert von Grundstücken mit der Nutzbarkeit des Bewertungsobjekts vorrangig mit Hilfe des **Ertragswertverfahrens** (gem. §§ 27 – 34 ImmoWertV 21) zu ermitteln, weil bei der Kaufpreisbildung der marktüblich erzielbare Ertrag im Vordergrund steht.

Weiterhin werden die Nettoanfangsrendite, der Ertragsfaktor und der Gebädefaktor dargestellt.



### 5.3 Bodenwertermittlung

Bodenwertermittlung: Der **Bodenwert** ist jeweils getrennt vom Wert der baulichen und sonstigen Anlagen bzw. vom Ertragswert der baulichen Anlagen i. d. R. auf der Grundlage von Vergleichskaufpreisen im Vergleichswertverfahren (vgl. § 40 Abs. 1 ImmoWertV 21) so zu ermitteln, wie er sich ergeben würde, wenn das Grundstück unbebaut wäre. Liegen jedoch geeignete Bodenrichtwerte vor, so können diese zur Bodenwertermittlung herangezogen werden (vgl. § 40 Abs. 2 ImmoWertV 21). Der Bodenrichtwert ist der durchschnittliche Lage-Wert des Bodens für eine Mehrheit von Grundstücken, die zu einer Bodenrichtwertzone zusammengefasst werden, für die im Wesentlichen gleiche Nutzungs- und Wertverhältnisse vorliegen. Er ist bezogen auf den Quadratmeter Grundstücksfläche. Abweichungen des Bewertungsgrundstücks von dem Richtwertgrundstück in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen – wie Erschließungszustand, beitragsrechtlicher Zustand, Lagemerkmale, Art und Maß der baulichen oder sonstigen Nutzung, Bodenbeschaffenheit, Grundstückszuschnitt – sind durch entsprechende Anpassungen des Bodenrichtwerts berücksichtigt.

#### 5.3.1 Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks

Der **Bodenrichtwert** beträgt (Zone 5370016) **1.300,00 €/m<sup>2</sup>** zum **Stichtag 01.01.2024**.

Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	=	W (Wohnbaufläche)
beitragsrechtlicher Zustand	=	frei
Grundstücksfläche (f)	=	490 m <sup>2</sup>

#### 5.3.2 Beschreibung des Bewertungsgrundstücks

Wertermittlungsstichtag	=	06.06.2024
Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	=	W (Wohnbaufläche)
beitragsrechtlicher Zustand	=	frei
Grundstücksfläche (f)	=	443 m <sup>2</sup>

#### 5.3.3 Bodenwertermittlung des Bewertungsgrundstücks

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 06.06.2024 und die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale des Bewertungsgrundstücks angepasst.

I. Umrechnung des Bodenrichtwerts auf den beitragsfreien Zustand		Erläuterung
beitragsrechtlicher Zustand des Bodenrichtwerts	= frei	
beitragsfreier Bodenrichtwert (Ausgangswert für weitere Anpassung)	= 1.300,00 €/m <sup>2</sup>	

II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts				
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor	Erläuterung



Stichtag	01.01.2024	06.06.2024	x	1,00	
----------	------------	------------	---	------	--

III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen					
Lage	Zone 5370016	Zone 5370016	x	1,00	
Art der baulichen Nutzung	W (Wohnbaufläche)	W (Wohnbaufläche)	x	1,00	
lageangepasster beitragsfreier BRW am Wertermittlungsstichtag			=	1.300,00 €/m <sup>2</sup>	
Fläche (m <sup>2</sup> )	490	443	x	1,00	
Entwicklungsstufe	baureifes Land	baureifes Land	x	1,00	
<b>vorläufiger Bodenerichtwert</b>	<b>objektspezifisch angepasster</b>	<b>beitragsfreier</b>	=	<b>1.300,00 €/m<sup>2</sup></b>	

IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts				Erläuterung
<b>objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenerichtwert</b>		=	<b>1.300,00 €/m<sup>2</sup></b>	
Fläche		x	443 m <sup>2</sup>	
<b>beitragsfreier Bodenerichtwert</b>		=	<b>575.900,00 €</b> <b><u>rd. 576.000,00 €</u></b>	

Der **beitragsfreie Bodenerichtwert** beträgt zum Wertermittlungsstichtag 06.06.2024 insgesamt **576.000,00 €**.



## 5.4 Ertragswertermittlung

### 5.4.1 Das Ertragswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

Modell: Das Modell für die Ermittlung des Ertragswerts ist in den §§ 27 – 34 ImmoWertV 21 beschrieben.

Die Ermittlung des Ertragswerts basiert auf den marktüblich erzielbaren jährlichen Erträgen (insbesondere Mieten und Pachten) aus dem Grundstück. Die Summe aller Erträge wird als **Rohertrag** bezeichnet. Maßgeblich für den vorläufigen (Ertrags)Wert des Grundstücks ist jedoch der **Reinertrag**. Der Reinertrag ermittelt sich als Rohertrag abzüglich der Aufwendungen, die der Eigentümer für die Bewirtschaftung einschließlich Erhaltung des Grundstücks aufwenden muss (**Bewirtschaftungskosten**).

Das Ertragswertverfahren fußt auf der Überlegung, dass der dem Grundstückseigentümer verbleibende Reinertrag aus dem Grundstück die Verzinsung des Grundstückswerts (bzw. des dafür gezahlten Kaufpreises) darstellt. Deshalb wird der Ertragswert als **Rentenbarwert** durch Kapitalisierung des Reinertrags bestimmt. Hierbei ist zu beachten, dass der Reinertrag für ein bebautes Grundstück sowohl die Verzinsung für den Grund und Boden als auch für die auf dem Grundstück vorhandenen baulichen (insbesondere Gebäude) und sonstigen Anlagen (z. B. Anpflanzungen) darstellt. Der Grund und Boden gilt grundsätzlich als unvergänglich (bzw. unzerstörbar). Dagegen ist die (wirtschaftliche) **Restnutzungsdauer** der baulichen und sonstigen Anlagen zeitlich begrenzt.

Der **Bodenwert** ist getrennt vom Wert der Gebäude und Außenanlagen i. d. R. im Vergleichswertverfahren (vgl. § 40 Abs. 1 ImmoWertV 21) grundsätzlich so zu ermitteln, wie er sich ergeben würde, wenn das Grundstück unbebaut wäre.

Der auf den Bodenwert entfallende Reinertragsanteil wird durch Multiplikation des Bodenwerts mit dem **Liegenschaftszinssatz** bestimmt. (Der Bodenertragsanteil stellt somit die ewige Rentenrate des Bodenwerts dar.)

Der auf die baulichen Anlagen entfallende Reinertragsanteil ergibt sich als Differenz „(Gesamt)Reinertrag des Grundstücks“ abzüglich „Reinertragsanteil des Grund und Bodens“.

Der vorläufige **Ertragswert der baulichen Anlagen** wird durch Kapitalisierung (d. h. Zeitrentenbarwertberechnung) des (Rein)Ertragsanteils der baulichen und sonstigen Anlagen unter Verwendung des Liegenschaftszinssatzes und der Restnutzungsdauer ermittelt.

Der vorläufige Ertragswert setzt sich aus der Summe von „Bodenwert“ und „vorläufigem Ertragswert der baulichen Anlagen“ zusammen.

Ggf. bestehende **besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale**, die bei der Ermittlung des vorläufigen Ertragswerts nicht berücksichtigt wurden, sind bei der Ableitung des Ertragswerts aus dem vorläufigen Ertragswert sachgemäß zu berücksichtigen.

Das **Ertragswertverfahren** stellt insbesondere durch Verwendung des aus Kaufpreisen abgeleiteten Liegenschaftszinssatzes **einen Kaufpreisvergleich** im Wesentlichen auf der Grundlage des marktüblich erzielbaren Grundstücksreinertrages dar.



## 5.4.2 Erläuterungen der bei der Ertragswertberechnung verwendeten Begriffe

### 5.4.2.1 Rohertrag (§ 31 Abs. 2 ImmoWertV 21)

**Rohertrag:** Der Rohertrag umfasst alle bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung und zulässiger Nutzung marktüblich erzielbaren Erträge aus dem Grundstück. Bei der Ermittlung des Rohertrags ist von den üblichen (nachhaltig gesicherten) Einnahmemöglichkeiten des Grundstücks (insbesondere der Gebäude) auszugehen. Als marktüblich erzielbare Erträge können auch die tatsächlichen Erträge zugrunde gelegt werden, wenn diese marktüblich sind.

Weicht die tatsächliche Nutzung von Grundstücken oder Grundstücksteilen von den üblichen, nachhaltig gesicherten Nutzungsmöglichkeiten ab und/oder werden für die tatsächliche Nutzung von Grundstücken oder Grundstücksteilen vom Üblichen abweichende Entgelte erzielt, sind für die Ermittlung des Rohertrags zunächst die für eine übliche Nutzung marktüblich erzielbaren Erträge zugrunde zu legen.

### 5.4.2.2 Bewirtschaftungskosten (§ 32 ImmoWertV 21)

**Bewirtschaftungskosten:** Die Bewirtschaftungskosten sind marktüblich entstehende Aufwendungen, die für eine ordnungsgemäße Bewirtschaftung und zulässige Nutzung des Grundstücks (insbesondere der Gebäude) laufend erforderlich sind. Die Bewirtschaftungskosten umfassen die Verwaltungskosten, die Instandhaltungskosten, das Mietausfallwagnis und die Betriebskosten.

Unter dem Mietausfallwagnis ist insbesondere das Risiko einer Ertragsminderung zu verstehen, die durch uneinbringliche Rückstände von Mieten, Pachten und sonstigen Einnahmen oder durch vorübergehenden Leerstand von Raum, der zur Vermietung, Verpachtung oder sonstigen Nutzung bestimmt ist, entsteht.

Zur Bestimmung des Reinertrags werden vom Rohertrag nur die Bewirtschaftungskosten in Abzug gebracht, die vom Eigentümer zu tragen sind, d. h. nicht zusätzlich zum angesetzten Rohertrag auf die Mieter umgelegt werden können.

### 5.4.2.3 Ertragswert / Rentenbarwert (§ 29 und § 34 ImmoWertV 21)

**Ertragswert:** Der vorläufige Ertragswert ist der auf die Wertverhältnisse am Wertermittlungsstichtag bezogene (Einmal)Betrag, der der Summe aller aus dem Objekt während seiner Nutzungsdauer erzielbaren (Rein)Erträge einschließlich Zinsen und Zinseszinsen entspricht. Die Einkünfte aller während der Nutzungsdauer noch anfallenden Erträge – abgezinst auf die Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag – sind wertmäßig gleichzusetzen mit dem vorläufigen Ertragswert des Objekts.

Als Nutzungsdauer ist für die baulichen und sonstigen Anlagen die Restnutzungsdauer anzusetzen, für den Grund und Boden unendlich (ewige Rente).

### 5.4.2.4 Liegenschaftszinssatz (§ 21 Abs. 2 ImmoWertV 21)

**Liegenschaftszinssatz:** Der Liegenschaftszinssatz ist eine Rechengröße im Ertragswertverfahren. Er ist auf der Grundlage geeigneter Kaufpreise und der ihnen entsprechenden Reinerträge für mit dem Bewertungsgrundstück hinsichtlich Nutzung und Bebauung gleichartiger Grundstücke nach den Grundsätzen des Ertragswertverfahrens als Durchschnittswert abgeleitet (vgl. § 21 Abs. 2 ImmoWertV 21). Der Ansatz des (marktkonformen) Liegenschaftszinssatzes für die Wertermittlung im Ertragswertverfahren stellt somit sicher, dass das Ertragswertverfahren ein marktkonformes Ergebnis liefert, d. h. dem Verkehrswert entspricht.



Der Liegenschaftszinssatz ist demzufolge der Marktanpassungsfaktor des Ertragswertverfahrens. Durch ihn werden die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt erfasst, soweit diese nicht auf andere Weise berücksichtigt sind.

#### 5.4.2.5 Restnutzungsdauer (§ 4 i. V. m. § 12 Abs. 5 ImmoWertV 21)

Restnutzungsdauer: Die Restnutzungsdauer bezeichnet die Anzahl der Jahre, in denen eine bauliche Anlage bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden kann.

#### 5.4.2.6 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (§ 8 Abs. 3 ImmoWertV 21)

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (BOG): Unter den besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen versteht man alle vom üblichen Zustand vergleichbarer Objekte abweichenden individuellen Eigenschaften des Bewertungsobjekts (z. B. Abweichungen vom normalen baulichen Zustand, eine wirtschaftliche Überalterung, insbesondere Baumängel und Bauschäden (siehe nachfolgende Erläuterungen), oder Abweichungen von den marktüblich erzielbaren Erträgen).

##### 5.4.2.6.1 Baumängel und Bauschäden (§ 8 Abs. 3 ImmoWertV 21)

Baumängel / Bauschäden: Baumängel sind Fehler, die dem Gebäude i. d. R. bereits von Anfang an anhaften – z. B. durch mangelhafte Ausführung oder Planung. Sie können sich auch als funktionale oder ästhetische Mängel durch die Weiterentwicklung des Standards oder Wandlungen in der Mode einstellen.  
Bauschäden sind auf unterlassene Unterhaltungsaufwendungen, auf nachträgliche äußere Einwirkungen oder auf Folgen von Baumängeln zurückzuführen.  
Für behebbare Schäden und Mängel werden die diesbezüglichen Wertminderungen auf der Grundlage der Kosten geschätzt, die zu ihrer Beseitigung aufzuwenden sind. Die Schätzung kann durch pauschale Ansätze oder auf der Grundlage von auf Einzelpositionen bezogenen Kostenermittlungen erfolgen.  
Die Bewertungssachverständige kann i. d. R. die erforderlichen Aufwendungen zur Herstellung eines normalen Bauzustandes nur überschlägig schätzen, da

- nur zerstörungsfrei – augenscheinlich untersucht wird,
- grundsätzlich keine Bauschadensbegutachtung erfolgt (dazu ist die Beauftragung eines Bauschadens-Gutachtens notwendig).

Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass die Angaben in dieser Verkehrswertermittlung allein aufgrund der (überwiegend von außen erfolgten) in Augenscheinnahme beim Ortstermin ohne jegliche differenzierte Bestandsaufnahme, technischen, chemischen o. ä. Funktionsprüfungen, Vorplanung und Kostenschätzung angesetzt sind.

##### 5.4.2.7 Marktübliche Zu- oder Abschläge (§ 7 Abs. 2 ImmoWertV 21)

Marktübliche Zu-/ Abschläge: Lassen sich die allgemeinen Wertverhältnisse bei Verwendung der Liegenschaftszinssätze auch durch eine Anpassung mittels Indexreihen oder in anderer geeigneter Weise nicht ausreichend berücksichtigen, ist zur Ermittlung des marktangepassten vorläufigen Ertragswerts eine zusätzliche Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge erforderlich.



### 5.4.3 Ertragswertermittlung

#### 5.4.3.1 Tatsächliche (vertragliche) Nettokaltmiete

Gebäudebezeichnung	Mieteinheit		Fläche (m <sup>2</sup> )	Anzahl (Stck.)	tatsächliche Nettokaltmiete		
	lfd. Nr.	Nutzung/Lage			(€/m <sup>2</sup> ) bzw. (€/Stck.)	monatlich (€)	jährlich (€)
Mehrfamilienhaus	1	Wohnung UG	56,00		-	0,00	0,00
	2	Wohnung EG	149,17		-	0,00	0,00
	3	Wohnung 1. OG	62,11		-	0,00	0,00
	4	Wohnung 1. OG	60,54		-	0,00	0,00
	5	Wohnung DG+SB	139,18		-	0,00	0,00
Garage	6	Garage UG		4,00	-	0,00	0,00
	7	Kfz.-Stellplätze EG		2,00	-	0,00	0,00
Summe			467,00	6,00		0,00	0,00

#### 5.4.3.2 Marktüblich erzielbare Nettokaltmiete

Gebäudebezeichnung	Mieteinheit		Fläche (m <sup>2</sup> )	Anzahl (Stck.)	marktüblich erzielbare Nettokaltmiete		
	lfd. Nr.	Nutzung/Lage			(€/m <sup>2</sup> ) bzw. (€/Stck.)	monatlich (€)	jährlich (€)
Mehrfamilienhaus	1	Wohnung UG	56,00		13,85	775,60	9.307,20
	2	Wohnung EG	149,17		11,85	1.767,67	21.212,04
	3	Wohnung 1. OG	62,11		13,75	854,01	10.248,12
	4	Wohnung 1. OG	60,54		13,75	832,43	9.989,16
	5	Wohnung DG+SB	139,18		10,85	1.510,10	18.121,20
Garage	6	Garage UG		4,00	60,00	240,00	2.880,00
	7	Kfz.-Stellplätze EG		2,00	40,00	80,00	960,00
Summe			467,00	6,00		6.059,81	72.717,72



### 5.4.3.3 Ertragswertberechnung

Die Höhe der **tatsächlichen Nettokaltmiete ist nicht bekannt**. Die Ertragswertermittlung wird auf der Grundlage der marktüblich erzielbaren **Nettokaltmiete** durchgeführt (vgl. § 27 Abs. 1 ImmoWertV 21). Der Einfluss der Mietabweichungen wird als besonderes objektspezifisches Grundstücksmerkmal in der Wertermittlung berücksichtigt (vgl. § 8 Abs. 2 und 3 ImmoWertV 21).

<b>jährlicher Rohertrag</b> (Summe der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmieten)		<b>72.717,72 €</b>
<b>Bewirtschaftungskosten</b> (nur Anteil des Vermieters) (vgl. Einzelaufstellung)	-	<b>10.553,95 €</b>
<b>jährlicher Reinertrag</b>	=	<b>62.163,77 €</b>
<b>Reinertragsanteil des Bodens</b> 3,00 % von 576.000,00 € (Liegenschaftszinssatz × Bodenwert (beitragsfrei))	-	<b>17.280,00 €</b>
<b>Reinertragsanteil der baulichen und sonstigen Anlagen</b>	=	<b>44.883,77 €</b>
<b>Kapitalisierungsfaktor</b> (gem. § 34 Abs. 2 ImmoWertV 21) bei LZ = 3,00 % Liegenschaftszinssatz und RND = 46 Jahren Restnutzungsdauer	×	<b>24,775</b>
<b>vorläufiger Ertragswert der baulichen und sonstigen Anlagen</b>	=	<b>1.111.995,40 €</b>
<b>beitragsfreier Bodenwert</b> (vgl. Bodenwertermittlung)	+	<b>576.000,00 €</b>
<b>vorläufiger Ertragswert</b>	=	<b>1.687.995,40 €</b>
<b>Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge</b>	+	<b>0,00 €</b>
<b>marktangepasster vorläufiger Ertragswert</b>	=	<b>1.687.995,40 €</b>
<b>besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale</b>	+	<b>32.000,00 €</b>
<b>Ertragswert</b>	=	<b>1.719.995,40 €</b>
	rd.	<b>1.720.000,00 €</b>



## 5.4.4 Erläuterung zur Ertragswertermittlung

### 5.4.4.1 Wohnflächen

Wohnflächen: Die Wohnflächen werden der Wertermittlung entsprechend der Aufstellung der Bauakte zu Grunde gelegt. Sie sind nur für diese Wertermittlung verwendbar.

### 5.4.4.2 Rohertrag

Rohertrag: Die Basis für die Ermittlung des Rohertrags ist die aus dem Grundstück marktüblich erzielbare Nettokaltmiete. Diese entspricht der jährlichen Gesamtmiete ohne sämtliche auf den Mieter zusätzlich zur Grundmiete umlagefähigen Bewirtschaftungskosten. Die marktüblich erzielbare Nettokaltmiete (Wohnraummiete) wird hier auf der Grundlage von Vergleichsmieten<sup>13</sup>

- aus dem Mietwertkalkulator (MiKa 2023) für Wohnraummieten für Hofheim /Ts., wohnungsgrößenweise, eigene Anpassung (für DG-Wohnung -10%)
- gestützt durch die eigene Mietpreissammlung (Bestandsmieten, Kaufpreissammlung)
- gestützt durch den Immobilienmarktbericht Main-Taunus-Kreis u.a. 2024
- gestützt durch den Wohnungsmarktbericht IHK Frankfurt am Main 2023/24
- gestützt durch Angebotsmieten von Immobilienportalen (stichtagsbezogen)

wie folgt bestimmt und im Ertragswertverfahren angesetzt:

<b>Wohnraummiete:</b>	entsprechend der Wohnungsgröße zwischen 10,85 €/m <sup>2</sup> und 13,85 €/m <sup>2</sup> , im Mittel 12,29 €/m <sup>2</sup>
<b>Stellplatzmiete (Garage):</b>	60,00 €/STP
<b>Stellplatzmiete (Außen):</b>	40,00 €/m <sup>2</sup>

<sup>13</sup> Für die Stadt Hofheim gibt es keinen qualifizierten Mietspiegel.



AMS01

**Wohnraummiete Hofheim / Ts.**

Lfd. Nr.	Quelle	Typ	Miete Minimum (EUR/m²)	Miete (EUR/m²)	Miete Maximum (EUR/m²)
1	Eigene Mietpreissammlung Bestandsmieten Hofheim	Mehrfamilienhaus	6,77	9,52	11,21
2	MiKa Mietwertkalkulator Hessen / Hofheim, BRW-Niveau 1.000 €/m²	Wohnung 55 - 150 m² (Ø 93 m²)	11,85	12,62	13,85
3	Immobilienmarktbericht (MTK u. a.), BRW-Niveau ab 600 €/m²	Mehrfamilienhaus	8,47	10,23	12,00
4	Wohnungsmarktbericht IHK Frankfurt 2023/24 / Hofheim am Taunus	Wohnung	8,75	11,50	16,00
5	immobilienscout24.de / 2 km Umkreis von Hofheim, Am Stegskreuz 1 a	Wohnung	10,67	13,43	17,25
Mittelwert			9,30	11,46	14,06
Minimum			6,77	9,52	11,21
Maximum			11,85	13,43	17,25

<b>Marktüblich erzielbare Miete</b>	Wohnungen	<b>10,85</b>	<b>Ø12,29</b>	<b>13,85</b>
-------------------------------------	-----------	--------------	---------------	--------------

**Stellplatzmiete Hofheim / Ts.**

Lfd. Nr.	Quelle	Typ	Miete Minimum (EUR/m²)	Miete (EUR/m²)	Miete Maximum (EUR/m²)
6	immobilienscout24.de / 2 km Umkreis von Hofheim, Am Stegskreuz 1 a	Tiefgarage / Garage	60,00	77,86	90,00
7	immobilienscout24.de / 2 km Umkreis von Hofheim, Am Stegskreuz 1 a	Außenstellplatz	30,00	46,67	60,00
Mittelwert			60,00	77,86	90,00
Minimum			30,00	46,67	60,00
Maximum			60,00	77,86	90,00

<b>Marktüblich erzielbare Miete</b>	Garage	<b>60,00</b>
<b>Marktüblich erzielbare Miete</b>	Außenstellplatz	<b>40,00</b>

**5.4.4.3 Bewirtschaftungskosten**

Bewirtschaftungskosten:

Die vermietenseits zu tragenden Bewirtschaftungskostenanteile werden auf der Basis von Marktanalysen vergleichbar genutzter Grundstücke (insgesamt als prozentualer Anteil am Rohertrag, oder auch auf €/m² Wohn- oder Nutzfläche bezogen oder als Absolutbetrag je Nutzungseinheit bzw. Bewirtschaftungskostenanteil) bestimmt. Dieser Wertermittlung die durchschnittlichen Bewirtschaftungskosten zugrunde gelegt, die in dem Bestimmungsmodell verwendet worden sind, welches der Ableitung der Liegenschaftszinssätze zugrunde liegt (ImmoWertV 2021).



### Bewirtschaftungskosten (BWK)

BWK-Anteil		
Verwaltungskosten		
Wohnen	Wohnungen (Whg.)	5 Whg. × 351,00 €
	Garagen (Gar.)	6 Gar. × 46,00 €
Gewerbe		--- % vom Rohertrag
		1.755,00 €
		276,00 €
		--- €
Instandhaltungskosten		
Wohnen	Wohnungen (Whg.)	467,00 m <sup>2</sup> × 13,80 €/m <sup>2</sup>
	Garagen (Gar.)	6 Gar. × 104,00 €
		6.444,60 €
		624,00 €
Mietausfallwagnis		
Wohnen	2,0 % vom Rohertrag	
Gewerbe	---	
		1.454,35 €
		--- €
Summe		10.553,95 €

#### 5.4.4.4 Liegenschaftszinssatz

Liegenschaftszinssatz: Gemäß Immobilienmarktbericht 2024 für den Bereich u. a. des Main-Taunus-Kreises wurde der **regionale Liegenschaftszinssatz für Mehrfamilienhäuser**

- aus 9 Kauffällen der Jahre 2022-2023 mit doppelter Gewichtung für 2023
- für Grundstücke in der Lage des Bodenrichtwertniveaus ab 600€/m<sup>2</sup> (Ø 958 €/m<sup>2</sup> in einer Bandbreite von 700 – 1.250 €/m<sup>2</sup>)
- für Gebäude mit Ø 6 Wohneinheiten (3 – 10)
- mit einer Wohnfläche von Ø 469 m<sup>2</sup>
- mit einer Ø Miete von 10,23 €/m<sup>2</sup> (8,47 – 12,00€/m<sup>2</sup>)
- mit Ø 17 % Bewirtschaftungskosten und einer
- Ø Restnutzungsdauer von 25 Jahren
- mit Ø 1,6 %
- bei einer Standardabweichung von +/- 1,4 %-Punkte

abgeleitet.

Der für das Bewertungsobjekt angesetzte objektspezifisch angepasste Liegenschaftszinssatz wird auf der Grundlage der verfügbaren Angaben des örtlich zuständigen Gutachterausschusses bestimmt.

Aufgrund

- der vorhandenen, längeren Restnutzungsdauer des Gebäudes und dem höheren Mietniveau den damit verbundenen Risiken über den Betrachtungszeitraum einerseits,
- der etwas besseren Grundstückslage (höheres Bodenrichtwertniveau) andererseits

wird der Liegenschaftszinssatz insgesamt auf überdurchschnittlichem Niveau am oberen Rand der 1,0-fachen Standardabweichung mit **3,0 %** situiert und im Ertragswertverfahren angesetzt.



#### 5.4.4.5 Gesamtnutzungsdauer

Gesamtnutzungsdauer: Die Gesamtnutzungsdauer (GND) ergibt sich aus der Art der baulichen Anlage und dem den Wertermittlungsdaten zugrunde liegenden Modell. Dabei wurde darauf geachtet, dass dasselbe Bestimmungsmodell verwendet wurde, das auch der Ableitung der Liegenschaftszinssätze zugrunde liegt.

Die Gesamtnutzungsdauer für Mehrfamilienhäuser ist der Ableitung des Liegenschaftszinssatzes mit rd. 70 Jahren zu Grunde gelegt worden.

#### 5.4.4.6 Restnutzungsdauer

Restnutzungsdauer: Als Restnutzungsdauer ist in erster Näherung die Differenz aus 'üblicher Gesamtnutzungsdauer' abzüglich 'tatsächlichem Lebensalter am Wertermittlungsstichtag' zugrunde gelegt. Diese wird allerdings dann verlängert (d. h. das Gebäude fiktiv verjüngt), wenn beim Bewertungsobjekt wesentliche Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt wurden oder in den Wertermittlungsansätzen unmittelbar erforderliche Arbeiten zur Beseitigung des Unterhaltungsstaus sowie zur Modernisierung in der Wertermittlung als bereits durchgeführt unterstellt werden bzw. wenn das Objekt sich in einer wirtschaftlichen Lage mit künftigen Renditeerwartungen befindet. Gemäß ImmoWertV21 wird das Modell angewandt, welches auch der Ableitung der für die Wertermittlung erforderlichen Daten zu Grunde liegt.

##### **Differenzierte Ermittlung der Restnutzungsdauer für das Gebäude: Mehrfamilienhaus und integrierte Garage**

Zur Ermittlung der modifizierten Restnutzungsdauer für das 2000 errichtete Gebäude werden die wesentlichen Modernisierungen zunächst in ein Punktraster (Punktrastermethode nach „Anlage 2 ImmoWertV 21“) eingeordnet. Ausgehend von den Modernisierungspunkten, ist dem Gebäude der Modernisierungsgrad „nicht (wesentlich) modernisiert“ zuzuordnen.

In Abhängigkeit von:

- der üblichen Gesamtnutzungsdauer (70 Jahre) und
- dem („vorläufigen rechnerischen“) Gebäudealter (2024 – 2000 = 24 Jahre) ergibt sich eine (vorläufige rechnerische) Restnutzungsdauer von (70 Jahre – 24 Jahre =) 46 Jahren
- und aufgrund des Modernisierungsgrads „nicht (wesentlich) modernisiert“ ergibt sich für das Gebäude gemäß der Punktrastermethode „Anlage 2 ImmoWertV 21“ eine (modifizierte) Restnutzungsdauer von 46 Jahren.

#### 5.4.5 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (BOG): Hier werden die Grundstücksmerkmale und Besonderheiten des Objekts berücksichtigt, die in den Wertermittlungsansätzen des Ertragswertverfahrens nicht enthalten sind.



### 5.4.5.1 Baumängel und Bauschäden

Baumängel und Bauschäden: Betreffend Baumängel und Bauschäden wird auf Ziff. 3.3.11, 3.4.2, 3.5.2 und 5.4.2.6.1 verwiesen.

Eine Wertminderung stellt einen marktüblichen Einfluss auf den ermittelten vorläufigen Ertragswert dar und ist nicht gleichzusetzen mit Kosten für die Beseitigung von Baumängeln und / oder Bauschäden.

Ohne (Innen-)Besichtigung des Gebäudes und des Grundstücks können möglicherweise vorhandene wertbeeinflussende Baumängel bzw. Bauschäden nicht berücksichtigt werden. Die Werte gelten vorbehaltlich einer Innenbesichtigung.

#### 5.4.5.1.1 Mietabweichungen

Mietabweichungen: Die Ertragswertermittlung wird auf der Grundlage der marktüblich erzielbaren Nettokaltmiete durchgeführt (vgl. § 27 Abs. 1 ImmoWertV 21). Der Einfluss der Mietabweichungen wird als besonderes objektspezifisches Grundstücksmerkmal in der Wertermittlung berücksichtigt (vgl. § 8 Abs. 2 und 3 ImmoWertV 21). Der Vermietungszustand wurde auf Anfrage nicht mitgeteilt. Mietabweichungen können nicht berücksichtigt werden. Die Werte gelten vorbehaltlich der Bekanntgabe der Mietverhältnisse.

#### 5.4.5.1.2 Baulasten

Baulasten: Der Werteeinfluss der Baulasten Ziff. 1, 3, 4, 5 (siehe Ziff. 2.6.1) ist im vorläufigen Ertragswert bereits berücksichtigt.

Gesondert zu berücksichtigen ist die begünstigende Baulast Ziff. 2 (3 zusätzliche Stellplätze à 2,50 m x 5,00 m) inkl. Zufahrt auf dem Nachbargrundstück).

Der Werteeinfluss bemisst sich aufgrund einer auf unbestimmte Dauer kapitalisierte Miete abzüglich Bewirtschaftungskosten mit rd. **32.000 €**.

AMS01

#### Wertermittlung begünstigende Baulast (3 PKW-Abstellplätze inkl. Zufahrt)

Ertragswertermittlung		Faktor	Marktüblich erzielbare Faktor bzw. Nettokaltmiete bzw. Bewirtschaftungskosten [EUR] p. M.	Faktor bzw. Betrag [EUR]	Betrag [EUR]
Jahresrohertrag	Stellplatz (Grundlage: Angebotsmieten)	3,00	40,00	12,00	1.440
Abzügl. Bewirtschaftungskosten	(ImmoWertV)				-479
	Verwaltungskosten	3,00	46,00	138,00	
	Instandhaltungskosten	3,00	104,00	312,00	
	Mietausfallwagnis 2 % des Jahresrohertrags			28,80	
Jahresreinertrag	jährlich				961
Barwertfaktor zur Kapitalisierung	∞ Jahre, 3,0 % (ImmoWertV)	33,33333			
Barwert					32.040
Wertzuschlag Stellplatzbaulast					32.000



#### 5.4.6 Renditekennziffer, Ertragsfaktor, Gebäudefaktor

AMS01

Nettoanfangsrendite (NAR)			
NAR	=	100	x $\frac{\text{Marktübl. erzielbarer Reinertrag [EUR]}}{\text{Vorl. Ertragswert [EUR] zuzüglich Erwerbsnebenkosten}}$
Jahresreinertrag [EUR]			62.164
Vorläufiger Ertragswert [EUR]			1.687.995
Erwerbsnebenkosten			11,00%
NAR	=	100	x $\frac{62.164}{1.873.675} = 3,3 \%$

Ertragsfaktor (Jahresrohertragsvervielfältiger)			
Jahresrohertrag [EUR]			72.718
Ertragsfaktor	=		$\frac{\text{Vorl. Ertragswert [EUR]}}{\text{Marktübl. erzielbarer Jahresrohertrag [EUR]}}$
Ertragsfaktor	=		$\frac{1.687.995}{72.718} = 23,2$
Ertragsfaktor Mehrfamilienhäuser im Bodenrichtwertniveau ab 600 EUR/m <sup>2</sup>			26,0
(Immobilienmarktbericht Main-Taunus-Kreis u. a. 2024)			(19,4 - 32,6)

Gebäudefaktor (relativer Kaufpreis)			
Gebäudefaktor	=		$\frac{\text{Vorl. Ertragswert [EUR]}}{\text{Wohnfläche [m}^2\text{]}}$
Wohnfläche [m <sup>2</sup> ]			467,00
Gebäudefaktor [EUR/m <sup>2</sup> WF]	=		$\frac{1.687.995}{467,00} = 3.615$
Kaufpreis Mehrfamilienhäuser im Bodenrichtwertniveau ab 600 EUR/m <sup>2</sup> [EUR/m <sup>2</sup> ]			3.129
(Immobilienmarktbericht Main-Taunus-Kreis u. a. 2024)			(2.265 - 4.308)



## 5.5 Verkehrswert

Für das gegenständliche, zu Renditezwecken prädestinierte Bewertungsgrundstück in Hofheim / Taunus wird von einer zurückhaltenden Nachfrage durch Marktteilnehmende bei einem sehr begrenzten Angebot ausgegangen. Grundstücke mit der Nutzbarkeit des Bewertungsgrundstücks werden üblicherweise zu Kaufpreisen gehandelt, die sich vorrangig am Ertragswert orientieren. Die Berechnungen haben folgende Ergebnisse:

Grundbuch von Hofheim Blatt	Lfd. Nr.	Größe [m <sup>2</sup> ]	Markt-angepasster vorläufiger Ertragswert	Besondere objekt-spezifische Grundstücksmerkmale	Ertragswert	Netto-anfangsrendite [%]	Ertragsfaktor	Zu- / Abschlag zur Rundung	Verkehrswert
9416	2	443	1.687.995 €	32.000 €	1.720.000 €	3,3	23,2	-20.000 €	1.700.000 €

Der **Ertragswert** wurde zum Wertermittlungsstichtag mit rd. **1.720.000,00 €** ermittelt.

Aus einer Auskunft aus der Kaufpreissammlung des Gutachterausschusses sind mir elf Kaufpreise bekannt, die für

- mit Mehrfamilienhäusern des Baujahrs 1966 (Bandbreite 1910 - 1985) bebaute Grundstücke
- in vergleichbaren Lagen in Hofheim / Ts., Gemarkung Hofheim sowie Marxheim und Wallau
- in den Jahren 2020 bis 2024
- zu relativen Kaufpreisen von **3.236 €/m<sup>2</sup>** (Bandbreite 2.122 – 5.113 €/m<sup>2</sup>)

veräußert worden sind.

Der aus dem maßgeblichen Verfahren (Ertragswertverfahren) abgeleitete Wert für das Bewertungsobjekt ergibt einen relativen Wert des mit einem Mehrfamilienhaus bebauten Grundstücks von **3.683 €/m<sup>2</sup>** (Wohnfläche). Der ermittelte Wert ist im oberen Bereich der Bandbreite der genannten, realisierten Kaufpreise gelegen. Unter Berücksichtigung des neueren Baujahres der gegenständlichen Immobilie einerseits, der Marktentwicklung andererseits, entspricht der Wert der Marktsituation zum angegebenen Stichtag.

Unter Berücksichtigung aller wert- und marktbeeinflussenden Umstände, die hier bekannt sein konnten, der Nutzungsart der Immobilie und deren Nutzungsmöglichkeiten, orientiere ich mich an den ermittelten Werten und halte, vorbehaltlich einer Innenbesichtigung und vorbehaltlich der Offenlegung der Mietverhältnisse, unter Berücksichtigung eines Abschlags zur Rundung folgende Werte für die Bewertung zum Stichtag, dem 06.06.2024, für angemessen:

Der Verkehrswert für das mit einem Mehrfamilienhaus und einer Garage bebaute Grundstück in  
65719 Hofheim, Am Stegskreuz 1 a

Grundbuch Hofheim	Blatt 9416	lfd. Nr. 2
Gemarkung Hofheim	Flur 31	Flurstück 235/4

wird zum Wertermittlungsstichtag 06.06.2024 mit rd.

**1.700.000 €**

in Worten: eine Million siebenhunderttausend Euro geschätzt.

Die Sachverständige



## 5.6 Hinweise zur Wertermittlung, zum Urheberschutz und zum Verwendungszweck

Gutachterlich ermittelte Verkehrswerte können nicht das Ergebnis mathematisch exakt berechneter Marktvorgänge sein. Auf Verkehrswerte und Kaufpreise wirken zahlreiche Imponderabilien ein, die aufgrund der Verschiedenheit der Teilmärkte, der Lagen, der Bebauung, des Zustandes etc. letztendlich die Gutachterin zu sachverständigen Annahmen, Vermutungen und Schätzungen veranlassen. Sollte eine der aufgestellten Bedingungen sich als ungültig erweisen, ist das Gutachten zu aktualisieren. Dieses Gutachten entspricht der Marktlage zum angegebenen Stichtag und kann ausschließlich von der Sachverständigen und ausschließlich für den Auftraggeber fortgeschrieben werden.

Urheberschutz, alle Rechte vorbehalten. Das Gutachten ist nur für den Auftraggeber und den angegebenen Zweck bestimmt. Außer für den Auftraggeber ist es nicht gestattet, die durch das Gutachten bekannt gewordenen Daten und Informationen zu erheben, zu erfassen, zu organisieren, zu ordnen, zu speichern, anzupassen oder zu verändern, auszulesen, abzufragen, zu verwenden, offenzulegen, zu übermitteln zu verbreiten, abzugleichen, zu verknüpfen, eingeschränkt weiter zu verwenden, zu verarbeiten. Eine Vervielfältigung oder Verwertung des Gutachtens oder einzelner Abschnitte oder Informationen, die dem Gutachten entnommen wurden bzw. durch das Gutachten bekannt geworden sind, durch Dritte ist nicht gestattet. Falls das Gutachten im Internet veröffentlicht wird, wird zudem darauf hingewiesen, dass die Veröffentlichung nicht für kommerzielle Zwecke gestattet ist. Im Kontext von Zwangsversteigerungen darf das Gutachten bis maximal zum Ende des Zwangsversteigerungsverfahrens veröffentlicht werden. Das Gutachten für das Gericht eignet sich nicht für gerichtliche Vergleiche der Parteien ohne ergänzende Anhörung der gerichtlichen Sachverständigen.



---

## 6 Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur

### 6.1 Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung

– in der zum Zeitpunkt der Gutachtenerstellung gültigen Fassung –

**BauGB:**

Baugesetzbuch

**ImmoWertV:**

Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Immobilien und der für die Wertermittlung erforderlichen Daten (Immobilienwertermittlungsverordnung – ImmoWertV)

**ImmoWertA:**

Muster-Anwendungshinweise zur Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV–Anwendungshinweise – ImmoWertA)

**BauNVO:**

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – BauNVO)

**BGB:**

Bürgerliches Gesetzbuch

**WEG:**

Gesetz über das Wohnungseigentum und das Dauerwohnrecht (Wohnungseigentumsgesetz – WEG)

**ErbbauRG:**

Gesetz über das Erbbaurecht

**ZVG:**

Gesetz über die Zwangsversteigerung und die Zwangsverwaltung

**WoFIV:**

Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche (Wohnflächenverordnung – WoFIV)

**WMR:**

Richtlinie zur wohnwertabhängigen Wohnflächenberechnung und Mietwertermittlung (Wohnflächen- und Mietwertrichtlinie – WMR)

**DIN 283:**

DIN 283 Blatt 2 “Wohnungen; Berechnung der Wohnflächen und Nutzflächen” (Ausgabe Februar 1962; obwohl im Oktober 1983 zurückgezogen findet die Vorschrift in der Praxis tlw. weiter Anwendung)

**II. BV:**

Verordnung über wohnungswirtschaftliche Berechnungen nach dem Zweiten Wohnungsbaugesetz (Zweite Berechnungsverordnung – II. BV)

**BetrKV:**

Verordnung über die Aufstellung von Betriebskosten

**WoFG:**

Gesetz über die soziale Wohnraumförderung

**WoBindG:**

Gesetz zur Sicherung der Zweckbestimmung von Sozialwohnungen



**MHG:**

Gesetz zur Regelung der Miethöhe (Miethöhegesetz –MHG; am 01.09.2001 außer Kraft getreten und durch entsprechende Regelungen im BGB abgelöst)

**PfandBG:**

Pfandbriefgesetz

**BelWertV:**

Verordnung über die Ermittlung der Beleihungswerte von Grundstücken nach § 16 Abs. 1 und 2 des Pfandbriefgesetzes (Beleihungswertermittlungsverordnung – BelWertV)

**KWG:**

Gesetz über das Kreditwesen

**GEG:**

Gesetz zur Einsparung von Energie und zur Nutzung erneuerbarer Energien zur Wärme- und Kälteerzeugung in Gebäuden (Gebäudeenergiegesetz – GEG)

**EnEV:**

Verordnung über energiesparenden Wärmeschutz und energiesparende Anlagentechnik bei Gebäuden (Energieeinsparungsverordnung – EnEV; am 01.11.2020 außer Kraft getreten und durch das GEG abgelöst)

**BewG:**

Bewertungsgesetz

**ErbStG:**

Erbschaftsteuer- und Schenkungsteuergesetz

**ErbStR:**

Erbschaftsteuer-Richtlinien

**HBO:**

Hessische Bauordnung



---

## 6.2 Verwendete Wertermittlungsliteratur

- [1] Kleiber, Wolfgang: Verkehrswertermittlung von Grundstücken: Kommentar und Handbuch zur Ermittlung von Marktwerten (Verkehrswerten) und Beleihungswerten sowie zur steuerlichen Bewertung unter Berücksichtigung der ImmoWertV Bundesanzeiger Verlag, 10. Auflage 2023
- [2] Schmitz/Krings/Dahlhaus/Meisel: Baukosten 2020/21, Instandsetzung / Sanierung / Modernisierung / Umnutzung, Verlag für Wirtschaft und Verwaltung Hubert Wingen, 24. Auflage, Essen, 2020
- [3] Simon, Thore; Gilich, Tobias: Wertermittlung von Grundstücken, Werner-Verlag Wolters Kluwer Deutschland GmbH Köln, 6. Auflage 2012
- [4] Sprengnetter (Hrsg.): Immobilienbewertung – Marktdaten und Praxishilfen, Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr-Ahrweiler 2022
- [5] Sprengnetter (Hrsg.): Sprengnetter Books, Online-Wissensdatenbank zur Immobilienbewertung
- [6] Sprengnetter / Kierig / Drießen: Das 1 x 1 der Immobilienbewertung, 3. Auflage, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr-Ahrweiler 2023



## 7 Anlagen

### 7.1 Bauzeichnungen



Amt für Bodenmanagement Limburg a. d. Lahn

Berner Straße 11  
65552 Limburg a. d. Lahn

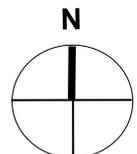
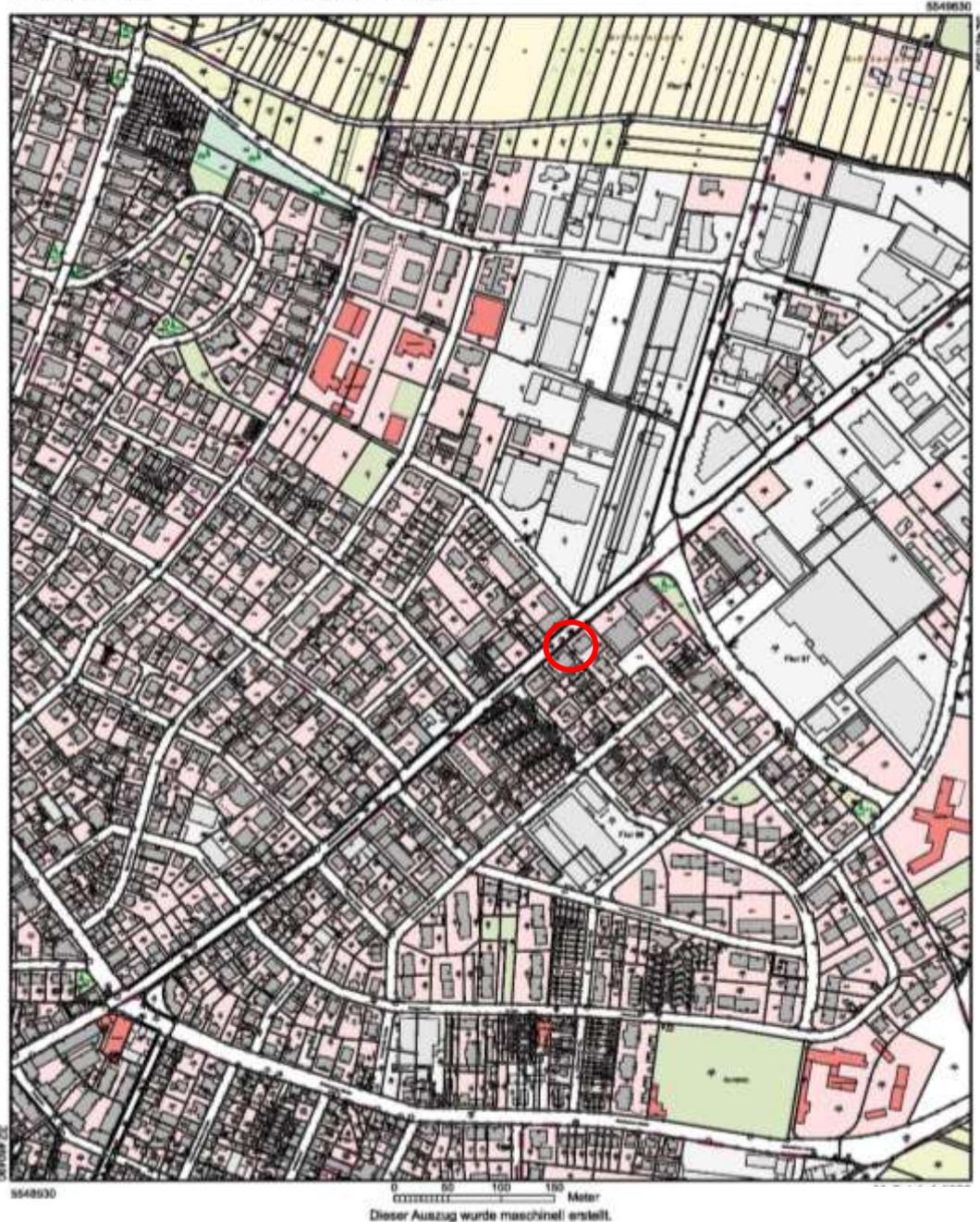
### Auszug aus dem Liegenschaftskataster

Liegenschaftskarte  
Hessen

Erstellt am 08.08.2024  
Antrag: 202636345-1  
AZ: 24018\_AMS01

Flurstück: 235/1  
Flur: 31  
Gemarkung: Hofheim

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



#### 7.1.1 Auszug aus dem Liegenschaftskataster

(Quelle: Geodaten online.)



**Amt für Bodenmanagement Limburg a. d. Lahn**

Berner Straße 11  
65552 Limburg a. d. Lahn

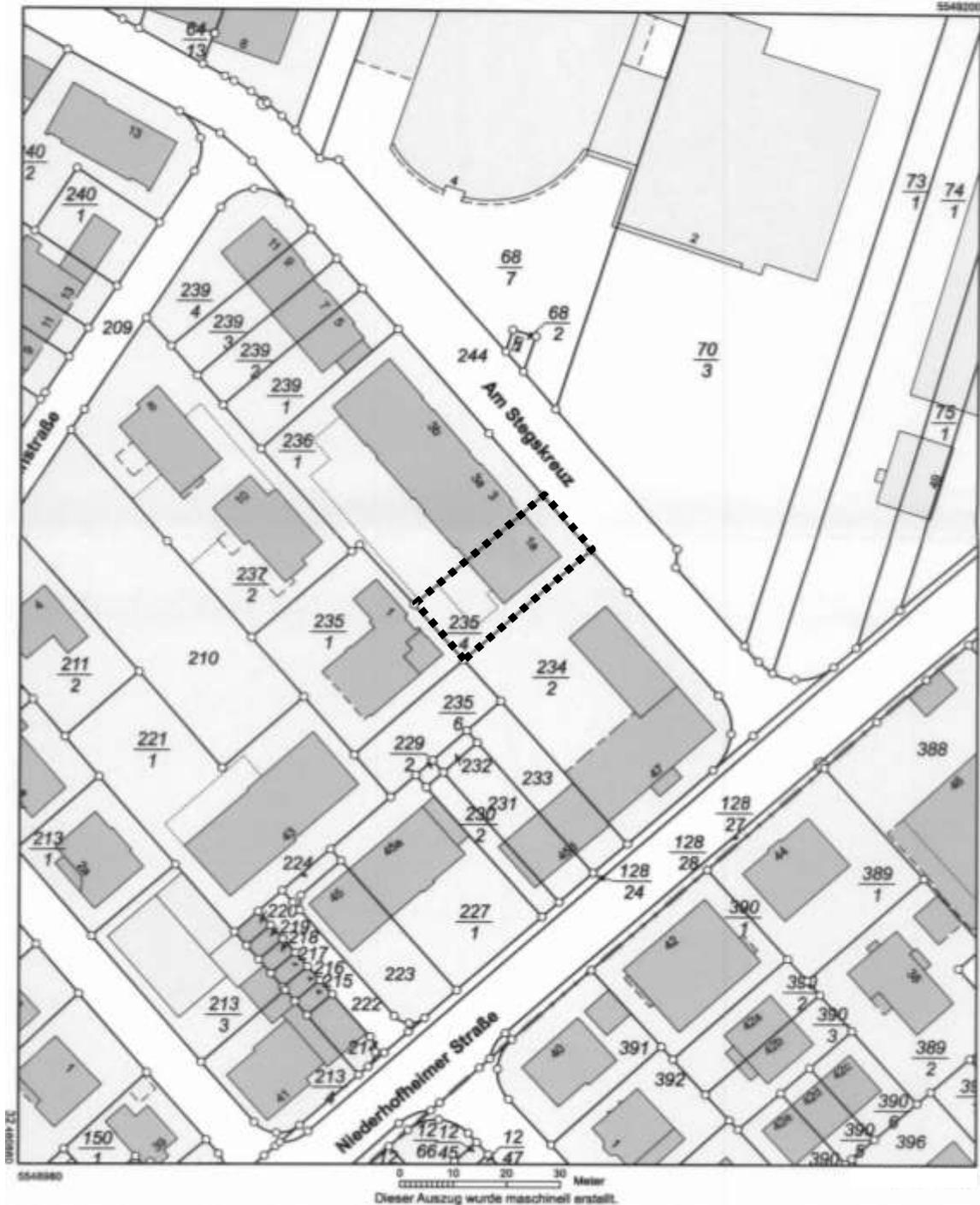
### Auszug aus dem Liegenschaftskataster

Liegenschaftskarte  
Hessen

Erstellt am 26.03.2024  
Antrag: 202496591-1  
AZ: 261854934509

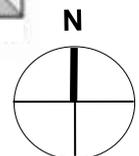
Flurstück: 235/4  
Flur: 31  
Gemarkung: Hofheim

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



#### 7.1.2 Auszug aus dem Liegenschaftskataster

(Quelle: Geodaten online.)



**FRANZISKA ROST-WOLF**

Dipl.-Ing. Architektin

Von der Architekten- und Stadtplanerkammer Hessen öffentlich bestellte und vereidigte  
Sachverständige für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken



**7.1.3 Grundriss Untergeschoss**

(Quelle: Bauakte. Darstellung weicht ggf. in Teilen ab. Keine Veröffentlichung im Internet.)



**FRANZISKA ROST-WOLF**

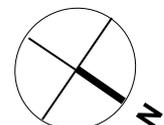
Dipl.-Ing. Architektin

Von der Architekten- und Stadtplanerkammer Hessen öffentlich bestellte und vereidigte  
Sachverständige für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken



**7.1.4 Grundriss Erdgeschoss**

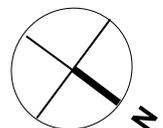
(Quelle: Bauakte. Darstellung weicht ggf. in Teilen ab. Keine Veröffentlichung im Internet.)



**FRANZISKA ROST-WOLF**

Dipl.-Ing. Architektin

Von der Architekten- und Stadtplanerkammer Hessen öffentlich bestellte und vereidigte  
Sachverständige für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken



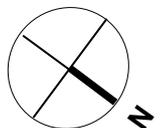
**7.1.5 Grundriss Obergeschoss**

(Quelle: Bauakte. Darstellung weicht ggf. in Teilen ab. Keine Veröffentlichung im Internet.)

## FRANZISKA ROST-WOLF

Dipl.-Ing. Architektin

Von der Architekten- und Stadtplanerkammer Hessen öffentlich bestellte und vereidigte  
Sachverständige für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken



### 7.1.6 Grundriss Dachgeschoss

(Quelle: Bauakte. Darstellung weicht ggf. in Teilen ab. Keine Veröffentlichung im Internet.)

## FRANZISKA ROST-WOLF

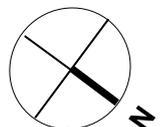
Dipl.-Ing. Architektin

Von der Architekten- und Stadtplanerkammer Hessen öffentlich bestellte und vereidigte  
Sachverständige für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken



### 7.1.7 Grundriss Spitzboden

(Quelle: Bauakte. Darstellung weicht ggf. in Teilen ab. Keine Veröffentlichung im Internet.)





### **7.1.8 Ansicht von Nordosten**

(Quelle: Bauakte. Darstellung weicht ggf. in Teilen ab. Keine Veröffentlichung im Internet.)

### **7.1.9 Ansicht von Südwesten**

(Quelle: Bauakte. Darstellung weicht ggf. in Teilen ab. Keine Veröffentlichung im Internet.)



#### **7.1.10 Ansicht von Südosten**

(Quelle: Bauakte. Darstellung weicht ggf. in Teilen ab. Keine Veröffentlichung im Internet.)

#### **7.1.11 Schnitt C - C**

(Quelle: Bauakte. Darstellung weicht ggf. in Teilen ab. Keine Veröffentlichung im Internet.)

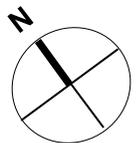


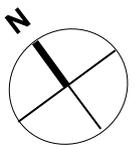
---

## 7.2 Baulastauskunft

### 7.2.1 Flurkarte (Baulast, Ziff. 1)

(Quelle: Kreisbauamt. Keine Veröffentlichung im Internet.)





### 7.2.2 Flurkarte (Baulast, Ziff. 2, 3)

(Quelle: Kreisbauamt. Keine Veröffentlichung im Internet.)

## FRANZISKA ROST-WOLF

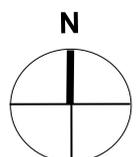
Dipl.-Ing. Architektin

Von der Architekten- und Stadtplanerkammer Hessen öffentlich bestellte und vereidigte  
Sachverständige für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken



### 7.2.3 Flurkarte (Baulast, Ziff. 4)

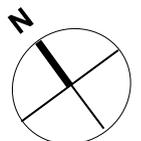
(Quelle: Kreisbauamt. Keine Veröffentlichung im Internet.)





#### **7.2.4 Flurkarte (Baulast, Ziff. 5)**

(Quelle: Kreisbauamt. Keine Veröffentlichung im Internet.)





### 7.3 Fotos



7.3.1 Nordostfassaden, Blick von der Straße „Am Stegskreuz“ Richtung Südosten



7.3.2 Straßenansicht, Nordostfassade, Blick von der Straße Richtung Süden



7.3.3 Straßenansicht, Nordostfassade Blick von der Straße Richtung Südwesten



7.3.4 Südost- und Nordostfassade, Blick von der Straße Richtung Westen



7.3.5 Südwest- und Südostfassade, Blick vom Nachbar-Flurstück 234/2 Richtung Nordosten



7.3.6 Südostfassade und Garagen, Blick vom Nachbar-Flurstück 234/2 Richtung Nordwesten



7.3.7 Südost- und Nordostfassade, Blick vom Nachbar-Flurstück 234/2 Richtung Westen



7.3.8 Südwest- und Südostfassade, Blick vom Nachbar-Flurstück 234/2 Richtung Norden



7.3.9 Südwestfassade, Gartenansicht, Blick vom Nachbar-Flurstück 235/1 Richtung Nordosten



7.3.10 Straßenseitiger Hauseingang