

# Gutachten



61118 Bad Vilbel  
Am Hang 74c

Eigentumswohnung Nr. 9

Az.: 843 K 6/24



## **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](mailto:info@wertgutachten-schneider.de)**

Dieses Gutachten enthält 31 Seiten und 7 Anlagen mit insgesamt 23 Seiten. Es wurde in dreifacher Ausfertigung erstellt. Ein Exemplar verbleibt beim Unterzeichner.

Unser Zeichen: GZ 120/2024

## Zusammenstellung der Wertermittlungsergebnisse

Aktenzeichen: 843 K 6/24

Unser Zeichen: GZ 120/24

PLZ: 61118 Ort: Bad Vilbel  
Straße: Am Hang 74c  
Eigentumswohnung Nr. 9

Gemarkung: Bad Vilbel  
Flur: 16  
Flurstück: 137/10  
Größe: 1.394 m<sup>2</sup>



### Kurzbeschreibung: Eigentumswohnung

befindet sich im südwestlichen Bereich von Bad Vilbel, im Stadtteil Heilsberg, im hessischen Wetteraukreis, Grundstück ist mit zwei Baukörpern bebaut, die durch eine Tiefgarage miteinander verbunden sind, insgesamt aufgeteilt in 12 Wohnungen, ETW Nr. 9 befindet sich in dem kleineren Baukörper mit insgesamt 4 Wohnungen

### Bewertung erfolgt nach dem äußeren Anschein

**Wohnhaus:** Baujahr ca. 2004, Mauerwerksbau, voll unterkellert, zweigeschossig (Kellergeschoss überwiegend ebenerdig), ausgebautes Dachgeschoss

**Eigentumswohnung Nr. 9, Souterrain/Erdgeschoss**

**Raumaufteilung:**

**Souterrain:** Flur mit Treppe zum EG, Gäste-Bad, ein Wohn-/Essraum, Terrasse

**Erdgeschoss:** Flur mit Treppenabgang, drei Zimmer, Bad, Abstellraum, Balkon

**Ausstattung:** nicht bekannt

**Wohnfläche:** ca. 103,20 m<sup>2</sup>

**Sondernutzungsrechte an Gartenfläche, Stellplatz P 12 sowie Teilfläche P 15**

**Zustand:** vermutlich guter Zustand

**Bewertungsstichtag:** 27.06.2024

**Verkehrswert:** 427.000,00 €

- a) Die Eigentumswohnung ist offensichtlich vermietet. Ein Mietvertrag lag nicht vor (separates Schreiben).
- b) Zubehör konnte aufgrund der fehlenden Besichtigung nicht festgestellt werden
- c) Verdacht auf Hausschwammbefall besteht nicht.
- d) Baulasten bestehen lt. schriftlicher Auskunft des Wetteraukreises 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: 61118 Bad Vilbel  
Am Hang 74c
- j) Es handelt sich um ein Flurstück.
- k) Es liegt ein Energieausweis vor (Anlage).

# INHALTSVERZEICHNIS

<b>1.</b>	<b>Vorbemerkungen</b>	<b>1</b>
1.1	Auftraggeber	1
1.2	Gegenstand der Wertermittlung, Zweck des Gutachtens	1
1.3	Besichtigung/Wertermittlungstichtag	1
<b>2.</b>	<b>Wertermittlungsgrundlagen</b>	<b>2</b>
<b>3.</b>	<b>Grundstücksbeschreibung</b>	<b>4</b>
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	Wohnflächen	12
3.7	Außenanlagen	12
<b>4.</b>	<b>Wertermittlung</b>	<b>13</b>
4.1	Definition des Verkehrswertes	13
4.2	Verfahrensweise/Wahl des Wertermittlungsverfahrens	13
4.3	Restnutzungsdauer (§ 4 (3) ImmoWertV)	13
4.4	Bodenwert	14
4.4.1	Entwicklungszustand	14
4.4.2	Bodenwertermittlung (§§ 13 - 16 ImmoWertV i.V.m. §§ 26, 40 und 41 ImmoWertV)	14
4.5	Ertragswertverfahren in Anlehnung an §§ 27 – 34 ImmoWertV	16
4.5.1	Vorbemerkungen	16
4.5.2	Makro- und mikroökonomische Ausgangsdaten, Strukturdaten	17
4.5.3	Ertragsansätze	18
4.5.3.1	Gegenwärtige Mieterträge	18
4.5.3.2	Marktübliche Mieterträge	18
4.5.3.3	Bewirtschaftungskosten (in Anlehnung an § 32 ImmoWertV)	19
4.5.3.4	Ertragswertberechnung unter Berücksichtigung der allgemeinen Marktlage	20
4.5.4	Berücksichtigung der besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale (in Anlehnung an § 8 (3) ImmoWertV)	21
<b>5.</b>	<b>Vergleichswertverfahren</b>	<b>22</b>
<b>6.</b>	<b>Verkehrswert</b>	<b>25</b>

## **Anlagen**

Landkarte

Stadtplan

Flurkarte

Luftbild

Bodenrichtwertinformation

Bauunterlagen

Energieausweis

## GRUNDSTÜCKE/BAULICHE ANLAGEN

### 1. Vorbemerkungen

#### 1.1 Auftraggeber

Amtsgericht Frankfurt am Main, Az.: 843 K 6/24  
- Abteilung Zwangsversteigerung -

#### 1.2 Gegenstand der Wertermittlung, Zweck der Wertermittlung

Verkehrswertermittlung des Wohneigentums in 61118 Bad Vilbel, Am Hang 74 c, Eigentumswohnung lfd. Nr. 9, einschließlich des Gemeinschaftseigentums lt. Teilungserklärung im Rahmen eines Zwangsversteigerungsverfahrens.

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 und bei der Ortsbesichtigung ermittelt.

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

Die Beteiligten wurden mit Schreiben vom 10.06.2024 zur Ortsbesichtigung am 27.06.2024, 15.00 Uhr eingeladen. Durch die Mieter der Wohnung wurde am 14.06.2024 schriftlich mitgeteilt, dass diese nicht für einen Besichtigungstermin zur Verfügung stehen. Eine Innenbesichtigung wurde somit durch die Mieter versagt. Die Eigentumswohnung konnte daher am 27.06.2024 nur **nach dem äußeren Anschein** besichtigt werden.

Zum Ortstermin waren anwesend: Hausverwalter  
Frau Dipl.-Ing. Ök. D. 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 (WoFIV) 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
- 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 28.03.2024, Auftrag vom 06.05.2024

Grundbuchauszug von Frankfurt/Gemarkung Bad  
Vilbel/Blatt 12380

Grundstücksmarktbericht Hessen 2024

Grundstücksmarktbericht Frankfurt 2024

Gutachterausschuss Wetteraukreis Bodenrichtwert  
zum 01.01.2024

sonstige Unterlagen und Auskünfte durch:  
- Grundbuchamt Frankfurt vom 24.06.2024  
- Wetteraukreis vom 05.06.2024  
- Gutachterausschuss Wetteraukreis vom  
01.07.2024

### **3. Grundstücksbeschreibung**

#### **3.1 Makrostandort**

- die Stadt Bad Vilbel, auch „Stadt der Quellen“ genannt, befindet sich im hessischen Wetteraukreis, ca. 13 km nordöstlich von Frankfurt am Main
- Kurstadt im Südzipfel der „goldenen Wetterau“ mit rd. 36.021 Einwohnern (zum 31.12.2023, Hessisches Statistisches Landesamt, 2024)
- gliedert sich in die Kernstadt Bad Vilbel sowie in die Ortsteile Dortelweil, Gronau, Massenheim und Heilsberg
- Entfernungen: Karben ca. 7 km, Bruchköbel ca. 14 km
- liegt an den Bundesstraßen 3 und 521, die Bundesstraße 3 dient als Zubringer zur Bundesautobahn A 661 (Dreieck Frankfurt-Preungesheim ca. 5 km)
- A 66 Ausfahrt Frankfurt-Bergen-Enkheim ca. 6 km

#### **3.2 Mikrostandort, öffentliche Anbindung**

- das Bewertungsobjekt befindet sich im südwestlichen Bereich von Bad Vilbel, im Stadtteil Heilsberg
- innerhalb eines ruhigen Wohngebietes, auf einer Anhöhe in der Nähe zur nordöstlichen Stadtgrenze von Frankfurt
- die unmittelbare Umgebungsbebauung ist vorwiegend geprägt von kleineren Mehrfamilienwohnhäusern, teilweise neueren Baujahres, die in offener Bauweise errichtet wurden
- an das Bewertungsgrundstück grenzt in nordöstlicher bzw. östlicher Richtung der Stadtwald und Grünfläche mit diversen Wegen, fast gegenüber Kirche
  
- mittelbar angrenzend können eine Schule und eine Kindertagesstätte besucht werden
- Anbindung an den ÖPNV bieten Bushaltestellen, ca. 260 m bis 300 m entfernt
- Einkaufsmöglichkeiten stehen ca. 850 m entfernt zur Verfügung
- die ärztliche Versorgung besteht in Bad Vilbel durch zahlreiche ansässige Ärzte

- Topographie  
Hanglage

- verkehrstechnische Erschließung  
ruhige Anliegerstraße Am Hang, Tannenweg als Sackgasse, Fuß- und Radweg

- innere Erschließung  
Zufahrt vorhanden

- Versorgung/Entsorgung  
nach Angaben des Verwalters voll erschlossen mit:  
Strom, Wasser, Gas, öffentliche Kanalisation

### 3.3 Rechtliche Gegebenheiten

Gemarkung: Bad Vilbel  
Grundbuchband Blatt 12380

lfd. Nr.	Flur	Flurstück	Lagebezeichnung	Größe in m <sup>2</sup>	Miteigentumsanteil
1	16	137/10	Am Hang 74, 74 a, 74 b, 74 c	1.394	102,76/1.000

verbunden mit dem Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit Nr. 9 gekennzeichneten Wohnung, Haus B, EG, Gartengeschoss links und Keller.

Sondernutzungsrecht an dem Stellplatz Nr. P 12 und der Grundstücksfläche P 15

Es besteht die Besonderheit, dass das Grundbuchamt Frankfurt am 24.06.2024 mitgeteilt hat, dass die Teilungserklärung sowie weitere Änderungen nicht mehr auffindbar sind. Somit bestehen diverse Unsicherheiten in Bezug auf die Zuordnung des Sondernutzungsrechtes P 15.

Grundbuch:

Abteilung I  
Eigentümer: -

Abteilung II  
Lasten und Beschränkungen: ZV – Vermerk

sonstige/nichttitulierte Rechte: keine bekannt

Es lag ein unbeglaubigter Grundbuchauszug vom 09.04.2024 vor.

### **3.4 Planungsrechtliche Gegebenheiten, Grundstückszustand entsprechend §§ 2, 5 und 11 ImmoWertV**

#### **3.4.1 Planungs- und Sanierungsrecht, Ausweisung sonstiger Schutzgebiete**

Das Grundstück befindet sich nicht im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes oder Sanierungsgebietes. Das Grundstück wird nach § 34 BauGB beurteilt. Im regionalen Flächennutzungsplan 2010, aktueller Planstand 31.12.2023, wird der Bereich als Wohnbaufläche dargestellt.

#### **3.4.2 Baurecht**

Im Jahr 2002 erfolgte die Baugenehmigung von zwei Mehrfamilienhäusern mit insgesamt 12 Wohnungen, 17 Tiefgaragenstellplätze und einen Außenstellplatz. 2004 erfolgte eine Änderung der Baugenehmigung in Bezug auf die Genehmigung für den Wegfall eines Kinderspielplatzes.

Ebenfalls erfolgte im Jahr 2002 die Abgeschlossenheitsbescheinigung für 12 WE und 17 Tiefgaragenstellplätze. Im Jahr 2005 wurde diese Aufteilung dahingehend geändert, dass 11 Tiefgaragenstellplätze und 7 Außenstellplätze vorgesehen waren. Die Raumstruktur und die Zuordnung des Kellerraum der Eigentumswohnung Nr. 9 wurde ebenfalls in einem Nachtrag zur Abgeschlossenheitsbescheinigung bzw. Teilungserklärung geändert.

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

Baulasten bestehen lt. schriftlicher Auskunft des Wetteraukreises vom 05.06.2024 nicht.

Stellplatzverpflichtungen sind nicht bekannt, die 18 geplanten Stellplätze entsprachen den Stellplatzforderungen der Stadt Bad Vilbel zum Bauantrag.

#### **3.4.3 Abgabenrechtliche Situation, Bodenbeschaffenheit, Altlasten sonstige Besonderheiten, Energieausweis**

Nach Angaben der WEG-Verwaltung bestehen keine sachlich begründeten Rückstände von Erschließungskosten.

Bei der Wertermittlung wurde von normal tragfähigem Baugrund ausgegangen.

Altlastenverdachtsflächen sind nicht bekannt. Aus den Bauunterlagen gehen keine Anhaltspunkte über ehemalige Altlasten hervor (ehemaliges Einfamilienhausgrundstück). Es wird von einer Altlastenfreiheit ausgegangen.

Verdacht auf Hausschwammbefall besteht nicht.

Sonstige Besonderheiten sind nicht bekannt.

Energieausweis (Anlage):  
verbrauchsabhängiger Energieausweis  
Endenergieverbrauch 95,80 kWh/(m<sup>2</sup> a)  
Ausstellung vom 04.06.2018

### 3.5 Gebäudebeschreibung

Das Grundstück ist mit zwei Baukörpern bebaut, die durch eine Tiefgarage, die sich überwiegend unter dem größeren Baukörper befindet, in der Kellerebene miteinander verbunden sind.

Ein Baukörper wurde parallel zur Straße Am Hang errichtet. Dieses Gebäude ist voll unterkellert (Tiefgarage) und verfügt über insgesamt acht Wohnungen.

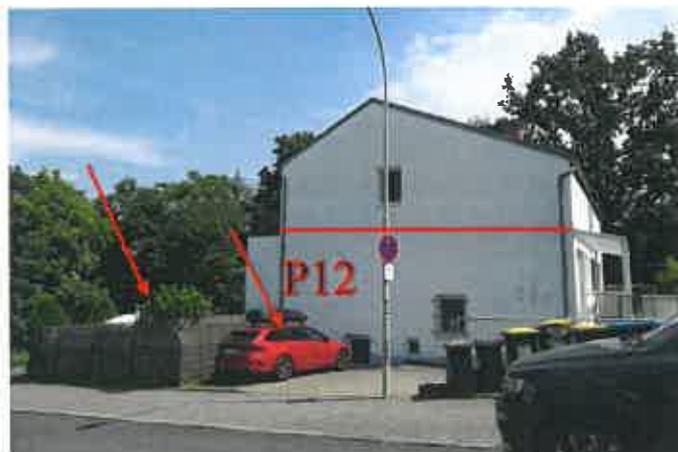
Ein weiterer Baukörper ist hangseitig im Bereich des Tannenweges errichtet. In diesem Baukörper befinden vier Wohnungen.

Die zu bewertende Eigentumswohnung Nr. 9 befindet sich in dem kleineren Baukörper und erstreckt sich über zwei Ebenen (Souterrain und Erdgeschoss) sowie Sondernutzungsrecht Garten und ein Außenstellplatz.

Die Eigentumswohnung konnte nicht besichtigt werden. Die weiteren Angaben zum Ausstattungsstandard erfolgten daher nach der äußeren Inaugenscheinnahme, der Baubeschreibung, den Angaben der WEG-Verwaltung sowie anhand von Annahmen und Vermutungen.



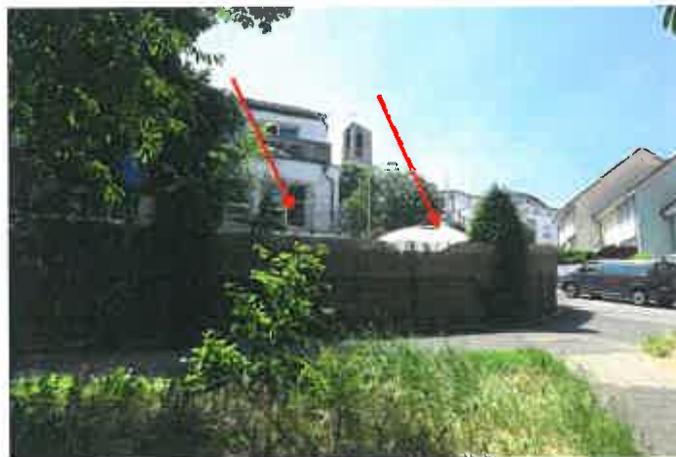
Straßenansicht Eckbereich Am Hang und Tannenweg  
und Stellplatz P 15



giebelseitige Ansicht Gebäude Am Hang 74 c mit  
Eigentumswohnung Nr. 9 sowie Stellplatz Nr. P 12



Ansicht vom Tannenweg mit Eigentumswohnung 9  
und Sondernutzungsrecht Gartenfläche



Ansicht vom Fuß- und Radweg aus, Sondernutzungsrecht  
Gartenbereich Eigentumswohnung 9



Außenansicht Sondernutzungsrecht Garten



Ansicht Giebelseite Am Hang 74 c



Zufahrt Tiefgarage und Zuwegung Eigentumswohnung 9

### **Wohnhaus, Gebäude Haus Nr. 74 c**

- Baujahr: ca. 2004
- Konstruktionsmerkmale: Mauerwerksbau, tlw. Unterlagen 34,50er Mauerwerk
- Geschossigkeit: zweigeschossig (dabei aufgrund der Hanglage ist das Souterrain bzw. Kellergeschoss überwiegend ebenerdig), ausgebautes Dachgeschoss
- Fassade: verputzt, WDVS
- Decken: massiv
- Treppen: zweiläufiges massives Treppenhaus, Werksteinbelag
- Hausflur: PVC Hauseingang im Bereich der Tiefgaragenebene
- Dach: Holzkonstruktion, asymmetrisches Satteldach, Betondachsteine, gedämmt

**- Souterrain/Tiefgarage:**

Raumaufteilung: allgemeine Nutzflächen, Heizungsraum

**Ausstattung:**

Boden: Estrich

Wände: gestrichen

Decken: verputzt, nicht gedämmt

Türen: Metall

Fenster: PVC

E-Installation: über Putz

Heizung: zwei in Reihe geschaltete Gasthermen, 800 l WW-Boiler



Hauseingang Am Hang 74 c



Heizung

**Angaben zur Eigentumswohnung Nr. 9**

**- Souterrain:**

**Raumaufteilung:**

Wohnung Nr. 9 mit lt. Bauunterlagen: Flur mit Treppe zum EG, Gäste-Bad, ein Wohn-Essraum, Terrasse, Sondernutzungsrecht Gartenfläche

**Ausstattung:**

Boden: vermutlich Belag, gefliest

Wände: verputzt, tapeziert

Decken: verputzt, tapeziert

Türen: Holz, Terrassentür PVC

Fenster: PVC, tlw. bodentief, tlw. vergittert, tlw. mechanische Rollläden

Verglasung: Isolierverglasung

E-Installation: unter Putz, Wechselsprechanlage  
Sanitär: Gäste-WC mit: WC, Waschtisch, Boden und Wände gefliest, kleines Fenster vorhanden  
Heizung: Plattenheizkörper  
Terrasse: vermutlich Plattenbelag



Treppenhaus mit Wohnungseingang Eigentumswohnung Nr. 9

**Erdgeschoss:**

Raumaufteilung: Flur mit Treppenabgang, drei Zimmer, Bad, Abstellraum, Balkon

**Ausstattung:**

Boden: vermutlich Belag, tlw. gefliest  
Wände: verputzt, tapeziert  
Decken: verputzt, tapeziert  
Türen: Holz, Balkontür PVC  
Fenster: PVC, tlw. bodentief, mechanische Rollläden, tlw. vergittert  
Verglasung: Isolierverglasung

E-Installation: unter Putz, vermutlich Wechselsprechanlage  
Sanitär: Tageslichtbad mit: Wanne, Dusche, WC, Waschtisch,  
Waschmaschinenanschluss, vermutlich voll gefliest  
Heizung: Plattenheizkörper  
Balkon: vermutlich Boden gefliest, Metallgeländer

- Gesamtzustand: vermutlich guter Zustand

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, vorliegende Unterlagen bzw. Vermutungen.

### 3.6 Wohnflächen

Die Wohnfläche wurde aus den Unterlagen der geänderten Aufteilungspläne genommen.

Souterrain:	
Flur:	5,79 m <sup>2</sup>
Gäste-WC:	2,54 m <sup>2</sup>
Wohn/Essbereich:	33,16 m <sup>2</sup>
Terrasse:	7,50 m <sup>2</sup> (Ansatz 50 %)
gesamt:	48,99 m <sup>2</sup>

Erdgeschoss:	
Flur:	7,14 m <sup>2</sup>
Bad:	7,03 m <sup>2</sup>
Zimmer:	13,35 m <sup>2</sup>
Zimmer:	12,81 m <sup>2</sup>
Zimmer:	9,37 m <sup>2</sup>
Abstellraum:	2,11 m <sup>2</sup>
Balkon:	2,40 m <sup>2</sup> (Ansatz 50 %)
gesamt:	54,21 m <sup>2</sup>

Gesamtwohnfläche: 103,20 m<sup>2</sup>

Die Angaben konnten aufgrund der fehlenden Innenbesichtigung nicht verifiziert werden.

Es besteht danach eine zugeordnete Sondernutzungsfläche Gartenanteil lt. 1. Abgeschlossenheitsbescheinigung mit rd. 54 m<sup>2</sup>.

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

### 3.7 Außenanlagen

Einfriedung:	tlw. ohne, Eigentumswohnung Nr. 9 zugeordnete Gartenfläche Metallzaun, blickdichte Mattenverkleidung (offensichtlich Mietereigentum)
Freifläche:	Zufahrt zur Tiefgarage Betonverbundpflaster, tlw. erheblich uneben, keine weiteren Freiflächen vorhanden, da diese als Sondernutzungsrechte den übrigen Eigentumswohnungen zuordnet wurden

## **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.

Üblicherweise wird die Wertermittlung von Eigentumswohnungen in Anlehnung an §§ 24 bis 26 ImmoWertV im Vergleichswertverfahren durchgeführt. Im Vergleichswertverfahren wird der Vergleichswert aus einer ausreichenden Anzahl von Vergleichspreisen im Sinne des § 25 ermittelt bzw. anhand von objektspezifisch angepassten Vergleichsfaktoren. Zur Unterstützung der Ergebnisse wird weiterhin das Ertragswertverfahren (§ 27 bis § 34 ImmoWertV) herangezogen.

### **4.3 Restnutzungsdauer (§ 4 (3) ImmoWertV)**

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

Für die Eigentumswohnung wird noch eine Restnutzungsdauer von 50 Jahren eingeschätzt.

Insgesamt haben Berücksichtigung gefunden:

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

## 4.4 Bodenwert

### 4.4.1 Entwicklungszustand (§ 3 ImmoWertV)

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

Aufgrund der Grundstücksbeschreibung, der Lage im städtebaulichen Umfeld und der tatsächlichen Nutzung ist das Grundstück als erschließungsbeitragsfreies ortsüblich erschlossenes Bauland (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 Grundstücks in seinem gegenwärtigen Zustand zusteht.

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

Der Bodenwert ist vorbehaltlich erheblicher Abweichungen der zulässigen von der tatsächlichen Nutzung sowie Besonderheiten von Grundstücken im Außenbereich und Liquidationsobjekten und ohne Berücksichtigung der vorhandenen baulichen Anlagen auf dem Grundstück vorrangig im 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 zugrunde gelegten Richtwertgrundstücks hinreichend mit den Grundstücksmerkmalen des zu bewertenden Grundstücks übereinstimmen.

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

Im vorliegenden Fall weist der, lt. Internetangaben des zuständigen Gutachterausschusses des Wetteraukreises ausgewiesene zonale Bodenrichtwert folgende Angaben aus (Anlage):

Bodenrichtwertnummer:	4390019
Bodenrichtwert:	950,00 €/m <sup>2</sup>
Entwicklungszustand:	Baureifes Land
abgabenrechtlicher Zustand:	erschließungsbeitragsfrei
Nutzungsart:	Wohnbaufläche
Grundstücksgröße:	250 m <sup>2</sup>
Stichtag:	01.01.2024

Das Gesamtgrundstück hat einen überwiegend rechteckigen Grundstückszuschnitt.

Straßenfronten:	Am Hang:	ca. 30 m
	Tannenweg:	ca. 47 m

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

Bodenwertanteil Eigentumswohnung Nr. 9

1.394 m <sup>2</sup>	x 950,00 €/m <sup>2</sup>	x 102,76/1.000	=	136.085,00 €
----------------------	---------------------------	----------------	---	--------------

Anmerkung: Bei langer wirtschaftlicher Restnutzungsdauer hat der Bodenwert nur einen untergeordneten Einfluss auf den Ertragswert.

Bei Eigentumswohnungen wird der Einfluss des Bodenwertes indirekt über Lagefaktoren berücksichtigt.

## 4.5 Ertragswertverfahren (in Anlehnung § 27 bis § 34 ImmoWertV)

### 4.5.1 Vorbemerkungen

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

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

- Instandhaltungs-/Verwaltungskosten/Mietausfallwagnis

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

### Liegenschaftszinssatz

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

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

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

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

Durch den zuständigen Gutachterausschuss des Wetteraukreises wurden keine aktuellen Marktdaten veröffentlicht, ebenso nicht in dem aktuellen Grundstücksmarktbericht 2024 für das Land Hessen.

Der Gutachterausschuss Frankfurt hat im aktuellen Grundstücksmarktbericht 2024 folgende Liegenschaftszinssätze für Eigentumswohnungen veröffentlicht:

Baujahr	1. Halbjahr 2023	2. Halbjahr 2023
Baujahre ab 1991 ohne Neubauten für sehr gute und gehobene Lagen	0,50	0,80
durchschnittliche Wohnfläche:	100 m <sup>2</sup>	88 m <sup>2</sup>
durchschnittlich bereinigter Kaufpreis pro m <sup>2</sup>	7.032,00 €	6.322,00 €

Baujahre ab 1991 ohne Neubauten für mittlere, einfache und sehr einfache Lage	0,60	0,70
durchschnittliche Wohnfläche:	86 m <sup>2</sup>	82 m <sup>2</sup>
durchschnittlich bereinigter Kaufpreis pro m <sup>2</sup>	6.065,00 €	6.124,00 €

In Anlehnung an diese Angaben sowie unter Berücksichtigung der Lageeinschätzung, der Entfernung nach Frankfurt, sowie des Nettomietansatzes unter Punkt 4.5.3.2 wird ein Liegenschaftszinssatz von 2,00 % als marktkonform eingeschätzt.

### **Reinertrag**

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

### **4.5.2 Makro- und mikroökonomische Ausgangsdaten, Strukturdaten**

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 den Wetteraukreis sind positiv.

Die Arbeitslosenquote im Wetteraukreis betrug im Juli 2024 ca. 4,4 %, der einzelhandelsrelevante Kaufkraftkennziffernindex liegt bei ca. 105,0 % je Einwohner 2024.

Gemäß Internetseite der Bertelsmann Stiftung, Wegweiser Kommune vom 05.08.2024, entwickelt sich die Bevölkerung der Stadt Bad Vilbel wie folgt:

= eingestuft als Demographietyp 11: sehr wohlhabende Städte und Gemeinden in Regionen der Wissensgesellschaften

Gemäß Zukunftsatlas 2022 für Deutschland, herausgegeben durch das Schweizer Forschungsinstitut Prognos im September 2022 wird der Wetteraukreis wie folgt eingestuft:

- leichte Zukunftschancen hinsichtlich der weiteren wirtschaftlichen Entwicklung (Rang 102 von 400)
- die Indikatoren Dynamik (Rang 57) sowie Wirtschaft und Arbeitsmarkt (Rang 86) erreichen dabei die besten Platzierungen
- am schlechtesten platziert ist der Indikator Demografie mit Rang 196

### **4.5.3 Ertragsansätze**

#### **4.5.3.1 Mieterträge**

Die zu bewertende Eigentumswohnung ist offensichtlich vermietet.

Angaben über Miethöhe, Mietdauer, vereinbarte Nettokaltmiete und Nebenkosten waren nicht in Erfahrung zu bringen.

#### **4.5.3.2 Marktübliche Mieterträge**

Ein offizieller Wohnungsmietspiegel existiert für Bad Vilbel nicht. Die Stadt Bad Vilbel verweist auf den Mietspiegel der Stadt Frankfurt.

Das seit Februar 2022 deutliche veränderte Marktgeschehen (Ukraine-Krieg, Energiekrise, hohe Kerninflation sowie insbesondere hohe Finanzierungskosten) hat erhebliche Unsicherheiten und Kaufzurückhaltungen in der Immobilienwirtschaft nach sich gezogen. Insbesondere seit dem 2. Halbjahr 2022 ist das Transaktionsvolumen deutlich rückläufig bzw. tlw. stark eingebrochen. Somit besteht ein erheblicher Druck auf die Nettokaltmieten, da insbesondere der Neubau von Wohnungen und Mietshäusern stark eingebrochen ist.

Während die Preise für Mehrfamilienhäuser und tlw. Eigentumswohnungen deutliche Preissenkungen hinnehmen mussten, stieg die Nettokaltmiete um rd. 4,50 % (bezogen auf das 1. Quartal 2024 zum 1. Quartal 2024 in den sieben Großstädten in Deutschland), da ein deutlicher Druck auf dem Wohnungsmarkt besteht.

Entsprechend einer Pressemitteilung sind auch in Bad Vilbel keine nennenswerten Neubauprojekte für Eigentumswohnungen/Mehrfamilienhäuser geplant. Wohnungsleerstand existiert in Bad Vilbel nicht.

Somit ist, auch unter Berücksichtigung der unmittelbaren Nähe von Bad Vilbel nach Frankfurt, eine deutliche Nachfragesteigerung und damit Mietpreissteigerung zu prognostizieren.

Die Lage des Heilsberg hat in den letzten Jahren eine hohe Nachfrage erreicht. Der Bodenrichtwert stieg in diesem Bereich deutlich an.

In den nicht autorisierten Mietspiegeln werden Neuvertragsmieten für derartige Wohnungen zwischen 13,50 €/m<sup>2</sup> bis rd. 15,00 €/m<sup>2</sup> Wohnfläche genannt.

Aufgrund dieser Gegebenheiten, der absoluten Größe und Struktur (Maisonettwohnung) der Wohnung, dem zugeordneten Gartenbereich, dem Balkon und dem tlw. angrenzenden Stadtwald wird eine Marktmiete von 12,50 €/m<sup>2</sup> berücksichtigt. Dieser Mietansatz, der nicht dem Spitzenmietansatz entspricht, korrespondiert mit dem eingeschätzten Liegenschaftszinssatz unter Punkt 4.5.1.

Durch das Grundbuchamt Frankfurt wurde am 24.06.2024 mitgeteilt, dass die ursprüngliche Teilungserklärung sowie die lt. Grundbuch vorgenommenen Änderungen bezogen auf eine Nachtragsurkunde in Bezug auf die Zuordnung von Sondernutzungsrechten (hier Außenstellplatz), nicht mehr auffindbar sind.

Danach wurde der Eigentumswohnung Nr. 9 sowohl die Grundstücksfläche P 15 und später der Außenstellplatz P 12 als Sondernutzungsrecht zugeordnet. Durch den WEG Verwalter wurde aber nur der unmittelbar vor dem Gebäude befindliche Außenstellplatz P 12 als Sondernutzungsrecht für die Eigentumswohnung Nr. 9 angegeben.

Es besteht weiterhin die Besonderheit, dass zur ersten Zuordnung des Sondernutzungsrechtes P 15, sich die Lage in der weiteren Änderung des Bauvorhabens und der Änderung der Abgeschlossenheitsbescheinigung und Teilungserklärung im Jahr 2005, bezogen auf die Lage des Außenstellplatzes P 15 geändert hat.

In der weiteren Berechnung wird daher davon ausgegangen, dass beide Flächen der Eigentumswohnung Nr. 9 zugeordnet wurden.

Für den Stellplatz P 12 und die Teilfläche P 15 wird ein Mietpreis von je 50,00 €/monatlich berücksichtigt.

Die Unsicherheit, ob überhaupt der Stellplatz P 15 der Eigentumswohnung 9 noch zugeordnet wurde, wird unter Punkt 4.5.5 berücksichtigt.

#### **4.5.3.3 Bewirtschaftungskosten (in Anlehnung an § 32 ImmoWertV)**

Die Bewirtschaftungskosten werden entsprechend der Anlage 3 der ImmoWertV (Stand 01.01.2024) wie folgt eingeschätzt:

Verwaltungskosten:	ETW	420,00 €/Einheit
	Stellplätze	20,00 €/Stellplatz
Instandhaltungskosten:	ETW	13,80 €/Einheit
	Stellplätze	50,00 €/Stellplatz
Mietausfallwagnis:		2,00 %

**4.5.4 Ertragswertberechnung**

Gebäude	Nutzfläche in m <sup>2</sup>	€/m <sup>2</sup>	Ertrag/Monat	
Souterrain/EG	103,20	12,50	1.290,00 €	
Gesamtfläche	103,20			
P 12 und p 15			----- 100,00 €	
Monatsertrag			1.390,00 €	
Jahresertrag			16.680,00 €	
nicht umlagefähige Bewirtschaftungskosten				
Verwaltungsk. ETW	420,00 €	x	1 WE	420,00 €
Verwaltungsk. Stellpl.	20,00 €	x	2 St.	40,00 €
Instandhaltungsk. ETW	13,80 €/m <sup>2</sup>	x	103,20 m <sup>2</sup>	1.424,16 €
Instandhaltungsk. St.	50,00 €/Pl.	x	2,00 E	100,00 €
Mietausfallwagnis	16.680,00 €	x	2%	333,60 €
Bewirtschaftungskosten				2.317,76 €
Jahresertrag				16.680,00 €
./. Bewirtschaftungskosten entspricht		13,90 %		----- -2.317,76 €
jährlicher Reinertrag				14.362,24 €
./. Bodenwertverzinsung	136.085,00 €	x	2,00 %	----- -2.721,70 €
Gebäudereinertrag				11.640,54 €
Restnutzungsdauer	50			
Liegenschaftszinssatz	2,00			
Barwertfaktor				31,42
Gebäudeertragswert				365.787,74 €
Bodenwert				136.085,00 €
Ertragswert				----- 501.872,74 €
			rd.	502.000,00 €
<b>Kennzahlen</b>				
der Ertragswert entspricht	30,09	des Jahresrohertrages		
die Nettoanfangsrendite beträgt	2,93			
Bodenwertanteil am Ertragswert	27,12			
Quadratmeterpreis in €/m <sup>2</sup>	4.863,11			

#### 4.5.5 Berücksichtigung der besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale (in Anlehnung an § 8 (3) ImmoWertV), Besonderheiten im Gemeinschaftseigentum

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

Entsprechend den vorliegenden Unterlagen der zuständigen WEG-Verwaltung bestehen folgende Besonderheiten für das Gemeinschaftseigentum.

Wirtschaftsplan 2024/2025:                      monatliches Hausgeld ab 06/2024:                      460,00 €

Aufgrund von umfangreichen Sanierungen von Balkonen des angrenzenden Gebäudes (Haus 74 bis 74 b) sowie Sanierung Tiefgaragenabgang, existiert aktuell keine positive Instandhaltungsrücklage.

Somit besteht in den nächsten Jahren die Unsicherheit, dass notwendige Instandsetzungen im Gemeinschaftseigentum über Sonderumlagen der Eigentümer finanziert werden müssen (jährliche Zuführung zur Instandhaltungsrücklage insgesamt 8.500,00 €).

Es besteht eine gewisse Unsicherheit darüber, ob der Eigentumswohnung 9 zwei Stellplätze zugeordnet wurden.

Im Rahmen der Gutachtererstellung kann dies nicht geklärt werden

Die Eigentumswohnung konnte nicht besichtigt werden. Es besteht daher weiterhin die Unsicherheit über den tatsächliche Zustand der Eigentumswohnung sowie ggf. Besonderheiten in den Mietvertragsprämissen.

Es erfolgt daher ein Abschlag von 15 % aufgrund der fehlenden Instandhaltungsrücklage, der fehlenden Besichtigung und der fehlenden Kenntnis über die Mietvertragsvereinbarungen:

502.000,00 €            x                                      0,15                                      =                                      rd. 75.000,00 €

Somit ergibt sich folgender marktangepasster, objektbezogener Ertragswert:

marktangepasster Ertragswert:	502.000,00 €
Abschlag fehlende Besichtigung, und Kenntnis Mietvertrag, fehlende Instandhaltungsrücklage:	75.000,00 €
marktangepasster, objektbezogener Ertragswert:	427.000,00 €

Das entspricht einem Quadratmeterpreis von rd. 4.138,00 €/m².

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

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

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 Amt Büdingen wurden im Rahmen von aktuellen Grundstücksmarktberichten keine Durchschnittswerte für diese Art und Größe von Eigentumswohnungen veröffentlicht.

Beim zuständigen Gutachterausschuss des Main – Kinzig Kreises und des Wetteraukreises wurde ein Antrag auf Kaufpreissammlung gestellt. Dabei wurden folgende Prämissen vorgegeben:

- gewöhnlicher Geschäftsverkehr
- Weiterverkauf
- Lage in Bad Vilbel
- Eigentumswohnung Baujahr zwischen 2000 bis 2010
- Wohnfläche zwischen 60 m<sup>2</sup> bis 120 m<sup>2</sup>
- Kauffälle ab 06/2022 bis 07/2024

Der Gutachterausschuss Amt Büdingen konnte sieben mittelbar vergleichbare Kauffälle übermitteln.

Diese werden nachfolgend aufgeführt und an die zu bewertende Eigentumswohnung angepasst.

Dabei befinden sich alle Eigentumswohnungen innerhalb von Mehrfamilienhäusern. Bei allen Verkäufen wurden zusätzlich Tiefgaragenstellplätze oder Garagen mit verkauft (in den nachfolgenden Preisen wurde dieser Anteil preismäßig eliminiert).

Alle Eigentumswohnungen befinden sich in Gebäuden, die zwischen 2000 bis 2006 gebaut wurden.

Auszug aus der Kaufpreissammlung								
lfd. Nr.	Lage (BRW Niveau)	Datum Kauf	Anzahl der WE	Zimmer anzahl	Wohnfläche in m <sup>2</sup>	Standardstufe	vermietet	Kaufpreis pro €/m <sup>2</sup>
lfd. Nr.	Lage (BRW Niveau) (Stand 2022)	Datum Kauf	Anzahl der WE	Zimmer anzahl	Wohnfläche in m <sup>2</sup>	Standardstufe	vermietet	Kaufpreis pro €/m <sup>2</sup>
1	910	2023	12	2	61,00	3,00	ja	3.836,00 €
2	860	2022	8	3	94,00	k.a.	nein	4.543,00 €
3	920	2022	9	3	81,00	3,00	ja	4.592,00 €
4	910	2023	9	3	94,00	3,00	nein	4.537,00 €
5	1200	2023	11	3	88,00	4,00	nein	4.625,00 €
6	1200	2023	8	2	69,00	k.A.	ja	3.741,00 €
7	1200	2023	8	3	88,00	4,00	ja	3.739,00 €
ungewogenes arithmetisches Mittel								4.230,43 €

lfd. Nr.	Lage (BRW Niveau) (Stand 2022)	Datum Kauf	Anzahl der WE	Zimmer anzahl Art der WE	Wohnfläche in m <sup>2</sup>	Standardstufe	vermietet	Kaufpreis pro €/m <sup>2</sup> angepasst
1	1,00	1,00	1,00	1,15	1,10	1,00	1,00	4.852,54 €
2	1,05	0,95	1,00	1,05	1,00	1,00	1,00	4.758,22 €
3	1,00	0,95	1,00	1,05	1,05	1,00	1,00	4.809,55 €
4	1,00	1,00	1,00	1,05	1,00	1,00	1,00	4.763,85 €
5	0,90	1,00	1,00	1,05	1,05	0,90	1,00	4.130,24 €
6	0,90	1,00	1,00	1,15	1,10	1,00	1,00	4.259,13 €
7	0,90	1,00	1,00	1,05	1,05	0,90	1,00	3.339,02 €
ungewogenes arithmetisches Mittel								4.416,08 €

Für den Außenstellplatz P 12 und die Teilfläche P 15 wird, in Anlehnung an die Angaben des Gutachterausschusses ein Ansatz von je 8.000,00 € berücksichtigt.

Somit ergibt sich folgender angepasster Vergleichswert:

103,20 m <sup>2</sup>	x	4.416,00 €/m <sup>2</sup>	=	455.731,00 €
Stellplatz P 12 sowie Teilfläche P 15			=	16.000,00 €
		Gesamtwert:	=	471.731,00 €
			rd.	472.000,00 €

Entsprechend den Besonderheiten unter Punkt 4.5.5 erfolgt ebenfalls auf diesen angepassten Vergleichswert ein Abschlag von 75.000,00 €

Somit ergibt sich ein angepasster Vergleichswert von:

angepasster Vergleichswert:		472.000,00 €
Abschlag fehlende Instandhaltungsrücklage fehlende Innenbesichtigung, fehlende Kenntnis Mietvertrag:	-	75.000,00 €
angepasster, objektbezogener Vergleichswert:		397.000,00 €

Das entspricht einem Quadratmeterpreis von 3.847,00 €/m<sup>2</sup>.

Unter Berücksichtigung der fehlenden Innenbesichtigung, in Verbindung mit der relativ geringen Anzahl der Vergleichswerte, stützen diese Angaben den eingeschätzten Ertragswert.

## 6. Verkehrswert

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

Der Verkehrswert des Wohneigentums in 61118 Bad Vilbel, Am Hang 74c, Eigentumswohnung Nr. 9, ermittelt sich unter Berücksichtigung aller wertbeeinflussender Umstände **nach dem äußeren Anschein** mit:

**427.000,00 €**

### Anmerkung:

Die Ermittlung des Verkehrswertes wurde in Anlehnung an die Grundsätze der Immobilienwertverordnung vom 14.07.2021 (ImmoWertV) 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. Der Verkehrswert in diesem Gutachten wurde überschlägig ermittelt. Feststellungen wurden nur insoweit getroffen, wie sie für die Wertermittlung wichtig sind.

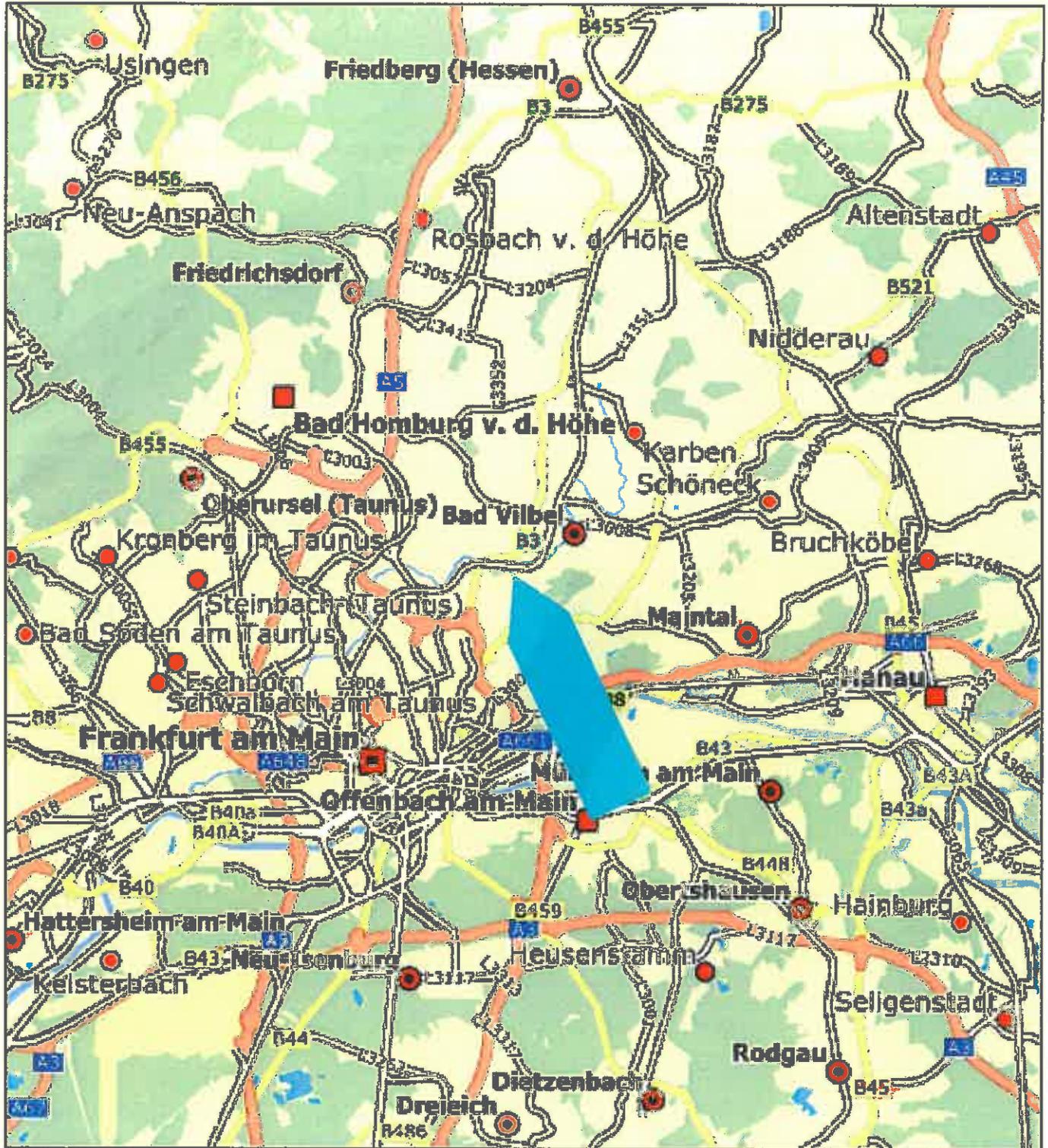
Das Gutachten wurde unparteiisch und nach bestem Wissen und Gewissen erstellt.

Dorothea Schneider

Frankfurt, 12.08.2024

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 5538140

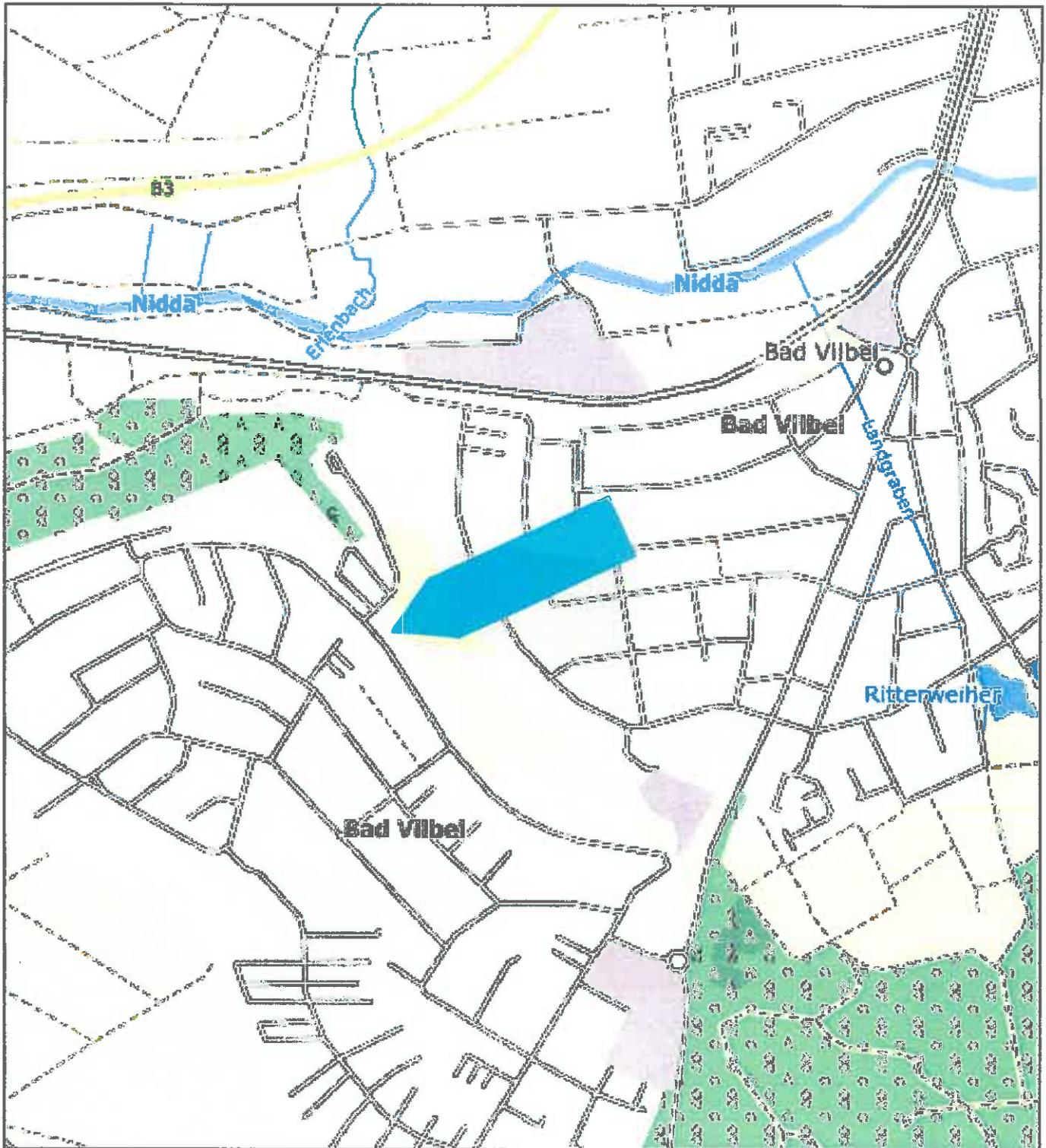
R 462470

Datum: 7.8.2024

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 5557083

R 479542

Datum: 7.8.2024

Maßstab: 1 : 10000

Notiz:

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



Amt für Bodenmanagement Büdingen

Bahnhofstraße 33  
63654 Büdingen

# Auszug aus dem Liegenschaftskataster

Liegenschaftskarte 1:1000

Hessen

Erstellt am 13.03.2024

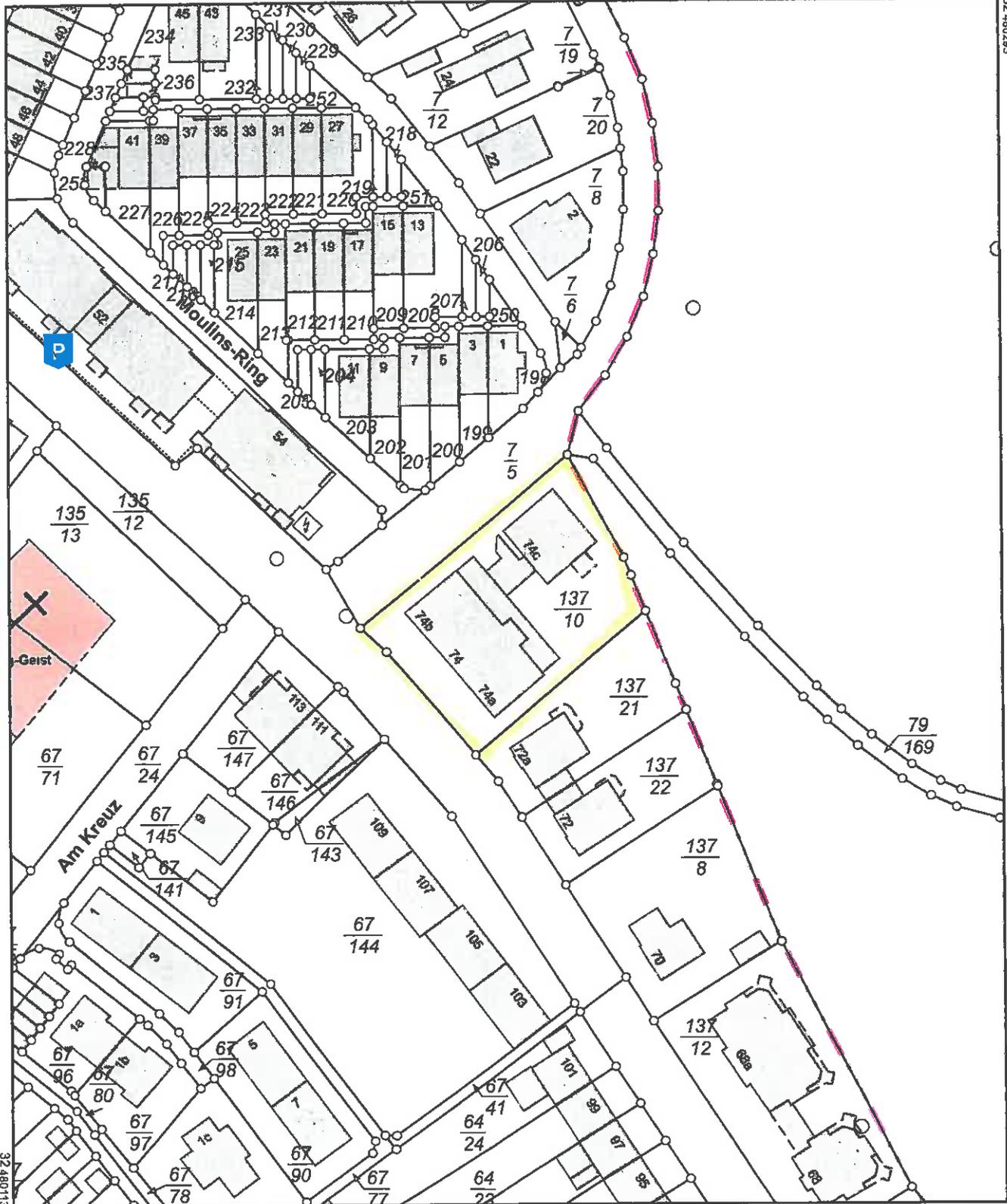
Antrag: 202474589-1

AZ: 100/2502250/CRW Müll

Flurstück: 137/10  
Flur: 16  
Gemarkung: Bad Vilbel

Gemeinde: Bad Vilbel  
Kreis: Wetterau  
Regierungsbezirk: Darmstadt

5558120

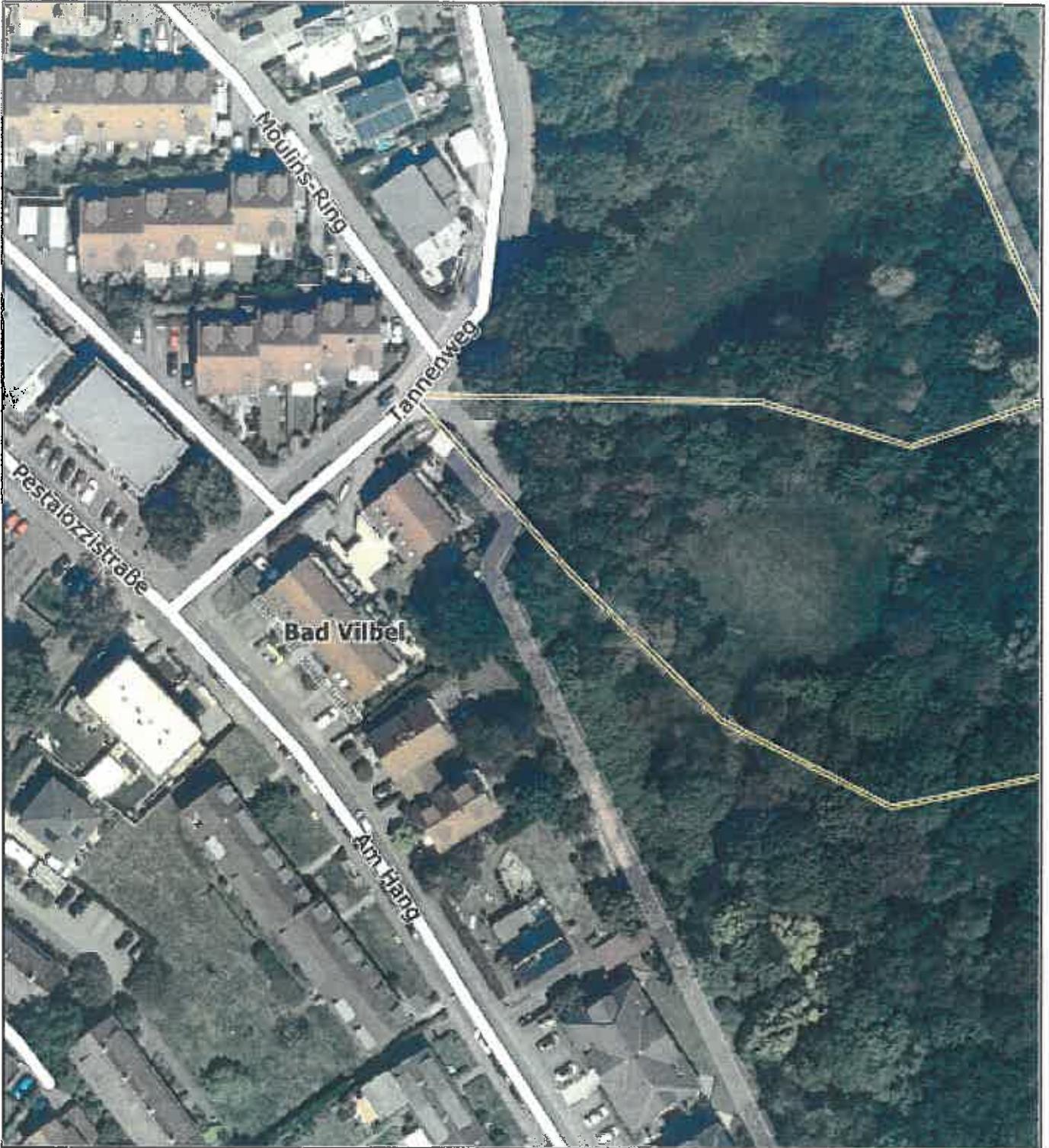


5557900

0 10 20 30 Meter

Maßstab 1:1000

Dieser Auszug wurde maschinell erstellt.



R 480140

**Datum:** 5.6.2024

**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.

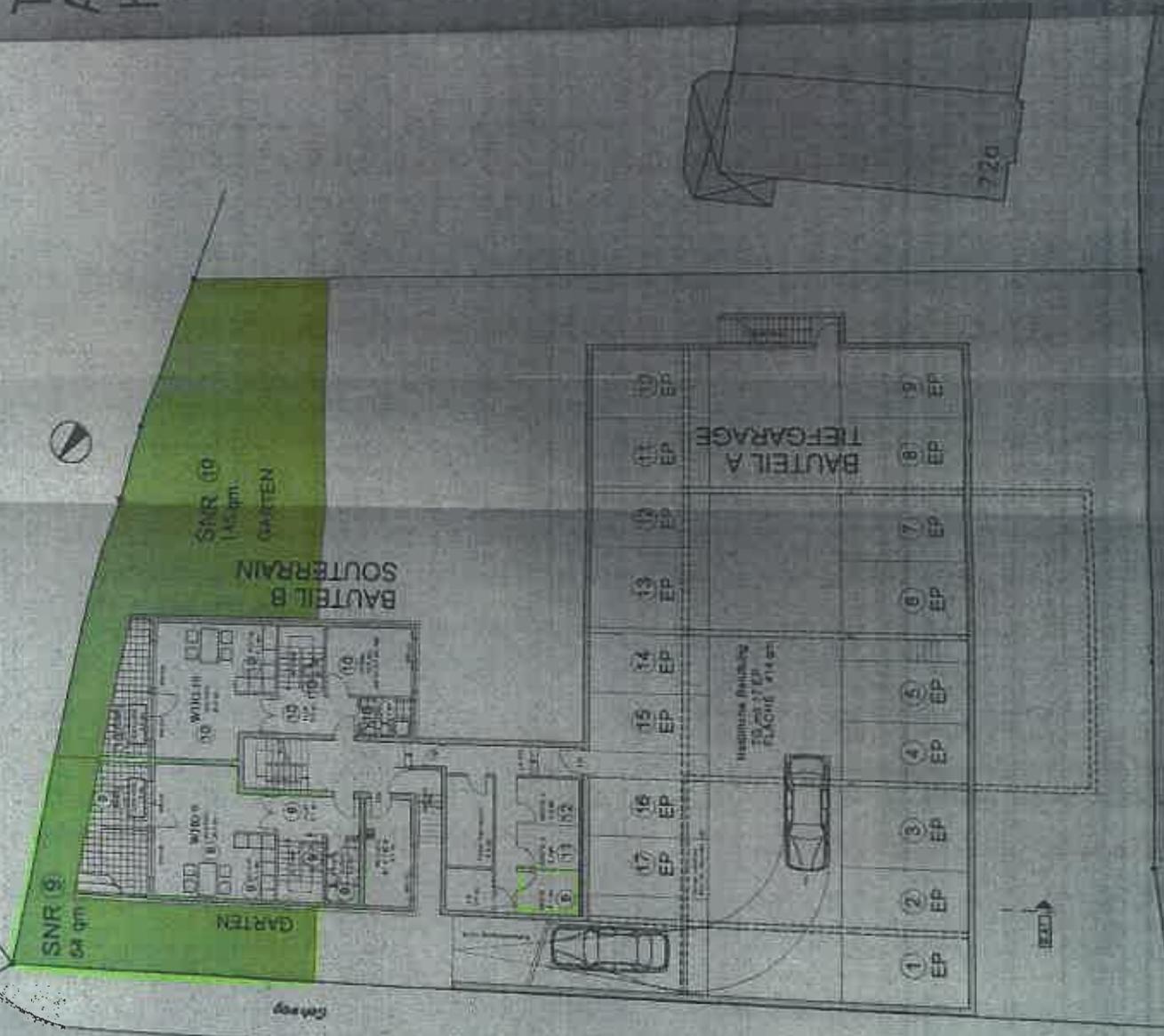


## Ergebnis der Datenabfrage:

Informationen zu den Bodenrichtwertzonen	
Gemeinde	Bad Vilbel
Gemarkung	Bad Vilbel
Zonaler Bodenrichtwert	950 EUR/m <sup>2</sup>
Nr. der Bodenrichtwertzone	4390019
Stichtag des Bodenrichtwerts	<b>01.01.2024</b>
Beschreibende Merkmale der Bodenrichtwertzone	
Qualität	Baureifes Land
Beitragszustand	erschließungsbeitragsfrei
Nutzungsart	Wohnbaufläche
Fläche des Richtwertgrundstücks	250 m <sup>2</sup>
Maß der baulichen Nutzung (WGFZ)	-
Bemerkung	
Hinweise des zuständigen Gutachterausschusses	
Erläuterung zu Bodenrichtwerten und ggf. Umrechnungskoeffizienten	<u>Erläuterung</u>
Ansprechpartner / Produkte	<u>Kontaktdaten</u>

Ursprüngliche  
Abgeschossenheits-  
bescheinigung

# Tiefgarage/Sout. Abgeschlossen- heitserklärung



		Am 14.06.2014 im 2ten Stock 11. Mehrfamilienhaus	
Objekt: (S) (P) (S) (G) (M) 1. Bauabschnitt: 3. (P) (S) (G) (M)		Objekt: (S) (P) (S) (G) (M) 1. Bauabschnitt: 3. (P) (S) (G) (M)	
Objekt: (S) (P) (S) (G) (M) 1. Bauabschnitt: 3. (P) (S) (G) (M)		Objekt: (S) (P) (S) (G) (M) 1. Bauabschnitt: 3. (P) (S) (G) (M)	
Objekt: (S) (P) (S) (G) (M) 1. Bauabschnitt: 3. (P) (S) (G) (M)		Objekt: (S) (P) (S) (G) (M) 1. Bauabschnitt: 3. (P) (S) (G) (M)	

(Name)  
 (Signature)  
 ARCHITEKTURBÜRO IM MITSCH



# Souterrain / EG Abgeschlossen- heitserklärung

Lage Sondernutzungsrecht  
Eigentumswohnung Nr. 9

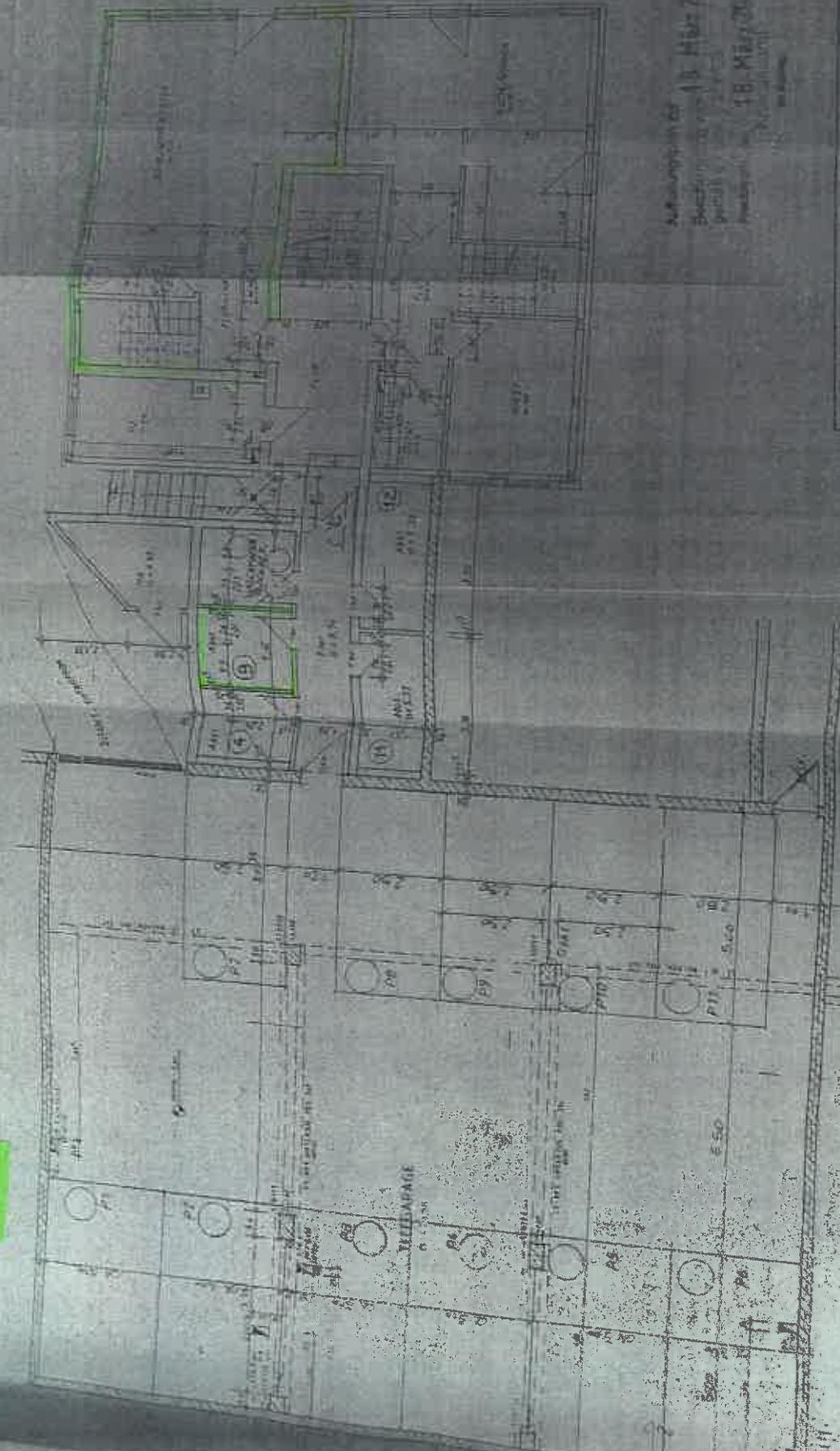


	Projekt AM HANG 74 in Bad Vilbel 12 Wohneinheiten
Bauherr CEYRAN GmbH Schulstraße 6 C, D- 61191 Rosbach v. d. H	Titel Abgeschl.-erkllr., Souterrain/EG Maßstab 1:200
Datum 04.06.2002	Gez. M.B. 04 - 2002 Plan-Nr. AB-02
Planfreigabe ( nur geneigt in Verbindung mit der Untereinschreibung )	
Architekt <i>Handwritten signature</i>	Bauherr <i>Handwritten signature</i>
ARCHITEKTURBÜRO J.M.NITSCH <small>Handwritten address and phone number</small>	



Am Hang

**Geänderte  
Abgeschlossenheitsbescheinigung**



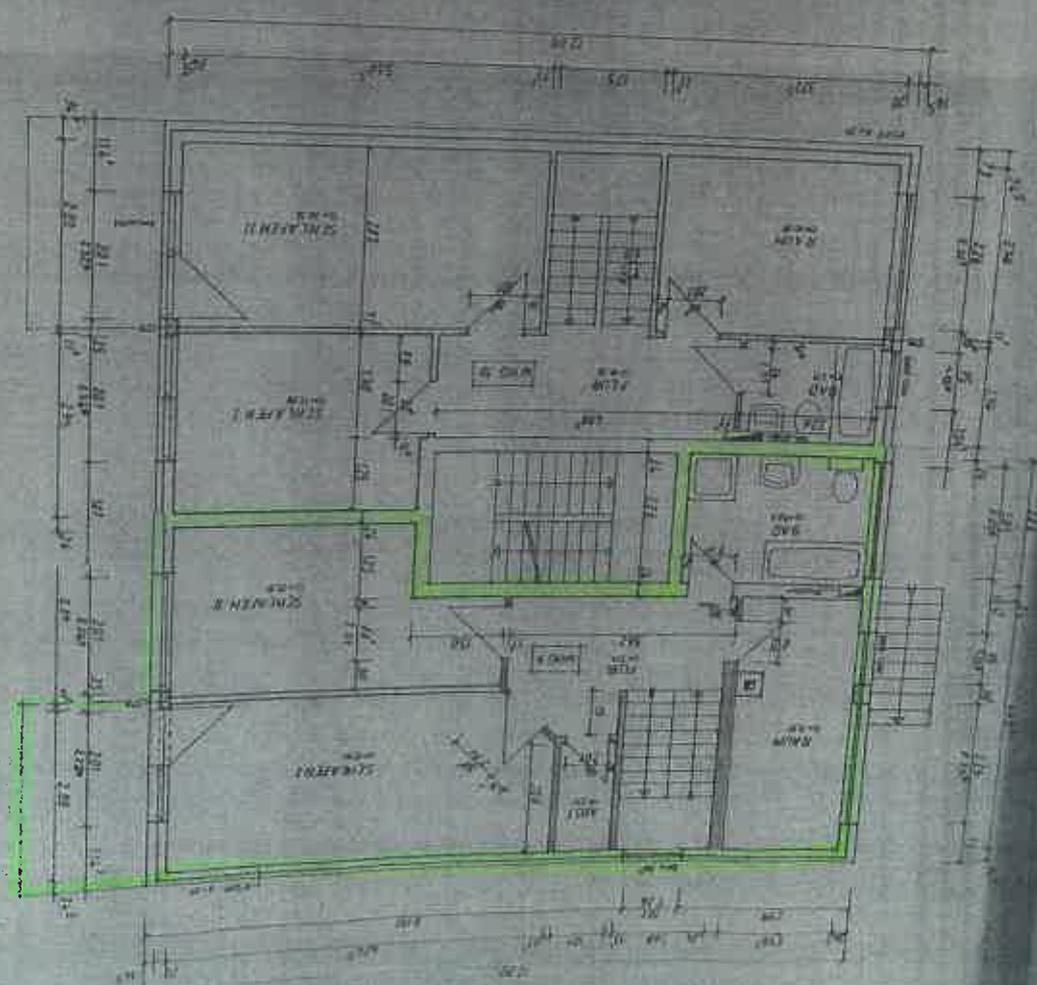
Auftraggeber: ...  
 Baujahr: ...  
 Projektion: ...

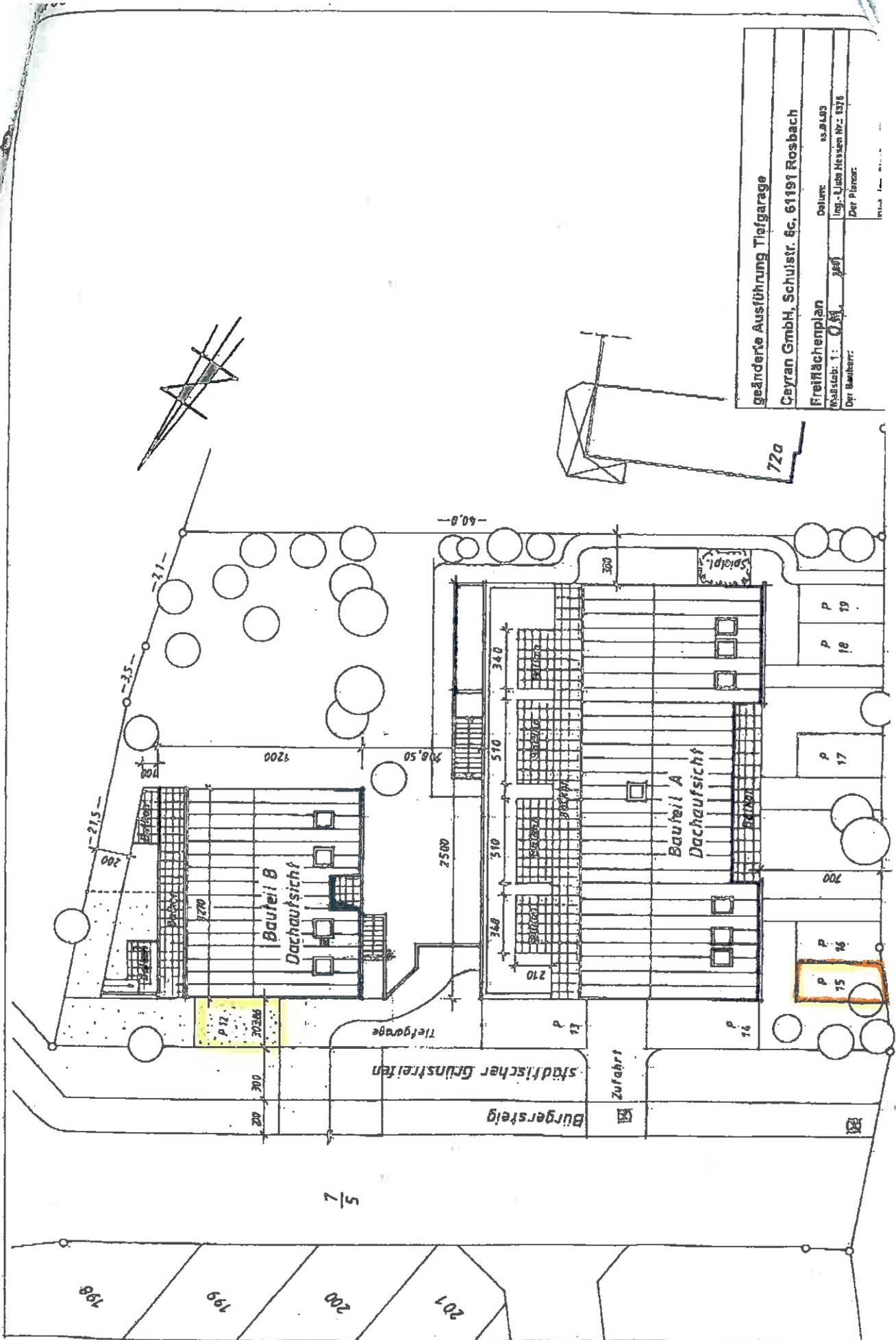
Hausbau 13 Wohnheimstr. Am Hang 74, 81116 Bad Vilbel	
Geyon GmbH, Schulstr. 66, 81131 Reinbach	
Bauteil A, Tiefgarage / Bauteil E, Südterrain	
TG / Abstellraum	
Blatt: 1	Gezeichnet: 14.11.2004
Zur Prüfung:	
(Name, Unterschrift) (Name, Unterschrift) (Name, Unterschrift)	

Geänderte Teilungserklärung  
 Souterrain Wohnung Nr. 9 und  
 Abstellraum Nr. 9

Geänderte Ausführung - Neubau 12 Wohneinheiten Am Hang 74+74a+74b+74c, 61118 Bad Vilbel Ceylan GmbH, Schulstr. 5c, 61191 Rosbach Bauteil B Erdgeschoss	
Maßstab: 1:100 Datum: 22.07.2005	Dr. Bauffert  Dipl.-Ing. Stephan Jäger Zum Gießhahn 18 69616 Albstadt Tel. 09047/8895

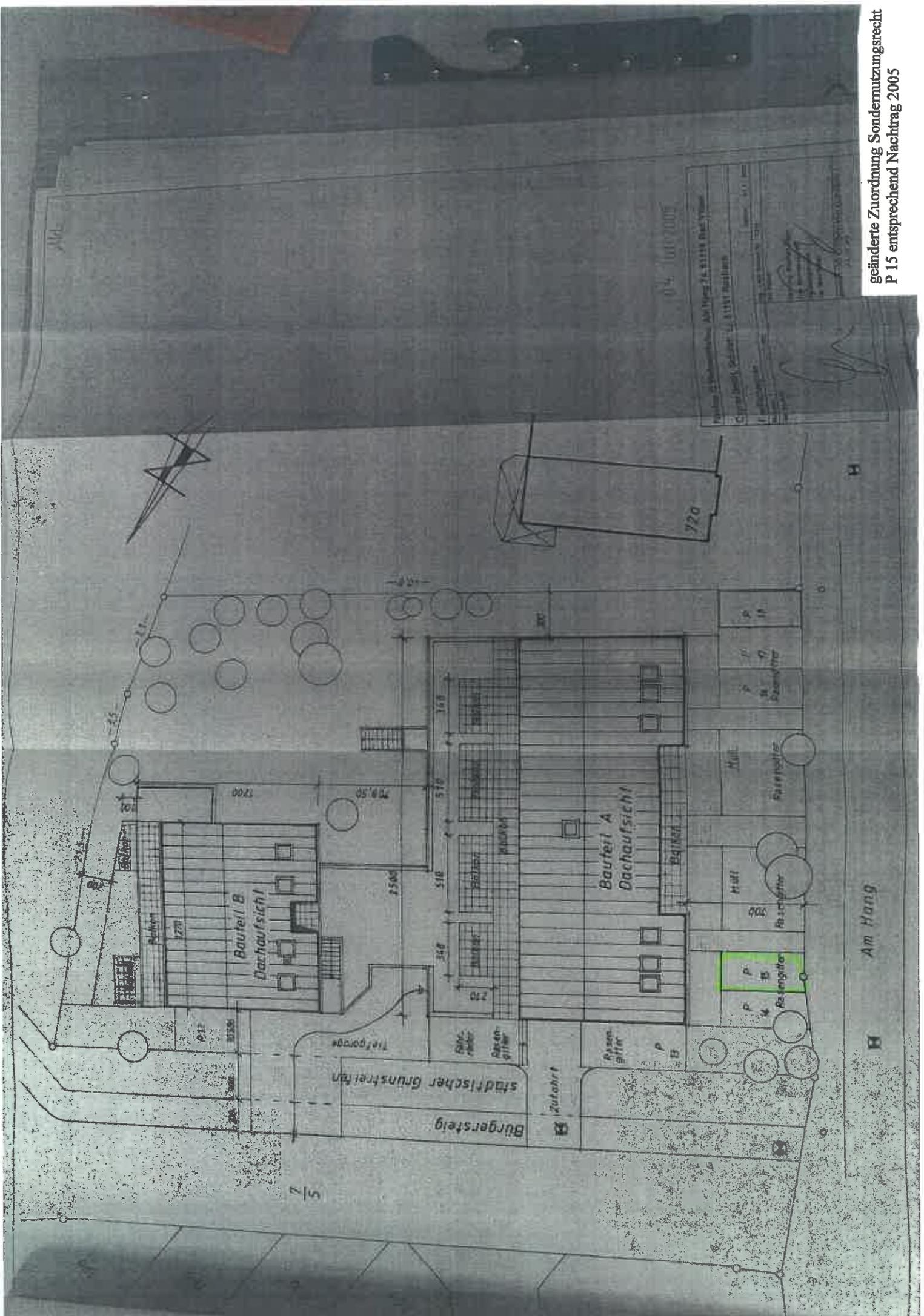
04. Juli 2005





geänderte Ausführung Tiefgarage  
 Ceyran GmbH, Schulstr. 6c, 61191 Rosbach  
 Freiflächenplan  
 Maßstab: 1: 0/50  
 Datum: 05.01.03  
 Ing.-L. Leo Meynen Nr.: 1376  
 Der Bauherr:

Sondernutzungsrechte P 12 und P 15 zur Beurkundung 2003





# Energieausweis

# ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 16 ff. Energieeinsparverordnung (EnEV) vom <sup>1</sup> 18. November 2013

Gültig bis: **03.06.2028**

Registriernummer <sup>2</sup> HE-2018-001924126

1

## Gebäude

Gebäudetyp	Mehrfamilienhaus		
Adresse	Am Hang 74 - 74 c, 61118 Bad Vilbel		
Gebäudeteil	Gesamtes Gebäude		
Baujahr Gebäude <sup>3</sup>	2004		
Baujahr Wärmeerzeuger <sup>3,4</sup>	2004		
Anzahl Wohnungen	12		
Gebäudenutzfläche (A <sub>N</sub> )	1.188,0 m <sup>2</sup>	<input checked="" type="checkbox"/> nach § 19 EnEV aus der Wohnfläche ermittelt	
Wesentliche Energieträger für Heizung und Warmwasser <sup>3</sup>	Erdgas LL		
Erneuerbare Energien	Art:	Verwendung:	
Art der Lüftung / Kühlung	<input checked="" type="checkbox"/> Fensterlüftung <input type="checkbox"/> Schachtlüftung	<input type="checkbox"/> Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung <input type="checkbox"/> Lüftungsanlage ohne Wärmerückgewinnung	<input type="checkbox"/> Anlage zur Kühlung
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 der EnEV, 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).

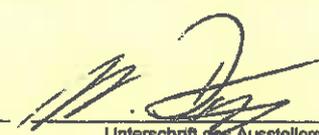
## Hinweise zur Verwendung des Energieausweises

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

Aussteller

Dipl.-Ing. Wolfgang Däsch  
c/o WEGRO Wärmemessdienst GmbH  
Mühlstraße 94a  
63741 Aschaffenburg

04.06.2018  
Ausstellungsdatum

  
Unterschrift des Ausstellers

<sup>1</sup> Datum der angewendeten EnEV, gegebenenfalls angewendeten Änderungsverordnung zur EnEV der Registriernummer (§ 17 Absatz 4 Satz 4 und 5 EnEV) ist das Datum der Antragstellung einzutragen; die Registriernummer ist nach deren Eingang nachträglich einzusetzen.

<sup>3</sup> Mehrfachangaben möglich

<sup>2</sup> Bei nicht rechtzeitiger Zuteilung der Registriernummer ist nach deren <sup>4</sup> bei Wärmenetzen Baujahr der Übergabestation

# ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 16 ff. Energieeinsparverordnung (EnEV) vom <sup>1</sup> 18. November 2013

Berechneter Energiebedarf des Gebäudes

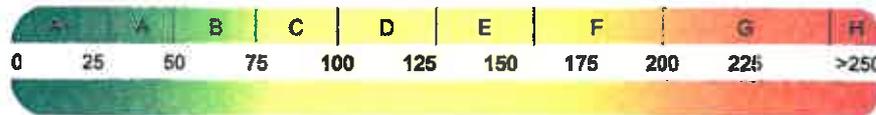
Registriernummer <sup>2</sup>

HE-2018-001924126

2

## Energiebedarf

CO<sub>2</sub>-Emissionen <sup>3</sup> kg/(m<sup>2</sup>·a)



### Anforderungen gemäß EnEV <sup>4</sup>

#### Primärenergiebedarf

Ist-Wert kWh/(m<sup>2</sup>·a) Anforderungswert kWh/(m<sup>2</sup>·a)

#### Energetische Qualität der Gebäudehülle H<sub>T</sub>'

Ist-Wert W/(m<sup>2</sup>·K) Anforderungswert W/(m<sup>2</sup>·K)

Sommerlicher Wärmeschutz (bei Neubau)  eingehalten

### Für Energiebedarfsberechnungen verwendetes Verfahren

Verfahren nach DIN V 4108-6 und DIN V 4701-10

Verfahren nach DIN V 18599

Regelung nach § 3 Absatz 5 EnEV

Vereinfachungen nach § 9 Abs. 2 EnEV

## Endenergiebedarf dieses Gebäudes

[Pflichtangabe in Immobilienanzeigen]

## Angaben zum EEWärmeG <sup>5</sup>

Nutzung erneuerbarer Energien zur Deckung des Wärme- und Kältebedarfs auf Grund des Erneuerbare-Energien-Wärmegesetzes (EEWärmeG)

Art:	Deckungsanteil:	%
		%
		%

## Ersatzmaßnahmen <sup>6</sup>

Die Anforderungen des EEWärmeG werden durch die Ersatzmaßnahme nach § 7 Absatz 1 Nummer 2 EEWärmeG erfüllt.

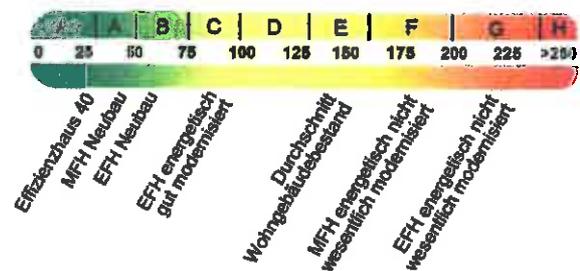
Die nach § 7 Absatz 1 Nummer 2 EEWärmeG verschärften Anforderungswerte der EnEV sind eingehalten.

Die in Verbindung mit § 8 EEWärmeG um verschärften Anforderungswerte der EnEV sind eingehalten. %

Verschärfter Anforderungswert Primärenergiebedarf: kWh/(m<sup>2</sup>·a)

Verschärfter Anforderungswert für die energetische Qualität der Gebäudehülle H<sub>T</sub>' W/(m<sup>2</sup>·K)

## Vergleichswerte Endenergie



## Erläuterungen zum Berechnungsverfahren

Die Energieeinsparverordnung lässt für die Berechnung des Energiebedarfs unterschiedliche Verfahren zu, die im Einzelfall zu unterschiedlichen Ergebnissen führen können. Insbesondere wegen standardisierter Randbedingungen erlauben die angegebenen Werte keine Rückschlüsse auf den tatsächlichen Energieverbrauch. Die ausgewiesenen Bedarfswerte der Skala sind spezifische Werte nach der EnEV pro Quadratmeter Gebäudenutzfläche (A<sub>N</sub>), die im Allgemeinen größer ist als die Wohnfläche des Gebäudes.

<sup>1</sup> siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises

<sup>4</sup> nur bei Neubau sowie bei Modernisierung im Fall des § 16 Absatz 1 Satz 3 EnEV

<sup>6</sup> nur bei Neubau im Fall der Anwendung von § 7 Absatz 1 Nummer 2 EEWärmeG

<sup>2</sup> siehe Fußnote 2 auf Seite 1 des Energieausweises

<sup>5</sup> nur bei Neubau

<sup>3</sup> freiwillige Angabe

EFH: Einfamilienhaus, MFH: Mehrfamilienhaus

# ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 16 ff. Energieeinsparverordnung (EnEV) vom <sup>1</sup> 18. November 2013

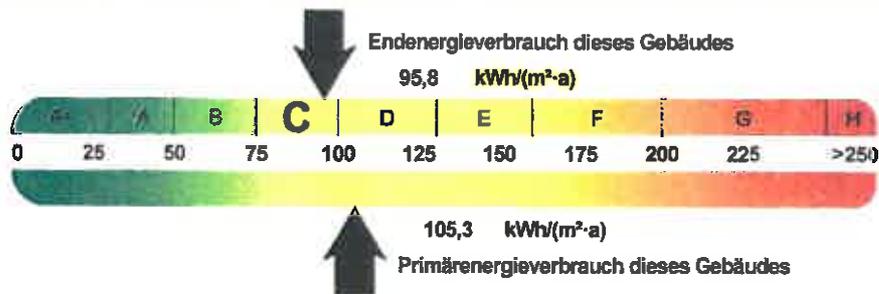
Erfasster Energieverbrauch des Gebäudes

Registriernummer <sup>2</sup>

HE-2018-001924126

3

## Energieverbrauch



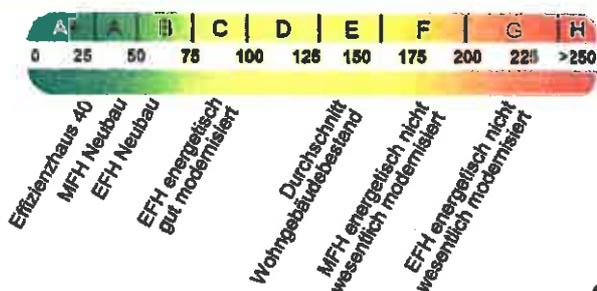
Endenergieverbrauch dieses Gebäudes  
[Pflichtangabe in Immobilienanzeigen]

95,8 kWh/(m<sup>2</sup>·a)

## Verbrauchserfassung - Heizung und Warmwasser

Zeitraum		Energieträger <sup>3</sup>	Primär- energie- faktor-	Energieverbrauch [kWh]	Anteil Warmwasser [kWh]	Anteil Heizung [kWh]	Klima- faktor
von	bis						
01.01.2015	31.12.2017	Erdgas LL	1,10	313402	134945	178457	1,16

## Vergleichswerte Endenergie



Die modellhaft ermittelten Vergleichswerte beziehen sich auf Gebäude, in denen 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 - 30 % geringerer Energieverbrauch als bei vergleichbaren Gebäuden mit Kesselheizung zu erwarten ist.

## Erläuterungen zum Verfahren

Das Verfahren zur Ermittlung des Energieverbrauchs ist durch die Energieeinsparverordnung vorgegeben. Die Werte der Skala sind spezifische Werte pro Quadratmeter Gebäudenutzfläche ( $A_{n}$ ) nach der Energieeinsparverordnung, die im Allgemeinen größer ist als die Wohnfläche des Gebäudes. Der tatsächliche Energieverbrauch einer Wohnung oder eines Gebäudes weicht insbesondere wegen des Witterungseinflusses und sich ändernden Nutzerverhaltens vom angegebenen Energieverbrauch ab.

<sup>1</sup> siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises

<sup>2</sup> siehe Fußnote 2 auf Seite 1 des Energieausweises

<sup>3</sup> gegebenenfalls auch Leerstandszuschläge, Warmwasser- oder Kühlpauschale in kWh

<sup>4</sup> EFH: Einfamilienhaus, MFH: Mehrfamilienhaus

# ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 16 ff. Energieeinsparverordnung (EnEV) vom <sup>1</sup> 18. November 2013

Empfehlungen des Ausstellers

Registriernummer <sup>2</sup>

HE-2018-001924126

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	Heizungsanlage	Energetische Optimierung der Anlagentechnik; hydraulischer Abgleich; elektr. geregelte Pumpen, soweit noch nicht erfolgt.	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>		
2	Kellerdecke	Dämmung der Kellerdecke bzw. Bauteile gegen Erdreich nach EnEV, soweit noch nicht erfolgt.	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>		

weitere Empfehlungen auf gesondertem Blatt

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

Genauere Angaben zu den Empfehlungen sind erhältlich bei/unter:

Dipl.-Ing. Wolfgang Däsch, c/o WEGRO Wärmemessdienst GmbH  
Mühlstraße 94a, 83741 Aschaffenburg

## Ergänzende Erläuterungen zu den Angaben im Energieausweis (Angaben freiwillig)

<sup>1</sup> siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises

<sup>2</sup> siehe Fußnote 2 auf Seite 1 des Energieausweises

# ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 16 ff. Energieeinsparverordnung (EnEV) vom <sup>1</sup> 18. November 2013

## 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 dem Muster nach Anlage 6 auf den Gebäudeteil zu beschränken, der getrennt als Wohngebäude zu behandeln ist (siehe im Einzelnen § 22 EnEV). 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 zum EEWärmeG) 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 Wärmequellen 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 auch die sogenannte „Vorkette“ (Erkundung, Gewinnung, Verteilung, 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. Zusätzlich können die mit dem Energiebedarf verbundenen CO<sup>2</sup>-Emissionen des Gebäudes freiwillig angegeben werden.

### Energetische Qualität der Gebäudehülle – Seite 2

Angegeben ist der spezifische, auf die wärmeübertragende Umfassungsfläche bezogene Transmissionswärmeverlust (Formelzeichen in der EnEV:  $H^T$ ). 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 die EnEV 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 Warmwasserbereitungen. 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 zum EEWärmeG – Seite 2

Nach dem EEWärmeG müssen Neubauten in bestimmtem Umfang erneuerbare Energien zur Deckung des Wärme- und Kältebedarfs nutzen. In dem Feld „Angaben zum EEWärmeG“ sind die Art der eingesetzten erneuerbaren Energien und der prozentuale Anteil der Pflichterfüllung abzulesen. Das Feld „Ersatzmaßnahmen“ wird ausgefüllt, wenn die Anforderungen des EEWärmeG teilweise oder vollständig durch Maßnahmen zur Einsparung von Energie erfüllt werden. Die Angaben dienen gegenüber der zuständigen Behörde als Nachweis des Umfangs der Pflichterfüllung durch die Ersatzmaßnahme und der Einhaltung der für das Gebäude geltenden verschärften Anforderungswerte der EnEV.

### 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 Umrechnungsfaktoren ermittelt, die die Vorkette der jeweils eingesetzten Energieträger berücksichtigen.

### Pflichtangaben für Immobilienanzeigen – Seite 2 und 3

Nach der EnEV besteht die Pflicht, in Immobilienanzeigen die in § 16a Absatz 1 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.

<sup>1</sup> siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises

## BERECHNUNGSUNTERLAGEN

zur Ausstellung eines Energieausweises auf Basis des Energieverbrauchs  
gemäß Energieeinsparverordnung (EnEV)

### Übersicht Eingabedaten

#### Objekt

Gebäudetyp: Mehrfamilienhaus  
 Straße: Am Hang 74 - 74 c  
 PLZ / Ort: 61118 Bad Vilbel  
 Gebäudeteil: Gesamtes Gebäude  
 Nutzfläche: 1188,00 m<sup>2</sup>  
                   berechnet aus der Wohnfläche: 990,00 m<sup>2</sup>  
                   Verhältnissfaktor: 1,20  
 Anzahl Wohneinheiten: 12

#### Energieverbrauch

Energieträger: Erdgas LL  
 Einheit: kWh Brennwert  
 Energieinhalt: 0,90 kWh / kWh H<sub>s</sub>

Abrechnungs- beginn	Abrechnungs- ende	Verbrauch		Heizung		Warmwasser	
		kWh H <sub>s</sub>	kWh	kWh	%	kWh	%
01.01.2015	31.12.2015	94270	84928	41677	49,1	43251	50,9
01.01.2016	31.12.2016	138966	125195	80893	64,6	44302	35,4
01.01.2017	31.12.2017	114640	103279	55887	54,1	47392	45,9

#### Klimakorrektur

basierend auf ortsgenauen Klimadaten des Deutschen Wetterdienstes  
 Postleitzahl für Klimakorrekturdaten: 61118  
 Ort: Bad Vilbel

#### Leerstände

- keine -

### Ergebnisse

#### Energieverbrauchskennwert

Abrechnungszeitraum: 01.01.2015 - 31.12.2017  
 Kennwert: 95,8 kWh/(m<sup>2</sup> a)