

# Gutachten



**65719 Hofheim am Taunus  
Lorsbacher Straße 52**

**Eigentumswohnung Nr. 4  
Tiefgaragen-Stellplatz Nr. 9**

**Az.: 844 K 8/25**



## **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 34 Seiten und 9 Anlagen mit insgesamt 29 Seiten. Es wurde in dreifacher Ausfertigung erstellt. Ein Exemplar verbleibt beim Unterzeichner.**

**Unser Zeichen: GZ 134/2025**

## Zusammenstellung der Wertermittlungsergebnisse

Aktenzeichen: 844 K 8/25

Unser Zeichen: GZ 134/25

PLZ: 65719 Ort: Hofheim am Taunus  
Straße: Lorsbacher Straße 52  
Eigentumswohnung Nr. 4  
Miteigentumsanteil 174/10.000  
Tiefgaragen-Stellplatz Nr. 9  
Miteigentumsanteil 15/10.000

Gemarkung: Hofheim  
Flur: 58  
Flurstücke: 49/6, 49/7, 49/8  
Größe: 3.263 m<sup>2</sup> gesamt



### **Kurzbeschreibung Eigentumswohnung Nr. 4, Tiefgaragen-Stellplatz Nr. 9**

befinden sich am nordwestlichen Randbereich von Hofheim am Taunus, im hessischen Main-Taunus-Kreis, Grundstück ist bebaut mit einer Wohnanlage (betreutes Wohnen) mit drei Gebäuden sowie einem Servicepavillon (Serviceangebote des DRK), aktuell aufgeteilt in 50 Wohneinheiten sowie 45 Tiefgaragen-Stellplätze

Eigentumswohnung Nr. 4 im Gebäudeteil Lorsbacher Straße 52  
Baujahr 2006, Tiefgarage Stahlbeton, Außenwände 24er Mauerwerk, zweigeschossig, ausgebautes Dachgeschoss, voll unterkellert

Raumaufteilung Eigentumswohnung Nr. 4:  
Flurbereich mit angrenzendem Wohnbereich, ein Zimmer, Küche, innen liegendes Bad, Terrasse und kleinem Gartenbereich als  
Sondernutzungsrecht, Wohnfläche ca. 67,87 m<sup>2</sup>  
Zustand: gut, barrierefrei

Tiefgaragen-Stellplatz Nr. 9  
unmittelbar neben der Zufahrtsrampe, schwierige Zufahrt gegeben,  
Breite des Stellplatzes lediglich ca. 2,25 m

Bewertungstichtag: 24.06.2025

<b>Verkehrswert:</b>	<b>Eigentumswohnung Nr. 4</b>	<b>321.000,00 €</b>
<b>(ohne Abt. II)</b>	<b>Tiefgaragen-Stellplatz Nr. 9</b>	<b>12.000,00 €</b>

- a) Die Wohnung und der Tiefgaragen-Stellplatz sind vermietet (separates Schreiben).
- b) Für das vorhandene Zubehör (Einbauküche, Spiegelschrank, Abstellschrank) kann kein pauschaler Restwert mehr eingeschätzt werden.
- c) Verdacht auf Hausschwammbefall besteht nicht.
- d) Es besteht kein Verdacht, dass das Grundstück mit Altlasten verunreinigt ist.
- e) Die aufstehenden Gebäude stehen nicht unter Denkmalschutz.
- f) Es besteht kein Grenzüberbau.
- g) Es befinden sich auf dem Grundstück keine Anpflanzungen und Baulichkeiten, die Dritten gehören.
- h) Anschrift und Hausnummer lauten: Lorsbacher Straße 52 in 65719 Hofheim am Taunus
- i) Die Flurstücke bilden eine wirtschaftliche Einheit.

# 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	7
3.5	Gebäudebeschreibung	8
3.6	Wohnflächen	15
3.7	Außenanlagen	15
<b>4.</b>	<b>Wertermittlung</b>	<b>16</b>
4.1	Definition des Verkehrswertes	16
4.2	Verfahrensweise/Wahl des Wertermittlungsverfahrens	16
4.3	Restnutzungsdauer (in Anlehnung an § 4 (3) ImmoWertV)	16
4.4	Bodenwert	17
4.4.1	Entwicklungsstand	17
4.4.2	Bodenwertermittlung (§§ 13 bis 16 ImmoWertV i.V.m. §§ 26, 40 und 41 ImmoWertV)	17
4.5	Ertragswertverfahren in Anlehnung an §§ 27 – 34 ImmoWertV	19
4.5.1	Vorbemerkungen	19
4.5.2	Makro- und mikroökonomische Ausgangsdaten, Strukturdaten	20
4.5.3	Ertragsansätze	20
4.5.4	Bewirtschaftungskosten (in Anlehnung an § 32 ImmoWertV)	21
4.5.5	Ertragswertberechnung	22
4.5.5.1	Eigentumswohnung Nr. 4	22
4.5.5.2	Tiefgaragenstellplatz Nr. 9	23
4.5.6	Berücksichtigung der besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale (in Anlehnung an § 8 (3) ImmoWertV, Besonderheiten des Gemeinschaftseigentums)	24
<b>5.</b>	<b>Vergleichswertverfahren in Anlehnung an §§ 24 bis 26 ImmoWertV</b>	<b>25</b>
<b>6.</b>	<b>Separater Ausweis der Wertbeeinflussung beim Bestehen bleiben der Rechte in Abt. II</b>	<b>26</b>
6.1	Grabenrecht für die Stadt Hofheim, lfd. Nr. 1	26
6.2	Rad- und Fußweg für die Stadt Hofheim, lfd. Nr. 2	26
6.3	Kanalrecht für die Stadt Hofheim, lfd. Nr. 3	26
6.4	Wegerecht zu Gunsten des Flurstückes 67/3 der Flur 57, lfd. Nr. 4	27
6.5	Ausschließliche Nutzung für Zwecke des Betreuten Wohnens, lfd. Nr. 5	27
<b>7.</b>	<b>Verkehrswert</b>	<b>28</b>

## **Anlagen**

**Landkarte**

**Stadtplan**

**Flurkarte**

**Luftbild**

**Überflutungsflächen bei Hochwasser**

**Bodenrichtwertinformation**

**Baulastenauskunft**

**Bauunterlagen**

**Energieausweis**

## **GRUNDSTÜCKE/BAULICHE ANLAGEN**

### **1. Vorbemerkungen**

#### **1.1 Auftraggeber**

Amtsgericht Frankfurt am Main, Az.: 844 K 8/25  
- Abteilung Zwangsversteigerung -

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

Verkehrswertermittlung des Wohneigentums in 65719 Hofheim am Taunus, Lorsbacher Straße 52, Eigentumswohnung lfd. Nr. 4 sowie Teileigentum an dem Tiefgaragenstellplatz Nr. 9 einschließlich des Gemeinschaftseigentums lt. Teilungserklärung im Rahmen einer Zwangsversteigerung.

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 11.06.2025 zum Besichtigungstermin am 24.06.2025, 15.00 Uhr eingeladen. Die Besichtigung der Wohnung und des Stellplatzes konnte zu diesem Termin stattfinden.

Zum Ortstermin waren anwesend:

Mieter, Hausmeister der WEG-Verwaltung  
Verwandte des Mieters  
Frau Dipl.-Ing. Ök. D. Schneider

## 2. Wertermittlungsgrundlagen

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

- Bürgerliches Gesetzbuch (BGB) v. 18.08.1896 in der jeweils geltenden Fassung
- des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017, Stand 10/2022
- der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – BauNVO) in allen 5 Fassungen:
  - BauNVO 62 vom 26.06.1962
  - BauNVO 68 vom 26.11.1968
  - BauNVO 77 vom 15.09.1977
  - BauNVO 86 vom 30.12.1986
  - BauNVO 90 vom 23.01.1990, zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.04.1993
- Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Immobilien und der für die Wertermittlung erforderlichen Daten (Immobilienwertermittlungsverordnung – ImmoWertV) vom 14.07.2021, rechtsverbindlich ab 01.01.2022
- Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Grundstücken (Immobilienwertermittlungsverordnung - ImmoWertV) vom 19. Mai 2010
- Bodenrichtwertrichtlinie vom 11.01.2011
- Sachwertrichtlinie vom 05.09.2012
- Vergleichswertrichtlinie vom 20.03.2014
- Ertragswertrichtlinie vom 12.11.2015
- der DIN 276 „Kosten im Hochbau“, Juni 1993 und DIN 277, in den aktuellen Fassungen
- Normalherstellungskosten 2010 (NHK 2010) Bundesministerium für Verkehr-, Bau und Stadtentwicklung, Sachwertrichtlinie (SW RL) vom 05.09.2012
- Wohnflächenverordnung (WoFlV) vom 01.04.2004
- Bewirtschaftungskosten (Verwaltungs- und Instandhaltungskosten sowie Mietausfallwagnis nach Zweiter Berechnungsverordnung) ab 01.03.2006, Aktualisierung vom 01.01.2025

**- 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 14.05.2025

Grundbuchauszug von Frankfurt Außenstelle Höchst/  
Gemarkung Hofheim/Blatt 10360 und 10304

Grundstücksmarktbericht Hessen sowie des Main-  
Taunus-Kreises 2025

Gutachterausschuss Main-Taunus-Kreis Bodenrichtwert  
zum 01.01.2024

sonstige Unterlagen und Auskünfte durch:

- Grundbuchamt Frankfurt, Außenstelle Höchst vom  
24.06.2025
- Antragstellerin
- Main-Taunus-Kreis vom 30.06.2025
- Gutachterausschuss Main-Taunus-Kreis vom  
08.07.2025

### **3. Grundstücksbeschreibung**

#### **3.1 Makrostandort**

- Hofheim am Taunus ist Kreisstadt des Main-Taunus-Kreises und liegt zwischen den Großstädten Frankfurt, Wiesbaden und Mainz und hat ca. 41.199 Einwohner (Stichtag 31.12.2024, Internetseite der Stadt)
- liegt am Südhang des Taunus und gliedert sich in sieben Stadtteile
- Frankfurt liegt ca. 29 km entfernt, Wiesbaden liegt ca. 12 km entfernt und Mainz ca. 15 km
- in unmittelbarer Nähe befindet sich das Autobahnkreuz A 3/A 66 (Wiesbadener Kreuz, ca. 2 km zur A 3)

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

- das Bewertungsobjekt befindet sich am nordwestlichen Randbereich von Hofheim
- unmittelbar angrenzend befindet sich ein Seniorenheim, nordöstlich grenzt der Schwarzbach an
- die weitere Umgebungsbebauung ist vorwiegend geprägt von einem kleinen Wohngebiet mit freistehenden Einfamilienhäusern, im Bereich der Lorsbacher Straße Mehrfamilienwohnhäusern bzw. Wohn- und Geschäftshäusern sowie teilweise kleinteiligem Gewerbe
- Anbindung an den ÖPNV bietet eine Bushaltestelle unmittelbar neben dem Grundstück
- der S-Bahnhof Hofheim befindet sich ca. 800 m entfernt
- Einkaufsmöglichkeiten stehen ca. 1,7 km entfernt zur Verfügung
- Kindertagesstätten und verschiedene Schulen können in Hofheim besucht werden
- die ärztliche Versorgung ist in Hofheim gesichert

- Topographie  
nahezu eben

- verkehrstechnische Erschließung  
wenig frequentierte Durchgangsstraße

- innere Erschließung  
Zufahrt vorhanden

- Versorgung/Entsorgung  
voll erschlossen

### 3.3 Rechtliche Gegebenheiten

Gemarkung: Hofheim  
Grundbuchband Blatt 10304

lfd. Nr.	Flur	Flurstück	Lagebezeichnung	Größe	Miteigentumsanteil
1	58	49/6	Lorsbacher Straße 50 a, 50, 52	3.054	174/10.000
1	58	49/7	Wasserfläche Lorsbacher Straße	61	174/10.000
1	58	49/8	Lorsbacher Straße 50 a, 50, 52	148	174/10.000

verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung im Aufteilungsplan gekennzeichnet mit der Nr. 4 sowie dem Sondernutzungsrecht an einer Gartenfläche sowie dem Keller/Abstellraum mit Nr. 4 gekennzeichnet

Gemarkung: Hofheim  
Grundbuchband Blatt 10360

lfd. Nr.	Flur	Flurstück	Lagebezeichnung	Größe	Miteigentumsanteil
1	58	49/6	Lorsbacher Straße 50 a, 50, 52	3.054	15/10.000
1	58	49/7	Wasserfläche Lorsbacher Straße	61	15/10.000
1	58	49/8	Lorsbacher Straße 50 a, 50, 52	148	15/10.000

verbunden mit dem Sondereigentum an dem Tiefgaragenstellplatz im Aufteilungsplan gekennzeichnet mit der Nr. 9

- Anmerkung: Die Miteigentumsanteile wurden aus der Teilungserklärung übernommen, eine Überprüfung in Verbindung mit der angegebenen Quadratmetergröße erfolgte nicht.

Grundbuch:

Abteilung I  
Eigentümer: -

Abteilung II  
Lasten und Beschränkungen: Grabenweg, Rad- und Fußweg, Kanalrecht, Wegerecht, Betreutes Wohnen, Geh- und Fahrrecht, Zwangsversteigerung

sonstige/nichttitulierte Rechte: keine bekannt

Es lagen die Kopien der beglaubigten und unbeglaubigten Grundbuchauszüge vom 21.03.2025 und vom 04.06.2025 vor.

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

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

Ein rechtskräftiger Bebauungsplan liegt nicht vor (Internetseite der Stadt vom 26.08.2025).

Im regionalen Flächennutzungsplan (aktueller Planstand 31.01.2025) ist das Grundstück als gemischte Baufläche dargestellt.

Das Grundstück wird entsprechend den Angaben aus den Bauunterlagen nach § 34 BauGB beurteilt.

Entsprechend dem Geoportal Hessen sind der überwiegende Teil der Bewertungsflurstücke als Überflutungsflächen bei Hochwasser ausgewiesen (Anlage Lageplan).

#### **3.4.2 Baurecht**

Die zu bewertende Eigentumswohnung befindet sich auf dem Grundstück eines ehemaligen Mühlengebäudes bzw. des städtischen Bauhofes. Diese Gebäude wurden abgerissen und es erfolgte ein Neubau für eine Seniorenresidenz.

Mit Baugenehmigung von 2004 und Fertigstellung 2006 wurde diese Wohnanlage mit drei Gebäuden und einem eingeschossigen Servicepavillon baurechtlich genehmigt und errichtet.

Die Gebäude werden durch eine unterirdische Garage miteinander verbunden.

Im Jahr 2004 erfolgte die Abgeschlossenheitsbescheinigung über 48 Wohneinheiten sowie die mit gleicher Ziffer gekennzeichneten Kellerabstellräume, Nebenräume und Garageneinstellplätze.

Zwei Einheiten wurden danach als nicht zu Wohnzwecken dienende Räumlichkeiten ausgewiesen. In der ursprünglichen Teilungserklärung wurde die Nutzung der Wohnanlage für Betreutes Wohnen festgeschrieben. Die Teilungserklärung aus dem Jahr 2003 wurde im Jahr 2013 dahingehend geändert, dass diese Teileigentumseinheiten ebenfalls in Wohneigentum umgeändert wurden.

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

Baulasten bestehen lt. schriftlicher Auskunft des Main-Taunus-Kreises vom 30.06.2025 wie folgt:

- zu Lasten der Bewertungsflurstücke 49/6; 49/7 und 49/8 und zu Gunsten des Flurstückes Flur 57, Flurstück 67/3:  
jederzeit ungehinderte und verkehrssichere Zufahrt für den Einsatz von  
Feuerlösch- und Rettungsfahrzeugen

- zu Gunsten der Bewertungsflurstücke 49/6; 49/7 und 49/8 und zu Lasten des Flurstückes Flur 57, Flurstück 67/3:  
für die gekennzeichnete Aufstell- und Bewegungsfläche für die Feuerwehr ist das Erstellen jeglicher baulichen Anlagen, wie die Errichtung von Einfriedungen, das Anlegen von Stellplätzen für PKW und Ladezonen, das Auf- und Abstellen, Aufhängen und Lagern von Gegenständen jeglicher Art sowie die Bepflanzung von Bäumen und Sträucher zu Gunsten der begünstigten Flurstücke zu unterlassen

Die dazugehörigen Baulastenblätter sind in der Anlage aufgeführt. Diese Baulasteintragungen werden als wertneutral beurteilt.

Stellplatzverpflichtungen sind nicht bekannt, auf dem Grundstück bzw. in der Tiefgarage sind die notwendigen Stellplätze nachgewiesen.

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

Das Grundstück wird als erschließungsbeitragsfrei beurteilt.

Bei der Wertermittlung wurde von normal tragfähigem Baugrund ausgegangen.

Altlastenverdachtsflächen sind nicht bekannt. Es wird von einer Altlastenfreiheit ausgegangen.

Verdacht auf Hausschwammbefall besteht nicht.

Sonstige Besonderheiten sind nicht bekannt.

**Energieausweis:**

Energieausweis vom 12.11.2020 (Anlage)

Endenergieverbrauch 98 kWh/(m<sup>2</sup>a)

### 3.5 Gebäudebeschreibung

Die Wohnanlage für betreutes Wohnen ist aktuell aufgeteilt in ca. 50 Eigentumswohnungen.

Lt. Angaben des Hausmeisters befinden sich in der Tiefgarage 45 Stellplätze für die Bewohner. Oberirdisch stehen zwei Besucherparkplätze und ein Behindertenparkplatz zur Verfügung.

Straßenseitig befindet sich ein eingeschossiger Servicepavillon der für die allgemeine Nutzung bzw. in dem Serviceangebote des DRK wahrgenommen werden können (ist an das DRK vermietet).

Der allgemeine Hofbereich ist gekennzeichnet durch befestigte Wegeflächen und eine allgemein zugängliche Terrassenanlage. Die hofseitig vor den jeweiligen Erdgeschosswohnungen befindlichen Grünflächen sind als Sondernutzungsflächen diesen Wohnungen zugeordnet.



**Straßenansicht Wohnanlage**



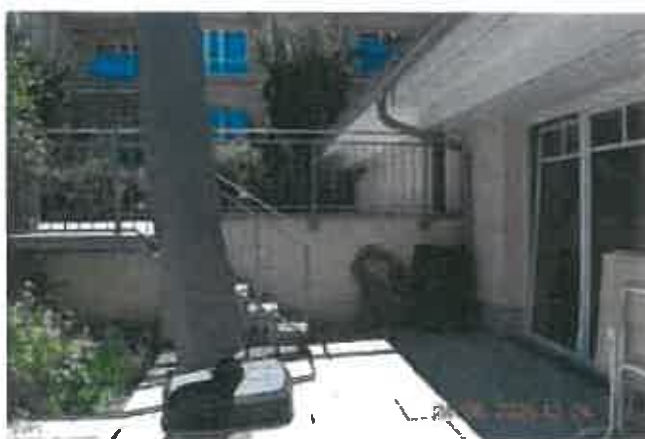
**Straßenansicht Wohnanlage**



**Freiflächen innerhalb der Anlage**



**Freiflächen mit Sondernutzungsrechten an Vorgärten**



**allgemeine Terrasse, Pavillonanbau**

### **Wohngebäudeteil Lorsbacher Straße 52**

Die allgemeinen Angaben zu diesem Gebäudeteil wurden nur insoweit angegeben, wie diese zum Ortstermin zugänglich waren

- Baujahr: 2006
- Konstruktionsmerkmale: voll unterkellert, Tiefgarage Stahlbeton, Außenwände 24er Mauerwerk (KS-Mauerwerk bzw. Hochlochziegel lt. Teilungserklärung), tragende Zwischenwände 24er Mauerwerk
- Geschossigkeit: zweigeschossig, ausgebautes Dachgeschoss
- Fassade: Thermofassade lt. Baubeschreibung, verputzt, diverse Farbabweichungen sichtbar
- Decken: massiv
- Treppen: zweiläufiges massives Treppenhaus, Werksteinbelag, Aufzugsanlage behindertengerecht TG bis DG (13 Personen, Baujahr 2005), rollstuhlgerechte Anordnung lt. Bauunterlagen
- Hauseingang: rückwärtiger hofseitiger Hauseingang, automatische Türöffnung über Summer bzw. von außen über Schließsystem
- Dach: Holzkonstruktion, abgewalmtes Satteldach, Ziegeleindeckung

#### **- Kellerebene mit Tiefgarage:**

Raumaufteilung: Zufahrtsrampe zur Tiefgarage, diverse Abstellräume, je Gebäudeteil Müllraum und separates Treppenhaus, HAR, Hausmeisterraum, Fahrradkeller, Heizungsraum, Teileigentumseinheit Tiefgaragenstellplatz Nr. 9 befindet sich unmittelbar links neben der Zufahrtsrampe und dem Brandschutztor

#### **Ausstattung:**

Boden: geplätteter Beton  
Wände: Gestrichen  
Decken: gedämmt, Deckenhöhe ca. 2,40 m, Durchfahrtshöhe ca. 1,95 m  
Türen: Metall  
Fenster: PVC  
E-Installation: über tlw. unter Putz  
Heizung: zwei in Reihe geschaltete Gasheizungen, WW-Boiler

Stellplatz Nr. 9: befindet sich unmittelbar links neben der Tiefgaragenzufahrtsrampe, schwierige Zufahrt gegeben, Breite des Stellplatzes lediglich ca. 2,25 m



**Tiefgaragenzufahrt**



**Tiefgaragenzufahrt**



**Tiefgaragenstellplatz Nr. 9**



Abstellraum Nr. 4



Heizungsanlage

### **Beschreibung Eigentumswohnung Gebäude A, Lorsbacher Straße 52**

#### **Eigentumswohnung Erdgeschoss, Hfd. Nr. 4**

**Raumaufteilung:** Flurbereich mit angrenzendem Wohnbereich, ein Zimmer, Küche, Bad, Terrasse und kleinem Gartenbereich als Sondernutzungsrecht

**Ausstattung:**

**Boden:** gefliest

**Wände:** verputzt, tapeziert, Küche zweiseitiger Fliesenspiegel

**Decken:** verputzt, tapeziert, Deckenhöhe ca. 2,55 m

**Türen:** Holz, zwei PVC-Terrassentüren

**Fenster:** PVC, bodentief, elektrische Rollläden, alle Fenster sind hofseitig ausgerichtet

**Verglasung:** Isolierverglasung

**E-Installation:** unter Putz, Wechselsprechanlage

**Sanitär:** innen liegendes Bad mit: ebenerdiger Eckdusche, Waschtisch, WC, Waschmaschinenanschluss, Boden und Wände gefliest

**Heizung:** Fußbodenheizung, je Raum separat steuerbar

**EBK:** Unterschrank; Hängeschränke, Ceranfeld, Backofen, Kühlschrank mit kleinem Gefrierfach, Spülmaschine, Spüle, Abzugshaube, offensichtlich Altbestand

**Terrasse:** Steinplatten, kleine Gartenfläche als Sondernutzungsrecht

- Gesamtzustand: gut



rückwärtiger Hauseingang Lorsbacher Straße 52



allgemeiner Flur/Wohnungseingang



Flurbereich mit Übergang großer Wohnraum



großer Wohnraum



Zimmer



Bad



Terrasse mit Sondernutzungsrecht Gartenfläche

**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 Aufteilungspläne entnommen.

Danach beträgt die Wohnfläche der ETW Nr. 4:

Windfang:	8,10 m <sup>2</sup>
Abstellfläche:	2,85 m
Bad:	7,54 m <sup>2</sup>
Wohnraum:	27,36 m <sup>2</sup>
Wohnraum:	9,72 m <sup>2</sup>
Küche:	5,38 m <sup>2</sup>
Gesamt:	60,95 m <sup>2</sup>
abzüglich 3 %:	1,83 m <sup>2</sup>
Wohnfläche:	59,12 m <sup>2</sup>
Terrasse 50 %:	8,75 m <sup>2</sup>
gesamt:	67,87 m <sup>2</sup>

Die nach Plausibilisierung angesetzte Mietfläche basiert auf den vorliegenden Planunterlagen / Flächenberechnungen. Gegebenenfalls geringfügige Abweichungen gegenüber dem tatsächlichen Gebäudebestand beeinflussen das Endergebnis unwesentlich. Diese Flächenangaben gelten nur für diese Bewertung.

### 3.7 Außenanlagen

**Einfriedung:** tlw. ohne, tlw. Metallzaun  
**Freifläche:** angelegte befestigte Zufahrtsflächen (nur Be- und Entladung, Feuerwehrzufahrt) sowie geringfügig straßenseitige und hofseitige allgemeine Grünflächen, insgesamt gepflegte Anlage

## **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 und den Tiefgaragenstellplatz wird noch eine Restnutzungsdauer von ca. 60 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 Grundstückes bei vernünftiger wirtschaftlicher Betrachtungsweise objektiv anbietet.

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

Definition:

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

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

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

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

Bodenrichtwerte sind geeignet, wenn die Merkmale des zugrunde gelegten Richtwertgrundstückes hinreichend mit den Grundstücksmerkmalen des zu bewertenden Grundstückes übereinstimmen.

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

Im vorliegenden Fall weist der, lt. Internetangaben Boris Hessen ausgewiesene zonale Bodenrichtwert folgende Angaben aus:

Bodenrichtwertnummer:	5370080
Bodenrichtwert:	790,00 €/m <sup>2</sup>
Entwicklungszustand:	baureifes Land
abgabenrechtlicher Zustand:	erschließungsbeitragsfrei
Grundstücksgröße:	370 m <sup>2</sup>
Stichtag:	01.01.2024

Das Gesamtgrundstück hat einen annähernd rechteckigen Grundstückszuschnitt.

Straßenfront: ca. 61 m

Tiefe: zwischen ca. 40 m bis ca. 58 m

Entsprechend den Bauunterlagen beträgt die tatsächliche GFZ rd. 1,05, es erfolgt somit keine Änderung des Bodenwertes aufgrund der deutlich größeren Grundstücksgröße gegenüber dem Bodenrichtwert.

Die Flurstücke bilden dabei eine wirtschaftliche und grundbuchrechtliche Einheit.

Bodenwertanteil Eigentumswohnung Nr. 4

$3.263 \text{ m}^2 \quad \times 790,00 \text{ €/m}^2 \quad \times 174/10.000 \quad = \quad 44.853,00 \text{ €}$

Bodenwertanteil Tiefgaragenstellplatz Nr. 9

$3.263 \text{ m}^2 \quad \times 790,00 \text{ €/m}^2 \quad \times 15/10.000 \quad = \quad 3.867,00 \text{ €}$

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).

Im aktuellen Grundstücksmarktbericht 2025 bezogen auf das Berichtsjahr 2024 wurde für Eigentumswohnungen im Main-Taunus-Kreis ein durchschnittlicher Liegenschaftszinssatz von 1,70 % bezogen auf des Bodenrichtwertniveau ab 600 €/m<sup>2</sup> und über 800,00 €/m<sup>2</sup> angegeben. Dabei wurde bei diesen Angaben von einer durchschnittlichen Restnutzungsdauer von 43 bzw. 41 Jahren sowie von durchschnittlichen Nettomieten von 11,34 €/m<sup>2</sup> bzw. 12,18 €/m<sup>2</sup> ausgegangen.

Unter Berücksichtigung der besonderen Nutzung der Eigentumswohnung des betreuten Wohnens sowie der Lage der Eigentumswohnung im Erdgeschoss und dem Sondernutzungsrecht an der kleinen Gartenfläche, aber auch der deutlich längeren wirtschaftlichen Restnutzungsdauer, in Verbindung mit einem höheren Mietansatz unter Punkt 4.5.3 wird ein Liegenschaftszinssatz von 4,50 % für angemessen eingeschätzt.

Für den Tiefgaragenstellplatz wird aufgrund der Lage und der geringen Breite, ein Liegenschaftszinssatz von 4,50 % berücksichtigt.

#### **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 die Stadt Hofheim sind positiv.

Die Arbeitslosenquote im Main-Taunus-Kreis betrug im Juli 2025 ca. 5,4 %, der einzelhandelsrelevante Kaufkraftkennzifferindex liegt bei ca. 123,7 % je Einwohner 2025.

Gemäß Internetseite der Bertelsmann Stiftung, Wegweiser Kommune vom 26.08.2025, entwickelt sich die Bevölkerung der Stadt Hofheim am Taunus wie folgt:

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

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

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

#### 4.5.3 Ertragsansätze

Die Mietvertragssituation stellt sich dabei wie folgt dar:

- Mietvertrag seit 2016,
- vereinbarte Mietfläche 68 m<sup>2</sup>,
- mit vermietet Einbauküche, Abstellschrank im Eingangsbereich, Spiegelschrank im Bad, diverse Leuchten, Innenjalousien in Wohn- und Schlafzimmer
- Mietvertrag auf unbestimmte Zeit,
- die Wohnung wurde im renovierten Zustand übergeben, Schönheitsreparaturen übernimmt der Mieter
- durch den Mieter wurde mitgeteilt, dass die monatliche Gesamtmiete 1.250,00 € beträgt, es konnte dabei nicht genau in Erfahrung gebracht werden, welcher Betrag dabei für die Nettokaltmiete vorgesehen ist, lt. Angaben des Mieters werden monatlich 80,00 € als Umlage für das DRK in Bezug auf die Betreuungsangebote fällig (lt. Abrechnung von 2023 beträgt dieser Anteil monatlich 100,00 €)
- lt. der vorliegenden Nebenkostenabrechnung von 2023 betragen die monatlichen Nebenkosten rd. 4,80 €/m<sup>2</sup>
- der Mieter nutzt den Tiefgaragenstellplatz Nr. 9 nicht selbst, sondern dieser ist untervermietet, der Mietpreis soll danach 60,00 € monatlich betragen

Unter Berücksichtigung der Angaben unter Punkt 5. betragen die Nettokaltmieten bei den verkauften Eigentumswohnungen bis ca. 14,13 €/m<sup>2</sup>.

Unter Berücksichtigung der nachgefragten besonderen Wohnform, wird von einer marktüblichen Nettokaltmiete von 14,50 €/m<sup>2</sup> (ohne Zubehör) ausgegangen. Bei diesem Ansatz wird auch berücksichtigt, dass die oben aufgeführten umlagefähige Nebenkosten deutlich über den üblichen Preisen liegen (u.a. aufgrund der Umlage DRK, den Hausmeister- und Reinigungskosten).

Für den Tiefgaragenstellplatz wird ein Mietansatz von 60,00 € monatlich berücksichtigt.

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

Die Bewirtschaftungskosten werden entsprechend der Anlage 3 der ImmoWertV (Stand 01.01.2025) wie folgt eingeschätzt:

Verwaltungskosten:	429,00 €/Einheit bzw. 47,00 €/TG-Platz
Instandhaltungskosten:	16,00 €/m <sup>2</sup> bzw. 106,00 €/TG
Mietausfallwagnis:	2,00 %

#### 4.5.5 Ertragswertberechnung

##### 4.5.5.1 Eigentumswohnung Nr. 4

Gebäude	Nutzfläche in m <sup>2</sup>	€/m <sup>2</sup>	Ertrag/Monat	
EG, ETW Nr. 4	67,87	14,50	984,12 €	
<b>Gesamtfläche</b>	<b>67,87</b>			
<b>Monatsertrag</b>			<b>984,12 €</b>	
<b>Jahresertrag</b>			<b>11.809,38 €</b>	
<b>nicht umlagefähige Bewirtschaftungskosten</b>				
Verwaltungskosten	429,00 €	x	1 WE	429,00 €
Instandhaltungskosten	16,00 €/m <sup>2</sup>	x	67,87 m <sup>2</sup>	1.085,92 €
Mietausfallwagnis	11.809,38 €	x	2%	236,19 €
<b>Bewirtschaftungskosten</b>				<b>1.751,11 €</b>
<b>Jahresertrag</b>				<b>11.809,38 €</b>
<b>./. Bewirtschaftungskosten entspricht</b>	<b>14,83 %</b>			<b>-1.751,11 €</b>
<b>jährlicher Reinertrag</b>				<b>10.058,27 €</b>
<b>./. Bodenwertverzinsung</b>	<b>44.853,00 €</b>	<b>x</b>	<b>2,50 %</b>	<b>-1.121,33 €</b>
<b>Gebäudereinertrag</b>				<b>8.936,95 €</b>
Restnutzungsdauer	60			
Liegenschaftszinssatz	2,50			
Barwertfaktor				<b>30,91</b>
<b>Gebäudeertragswert</b>				<b>276.229,04 €</b>
<b>Bodenwert</b>				<b>44.853,00 €</b>
<b>Ertragswert</b>				<b>321.082,04 €</b>
		<b>rd.</b>		<b>321.000,00 €</b>

#### Kennzahlen

der Ertragswert entspricht	27,19	des Jahresrohertrages
die Nettoanfangsrendite beträgt	3,21	
Bodenwertanteil am Ertragswert	13,97	
Quadratmeterpreis in €/m <sup>2</sup>	4.730,84	

#### 4.5.5.2 Tiefgaragenstellplatz Nr. 9

Gebäude	Nutzfläche in m <sup>2</sup>	€/m <sup>2</sup>	Ertrag/Monat
TG Nr. 9			
Gesamtfläche			
Monatsertrag			60,00 €
Jahresertrag			720,00 €
nicht umlagefähige Bewirtschaftungskosten			
Verwaltungskosten	47,00 €	x	1 TG
Instandhaltungskosten	108,00 €/TG	x	1,00 TG
Mietausfallwagnis	720,00 €	x	2%
Bewirtschaftungskosten			167,40 €
Jahresertrag			720,00 €
./. Bewirtschaftungskosten			-167,40 €
entspricht	23,25 %		
jährlicher Reinertrag			552,60 €
./. Bodenwertverzinsung	3.867,00 €	x	4,50 %
Gebäudereinertrag			378,59 €
Restnutzungsdauer	60		
Liegenschaftszinssatz	4,50		
Barwertfaktor			20,64
Gebäudeertragswert			7.813,25 €
Bodenwert			3.867,00 €
Ertragswert			11.680,25 €
		rd.	12.000,00 €
<b>Kennzahlen</b>			
der Ertragswert entspricht	16,22	des Jahresrohertrages	
die Nettoanfangsrendite beträgt	4,85		
Bodenwertanteil am Ertragswert	33,11		

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

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 Angaben der zuständigen WEG-Verwaltung vom 08.08.2025, wurden folgende Angaben bezogen auf das Gemeinschaftseigentum mitgeteilt:

- es bestehen keine Hausgeldrückstände, die Instandhaltungsrücklage beträgt zum 31.12.2024 rd. 89.000,00 €
- das monatliche Hausgeld für die Eigentumswohnung beträgt 491,00 € und für den Stellplatz 25,00 €,
- es ist geplant eine Gebädefunkanlage für ca. 80.000,00 € anzuschaffen, in der nächsten Eigentümerversammlung soll darüber entschieden werden, ob die Kosten tlw. über eine Sonderumlage finanziert werden sollen, weitere Sanierungen sind nicht geplant
- das Gebäude ist barrierefrei ausgelegt, der Gemeinschaftsraum im Pavillon sowie Küche und Büro sind an das DRK vermietet

Unter Berücksichtigung eines Miteigentumsanteils für die Eigentumswohnung und den Stellplatz von rd. 1,89 %, in Verbindung mit einer möglichen Sonderumlage von geschätzt 50.000,00 € würde die Sonderumlage rd. 1.000,00 € betragen.

Aufgrund des bisher fehlenden Beschlusses, in Verbindung mit der Möglichkeit auch andere Finanzierungsquellen zu beschließen, erfolgt keine Berücksichtigung dieser möglichen Belastung.

Für das Zubehör (ältere Einbauküche), den Spiegelschrank im Bad sowie den Abstellschrank wird kein pauschaler Restwert mehr berücksichtigt.

Weitere rückständige Instandsetzungsaufwendungen für das Sondereigentum sind nicht bekannt.

## 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 des Main-Taunus-Kreises wurden im Rahmen von aktuellen Grundstücksmarktberichten keine Durchschnittswerte für diese Art und Größe von Eigentumswohnungen veröffentlicht.

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

- gewöhnlicher Geschäftsverkehr
- Weiterverkauf
- Eigentumswohnungen
- Baujahre zwischen 2000 bis 2010
- Wohnfläche zwischen 50 m<sup>2</sup> bis 100 m<sup>2</sup>
- Verkäufe von Eigentumswohnungen in Wohnanlagen mit betreutem Wohnen
- Kauffälle ab 2020 bis aktuell

Der Gutachterausschuss des Main-Taunus-Kreises konnte sieben vergleichbare Kauffälle übermitteln, die sich alle innerhalb dieser Eigentumsanlage befinden.

Danach wurden zwischen 2018 bis 2024 Kaufpreise zwischen 4.023,00 €/m<sup>2</sup> im Jahr 2018 bis 4.543,00 €/m<sup>2</sup> im Jahr 2021 erzielt. Die beiden letzten angegebenen Kaufpreise wurden 2023 und 2024 mit einem Quadratmeterpreis von 4.403,00 €/m<sup>2</sup> bzw. 4.357,00 €/m<sup>2</sup> für Erdgeschosswohnungen erzielt.

Die verkauften Eigentumswohnungen waren dabei tlw. bezugsfrei, tlw. vermietet. Signifikante Preisunterschiede in Bezug auf den Vermietungszustand konnten dabei nicht festgestellt werden. Bei diesen Verkäufen sind die eingetragenen dinglich gesicherten Rechte inkludiert.

Unter Berücksichtigung der unmittelbaren Vergleichbarkeit dieser Verkaufsfälle, der guten Nachfrage nach derartigen Eigentumswohnungen mit der Zweckbestimmung des betreuten Wohnens, in Verbindung mit der demografischen Entwicklung, wird ein Quadratmeterpreis von 4.700,00 €/m<sup>2</sup> (ohne dingliche Belastungen) als angemessen beurteilt.

Dieser Vergleichswert stützt den ermittelten Ertragswert. Die Ableitung des Verkehrswertes erfolgt anhand des Ertragswertes.

Für den Tiefgaragenstellplatz wird der angesetzte Ertragswert von 12.000,00 € aufgrund der eingeschränkten Nutzbarkeit als angemessen beurteilt.

## **6. Separater Ausweis der Wertbeeinflussung beim Bestehen bleiben der Rechte in Abt. II**

### **6.1 Grabenrecht für die Stadt Hofheim lfd. Nr. 1**

Entsprechend der vorliegenden Bewilligungsurkunde besteht die Grunddienstbarkeit, den neu angelegten Entwässerungsgraben in einem Grundstücksstreifen von 3 m jederzeit für den Betrieb des Grabens notwendige Untersuchungen, Instandsetzungen etc. erforderliche Arbeiten vorzunehmen und den Bereich durch Beauftragte betreten zu lassen.

Eine Wertbeeinflussung durch dieses Recht wird nicht eingeschätzt.

### **6.2 Rad- und Fußweg für die Stadt Hofheim, lfd. Nr. 2**

Für eine zukünftige beabsichtigte öffentliche Nutzung als Fuß- und Radwegeverbindung entlang des Schwarzbaches wurde eine beschränkt persönliche Dienstbarkeit zu Lasten des Bewertungsgrundstückes eingetragen. Dabei wurde angegeben, wonach der Eigentümer verpflichtet ist die öffentliche Nutzung durch die Allgemeinheit zum Gehen und zum Fahren mit Fahrrädern innerhalb eines 3 m breiten Streifens zu dulden. Die Verkehrssicherungs- und Unterhaltungspflicht für diesen Bereich liegt danach bei dem Eigentümer. Bei einem möglichen Ausbau, wird ab dem Zeitpunkt der Benutzbarkeit eine Kostenteilung von 50 % für die vorgenannten Pflichten vereinbart.

Ein Ausbau als Radweg ist bisher nicht erfolgt. Aktuell bestehen Planungen die L 3011 mit einem Radweg auszubauen. Es erscheint daher unwahrscheinlich, dass dieses dingliche Recht tatsächlich umgesetzt werden wird.

Eine Wertbeeinflussung beim Bestehen bleiben durch dieses Recht wird daher nicht eingeschätzt.

### **6.3 Kanalrecht für die Stadt Hofheim, lfd. Nr. 2**

Die Stadt Hofheim ist berechtigt, in einem Grundstücksstreifen von ca. 1 m einen Schmutzwasserkanal neu herzustellen und zu verlegen.

Ein Lageplan für diesen Kanal war in der Bewilligungsurkunde nicht enthalten.

Unter Berücksichtigung der bestehenden Bebauung, wird keine Wertminderung beim Bestehen bleiben des Rechtes eingeschätzt.

#### **6.4 Wegerecht zu Gunsten des Flurstückes Flur 57, Flurstück 67/3, lfd. Nr. 4**

Der jeweilige Eigentümer des Grundstückes 67/3 ist berechtigt, die entlang der gemeinsamen Grenze zum Flurstück 49/5 (ehemaliges Grundstück) verlaufende Feuerwehrezufahrt jederzeit, dauerhaft und ungehindert, als Zufahrt und Durchgang für Feuerwehr und Rettungsfahrzeuge sowie Instandhaltungen zu befahren und zu betreten.

Die Verkehrssicherungs- und Instandsetzungspflicht obliegt den Berechtigten zu je ½.

Dieses Geh- und Fahrrecht wurde bereits durch die Baulasteneintragungen gesichert.

Eine Wertminderung besteht daher beim Bestehen bleiben des Rechtes nicht.

#### **6.5 Ausschließliche Nutzung für Zwecke des Betreuten Wohnens, lfd. Nr. 5**

Die Nutzung der Wohnanlage wird für Betreutes Wohnen festgeschrieben. Die jeweiligen Eigentümer sind verpflichtet, das jeweilige Wohneigentum an Personen zur Nutzung zu überlassen, welche Senioren sind (haben das 60. Lebensjahr vollendet). Bei Ehepartnern oder Lebensgemeinschaften genügt es, wenn nur ein Partner diese Voraussetzung erfüllt.

Unter Berücksichtigung der weiterhin guten Nachfrage nach derartigen Wohnungen, aber auch der dadurch geringeren Fungibilität der zu bewertenden Eigentumswohnung, wird ein Abschlag von 5 % bezogen auf den eingeschätzten Verkehrswert bzw. (321.000,00 € Verkehrswert der Eigentumswohnung) mit rd. 16.000,00 € berücksichtigt.

Beim Bestehen bleiben dieser dinglich gesicherten Nutzung für Betreutes Wohnen, erfolgt eine Wertminderung von rd. 16.000,00 €.

## 7. 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 65719 Hofheim am Taunus, Lorsbacher Straße 52, Eigentumswohnung Nr. 4 sowie Tiefgaragen-Stellplatz Nr. 9, ermittelt sich unter Berücksichtigung aller wertbeeinflussender Umstände (ohne Abteilung II) mit:

<b>Eigentumswohnung Nr. 4</b>	<b>321.000,00 €</b>
<b>Tiefgaragen-Stellplatz Nr. 9</b>	<b>12.000,00 €</b>

### 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.

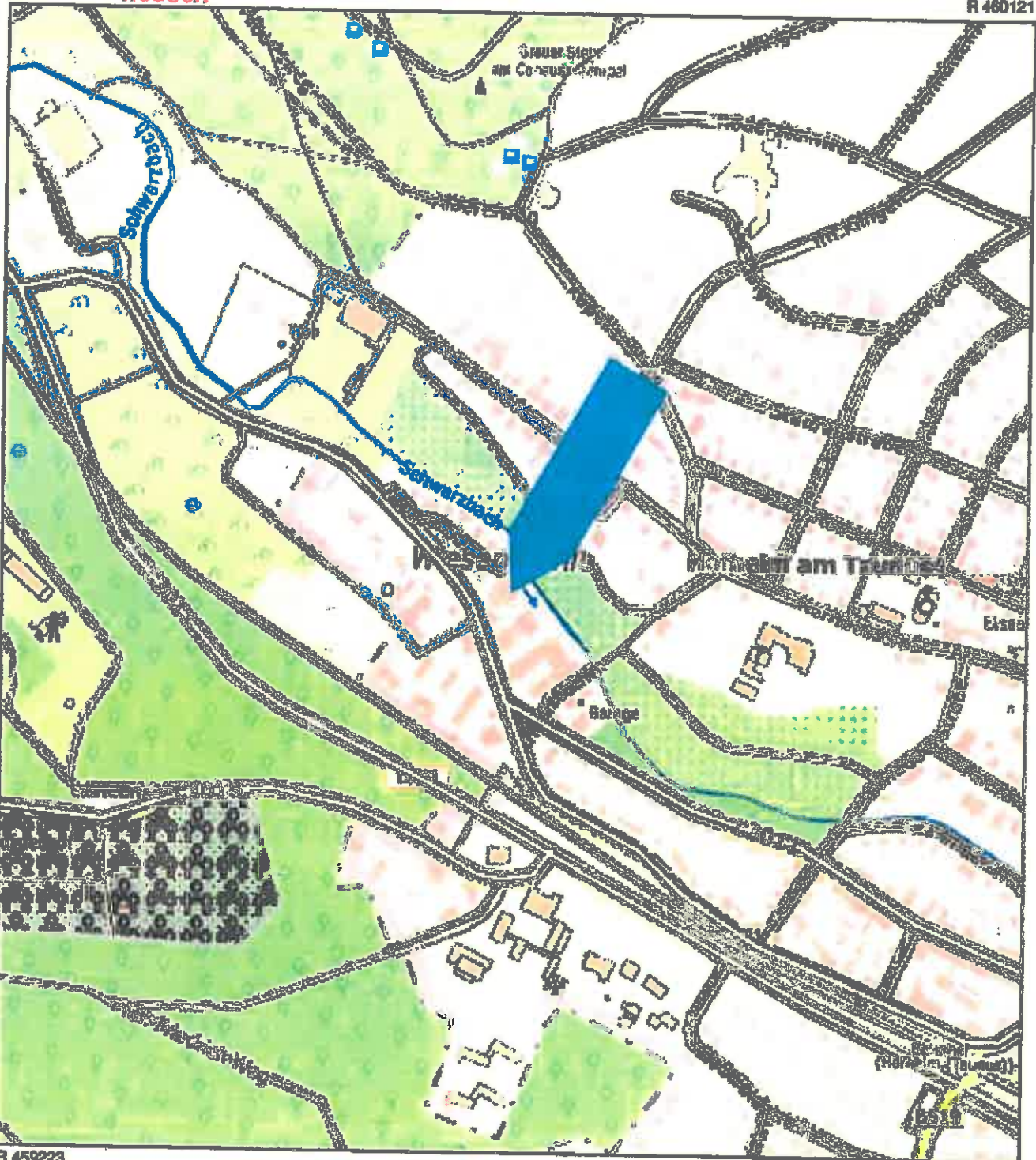
  
Dorothea Schneider

Frankfurt, 28.08.2025

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







R 459223

Datum: 26.8.2025

Maßstab: 1 : 5000

Notiz:

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

HESSEN



Amt für Bodenmanagement Limburg a. d. Lahn

Berner Straße 11  
65562 Limburg a. d. Lahn

# Auszug aus dem Liegenschaftskataster

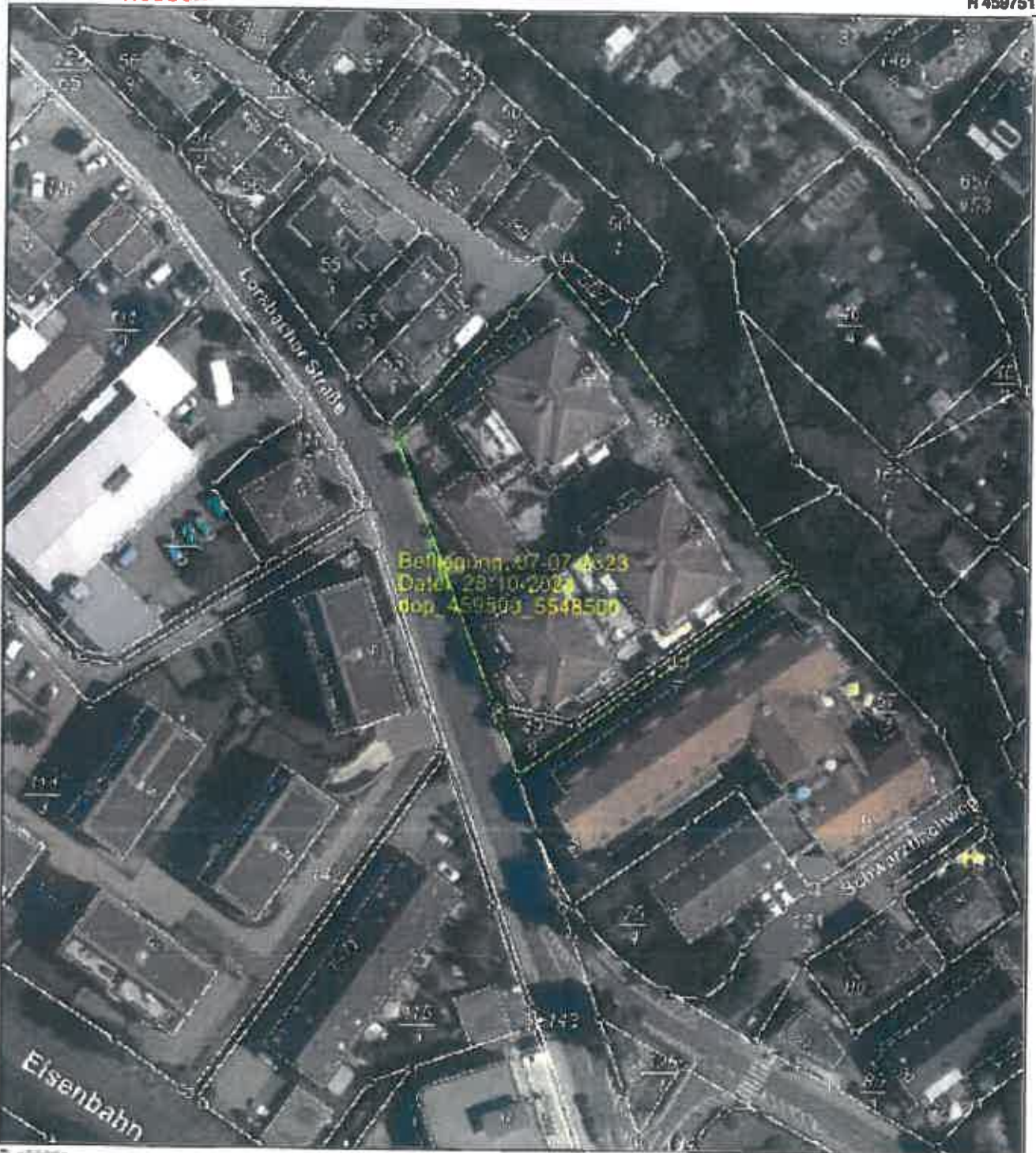
Liegenschaftskarte 1:500  
Hessen

Flurstück: 49/6  
Flur: 68  
Gemarkung: Hofheim

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

Erstellt am 05.05.2025  
Antrag: 202004463-1  
AZ: 3011004





H 5548516

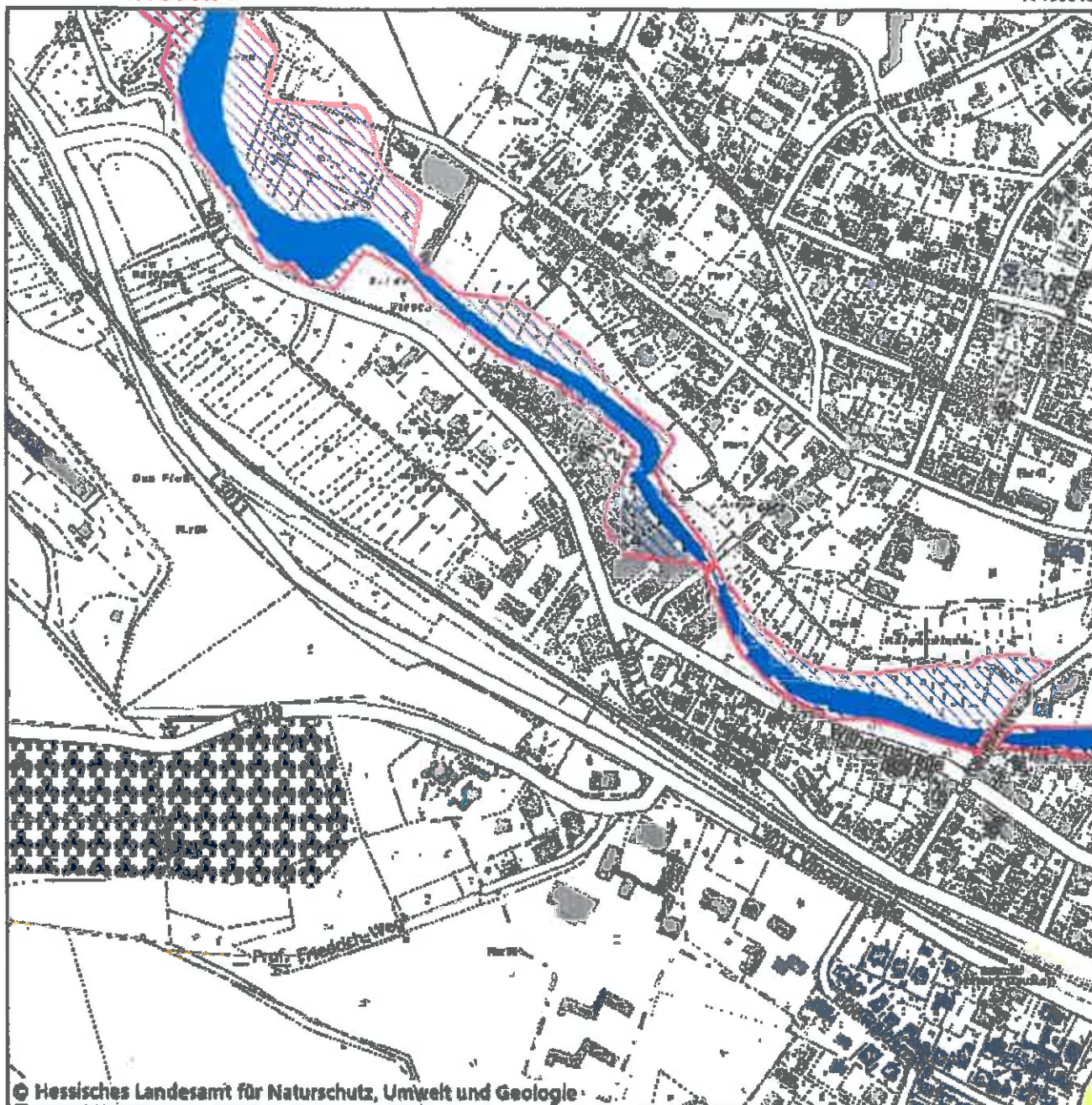
R 458751

**Datum:** 4.6.2025

**Maßstab:** 1 : 1000

**Notiz:**

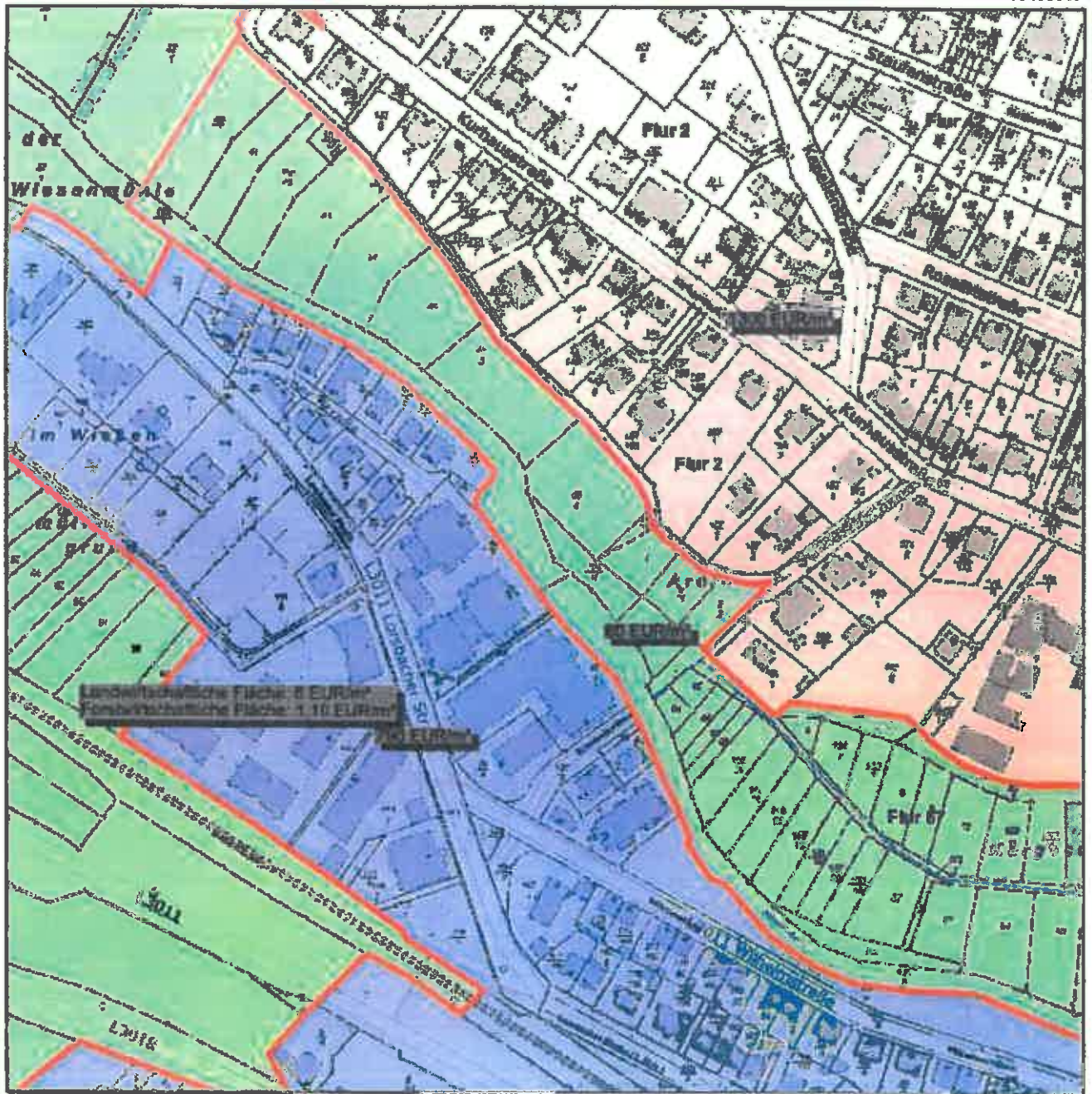
Die Erstellung, die Nutzung sowie die Vervielfältigung des Ausdrucks ist nur unter Beachtung der Nutzungsbedingungen des/der jeweiligen Geodateninhaber/s erlaubt. Die Bedingungen sind den Eigenschaften der Geodatendienste (Metadaten) zu entnehmen.



## Überflutungsflächen bei Hochwasser

Datum: 3.8.2025

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.



Bodenrichtwert

Datum: 3.8.2025

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.

# Baulastenauskuft



EINGEGANGEN 24. Juli 2025

BAULASTENBLATT

Aktenzeichen 0537 BL 02346.13

Grundstück: Hofheim, Lorsbacher Straße 50, 50a, 52

Gemarkung: Hofheim

Flur: 58

Flurstück: 49/6

Blatt: 388

Lfd. Nr. der Flurstücksdatei: 00016578

Inhalt der Eintragung:

Seite 1.

1.

Die in der beigefügten Abzeichnung der Flurkarte rot vermaßt dargestellte Fläche wird zugunsten des Grundstücks Gemarkung Hofheim, Flur 57, Flurstück 67/3 als jederzeit ungehinderte und verkehrssichere Zufahrt für den Einsatz von Feuerlösch- und Rettungsfahrzeugen zur Verfügung gestellt.

Eingetragen aufgrund der Verfügung vom 27.06.2013  
Hofheim am Taunus, den 27.06.2013

(Torsten Dalle)

Hiermit wird amtlich beglaubigt, daß die  
vorstehende Abschrift mit dem Baulastenver-  
zeichnis übereinstimmt.



Hofheim, den 30.06.2025  
Main-Taunus-Kreis, Der Kreisausschuß

*[Handwritten signature]*





**BAULASTENBLATT**

Aktenzeichen 0537 BL 02365:13

Grundstück: Hofheim, Lorsbacher Straße 50, 50a, 52

Gemarkung: Hofheim

Flur: 58

Flurstück: 49/7

Blatt: 389

Lfd. Nr. der Flurstücksdatei: 00016579

Inhalt der Eintragung:

Seite 1.

1.

Die in der beigefügten Abzeichnung der Flurkarte rot vermaßt dargestellte Fläche wird zugunsten des Grundstücks Gemarkung Hofheim, Flur 57, Flurstück 67/3 als jederzeit ungehinderte und verkehrssichere Zufahrt für den Einsatz von Feuerlösch- und Rettungsfahrzeugen zur Verfügung gestellt.

Eingetragen aufgrund der Verfügung vom 27.06.2013  
Hofheim am Taunus, den 27.06.2013

(Torsten Dalle)

Hiermit wird amtlich beglaubigt, daß die  
vorstehende Abschrift mit dem Baulastenver-  
zeichnis übereinstimmt.



Hofheim, den 20.06.2015  
Main-Taunus-Kreis, Der Kreisausschuß

Sturm





**BAULASTENBLATT**

Aktenzeichen 0537 BL 02367.13

Grundstück: Hofheim, Lorsbacher Straße 50, 50a, 52

Gemarkung: Hofheim

Flur: 58

Flurstück: 49/8

Blatt: 390

Lfd. Nr. der Flurstücksdatei: 00016580

Inhalt der Eintragung:

Seite 1.

1.

Die in der beigelegten Abzeichnung der Flurkarte rot vermaßt dargestellte Fläche wird zugunsten des Grundstücks Gemarkung Hofheim, Flur 57, Flurstück 67/3 als jederzeit ungehinderte und verkehrssichere Zufahrt für den Einsatz von Feuerlösch- und Rettungsfahrzeugen zur Verfügung gestellt.

Eingetragen aufgrund der Verfügung vom 27.06.2013  
Hofheim am Taunus, den 27.06.2013

(Torsten Dalle)

Hiermit wird amtlich beglaubigt, daß die  
vorstehende Abschrift mit dem Baulastenver-  
zeichnis übereinstimmt.

Hofheim, den 30.06.2015  
Main-Taunus-Kreis, Der Kreisausschuß



**ALLGEMEIN**  
 Diese Planunterlagen sind Eigentum des Auftraggebers. Nach Abschluss der Bauarbeiten sind diese Planunterlagen dem Auftraggeber zurückzugeben. Nachdruck, Verbreitung oder sonstiger Gebrauch ist ohne schriftliche Genehmigung des Auftraggebers untersagt. Die Haftung für die Richtigkeit der Planunterlagen ist durch den Auftraggeber zu bestätigen. Die Planung erfolgt unter Berücksichtigung der örtlichen Verhältnisse.

**UNTERSCHRIFT ENTWURFSVERFASSER / ARCHITECT**  
 Winzen (Alle) / Am  
 Dipl. Ing. Arch. M. von Herten

**UNTERSCHRIFT BAUFÜHRER**  
 Winzen (Alle) / Am  
 Alexander Lohmeyer

Index	Deckm	pos.	Anforderungswert
I			
II			
III			
IV			
V			
VI			
VII			
VIII			
IX			
X			
XI			
XII			
XIII			
XIV			
XV			
XVI			
XVII			
XVIII			
XIX			
XX			
XXI			
XXII			
XXIII			
XXIV			
XXV			
XXVI			
XXVII			
XXVIII			
XXIX			
XXX			

**PLANINGESTUFE**  
**Bauantragsplanung**  
**PLAN - NUMMER**  
**LAG**

**GEBOUDS / BAUTEIL**  
**Lageplan - Baulast auf 49/8**  
**ART DER PLANUNG**  
**Hochbau - Planung**

**DATUM** 28.05.2013  
**GEZEICHNET** Berndt  
**GEPRÜFT** J.V. Hörsten  
**MASSSTAB** 1 : 250

**BAUFÖRDERER**  
**Neubau eines Alten- & Pflegeheimes mit 106 Pflegeplätzen zuzüglich RZVN**  
**ORT** Schwarzbachweg  
 65719 Hofheim am Taunus  
**VERBAULICH** Hofheim  
**FLUR (R)** 57  
**FLURSTÜCKE (R)** 67/3

**ARCHITECT**  
**plan- & bauwerk**  
 Winsen / Aller GmbH  
 Reichsweg 3a  
 28308 Winsen (Aller)  
 Tel. 05143 - 88386-0 Fax. 05143 - 88386-20

**BAUFÜHRER**  
 Bauwerk Hofheim GmbH  
 Ein Unternehmen der Lindner - Gruppe  
 Schmalzweg 13  
 34091 Winsen (Aller)  
 Tel. 05143 - 98106 Fax. 05143 - 981060



HB = 257 / 420 (0.12m)



**BAULASTENBLATT**

Aktenzeichen 0537 BL 02349.13

Grundstück: Hofheim, Schwarzbachweg 4

Gemarkung: Hofheim

Flur: 57

Flurstück: 67/3

Blatt: 391

Lfd. Nr. der Flurstücksdatei: 00016581

Inhalt der Eintragung:

Seite 1.

1.

Auf der beigegeführten Abzeichnung der Flurkarte rot vermerkt dargestellten Aufstell- und Bewegungsfläche für die Feuerwehr wird das Erstellen jeglicher baulicher 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 zu Gunsten des Grundstückes Gemarkung Hofheim, Flur 57, Flurstück 49/6, 49/7 und 49/8 unterlassen.

Eingetragen aufgrund der Verfügung vom 27.06.2013  
Hofheim am Taunus, den 27.06.2013

(Torsten Dalle)

Hiermit wird amtlich beglaubigt, daß die  
vorstehende Abschrift mit dem Baulastenver-  
zeichnis übereinstimmt.



Hofheim, den 30.06.2013  
Main-Taunus-Kreis, Der Kreisausschuß

Stew



BAULASTENBLATT

Aktenzeichen 0537 BL 00196.16

Grundstück: Hofheim, Schwarzbachweg 4

Gemarkung: Hofheim

Flur: 57

Flurstück: 67/3

Blatt: 391

Lfd. Nr. der Flurstücksdatei: 00017043

Inhalt der Eintragung:

Seite 2.

2.

Die in der beigelegten Abzeichnung der Flurkarte rot vermasst dargestellte Fläche wird zugunsten des Grundstücks Gemarkung Hofheim, Flur 58, Flurstück 49/6 als jederzeit ungehinderte und verkehrssichere Zufahrt für den Einsatz von Feuerlösch- und Rettungsfahrzeugen zur Verfügung gestellt.

Eingetragen aufgrund der Verfügung vom 01.02.2016  
Hofheim am Taunus, den 01.02.2016

(Torsten Dalle)

Hiermit wird amtlich beglaubigt, daß die  
vorstehende Abschrift mit dem Baulastenver-  
zeichnis übereinstimmt.

Hofheim, den 30.06.2025  
Main-Taunus-Kreis, Der Kreisausschuss



Sturm



**ALLGEMEIN**  
 Dieser Plan und alle darin enthaltenen Zeichnungen sind Eigentum der plan- & bauwerk AG. Die plan- & bauwerk AG ist eine Tochtergesellschaft der plan- & bauwerk AG. Die plan- & bauwerk AG ist eine Tochtergesellschaft der plan- & bauwerk AG. Die plan- & bauwerk AG ist eine Tochtergesellschaft der plan- & bauwerk AG.

**UNTERSCHRIFT ENTWURFSVERFASSER / ARCHITEKT**  
 Witsen (Alber), dlm  
 Dipl.-Ing. Jan H. von Witsen

**UNTERSCHRIFT BAUFÜHRER**  
 Witsen (Alber), dlm  
 Bauingenieur (Alber)

I	
H	
G	
F	
E	
D	
C	
B	
A	

**Bauantragsplanung**  
 PLAN - NUMMER  
**LAG**

**Lageplan - Bauleist auf 6713**  
**Hochbau - Planung**

**DATUM** 28.05.2013  
**GEZEICHNET** Berndt  
**GEPRÜFT** J.V. Hübsten  
**MAßSTAB** 1:250

**BAUFÜHRER** Schwarzbachweg  
 66719 Hofheim am Taunus

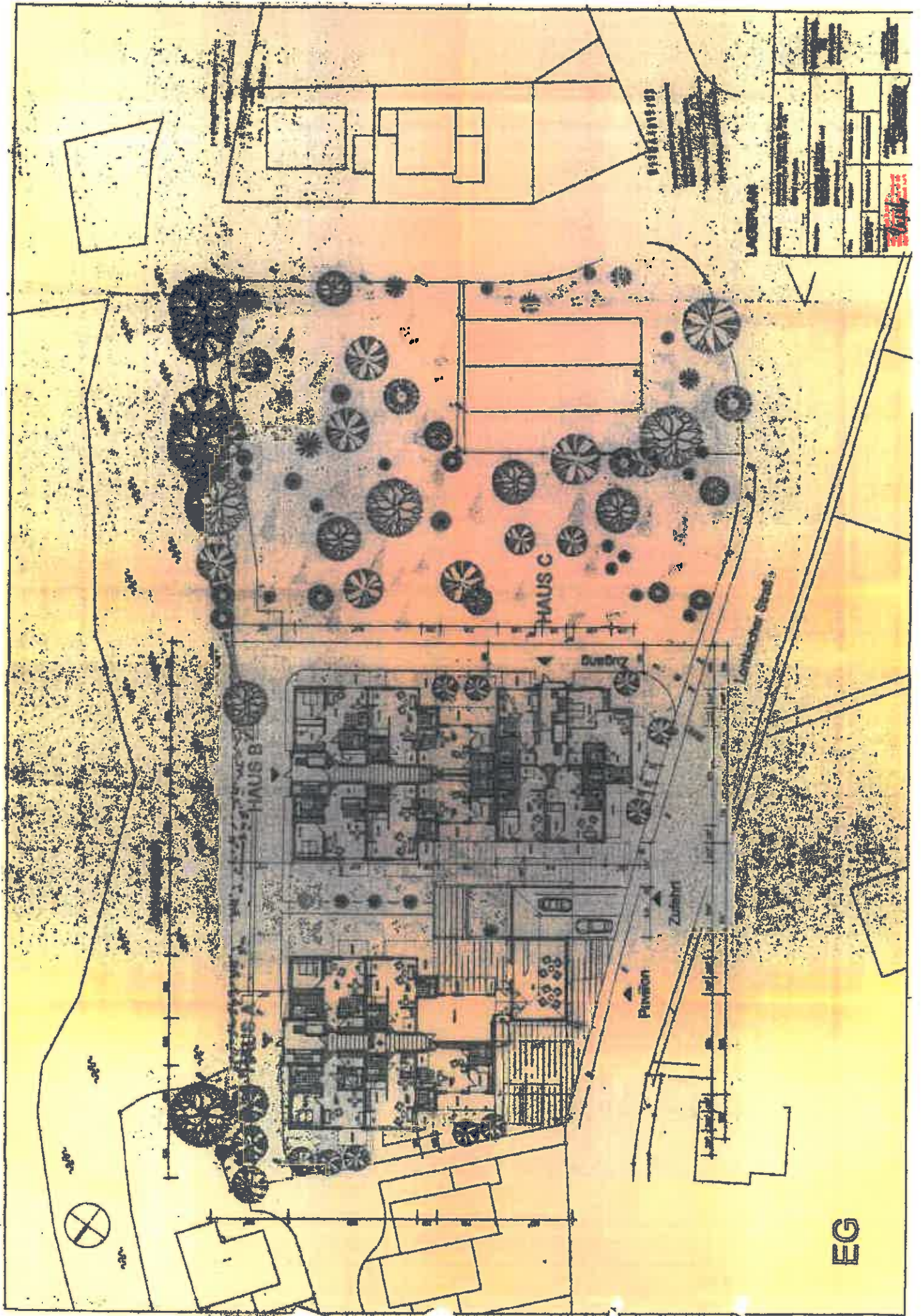
**BEWAHNUNG** : Hofheim  
**FLUR (E)** : 87  
**FLURSTÜCKE(N)** : 67/3

**ARCHITEKT**  
**plan- & bauwerk**  
 Witsen / Alber GmbH  
 Wehrkamp 3a  
 28308 Witsen (Alber)  
 Tel. 05143 - 95953-0 Fax. 05143 - 95953-25

**BAUFÜHRER**  
 Bauwerkpark Hofheim GmbH  
 Ein Unternehmen der Lindhorst - Gruppe  
 Südstr. 16  
 28308 Witsen (Alber)  
 Tel. 05143 - 95100 Fax. 05143 - 951099



# Bauunterlagen



EG



# ÜBERSICHTSPLAN ERDGESCHOSS

## PLAN ZUR ABGESCHLOSSEN- HEITSBESCHNEIDUNG

Betreutes Wohnen für Senioren  
Lorsbacher Str. 52 + 54  
65719 Hofheim/Ts.

Übersichtsplan

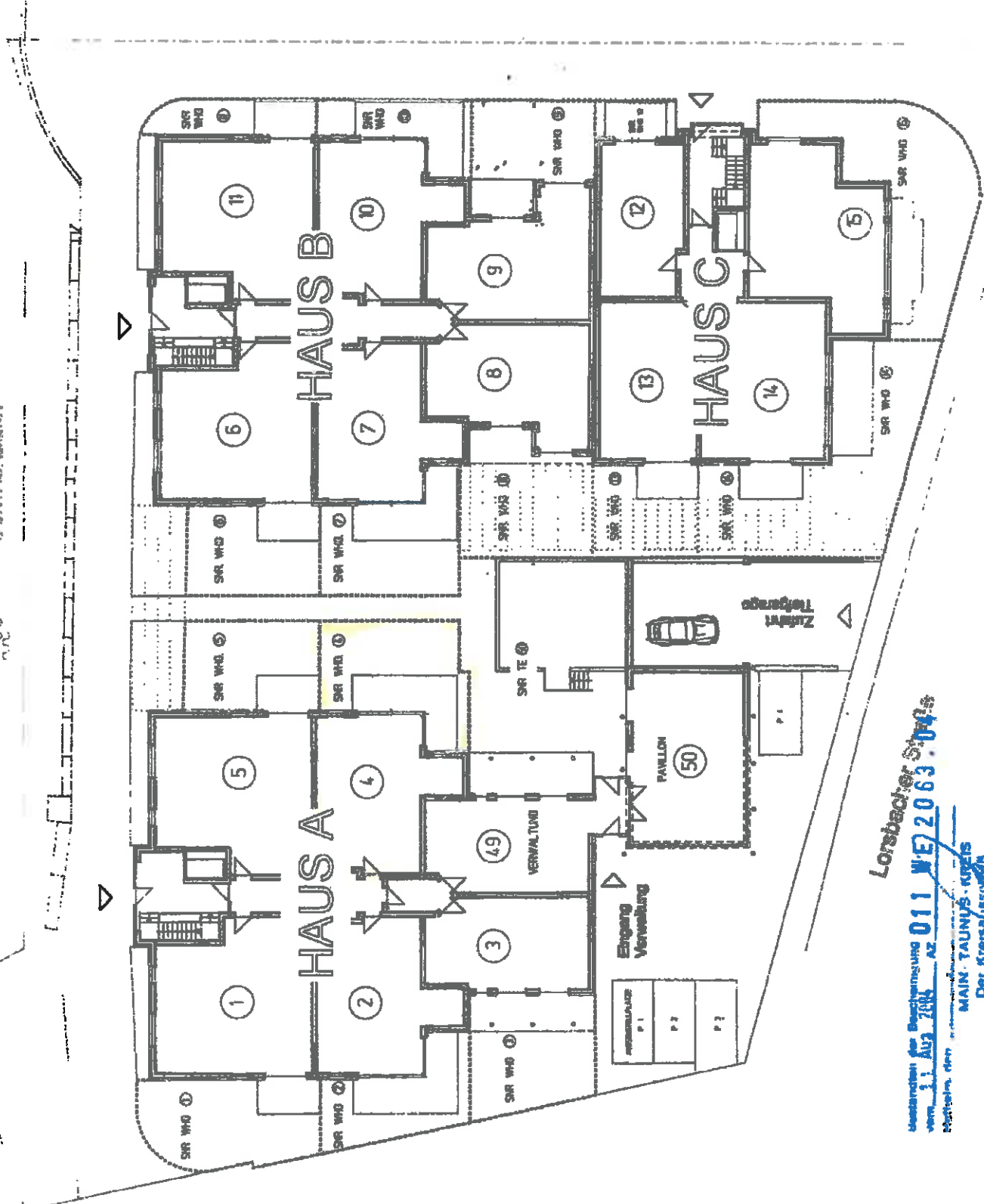
Plan Nr. 1

ohne Maßstab

Hofheim, den 15. Juli 2004

architekt & partner  
apl-architektur - architekten  
sachsenh. str. 20/21 / 20 03  
65719 hofheim/t. ts.

RSCHIERK



Lorsbacher Str. 52

Bestanden für Baugenehmigung 011 WE/2063/04/1  
vom 11. Aug. 2004 AZ

MAIN: TAUNUS-KREIS  
Der Kreisarchitekt  
Im Außenamt



# UNTERGESCHOSS

## PLAN ZUR ABGESCHLOSSEN- HEITSBESCHNEIDUNG

Betreutes Wohnen für Senioren  
Lorsbacher Str. 52 + 54  
65719 Hofheim/Ts.

Untergeschoss

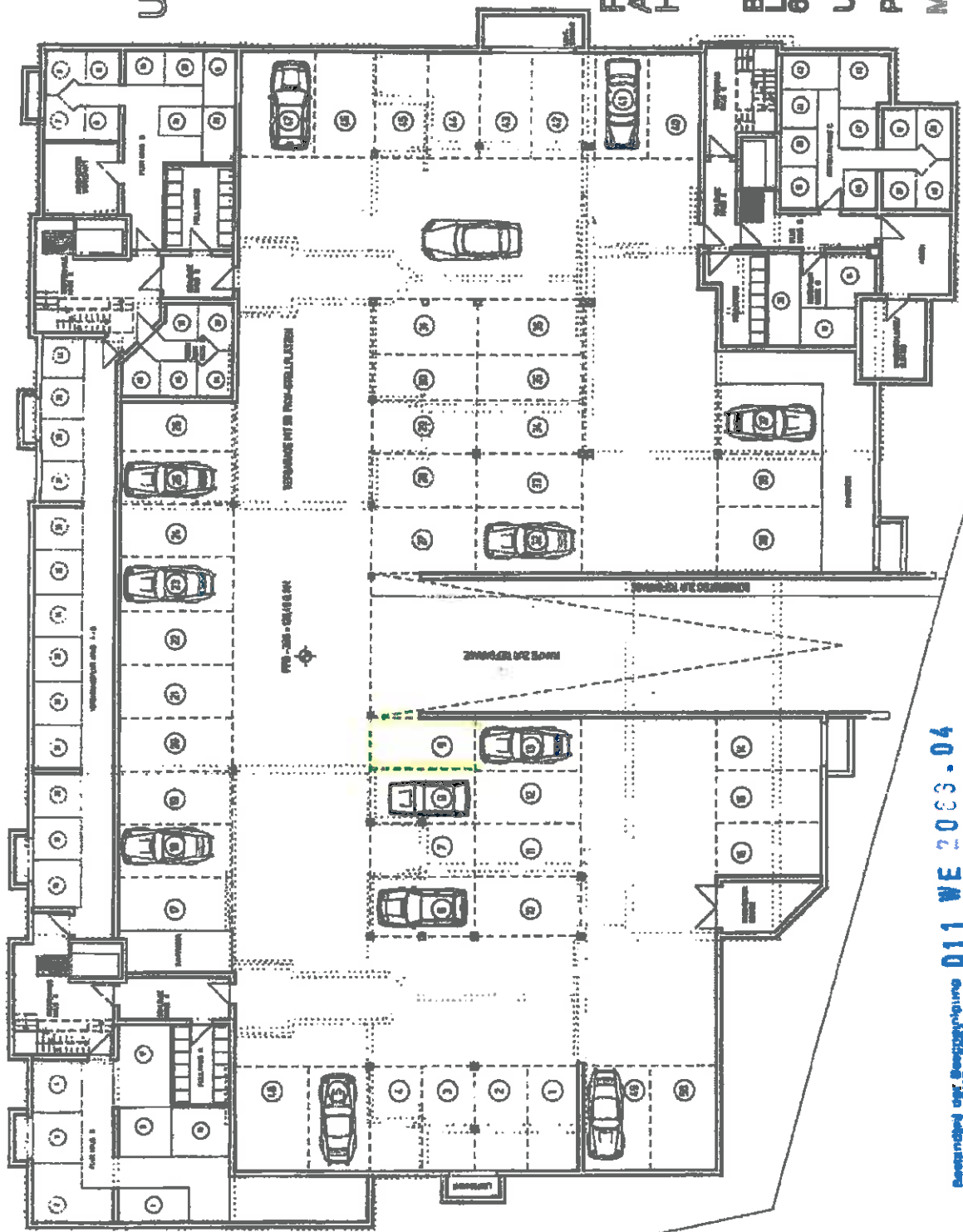
Plan Nr. 14

M 1 : 200

Hofheim, den 10. Juli 2004

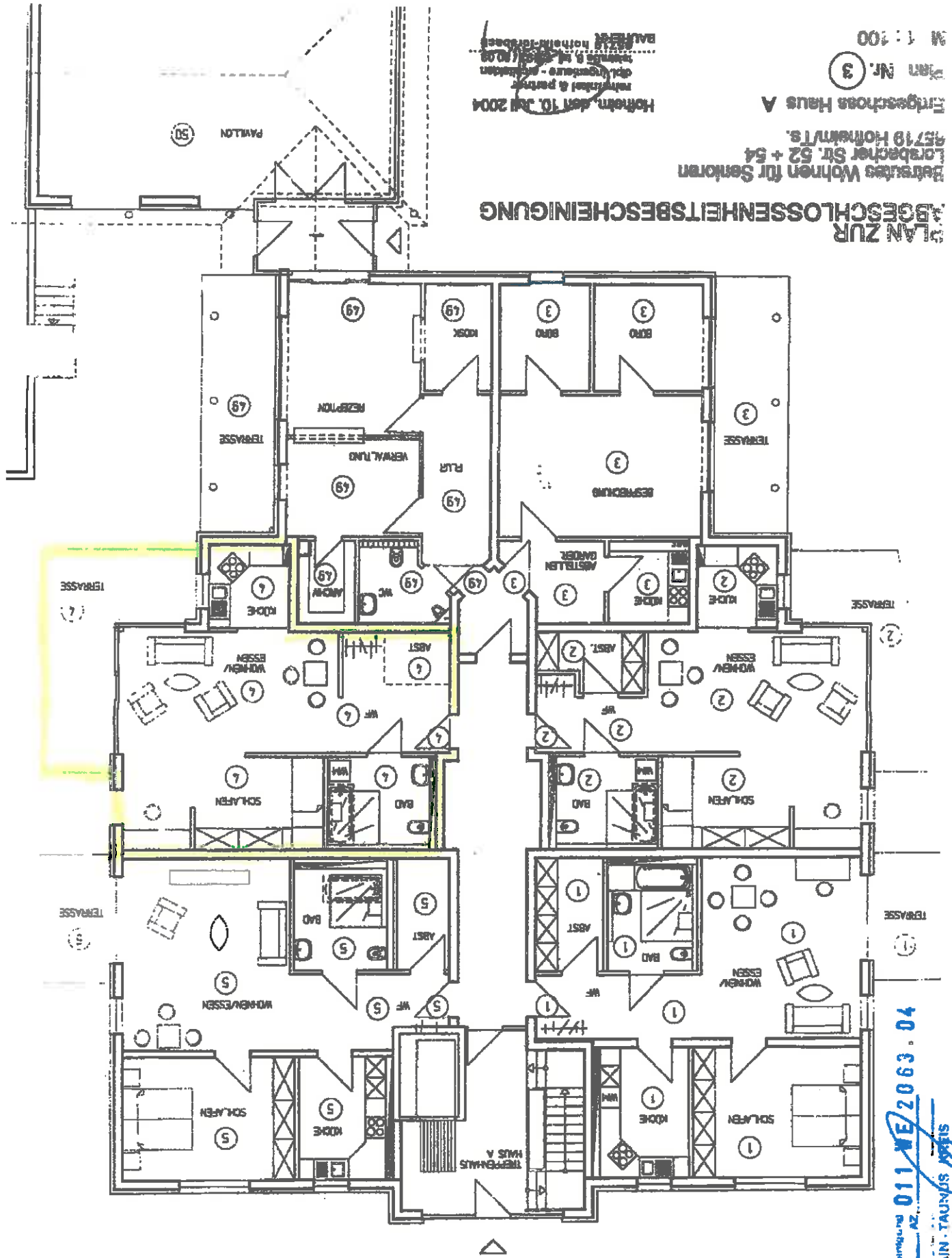
architektur + plan  
abt. ingenieur - architektur  
talstraÙe 5, tel. 06199 60 93  
65718 hofheim

PLANER



Besetzung Besondere 011 WE 2003.04  
vom 11. Aug. 2003 AZ

MAIN-TAUNUS-KREIS  
Der Kreisarchivarchiv  
Hofheim, 65719  
100. Auftrieb



ERDGESCHOSS HAUS A



PLAN ZUR ABGESCHLOSSENHEITSBESCHREIBUNG

Bedarf des Wohnen für Senioren  
 Lorbacher Str. 52 + 54  
 45719 Hohenlind

Blatt Nr. 3

M 1 : 100

Hohenlind, den 10. Juli 2004  
 Notariat & Partner  
 Dipl. Juristinnen - Rechtsanwältinnen  
 BÄRBERG Hohenlind/Reck

011 WE 2063.04

MAIN - TAUNUS PARTIS  
 Der Kreisverband  
 (e.V.)

11. Aug. 2004



# Energieausweis

# Energieausweis für Wohngebäude

gemäß den §§ 16 ff. Energieeinsparverordnung (EnEV) vom 21.11.2013



Dieser Energieausweis wurde erstellt für das Gebäude

Lorsbacher Str. 52  
65719 Hofheim/Taunus

Dieser Ausweis ist gültig bis zum **11.11.2030**

Registriernummer: **HE-2020-003421252**

Gebäude	
Gebäudetyp	Mehrfamilienhaus
Gebäudeteil	
Baujahr Gebäude / Wärmeerzeuger <sup>1</sup>	2006 / 2006
Anzahl Wohnungen	14
Gebäudenutzfläche (A <sub>n</sub> )	1327,45 m <sup>2</sup> <input checked="" type="checkbox"/> nach § 19 EnEV aus der Wohnfläche ermittelt
Wesentliche Energieträger für Heizung und Warmwasser	Erdfgas
Erneuerbare Energien	Art: Keine      Verwendung: Keine
Art der Lüftung/Kühlung	Frei (natürliche) Lüftung (wie Fensterlüftung)
Anlass der Ausstellung	Vermietung-Verkauf

<sup>1</sup>bei Wärmepumpen Baujahr der Übergabestation

## 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

Minol Messtechnik  
W. Lehmann GmbH & Co. KG  
Nikolaus-Otto-Straße 25  
70771 Leinfelden-Echterdingen

12.11.2020

Datum

Oliver Korn, Dipl.-Ing. der Vermessungstechnik (FH)

Unterschrift des Ausstellers

LG-Nr. 194.798-5 Lorsbacher Str. 52, 65719 Hofheim/Taunus

## Berechneter Energiebedarf des Gebäudes

Energiebedarf

Registriernummer

CO<sub>2</sub>-Emissionen<sup>1</sup>

kg/(m<sup>2</sup> a)



Für Energiebedarfsberechnungen verwendetes Verfahren

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

Verfahren nach DIN V 18699

Regelung nach § 3 Absatz 6 EnEV

Vereinfachungen nach § 9 Abs. 2 EnEV

Sommerlicher Wärmeschutz (bei Neubau) eingehalten

Endenergiebedarf dieses Gebäudes  
(Pflichtangabe in Immobilienanzeigen)

kWh/(m<sup>2</sup> a)

Anforderungen gemäß EnEV<sup>2</sup>

Primärenergiebedarf

Energetische Qualität der Gebäudehülle

Gebäude Iq-Wert

Gebäude Iq-Wert H<sub>i</sub>

EnEV-Anforderungswert

EnEV-Anforderungswert H<sub>i</sub>

Angaben zum EEWärmeG

Ersatzmaßnahmen<sup>3</sup>

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

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

Art: Deckungsanteil %

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

Art: Deckungsanteil %

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

Art: Deckungsanteil %

Prüfungsergebnis



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

Verschärfter Anforderungswert  
für die energetische Qualität der  
Gebäudehülle H<sub>i</sub>: W/(m<sup>2</sup> K)

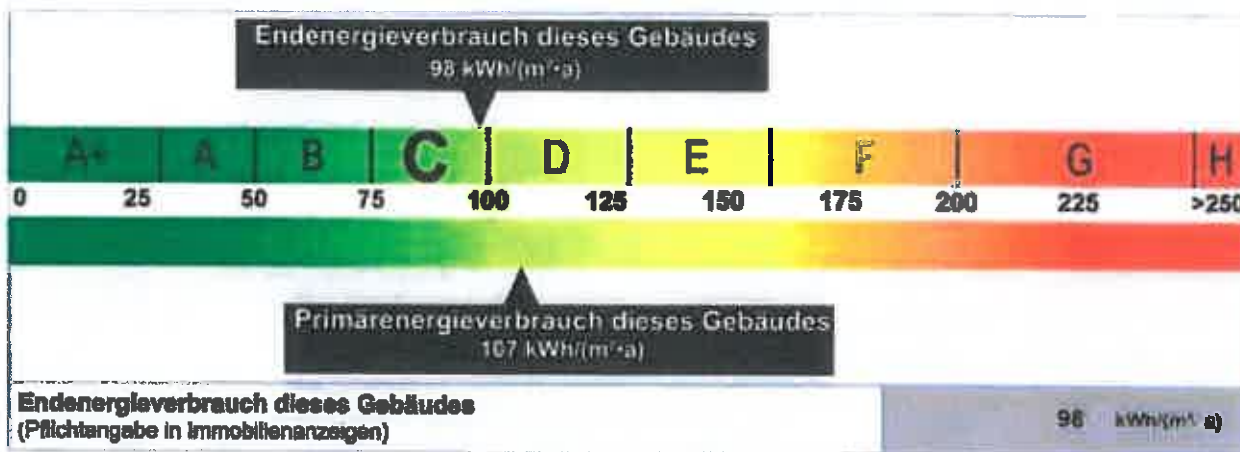
Die Energieeinsparverordnung weist für die Berechnung des Energiebedarfs unterschiedliche Verfahren zu, die im Einzelfall zu unterschiedlichen Ergebnissen führen können. Insbesondere wegen standardisierter Randbedingungen erlauben die angegebenen Werte keine Rückschlüsse auf den tatsächlichen Energieverbrauch.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

<sup>1</sup> Nur bei Neubau im Berechnungswert im Falle der § 16 Abs. 1 Satz 6 EnEV. <sup>2</sup> Nur bei Neubau im Falle der Anwendung von § 9 Abs. 2 EnEV. <sup>3</sup> EEWärmeG, § 7 Abs. 1 Nr. 2 EEWärmeG, § 8 EEWärmeG, § 9 Abs. 2 EEWärmeG, § 10 EEWärmeG, § 11 EEWärmeG, § 12 EEWärmeG, § 13 EEWärmeG, § 14 EEWärmeG, § 15 EEWärmeG, § 16 EEWärmeG, § 17 EEWärmeG, § 18 EEWärmeG, § 19 EEWärmeG, § 20 EEWärmeG, § 21 EEWärmeG, § 22 EEWärmeG, § 23 EEWärmeG, § 24 EEWärmeG, § 25 EEWärmeG, § 26 EEWärmeG, § 27 EEWärmeG, § 28 EEWärmeG, § 29 EEWärmeG, § 30 EEWärmeG, § 31 EEWärmeG, § 32 EEWärmeG, § 33 EEWärmeG, § 34 EEWärmeG, § 35 EEWärmeG, § 36 EEWärmeG, § 37 EEWärmeG, § 38 EEWärmeG, § 39 EEWärmeG, § 40 EEWärmeG, § 41 EEWärmeG, § 42 EEWärmeG, § 43 EEWärmeG, § 44 EEWärmeG, § 45 EEWärmeG, § 46 EEWärmeG, § 47 EEWärmeG, § 48 EEWärmeG, § 49 EEWärmeG, § 50 EEWärmeG, § 51 EEWärmeG, § 52 EEWärmeG, § 53 EEWärmeG, § 54 EEWärmeG, § 55 EEWärmeG, § 56 EEWärmeG, § 57 EEWärmeG, § 58 EEWärmeG, § 59 EEWärmeG, § 60 EEWärmeG, § 61 EEWärmeG, § 62 EEWärmeG, § 63 EEWärmeG, § 64 EEWärmeG, § 65 EEWärmeG, § 66 EEWärmeG, § 67 EEWärmeG, § 68 EEWärmeG, § 69 EEWärmeG, § 70 EEWärmeG, § 71 EEWärmeG, § 72 EEWärmeG, § 73 EEWärmeG, § 74 EEWärmeG, § 75 EEWärmeG, § 76 EEWärmeG, § 77 EEWärmeG, § 78 EEWärmeG, § 79 EEWärmeG, § 80 EEWärmeG, § 81 EEWärmeG, § 82 EEWärmeG, § 83 EEWärmeG, § 84 EEWärmeG, § 85 EEWärmeG, § 86 EEWärmeG, § 87 EEWärmeG, § 88 EEWärmeG, § 89 EEWärmeG, § 90 EEWärmeG, § 91 EEWärmeG, § 92 EEWärmeG, § 93 EEWärmeG, § 94 EEWärmeG, § 95 EEWärmeG, § 96 EEWärmeG, § 97 EEWärmeG, § 98 EEWärmeG, § 99 EEWärmeG, § 100 EEWärmeG.

## Erfasster Energieverbrauch des Gebäudes

Energieverbrauchskennwert des Gebäudes

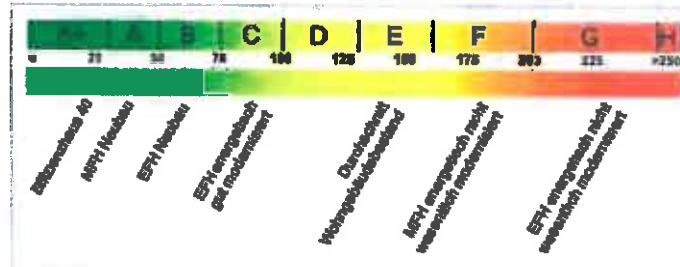
Registriernummer: HE-2020-003421252



### Verbrauchserfassung - Heizung und Warmwasser

Abrechnungszeitraum		Energieträger	Primär- energie- faktor	Energiever- brauch (kWh)	Anteil Warmwasser (kWh)	Anteil Heizung (kWh)	Klima- faktor
von	bis						
01.01.17	31.12.17	Erdgas in kWh	1,1	111315	22675	88640	1,16
01.01.18	31.12.18	Erdgas in kWh	1,1	121028	24310	96719	1,27
01.01.19	31.12.19	Erdgas in kWh	1,1	99488	23460	76038	1,22
01.01.17	31.12.19	Leerstandzuschlag	1,1	0	0	0	0
01.01.17	31.12.19	Warmwasserpauschale	1,1	0	0	0	0
01.01.17	31.12.19	Kühlpauschale	1,8	0	0	0	0

### Vergleichswerte Endenergie<sup>1</sup>



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

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

### Erläuterungen zum Verfahren

Das Verfahren zur Ermittlung des Energieverbrauchs ist durch die Energieeinsparverordnung vorgegeben. Die Werte der Skala sind spezifische Werte pro Quadratmeter Gebäudenutzfläche ( $A_{n,0}$ ) 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.

## Empfehlungen des Ausstellers

**Empfehlungen zur kostengünstigen Modernisierung**      **Registriernummer: HE-2020-003421252**  
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 eingesparter Kilowattstunde Endenergie
1	Heizanlage		<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		
2	Dach		<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		
3	Außenwände		<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		
4	Fenster		<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		
5	Unterer Gebäudeabschluss		<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		
<input type="checkbox"/> Weitere Empfehlungen auf gesondertem Blatt						
Genauere Angaben zu den Empfehlungen sind erhältlich bei /unter:						

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

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

## Erläuterungen

**Angabe Gebäudedetail – Seite 1** Bei Wohngebäuden, die zu einem nicht unerheblichen Anteil zu anderen als Wohnzwecken genutzt werden, ist die Ausweisung des Energieausweises gemäß dem Muster nach Anlage 6 auf den Gebäudedetail zu beschränken, der getrennt als Wohngebäude zu behandeln ist (siehe im Einzelnen §22 EnEV). Dies wird im Energieausweis durch die Angabe „Gebäudedetail“ deutlich gemacht.

**Erneuerbare Energien – Seite 1** Hier wird darüber informiert, wo für 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 Bauminerale bzw. gebäudebezogener Daten und unter Annahme von standardisierten Randbedingungen (z.B. standardisierte Klimadaten, definiertes Nutzerverhalten, standardisierte Innentemperatur und innere Wärmegewinne usw.) berechnet. So lässt sich die energetische Qualität des Gebäudes unabhängig von 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, Verfeinerung, Umwandlung) der jeweils eingesetzten Energieträger (z.B. Holzöl, Gas, Strom, erneuerbare Energien etc.). Ein kleiner Wert signalisiert einen geringen Bedarf und damit eine hohe Energieeffizienz sowie eine Ressourcenschonung und die Umwelt schonende Energienutzung. Zusätzlich können die mit dem Energiebedarf verbundenen CO<sub>2</sub>-Emissionen des Gebäudes freiwillig angegeben werden.

**Energetische Qualität der Gebäudedämmung – Seite 2** Angegeben ist der spezifische, auf die wärmeübertragende Umfassungsfäche bezogene Transmissionswärmekoeffizient (Formelzeichen in der EnEV: H<sub>T</sub>). Er beschreibt die durchschnittliche energetische Qualität aller wärmeübertragenden Umfassungsfächen (Außenwände, Decken, Fenster etc.) eines Gebäudes. Ein kleiner Wert signalisiert einen guten bautechnischen 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 Warmwasserbereitung an. Er wird unter Standardklima- und Standardnutzungsbedingungen errechnet und ist ein Indikator für die Energieeffizienz eines Gebäudes und seiner Anlagentechnik. Der Endenergiebedarf ist die Energiemenge, die dem Gebäude unter der Annahme von standardisierten Bedingungen und unter Berücksichtigung der Energieverluste zugeführt werden muss, damit die standardisierte Innentemperatur, der Warmwasserbedarf und die notwendige Lüftung sichergestellt werden können. Ein kleiner Wert signalisiert einen geringen Bedarf und damit eine hohe Energieeffizienz.

**Angaben zum EEWärmeG – Seite 2** Nach dem EEWärmeG müssen Neubauten in bestimmten 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 anzugeben. Das Feld „Ersatzmaßnahmen“ wird ausgefüllt, wenn die Anforderungen des EEWärmeG teilweise oder vollständig durch Maßnahmen zur Erspargung von Energie erfüllt werden. Die Angaben dienen gegenüber der zuständigen Behörde als Nachweis des Umfangs der Pflichterfüllung durch die Ersatzmaßnahmen 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 mittels von Klimafaktoren auf einen deutschlandweiten Mittelwert umgerechnet. So führt beispielsweise ein hoher Verbrauch in einem einzelnen heißen 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 Verbrauchsermittlung 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 in wie weit die genannten Pauschalen in die Erfassung eingegangen sind, ist der Tabelle „Verbrauchsart“ zu entnehmen.

**Primärenergieverbrauch – Seite 3** Der Primärenergieverbrauch geht aus dem für das Gebäude ermittelten Endenergieverbrauch hervor. Wie der Primärenergiebedarf wird er mittels 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 Ausweiskategorie der Seite 2 oder 3.

**Vergleichswerte – Seite 2 und 3** Die Vergleichswerte auf Endenergieebene sind modalhaft 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.

### Aggregierte Darstellung der Berechnung des Energieverbrauchskennwertes auf Seite 3

Berechnung Gebäudedämmfläche			
Jahr	Wohnfläche	Faktor (*)	Gebäudedämmfläche
1.	366	1,20	439,20
2.	366	1,20	439,20
3.	366	1,20	439,20

Berechnung Korrekturfaktor				
Jahr	Wärmewasser-Bezug in m³	Wärmewasser-Temp. in °C	Faktor für WW-Berechnung (**)	Kennwert für Wärmewasser in kWh/(m²·a) (Zählbereich) (**)
1.	101,40	60	2,5	2277,5
2.	194,48	60	2,5	2441,0
3.	187,80	60	2,5	2245,0

Leistungsbeziehung für Heizung			
WW-Verbrauch über den Bezugszeitraum in kWh (*)	Leistungsbeziehungsfaktor (**)	Zuschlag in kWh (**)	Zuschlag für Wärmewasser (Zählbereich) in kWh/(m²·a) (**)
70435	0,818	0	0

Berechnung Brennstoffmenge		
Brennstoffmenge	Heizwert	Brennstoffmenge
122084,000	x 0,90	110115,600
134477,000	x 0,90	121029,300
110540,000	x 0,90	99486,000

Berechnung Kennwert Heizung		
Energieverbrauch für Heizung in kWh (*)	Klimafaktor (**)	Kennwert für Heizung in kWh/(m²·a) (Zählbereich) (**)
30840	1,10	33924
36719	1,27	46653,13
70098	1,22	85519,56

Leistungsbeziehung für Heizung			
Energieverbrauch für Heizung über den Bezugszeitraum in kWh (*)	Leistungsbeziehungsfaktor (**)	Zuschlag in kWh (**)	Zuschlag für Heizung (Zählbereich) in kWh/(m²·a) (**)
291295	0,818	0	0

Kühlung	
m² Gebäudedämmfläche	Kühlwert
0	0
0	0
0	0

Gesamtenergieeffizienzwert	
(Zähl-, Minus-, Leistungsbeziehung) in kWh/(m²·a) (**)	
85	

- 1,2 bei mehr als 2 Wohnungen – 1,2 bei bis zu 2 Wohnungen ohne beheizten Keller – 1,35 bei bis zu 2 Wohnungen mit beheiztem Keller
- gemäß 2.5
- Berechnung: Faktor (\*) x Wärmewasser-Temp. x (Wärmewasser-Temp. – 10) entsprechend § 9 Heizkostenverordnung oder  $Q = 20 \text{ kWh/m}^2 \cdot \text{a} \cdot A_{\text{WW}}$
- Berechnung: Anteil Wärmewasser: Tage Abrechnungszeitraum : 365 : Gebäudedämmfläche. Wenn Wärmewasser nicht in Einzelzählung enthalten pauschal 20 kWh/(m²·a).
- Berechnung: Brennstoffmenge (kWh) – Anteil Wärmewasser (kWh)
- Klimafaktor des Abrechnungszeitraums im Vergleich zum langjährigen Mittel
- Berechnung: Energieverbrauch für Heizung : Gebäudedämmfläche x Klimafaktor
- Summe des Energieverbrauchs für Wärmewasser
- Ermittlung des Leistungsbeziehungsfaktors in Anlehnung zur „Balkenmethode“ der Regeln zur Datenaufnahme und Datenverwendung im Wohngebäudeausweis
- Ermittlung des Leistungsbeziehungsfaktors für den Energieverbrauchsteil für Wärmewasser:

- Ermittlung des Energieeffizienzwertes für den Wärmewasseranteil: (Wärmewasserzuschlag (\*\*)) \* 12 Monate : (Gebäudedämmfläche \* Bezugszeitraum) Hier: 36 Monate
- Summe des Energieverbrauchs für Heizung
- Ermittlung des Leistungsbeziehungsfaktors für den Energieverbrauchsteil für Heizung: Leistungsbeziehungsfaktor \* Energieverbrauchsteil für Heizung bei längerem Leerstand
- Ermittlung des Energieeffizienzwertes für den Heizungsanteil: (Heizungszuschlag (\*\*)) \* Klimafaktor (Durchschnitt) \* 12 Monate : (Gebäudedämmfläche \* Bezugszeitraum) Hier: 36 Monate
- Ermittlung des Energieeffizienzwertes: Kennwert Heizung (Durchschnitt) + Kennwert Wärmewasser (Durchschnitt) + Kennwertzuschlag Heizung + Kennwertzuschlag Wärmewasser + Kennwertzuschlag Kühlung
- m² gebaute Gebäudedämmfläche / Gebäudedämmfläche x pauschal 6 kWh/(m²·a)