

# FRANZISKA ROST-WOLF

Dipl.-Ing. Architektin

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



ROST\_WOLF PartG mbB

Gluckstraße 27 H, 60318 Frankfurt am Main

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

## GUTACHTEN

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



|  |   |            |
|--|---|------------|
| Zweck  | Feststellung des Verkehrswerts in der Zwangsversteigerungssache zum Zwecke der Aufhebung einer Gemeinschaft |            |
| Objektart  | Zweifamilienhaus  |            |
| Adresse  | Klarastraße 2, 65719 Hofheim am Taunus  |            |
| Auftraggeber   | Amtsgericht Frankfurt am Main, 845 K 15/24  |            |
| Projektnummer / Stichtag                             | 24040_KLA02   | 18.10.2024 |
| Verkehrswert<br>(vorbehaltlich<br>Innenbesichtigung) | <b><u>650.000, -- EUR</u></b>   |            |

Ausfertigung Nr.: **Onlineversion**

Dieses Gutachten besteht aus 56 Seiten inkl. 20 Anlagen mit insgesamt 9 Seiten. Das Gutachten wurde in drei Ausfertigungen erstellt, davon eine für meine Unterlagen.



**Zusammenfassung der Ergebnisse**

|  |   |
|--|---|
| <b>Auftraggeber</b>                                  | Amtsgericht Frankfurt am Main   |
| <b>Zweck der Bewertung</b>                           | Feststellung des Verkehrswerts in der Zwangsversteigerungssache zum Zwecke der Aufhebung einer Gemeinschaft |
| <b>Stichtag der Wertermittlung</b>                   | <b>18.10.2024</b><br>(Ortsbesichtigung, kein Zutritt zum Grundstück)  |
| <b>Liegenschaft</b>                                  | Klarastraße 2, 65719 Hofheim am Taunus  |
| <b>Bewertungsgegenstand</b>                          | Gebäude- und Freifläche, bebaut mit einem Zweifamilienhaus und einer Doppelgarage                           |
| <b>Objektart</b>                                     | <b>Zweifamilienhaus</b>   |
| <b>Katasterangaben / Grundstücksgröße</b>            | Gemeinde Hofheim am Taunus, Gemarkung Marxheim, Flur 22, Flurstück 126/2; <b>539 m<sup>2</sup></b>          |
| <b>Baulasten</b>                                     | Keine Eintragungen  |
| <b>Denkmalschutz</b>                                 | Keine Eintragungen  |
| <b>Altflächenkataster</b>                            | Keine Eintragungen  |
| <b>Baujahr</b>                                       | Wohnhaus: um 1965 (Annahme)<br>Garage: 1985 (laut Bauakte)  |
| <b>Endenergiebedarfs-Kennwert</b>                    | Endenergiebedarf: kWh / (m <sup>2</sup> * a)<br>kein Energieausweis vorliegend                              |
| <b>Bruttogrundfläche</b>                             | Wohnhaus: ca. 400 m <sup>2</sup> (laut Bauakte)<br>Garage: ca. 36 m <sup>2</sup> (laut Bauakte)             |
| <b>Wohnfläche</b>                                    | Wohnhaus: ca. 148 m <sup>2</sup> (laut Bauakte)   |
| <b>Vermietungssituation</b>                          | Eigengenutzt (Annahme), Vermietungen nicht bekannt  |
| <b>Werte</b><br>(vorbehaltlich<br>Innenbesichtigung) | Siehe nachfolgende Tabelle  |

| Grundbuch von Marxheim Blatt | Lfd. Nr. | Bodenwert | Markt-angepasster vorläufiger Sachwert | Besondere objekt-spezifische Grundstücksmerkmale | Sachwert Zu- / Abschlag zur Rundung | Verkehrswert            |
|------------------------------|----------|-----------|--|--|-------------------------------------|-------------------------|
| 4360                         | 1        | 393.000 € | 696.248 €                              | -41.825 €  | 654.000 € -4.000 €                  | <b><u>650.000 €</u></b> |



## Inhaltsverzeichnis

|          |  |           |
|----------|--|-----------|
| <b>1</b> | <b>Allgemeine Angaben .....</b>  | <b>5</b>  |
| 1.1      | Angaben zum Bewertungsobjekt .....                                       | 5         |
| 1.2      | Zweck / Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung .....             | 5         |
| 1.3      | Beteiligte im Zwangsversteigerungsverfahren.....                         | 7         |
| 1.4      | Besonderheiten des Auftrags / Maßgaben des Auftraggebers .....           | 7         |
| <b>2</b> | <b>Grund- und Bodenbeschreibung .....</b>                                | <b>8</b>  |
| 2.1      | Lage.....  | 8         |
| 2.1.1    | Großräumige Lage .....   | 8         |
| 2.1.2    | Kleinräumige Lage.....   | 8         |
| 2.2      | Gestalt und Form .....   | 9         |
| 2.3      | Erschließung .....   | 9         |
| 2.4      | Bodenverhältnisse, Altlasten .....                                       | 10        |
| 2.5      | Zivilrechtliche Situation.....   | 10        |
| 2.5.1    | Grundbuchlich gesicherte Belastungen .....                               | 10        |
| 2.6      | Öffentlich-rechtliche Situation.....                                     | 10        |
| 2.6.1    | Baulasten und Denkmalschutz .....  | 10        |
| 2.6.2    | Bauplanungsrecht .....   | 10        |
| 2.6.3    | Bauordnungsrecht .....   | 11        |
| 2.7      | Entwicklungszustand inkl. Beitragssituation .....                        | 12        |
| 2.8      | Vermietungs-/Nutzungssituation.....                                      | 12        |
| <b>3</b> | <b>Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen .....</b>                   | <b>13</b> |
| 3.1      | Vorbemerkung zu den Gebäudebeschreibungen.....                           | 13        |
| 3.2      | Bruttogrundfläche und Maß der baulichen Nutzung .....                    | 14        |
| 3.3      | Gebäude .....  | 15        |
| 3.3.1    | Art des Gebäudes, Baujahr und Außenansicht .....                         | 15        |
| 3.3.2    | Wohnfläche .....   | 15        |
| 3.3.3    | Gebäudekonstruktion (Wände, Decken, Treppen, Dach).....                  | 16        |
| 3.3.4    | Grundrissgestaltung .....  | 17        |
| 3.3.5    | Nutzungseinheiten, Raumaufteilung .....                                  | 17        |
| 3.3.6    | Bodenbeläge, Wand- und Deckenbekleidungen .....                          | 17        |
| 3.3.7    | Fenster und Türen.....   | 18        |
| 3.3.8    | Elektro- und Sanitärinstallation, Heizung und Warmwasserversorgung ..... | 18        |
| 3.3.9    | Energetische Eigenschaften .....   | 18        |
| 3.3.10   | Zubehör .....  | 19        |
| 3.3.11   | Baumängel und Bauschäden, Zustand der Gebäude .....                      | 19        |
| 3.4      | Nebengebäude .....   | 19        |
| 3.4.1    | Art des Gebäudes, Baujahr und Außenansicht .....                         | 19        |
| 3.4.2    | Gebäudekonstruktion .....  | 19        |
| 3.4.3    | Baumängel bzw. Bauschäden / Zustand.....                                 | 20        |
| 3.5      | Außenanlagen .....   | 20        |
| <b>4</b> | <b>Marktsituation .....</b>  | <b>21</b> |
| <b>5</b> | <b>Ermittlung des Verkehrswerts.....</b>                                 | <b>22</b> |
| 5.1      | Grundstücksdaten.....  | 22        |
| 5.2      | Verfahrenswahl mit Begründung.....                                       | 22        |
| 5.3      | Bodenwertermittlung .....  | 23        |
| 5.3.1    | Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks .....        | 23        |
| 5.3.2    | Beschreibung des Bewertungsgrundstücks.....                              | 23        |
| 5.3.3    | Bodenwertermittlung des Bewertungsgrundstücks .....                      | 23        |
| 5.3.4    | Erläuterungen zur Bodenrichtwertanpassung .....                          | 24        |
| 5.4      | Sachwertermittlung .....   | 25        |
| 5.4.1    | Das Sachwertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung .....         | 25        |



|          |  |           |
|----------|--|-----------|
| 5.4.2    | Erläuterungen der bei der Sachwertberechnung verwendeten Begriffe.....   | 27        |
| 5.4.3    | Sachwertberechnung .....   | 31        |
| 5.4.4    | Erläuterung zur Sachwertberechnung .....   | 32        |
| 5.4.5    | Marktübliche Zu- oder Abschläge.....   | 40        |
| 5.4.6    | Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale .....  | 41        |
| 5.4.7    | Renditekennziffer, Ertragsfaktor, Gebäudefaktor .....  | 43        |
| 5.5      | Verkehrswert.....  | 44        |
| 5.6      | Hinweise zur Wertermittlung, zum Urheberschutz und zum Verwendungszweck .....  | 45        |
| <b>6</b> | <b>Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur .....</b>  | <b>46</b> |
| 6.1      | Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung .....  | 46        |
| 6.2      | Verwendete Wertermittlungsliteratur.....   | 47        |
| <b>7</b> | <b>Anlagen.....</b>  | <b>48</b> |
| 7.1      | Auszug aus dem Liegenschaftskataster .....   | 48        |
| 7.1.1    | Auszug aus dem Liegenschaftskataster .....   | 48        |
| 7.1.2    | Auszug aus dem Liegenschaftskataster .....   | 49        |
| 7.1.3    | Auszug aus dem Liegenschaftskataster .....   | 50        |
| 7.2      | Bauzeichnungen .....   | 51        |
| 7.2.1    | Grundriss Kellergeschoss.....  | 51        |
| 7.2.2    | Grundriss Kellergeschoss aus Bauantrag AZ: 0543 VA 02556.15-200 .....  | 51        |
| 7.2.3    | Grundriss Erdgeschoss .....  | 52        |
| 7.2.4    | Grundriss Erdgeschoss aus Bauantrag AZ: 0543 VA 02556.15-200 .....   | 52        |
| 7.2.5    | Grundriss Obergeschoss.....  | 53        |
| 7.2.6    | Grundriss Obergeschoss aus Bauantrag AZ: 0543 VA 02556.15-200.....   | 53        |
| 7.2.7    | Schnitt.....   | 54        |
| 7.2.8    | Fertigaragen.....  | 54        |
| 7.2.9    | Ansicht Südwest .....  | 55        |
| 7.2.10   | Teilansicht Nordost .....  | 55        |
| 7.2.11   | Ansicht Südost / Ansicht Nordwest.....   | 55        |
| 7.3      | Fotos.....   | 56        |
| 7.3.1    | Südostfassade, Blick von der Kreuzung Rheingaustraße Richtung Nordwesten .....   | 56        |
| 7.3.2    | Nordwest- und Südwestfassade, Blick von der Eifelstraße Richtung Nordosten .....   | 56        |
| 7.3.3    | Südostfassade und Nordostfassade, nordöstliche Grundstücksgrenze, Blick von der Klarastraße Richtung Westen .....              | 56        |
| 7.3.4    | Nordwest- und Südwestfassade, nordwestliche und südwestliche Grundstücksgrenze, Blick von der Eifelstraße Richtung Osten ..... | 56        |
| 7.3.5    | Nordost- und Nordwestfassade, Grundstücksgrenze, Blick von der Kreuzung Klarastraße / Eifelstraße Richtung Süden.....          | 56        |
| 7.3.6    | Nordostfassade, nordöstliche Grundstücksgrenze, Blick von der Klarastraße Richtung Südwesten .....                             | 56        |



# 1 Allgemeine Angaben

## 1.1 Angaben zum Bewertungsobjekt

Art des Bewertungsobjekts: Gebäude- und Freifläche, bebaut mit einem Zweifamilienhaus und einer Doppelgarage

Objektadresse: Klarastraße 2, 65719 Hofheim-Marxheim

Grundbuchangaben: Grundbuch von Marxheim, Blatt 4360  
Bestandsverzeichnis  
lfd. Nr. 1, Gemarkung Marxheim, Flur 22, Flurstück 126/2, Gebäude- und Freifläche,  
Klarastraße 2, 539 m<sup>2</sup>.

**Abteilung I:**

**Eigentümer:**

- Hier anonymisiert -

**Abteilung II:**

**Lasten und Beschränkungen:**

Lfd. Nr. 3 zu 1:

Die Zwangsversteigerung zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft  
ist angeordnet (...); eingetragen am 26.04.2024.

**Abteilung III:**

**Hypotheken, Grundschulden, Rentenschulden**

- Eintragungen nicht erhoben, hier nicht wertbeeinflussend. -

## 1.2 Zweck / Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung

Zweck der Gutachtenerstellung: Feststellung des Verkehrswerts in der Zwangsversteigerungssache zum Zwecke der  
Aufhebung einer Gemeinschaft

Auftraggeber: Amtsgericht Frankfurt am Main  
60256 Frankfurt am Main

Aktenzeichen: **845 K 15/24**

Grundlage: Auftrag vom 19.8.2024, Beschluss vom 22.04.2024

Wertermittlungsstichtag  
und Qualitätsstichtag: 18.10.2024

Ortsbesichtigung: 18.10.2024

Herangezogene Unterlagen,  
Erkundigungen, Informationen: Grundbuch von Marxheim, Blatt 4360, vom 26.04.2024

Auszug aus dem Liegenschaftskataster vom 22.11.2024

Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis (Main-Taunus-Kreis) vom 30.08.2024

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



Akteneinsicht in die Bauakten beim Kreisbauamt des Main-Taunus-Kreises vom 02.10.2024

Internet-Auskunft der Landesdenkmalbehörde über Denkmalschutz (Quelle: [www.denkXweb.denkmalpflege-hessen.de](http://www.denkXweb.denkmalpflege-hessen.de)) vom 22.11.2024

Auskunft über die bauplanungsrechtliche Situation vom Internetportal der Stadt Hofheim am Taunus (Quelle: [www.hofheim.de/vv/produkte/Bauberatung.php#ali\\_infos](http://www.hofheim.de/vv/produkte/Bauberatung.php#ali_infos)) vom 28.08.2024

Bescheinigung vom Magistrat der Stadt Hofheim am Taunus -Fachbereich Verkehrs- und Stadtplanung-über Erschließungsabgaben vom 05.09.2024

Schriftliche Altlasten-Auskunft vom Regierungspräsidium Darmstadt, Abteilung Umwelt Wiesbaden vom 02.09.2024

Wohnraummieten:

- Wohnungsmarktbericht IHK Frankfurt 2023/2024(Quelle: <https://www.frankfurt-main.ihk.de/blueprint/servlet/resource/blob/6103656/337510c78eef1905de6539587faec5be/wohnungsmarktbericht-2023-2024-data.pdf>)
- Mietwertkalkulator MiKa (Quelle: [https://www.gds.hessen.de/INTERSHOP/web/WFS/HLBG-Geodaten-Site/de\\_DE/-/EUR/ViewDownloadcenter-Start?path=Immobilienwerte/Regionale%20Mietwertkalkulatoren/Mika%20regional%202023](https://www.gds.hessen.de/INTERSHOP/web/WFS/HLBG-Geodaten-Site/de_DE/-/EUR/ViewDownloadcenter-Start?path=Immobilienwerte/Regionale%20Mietwertkalkulatoren/Mika%20regional%202023))
- Marktberichte und Mietzusammenstellungen von Immobilienportalen:
- <https://www.immobilienscout24.de/Suche/radius/wohnung-mieten>
- <https://www.wohnungsboerse.net/mietspiegel-Hofheim-am-Taunus/3439>
- <https://www.engelvoelkers.com/de-de/mietspiegel/hessen/hofheim-am-taunus/>
- <https://www.meinestadt.de/hofheim-am-taunus/immobilien/mietspiegel>
- <https://mietspiegeltabelle.de/mietspiegel-hofheim-am-taunus/>

Stellplatzmieten:

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

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

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

Demografische Kennziffern:

Demografie-Bericht der Bertelsmann-Stiftung der Kommune Hofheim/Ts. (Quelle: [www.wegweiser-kommune.de](http://www.wegweiser-kommune.de))

Gewerbemarktbericht 2024 IHK Frankfurt am Main (Quelle: <https://www.frankfurt-main.ihk.de/blueprint/servlet/resource/blob/6284286/7a07ae9539bc1c91a026ac866f3a6e59/gewerbemarktbericht-2024-data.pdf>)

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

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



Immobilienmarktbericht 2024 des Gutachterausschusses für Immobilienwerte Limburg  
a. d. L. für den Main-Taunus-Kreis u. a. (Quelle:  
[https://www.gds.hessen.de/INTERSHOP/web/WFS/HLBG-Geodaten-Site/de\\_DE/-/EUR/ViewDownloadcenter-Start?path=Immobilienwerte/Regionale%20Immobilienmarktberichte/IMB%20regional%202024](https://www.gds.hessen.de/INTERSHOP/web/WFS/HLBG-Geodaten-Site/de_DE/-/EUR/ViewDownloadcenter-Start?path=Immobilienwerte/Regionale%20Immobilienmarktberichte/IMB%20regional%202024))

Eigene Erhebungen

Von der  
Antragstellerseite  
übergebene  
Unterlagen: ---

Von der  
Antragsgegnerseite  
übergebene  
Unterlagen: ---

### 1.3 Beteiligte im Zwangsversteigerungsverfahren

Beteiligte: Hier anonymisiert

### 1.4 Besonderheiten des Auftrags / Maßgaben des Auftraggebers

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

Zutritt: **Der Zutritt zum Grundstück und zum Gebäude wurde nicht ermöglicht.**  
Die angefragten Unterlagen (Planunterlagen etc.) wurden eigentümerseits nicht übergeben. Die Wohn-/Nutzflächen konnten nicht geprüft werden.

**Die Wertermittlung erfolgt nach dem äußeren, straßenseitigen Eindruck und aufgrund der Aktenlage (Bauakte). Möglicherweise hieraus resultierende Ungenauigkeiten gehen nicht zu Lasten der Sachverständigen.**

Zubehör: Zubehör ist nicht bekannt.

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



## 2 Grund- und Bodenbeschreibung

### 2.1 Lage

#### 2.1.1 Großräumige Lage

|   |   |
|---|---|
| Bundesland:   | Hessen  |
| Ort:  | Hofheim am Taunus (Ortsteil: Marxheim)  |
| Zentrumsfunktion:<br>(laut IHK-<br>Gewerbemarktbericht)   | Mittelzentrum   |
| Einwohnerzahl:  | Hofheim am Taunus: 41.335<br>Stadtteil: Marxheim: 9.512<br>(Stand: 30.06.2023, (www.hofheim.de))  |
| Überörtliche Anbindung<br>/ Entfernungen:   | Rd. 150 km (Luftlinie) nördlich von Stuttgart<br>Rd. 140 km (Luftlinie) südöstlich von Köln<br>Rd. 20 km (Luftlinie) westlich von Frankfurt am Main   |
| Wirtschaftliche und<br>demografische<br>Entwicklungen des<br>Gebiets:<br>(laut wegweiser-kommune.de:<br>Demografie-Bericht,<br>Sozialbericht;<br>statistik.arbeitsagentur.de;<br>IHK-Gewerbemarktbericht) | Demografie-Typ 10 „Wohlhabende Städte und Gemeinden<br>im Umfeld von Wirtschaftszentren“<br>Bevölkerungsentwicklung seit 2011: + 6,3 % (2022)<br>Bevölkerungsentwicklung der letzten 5 Jahre: + 1,7 % (Stand: 2022)<br>Durchschnittsalter: 44,5 Jahre<br>Arbeitslosenquote 5,4 % Main - Taunus – Kreis 10/2024, (statistik.arbeitsagentur.de)<br>Kaufkraftindex: 131,1 (Stand: 2023)<br>Einzelhandelszentralität: 128,4 (2023)<br>Gewerbesteuerhebesatz: 370 % (2024) |

#### 2.1.2 Kleinräumige Lage

|                     |  |
|---------------------|--|
| Innerörtliche Lage: | <b>Stadtteil Marxheim</b><br>Rd. 13,0 km (Luftlinie) nordwestlich vom Stadtzentrum Wiesbaden<br>Rd. 9,0 km (Luftlinie) nordwestlich vom Flughafen Frankfurt am Main<br>Rd. 4,4 Km (Luftlinie) östlich der Autobahn „BAB5“<br>Rd. 2,1 Km (Luftlinie) nördlich der Autobahn „BAB66“<br>Rd. 1,7 Km (Luftlinie) südwestlich der Innenstadt vom Hofheim“<br>Rd. 1,3 Km (Luftlinie) nordwestlich der „S-Bahnstation „Hofheim TS“<br>Straßenecklage Klarastraße / Eifelstraße |
| Lageklassifikation: | Mittlere Wohnlage  |
| Infrastruktur:      | Umkreis von ca. 500 m (Luftlinie):<br>Einkaufsmöglichkeiten, Gastronomie, Ärzte, Tierarzt, Apotheke, Kindertagesstätte,<br>Grundschule, Gesamtschule, Post, Spielplatz   |
| Verkehrsanbindung:  | <b>KFZ:</b><br>Rd. 2,4 km (Luftlinie) zur A 66 (Wiesbaden – Frankfurt am Main), Anschlussstelle<br>„Hofheim/ Taunus“, von hier ca. 2,0 km zum Wiesbadener Kreuz (A 66 / A 3)<br><br><b>ÖPNV:</b><br>Rd. 212 m (4 Minuten) Fußweg zur Bushaltestelle „Hofheim am Taunus-Marxheim  |



Klarastraße“, von hier rd. 11 Minuten Fahrzeit zum „Hofheim am Taunus Bahnhof“, von hier rd. 20 Minuten Fahrzeit zum Hauptbahnhof Frankfurt am Main, im 5 bis 15 Minuten-Takt zu den Hauptverkehrszeiten  
Dauer: **0:43**; Verbindung besteht: **Mo – Sa**

|   |  |
|---|--|
| Art der Bebauung und Nutzungen in der Straße und im Ortsteil: | Offene Bebauung (Ein- und Zweifamilienhausbebauung) vorwiegend der Entstehungszeit Beginn und der zweiten Hälfte des 20. Jahrhunderts, teilweise Beginn des 21. Jahrhunderts<br>Vorwiegend 1- bis 2- geschossige Bebauung, teilweise 3- bis 8 geschossige Bebauung<br>Vorwiegend Wohnnutzungen |
| Beeinträchtigungen:<br>(HLNUG Lärmviewer Hessen)              | Gemäß Lärmviewer Hessen Lärmkartierung 2022 LDEN:<br>Straßenseitig 65-69 [dB(A)]   |
|   | <b>Vergleichswerte für Allgemeine Wohngebiete</b> (Tag / Nacht):<br>Immissionsrichtwerte nach TA-Lärm <sup>1</sup> : 55 / 40 [dB(A)]<br>Immissionsgrenzwerte nach Bundesimmissionsschutzverordnung: 59 / 49 [dB(A)]  |
| Topografie:   | Annähernd eben   |

## 2.2 Gestalt und Form

|                             |  |
|-----------------------------|--|
| Grundstückszuschnitt:       | Polygonal, trapezförmig mit abgerundeter Ecke  |
| Oberfläche:                 | Annähernd ebene Oberfläche                     |
| Mittlere Grundstücksbreite: | Laut Liegenschaftskarte ca. 15,5 m             |
| Mittlere Grundstückstiefe:  | Laut Liegenschaftskarte ca. 35,0 m             |
| Straßenfront:               | Laut Liegenschaftskarte ca. 48,0 m             |
| Grundstücksfläche:          | Laut Grundbucheintrag <b>539 m<sup>2</sup></b> |

## 2.3 Erschließung

|  |   |
|--|---|
| Öffentliche Erschließung:              | Öffentliche Erschließung von der Klarastraße  |
| Straßenart:                            | Nebenstraße   |
| Straßenausbau:                         | Ausgebaut als Straße, asphaltiert, 2-seitig gepflasterter Gehweg, Parkplätze 1-seitig, Einbahnstraße                        |
| Anschlüsse an Versorgungsleitungen und | Angeschlossen an Energieversorgung, Wasser- und Abwasserleitungen, Telekommunikationsleitungen; laut Bauakte: Gasversorgung |

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



Abwasserbeseitigung:

## 2.4 Bodenverhältnisse, Altlasten

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

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

## 2.5 Zivilrechtliche Situation

### 2.5.1 Grundbuchlich gesicherte Belastungen

Grundbuchlich  
gesicherte  
Belastungen: Siehe 1.1

Nicht eingetragene  
Rechte und Lasten: Nicht bekannt

Überbau: Soweit straßenseitig ersichtlich, besteht kein Überbau.

## 2.6 Öffentlich-rechtliche Situation

### 2.6.1 Baulasten und Denkmalschutz

Baulasten: Laut der Mail-Auskunft der Bauaufsichtsbehörde des Main-Taunus-Kreises bestehen für das Bewertungsgrundstück **keine Baulasteintragungen**.

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

### 2.6.2 Bauplanungsrecht

Bebauungsplan: Gemäß der Internet-Auskunft der Stadt Hofheim a. Ts. befindet sich das Bewertungsgrundstück im Geltungsbereich des qualifizierten **Bebauungsplans (Bebauungsplan der Stadt Hofheim am Taunus für das Gebiet der Hofheimer Straße, teilweise Odenwaldstraße, Taunusstraße, Rhönstraße und Klarastraße**  
Inkrafttreten: 23.01.1968 (BauNVO 1962).  
Titel: Nr. 24  
Status: rechtsverbindlich  
Stadtteil: Marxheim



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

|   |                                    |
|---|------------------------------------|
| Art der baulichen Nutzung:                      | <b>WA</b> (Allgemeines Wohngebiet) |
| Maß der baulichen Nutzung:                      |                                    |
| Grundflächenzahl (GRZ):                         | <b>0,3</b>                         |
| Vorhandene Grundstücksausnutzung <sup>2</sup> : | 0,3                                |
| Geschossflächenzahl (GFZ):                      | <b>0,9</b>                         |
| Vorhandene Grundstücksausnutzung <sup>3</sup> : | 0,5                                |
| Zahl der Vollgeschosse:                         | <b>III</b> (3-geschossig)          |
| Vorhandene Vollgeschosse:                       | 2-geschossig                       |
| Bauweise:                                       | <b>geschlossen</b>                 |
| Vorhandene Bauweise:                            | offen                              |

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

### 2.6.3 Bauordnungsrecht

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

Ursprungsakte nicht vorliegend  
63.20.012.070/82: "Errichtung von zwei Stahlbetonfertiggaragen"  
543 VA 2256/15: „Umbau Zweifamilienhaus in Vierfamilienhaus“ nach Verlängerung  
der Baugenehmigung nicht umgesetzt

Stellplätze: Nicht ersichtlich  
Auf dem Bewertungsgrundstück sind zwei Garagen mit jeweils einem KFZ-Stellplatz  
genehmigt.

Anmerkung: Für die Wertermittlung wird davon ausgegangen, dass die baulichen Anlagen zum  
Wertermittlungsstichtag genehmigt bzw. genehmigungsfähig sind. Es wird davon  
ausgegangen, dass das Objekt den einschlägigen Vorschriften entspricht und dass  
einer der Zweckbestimmung entsprechenden Nutzung der baulichen Anlagen nichts  
entgegensteht.

Soweit von außen ersichtlich, wurde das Gebäude **nicht genehmigungskonform**  
errichtet. Es ist nicht bekannt, ob bei der Errichtung der baulichen Anlagen sämtliche  
öffentlich-rechtlichen und privat-rechtlichen Vorgaben eingehalten wurden.

<sup>2</sup> GRZ siehe Ziff. 3.2

<sup>3</sup> GFZ siehe Ziff. 3.2



---

## 2.7 Entwicklungszustand inkl. Beitragssituation

Entwicklungszustand      Baureifes Land  
(Grundstücksqualität):

Beitragsrechtliche      Beitragsfrei  
Situation:

## 2.8 Vermietungs-/Nutzungssituation

Vermietungs- /      Vermietungen wurden auf Anfrage nicht bekannt gegeben. Nach Annahmen ist das  
Nutzungssituation:      Haus eigengenutzt.



## 3 Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen

### 3.1 Vorbemerkung zu den Gebäudebeschreibungen

**Vorbemerkungen:**

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

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

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

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

**Der Zutritt zum Grundstück und zum Gebäude wurde nicht ermöglicht. Die Beschreibung und Bewertung erfolgen nach dem äußeren, straßenseitigen Eindruck sowie nach der Aktenlage.**

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



### 3.2 Bruttogrundfläche und Maß der baulichen Nutzung

**Bruttogrundfläche:** Es wurde kein örtliches Aufmaß durchgeführt. Die Bruttogrundfläche wurde auf der Grundlage der aktuellen Baugenehmigung und Geodateninformationen ermittelt.

**Maß der baulichen Nutzung:** Das Maß der baulichen Nutzung wurde auf Grund der ermittelten BGF nach den Vorgaben der Baunutzungsverordnung (BauNVO) 1962 berechnet. Die wertrelevante Geschossflächenzahl (WGFZ) wurde gem. ImmoWertV 2021 berechnet.

**Berechnung:** KLA02  
**Berechnung der Bruttogrundfläche (BGF) und des Maßes der baulichen Nutzung**  
 Grundlage: Bauakte und äußeres Erscheinungsbild

| Gebäude           | Geschoss bzw. Gebäudeteil | Ansatz              | Länge   | Breite | BGF- [m²] | Geschosse * Anzahl | Bruttogrund-fläche (inkl. Loggien, ohne Balkone) [m²] | Bruttogrund-fläche Balkone [m²] |  |
|-------------------|---------------------------|---------------------|---------|--------|-----------|--------------------|---|---------------------------------|--|
| Zwei-familienhaus | KG                        | Bauakte             | 11,88   | 8,25   | 97,97     | 1,00               | 98,0  |                                 |  |
|                   |                           | Vorspr. Westfassade | Bauakte | 2,75   | 0,50      | 1,38               | 1,00  | 1,4                             |  |
|                   | EG                        | Bauakte             | 11,88   | 8,25   | 97,97     | 1,00               | 98,0  |                                 |  |
|                   |                           | Vorspr. Treppenh.   | Bauakte | 2,63   | 0,38      | 0,98               | 1,00  | 1,0                             |  |
|                   |                           | Vorspr. Westfassade | Bauakte | 2,75   | 0,50      | 1,38               | 1,00  | 1,4                             |  |
|                   | 1.OG                      | Bauakte             | 11,88   | 8,25   | 97,97     | 1,00               | 98,0  |                                 |  |
|                   |                           | Vorspr. Treppenh.   | Bauakte | 2,63   | 0,38      | 0,98               | 1,00  | 1,0                             |  |
|                   |                           | Vorspr. Westfassade | Bauakte | 2,75   | 0,50      | 1,38               | 1,00  | 1,4                             |  |
|                   | DG                        | Bauakte             | 11,88   | 8,25   | 97,97     | 1,00               | 98,0  |                                 |  |
|                   |                           | Vorspr. Treppenh.   | Bauakte | 2,63   | 0,38      | 0,98               | 1,00  | 1,0                             |  |
|                   |                           | Vorspr. Westfassade | Bauakte | 2,75   | 0,50      | 1,38               | 1,00  | 1,4                             |  |

|                                |            |          |
|--------------------------------|------------|----------|
| <b>Bruttogrundfläche (ZFH)</b> | <b>400</b> | <b>0</b> |
|--------------------------------|------------|----------|

| Gebäude | Geschoss bzw. Gebäudeteil | Ansatz  | Länge | Breite | BGF- [m²] | Geschosse * Anzahl | Bruttogrund-fläche (inkl. Loggien, ohne Balkone) [m²] | Bruttogrund-fläche Balkone [m²] |
|---------|---------------------------|---------|-------|--------|-----------|--------------------|---|---------------------------------|
| Garage  | EG                        | Bauakte | 6,00  | 6,00   | 36,00     | 1,00               | 36,0  |                                 |

|                                |           |          |
|--------------------------------|-----------|----------|
| <b>Bruttogrundfläche (GAR)</b> | <b>36</b> | <b>0</b> |
|--------------------------------|-----------|----------|

|                    |                                 |            |
|--------------------|---------------------------------|------------|
| GRZ-relevante BGF  | EFH: EG; GAR: EG                | 136        |
| GFZ-relevante BGF  | EFH: EG, 1.OG, DG               | 294        |
| WGFZ-relevante BGF | EFH: EG, 1. OG, DG zu 75%       | 276        |
| Grundstücksfläche  | <b>Flur 22; Flurstück 126/2</b> | 539        |
| <b>GRZ</b>         | BauNVO 1962                     | <b>0,3</b> |
| <b>GFZ</b>         | BauNVO 1962                     | <b>0,5</b> |
| <b>WGFZ</b>        | ImmoWertV 2021                  | <b>0,5</b> |



### 3.3 Gebäude

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

|                                |   |
|--------------------------------|---|
| Art des / der Gebäude/s:       | Freistehendes, unterkellertes, 2-geschossiges <b>Zweifamilienhaus</b> mit Satteldach  |
| Baujahr:<br>(Annahme)          | <b>Um 1965</b>  |
| Modernisierungen:<br>(Annahme) | Ca. 1990er Jahre: Erneuerung der Fenster<br>Weitere Modernisierungen nicht bekannt bzw. nicht ersichtlich   |
| Außenansicht:                  | Dach: Satteldach mit Wellplatten<br>Fassaden: Rauputz, weißer und grauer Anstrich<br>Fenster: weiße Kunststofffenster, graue Fensterbänke (mineralisch)<br>Türen/ Tore: 1-flügelige Hauseingangstür, weiß, geschlossen mit verglastem Einsatz |

#### 3.3.2 Wohnfläche

Vorbemerkung: Es wurde kein örtliches Aufmaß durchgeführt. Die Wohnfläche<sup>4</sup> wird auf der Grundlage der Bauakte für die Wertermittlung berechnet (siehe folgende Tabelle). Die Wohnfläche konnte vor Ort nicht geprüft werden und ist ausschließlich für diese Wertermittlung verwendbar.

**Wohnfläche:** KLA02  
**Wohnflächenberechnung**  
Grundlage: Bauakte

| EG                | Raumbezeichnung<br>(laut Bauakte) | Nettogrund-<br>fläche [m <sup>2</sup> ] | Flächen-<br>faktor | Wohn-<br>fläche [m <sup>2</sup> ] |
|-------------------|-----------------------------------|---|--------------------|-----------------------------------|
| Bauakte           | Zimmer 1                          | 14,50                                   | 1,00               | 14,5                              |
| Bauakte           | Zimmer 2                          | 11,60                                   | 1,00               | 11,6                              |
| Bauakte           | Flur                              | 5,70                                    | 1,00               | 5,7                               |
| Bauakte           | Dusche / WC                       | 6,40                                    | 1,00               | 6,4                               |
| Bauakte           | Küche                             | 7,00                                    | 1,00               | 7,0                               |
| Bauakte           | Zimmer 3                          | 28,90                                   | 1,00               | 28,9                              |
| <b>Wohnfläche</b> |                                   |   |                    | <b>74</b>                         |

| OG                | Raumbezeichnung<br>(laut Bauakte) | Nettogrund-<br>fläche [m <sup>2</sup> ] | Flächen-<br>faktor | Wohn-<br>fläche [m <sup>2</sup> ] |
|-------------------|-----------------------------------|---|--------------------|-----------------------------------|
| Bauakte           | Zimmer 1                          | 14,50                                   | 1,00               | 14,5                              |
| Bauakte           | Zimmer 2                          | 11,60                                   | 1,00               | 11,6                              |
| Bauakte           | Flur                              | 11,20                                   | 1,00               | 11,2                              |
| Bauakte           | Dusche / WC                       | 6,40                                    | 1,00               | 6,4                               |
| Bauakte           | Küche                             | 6,90                                    | 1,00               | 6,9                               |
| Bauakte           | Zimmer 3                          | 15,80                                   | 1,00               | 15,8                              |
| Bauakte           | Zimmer 5                          | 7,10                                    | 1,00               | 7,1                               |
| <b>Wohnfläche</b> |                                   |   |                    | <b>74</b>                         |

|  |  |  |  |            |
|--|--|--|--|------------|
| <b>Gesamtsumme (Wohnfläche in m<sup>2</sup>)</b> |  |  |  | <b>148</b> |
|--|--|--|--|------------|

<sup>4</sup> Die Bezeichnung erfolgt hier nach der tatsächlichen Nutzung als „Wohnfläche“ bzw. als „Wohnung“ etc., auch wenn ggf. für diese Räume die bauordnungsrechtlichen Anforderungen an Wohnräume derzeit nicht erfüllt sind bzw. das Gebäude abweichend von der Baugenehmigung ausgeführt worden ist.



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

#### 3.3.3.1 Gebäudekonstruktion / Wohnhaus

|  |   |
|--|---|
| Konstruktionsart:<br>(laut Bauakte)            | Massivbauweise  |
| Fundamente:<br>(laut Annahme)                  | Streifenfundamente, Beton   |
| Kellerwände:<br>(Annahme)                      | Außenwände tragend: Mauerwerk, d = ca. 30 cm bzw. ca. 24 cm<br>Innenwände tragend: Mauerwerk, d = ca. 25 cm |
| Umfassungswände:<br>(laut Bauakte)             | Mauerwerk, d = ca. 25 cm  |
| Tragende Innenwände:<br>(Annahme)              | Mauerwerk, d = ca. 25 cm bzw. ca. 12,5 cm   |
| Nicht tragende<br>Innenwände:<br>(Annahme)     | Mauerwerks- bzw. Gipskartonwände, d = ca. 12,5 cm   |
| Decke über<br>Kellergeschoss:<br>(Annahme)     | Stahlbetondecke   |
| Geschossdecke:<br>(Annahme)                    | Stahlbetondecke   |
| Kellertreppe:<br>(laut Bauakte bzw. Annahme)   | Gerade Treppe mit 1/4 gewandeltem Antritt, massiv   |
| Geschosstreppe:<br>(laut Bauakte bzw. Annahme) | Gerade Treppe mit jeweils 1/4 gewandeltem An- und Austritt, massiv  |
| Dachkonstruktion:<br>(Annahme)                 | Holzkonstruktion  |
| Dachform:<br>(Annahme)                         | Satteldach  |
| Dacheindeckung:<br>(Annahme)                   | Faserzementwellplatten  |
| Dachneigung:<br>(Annahme)                      | Ca. 30°   |
| Kamin:   | Mauerwerk   |
| Dachrinnen und<br>Fallrohre:                   | Metall  |



### 3.3.4 Grundrissgestaltung

|  |  |
|--|--|
| Grundrissgestaltung:<br>(laut Bauakte) | 1-Spanner-Treppenhaus<br>Kellergeschoss: Räume erschlossen vom zentralen Flur<br>Erdgeschoss: Räume erschlossen vom zentralen Flur<br>Obergeschoss: Räume erschlossen vom zentralen Flur |
| Belichtung und<br>Besonnung:           | 4-seitig   |

### 3.3.5 Nutzungseinheiten, Raumaufteilung

|                                   |   |
|-----------------------------------|---|
| Kellergeschoss:<br>(laut Bauakte) | Flur, Kellerräume, Technikraum                |
| Erdgeschoss:<br>(laut Bauakte)    | Drei Zimmer, Küche, Dusche/WC, Flur           |
| Obergeschoss:<br>(laut Bauakte)   | Drei bzw. vier Zimmer, Küche, Dusche/WC, Flur |
| Dachgeschoss:<br>(laut Bauakte)   | Nicht ausgebaut                               |

### 3.3.6 Bodenbeläge, Wand- und Deckenbekleidungen

#### Keller:

|                                |                           |
|--------------------------------|---------------------------|
| Bodenbeläge:<br>(Annahme)      | Estrich bzw. Fliesenbelag |
| Wandbekleidungen:<br>(Annahme) | Mauerwerk, gestrichen     |
| Deckenbekleidung:<br>(Annahme) | Beton gestrichen          |

#### Flur:

|                                |  |
|--------------------------------|--|
| Bodenbeläge:<br>(Annahme)      | Fliesenbelag bzw. Laminat bzw. Fertigparkett |
| Wandbekleidungen:<br>(Annahme) | Tapete                                       |
| Deckenbekleidung:<br>(Annahme) | Putz oder Tapete gestrichen                  |

#### Zimmer:

|                                |  |
|--------------------------------|--|
| Bodenbeläge:<br>(Annahme)      | Fliesenbelag bzw. Laminat bzw. Fertigparkett |
| Wandbekleidungen:<br>(Annahme) | Tapete                                       |
| Deckenbekleidung:<br>(Annahme) | Putz oder Tapete gestrichen                  |

#### Küche:

|                           |         |
|---------------------------|---------|
| Bodenbeläge:<br>(Annahme) | Fliesen |
|---------------------------|---------|



|                                |  |
|--------------------------------|--|
| Wandbekleidungen:<br>(Annahme) | Fliesenspiegel, Tapete                                   |
| Deckenbekleidung:<br>(Annahme) | Putz oder Tapete gestrichen                              |
| <b>Bäder:</b>                  |  |
| Bodenbelag:<br>(Annahme)       | Fliesenbelag   |
| Wandbekleidung:<br>(Annahme)   | Fliesen 4-seitig   |
| Deckenbekleidung:<br>(Annahme) | Tapete bzw. Putz gestrichen, teilweise Deckenverkleidung |

### 3.3.7 Fenster und Türen

|                              |  |
|------------------------------|--|
| Fenster:<br>(teilw. Annahme) | Ein- bzw. zweiflügelige Fenster aus Kunststoff, weiß, 2-fach Isolierverglasung<br>Dreh- bzw. Dreh-/Kippbeschläge |
| Hauseingangstür:             | 1-flügelige Hauseingangstür in Kunststoff/ Metallbauweise, Metallbeschläge, weiß, mit leichtem Vordach           |
| Kellertüren:<br>(Annahme)    | Beschichtete Holzwerkstofftüren mit Holzwerkstoffzargen, weiß, Metallbeschläge                                   |
| Zimmertüren:<br>(Annahme)    | Beschichtete Holzwerkstofftüren mit Holzwerkstoffzargen, weiß, Metallbeschläge                                   |

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

|  |   |
|--|---|
| Elektroinstallation:<br>(Annahme)                      | Je Raum 1 bis 2 Lichtauslässe und mehrere Steckdosen, Installation unter Putz, Sicherungen und Unterverteilung          |
| Heizung und<br>Warmwasser-<br>versorgung:<br>(Annahme) | Zentralheizung<br>Warmwasserbereitung zentral<br>Flächenradiatoren  |
| Sanitäre Installation:<br>(laut Bauakte)               | EG: Bad mit Wanne, Waschbecken sowie WC; Küchenanschlüsse<br>OG: Bad mit Dusche, Waschbecken sowie WC; Küchenanschlüsse |

### 3.3.9 Energetische Eigenschaften

|   |               |
|---|---------------|
| Dämmung der Decke<br>über dem obersten<br>Aufenthaltsraum bzw.<br>des Daches: | Nicht bekannt |
| Leitungsämmung in<br>unbeheizten Räumen:                                      | Nicht bekannt |
| Dämmung der<br>Außenwände:  | Nicht bekannt |



|                                       |   |
|---------------------------------------|---|
| Baujahr der Fenster:<br>(Annahme)     | Ca. 1990er Jahre  |
| Baujahr des<br>Wärmeerzeugers:        | Nicht bekannt   |
| Verwendete Energie:<br>(laut Bauakte) | Heizung: primär: Gas<br>Warmwasserbereitung: primär: Gas                                    |
| Energieeffizienz-<br>Kennwerte:       | Endenergiebedarf: kein Energieausweis vorliegend<br>kWh / (m <sup>2</sup> *a) nicht bekannt |

### 3.3.10 Zubehör

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

### 3.3.11 Baumängel und Bauschäden, Zustand der Gebäude

|  |   |
|--|---|
| Bauschäden und<br>Baumängel <sup>5</sup><br>(soweit von außen<br>ersichtlich) / Zustand: | Keller: nicht ersichtlich bzw. nicht bekannt, kein Zutritt<br>Dach: Wellplattendeckung bemoost, Dachraum nicht bekannt, kein Zutritt<br>Fassade: nur straßenseitig besichtigt<br>Haustechnik: nicht ersichtlich bzw. nicht bekannt, kein Zutritt<br>Sonstiges: -- |
| Beurteilung des<br>Gesamtzustands:   | Der Zustand im Inneren des Gebäudes ist nicht bekannt. Soweit von außen ersichtlich, befindet sich das Gebäude in einem insgesamt durchschnittlichen Gesamtzustand.   |

## 3.4 Nebengebäude

### 3.4.1 Art des Gebäudes, Baujahr und Außenansicht

|                                   |   |
|-----------------------------------|---|
| Art der baulichen<br>Anlage:      | Zwei Fertiggaragen (2 PKW-Stellplätze)                                  |
| Baujahr:<br>(laut Bauakte)        | 1985 (Baufertigstellungsanzeige)  |
| Modernisierungen:                 | Nicht bekannt   |
| Außenansicht:<br>(teilw. Annahme) | Dach: Flachdach<br>Fassade: Betonteile gestrichen<br>Tor: Sektionaltore |

### 3.4.2 Gebäudekonstruktion

|                                     |                |
|-------------------------------------|----------------|
| Konstruktionsart:<br>(laut Bauakte) | Fertigbauweise |
|-------------------------------------|----------------|

<sup>5</sup> siehe diesbezüglich die Vorbemerkungen



|                                      |                        |
|--------------------------------------|------------------------|
| Fundamente:<br>(laut Bauakte)        | Fundamente in Beton    |
| Umfassungswände:<br>(laut Bauakte)   | Beton                  |
| Dachkonstruktion:<br>(laut Bauakte)  | Fertigteil-Betondecken |
| Dachform:                            | Flachdach              |
| Dacheindeckung:<br>(Annahme)         | Bitumenbahndeckung     |
| Dachrinne und Fallrohr:<br>(Annahme) | Metall                 |

### 3.4.3 Baumängel bzw. Bauschäden / Zustand

|  |  |
|--|--|
| Bauschäden und<br>Baumängel <sup>6</sup> / Zustand:<br>(soweit von außen<br>straßenseitig ersichtlich) | Dach: nicht ersichtlich<br>Fassade: nicht ersichtlich<br>Innenräume: nicht besichtigt (kein Zutritt)<br>Sonstiges: --- |
|--|--|

|                                    |  |
|------------------------------------|--|
| Beurteilung des<br>Gesamtzustands: | Der Zustand im Inneren des Gebäudes ist nicht bekannt. So weit von außen<br>straßenseitig ersichtlich, befindet sich das Gebäude in einem baujahresadäquaten,<br>durchschnittlichen Gesamtzustand. |
|------------------------------------|--|

### 3.5 Außenanlagen

|   |  |
|---|--|
| Straßenseitiger Bereich:<br>(soweit von außen<br>straßenseitig ersichtlich) | Grundstückseinfriedungen: Metallgitterzaun mit Sichtschutzfüllung, ca. 2,00 m Höhe<br>Befestigte Grundstücksbereiche: Betonpflaster vor Garagen, weitere überwiegend<br>nicht ersichtlich<br>Unbefestigte Grundstücksbereiche: nicht ersichtlich<br>Sonstiges: nicht ersichtlich |
|---|--|

|   |  |
|---|--|
| Gartenseitiger Bereich:<br>(Annahme / Luftbild) | Grundstückseinfriedungen: Metallpfosten mit vollflächigen Kunststoffprofilfüllungen<br>Befestigte Grundstücksbereiche: Dielen<br>Unbefestigte Grundstücksbereiche: Rasen, Pflanzbeete, Sträucher und Büsche<br>Sonstiges: Terrasse |
|---|--|

|   |                                      |
|---|--------------------------------------|
| Baumängel und<br>Bauschäden:<br>(soweit von außen<br>straßenseitig ersichtlich) | Nicht ersichtlich bzw. nicht bekannt |
|---|--------------------------------------|

|          |   |
|----------|---|
| Zustand: | Soweit straßenseitig ersichtlich, befinden sich die Außenanlagen in durchschnittlich<br>gepflegtem Zustand. |
|----------|---|

<sup>6</sup> siehe diesbezüglich die Vorbemerkungen



## 4 Marktsituation

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

Lage in zentraler Wirtschaftsregion und damit verbundener Arbeitsplatzzentralität und Nachfrage nach Wohnraum (++)  
 Demografische Entwicklung des Gebiets (Ø)  
 Wohlhabende Städte und Gemeinden im Umfeld von Wirtschaftszentren (+)  
 Überdurchschnittlich hoher Kaufkraftindex, bezogen auf den Bundesdurchschnitt (Ø+)  
 Begrenztes Mietangebot an Wohnungen in 2 km Radius (Ø +)  
 Mittlere Wohnlage bezogen auf den Durchschnitt von Hofheim (Ø)  
 Infrastrukturangebot in der näheren Umgebung (Ø)  
 Anbindung an den ÖPNV, Hofheim mit S-Bahn-Anschluss Frankfurt - Wiesbaden (Ø +)  
 Regelmäßiger Grundstückszuschnitt (Ø)  
 Freistehendes Zweifamilienhaus (Ø)  
 4-seitige Orientierung des Gebäudes (Ø +)  
 Zweckmäßige und typische Grundrissgestaltung des Wohnhauses (laut Bauakte) (Ø)  
 Doppelgarage vorhanden bei Parkplatzknappheit im öffentlichen Raum (+)

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

Aktuelle geopolitische Situation in Europa und damit verbundene gesamtwirtschaftliche Risiken (-)  
 Abgeschwächte Konjunktur (-)  
 Kaufkraftschwund, Hypothekenzinsen auf erhöhtem Niveau, gestiegene Baukosten, Lieferengpässe (-)  
 Restriktivere Kreditbedingungen (-)  
 Etwas abgeschwächte Nachfrage nach Wohnimmobilien im Main-Taunus-Kreis (Ø -)  
 Breites Kaufangebot an Häusern in 2 km Radius (-)  
 Dezentrale Wohnlage innerhalb von Hofheim (Ø)  
 Grundstücksecklage mit etwas überdurchschnittlichem Straßenlärm (Ø -)  
 Unterdurchschnittlich hohe bauliche Grundstücksausnutzung (Ø)  
 Bauordnungsrechtliche Genehmigungssituation (-)  
 Baujahr, Modernisierungszustand und damit verbundene energetische Eigenschaften des Gebäudes (-)  
 Gebäudestandard (soweit von außen ersichtlich bzw. laut Bauakte) (Ø -)  
 Baulicher Zustand des Gebäudes nicht bekannt (-)  
 Vermietungszustand nicht bekannt (-)  
 Äußerer Gesamteindruck der Liegenschaft (Ø)

Legende:

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



## 5 Ermittlung des Verkehrswerts

### 5.1 Grundstücksdaten

Nachfolgend wird der Verkehrswert für das mit einem Zweifamilienhaus und einer Doppelgarage bebaute Grundstück in 65719 Hofheim, Klarastraße 2, zum Wertermittlungstichtag 18.10.2024 ermittelt.

Grundstücksdaten:

|           |       |           |                    |
|-----------|-------|-----------|--------------------|
| Grundbuch | Blatt | lfd. Nr.  |                    |
| Marxheim  | 4360  | 1         |                    |
| Gemarkung | Flur  | Flurstück | Fläche             |
| Marxheim  | 22    | 126/2     | 539 m <sup>2</sup> |

### 5.2 Verfahrenswahl mit Begründung

Wahl des maßgeblichen Verfahrens: Entsprechend den Gepflogenheiten im gewöhnlichen Geschäftsverkehr und der sonstigen Umstände dieses Einzelfalls, insbesondere der Eignung der zur Verfügung stehenden Daten (vgl. § 6 Abs. 1 Satz 2 ImmoWertV 21), ist der Verkehrswert von Grundstücken mit der Nutzbarkeit des Bewertungsobjekts vorrangig mit Hilfe des **Sachwertverfahrens** zu ermitteln, auch weil diese üblicherweise nicht zur Erzielung von Erträgen, sondern zur (persönlichen oder zweckgebundenen) Eigennutzung bestimmt sind.

Rein nachrichtlich werden die Nettoanfangsrendite, der Ertragsfaktor und der Gebädefaktor dargestellt.



## 5.3 Bodenwertermittlung

Bodenwertermittlung: Der **Bodenwert** ist jeweils getrennt vom Wert der baulichen und sonstigen Anlagen bzw. vom Ertragswert der baulichen Anlagen i. d. R. auf der Grundlage von Vergleichskaufpreisen im Vergleichswertverfahren (vgl. § 40 Abs. 1 ImmoWertV 21) so zu ermitteln, wie er sich ergeben würde, wenn das Grundstück unbebaut wäre. Liegen jedoch geeignete Bodenrichtwerte vor, so können diese zur Bodenwertermittlung herangezogen werden (vgl. § 40 Abs. 2 ImmoWertV 21). Der Bodenrichtwert ist der durchschnittliche Lage-Wert des Bodens für eine Mehrheit von Grundstücken, die zu einer Bodenrichtwertzone zusammengefasst werden, für die im Wesentlichen gleiche Nutzungs- und Wertverhältnisse vorliegen. Er ist bezogen auf den Quadratmeter Grundstücksfläche.

Die nachstehende Bodenwertermittlung erfolgt auf der Grundlage des Bodenrichtwerts. Abweichungen des Bewertungsgrundstücks von dem Richtwertgrundstück in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen – wie Erschließungszustand, beitragsrechtlicher Zustand, Lagemerkmale, Art und Maß der baulichen oder sonstigen Nutzung, Bodenbeschaffenheit, Grundstückszuschnitt – sind durch entsprechende Anpassungen des Bodenrichtwerts berücksichtigt.

### 5.3.1 Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks

Der **Bodenrichtwert** beträgt (Zone 5430007) **760,00 €/m<sup>2</sup>** zum **Stichtag 01.01.2024**.

Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

|                             |   |                         |
|-----------------------------|---|-------------------------|
| Entwicklungsstufe           | = | baureifes Land          |
| Art der baulichen Nutzung   | = | M (gemischte Baufläche) |
| beitragsrechtlicher Zustand | = | frei                    |
| Grundstücksfläche (f)       | = | 420,00 m <sup>2</sup>   |

### 5.3.2 Beschreibung des Bewertungsgrundstücks

|                             |   |                             |
|-----------------------------|---|-----------------------------|
| Wertermittlungsstichtag     | = | 18.10.2024                  |
| Entwicklungsstufe           | = | baureifes Land              |
| Art der baulichen Nutzung   | = | WA (allgemeines Wohngebiet) |
| beitragsrechtlicher Zustand | = | frei                        |
| Geschossflächenzahl (WGfZ)  | = | 0,5                         |
| Grundstücksfläche (f)       | = | 539 m <sup>2</sup>          |

### 5.3.3 Bodenwertermittlung des Bewertungsgrundstücks

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 18.10.2024 und die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale des Bewertungsgrundstücks angepasst.



|   |   |                         |             |
|---|---|-------------------------|-------------|
| <b>I. Umrechnung des Bodenrichtwerts auf den beitragsfreien Zustand</b> |   |                         | Erläuterung |
| beitragsrechtlicher Zustand des Bodenrichtwerts                         | = | frei                    |             |
| beitragsfreier Bodenrichtwert<br>(Ausgangswert für weitere Anpassung)   | = | 760,00 €/m <sup>2</sup> |             |

|  |                     |                      |                  |             |
|--|---------------------|----------------------|------------------|-------------|
| <b>II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts</b> |                     |                      |                  |             |
|  | Richtwertgrundstück | Bewertungsgrundstück | Anpassungsfaktor | Erläuterung |
| Stichtag   | 01.01.2024          | 18.10.2024           | × 1,00           |             |

|  |                         |                             |        |                         |
|--|-------------------------|-----------------------------|--------|-------------------------|
| <b>III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen</b> |                         |                             |        |                         |
| Lage   | Zone 5430007            | Zone 5430007                | × 1,00 |                         |
| Art der baulichen Nutzung  | M (gemischte Baufläche) | WA (allgemeines Wohngebiet) | × 1,00 |                         |
| lageangepasster beitragsfreier BRW am Wertermittlungsstichtag                              |                         |                             | =      | 760,00 €/m <sup>2</sup> |
| WGFZ   | keine Angabe            | 0,5                         | × 1,00 |                         |
| Fläche (m <sup>2</sup> )   | 420,00                  | 539                         | × 0,96 | E1                      |
| Entwicklungsstufe  | baureifes Land          | baureifes Land              | × 1,00 |                         |
| vorläufiger objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert                     |                         |                             | =      | 729,60 €/m <sup>2</sup> |

|  |  |   |   |
|--|--|---|---|
| <b>IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts</b>                 |  |   | Erläuterung                             |
| objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert |  | = | 729,60 €/m <sup>2</sup>                 |
| Fläche   |  | × | 539 m <sup>2</sup>                      |
| beitragsfreier Bodenwert                                   |  | = | 393.254,40 €<br>rd. <b>393.000,00 €</b> |

Der **beitragsfreie Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungsstichtag 18.10.2024 insgesamt **393.000,00 €**.

#### 5.3.4 Erläuterungen zur Bodenrichtwertanpassung

##### E1 - Grundstücksflächen-Umrechnung

##### Ermittlung des Anpassungsfaktors:

Zugrunde gelegte Methodik: Immobilienmarktbericht AfB Limburg 2024

|                  | Fläche | Koeffizient |
|------------------|--------|-------------|
| Bewertungsobjekt | 539,00 | 0,99        |
| Vergleichsobjekt | 420,00 | 1,03        |

**Anpassungsfaktor** = Koeffizient (Bewertungsobjekt) / Koeffizient (Vergleichsobjekt) = **0,96**



## 5.4 Sachwertermittlung

### 5.4.1 Das Sachwertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

Modell: Das Modell der Verkehrswertermittlung im Sachwertverfahren ist in den §§ 35 – 39 ImmoWertV 21 beschrieben.

Der Sachwert wird demnach aus der Summe des Bodenwerts, den vorläufigen Sachwerten der auf dem Grundstück vorhandenen baulichen Anlagen (wie Gebäude und bauliche Außenanlagen) sowie der sonstigen (nicht baulichen) Anlagen (vgl. § 35 Abs. 2 ImmoWertV 21) und ggf. den Auswirkungen der zum Wertermittlungsstichtag vorhandenen besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale abgeleitet.

Der Bodenwert ist getrennt vom Sachwert der baulichen und sonstigen Anlagen i. d. R. im Vergleichswertverfahren nach den §§ 24 – 26 ImmoWertV 21 grundsätzlich so zu ermitteln, wie er sich ergeben würde, wenn das Grundstück unbebaut wäre.

Der vorläufige Sachwert der baulichen Anlagen (inkl. besonderer Bauteile, besonderer (Betriebs)Einrichtungen und sonstiger Vorrichtungen) ist auf der Grundlage durchschnittlicher Herstellungskosten unter Berücksichtigung der jeweils individuellen Merkmale, wie z. B. Objektart, Gebäudestandard und Restnutzungsdauer (Alterswertminderung) abzuleiten.

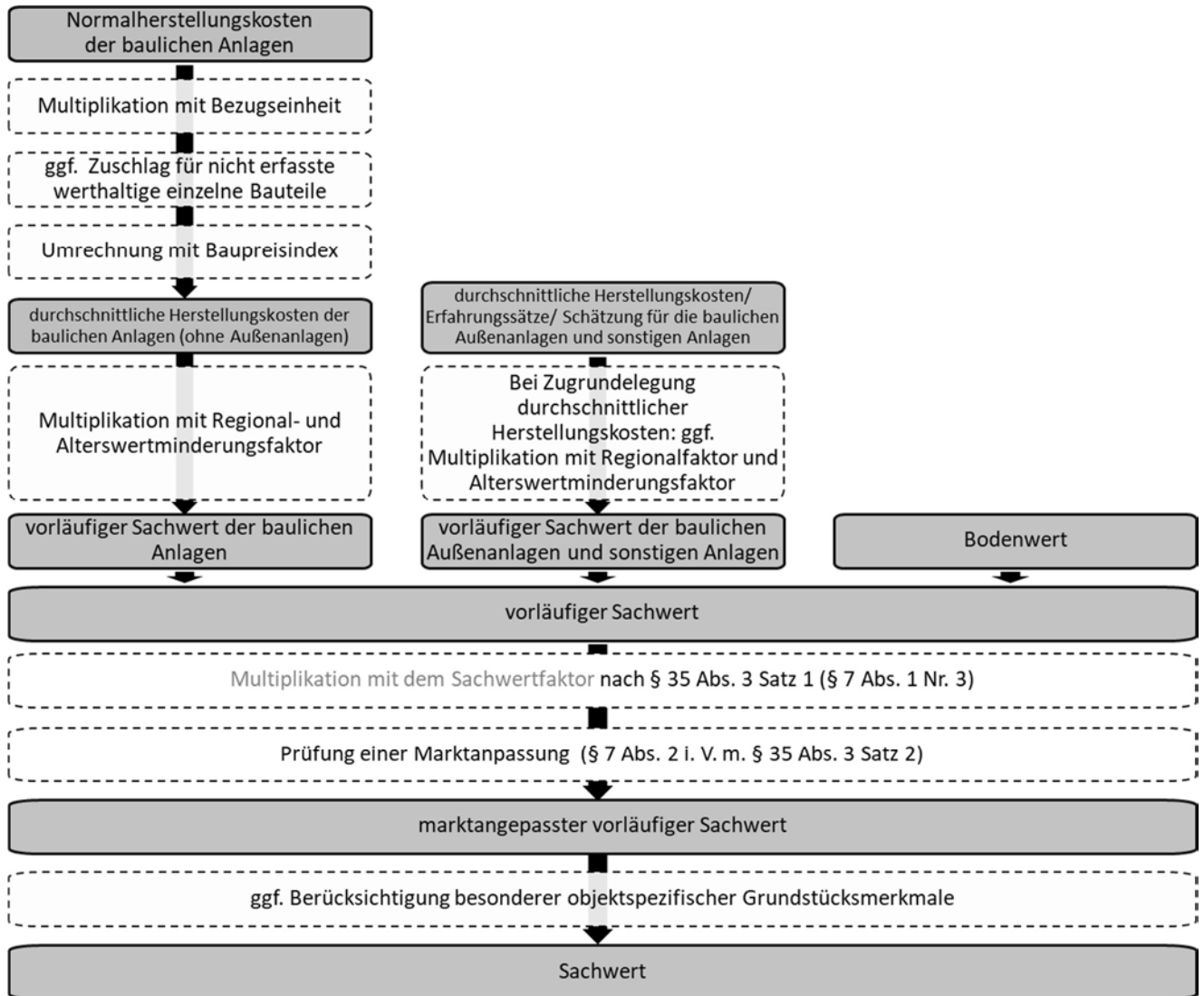
Der vorläufige Sachwert der Außenanlagen wird, sofern dieser nicht bereits anderweitig miterfasst worden ist, entsprechend der Vorgehensweise für die Gebäude i. d. R. auf der Grundlage von durchschnittlichen Herstellungskosten, Erfahrungssätzen oder hilfsweise durch sachverständige Schätzung (vgl. § 37 ImmoWertV 21) ermittelt.

Die Summe aus Bodenwert, vorläufigem Sachwert der baulichen Anlagen und vorläufigem Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen ergibt den vorläufigen Sachwert des Grundstücks.

Der so rechnerisch ermittelte vorläufige Sachwert ist anschließend hinsichtlich seiner Realisierbarkeit auf dem örtlichen Grundstücksmarkt zu beurteilen. Zur Berücksichtigung der Marktlage (allgemeine Wertverhältnisse) ist i. d. R. eine Marktanpassung mittels Sachwertfaktor erforderlich. Diese sind durch Nachbewertungen, d. h. aus den Verhältnissen von realisierten Vergleichskaufpreisen und für diese Vergleichsobjekte berechnete vorläufige Sachwerte (= Substanzwerte) zu ermitteln. Die „Marktanpassung“ des vorläufigen Sachwerts an die Lage auf dem örtlichen Grundstücksmarkt führt im Ergebnis erst zum marktangepassten vorläufigen Sachwert des Grundstücks und stellt damit den „wichtigsten Rechenschritt“ innerhalb der Sachwertermittlung dar.

**Das Sachwertverfahren ist** insbesondere durch die Verwendung des Sachwertfaktors **ein Preisvergleich**, bei dem vorrangig der Zeitwert der Substanz (Boden + Gebäude + Außenanlagen + sonstige Anlagen) den Vergleichsmaßstab bildet.

Der Sachwert ergibt sich aus dem marktangepassten vorläufigen Sachwert nach Berücksichtigung ggf. vorhandener besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale (vgl. § 35 Abs. 4 ImmoWertV 21).



**Ablaufschema des Sachwertverfahrens**

(Quelle: ImmoWertA)



## 5.4.2 Erläuterungen der bei der Sachwertberechnung verwendeten Begriffe

### 5.4.2.1 Herstellungskosten (§ 36 Abs. 2 ImmoWertV 21)

Herstellungskosten: Die durchschnittlichen Herstellungskosten der baulichen Anlagen werden durch Multiplikation der Gebäudefläche (m<sup>2</sup>) des **(Norm)Gebäudes** mit **Normalherstellungskosten** (NHK) für vergleichbare Gebäude ermittelt. Zu den so ermittelten durchschnittlichen Herstellungskosten sind noch die Werte **von besonders zu veranschlagenden Bauteilen** zu addieren.

### 5.4.2.2 Baukostenregionalfaktor

Baukosten-Regional-Faktor: Der Regionalfaktor (Baukostenregionalfaktor) beschreibt im Allgemeinen das Verhältnis der durchschnittlichen örtlichen zu den bundesdurchschnittlichen Baukosten. Durch ihn sollen die durchschnittlichen Herstellungskosten an das örtliche Baukostenniveau angepasst werden. Gemäß § 36 Abs. 3 ImmoWertV 21 ist der Regionalfaktor ein bei der Ermittlung des Sachwertfaktors festgelegter Modellparameter.

### 5.4.2.3 Normalherstellungskosten

Normalherstellungskosten: Die Normalherstellungskosten (NHK) basieren auf Auswertungen von reinen Baukosten für Gebäude mit annähernd gleichem Ausbau- und Gebäudestandard. Sie werden für die Wertermittlung auf ein einheitliches Index-Basisjahr zurückgerechnet. Durch die Verwendung eines einheitlichen Basisjahres ist eine hinreichend genaue Bestimmung des Wertes möglich, da der Gutachter über mehrere Jahre hinweg mit konstanten Grundwerten arbeitet und diesbezüglich gesicherte Erfahrungen, insbesondere hinsichtlich der Einordnung des jeweiligen Bewertungsobjekts in den Gesamtgrundstücksmarkt sammeln kann.

Die Normalherstellungskosten besitzen überwiegend die Dimension „€/m<sup>2</sup> Brutto-Grundfläche“ des Gebäudes und verstehen sich inkl. Mehrwertsteuer.

Zur Umrechnung auf den Wertermittlungsstichtag ist der für den Wertermittlungsstichtag aktuelle und für die jeweilige Art der baulichen Anlage zutreffende Preisindex für die Bauwirtschaft des Statistischen Bundesamtes (Baupreisindex) zu verwenden.

### 5.4.2.4 Zuschlag für nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile

Zuschlag: Bei der Ermittlung der Gebäudeflächen werden einige den Gebäudewert wesentlich beeinflussenden Gebäudeteile nicht erfasst. Das Gebäude ohne diese Bauteile wird in dieser Wertermittlung mit „Normobjekt“ bezeichnet. Zu diesen bei der Grundflächenberechnung nicht erfassten Gebäudeteilen gehören insbesondere Kelleraußentreppen, Eingangstreppen und Eingangsüberdachungen, u. U. auch Balkone und Dachgauben.  
Der Wert dieser Gebäudeteile ist deshalb zusätzlich zu den für das Normobjekt ermittelten durchschnittlichen Herstellungskosten durch Wertzuschläge besonders zu berücksichtigen.



#### 5.4.2.5 Baunebenkosten (Anlage 4 Nr. I.1. Abs. 3 ImmoWertV 21)

Baunebenkosten: Die Normalherstellungskosten umfassen u. a. auch die Baunebenkosten (BNK), welche als „Kosten für Planung, Baudurchführung, behördliche Prüfung und Genehmigungen“ definiert sind.  
Die Baunebenkosten sind daher in den hier angesetzten durchschnittlichen Herstellungskosten bereits enthalten.

#### 5.4.2.6 Alterswertminderung (§ 38 ImmoWertV 21)

Alterswertminderung: Die Wertminderung der Gebäude wegen Alters (Alterswertminderung) wird i. d. R. nach dem linearen Abschreibungsmodell auf der Basis der ermittelten **Restnutzungsdauer** (RND) des Gebäudes und der jeweils modellhaft anzusetzenden **Gesamtnutzungsdauer** (GND) vergleichbarer Gebäude ermittelt.

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

Restnutzungsdauer: Die Restnutzungsdauer bezeichnet die Anzahl der Jahre, in denen eine bauliche Anlage bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden kann. Als Restnutzungsdauer ist in erster Näherung die Differenz aus 'üblicher Gesamtnutzungsdauer' abzüglich 'tatsächlichem Lebensalter am Wertermittlungsstichtag' zugrunde gelegt. Diese wird allerdings dann verlängert (d. h. das Gebäude fiktiv verjüngt), wenn beim Bewertungsobjekt wesentliche Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt wurden oder in den Wertermittlungsansätzen unmittelbar erforderliche Arbeiten zur Beseitigung des Unterhaltungsstaus sowie zur Modernisierung in der Wertermittlung als bereits durchgeführt unterstellt werden.

#### 5.4.2.8 Gesamtnutzungsdauer

Gesamtnutzungsdauer: Die Gesamtnutzungsdauer (GND) bezeichnet die Anzahl der Jahre, in denen eine bauliche Anlage bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung vom Baujahr an gerechnet üblicherweise wirtschaftlich genutzt werden kann. Sie ergibt sich aus der Art der baulichen Anlage und dem den Wertermittlungsdaten zugrunde liegenden Modell.

#### 5.4.2.9 Außenanlagen

Außenanlagen: Dies sind außerhalb der Gebäude befindliche mit dem Grundstück fest verbundene bauliche Anlagen (insbesondere Ver- und Entsorgungsanlagen von der Gebäudeaußenwand bis zur Grundstücksgrenze, Einfriedungen, Wegebefestigungen) und nicht bauliche Anlagen (insbesondere Gartenanlagen).

#### 5.4.2.10 Sachwertfaktor (§ 21 Abs. 3 ImmoWertV 21)

Sachwertfaktor: Ziel aller in der ImmoWertV 21 beschriebenen Wertermittlungsverfahren ist es, den Verkehrswert, d. h. den am Markt durchschnittlich (d. h. am wahrscheinlichsten) erzielbaren Preis zu ermitteln.  
Das herstellungskostenorientierte Rechenergebnis „*vorläufiger Sachwert*“ ist in aller Regel nicht mit hierfür gezahlten Marktpreisen identisch. Deshalb muss das Rechenergebnis „*vorläufiger Sachwert*“ (= Substanzwert des Grundstücks) an den Markt, d. h. an die für vergleichbare Grundstücke realisierten Kaufpreise angepasst werden. Das erfolgt mittels des sog. objektspezifisch angepassten Sachwertfaktors.



Der Begriff des Sachwertfaktors ist in § 21 Abs. 3 ImmoWertV 21 erläutert. Seine Position innerhalb der Sachwertermittlung regelt § 7 Abs. 1 ImmoWertV 21. Diese ergibt sich u. a. aus der Praxis, in der Sachwertfaktoren aus im Wesentlichen schadensfreien Objekten abgeleitet werden. Umgekehrt muss deshalb auch in der Wertermittlung der Sachwertfaktor auf den vorläufigen Sachwert des fiktiv schadensfreien Objekts (bzw. des Objekts zunächst ohne Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale) angewendet werden. Erst anschließend dürfen besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale durch Zu- bzw. Abschläge am marktangepassten vorläufigen Sachwert berücksichtigt werden. Durch diese Vorgehensweise wird die in der Wertermittlung erforderliche Modellkonformität beachtet. Der Sachwertfaktor ist das durchschnittliche Verhältnis aus Kaufpreisen und den ihnen entsprechenden, nach den Vorschriften der ImmoWertV 21 ermittelten „vorläufigen Sachwerte“ (= Substanzwerte). Er wird vorrangig gegliedert nach der Objektart (er ist z. B. für Einfamilienhausgrundstücke anders als für Geschäftsgrundstücke), der Region (er ist z. B. in wirtschaftsstarken Regionen mit hohem Bodenwertniveau höher als in wirtschaftsschwachen Regionen) und der Objektgröße.

Durch die sachrichtige Anwendung des aus Kaufpreisen für vergleichbare Objekte abgeleiteten Sachwertfaktors ist das Sachwertverfahren ein echtes Vergleichspreisverfahren.

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

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

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

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

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

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

- nur zerstörungsfrei – augenscheinlich untersucht wird,



- 
- grundsätzlich keine Bauschadensbegutachtung erfolgt (dazu ist die Beauftragung eines Bauschadens-Sachverständigengutachtens notwendig).

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



### 5.4.3 Sachwertberechnung

| Gebäudebezeichnung   |   | Zweifamilienhaus    | Garage            |
|--|---|---------------------|-------------------|
| Normalherstellungskosten (Basisjahr 2010)                                    | = | 678,00 €/m² BGF     | 245,00 €/m² BGF   |
| <b>Berechnungsbasis</b>  |   |                     |                   |
| • Brutto-Grundfläche (BGF)   | x | 400,00 m²           | 36,00 m²          |
| Zuschlag für nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile                    | + | 0,00 €              | 0,00 €            |
| Durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen im Basisjahr 2010 | = | 271.200,00 €        | 8.820,00 €        |
| Baupreisindex (BPI) 18.10.2024 (2010 = 100)                                  | x | 184,0/100           | 184,0/100         |
| Durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen am Stichtag       | = | 499.008,00 €        | 16.228,80 €       |
| Regionalfaktor   | x | 1,000               | 1,000             |
| Regionalisierte Herstellungskosten der baulichen Anlagen am Stichtag         | = | 499.008,00 €        | 16.228,80 €       |
| <b>Alterswertminderung</b>   |   |                     |                   |
| • Modell   |   | linear              | linear            |
| • Gesamtnutzungsdauer (GND)  |   | 70 Jahre            | 60 Jahre          |
| • Restnutzungsdauer (RND)  |   | 20 Jahre            | 21 Jahre          |
| • prozentual   |   | 71,43 %             | 65,00 %           |
| • Faktor   | x | 0,2857              | 0,35              |
| <b>vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen</b>                            | = | <b>142.566,59 €</b> | <b>5.680,08 €</b> |

|   |     |              |
|---|-----|--------------|
| vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen (ohne Außenanlagen)        |     | 148.246,67 € |
| vorläufiger Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen | +   | 7.412,33 €   |
| vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen                            | =   | 155.659,00 € |
| beitragsfreier Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)                   | +   | 393.000,00 € |
| vorläufiger Sachwert  | =   | 548.659,00 € |
| Sachwertfaktor  | x   | 1,41         |
| Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge                  | -   | 77.360,92 €  |
| marktangepasster vorläufiger Sachwert                                 | =   | 696.248,27 € |
| besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale                       | -   | 41.824,67 €  |
| Sachwert  | =   | 654.423,60 € |
|   | rd. | 654.000,00 € |



## 5.4.4 Erläuterung zur Sachwertberechnung

### 5.4.4.1 Berechnungsbasis

- Berechnungsbasis: Die Berechnung der Gebäudeflächen (Brutto-Grundflächen (BGF) oder Wohnflächen (WF)) wurde von mir auf der Grundlage der Bauakte durchgeführt. Die Berechnungen weichen modellbedingt teilweise von der diesbezüglichen Vorschrift (DIN 277 – Ausgabe 2005 bzw. WoFIV) ab; sie sind deshalb nur als Grundlage dieser Wertermittlung verwendbar. Die Abweichungen bestehen daher insbesondere in wertbezogenen Modifizierungen;
- bei der BGF z. B.
- (Nicht)Anrechnung der Gebäudeteile c (z. B. Balkone) und
  - Anrechnung von (ausbaubaren, aber nicht ausgebauten) Dachgeschossen

### 5.4.4.2 Herstellungskosten

Herstellungskosten: Die Normalherstellungskosten (NHK) werden nach den Ausführungen in der Wertermittlungsliteratur und den Erfahrungen des Sachverständigen auf der Basis der Preisverhältnisse im Basisjahr angesetzt. Der Ansatz der NHK ist der ImmoWertV 21, Anlage 4, entnommen.

#### Ermittlung der Normalherstellungskosten bezogen auf das Basisjahr 2010 (NHK 2010) für das Gebäude: Zweifamilienhaus

##### Ermittlung des Gebäudestandards:

| Bauteil                         | Wägungsanteil<br>[%] | Standardstufen |        |        |       |       |
|---------------------------------|----------------------|----------------|--------|--------|-------|-------|
|                                 |                      | 1              | 2      | 3      | 4     | 5     |
| Außenwände                      | 23,0 %               | 1,0            |        |        |       |       |
| Dach                            | 15,0 %               | 1,0            |        |        |       |       |
| Fenster und Außentüren          | 11,0 %               |                |        | 1,0    |       |       |
| Innenwände und -türen           | 11,0 %               |                | 1,0    |        |       |       |
| Deckenkonstruktion und Treppen  | 11,0 %               |                |        | 1,0    |       |       |
| Fußböden                        | 5,0 %                |                | 1,0    |        |       |       |
| Sanitäreinrichtungen            | 9,0 %                |                | 1,0    |        |       |       |
| Heizung                         | 9,0 %                |                |        | 1,0    |       |       |
| Sonstige technische Ausstattung | 6,0 %                |                |        | 1,0    |       |       |
| insgesamt                       | 100,0 %              | 38,0 %         | 25,0 % | 37,0 % | 0,0 % | 0,0 % |

##### Beschreibung der ausgewählten Standardstufen

|                 |   |
|-----------------|---|
| Außenwände      |   |
| Standardstufe 1 | Holzfachwerk, Ziegelmauerwerk; Fugenglattstrich, Putz, Verkleidung mit Faserzementplatten, Bitumenschindeln oder einfachen Kunststoffplatten; kein oder deutlich nicht zeitgemäßer Wärmeschutz (vor ca. 1980) |
| Dach            |   |
| Standardstufe 1 | Dachpappe, Faserzementplatten / Wellplatten; keine bis geringe Dachdämmung  |



|                                 |  |
|---------------------------------|--|
| Fenster und Außentüren          |  |
| Standardstufe 3                 | Zweifachverglasung (nach ca. 1995), Rollläden (manuell); Haustür mit zeitgemäßem Wärmeschutz (nach ca. 1995)   |
| Innenwände und -türen           |  |
| Standardstufe 2                 | massive tragende Innenwände, nicht tragende Wände in Leichtbauweise (z.B. Holzständerwände mit Gipskarton), Gipsdielen; leichte Türen, Stahlzargen                       |
| Deckenkonstruktion und Treppen  |  |
| Standardstufe 3                 | Beton- und Holzbalkendecken mit Tritt- und Luftschallschutz (z.B. schwimmender Estrich); geradläufige Treppen aus Stahlbeton oder Stahl, Harfentreppe, Trittschallschutz |
| Fußböden                        |  |
| Standardstufe 2                 | Linoleum-, Teppich-, Laminat- und PVC-Böden einfacher Art und Ausführung   |
| Sanitäreinrichtungen            |  |
| Standardstufe 2                 | 1 Bad mit WC, Dusche oder Badewanne; einfache Wand- und Bodenfliesen, teilweise gefliest   |
| Heizung                         |  |
| Standardstufe 3                 | elektronisch gesteuerte Fern- oder Zentralheizung, Niedertemperatur- oder Brennwertkessel  |
| Sonstige technische Ausstattung |  |
| Standardstufe 3                 | zeitgemäße Anzahl an Steckdosen und Lichtauslässen, Zählerschrank (ab ca. 1985) mit Unterverteilung und Kippsicherungen  |

**Bestimmung der standardbezogenen NHK 2010 für das Gebäude:**

**Zweifamilienhaus**

Nutzungsgruppe:

Ein- und Zweifamilienhäuser

Anbauweise:

freistehend

Gebäudetyp:

KG, EG, OG, nicht ausgebautes DG; Typ 1.12

**Berücksichtigung der Eigenschaften des zu bewertenden Gebäudes**

| Standardstufe                         | tabellierte NHK 2010<br>[€/m² BGF] | relativer Gebäudestandardanteil<br>[%] | relativer NHK 2010-Anteil<br>[€/m² BGF] |
|---------------------------------------|------------------------------------|--|---|
| 1                                     | 570,00                             | 38,0                                   | 216,60                                  |
| 2                                     | 635,00                             | 25,0                                   | 158,75                                  |
| 3                                     | 730,00                             | 37,0                                   | 270,10                                  |
| 4                                     | 880,00                             | 0,0                                    | 0,00                                    |
| 5                                     | 1.100,00                           | 0,0                                    | 0,00                                    |
| gewogene, standardbezogene NHK 2010 = |                                    |  | 645,45                                  |
| gewogener Standard =                  |                                    |  | 2,1                                     |

Die Ermittlung des gewogenen Standards erfolgt durch Interpolation des gewogenen NHK-Werts zwischen die tabellierten NHK.

**Berücksichtigung der erforderlichen Korrektur- und Anpassungsfaktoren**

gewogene, standardbezogene NHK 2010

645,45 €/m² BGF

Korrektur- und Anpassungsfaktoren gemäß Anlage 4 zu § 12 Abs. 5 Satz 3 ImmoWertV 21



□ Zweifamilienhaus □ 1,050

NHK 2010 für das Bewertungsgebäude = 677,72 €/m<sup>2</sup> BGF  
rd. 678,00 €/m<sup>2</sup> BGF

**Ermittlung der Normalherstellungskosten bezogen auf das Basisjahr 2010 (NHK 2010) für das Gebäude: Garage**  
**Ermittlung des Gebäudestandards:**

| Bauteil   | Wägungsanteil<br>[%] | Standardstufen |       |         |       |       |
|-----------|----------------------|----------------|-------|---------|-------|-------|
|           |                      | 1              | 2     | 3       | 4     | 5     |
| Sonstiges | 100,0 %              |                |       | 1,0     |       |       |
| insgesamt | 100,0 %              | 0,0 %          | 0,0 % | 100,0 % | 0,0 % | 0,0 % |

**Beschreibung der ausgewählten Standardstufen**

|                 |              |
|-----------------|--------------|
| Sonstiges       |              |
| Standardstufe 3 | Fertigaragen |

**Bestimmung der standardbezogenen NHK 2010 für das Gebäude:**  
**Garage**

Nutzungsgruppe: Garagen  
Gebäudetyp: Einzelgaragen/ Mehrfachgaragen, Typ 14.1

**Berücksichtigung der Eigenschaften des zu bewertenden Gebäudes**

| Standardstufe                         | tabellierte<br>NHK 2010<br>[€/m <sup>2</sup> BGF] | relativer<br>Gebäude-<br>standardanteil<br>[%] | relativer<br>NHK 2010-Anteil<br>[€/m <sup>2</sup> BGF] |
|---------------------------------------|---|--|--|
| 1                                     | 0,00  | 0,0  | 0,00   |
| 2                                     | 0,00  | 0,0  | 0,00   |
| 3                                     | 245,00  | 100,0  | 245,00   |
| 4                                     | 485,00  | 0,0  | 0,00   |
| 5                                     | 780,00  | 0,0  | 0,00   |
| gewogene, standardbezogene NHK 2010 = |   |  | 245,00   |
| gewogener Standard =                  |   |  | 3,0  |

Die Ermittlung des gewogenen Standards erfolgt durch Interpolation des gewogenen NHK-Werts zwischen die tabellierten NHK.

NHK 2010 für das Bewertungsgebäude = 245,00 €/m<sup>2</sup> BGF  
rd. 245,00 €/m<sup>2</sup> BGF

**5.4.4.3 Baupreisindex**

Baupreisindex: Die Anpassung der NHK aus dem Basisjahr an die Preisverhältnisse des Stichtags des Wertermittlungsmodells erfolgt mittels des Verhältnisses aus dem Baupreisindex am Wertermittlungsstichtag und dem Baupreisindex des vom Statistischen Bundesamt veröffentlichten Baupreisindex im Basisjahr (2010 = 100).



#### 5.4.4.4 Baukostenregionalfaktor

Baukosten-Regional-Faktor: Der Regionalfaktor (Baukostenregionalfaktor) ist eine Modellgröße im Sachwertverfahren. Aufgrund der Modellkonformität (vgl. § 10 Abs. 1 ImmoWertV 21) wird bei der Sachwertberechnung der Regionalfaktor angesetzt, der auch bei der Ermittlung des Sachwertfaktors zugrunde lag.

#### 5.4.4.5 Baunebenkosten

Baunebenkosten: Die Baunebenkosten (BNK) enthalten insbesondere Kosten für Planung, Baudurchführung, behördliche Prüfungen und Genehmigungen. Sie sind in den angesetzten NHK 2010 bereits enthalten.

#### 5.4.4.6 Außenanlagen

Außenanlagen: Die wesentlich wertbeeinflussenden Außenanlagen werden sachverständig geschätzt.

| Außenanlagen  | vorläufiger Sachwert (inkl. BNK) |
|---|----------------------------------|
| prozentuale Schätzung: 5,00 % der vorläufigen Gebäudesachwerte insg. (148.246,67 €) | 7.412,33 €                       |
| Summe   | 7.412,33 €                       |

#### 5.4.4.7 Gesamtnutzungsdauer

Gesamtnutzungsdauer: Die übliche wirtschaftliche Nutzungsdauer = Gesamtnutzungsdauer (GND) ergibt sich aus der für die Bestimmung der NHK gewählten Gebäudeart und dem Modell, welches der Ableitung des Sachwertfaktors zu Grunde lag. Sie ist deshalb wertermittlungstechnisch dem Gebäudetyp zuzuordnen und entsprechend dem vom Gutachterausschuss angegebenen Modell für Wohngebäude mit 70 Jahren, für die Garage mit 60 Jahren angesetzt.

#### 5.4.4.8 Restnutzungsdauer

Restnutzungsdauer: Als Restnutzungsdauer ist in erster Näherung die Differenz aus "üblicher Gesamtnutzungsdauer" abzüglich "tatsächlichem Lebensalter am Wertermittlungsstichtag" zugrunde gelegt. Diese wird allerdings dann verlängert (d. h. das Gebäude fiktiv verjüngt), wenn beim Bewertungsobjekt wesentliche Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt wurden oder in den Wertermittlungsansätzen unmittelbar erforderliche Arbeiten zur Beseitigung des Unterhaltungsstaus sowie zur Modernisierung in der Wertermittlung als bereits durchgeführt unterstellt werden.

Zur Bestimmung der Restnutzungsdauer, insbesondere unter Berücksichtigung von durchgeführten oder zeitnah durchzuführenden wesentlichen Modernisierungsmaßnahmen, wird das Modell der ImmoWertV 21 angewendet.



### Ermittlung der Restnutzungsdauer für das Gebäude: Zweifamilienhaus

Zur Ermittlung der modifizierten Restnutzungsdauer für das um 1965 errichtete Gebäude wird gemäß Anlage 2, 2. ImmoWertV 2021 eine sachverständige Einschätzung des Modernisierungsgrads vorgenommen. Aufgrund des äußeren Erscheinungsbilds wird von folgendem Modernisierungsgrad ausgegangen:

| Modernisierungsgrad                                  | Modernisierungspunktezahl |
|--|---------------------------|
| Nicht modernisiert                                   | 0 bis 1 Punkt             |
| Kleine Modernisierungen im Rahmen der Instandhaltung | 2 bis 5 Punkte            |
| Mittlerer Modernisierungsgrad                        | 6 bis 10 Punkte           |
| Überwiegend modernisiert                             | 11 bis 17 Punkte          |
| Umfassend modernisiert                               | 18 bis 20 Punkte          |

#### Modernisierungsgrad

Kleine Modernisierungen im Rahmen der Instandhaltung, Ansatz: 3,5 Punkte (von max. 20 Punkten)

Ausgehend von den 3,5 Modernisierungspunkten, ist dem Gebäude der Modernisierungsgrad „kleine Modernisierungen im Rahmen der Instandhaltung“ zuzuordnen.

In Abhängigkeit von:

- der üblichen Gesamtnutzungsdauer (70 Jahre) und
- dem („vorläufigen rechnerischen“) Gebäudealter (2024 – 1965 = 59 Jahre) ergibt sich eine (vorläufige rechnerische) Restnutzungsdauer von (70 Jahre – 59 Jahre =) 11 Jahren
- und aufgrund des Modernisierungsgrads „kleine Modernisierungen im Rahmen der Instandhaltung“

ergibt sich für das Gebäude gemäß "Anlage 2 ImmoWertV 21" eine (modifizierte)

**Restnutzungsdauer von 20 Jahren** und somit ein fiktives Baujahr von 1974.

### Ermittlung der Restnutzungsdauer für das Gebäude: Garage

Zur Ermittlung der modifizierten Restnutzungsdauer für das 1985 errichtete Gebäude werden die wesentlichen Modernisierungen ist dem Gebäude der Modernisierungsgrad „nicht (wesentlich) modernisiert“ zuzuordnen.

In Abhängigkeit von:

- der üblichen Gesamtnutzungsdauer (60 Jahre) und
- dem („vorläufigen rechnerischen“) Gebäudealter (2024 – 1985 = 39 Jahre) ergibt sich eine (vorläufige rechnerische) Restnutzungsdauer von (60 Jahre – 39 Jahre =) 21 Jahren
- und aufgrund des Modernisierungsgrads „nicht (wesentlich) modernisiert“

ergibt sich für das Gebäude gemäß "Anlage 2 ImmoWertV 21" eine (modifizierte)

**Restnutzungsdauer von 21 Jahren.**

#### 5.4.4.9 Alterswertminderung

Alterswertminderung: Die Alterswertminderung der Gebäude wird unter Berücksichtigung der Gesamtnutzungsdauer und der Restnutzungsdauer der baulichen Anlagen ermittelt. Dabei ist das den Wertermittlungsdaten zugrundeliegende Alterswertminderungsmodell



zugrunde zu legen. Hiernach wurde die Alterswertminderung linear durchgeführt.

#### 5.4.4.10 Sachwertfaktor

Sachwertfaktor: Der angesetzte objektspezifisch angepasste Sachwertfaktor  $k$  wird auf der Grundlage der verfügbaren Angaben des örtlich zuständigen Gutachterausschusses bestimmt. Der Sachwertfaktor für die Objektart „freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser“ wurde im Immobilienmarktbericht Limburg a. d. L. 2024 für den Bereich des Bodenrichtwertniveaus von 700 bis 899 €/m<sup>2</sup> für einen vorläufigen Sachwert von 550.000 € mit 1,41 ausgewiesen.

Für den hier ermittelten vorläufigen Sachwert von gerundet 550.000 € wird in der Wertermittlung der Sachwertfaktor auf der Grundlage des vom Gutachterausschuss abgeleiteten Werts der Sachwertfaktor mit 1,41 angesetzt. Dies bedeutet, dass die Kaufpreise für gleichartige Immobilien im Durchschnitt in etwa in Höhe des Sachwerts (+ 41 % oberhalb des Substanzwerts zuzüglich Bodenwert) getätigt worden sind.

#### Modell:

|                                    |                   |   |
|------------------------------------|-------------------|---|
| Sachlicher (Objektart):            | Anwendungsbereich | Ein- und Zweifamilienhäuser, freistehend  |
| Räumlicher Anwendungsbereich:      |                   | Bereich des Hochtaunuskreises (ohne die Städte Oberursel und Bad Homburg v. d. H.), des Main-Taunus-Kreises, des Rheingau-Taunus-Kreises und des Landkreises Limburg-Weilburg   |
| Datenmaterial:                     |                   | Kaufpreise des Gutachterausschusses<br>Kauffälle ohne ungewöhnliche Verhältnisse<br>Baujahr ab 1950   |
| Untersuchungszeitraum:             |                   | Regionale Auswertung der Jahre: 2022 - 2023   |
| Ermittlungsmethodik:               |                   | Die Sachwertfaktoren wurden mit mathematisch-statistischen Verfahren unter Eliminierung der Ausreißer mit den Eingangsgrößen „vorläufiger Sachwert“ und „Bodenrichtwert“ auf der Grundlage von Nachbewertungen geeigneter Objekte ermittelt.<br>Zur Abbildung der aktuellen Marktlage sind die Daten des Jahres 2023 mit einer doppelten Gewichtung in die Auswertung eingeflossen. |
| Bereinigter Kaufpreis:             |                   | Vertragspreis, ggf. bereinigt   |
| Baujahr:                           |                   | ursprüngliches Baujahr oder modifiziertes Baujahr   |
| Gesamtnutzungsdauer:               |                   | 70 Jahre (gemäß Leitfaden I *)  |
| Wirtschaftliche Restnutzungsdauer: |                   | Gesamtnutzungsdauer minus Alter; ggf. nach sachverständigem Ermessen modifiziert<br>Modernisierungen wurden nach Anlage   |



|  |  |
|--|--|
|  | 2 ImmoWertV berücksichtigt.  |
| Alterswertminderung:                                   | linear, entsprechend § 38 ImmoWertV  |
| Normalherstellungskosten:                              | NHK 2010 (Anlage 4 ImmoWertV)  |
| Gebäudestandard:                                       | Standardstufe (gemäß Leitfaden I *)  |
| Baunebenkosten:  | In NHK 2010 enthalten  |
| Regionalfaktor:  | kein Regionalfaktor abgeleitet, daher Ansatz von 1,0   |
| Bezugsmaßstab:   | Bruttogrundfläche (BGF), anhand der amtlichen Geobasisdaten ermittelt  |
| Baupreisindex:   | aktueller Index zum Beurkundungsdatum (quartalsweise)  |
| Nebengebäude:  | Nebengebäude wertmäßig berücksichtigen<br>Garagen, die im Wohngebäude liegen, wurden mit dem Wertansatz des Wohngebäudes berücksichtigt.<br>Garagengebäude als Nebengebäude wurden mit einem pauschalen Wertansatz berücksichtigt. |
| Außenanlagen:  | wertmäßig berücksichtigen; i.d.R. 5 % der alterswertgeminderten Gebäudeherstellungskosten  |
| Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (boG): | Auswertung fiktiv boG-freier Objekte   |
| Bodenwert:   | Bodenrichtwert anhand der Umrechnungskoeffizienten für Grundstücksgrößen angepasst   |
| Grundstücksfläche:                                     | Marktübliche, objektbezogene Grundstücksgröße  |
| Bodenrichtwertniveau:                                  | 700 – 899 €/m <sup>2</sup> (800 €/m <sup>2</sup> )   |

#### Darstellung des Modells zur Ableitung des Sachwertfaktors

(Quelle: Gutachterausschuss für Immobilienwerte Limburg a. d. Lahn, Immobilienmarktbericht 2024)



| freistehende EFH / ZFH | Sachwertfaktor (k) je Bodenrichtwertniveau |                         |   |   |   |   |   |   |   |                           |
|------------------------|--|-------------------------|---|---|---|---|---|---|---|---------------------------|
|                        | vorläufiger Sachwert [€]                   | bis 99 €/m <sup>2</sup> | 100 €/m <sup>2</sup> bis 149 €/m <sup>2</sup> | 150 €/m <sup>2</sup> bis 199 €/m <sup>2</sup> | 200 €/m <sup>2</sup> bis 299 €/m <sup>2</sup> | 300 €/m <sup>2</sup> bis 399 €/m <sup>2</sup> | 400 €/m <sup>2</sup> bis 499 €/m <sup>2</sup> | 500 €/m <sup>2</sup> bis 699 €/m <sup>2</sup> | 700 €/m <sup>2</sup> bis 899 €/m <sup>2</sup> | ab 900 €/m <sup>2</sup>   |
|                        |  | (50 €/m <sup>2</sup> )  | (125 €/m <sup>2</sup> )                       | (175 €/m <sup>2</sup> )                       | (250 €/m <sup>2</sup> )                       | (350 €/m <sup>2</sup> )                       | (450 €/m <sup>2</sup> )                       | (600 €/m <sup>2</sup> )                       | (800 €/m <sup>2</sup> )                       | (1.000 €/m <sup>2</sup> ) |
| 150.000                | 1,63                                       | 1,84                    |   |   |   |   |   |   |   |                           |
| 200.000                | 1,45                                       | 1,63                    | 1,69  |   |   |   |   |   |   |                           |
| 250.000                | 1,33                                       | 1,49                    | 1,54  | 1,58  |   |   |   |   |   |                           |
| 300.000                | 1,23                                       | 1,38                    | 1,43  | 1,48  | 1,50  | 1,55  |   |   |   |                           |
| 350.000                | 1,16                                       | 1,29                    | 1,35  | 1,40  | 1,43  | 1,47  |   |   |   |                           |
| 400.000                | 1,10                                       | 1,22                    | 1,28  | 1,34  | 1,37  | 1,40  | 1,46  |   |   |                           |
| 450.000                | 1,05                                       | 1,16                    | 1,22  | 1,28  | 1,31  | 1,35  | 1,40  |   |   |                           |
| 500.000                |  |                         | 1,17  | 1,24  | 1,27  | 1,30  | 1,35  | 1,44  |   |                           |
| 550.000                |  |                         |   | 1,19  | 1,23  | 1,26  | 1,31  | 1,41  |   |                           |
| 600.000                |  |                         |   |   | 1,20  | 1,22  | 1,26  | 1,38  |   |                           |
| 650.000                |  |                         |   |   |   | 1,19  | 1,23  | 1,36  |   |                           |
| 700.000                |  |                         |   |   |   | 1,16  | 1,20  | 1,34  | 1,51  |                           |
| 750.000                |  |                         |   |   |   |   | 1,17  | 1,32  | 1,49  |                           |
| 800.000                |  |                         |   |   |   |   | 1,14  | 1,30  | 1,47  |                           |
| 850.000                |  |                         |   |   |   |   | 1,12  | 1,29  | 1,46  |                           |
| 900.000                |  |                         |   |   |   |   |   | 1,27  | 1,44  |                           |
| 950.000                |  |                         |   |   |   |   |   | 1,26  | 1,42  |                           |
| 1.000.000              |  |                         |   |   |   |   |   | 1,24  | 1,41  |                           |
| 1.050.000              |  |                         |   |   |   |   |   | 1,23  | 1,39  |                           |
| 1.100.000              |  |                         |   |   |   |   |   | 1,22  | 1,38  |                           |
| 1.150.000              |  |                         |   |   |   |   |   |   | 1,37  |                           |
| 1.200.000              |  |                         |   |   |   |   |   |   | 1,36  |                           |

Sachwertfaktor k für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser

(Quelle: Gutachterausschuss für Immobilienwerte Limburg a. d. Lahn, Immobilienmarktbericht 2024)



Die Merkmale der Datengrundlage beziehen sich auf die Auswertung mit der doppelten Gewichtung der Daten des Jahres 2023.

| Merkmale der Datengrundlage<br>freistehende Ein- / Zweifamilienhäuser |                  |                             |                             |                             |                             |                             |                             |                             |                  |
|---|------------------|-----------------------------|-----------------------------|-----------------------------|-----------------------------|-----------------------------|-----------------------------|-----------------------------|------------------|
| Bodenrichtwertbereich   | bis<br>99 €/m²   | 100 €/m²<br>bis<br>149 €/m² | 150 €/m²<br>bis<br>199 €/m² | 200 €/m²<br>bis<br>299 €/m² | 300 €/m²<br>bis<br>399 €/m² | 400 €/m²<br>bis<br>499 €/m² | 500 €/m²<br>bis<br>699 €/m² | 700 €/m²<br>bis<br>899 €/m² | ab<br>900 €/m²   |
|   | (50 €/m²)        | (125 €/m²)                  | (175 €/m²)                  | (250 €/m²)                  | (350 €/m²)                  | (450 €/m²)                  | (600 €/m²)                  | (800 €/m²)                  | (1.000 €/m²)     |
| Anzahl Kauffälle*   | 26               | 23                          | 22                          | 32                          | 15                          | 18                          | 17                          | 10                          | 15               |
| Bestimmtheitsmaß R²   | 0,56             | 0,31                        | 0,35                        | 0,27                        | 0,40                        | 0,05                        | 0,09                        | 0,25                        | 0,17             |
| Ø vorläufiger Sachwert [€]  | 245.050          | 325.500                     | 389.200                     | 425.250                     | 420.150                     | 491.800                     | 659.050                     | 703.950                     | 1.006.250        |
| Ø Grundstücksgröße rd. [m²]   | 770              | 710                         | 730                         | 710                         | 600                         | 650                         | 660                         | 570                         | 660              |
| (Min - Max)   | 500 –<br>1.150   | 450 –<br>1.350              | 400 –<br>1.400              | 400 –<br>1.300              | 400 –<br>800                | 400 –<br>1.100              | 400 –<br>1.050              | 400 –<br>750                | 400 –<br>1.100   |
| Ø Bodenrichtwert [€/m²]   | 72,-             | 117,-                       | 173,-                       | 239,-                       | 343,-                       | 436,-                       | 594,-                       | 823,-                       | 1.164,-          |
| Ø Restnutzungsdauer [Jahre]   | 31               | 34                          | 38                          | 36                          | 33                          | 33                          | 34                          | 30                          | 34               |
| Ø Standardstufe   | 3                | 3                           | 3                           | 3                           | 3                           | 3                           | 3                           | 3                           | 3                |
| Ø BGF [m²]  | 321              | 366                         | 362                         | 361                         | 315                         | 317                         | 382                         | 366                         | 363              |
| Ø Wohnfläche [m²]   | 166              | 175                         | 163                         | 175                         | 181                         | 168                         | 199                         | 185                         | 196              |
| (Min - Max)   | 100 - 280        | 110 - 270                   | 100 - 260                   | 110 - 250                   | 120 - 280                   | 100 - 270                   | 140 - 270                   | 150 - 240                   | 120 - 270        |
| Ø Wert Außenanlagen [€]   | 8.900,-          | 11.600,-                    | 12.550,-                    | 12.350,-                    | 10.050,-                    | 10.000,-                    | 12.800,-                    | 11.650,-                    | 12.800,-         |
| Ø Wert Nebengebäude [€]   | 7.100,-          | 6.300,-                     | 4.950,-                     | 7.300,-                     | 5.250,-                     | 6.300,-                     | 6.350,-                     | 6.550,-                     | 5.950,-          |
| Ø Bodenwertanteil<br>am bereinigten Kaufpreis                         | 0,17             | 0,21                        | 0,25                        | 0,30                        | 0,35                        | 0,47                        | 0,48                        | 0,53                        | 0,58             |
| Ø Gebädefaktor [€/m²]<br>ber. KP/Wfl. rd.                             | 2.030,-          | 2.350,-                     | 3.340,-                     | 3.360,-                     | 3.410,-                     | 3.910,-                     | 4.210,-                     | 4.730,-                     | 6.760,-          |
| (Min - Max)   | 1.300 –<br>3.300 | 1.350 –<br>4.000            | 2.200 –<br>5.000            | 2.100 –<br>5.100            | 2.150 –<br>4.450            | 2.350 –<br>6.150            | 2.500 –<br>6.550            | 3.950 –<br>5.750            | 4.200 –<br>8.900 |

\* Die Anzahl der Kauffälle bezieht sich auf die tatsächlich vorliegenden Kauffälle der Jahre 2022 und 2023.

### Merkmale der Datengrundlage – freistehende Ein- / Zweifamilienhäuser

(Quelle: Gutachterausschuss für Immobilienwerte Limburg a. d. Lahn, Immobilienmarktbericht 2024)

#### 5.4.5 Marktübliche Zu- oder Abschläge

Marktübliche Zu- oder Abschläge:

Die allgemeinen Wertverhältnisse und das gesunkene Kaufpreisniveau für Ein-/Zweifamilienhausgrundstücke im Großraum Frankfurt am Main lassen sich bei Verwendung des Sachwertfaktors auch durch eine Anpassung mittels Indexreihen oder in anderer geeigneter Weise nicht ausreichend berücksichtigen. Aus diesem Grund ist zur Ermittlung des marktangepassten vorläufigen Sachwerts eine zusätzliche Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge erforderlich. Auf Grund der Zurückhaltung von Kaufinteressierten beim Erwerb von Ein-/Zweifamilienhäusern in Verbindung mit dem breiten Angebot und den gesunkenen Kaufpreisen für Wohnimmobilien seit dem Betrachtungszeitraum der Kaufpreise, welche dem Sachwertfaktor zu Grunde liegen (Mittelwert des Zeitraums 2022 bis 2023), wird ein Wertabschlag von -10 % für das bebaute Grundstück als angemessen erachtet und im Sachwertverfahren angesetzt.



|  |                   |
|--|-------------------|
| marktübliche Zu- oder Abschläge                    | Zu- oder Abschlag |
| prozentuale Schätzung: -10,00 % von (773.609,19 €) | -77.360,92 €      |
| Summe  | -77.360,92 €      |

#### 5.4.6 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (BOG): Hier werden die wertmäßigen Auswirkungen der nicht in den Wertermittlungsansätzen des Sachwertverfahrens bereits berücksichtigten Besonderheiten des Objekts insoweit korrigierend berücksichtigt, wie sie offensichtlich waren oder von den Verfahrensbeteiligten etc. mitgeteilt worden sind.

##### 5.4.6.1 Risiko-Baumängel und Bauschäden

Baumängel und Bauschäden: **Eine Wertminderung wegen des baulichen Zustands stellt lediglich einen marktüblichen Einfluss auf den ermittelten vorläufigen Sachwert dar und ist nicht gleichzusetzen mit Kosten für die Beseitigung von Baumängeln und / oder Bauschäden. Diese sind nicht Gegenstand eines Verkehrswertgutachtens und sind ggf. in einem gesonderten Fachgutachten zu ermitteln.**

Der Zustand des Gebäudes und der Innenräume nicht bekannt. Auf Grund des Baujahres wird das Risiko für Bauschäden mit moderat bis mittel bewertet. Aufgrund des bestehenden Risikos wird ein Wertabschlag aufgrund einer sachverständigen Schätzung mit **-10%** des vorläufigen Sachwerts der Gebäude vorgenommen und als besonderes objektspezifisches Grundstücksmerkmal angesetzt.

##### 5.4.6.2 Wertabschlag bauordnungsrechtliche Genehmigungssituation

Genehmigungssituation: Für die bauordnungsrechtliche Genehmigungssituation und das abweichend ausgeführte Gebäude wird auf der Grundlage einer Schätzung für Honorare für Architekten und Ingenieure sowie Gebühren ein Wertabschlag in Höhe von pauschal rd. **-10.000 €** für angemessen erachtet und als besonderes objektspezifisches Grundstücksmerkmal angesetzt.

##### 5.4.6.3 Wertabschlag Lage

Lage: Für die Grundstückslage an einer Straßenecke mit erhöhtem Straßenlärm, bezogen auf allgemeine Wohngebiete, wird auf der Grundlage einer über die wirtschaftliche Restnutzungsdauer kapitalisierten, marktüblichen Wohnraum-Minderrente von -5% ein Wertabschlag in Höhe von rd. **-17.000 €** für angemessen erachtet und als besonderes objektspezifisches Grundstücksmerkmal angesetzt.



KLA02

**Wertermittlung Abschlag Lage**

| Position                          | Ansatz  | Wohnfläche<br>[m <sup>2</sup> ], ca. | Marktüblich<br>erzielbare<br>Nettokaltmiete<br>[EUR/m <sup>2</sup> ] | Marktüblich<br>erzielbare<br>Nettokaltmiete<br>[EUR] p. M. | Betrag [EUR] |                   |
|-----------------------------------|---|--------------------------------------|--|--|--------------|-------------------|
| Betroffene Fläche                 | Wohnhaus (EG + OG)  | 148,00                               | 11,50  | 1.702,00   | 12,00        | 20.424,00         |
| Abschlag Lage                     | -5% der marktüblich erzielbaren Miete                             |                                      |  | -85,10   | 12,00        | -1.021,20         |
| Barwertfaktor zur Kapitalisierung | RND 20 Jahre, Liegenschaftszinssatz EFH 1,7 %<br>(§ 34 ImmoWertV) |                                      |  |  |              | 16,835            |
| Barwert                           |   |                                      |  |  |              | -17.191,90        |
| <b>Wertbeeinflussung</b>          |   |                                      |  |  |              | <b>-17.000,00</b> |

**5.4.6.4 Zusammenfassung besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale**

| besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale      | Wertbeeinflussung insg. |
|--|-------------------------|
| Bauschäden   | -14.824,67 €            |
| * prozentuale Schätzung:<br>10,00 % von 148.246,67 € |                         |
| Weitere Besonderheiten                               | -27.000,00 €            |
| * Genehmigungssituation                              | -10.000,00 €            |
| * Lage   | -17.000,00 €            |
| <b>Summe</b>   | <b>-41.824,67 €</b>     |



### 5.4.7 Renditekennziffer, Ertragsfaktor, Gebäudefaktor

KLA02

| Nettoanfangsrendite (NAR) |   |     |  |
|---------------------------|---|-----|--|
| NAR                       | = | 100 | x $\frac{\text{Marktübl. erzielbarer Reinertrag [EUR]}}{\text{Sachwert [EUR] zuzüglich Erwerbsnebenkosten}}$ |
| Jahresreinertrag [EUR]    |   |     | 18.853   |
| Sachwert [EUR]            |   |     | 654.000  |
| Erwerbsnebenkosten        |   |     | 11%  |
| NAR                       | = | 100 | x $\frac{18.853}{725.940} = 2,6 \%$  |

| Ertragsfaktor (Jahresrohertragsvervielfältiger) |   |  |  |
|---|---|--|--|
| Jahresrohertrag [EUR]                           |   |  | 22.344   |
| Ertragsfaktor                                   | = |  | $\frac{\text{Sachwert [EUR]}}{\text{Marktübl. erzielbarer Jahresrohertrag [EUR]}}$ |
| Ertragsfaktor                                   | = |  | $\frac{654.000}{22.344} = 29,3$  |

| Gebäudefaktor (relativer Kaufpreis)   |   |  |  |
|---|---|--|--|
| Gebäudefaktor   | = |  | $\frac{\text{Sachwert [EUR]}}{\text{Wohnfläche [m}^2\text{]}}$ |
| Wohnfläche [m <sup>2</sup> ]  |   |  | 148  |
| Gebäudefaktor [EUR/m <sup>2</sup> WF]   | = |  | $\frac{654.000}{148} = 4.419$                                  |
| Mittlerer Kaufpreis freistehende EFH/ZFH Hofheim (35 Kauffälle aus 2021 - 2023)   |   |  | 4.960  |
| Vergleichsfaktor gem. § 183 BewG für EFH/ZFH, Marktbereich 5, Bodenrichtwertbereich 700-799 €/m <sup>2</sup> , Wohnfläche 150 m <sup>2</sup> , Baujahr 1965-1974, Grundstücksgröße 500 m <sup>2</sup> (Immobilienmarktbericht AfB Limburg 2024) |   |  | 4.551  |



## 5.5 Verkehrswert

Für das gegenständliche, zur Eigennutzung prädestinierte Bewertungsgrundstück in Hofheim, Stadtteil Marxheim, wird von einer vorhandenen, jedoch zurückhaltenden Nachfrage durch Kaufinteressierte bei einem breiten Angebot ausgegangen. Grundstücke mit der Nutzbarkeit des Bewertungsgrundstücks werden üblicherweise zu Kaufpreisen gehandelt, die sich vorrangig am Sachwert orientieren. Die Verfahren haben folgende Ergebnisse:

| Grundbuch von Marxheim Blatt | Lfd. Nr. | Bodenwert | Markt-angepasster vorläufiger Sachwert | Besondere objekt-spezifische Grundstücksmerkmale | Sachwert  | Zu- / Abschlag zur Rundung | Verkehrswert     |
|------------------------------|----------|-----------|--|--|-----------|----------------------------|------------------|
| 4360                         | 1        | 393.000 € | 696.248 €                              | -41.825 €  | 654.000 € | -4.000 €                   | <b>650.000 €</b> |

Der **Sachwert** wurde zum Wertermittlungstichtag mit rd. **654.000,00 €** ermittelt. Hierin ist ein Bodenwertanteil von 393.000,00 € enthalten.

Der aus dem maßgeblichen Verfahren (Sachwertverfahren) abgeleitete Wert für das Bewertungsobjekt ergibt einen relativen Wert des mit einem Zweifamilienhaus und Doppelgarage bebauten Grundstücks von **4.419 €/m<sup>2</sup>** (bei 148 m<sup>2</sup> Wohnfläche laut Bauakte). Der Wert entspricht der Marktsituation zum angegebenen Stichtag.

Unter Berücksichtigung aller wert- und marktbeeinflussenden Umstände, die hier bekannt sein konnten, der Nutzungsart der Immobilie und deren Nutzungsmöglichkeiten, orientiere ich mich an den ermittelten Werten und halte unter Berücksichtigung eines Abschlags zur Rundung, aufgrund des äußeren, straßenseitigen Eindrucks und vorbehaltlich einer Innenbesichtigung und vorbehaltlich der Offenlegung möglicher Mietverhältnisse, folgende Werte für die Bewertung zum Stichtag, dem 18.10.2024 für angemessen:

Der Verkehrswert für das mit einem Zweifamilienhaus und einer Doppelgarage bebaute Grundstück in 65719 Hofheim, Klarastraße 2

|                    |            |                 |
|--------------------|------------|-----------------|
| Grundbuch Marxheim | Blatt 4360 | lfd. Nr. 1      |
| Gemarkung Marxheim | Flur 22    | Flurstück 126/2 |

wird zum Wertermittlungstichtag 18.10.2024 mit rd.

**650.000 €**

in Worten: sechshundertfünfzigtausend Euro geschätzt.

Die Sachverständige



---

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

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

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



---

## 6 Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur

### 6.1 Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung

– in der zum Zeitpunkt der Gutachtenerstellung gültigen Fassung –

**BauGB:**

Baugesetzbuch

**ImmoWertV:**

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

**BauNVO:**

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

**BGB:**

Bürgerliches Gesetzbuch

**WEG:**

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

**Erbbaurecht:**

Gesetz über das Erbbaurecht

**ZVG:**

Gesetz über die Zwangsversteigerung und die Zwangsverwaltung

**WoFIV:**

Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche (Wohnflächenverordnung – WoFIV)

**WMR:**

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

**DIN 283:**

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

**II. BV:**

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

**BetrKV:**

Verordnung über die Aufstellung von Betriebskosten

**WoFG:**

Gesetz über die soziale Wohnraumförderung

**WoBindG:**

Gesetz zur Sicherung der Zweckbestimmung von Sozialwohnungen

**MHG:**

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



**PfandBG:**

Pfandbriefgesetz

**BelWertV:**

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

**KWG:**

Gesetz über das Kreditwesen

**GEG:**

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

**EnEV:**

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

**BewG:**

Bewertungsgesetz

**ErbStG:**

Erbschaftsteuer- und Schenkungsteuergesetz

**ErbStR:**

Erbschaftsteuer-Richtlinien

**HBO:**

Hessische Bauordnung

## 6.2 Verwendete Wertermittlungsliteratur

- [1] Kleiber, Wolfgang: Verkehrswertermittlung von Grundstücken: Kommentar und Handbuch zur Ermittlung von Marktwerten (Verkehrswerten) und Beleihungswerten sowie zur steuerlichen Bewertung unter Berücksichtigung der ImmoWertV Bundesanzeiger Verlag, 10. Auflage 2023
- [2] Schmitz/Krings/Dahlhaus/Meisel: Baukosten 2020/21, Instandsetzung / Sanierung / Modernisierung / Umnutzung, Verlag für Wirtschaft und Verwaltung Hubert Wingen, 24. Auflage, Essen, 2020
- [3] Simon, Thore; Gilich, Tobias: Wertermittlung von Grundstücken, Werner-Verlag Wolters Kluwer Deutschland GmbH Köln, 6. Auflage 2012
- [4] Sprengnetter (Hrsg.): Immobilienbewertung – Lehrbuch und Kommentar, Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr-Ahrweiler 2024
- [5] Sprengnetter (Hrsg.): Sprengnetter Books, Online-Wissensdatenbank zur Immobilienbewertung
- [6] Sprengnetter / Kierig / Drießen: Das 1 x 1 der Immobilienbewertung, 3. Auflage, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr-Ahrweiler 2023



## 7 Anlagen

### 7.1 Auszug aus dem Liegenschaftskataster



Amt für Bodenmanagement Limburg a. d. Lahn

Berner Straße 11  
65552 Limburg a. d. Lahn

### Auszug aus dem Liegenschaftskataster

Liegenschaftskarte 1:

Hessen

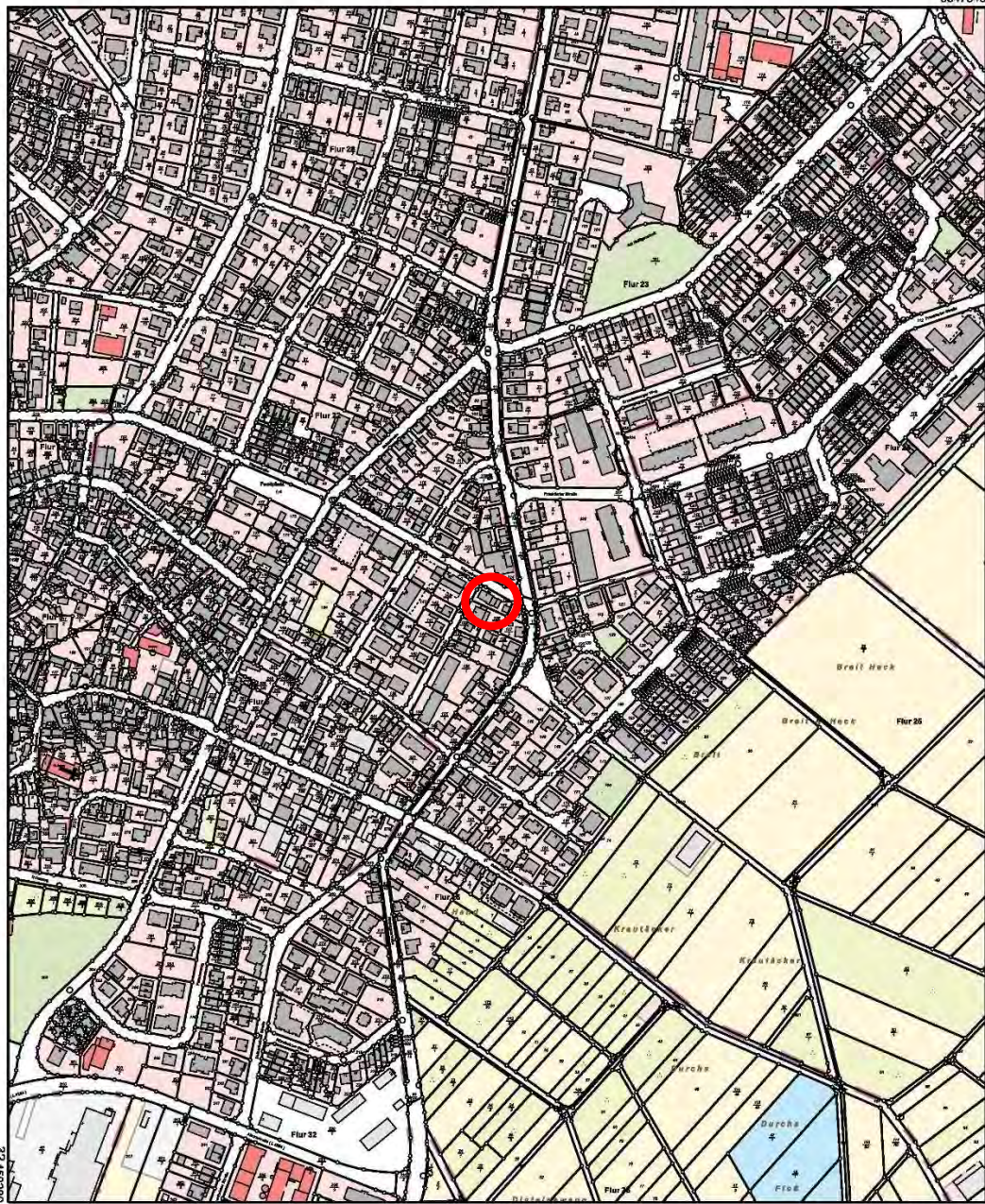
Erstellt am 22.11.2024

Antrag: 202740559-2

AZ: 2440\_KLA02

Flurstück: 126/2  
Flur: 22  
Gemarkung: Marxheim

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



3246230

5546240

0 50 100 150 Meter  
Dieser Auszug wurde maschinell erstellt.

Maßstab 1:5000

#### 7.1.1 Auszug aus dem Liegenschaftskataster

(Quelle: Geodaten online)





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

Berner Straße 11  
65552 Limburg a. d. Lahn

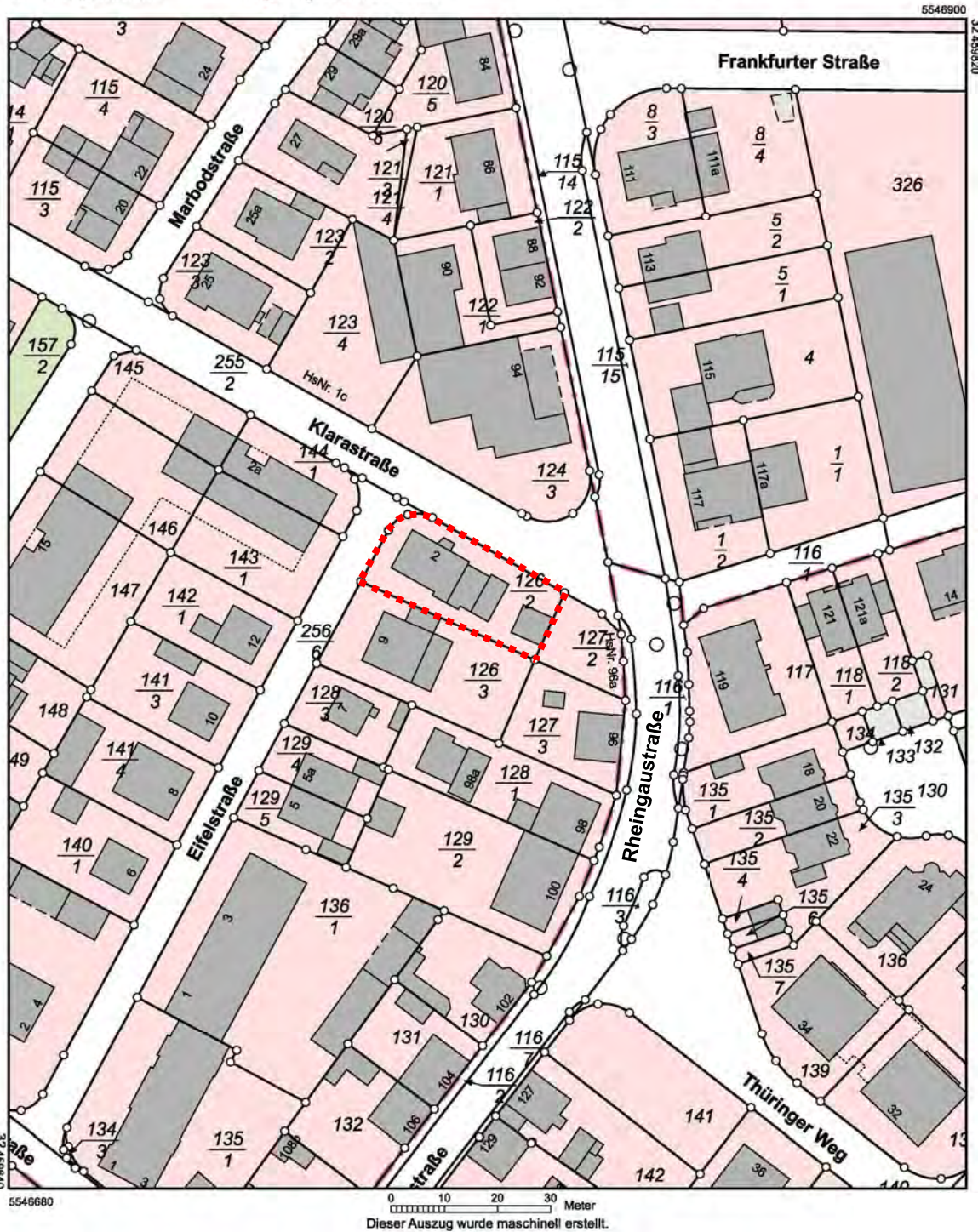
## Auszug aus dem Liegenschaftskataster

Liegenschaftskarte 1:1000  
Hessen

Erstellt am 22.11.2024  
Antrag: 202740559-1  
AZ: 2440\_KLA02

Flurstück: 126/2  
Flur: 22  
Gemarkung: Marxheim

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





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

Berner Straße 11  
65552 Limburg a. d. Lahn

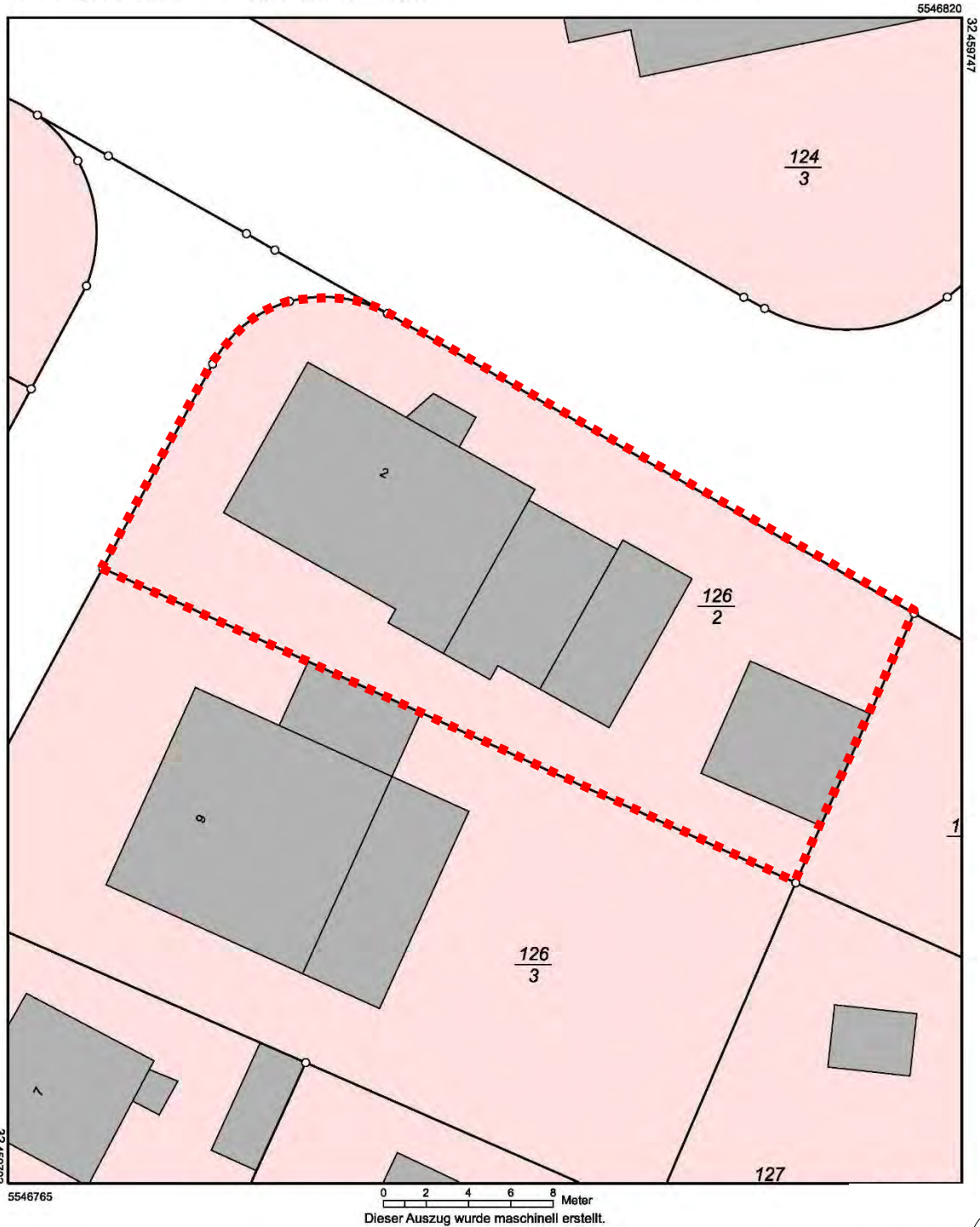
## Auszug aus dem Liegenschaftskataster

Liegenschaftskarte 1:250  
Hessen

Erstellt am 22.11.2024  
Antrag: 202740864-1  
AZ: 24040\_KLA02

Flurstück: 126/2  
Flur: 22  
Gemarkung: Marxheim

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



### 7.1.3 Auszug aus dem Liegenschaftskataster

(Quelle: Geodaten online)



---

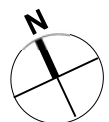
## 7.2 Bauzeichnungen

### 7.2.1 Grundriss Kellergeschoss

(Quelle: Bauen und Umwelt / Main-Taunus-Kreis. Darstellung weicht in Teilen ab. Keine Veröffentlichung im Internet.)

### 7.2.2 Grundriss Kellergeschoss aus Bauantrag AZ: 0543 VA 02556.15-200

(Quelle: Bauen und Umwelt / Main-Taunus-Kreis. Darstellung weicht in Teilen ab. Keine Veröffentlichung im Internet.)



## FRANZISKA ROST-WOLF

Dipl.-Ing. Architektin

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



### 7.2.3 Grundriss Erdgeschoss

(Quelle: Bauen und Umwelt / Main-Taunus-Kreis. Darstellung weicht in Teilen ab. Keine Veröffentlichung im Internet.)



### 7.2.4 Grundriss Erdgeschoss aus Bauantrag AZ: 0543 VA 02556.15-200

(Quelle: Bauen und Umwelt / Main-Taunus-Kreis. Darstellung weicht in Teilen ab. Keine Veröffentlichung im Internet.)



### 7.2.5 Grundriss Obergeschoss

(Quelle: Bauen und Umwelt / Main-Taunus-Kreis. Darstellung weicht in Teilen ab. Keine Veröffentlichung im Internet.)

### 7.2.6 Grundriss Obergeschoss aus Bauantrag AZ: 0543 VA 02556.15-200

(Quelle: Bauen und Umwelt / Main-Taunus-Kreis. Darstellung weicht in Teilen ab. Keine Veröffentlichung im Internet.)





### **7.2.7 Schnitt**

(Quelle: Bauen und Umwelt / Main-Taunus-Kreis. Darstellung weicht in Teilen ab. Keine Veröffentlichung im Internet.)

### **7.2.8 Fertiggaragen**

(Quelle: Bauen und Umwelt / Main-Taunus-Kreis. Darstellung weicht in Teilen ab. Keine Veröffentlichung im Internet)



### **7.2.9 Ansicht Südwest**

(Quelle: Bauen und Umwelt / Main-Taunus-Kreis. Darstellung weicht in Teilen ab. Keine Veröffentlichung im Internet.)

### **7.2.10 Teilansicht Nordost**

(Quelle: Bauen und Umwelt / Main-Taunus-Kreis. Darstellung weicht in Teilen ab. Keine Veröffentlichung im Internet.)

### **7.2.11 Ansicht Südost / Ansicht Nordwest**

(Quelle: Bauen und Umwelt / Main-Taunus-Kreis. Darstellung weicht in Teilen ab. Keine Veröffentlichung im Internet.)



### 7.3 Fotos



7.3.1 Südostfassade, Blick von der Kreuzung Rheingaustraße Richtung Nordwesten

7.3.2 Nordwest- und Südwestfassade, Blick von der Eifelstraße Richtung Nordosten



7.3.3 Südostfassade und Nordostfassade, nordöstliche Grundstücksgrenze, Blick von der Klarastraße Richtung Westen

7.3.4 Nordwest- und Südwestfassade, nordwestliche und südwestliche Grundstücksgrenze, Blick von der Eifelstraße Richtung Osten



7.3.5 Nordost- und Nordwestfassade, Grundstücksgrenze, Blick von der Kreuzung Klarastraße / Eifelstraße Richtung Süden

7.3.6 Nordostfassade, nordöstliche Grundstücksgrenze, Blick von der Klarastraße Richtung Südwesten