

## GUTACHTEN 24-04-03 F

zur Ermittlung des Marktwertes des mit einem Reihenmittelhaus bebauten Grundstücks Sieben Ruten 15 nebst PKW-Außenstellplatz auf einem separaten Flurstück in 65719 Hofheim am Taunus, Stadtteil Langenhain.



Gesamteindruck Hauseingangsbereich, Ostfassade.

### Hinweise:

Teilweise sind Textpassagen und Informationen, aus datenschutzrechtlichen Gründen und aus Vorgaben des Hessischen Ministeriums der Justiz, unleserlich markiert oder gelöscht. Die Originalfassung liegt dem Amtsgericht Frankfurt am Main vor und kann dort eingesehen werden.

Dieses Gutachten ist urheberrechtlich geschützt. Vervielfältigungen und Veröffentlichungen gleich welcher Art (auch auszugsweise) bedürfen der Genehmigung des Autors des Gutachtens.

Auftraggeber/in: Amtsgericht Frankfurt am Main, Geschäfts-Nr. **845 K 32/23**

Autor des Gutachtens: Dipl.-Ing. Architekt Erich Finder



## Inhaltsverzeichnis

	Seite
1    ZUSAMMENSTELLUNG WESENTLICHER DATEN .....	4
1.1    Voraussetzungen zu dieser Wertermittlung .....	6
1.2    Haftung .....	6
1.3    Datenschutz .....	6
1.4    Gewährleistung .....	7
1.5    Salvatorische Klausel .....	7
2    GRUNDLAGEN DER WERTERMITTLUNG .....	7
2.1    Rechtsgrundlagen in der jeweils aktuellen Fassung .....	7
2.2    Informationsquellen .....	8
2.3    Wertrelevante Lagefaktoren .....	8
2.4    Planungsrechtliche Gegebenheiten .....	10
2.5    Denkmalschutz .....	10
2.6    Baugenehmigung .....	11
2.7    Mieten und Mietvertrag .....	12
2.8    Grundbuchauszug .....	12
2.9    Nicht eingetragene Rechte und Belastungen .....	13
2.10    Baulasten .....	13
2.11    Bodenbeschaffenheit und Grundstücksgestalt .....	13
2.12    Abgabenrechtliche Verhältnisse .....	14
2.13    Baubeschreibung und Protokoll des Ortstermins .....	15
2.14    Energieausweis .....	18
2.15    Brandschutz .....	18
2.16    Liegenschaftskennwerte .....	18
3    ZUR WAHL DES WERTERMITTLUNGSVERFAHRENS .....	20
3.1    Art des Gegenstandes der Wertermittlung .....	20
3.2    Gepflogenheiten des gewöhnlichen Geschäftsverkehrs .....	20
3.3    Umstände des Einzelfalls .....	20
3.4    Sachwertverfahren .....	20
3.5    Plausibilitätsbetrachtung .....	20
4    WERTERMITTLUNG .....	21
4.1    Bodenwert .....	21
4.2    Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale .....	24
4.3    Alter, Gesamt- und Restnutzungsdauer .....	25
4.4    Sachwertverfahren .....	27
4.5    Plausibilitätsbetrachtung .....	31

4.6	Flurstück 103/43 – PKW-Außenstellplatz .....	37
4.7	Swot-Analyse (Gesamtbeurteilung).....	38
5	MARKTWERTABLEITUNG .....	39

## **ANLAGEN**

Anlage I	Stadtplanauszug .....	42
Anlage II	Lageplan .....	43
Anlage III	Fotodokumentation .....	44
Anlage IV	Planunterlagen.....	54
Anlage V	Altlastenauskunft.....	58



Baujahr	Ca. 1963 gemäß Bauschein.
Wohnfläche im EG und OG inklusive Terrasse und Balkon jeweils zu 25 % angerechnet	ca. 86,6 m <sup>2</sup> Weitere Nutzflächen bestehen im Dachgeschoss und Kellergeschoss.
PKW-Stellplätze	Bewertungsobjekt ist neben der Liegenschaft „Sieben Ruten 15“ auch das Flurstück 103/43, welches als Außenstellplatz genutzt wird, siehe auch Lageplan unter Anlage II des Gutachtens.
Bautenzustand	Die Ausstattung ist weitestgehend modernisierungsbedürftig, jedoch in gepflegtem Zustand.  Das Abwasserrohr im Kellergeschoss zur Straßenseite weist Korrosionsschäden auf. Im Kellergeschoss zur Gartenseite weist die Außenwand Feuchtigkeitsschäden auf, laut Miteigentümer sei hier mal Wasser eingedrungen. Im Dachgeschoss zeigt die Giebelwand zur Nordseite Schwarzverfärbungen hinter der Tapete, siehe auch Protokoll des Ortstermins unter Ziffer 2.13 des Gutachtens und Fotoanlage unter Anlage III.
Energetischer Bautenzustand	Ein Energieausweis liegt dem Unterzeichner des Gutachtens nicht vor. Die Fassaden wurden energetisch bislang nicht ertüchtigt. Die Fenster sind Kunststofffenster mit Isolierverglasung. Wärmeerzeuger ist eine Ölzentralheizung älteren Baujahres, Fabrikat De Dietrich. Die Elektrounterverteilung im Kellergeschoss besteht noch aus alten Drehsicherungen.
Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale b.o.G.	Siehe o. a. Bautenzustand.
Zubehör, welches nicht Bewertungsgegenstand im vorliegenden Gutachten ist	Einbauküchen und Mobiliar werden als bewegliches Inventar bewertet und sind nicht Bewertungsgegenstand. Etwaige Räumungskosten für das Mobiliar sind bei der Wertermittlung monetär nicht berücksichtigt.
<b>Marktwert bebautes Flurstück 103/12</b>	- Grundbuch Blatt 1670, lfd. Nr. 1 - 390.000 € bis 450.000 € <b>ausgewiesen mit 440.000 €</b>
<b>Marktwert unbebautes Flurstück 103/43</b>	- Grundbuch Blatt 1670, lfd. Nr. 2 - <b>rund 7.500 €</b>

Urheberschutz, alle Rechte vorbehalten:

Dieses Gutachten ist nur für den Auftraggeber und nur für den angegebenen Zweck bestimmt (Marktwertgutachten im Rahmen einer Zwangsversteigerungssache zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft). Eine sonstige anderweitige Verwertung durch Dritte, (z. B. zu Beleihungszwecken) ist ohne schriftliche Zustimmung des Verfassers des Gutachtens nicht gestattet.

## **1.1 VORAUSSETZUNGEN ZU DIESER WERTERMITTLUNG**

Es handelt sich im vorliegenden Fall um ein Wertgutachten und nicht um ein Bausubstanz- oder Bodengutachten! Es werden nur augenscheinliche, stichprobenartige Feststellungen getroffen. Vorhandene Abdeckungen von Boden-, Wand- und Deckenflächen werden nicht entfernt. Bei der Substanzbeschreibung muss daher unter Umständen eine übliche Ausführungsart und ggf. die Richtigkeit von Angaben unterstellt werden. Es werden keine Aussagen über tierische und pflanzliche Holzzerstörer oder sog. Rohrleitungsfraß, Baugrund und statische Probleme, Schall- und Wärmeschutz, gesundheitsschädliche Stoffe etc. getroffen.

Es sind daher im Rahmen des Marktwertgutachtens Aussagen dazu, ohne weitere Untersuchungen von entsprechenden Fachunternehmen / Fachingenieuren, unvollständig und unverbindlich. Weiterhin wird vorausgesetzt, dass bis auf die eventuell festgestellten Mängel die zum Bauzeitpunkt gültigen technischen Vorschriften und Normen (z.B. Statik, Schall- und Wärmeschutz, Brandschutz) eingehalten worden sind.

Eine Überprüfung der Einhaltung öffentlich-rechtlicher Bestimmungen (einschließlich Genehmigungen, Abnahmen, Auflagen und dergleichen) oder eventueller privatrechtlicher Bestimmungen zu Bestand und Nutzungen des Grund und Bodens und der baulichen Anlagen erfolgt nicht durch den Sachverständigen. Mitteilungen zu öffentlich-rechtlichen Abgaben, Beiträge, Gebühren usw., die möglicherweise wertbeeinflussend sein können, werden vom Auftragnehmer nicht eingeholt und können vom Auftraggeber zur Verfügung gestellt werden. Äußerungen von Amtspersonen, insbesondere Auskünfte, können nach der Rechtsprechung nicht als verbindlich gewertet werden. Für die Verwendung derartiger Äußerungen und Auskünfte in dieser Wertermittlung kann der Sachverständige keine Gewährleistung übernehmen.

## **1.2 HAFTUNG**

Schadensersatzansprüche bei leicht fahrlässigem Verschulden des Sachverständigen sind ausgeschlossen, soweit nicht Leben, Körper und Gesundheit verletzt werden, worauf auch im Gutachten des Sachverständigen hingewiesen werden darf. Die Haftung des Sachverständigen ist zeitlich begrenzt auf die Dauer von 4 Jahren und beginnt mit dem Zugang des Gutachtens.

Das Gutachten darf zur Vorlage an andere Personen als dem Auftraggeber ohne ausdrückliche Zustimmung des Sachverständigen nicht verwendet werden. Das Gutachten soll gegenüber dritten Personen auch keine rechtliche Verbindlichkeit entfalten, wofür der Auftraggeber durch Einhalten des Verbotes der Weitergabe an Dritte Sorge trägt. Vorstehende Wertermittlung genießt Urheberrecht, sie ist nur für die Auftraggeberin bestimmt und nur für den angegebenen Zweck bestimmt. Der Sachverständige darf in seinem Gutachten auf das Verbot der Weitergabe an Dritte hinweisen. Erfüllungsort für die Gutachtertätigkeit ist der Büro Sitz des Sachverständigen, wo die schriftliche Ausarbeitung des Gutachtens erfolgt.

## **1.3 DATENSCHUTZ**

Unter Berücksichtigung der Datenschutz-Grundverordnung (DSGVO) sind im vorliegenden Gutachten die Namen von Eigentümern, Mietern, Ansprechpartner, etc. anonymisiert. Der Auftraggeberseite, Amtsgericht Frankfurt am Main, ist ein separates Datenblatt mit allen notwendigen Namen zur Verfügung gestellt.

## **1.4 GEWÄHRLEISTUNG**

Als Gewährleistung kann der Auftraggeber zunächst nur kostenlose Nachbesserung des mangelhaften Gutachtens verlangen. Wird nicht innerhalb einer angemessenen Zeit nachgebessert oder schlägt die Nachbesserung fehl, kann der Auftraggeber Rückgängigmachung des Vertrags (Wandelung) oder Herabsetzung des Honorars (Minderung) verlangen. Alle Mängel müssen unverzüglich nach Feststellung dem Sachverständigen schriftlich angezeigt werden.

## **1.5 SALVATORISCHE KLAUSEL**

Sollten einzelne Bestimmungen dieses Vertrages jetzt oder später, ganz oder teilweise nicht rechtswirksam sein, oder ihre Rechtswirksamkeit nachträglich verlieren, so wird hierdurch die Gültigkeit der übrigen Bestimmungen des Vertrages nicht berührt.

## **2 GRUNDLAGEN DER WERTERMITTLUNG**

### **2.1 RECHTSGRUNDLAGEN IN DER JEWELNS AKTUELLEN FASSUNG**

Je nach Immobilientypus und Bewertungsauftrag sind nicht alle Gesetze, Verordnungen oder Richtlinien anwendbar.

BauGB – Baugesetzbuch

BGB – Bürgerliches Gesetzbuch

BauNVO – Baunutzungsverordnung

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke

ImmoWertV 2021– Immobilienwertermittlungsverordnung

Verordnung über die Grundstätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Immobilien und der für die Wertermittlung erforderlichen Daten

Hinweise

Die bisherige Immobilienwertermittlungsverordnung von 2010 und die verschiedenen Richtlinien (Bodenrichtwertrichtlinie, Sachwertrichtlinie, Vergleichswertrichtlinie, Ertragswertrichtlinie, Wertermittlungsrichtlinien 2006) sind durch die vollständig überarbeitete Immobilienwertermittlungsverordnung und ergänzende Anwendungshinweise abgelöst. Es handelt sich hierbei um eine Fortschreibung und Erweiterung der ImmoWertV 2010. Die bisherigen Wertermittlungsverfahren bleiben erhalten. Die Verfahrensstrukturen sind im Wesentlichen gleichbleibend. Änderungen sind u. a. bei Begrifflichkeiten und Formulierungen eingetreten.

ImmoWertV – Anwendungshinweis – ImmoWertA

Muster-Anwendungshinweise zur Immobilienwertermittlungsverordnung

HBO – Hessische Bauordnung

WoFIV – Wohnflächenverordnung

Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche

DIN 277

Grundflächen und Rauminhalte von Bauwerken im Hochbau

EnEV – Energieeinsparverordnung

Verordnung über energiesparenden Wärmeschutz und energiesparende Anlagentechnik bei Gebäuden

GEG – Gebäudeenergiegesetz

Gesetz zur Einsparung von Energie und zur Nutzung erneuerbarer Energien zur Wärme- und Kälteerzeugung in Gebäuden

WEG – Wohnungseigentumsgesetz

Gesetz über das Wohnungseigentum und das Dauerwohnrecht

ZVG

Gesetz über die Zwangsversteigerung und Zwangsverwaltung

## 2.2 INFORMATIONSMQUELLEN

- Amtsgericht Frankfurt am Main: Auftrag, Beschluss, Lageplan und Grundbuchauszug.
- Ortstermin.
- Gutachterausschuss MTK - Amt für Bodenmanagement Limburg a.d.L.: Bodenrichtwert, Kaufpreisfälle, Immobilienmarktbericht 2023.
- Kreisbauamt MTK: Baulastenauskunft.
- Stadt Hofheim: Bauakte, Planungsrecht
- Angebotsresearch: ImmobilienScout24.

## 2.3 WERTRELEVANTE LAGEFAKTOREN

Wohnlage	Hessen, Stadt Hofheim am Taunus, Stadtteil Langenhain. Unverbaute Feldrandlage.												
Umliegende Bebauung	Zur Ost- und Südseite Wohnbebauung mit Reihenhäusern, Doppelhaushälften und Einfamilienhäusern. Zur Nord- und Westseite befinden sich Grünflächen. Zur Nordostseite befindet sich in unmittelbarer Nähe der Bahá'í Tempel - <i>Haus der Andacht von Europa</i> .												
Verkehrslage/Entfernungen	<table style="width: 100%; border: none;"> <tr> <td>S-Bahnhof Hofheim:</td> <td style="text-align: right;">ca. 7 km</td> </tr> <tr> <td>S-Bahnhof Lorsbach:</td> <td style="text-align: right;">ca. 3,5 km</td> </tr> <tr> <td>A66 Anschluss Wiesbadener Kreuz:</td> <td style="text-align: right;">ca. 7 km</td> </tr> <tr> <td>Innenstadt Frankfurt (Hauptwache):</td> <td style="text-align: right;">ca. 28 km</td> </tr> <tr> <td>Frankfurter Flughafen (schnellste Route):</td> <td style="text-align: right;">ca. 18 km</td> </tr> <tr> <td>Main-Taunus-Zentrum:</td> <td style="text-align: right;">ca. 16 km</td> </tr> </table>	S-Bahnhof Hofheim:	ca. 7 km	S-Bahnhof Lorsbach:	ca. 3,5 km	A66 Anschluss Wiesbadener Kreuz:	ca. 7 km	Innenstadt Frankfurt (Hauptwache):	ca. 28 km	Frankfurter Flughafen (schnellste Route):	ca. 18 km	Main-Taunus-Zentrum:	ca. 16 km
S-Bahnhof Hofheim:	ca. 7 km												
S-Bahnhof Lorsbach:	ca. 3,5 km												
A66 Anschluss Wiesbadener Kreuz:	ca. 7 km												
Innenstadt Frankfurt (Hauptwache):	ca. 28 km												
Frankfurter Flughafen (schnellste Route):	ca. 18 km												
Main-Taunus-Zentrum:	ca. 16 km												
Infrastruktur	<p>Versorgungseinrichtungen für den täglichen Bedarf sind in Langenhain vorhanden. Weitere Einkaufsmöglichkeiten bestehen u. a. im ca. 16 km entfernten Main-Taunus-Zentrum und in Hofheim am Taunus.</p> <p>Öffentliche Einrichtungen, u. a. Schulen, Grünflächen sind im Umfeld vorhanden.</p>												
Pkw-Stellplatz	<p>Im öffentlichen Straßenraum sind begrenzt freie Pkw-Stellplätze vorhanden.</p> <p>Bewertungsobjekt ist unter anderem das Flurstück 103/43 in fußläufiger Nähe südöstlich des Reihenhauses, welches als Außenstellplatz genutzt wird.</p>												
Erschließung	Die ortsüblichen Ver- und Entsorgungsanschlüsse für Kanal, Wasser, Strom und Telefon sind vorhanden.												
Himmelsrichtung	Das Bewertungsobjekt wird von der West- und Ostseite belichtet. Der Garten liegt zur Westseite. Die Erschließung findet über die Ostseite statt.												
Benachbarte, störende Betriebe	Klassische störende Betriebe wie Werkstatt, Lackiererei etc. sind im direkten Umfeld nicht vorhanden.												
Lärmimmissionen	Überdurchschnittliche Lärmimmissionen wurden am Ortstermin nicht wahrgenommen.												



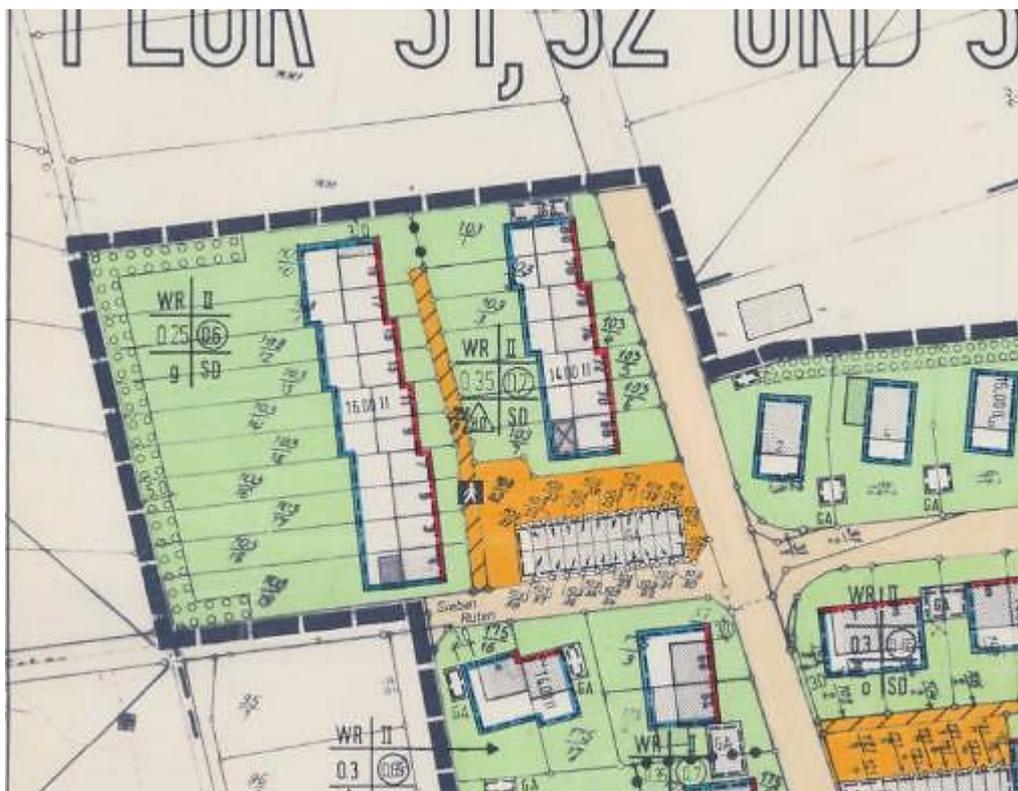
## 2.4 PLANUNGSRECHTLICHE GEGEBENHEITEN

### Tatsächliche Nutzung

Art der baulichen Nutzung:            Wohnnutzung  
Bauweise:                                  Reihemittelhaus  
Anzahl der Geschosse:                Kellergeschoss, Erdgeschoss, Obergeschoss, zu  
Wohnzwecken ausgebautes Dachgeschoss.

### Zulässige Nutzung:

Das zu bewertende Gebäude liegt im Geltungsbereich des rechtsverbindlichen Bebauungsplans Nr. 13 (1 Änderung „Beiderseits der Eppsteiner Str.“ incl. Änderung Dachflächengestaltung) aus dem Jahr 1988. Es bestehen folgende planungsrechtliche Festsetzungen: Reines Wohngebiet, bis 2 Vollgeschosse, 0,25 Grundflächenzahl, 0,6 Geschossflächenzahl, geschlossene Bauweise, Satteldach.



Quelle: [www.hofheim.de](http://www.hofheim.de)

### 2.4.1 Sonstige planungsrechtliche Festsetzungen

Sonstige nicht eingetragene Rechte und Belastungen sind dem Unterzeichner des Gutachtens nicht bekannt und es wurden diesbezüglich keine Untersuchungen und Nachforschungen durchgeführt.

### 2.4.2 Bodenordnungsverfahren

Im vorliegenden Grundbuch sind keine Vermerke bezüglich Bodenordnungsverfahren eingetragen. Weitere Nachforschungen bzgl. Bodenordnungsverfahren wurden nicht durchgeführt.

## 2.5 DENKMALSCHUTZ

Das Gebäude steht gemäß Homepage des Landesamtes für Denkmalpflege Hessen nicht unter Denkmalschutz.

Quelle: <https://denkxweb.denkmalpflege-hessen.de>

## 2.6 BAUGENEHMIGUNG

Auszug aus dem Bauschein Nr. 132/63 (Quelle: Bauamt Hofheim):

**Landkreis Main-Taunus**  
**Der Kreisausschuß**  
 – Bauaufsichtsbehörde –  
 Az.: B4/Wa.-132/63  
 Bei allen Rückfragen bitte obiges  
 Aktenzeichen angeben.

Frankfurt a. M.-Höchst, den 16. April 1963  
(Ort) (Datum)

**Bauschein Nr. 132/63**

Auf Antrag des – der \*) Firma Westbauträger GmbH  
(Name, Anschrift)  
Mainz, Hölderlinstr. 1

wird gemäß § 70 HBO\*\*) unbeschadet der Rechte Dritter für die in den beigefügten, mit Genehmigungsvermerk versehenen Bau-  
 vorlagen (dargestellte Bau-\*) Maßnahme Errichtung eines zweigesch. Einfam.-Reihenhauses  
(Art und Zweck der Maßnahme) Typ R VI  
102-106

Grundstück: Flur 31 u. 32 Flurstück(e) 168-177 in Langenhain  
(Ort)  
Eppsteiner Str. Grundbuch --- Band --- Blatt ---  
(Straße)

im Rahmen der in Abschnitt A I festgesetzten Auflagen die Baugenehmigung mit Zustimmung des Regierungspräsidenten  
 in Wiesbaden – Landesamtes für Straßenbau – Minister d. Innern \*) –  
 vom --- erteilt.

Ausnahmen worden zugelassen von: ---

Ölbefeuierungsanlage:

**MAIN-TAUNUS-KREIS**  
**DER KREISAUSSCHUSS**  
 – BAUAUFSICHTSBEHÖRDE –

Fernruf:  
 Ortskennzahl 0611  
 Durchwahl 3103  
 Vermittlung 3 10 31

**ABSCHRIFT**  
**Bauschein**

Aktenzeichen / Bauschein-Nr.  
AIV2-e6 22-e66/71

623 Frankfurt a. M., Höchst 80,  
 Balingerstr. 101, Postfach 808469  
29.3.1978

Beuherr  
Josef Bohdansky, 6239 Langenhain/Ta., Sieben Ruten 15

Baugrundstück in <u>6239 Langenhain, Sieben Ruten 15</u>	Flur <u>31</u>	Flurstücke <u>103/12</u>
---	-------------------	-----------------------------

Baumaßnahme  
Einbau einer Ölbefeuierungsanlage

Auf Antrag wird Ihnen gem. § 70 der Hessischen Bauordnung vom 6.7.1967 (GVBl. S. 101), geändert durch Gesetz vom 4.7.1968 (GVBl. I. S. 171) unbeschadet der Rechte Dritter die Genehmigung erteilt, die vorgenannte Baumaßnahme entsprechend den beigefügten, mit Genehmigungsvermerk versehenen Bauvorlagen und nach Maßgabe der nachfolgenden Auflagen, Anordnungen und Hinweise auszuführen.

Die Baugenehmigung wird mit Zustimmung des Reg.-Präs. in Darmstadt vom AZ: 29.9.1971  
 und im Einvernehmen mit der Gemeinde Langenhain (Stellungnahme vom ---) erteilt.

### Hinweis zum ausgebauten Dachgeschoss

Das Dachgeschoss wurde zu Wohnzwecken ausgebaut und weist eine lichte Raumhöhe von maximal 2,13 m auf.

Die Nettogrundfläche (NGF) des Dachgeschosses beträgt ca. 27,9 m². Bei der Nettogrundfläche sind keine Flächen im Bereich der Dachschrägen, wie es die Wohnflächenverordnung vorsieht, abgezogen.

Die lichte Raumhöhe ist nach Hessischer Bauordnung unzureichend für Aufenthaltsräume. Zugleich liegt auch kein zweiter Rettungsweg im baulichen Ist-Zustand vor.

Bei der vorliegenden Wertermittlung wird kein Flächenansatz im Dachgeschoss berücksichtigt. Zugleich werden Marktteilnehmer im gewöhnlichen Geschäftsverkehr positiv auf das zusätzliche Flächenangebot reagieren. Dies wird bei der Marktwertableitung unter Ziffer 5 berücksichtigt.

## **2.7 MIETEN UND MIETVERTRAG**

Leerstehend. Das Bewertungsobjekt ist in Teilbereichen noch möbliert. Etwaige Räumungskosten sind bei der Marktwerutabelleitung nicht berücksichtigt.

## **2.8 GRUNDBUCHAUZUG**

### **2.8.1 Bestandsverzeichnis vom 02.11.2023**

[ENTFERNT, ORIGINALFASSUNG LIEGT BEIM AMTSGERICHT FRANKFURT VOR]

## **2.8.2 Lasten und Beschränkungen im Grundbuch (Abteilung II)**

[ENTFERNT, ORIGINALFASSUNG LIEGT BEIM AMTSGERICHT FRANKFURT VOR]

In Abteilung II des Grundbuchs sind neben der Anordnung der Zwangsversteigerung noch zwei Grunddienstbarkeiten aufgeführt. Vorgenannte Grunddienstbarkeiten / Mitbenutzungsrecht eines Regenfallrohres und Schmutzwasserableitungskanals sind für Reihenhauszeilen typisch und weisen im Rahmen der vorliegenden Marktwertermittlung keine signifikante Wertrelevanz auf.

## **2.8.3 Hypotheken, Grundschulden, Rentenschulden (Abteilung III)**

Die Abteilung III des vorliegenden Grundbuchauszugs bleibt für die Wertermittlung im vorliegenden Fall unberücksichtigt.

## **2.9 NICHT EINGETRAGENE RECHTE UND BELASTUNGEN**

Sonstige nicht eingetragene Rechte und Belastungen sind dem Unterzeichner des Gutachtens nicht bekannt und es wurden diesbezüglich keine Untersuchungen und Nachforschungen angestellt.

## **2.10 BAULASTEN**

Gemäß Schreiben der Bauaufsicht des Main-Taunus-Kreises vom 15.03.2024 besteht für das zu bewertende Flurstück keine Eintragung im Baulastenverzeichnis.

## **2.11 BODENBESCHAFFENHEIT UND GRUNDSTÜCKSGESTALT**

### Bodenbeschaffenheit

Nach schriftlicher Auskunft des Regierungspräsidiums Darmstadt, Abteilung Umwelt Wiesbaden, vom 15.03.2024 ist das zu bewertende Flurstück keine Altlast oder Altlastenverdachtsfläche. Relevante Vornutzungen des Grundstücks sind nicht bekannt, siehe auch Altlastenauskunft unter Anlage V des Gutachtens.

Erkenntnisse oder Hinweise, die einen konkreten Verdacht auf schädliche Bodenveränderungen begründen, liegen nicht vor. Ein vollkommener Ausschluss des Vorhandenseins von Altablagerungen ist nur auf der Grundlage von flächendeckenden Untersuchungen möglich. Ein entsprechendes Bodengutachten liegt nicht vor.

### Grundstücksgestalt und Topografie

Die Grundstücksgestalt ist, wie für eine Reihenhausbebauung typisch, ein langgezogenes Rechteck. Das Reihenhausgrundstück fällt zur Westseite im Bereich des Gartens ab.

Das unbebaute Flurstück / Pkw-Außenstellplatz weist ein Gefälle von Ost nach West auf.

### **2.12 ABGABENRECHTLICHE VERHÄLTNISSE**

Eine Erschließungsbeitragsbescheinigung wurde bei der Stadt Hofheim angefordert. Diese lag zum Zeitpunkt der Gutachtenfertigstellung noch nicht vor. Es wird davon ausgegangen, dass keine Erschließungsbeiträge mehr für die Erschließungsanlage zu entrichten sind. Sollten sich im Nachhinein Erkenntnisse ergeben, dass noch Erschließungsbeiträge offen sind, ist das Gutachten zu ergänzen und ggf. der Marktwert zu aktualisieren.

## 2.13 BAUBESCHREIBUNG UND PROTOKOLL DES ORTSTERMINS

### Hinweis

Die nachstehende Gebäudebeschreibung enthält Angaben und beschreibt Merkmale nur insoweit, wie es für die Wertermittlung von relevantem Einfluss ist.

Über eventuell verdeckt liegende Schäden und Baumängel kann keine Aussage getroffen werden. Eine eingehende Untersuchung auf Baumängel und Bauschäden ist nicht Gegenstand dieser Wertermittlung. Hierzu sind gegebenenfalls entsprechende Fachgutachten einzuholen.

Die Funktionsfähigkeit einzelner Bauteile und Anlagen sowie der technischen Ausstattung / Installation (Heizung, Elektroinstallationen, Wasserversorgung, Dichtigkeit der Leitungssysteme, usw.) wurde vom Unterzeichner des Gutachtens nicht geprüft. Dies liegt nicht im Fachgebiet des Unterzeichners.

Datum des Ortstermins: 18. März 2024  
 Technische Festlegung der Himmelsrichtungen: Stichweg zur Erschließung = Ostseite  
 Gartenseite = Westseite

Allgemein	Grundstück in Feldrandlage bebaut mit einem Reihenmittelhaus bestehend aus Keller-, Erd- und Obergeschoss zzgl. zu Wohnzwecken ausgebautem Dachgeschoss.
Fassade	Putzfassade ohne energetische Ertüchtigung.
Dach	Satteldach mit alter Ziegeldeckung. Der Kamin ist eingefasst. Der Dachüberstand ist mit Holz verkleidet.
Außenanlagen	Die Topografie des Grundstücks ist von Ost nach Westen abfallend. Nach Westen unverbaute Feldrandlage. Vorgarten gepflegt, Wegebefestigung Betonwerksteine, eingefasster Ziergarten, offener Mülltonnenabstellplatz. Der Hauseingangsbereich weist ein Vordach auf, sowie eine außenliegende Briefkastenanlage.  <u>Garten</u> Langer, schmaler Garten zur Westseite ausgerichtet. Einfriedigung zum Nachbarn einfacher Maschendrahtzaun. Zur westlichen Grenze befindet sich eine kleine, veraltete Gartenhütte mit maroder Dachabdichtung. Bereich um die Hütte herum mit Betonwerksteinen befestigt. Vor der Hütte befindet sich ein manuell betriebener Brunnen, der zum Zeitpunkt des Ortstermins keine Funktionstüchtigkeit aufwies. Einfriedigung zur Westseite mit modernisiertem Stahlzaun.
Erdgeschoss	<u>Allgemein</u> Der Zugang ist über drei Steigungen ausgeführt, kein barrierefreier Zugang vorhanden. Erdgeschoss bestehend aus Flur, Gäste-WC, Küche und Wohnzimmer mit Essbereich. Bodenbeläge in den Wohnbereichen Eichenparkettboden. Flur, Küche und Gäste-WC mit Fliesenbelag ausgestattet. Heizkörper sind Plattenheizkörper mit Thermostatventilen, teilweise Leitungen Aufputz verlegt. Kunststoffrollläden elektrisch betrieben. Lichte Raumhöhe ca. 2,51 m.



An der nördlichen Giebelwand sind hinter der Gewebetapete Schwarzverfärbungen sichtbar.



Kellergeschoss

Zugang über einläufige massive Stahlbetontreppe mit Spaltklinkern belegt.

Kellerflur Bodenbelag Beton, Wände Sichtmauerwerk. Elektroverteilung veraltet, mit Drehsicherung ausgeführt.

Die erste Steinlage weist erhöhte Bauteilfeuchte auf. Horizontalsperre liegt augenscheinlich darüber. Abwasserrohr zur Gartenseite weist Korrosionsschäden auf, altes Gussrohr. Die Wasserleitung noch unverändert.

Ein Glasfaseranschluss an der Außenwand ist vorbereitet.

#### Heizungsraum

Wärmeerzeuger eine alte Ölzentralheizung, Fabrikat „De Dietrich“, erneuerungsbedürftig. Öltank mit 3.000l gemäß Typenschild. Der Ausgleichsbehälter wurde mal erneuert.

#### Kellerraum zur Gartenseite

Ausgussbecken vorhanden, ob ein Rückstauventil eingebaut ist, ist unbekannt. Fenster Stahlfenster mit Mäusegitter. Um das Fenster sind Feuchtigkeitsschäden vorhanden.

Nach Auskunft des Miteigentümers sei in der Vergangenheit bei einem Starkregenfall Wasser durch das Fenster eingedrungen.

Flurstück 103/43

Stellplatz weist ein deutliches Gefälle von Ost nach West auf. Nicht markiert oder abgesperrt, wird scheinbar öffentlich genutzt.

Weiterführend ist das Bewertungsobjekt in den Anlagen des Gutachtens beschrieben und dokumentiert.

## 2.14 ENERGIEAUSWEIS

Ein Energieausweis liegt dem Unterzeichner des Gutachtens nicht vor.

## 2.15 BRANDSCHUTZ

Bei dem vorliegenden Gutachten handelt es sich um ein Marktwertergutachten und nicht um ein Brandschutz- oder Bausubstanzgutachten. Im Rahmen der Marktwertermittlung wurden keine brandschutztechnischen Überprüfungen seitens des Sachverständigen durchgeführt.

### Hinweis

Das zu Wohnzwecken ausgebaute Dachgeschoss verfügt im baulichen Ist-Zustand über keinen zweiten Rettungsweg, siehe auch Baugenehmigung unter Ziffer 2.6 des Gutachtens.

## 2.16 LIEGENSCHAFTSKENNWERTE

### 2.16.1 Grundstücksfläche gemäß Grundbuch

Bebautes Grundstück „Sieben Ruten 15“, Flurstück 103/12	388 m <sup>2</sup>
Flurstück 103/43, Freifläche unbebaut, Pkw-Außenstellplatz:	17 m <sup>2</sup>

### 2.16.2 Brutto-Grundfläche (BGF) nach DIN 277

Die Brutto-Grundfläche wurde anhand der vorliegenden Planunterlagen ermittelt. Nach Vorgaben der Sachwertrichtlinie wird die Brutto-Grundfläche wie folgt zum Ansatz gebracht.

Geschoss	ggf. Erläuterung	BGF ca.
Kellergeschoss		51,4 m <sup>2</sup>
Erdgeschoss	exkl. Terrasse	52,7 m <sup>2</sup>
Obergeschoss	exkl. Balkon	52,7 m <sup>2</sup>
Dachgeschoss		52,7 m <sup>2</sup>
	<b>Σ rund</b>	<b>210 m<sup>2</sup></b>

### 2.16.3 Wohnfläche

Die Wohnfläche wurde nach örtlichem Aufmaß mittels eines Laser-Distanzmessgerät in Anlehnung an die Wohnflächenverordnung (WoFIV) wie folgt ermittelt:

Geschoss	ggf. Erläuterung	Wohnfläche ca.
Erdgeschoss	Inkl. Terrasse anteilig zu 25% der Nettogrundfläche	47,6 m <sup>2</sup>
Obergeschoss	Inkl. Balkon anteilig zu 25% der Nettogrundfläche	38,9 m <sup>2</sup>
Dachgeschoss	Keine Anrechnung aufgrund unzureichender lichten Raumhöhe für Aufenthaltsräume gem. §50HBO und fehlendem II. Rettungsweg, siehe auch Ziffer 2.6 im Gutachten.	
	<b>∑ ca.</b>	<b>86,6 m<sup>2</sup></b>

\* Terrasse im Erdgeschoss: Ca. 25,8 m<sup>2</sup> bei 25 % Anrechnung = ca. 6,45 m<sup>2</sup>

**Nachrichtlich:**

Die Nettogrundfläche (NGF) des zu Wohnzwecken ausgebauten Dachgeschosses beträgt ca. 27,9 m<sup>2</sup>. Bei der Nettogrundfläche sind keine Flächen im Bereich der Dachschrägen, wie es die Wohnflächenverordnung vorsieht, abgezogen.

### **3 ZUR WAHL DES WERTERMITTLUNGSVERFAHRENS**

Nach den Vorschriften der ImmoWertV (Immobilienwertermittlungsverordnung) ist zur Ermittlung des Verkehrswerts (Marktwert) das Vergleichswertverfahren, einschließlich des Verfahrens zur Bodenwertermittlung, das Ertragswertverfahren oder das Sachwertverfahren oder mehrere dieser Verfahren heranzuziehen. Die Verfahren sind nach der Art des Wertermittlungsobjektes unter Berücksichtigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten und der sonstigen Umstände, insbesondere der zur Verfügung stehenden Daten, zu wählen; die Wahl ist zu begründen (§ 8 ImmoWertV). Der Verkehrswert ist aus dem Ergebnis des oder der herangezogenen Verfahren unter Würdigung seiner oder ihrer Aussagefähigkeit zu ermitteln.

#### **3.1 ART DES GEGENSTANDES DER WERTERMITTLUNG**

Der Gegenstand der Wertermittlung sowie seine wertrelevanten Merkmale wurden in den vorherigen Abschnitten beschrieben. Bewertungsgegenstand ist ein Reihenmittelhaus in Feldrandlage und ein separates unbebautes Flurstück, welches als Pkw-Außenstellplatz genutzt wird.

#### **3.2 GEPFLOGENHEITEN DES GEWÖHNLICHEN GESCHÄFTSVERKEHRS**

Das Vergleichswertverfahren ist bei der Bewertung von bebauten Grundstücken das aussagekräftigste Wertermittlungsverfahren. Voraussetzung ist, dass eine hinreichende Vergleichbarkeit zu den jeweiligen Vergleichsobjekten hergestellt werden kann.

Eine hinreichende Anzahl direkt vergleichbarer und zeitnah getätigter Kauffälle für eine Bewertung allein im Vergleichswertverfahren liegen nicht vor.

Die Liegenschaft ist als Einfamilienhaus überwiegend für Eigennutzer von Interesse. Derartige Objekte werden im gewöhnlichen Geschäftsverkehr über das Sachwertverfahren unter Berücksichtigung eines Marktanpassungsfaktors / Sachwertfaktors bewertet.

Die vorliegenden Kauffälle dienen der Plausibilitätsbetrachtung bei der Marktwertableitung.

#### **3.3 UMSTÄNDE DES EINZELFALLS**

Besondere Umstände des Einzelfalls, die ein Abweichen von den Gepflogenheiten des gewöhnlichen Geschäftsverkehrs rechtfertigen würden, sind für das Bewertungsobjekt nicht erkennbar.

#### **3.4 SACHWERTVERFAHREN**

Im Sachwertverfahren, wie es in der ImmoWertV normiert ist, hängt der resultierende Sachwert im Allgemeinen von folgenden Eingangsgrößen ab:

Bodenwert, Normalherstellungskosten, Alterswertminderung, besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale.

#### **3.5 PLAUSIBILITÄTSBETRACHTUNG**

Anhand von Immobilienmarktbericht und Kaufpreisfällen aus der Kaufpreissammlung des Gutachterausschusses.

## **4 WERTERMITTLUNG**

### **4.1 BODENWERT**

ImmoWertV 2021, § Allgemeines zur Bodenwertermittlung

*(1) Der Bodenwert ist vorbehaltlich des Absatzes 5 ohne Berücksichtigung der vorhandenen baulichen Anlagen auf dem Grundstück vorrangig im Vergleichswertverfahren nach den §§ 24 bis 26 zu ermitteln.*

*(2) Neben oder anstelle von Vergleichspreisen kann nach Maßgabe des § 26 Absatz 2 ein objektspezifisch angepasster Bodenrichtwert verwendet werden.*

*(3) Steht keine ausreichende Anzahl von Vergleichspreisen oder steht kein geeigneter Bodenrichtwert zur Verfügung, kann der Bodenwert deduktiv oder in anderer geeigneter Weise ermittelt werden. Werden hierbei die allgemeinen Wertverhältnisse nicht ausreichend berücksichtigt, ist eine Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge erforderlich.*

*(4) Bei der Ermittlung der sanierungs- oder entwicklungsbedingten Bodenwerterhöhung zur Bemessung von Ausgleichsbeträgen nach § 154 Absatz 1 oder § 166 Absatz 3 Satz 4 des Baugesetzbuchs sind die Anfangs- und Endwerte bezogen auf denselben Wertermittlungstichtag zu ermitteln. Der jeweilige Grundstückszustand ist nach Maßgabe des § 154 Absatz 2 des Baugesetzbuchs zu ermitteln.*

*(5) Die tatsächliche bauliche Nutzung kann insbesondere in folgenden Fällen den Bodenwert beeinflussen:*

*1. wenn dies dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr entspricht, ist ein erhebliches Abweichen der tatsächlichen von der nach § 5 Absatz 1 maßgeblichen Nutzung bei der Ermittlung des Bodenwerts bebauter Grundstücke zu berücksichtigen;*

*2. wenn bauliche Anlagen auf einem Grundstück im Außenbereich rechtlich und wirtschaftlich weiterhin nutzbar sind, ist dieser Umstand bei der Ermittlung des Bodenwerts in der Regel werterhöhend zu berücksichtigen;*

*3. wenn bei einem Grundstück mit einem Liquidationsobjekt im Sinne des § 8 Absatz 3 Satz 2 Nummer 3 mit keiner alsbaldigen Freilegung zu rechnen ist, gilt § 43.*

#### 4.1.1 Bodenrichtwert

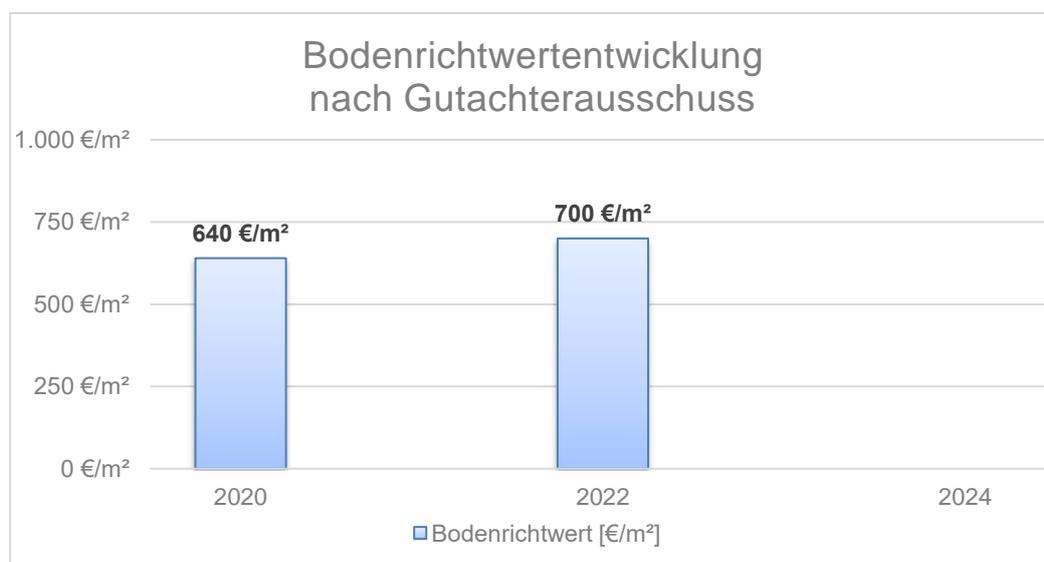
Der Gutachterausschuss für den Main-Taunus-Kreis weist zum 01. Januar 2022 für den Bereich des Bewertungsobjektes folgenden Bodenrichtwert aus:

- 700 €/m<sup>2</sup> für erschließungsbeitragsfreie Wohnbauflächen, baureifes Land, Fläche des Richtwertgrundstücks 450 m<sup>2</sup>

[ENTFERNT, ORIGINALFASSUNG LIEGT BEIM AMTSGERICHT FRANKFURT VOR]

Quelle: BORIS Hessen

#### 4.1.2 Bodenrichtwertentwicklung



Preisentwicklung der Bodenrichtwertzone im Zeitraum 2020 bis 2022: Ø ca. +4,6 % p.a.

### 4.1.3 Bodenwertermittlung

Für den zu bewertenden Bereich liegen für eine Bodenwertableitung nach dem Vergleichswertverfahren nicht ausreichend Kauffälle von vergleichbaren, unbebauten Grundstücken vor. Der Bodenwert wird auf Grundlage des Bodenrichtwertes ermittelt.

#### Bodenwert bebautes Flurstück 103/12 „Sieben Ruten 15“

Lage innerhalb der Bodenrichtwertzone: Innerhalb der Bodenrichtwertzone weist das zu bewertende Grundstück positive Lagefaktoren auf. Die Lage ist aufgrund der unmittelbaren Feldrandlage positiv zu bewerten.

Im Zuge des vorgenannten Sachverhalts wird die Lage mit einem Faktor von +10% auf den Bodenrichtwert berücksichtigt.

Grundstücksgestalt: Typisch und funktional für eine Reihenhausbebauung.

Grundstücksgröße: Das Richtwertgrundstück ist mit einer Größe von 450 m<sup>2</sup> ausgewiesen, demgegenüber steht das Bewertungsobjekt mit 388 m<sup>2</sup>. Für abweichende Grundstücksgrößen sind im Immobilienmarktbericht Umrechnungskoeffizienten ausgewiesen. Daraus resultiert ein Faktor von ca. 1,025 (1,035/1,01).

Konjunkturelle Anpassung: Der Bodenrichtwert ist zum Stichtag 01.01.2022 ausgewiesen. In der zu bewertenden Lage sind die Marktanpassungsfaktoren für das Sachwertverfahren auch auf Basis der Bodenrichtwerte zum Stichtag 01.01.2022 ermittelt.

Im Rahmen einer modellkonformen Wertermittlung erfolgt keine konjunkturelle Anpassung des Bodenrichtwertes.

Grundstücksfläche		Bodenrichtwert		*Wertfaktor				Bodenwert
Bebautes Flurstück		Flurstück 103/12						
388 m <sup>2</sup>	x	700 €/m <sup>2</sup>	x	1,128			= rd.	306.000 €

Hinweis: Die o.a. Berechnung erfolgt computergestützt, sodass beim manuellen nachrechnen Rundungsdifferenzen auftreten können.

\*Berechnung Wertfaktor: 1,10 x 1,025

Auszug aus dem Immobilienmarktbericht 2023

Fläche [m <sup>2</sup> ]	Umrechnungs-koeffizient
200	1,11
250	1,08
300	1,06
350	1,04
400	1,03
450	1,01
500	1,00
550	0,99
600	0,98
650	0,97
700	0,96
750	0,96
800	0,95
850	0,94

Fläche [m <sup>2</sup> ]	Umrechnungs-koeffizient
900	0,94
950	0,93
1.000	0,93
1.050	0,92
1.100	0,92
1.150	0,91
1.200	0,91
1.250	0,90
1.300	0,90
1.350	0,90
1.400	0,89
1.450	0,89
1.500	0,89

**4.2 BESONDERE OBJEKTSPEZIFISCHE GRUNDSTÜCKSMERKMALE**

*ImmoWertV2021: § 8 Berücksichtigung der allgemeinen und besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale*

(1) *Im Rahmen der Wertermittlung sind Grundstücksmerkmale zu berücksichtigen, denen der Grundstücksmarkt einen Werteeinfluss beimisst.*

(2) *Allgemeine Grundstücksmerkmale sind wertbeeinflussende Grundstücksmerkmale, die hinsichtlich Art und Umfang auf dem jeweiligen Grundstücksmarkt regelmäßig auftreten. Ihr Werteeinfluss wird bei der Ermittlung des vorläufigen Verfahrenswerts berücksichtigt.*

(3) *Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale sind wertbeeinflussende Grundstücksmerkmale, die nach Art oder Umfang erheblich von dem auf dem jeweiligen Grundstücksmarkt Üblichen oder erheblich von den zugrunde gelegten Modellen oder Modellansätzen abweichen. Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale können insbesondere vorliegen bei*

1. *besonderen Ertragsverhältnissen,*
2. *Baumängeln und Bauschäden,*
3. *baulichen Anlagen, die nicht mehr wirtschaftlich nutzbar sind (Liquidationsobjekte) und zur alsbaldigen Freilegung anstehen,*
4. *Bodenverunreinigungen,*
5. *Bodenschätzen sowie*
6. *grundstücksbezogenen Rechten und Belastungen.*

*Die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale werden, wenn sie nicht bereits anderweitig berücksichtigt worden sind, erst bei der Ermittlung der Verfahrenswerte insbesondere durch marktübliche Zu- oder Abschläge berücksichtigt. Bei paralleler Durchführung mehrerer Wertermittlungsverfahren sind die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale, soweit möglich, in allen Verfahren identisch anzusetzen.*

#### 4.2.1 Modernisierungsdefizite

Bei dem Bewertungsobjekt handelt es sich um eine Gebrauchtimmobilie und nicht um einen Neubau. Die vorliegenden Kauffälle zwecks Plausibilitätsprüfung und die seitens des Gutachterausschusses herangezogenen Immobilien zur Ableitung von Marktindikatoren (wie beispielsweise Sachwertfaktoren) sind ebenfalls Gebrauchtimmobilien, welche Modernisierungsdefizite und kleineren Instandhaltungsaufwand aufweisen.

Die Modernisierungsdefizite sind bei der Ableitung der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer berücksichtigt.

#### 4.3 ALTER, GESAMT- UND RESTNUTZUNGSDAUER

##### 4.3.1 Alter

*ImmoWertV2021: § 4 Alter, Gesamt- und Restnutzungsdauer*

*(1) Das Alter einer baulichen Anlage ergibt sich aus der Differenz zwischen dem Kalenderjahr des maßgeblichen Stichtags und dem Baujahr.*

Baujahr nach Energieausweis:	ca. 1963
Bewertungsstichtag:	März 2024
Gebäudealter zum Wertermittlungsstichtag:	ca. 61 Jahre

##### 4.3.2 Gesamtnutzungsdauer

*ImmoWertV2021: § 4 Alter, Gesamt- und Restnutzungsdauer*

*(2) Die Gesamtnutzungsdauer bezeichnet die Anzahl der Jahre, in denen eine bauliche Anlage bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung vom Baujahr an gerechnet üblicherweise wirtschaftlich genutzt werden kann.*

Für eine systemkonforme Ertragswertberechnung mit den Liegenschaftszinssätzen aus dem Immobilienmarktbericht des Gutachterausschusses der Stadt Frankfurt am Main wird eine Gesamtnutzungsdauer über 70 Jahren herangezogen.

Abweichend der ImmoWertV 2021 mit einer Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren.

##### 4.3.3 Restnutzungsdauer

*ImmoWertV2021: § 4 Alter, Gesamt- und Restnutzungsdauer*

*(3) Die Restnutzungsdauer bezeichnet die Anzahl der Jahre, in denen eine bauliche Anlage bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden kann. Die Restnutzungsdauer wird in der Regel auf Grundlage des Unterschiedsbetrags zwischen der Gesamtnutzungsdauer und dem Alter der baulichen Anlage am maßgeblichen Stichtag unter Berücksichtigung individueller Gegebenheiten des Wertermittlungsobjekts ermittelt. Individuelle Gegebenheiten des Wertermittlungsobjekts wie beispielsweise durchgeführte Instandsetzungen oder Modernisierungen oder unterlassene Instandhaltungen des Wertermittlungsobjekts können die sich aus dem Unterschiedsbetrag nach Satz 2 ergebende Dauer verlängern oder verkürzen.*

Die Bewertung von getätigten Modernisierungsmaßnahmen erfolgt in Anlehnung an die Anlage 2 ImmoWertV: Modell zur Ermittlung der Restnutzungsdauer von Wohngebäuden bei Modernisierungen.

Durchgeführte Modernisierungs- und Sanierungsmaßnahmen	max. Punkte	Bewertungsobjekt
Dachemeuerung (Dämmung)	4	0
Modernisierung der Fenster und Außentüren	2	0,5
Modernisierung der Leitungssysteme (Strom, Wasser, Abwasser)	2	0
Modernisierung der Heizungsanlage	2	0
Wärmedämmung der Außenwände	4	0
Modernisierung von Bädern	2	1
Modernisierung des Innenausbau, z.B. Bodenbeläge	2	1
Wesentliche Änderung und Verbesserung der Grundrissgestalt*	2	1
Summe	20	3,5

\*Hier: Dachgeschossausbau zu Wohnzwecken.

## ÜBERSICHT MODERNISIERUNGSGRAD

- 0 - 1 Punkt = nicht modernisiert
- 4 Punkte = kleine Modernisierungen im Rahmen der Instandhaltung
- 8 Punkte = mittlerer Modernisierungsgrad
- 13 Punkte = überwiegend modernisiert
- ≥ 18 Punkte = umfassend modernisiert

Gebäudealter	Modernisierungsgrad (GND 70 Jahre)				
	< 1 Punkt	4 Punkte	8 Punkte	13 Punkte	≥ 18 Punkte
	angepasste Restnutzungsdauer				
≥ 70 Jahre	11	19	28	38	49
65 Jahre	12	19	29	39	49
60 Jahre	14	21	30	40	50
55 Jahre	16	23	31	41	50
50 Jahre	20	25	33	42	51
45 Jahre	25	28	35	43	52
40 Jahre	30	32	37	45	53
35 Jahre	35	36	40	47	54
30 Jahre	40	40	43	49	55
25 Jahre	45	45	47	51	57
20 Jahre	50	50	51	54	58
15 Jahre	55	55	55	57	60
10 Jahre	60	60	60	60	62
5 Jahre	65	65	65	65	65
0 Jahre	70	70	70	70	70

Unter Berücksichtigung des ermittelten Punktwertes und des ursprünglichen Baujahres wird im vorliegenden Bewertungsfall die Restnutzungsdauer des Bewertungsobjekts mit rund **20 Jahren** zum Ansatz gebracht.

## **4.4 SACHWERTVERFAHREN**

ImmoWertV 2021, § 35 Grundlagen des Sachwertverfahrens:

*(1) Im Sachwertverfahren wird der Sachwert des Grundstücks aus den vorläufigen Sachwerten der nutzbaren baulichen und sonstigen Anlagen sowie aus dem Bodenwert ermittelt.*

*(2) Der vorläufige Sachwert des Grundstücks ergibt sich durch Bildung der Summe aus*

- 1. dem vorläufigen Sachwert der baulichen Anlagen im Sinne des § 36,*
- 2. dem vorläufigen Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen im Sinne des § 37 und*
- 3. dem nach den §§ 40 bis 43 zu ermittelnden Bodenwert.*

*(3) Der marktangepasste vorläufige Sachwert des Grundstücks ergibt sich durch Multiplikation des vorläufigen Sachwerts mit einem objektspezifisch angepassten Sachwertfaktor im Sinne des § 39. Nach Maßgabe des § 7 Absatz 2 kann zusätzlich eine Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge erforderlich sein.*

*(4) Der Sachwert des Grundstücks ergibt sich aus dem marktangepassten vorläufigen Sachwert und der Berücksichtigung vorhandener besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale des Wertermittlungsobjekts.*

### **4.4.1 Ableitung der Normalherstellungskosten im Sachwertverfahren**

ImmoWertV 2021, § 36 Vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen; durchschnittliche Herstellungskosten:

*(1) Zur Ermittlung des vorläufigen Sachwerts der baulichen Anlagen, ohne bauliche Außenanlagen, sind die durchschnittlichen Herstellungskosten mit dem Regionalfaktor und dem Alterswertminderungsfaktor zu multiplizieren.*

*(2) Die durchschnittlichen Herstellungskosten der baulichen Anlagen stehen für die aufzuwendenden Kosten, die sich unter Beachtung wirtschaftlicher Gesichtspunkte für die Errichtung eines dem Wertermittlungsobjekt nach Art und Standard vergleichbaren Neubaus am Wertermittlungstichtag unter Zugrundelegung zeitgemäßer, wirtschaftlicher Bauweisen ergeben würden. Der Ermittlung der durchschnittlichen Herstellungskosten sind in der Regel modellhafte Kostenkennwerte zugrunde zu legen, die auf eine Flächen-, Raum- oder sonstige Bezugseinheit bezogen sind (Normalherstellungskosten), und mit der Anzahl der entsprechenden Bezugseinheiten der baulichen Anlage zu multiplizieren. Von den Normalherstellungskosten nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile sind durch marktübliche Zuschläge bei den durchschnittlichen Herstellungskosten zu berücksichtigen. Zur Umrechnung auf den Wertermittlungstichtag ist der für den Wertermittlungstichtag aktuelle und für die jeweilige Art der baulichen Anlage zutreffende Preisindex für die Bauwirtschaft des Statistischen Bundesamtes (Baupreisindex) zu verwenden. Ausnahmsweise können die durchschnittlichen Herstellungskosten der baulichen Anlagen nach den durchschnittlichen Kosteneinzelner Bauleistungen ermittelt werden.*

**Normalherstellungskosten 2010 (NHK 2010):**

Für eine modellkonforme Anwendung der Sachwertfaktoren / Marktanpassungsfaktoren aus dem Immobilienmarktbericht Frankfurt sind zur Ableitung der Normalherstellungskosten die NHK 2010 zu verwenden.

**Auszug aus den NHK 2010:**

Quelle: Anlage 1 der Sachwertrichtlinie (SW-RL) vom 05. September 2012

<b>Keller-, Erd-, Obergeschoss</b>		<b>Dachgeschoss voll ausgebaut</b>				
		1	2	3	4	5
Standardstufe						
freistehende Einfamilienhäuser <sup>3</sup>	1.11	655	725	835	1 005	1 260
Doppel- und Reihenendhäuser	2.11	615	685	785	945	1 180
<b>Reihenmittelhäuser</b>	<b>3.11</b>	<b>575</b>	<b>640</b>	<b>735</b>	<b>885</b>	<b>1 105</b>

**Ableitung der Normalherstellungskosten im baulichen Ist-Zustand:**

Standardmerkmal / Standardstufe	1	2	3	4	5	Wägungsanteil
Außenwände		1				23,0%
Dächer		1				15,0%
Außentüren und Fenster		0,5	0,5			11,0%
Innenwände und Türen			1			11,0%
Deckenkonstruktion und Treppen		0,5	0,5			11,0%
Fußböden			1			5,0%
Sanitäreinrichtungen		1				9,0%
Heizung		1				9,0%
Sonstige Technische Ausstattung		1				6,0%
						100,0%
Kostenkennwerte für Gebäudeart:						
Typ 3.11	575 €	640 €	735 €	885 €	1.105 €	
Außenwände	0 €	147 €	0 €	0 €	0 €	147 €
Dächer	0 €	96 €	0 €	0 €	0 €	96 €
Außentüren und Fenster	0 €	35 €	40 €	0 €	0 €	76 €
Innenwände und Türen	0 €	0 €	81 €	0 €	0 €	81 €
Deckenkonstruktion und Treppen	0 €	35 €	40 €	0 €	0 €	76 €
Fußböden	0 €	0 €	37 €	0 €	0 €	37 €
Sanitäreinrichtungen	0 €	58 €	0 €	0 €	0 €	58 €
Heizung	0 €	58 €	0 €	0 €	0 €	58 €
Sonstige Technische Ausstattung	0 €	38 €	0 €	0 €	0 €	38 €
				<b>Kostenkennwert</b>		<b>666 €</b>
Normalherstellungskosten (NHK 2010):		666 €/m <sup>2</sup>				
Baupreisindex Wohngebäude		2010	=	90,0		Korrekturfaktor
						1,792
(Quelle: Stat. Bundesamt)	IV. Quartal	2023	=	161,3		
Korrekturfaktor regional/ortsspezifisch nach Gutachterausschuss:						1,000
Normalherstellungskosten, angepasster Wert		666 €/m <sup>2</sup>	x	1,792	x	1,000
	= rund	<b>1.193 €/m<sup>2</sup></b>				-BGF inkl. 19 % MwSt.

#### 4.4.2 Sachwertberechnung

<b>Zusammenfassung</b>		
Bodenwert:		306.000 €
Wirtschaftliche Restnutzungsdauer:		20 Jahre
Brutto-Grundfläche (BGF) gerundet:		210 m <sup>2</sup>
Wohnfläche gerundet:		86,6 m <sup>2</sup>
Grundstücksgröße:		388 m <sup>2</sup>
Normalherstellungskosten (NHK) inkl. Baunebenkosten:		1.193 €/m <sup>2</sup> -BGF
Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (b.o.G)		0 €
<b>Sachwertberechnung</b>		
	Brutto-Grundfläche [m <sup>2</sup> ]	210 m <sup>2</sup>
x	Kosten je m <sup>2</sup> Brutto-Grundfläche [€]	1.193 €/m <sup>2</sup>
=	Normalherstellungskosten	250.530 €
+	Außenanlagen prozentual der Gebäudeherstellungskosten nach Sachwertmodell des zust. GAA:	5% entspr. 12.527 €
=	Normalherstellungskosten (brutto)	263.057 €
	Wirtschaftliche Restnutzungsdauer	20 Jahre
	Gesamtnutzungsdauer	70 Jahre
./.	Alterswertminderung (linear) in %	71,43 -187.898 €
=	Zeitwert, Wohnhaus	75.159 €
+	Bodenwert	306.000 €
	<b>Vorläufiger Sachwert</b>	<b>381.159 €</b>
<b>Marktanpassung</b> Siehe hierzu auch nachfolgende Ziffer im Gutachten		
1.	Sachwertfaktor nach Immobilienmarktbericht	ca. 1,82
2.	Marktanpassung auf den Wertermittlungstichtag	ca. 0,65
	<b>Marktangepasster vorläufiger Sachwert</b>	<b>450.911 €</b>
<u>Gebäudevergleichsfaktoren:</u>		
>	entspricht in €/m <sup>2</sup> Wohnfläche	5.207 €
>	entspricht in €/m <sup>2</sup> -Grundstück	1.162 €
<b>Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (b.o.G)</b>		
		0 €
	<b>Sachwert</b>	<b>450.911 €</b>
	<b>gerundet</b>	<b>451.000 €</b>
<u>Gebäudevergleichsfaktoren:</u>		
>	entspricht in €/m <sup>2</sup> -Wohnfläche	5.208 €
>	entspricht in €/m <sup>2</sup> -Grundstück	1.162 €

Hinweis: Die o.a. Berechnung erfolgt computergestützt, sodass beim manuellen nachrechnen Rundungsdifferenzen auftreten können.

### 4.4.3 Sachwertfaktoren nach Immobilienmarktbericht 2023

#### 9.1.4 Sachwertfaktoren für Reihenhäuser und Doppelhaushälften

RH / DH	Sachwertfaktor (k) je Bodenrichtwertniveau						
	100 €/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 599 €/m <sup>2</sup>	600 €/m <sup>2</sup> bis 699 €/m <sup>2</sup>	700 €/m <sup>2</sup> bis 1000 €/m <sup>2</sup>
	(150 €/m <sup>2</sup> )	(250 €/m <sup>2</sup> )	(350 €/m <sup>2</sup> )	(450 €/m <sup>2</sup> )	(550 €/m <sup>2</sup> )	(650 €/m <sup>2</sup> )	(800 €/m <sup>2</sup> )
100.000							
150.000	2,11	2,37					
200.000	1,81	2,03	2,13	2,22	2,51	2,60	
250.000	1,61	1,80	1,88	1,96	2,20	2,28	2,42
300.000	1,46	1,63	1,69	1,77	1,98	2,06	2,18
350.000	1,34	1,50	1,55	1,62	1,81	1,88	2,00
400.000			1,44	1,50	1,67	1,74	1,86
450.000				1,40	1,56	1,63	1,74
500.000					1,47	1,53	1,64
550.000							1,55
600.000							

#### 1) Wertung objektspezifisch angepasster Sachwertfaktor

ImmoWertV 2021, § 39 Objektspezifisch angepasster Sachwertfaktor:

*Zur Ermittlung des objektspezifisch angepassten Sachwertfaktors ist der nach § 21 Absatz 3 ermittelte Sachwertfaktor auf seine Eignung im Sinne des § 9 Absatz 1 Satz 1 zu prüfen und bei etwaigen Abweichungen nach § 9 Absatz 1 Satz 2 und 3 an die Gegebenheiten des Wertermittlungsobjekts anzupassen.*

Unter Berücksichtigung der Wohnlage, des zu bewertenden Gebäudetypus und der vorläufigen Sachwertergebnisse wird der objektspezifische Sachwertfaktor mit ca. 1,82 zum Ansatz gebracht.

#### 2) Marktanpassungsfaktor zum Wertermittlungsstichtag

Die o. a. Sachwertfaktoren aus dem Immobilienmarktbericht 2023 resultieren noch aus hochpreisigen Kauffällen aus dem Jahr 2022. Unter Berücksichtigung der vorliegenden Kauffälle, die mit hohen Hypothekenzinsen getätigt wurden (siehe nachfolgende Ziffer 4.5.2), sowie der derzeitigen Marktlage und Angebotspreise wird ein Marktanpassungsfaktor von 0,65 zum Ansatz gebracht.

## 4.5 PLAUSIBILITÄTSBETRACHTUNG

### 4.5.1 Vergleichswerte aus der Kaufpreissammlung des GAA

Gebäudetypus: Reihenhäuser

Ortsteile: Hofheim: Diedenbergen, Lorsbach, Wallau

Zeitraum: Kauffälle ab 2020

Unter Berücksichtigung der o.a. Selektionskriterien wurden seitens des Gutachterausschusses folgende 17 Kauffälle übersendet:

Lfd. Nr.	Lage*	Kaufzeitpunkt	WoFl.	Oberirdische BGF nach Lageplan	Gebäudetypus**	Grundstücksfläche	Baujahr	Kaufpreis bereinigt	Marktangepasster Kaufpreis***	entspricht in €/m <sup>2</sup> -Grundstück	entspricht in €/m <sup>2</sup> -WoFl.	entspricht in €/m <sup>2</sup> -BGF	BRW Stichtag 01.01.2022
<b>Gemarkung Langenhain</b>													
1	Eppsteiner Straße	4/2020	k.A.		RMH	157 m <sup>2</sup>	k.A.	540.110 €	540.110 €	3.440 €/m <sup>2</sup>			700 €/m <sup>2</sup>
2	Zum Eselshag	11/2020	83 m <sup>2</sup>		REH	486 m <sup>2</sup>	1964	415.000 €	415.000 €	854 €/m <sup>2</sup>	5.000 €/m <sup>2</sup>		700 €/m <sup>2</sup>
3	Eppsteiner Straße	2/2021	100 m <sup>2</sup>		RMH	208 m <sup>2</sup>	1969	440.000 €	440.000 €	2.115 €/m <sup>2</sup>	4.400 €/m <sup>2</sup>		700 €/m <sup>2</sup>
4	Eppsteiner Straße	10/2021	106 m <sup>2</sup>		RMH	204 m <sup>2</sup>	1968	470.000 €	470.000 €	2.304 €/m <sup>2</sup>	4.434 €/m <sup>2</sup>		700 €/m <sup>2</sup>
5	Auwald	6/2022	k.A.	110 m <sup>2</sup>	REH	360 m <sup>2</sup>	1966	230.000 €	230.000 €	639 €/m <sup>2</sup>		2.091 €/m <sup>2</sup>	700 €/m <sup>2</sup>
6	Eppsteiner Straße	11/2022	96 m <sup>2</sup>	159 m <sup>2</sup>	RMH	245 m <sup>2</sup>	1964	400.000 €	400.000 €	1.633 €/m <sup>2</sup>	4.167 €/m <sup>2</sup>	2.516 €/m <sup>2</sup>	700 €/m <sup>2</sup>
7	Komblumenweg	2/2023	k.A.	156 m <sup>2</sup>	REH	410 m <sup>2</sup>	1965	385.000 €	385.000 €	939 €/m <sup>2</sup>		2.468 €/m <sup>2</sup>	700 €/m <sup>2</sup>
8	Eppsteiner Straße	3/2023	k.A.	168 m <sup>2</sup>	REH	434 m <sup>2</sup>	k.A.	439.000 €	439.000 €	1.012 €/m <sup>2</sup>		2.613 €/m <sup>2</sup>	700 €/m <sup>2</sup>
9	Komblumenweg	6/2023	k.A.	155 m <sup>2</sup>	RMH	230 m <sup>2</sup>	k.A.	307.000 €	307.000 €	1.335 €/m <sup>2</sup>		1.981 €/m <sup>2</sup>	700 €/m <sup>2</sup>
<b>Gemarkung Diedenbergen</b>													
10	Schlehenweg	10/2022	140 m <sup>2</sup>		RMH	189 m <sup>2</sup>	1973	430.000 €	430.000 €	2.275 €/m <sup>2</sup>	3.071 €/m <sup>2</sup>		740 €/m <sup>2</sup>
11	Akazienweg	11/2023	k.A.		REH	417 m <sup>2</sup>	k.A.	595.000 €	595.000 €	1.427 €/m <sup>2</sup>			740 €/m <sup>2</sup>
<b>Gemarkung Lorsbach</b>													
12	Goldbachweg	8/2023	96 m <sup>2</sup>		RMH	209 m <sup>2</sup>	1978	275.000 €	275.000 €	1.316 €/m <sup>2</sup>	2.865 €/m <sup>2</sup>		590 €/m <sup>2</sup>
<b>Gemarkung Wallau</b>													
13	Nordenstädter Straße	4/2022	k.A.		REH	420 m <sup>2</sup>	k.A.	450.000 €	450.000 €	1.071 €/m <sup>2</sup>			590 €/m <sup>2</sup>
14	Am Rheingauer Weg	5/2022	125 m <sup>2</sup>		REH	348 m <sup>2</sup>	1973	610.000 €	610.000 €	1.753 €/m <sup>2</sup>	4.880 €/m <sup>2</sup>		590 €/m <sup>2</sup>
15	Am Helgenstock	7/2022	k.A.		REH	210 m <sup>2</sup>	k.A.	605.000 €	605.000 €	2.881 €/m <sup>2</sup>			590 €/m <sup>2</sup>
16	Am Wickerbach	12/2022	150 m <sup>2</sup>		RMH	481 m <sup>2</sup>	1973	640.000 €	640.000 €	1.331 €/m <sup>2</sup>	4.267 €/m <sup>2</sup>		590 €/m <sup>2</sup>
17	Nordenstädter Straße	7/2023	136 m <sup>2</sup>		REH	315 m <sup>2</sup>	1982	520.000 €	520.000 €	1.651 €/m <sup>2</sup>	3.824 €/m <sup>2</sup>		590 €/m <sup>2</sup>
Mittelwert		2022	115 m <sup>2</sup>			313 m <sup>2</sup>	1970	455.948 €	455.948 €	1.456 €	3.976 €/m <sup>2</sup>		
Bereinigt: Nur Kauffälle aus der Bodenrichtwertzone des Bewertungsobjekts ab 2. HJ. 2022													
		2023	96 m <sup>2</sup>	150 m <sup>2</sup>		336 m <sup>2</sup>	1965	352.200 €	352.200 €	1.049 €/m <sup>2</sup>		2.354 €/m <sup>2</sup>	700 €/m <sup>2</sup>
Bewertungsobjekt			86,6 m <sup>2</sup>	158,1 m <sup>2</sup>		388 m <sup>2</sup>	1963						700 €/m <sup>2</sup>
<b>Plausibilitätswert auf Grundlage der bereinigten Kaufpreissfälle in €/m<sup>2</sup>-oberirdischer BGF und €/m<sup>2</sup>-Grundstück</b>													
€/m <sup>2</sup> -oberird. BGF		Bewertungsobjekt						b.o.G.		Plausibilitätswert			
2.354 €/m <sup>2</sup>		158 m <sup>2</sup>						0 €		=		372.200 €	
€/m <sup>2</sup> -Grundstück		388 m <sup>2</sup>						0 €		=		406.900 €	
<b>Mittelwert rund</b>												<b>390.000 €</b>	

\*Dem Unterzeichner des Gutachtens sind die Lagen der u.a. Kauffälle bekannt. Aus datenschutzrechtlichen Gründen sind Hausnummern, Flurstücksangaben und Grundstückgrößen nicht aufgeführt.

\*\*Gebäudetypus: RMH = Reihemittelhaus, REH = Reihendendhaus

\*\*\*Marktanpassung, siehe Ziffer 4.5.2 im Gutachten

## **Wertung**

Unter Berücksichtigung der o. a. Selektionskriterien wurden seitens des Gutachterausschusses 17 Kauffälle von Reihenhäusern übersendet. Die Lagen sind mitunter nicht direkt vergleichbar. Es wurden zur weiteren Auswertung nur Kauffälle aus der Gemarkung Langenhain respektive der Bodenrichtwertzone des Bewertungsobjekts herangezogen. Aufgrund der derzeitigen Marktlage mit konsolidierenden Preisen wurden zudem nur Verkäufe seit dem 2. Halbjahr 2022 betrachtet.

Die Kauffälle weisen mitunter keine Wohnflächenangaben auf. Zur Ableitung eines Plausibilitätswertes wurde seitens des Unterzeichners die oberirdische BGF anhand eines digitalen Lageplans ermittelt und der Kaufpreis in €/m<sup>2</sup>-oberirdischer BGF als Vergleichsfaktor herangezogen. Marktteilnehmer waren in der Zeit von Juni 2022 bis Juni 2023 bereit Kaufpreise von 230.000 € bis 439.000 €, im Mittel 352.000 € für ein Reihenmittelhaus mit Ø 336 m<sup>2</sup> Grundstück in Langenhain zu bezahlen.

Auf Grundlage der bereinigten Kauffälle lässt sich auf Basis des Vergleichsfaktor €/m<sup>2</sup>-Grundstück und €/m<sup>2</sup>-oberirdischer BGF ein gemittelter Plausibilitätswert von rund 390.000 € ableiten.

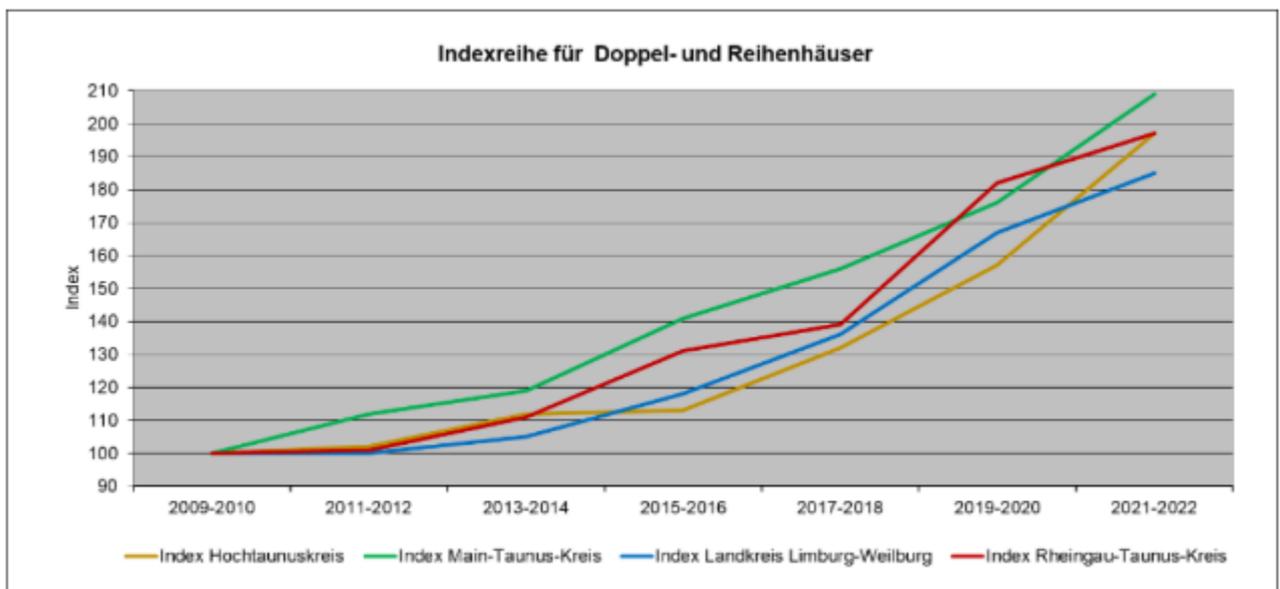
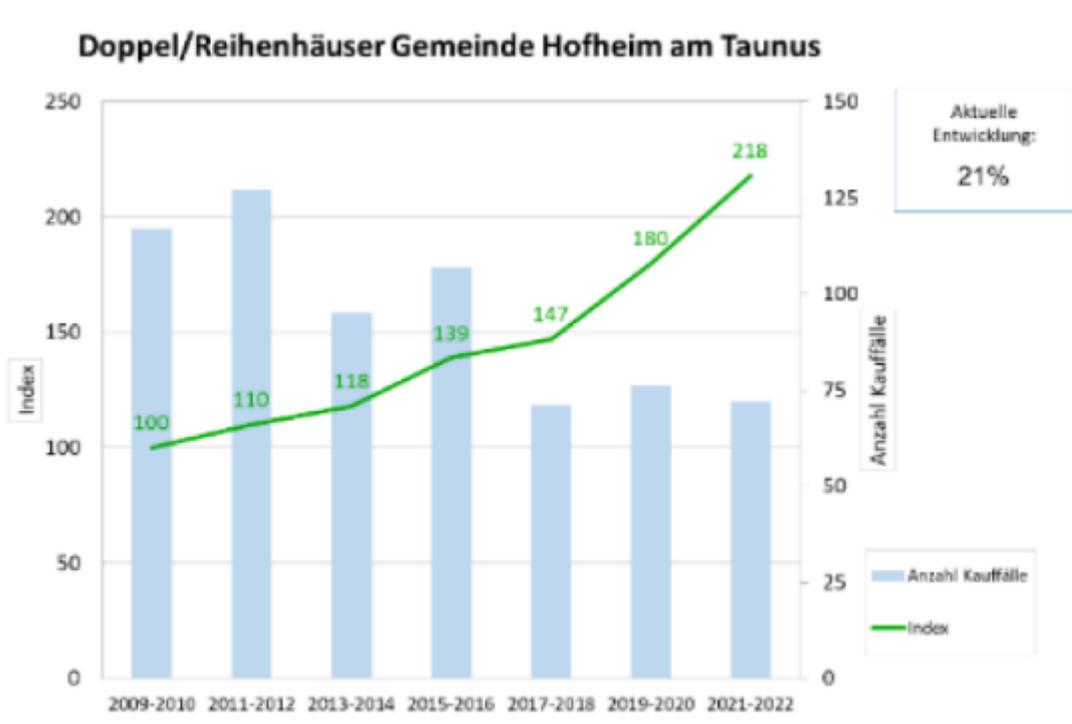
## 4.5.2 Marktanpassung

### Auszüge aus dem Immobilienmarktbericht 2023

#### 5.4.3 Reihenhäuser und Reihenendhäuser im Main-Taunus-Kreis

Stadt / Gemeinde	Anzahl auswertbarer Kauffälle der letzten 3 Jahre	Reihenhäuser, Baujahr ab 1950 durchschnittliche Preise der letzten 3 Jahre					davon Anzahl 2022
		mittlerer Kaufpreis	mittlere Grundstücksgröße	mittlere Wohnfläche	mittlerer Bodenrichtwert		
		€	m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>	€/m <sup>2</sup>		
Bad Soden	18	637.528	272	121	908	3	
Eppstein	14	470.343	275	143	431	2	
Eschborn	19	659.000	244	145	830	4	
Flörsheim	10	510.000	254	130	431	3	
Hattersheim	31	531.180	270	137	495	8	
Hochheim	18	533.944	237	122	588	8	
Hofheim	25	613.782	268	143	760	7	
Kelkheim	23	617.522	251	143	708	7	
Kriftel	11	613.717	223	134	703	4	
Liederbach	12	561.417	265	129	686	1	
Schwalbach	21	606.779	292	126	691	4	
Sulzbach	13	644.235	270	127	778	2	



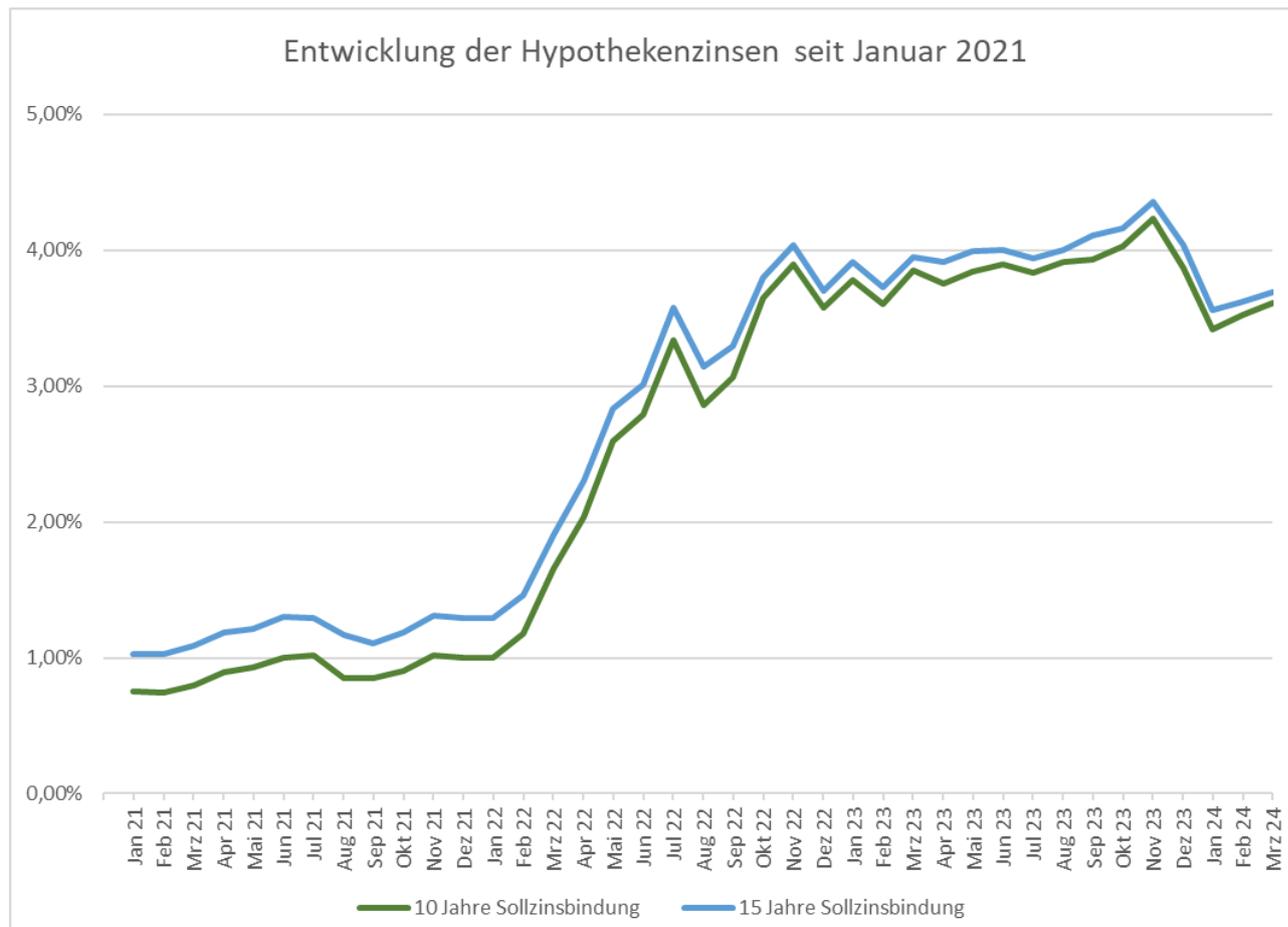


Indexreihe Durchschnittspreise Doppel- und Reihenhäuser im Zuständigkeitsbereich

Bodenrichtwertentwicklung, siehe Ziffer 4.1.2

Preisentwicklung der Bodenrichtwertzone im Zeitraum 2020 bis 2022: Ø rund +4,6 % p.a.

## Entwicklung der Hypothekenzinsen bei einer Zinsbindung von 10/15 Jahren



Quelle: <https://de.statista.com/statistik/daten/studie/1347565/umfrage/entwicklung-der-bauzinsen-in-deutschland/>, eigene Darstellung.

### **Wertung**

Die Marktentwicklung der letzten Jahre war mit einem starken Preisanstieg für Wohnimmobilien aufgrund der Niedrigzinspolitik der EZB, mit einem hohen Nachfrageüberhang nach Sachwerten, geprägt.

Durch die seit Jahresbeginn 2022 vergleichsweise stark gestiegenen Hypothekenzinsen, das Kriegsgeschehen in der Ukraine mit weitreichenden Folgen, insbesondere für die europäische Wirtschaft und aufgrund der stark gestiegenen Energiekosten und dem Inflationsgeschehen kann von einer allgemeinen Verunsicherung der Marktteilnehmer gesprochen werden.

Die zu bewertende Liegenschaft ist überwiegend für Eigennutzer von Interesse. Nach wie vor befindet sich viel Kapital am Markt und Sachwerte verlieren aufgrund der hohen Inflation auch derzeit nicht an Bedeutung. Zugleich kann die Marktentwicklung der letzten Jahre nicht linear fortgeschrieben werden und es besteht eine gewisse Zurückhaltung auf der Käuferseite.

### Marktanpassung Kauffälle

Die vorliegenden Kauffälle stammen alle aus dem II. Halbjahr 2022 und später, in dem der derzeitige Höchststand der Hypothekenzinsen erreicht wurden. Eine zusätzliche Marktanpassung erfolgt bei der Ableitung des Plausibilitätswertes anhand der Kauffälle nicht.

### Marktanpassung Sachwert

Die im Immobilienmarktbericht 2023 veröffentlichten Sachwertfaktoren beruhen auf Kauffällen aus den Jahren 2021 und 2022, die von teils großen Preissteigerungen geprägt waren. Die strikte

Anwendung der Sachwertfaktoren aus dem Immobilienmarktbericht 2023 führt aufgrund der Marktlage zum Wertermittlungsstichtag zu keinem marktgerechten Wertermittlungsergebnis. Unter Berücksichtigung der Marktlage zum Wertermittlungsstichtag und der vorliegenden Kauffälle wird der Marktanpassungsfaktor im Sachwertverfahren nach Ermessen des Sachverständigen mit einer Spanne von 0,6 bis 0,7 bewertet und mit dem Mittelwert über ca. 0,65 zum Ansatz gebracht.

### 4.5.3 Veröffentlichungen im Wohnungsmarktbericht der Frankfurter Immobilienbörse 2022/23

#### WOHNEN - KAUFEN\*

Preise in Euro	von	bis	Schwerpunkt
Eigentumswohnungen (m <sup>2</sup> )	1.800	6.100	4.000
Reihenhäuser   Doppelhaushälften	350.000	800.000	560.000
Einfamilienhäuser   Größere Doppelhaushälften	450.000	1.650.000	775.000

### 4.5.4 Immobilienangebote

Quelle: ImmobilienScout24, Reihenhäuser im Umkreis von 3km zum Bewertungsobjekt, Gebäudetypus: Reihenhaushaus, Realeigentum – kein Erbbaurecht, Recherchezeitpunkt: 03/2024:

Lfd. Nr.	Lage	Grundstücksgröße	WoFl.	Baujahr	Angebotspreis	entspricht in €/m <sup>2</sup> -WoFl.	entspricht in €/m <sup>2</sup> -Grundst.	Gebäudetypus
1	Eppstein	685 m <sup>2</sup>	158 m <sup>2</sup>	1976	495.000 €	3.133 €/m <sup>2</sup>	723 €/m <sup>2</sup>	Reihenendhaus mit 2 Garagen. Modernisierungsbedarf
2	Hofheim - Langenhain	223 m <sup>2</sup>	140 m <sup>2</sup>	1971	475.000 €	3.393 €/m <sup>2</sup>	2.130 €/m <sup>2</sup>	Reihenmittelhaus in Hofheim Langenhain. 1 Garage. 2005 zuletzt modernisiert (Fenster, Eingangstür, Dachgeschossausbau).
Bewertungsobjekt		388 m <sup>2</sup>	87 m <sup>2</sup>	1963				

### Wertung

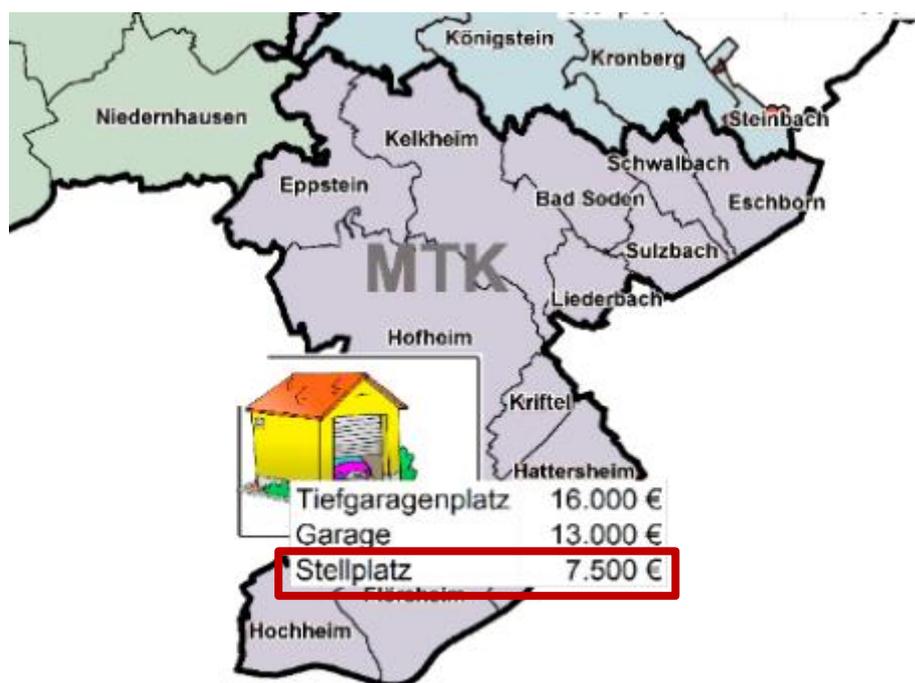
Direkt vergleichbare Angebote liegen zum Zeitpunkt der Recherche nicht vor. Das Angebot lfd. Nr. 2 aus Hofheim-Langenhain ist hinsichtlich der Stadtteillage vergleichbar, weist aber gemäß Angebotsbeschreibung einen höherwertigen Modernisierungsgrad auf im Vergleich zum Bewertungsobjekt. Zugleich ist die Mikrolage des Bewertungsobjekt in Feldrandlage deutlich besser einzuordnen.

#### 4.6 FLURSTÜCK 103/43 – PKW-AUßENSTELLPLATZ

Bewertungsgegenstand ist neben dem bebauten Flurstück 103/12 (lfd. Nr. 1 des Bestandsverzeichnisses) auch das unbebaute Flurstück 103/43 (lfd. Nr. 2 des Bestandsverzeichnisses), siehe auch Lageplan unter Anlage II.

Die Flurstücksparzellen sind bis auf das zu bewertende Flurstück mit Garagen bebaut. Das bewertungsgegenständliche Flurstück 103/43 ist unbebaut und wird augenscheinlich als Pkw-Außenstellplatz genutzt. Fahrbahnmarkierungen oder ein Hinweisschild, dass es sich um eine private Parkplatzfläche handelt, waren am Ortstermin nicht ersichtlich.

Der Wert wird auf Basis der Veröffentlichungen im Marktbericht 2023 für Teileigentum / Pkw-Stellplätze wie folgt abgeleitet:



Flurstück 103/43 mit der Nutzung als Pkw-Außenstellplatz: 7.500 €

Angebotspreise:

Angebote von Pkw-Außenstellplätzen liegen zum Zeitpunkt der Recherche im März 2024 nicht vor. In der Stadt Hofheim werden Pkw-Tiefgaragenstellplätze in Doppelparkern für 14.000 € in der Vermarktung.

Nach Auskunft des Gutachterausschusses liegen zwei Kauffälle von Garagen zu 8.000 € (04/2023) und 10.000 € (Kaufzeitpunkt 05/2022) in der Gemarkung Langenhain vor.

## 4.7 SWOT-ANALYSE (GESAMTBEURTEILUNG)

### SWOT

Strengths = Stärken, weakness = Schwächen, opportunities = Chancen, threats = Risiken

Die Stärken, Schwächen, Chancen und Risiken werden nachfolgend stichpunktartig aufgeführt.

#### Stärken

- Großer Nachfragedruck nach Wohnraum in der Metropolregion Rhein-Main.
- Nachgefragter Gebäudetypus.
- Unverbaute Feldrandlage zur Westseite.

#### Schwächen

- Kein Pkw-Stellplatz auf dem zu bewertenden Grundstück.
- Allgemeine Modernisierungsdefizite.
- In die Jahre gekommene Ölzentralheizung.

#### Chancen

- Aufgrund des Gebäudetypus und der Lage ist nach Sanierung/Modernisierung auch eine gute Vermietbarkeit gegeben.
- Zukünftig wird aufgrund des Neubaumangels von steigenden Mieten in den Metropolen und Einzugsgebieten auszugehen sein.

#### Risiken

- Sanierungskosten mit Unvorhergesehenem.
- Weiter steigende Finanzierungskosten – die Hypothekenzinsen sind seit Jahresbeginn 2022 bereits stark gestiegen – wenngleich eine Zinskonsolidierung zum Jahreswechsel 2023/24 in eine Größenordnung von ca. 3,5% zu beobachten ist.
- Unsicherheit der Marktteilnehmer aufgrund von Inflationsängsten, stark gestiegenen Energiepreisen und politischen Entscheidungen / Vorhaben (Stichwort Gebäudeenergiegesetz GEG), Mietpreislösung, Mietendeckelung.

## 5    MARKTWERTABLEITUNG

Definition Verkehrswert/Marktwert gemäß §194 BauGB:

Der Marktwert/Verkehrswert wird durch den Preis bestimmt, der in dem Zeitpunkt, auf den sich die Ermittlung bezieht, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und der Lage des Grundstückes ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre.

### Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (b.o.G.)

➤ Modernisierungsdefizite

<u>Sachwert im baulichen Ist-Zustand</u>	rd. 451.000 €
➤ entspricht €/m <sup>2</sup> -Wohnfläche	rd. 5.208 €

<u>Plausibilitätswert auf Grundlage von bereinigten Kaufpreisen</u>	rd. 390.000 €
➤ entspricht €/m <sup>2</sup> -Wohnfläche	rd. 4.503 €

Auf Grundlage der o. a. Wertermittlungsergebnisse wird der Marktwert der Liegenschaft mit einer Spanne von **rund 390.000 € bis 450.000 €** bewertet. Bedingt durch die unverbaute Feldrandlage und des zusätzlichen Flächenangebotes im ausgebauten Dachgeschoss wird der Marktwert im oberen Drittel der Spanne mit rund mit 440.000 € ausgewiesen.

Unter Berücksichtigung und Würdigung aller dem Sachverständigen zugänglichen Kriterien und Unterlagen ergibt sich für die Liegenschaften Sieben Ruten 15 und Flurstück 103/43 in 65719 Hofheim am Taunus, Stadtteil Langenhain, der

### **Marktwert bebautes Flurstück 103/12 (Reihenmittelhaus)**

- Grundbuch Blatt 1670, lfd. Nr. 1 im Bestandsverzeichnis -

im März 2024 mit      - **440.000 €** - in Worten: vierhundertvierzigtausend Euro.

### **Marktwert Flurstück 103/43 (unbebautes Flurstück / Pkw-Außenstellplatz)**

- Grundbuch Blatt 1670, lfd. Nr. 2 im Bestandsverzeichnis-

im März 2024 mit      - **7.500 €** - in Worten: siebentausendfünfhundert Euro.

Urheberschutz, alle Rechte vorbehalten:

Dieses Gutachten ist nur für den Auftraggeber und nur für den angegebenen Zweck bestimmt (Marktwertgutachten im Rahmen einer Zwangsversteigerungssache zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft). Eine sonstige anderweitige Verwertung durch Dritte, (z. B. zu Beleihungszwecken) ist ohne schriftliche Zustimmung des Verfassers des Gutachtens nicht gestattet.

Das Gutachten beinhaltet 58 Seiten inklusive V Anlagen und wurde in zweifacher und digitaler Ausfertigung ausgeliefert. Die Gutachtenerstellung erfolgte nach bestem Wissen und Gewissen.

Frankfurt am Main, 3.04.2024

.....

Erich Finder

## ANLAGEN

Anlage I	Stadtplanauszug .....	42
Anlage II	Lageplan .....	43
Anlage III	Fotodokumentation .....	44
Anlage IV	Planunterlagen.....	54
Anlage V	Altlastenauskunft.....	58

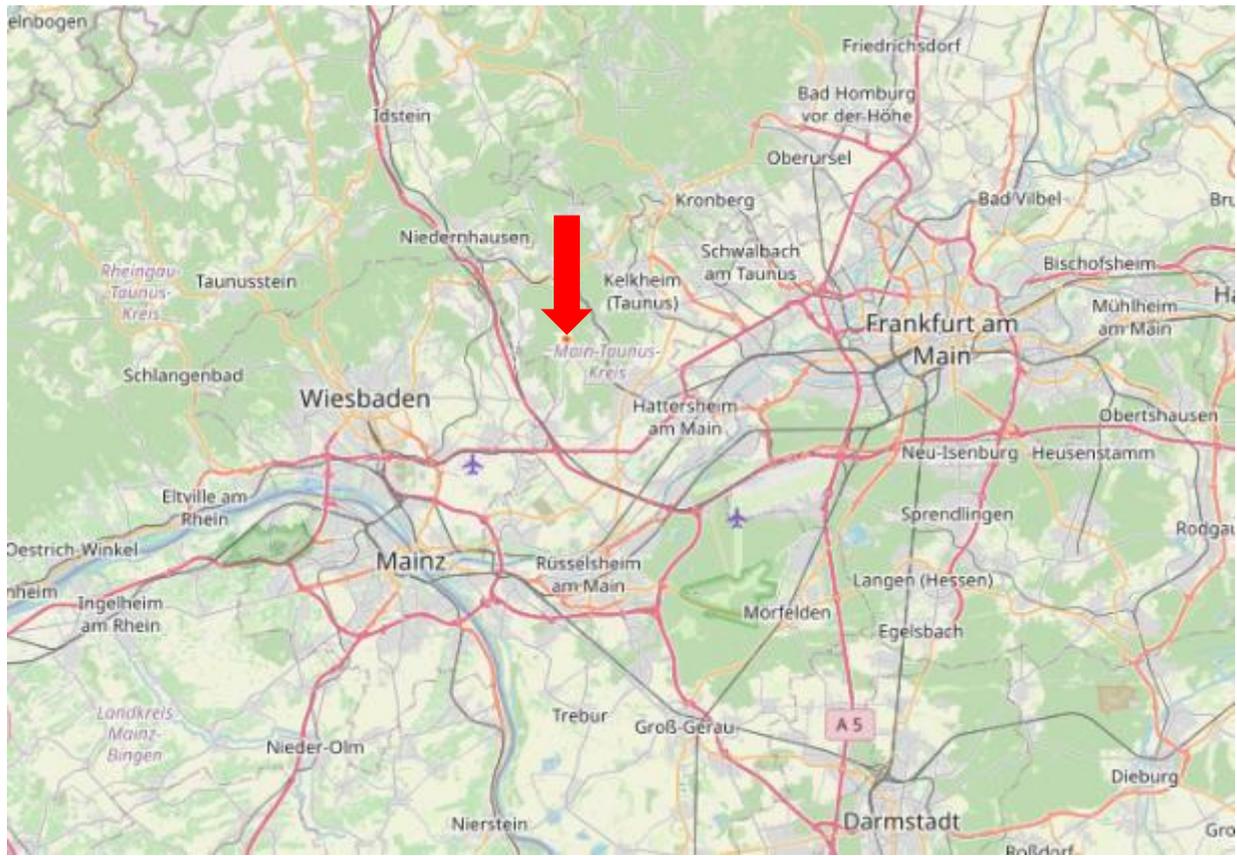
### Hinweis:

Das o.a. Anlagenverzeichnis entspricht der Originalfassung. Die Anlagen IV bis einschließlich V und Teile der Fotodokumentation sind aus datenschutzrechtlichen Gründen und aus Vorgaben des Hessischen Ministeriums der Justiz in der vorliegenden Gutachtenversion gelöscht.

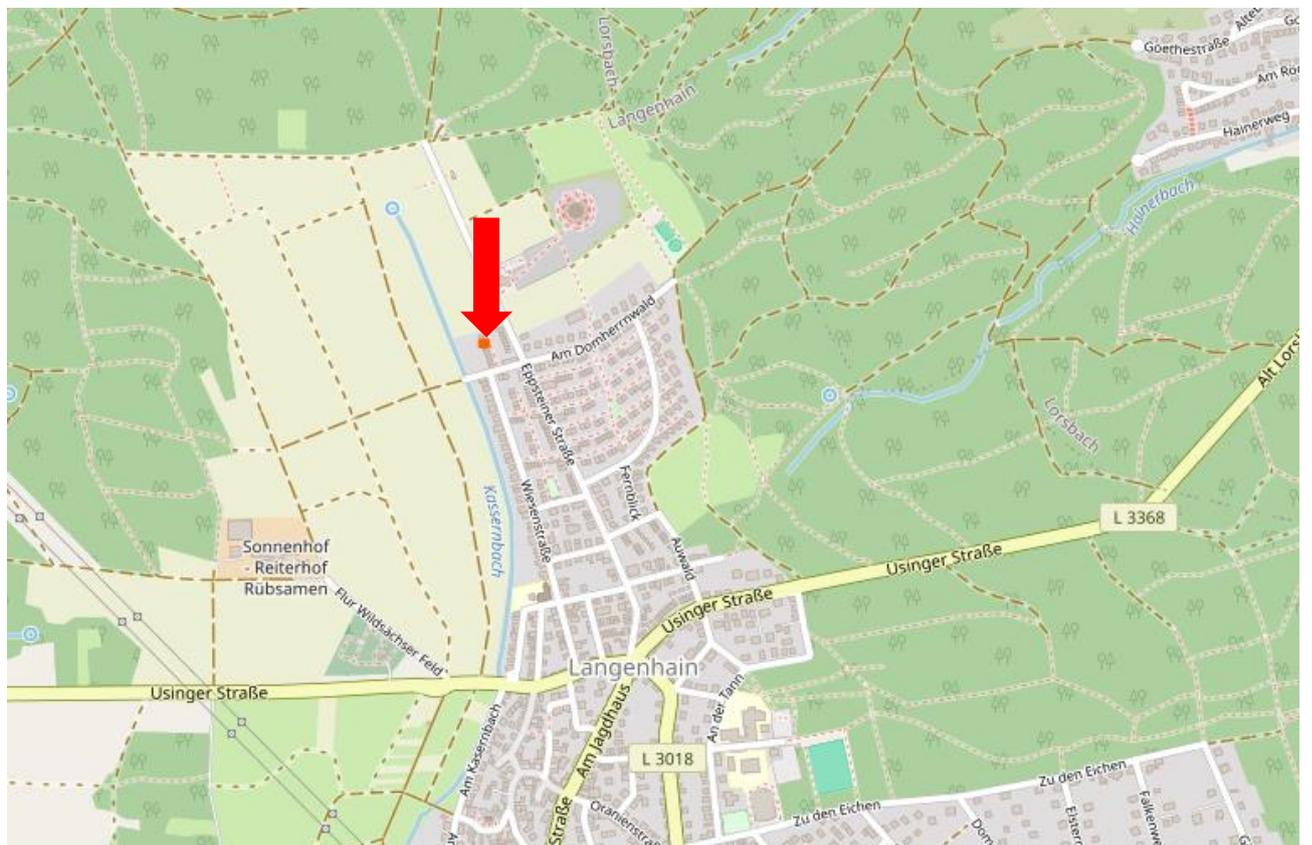
**Die Originalfassung liegt dem Amtsgericht Frankfurt am Main vor und kann dort eingesehen werden. Nähere Auskünfte erhalten Sie vom Amtsgericht Frankfurt am Main, Gebäude A in der Heiligkreuzgasse 34, 2. Stock, Zimmer 232, Sprechzeiten Montag - Freitag 08:00 bis 12:00 Uhr.**

## Anlage I    Stadtplanauszug

### Makrolage



### Mikrolage



Quelle: Openstreetmap

## **Anlage II     Lageplan**

Das zu bewertende Reihenmittelhaus auf dem Flurstück 103/12 und der Pkw-Außenstellplatz / Freifläche Flurstück 103/43 sind markiert.

[ENTFERNT, ORIGINALFASSUNG LIEGT BEIM AMTSGERICHT FRANKFURT VOR]

### Anlage III    Fotodokumentation

- 1)      Gesamteindruck des Bewertungsobjekts / Ostfassade Blick vom Erschließungsweg.



- 2)      Terrasse zur Westseite.



- 3) Blick von der Terrasse mit unverbaute Feldrandlage



- 4) Gartenhütte zur westlichen Grundstücksgrenze.



- 5) Einfriedigung zum Nachbargrundstück über Maschendrahtzaun, zur Westseite ein modernisierter Stahlzaun.



- 6) Westfassade. Das Grundstück fällt von Ost nach West ab.



- 7) Innenbegehung: Hauseingangsbereich, Fliesenbelag und zur Eingangstür angrenzendes WC.



- 8) Gäste-WC.



- 9)      Küche zur Ostseite.



- 10)     Wohn- und Essbereich mit Zugang zur westlich gelegenen Terrasse und Garten.



- 11)     Flurbereich im Erdgeschoss mit Stahltreppe zum Obergeschoss.



- 12) Obergeschoss: Zimmer zur Westseite. Bodenbeläge im OG mit Kork ausgeführt.



- 13) Balkon. Leichte Vermoosung, teilweise leichte Feuchtigkeitsausblühungen in den Fugen sichtbar.



- 14) Tageslichtbadezimmer im OG.



- 15) Flurbereich im OG, vertikale Erschließung wie EG.



- 16) Ausgebautes Dachgeschoss mit geringer lichter Raumhöhe.



- 17) Wie vor. Boden mit Teppich belegt.



- 18)      Hinter der Tapete der nördlichen Giebelwand sind Schwarzverfärbungen sichtbar. Mutmaßlich Feuchtigkeitseintritt vom Dach.



- 19)      Dach mit alten Ziegeln gedeckt. Starke Vermoosung zur Ostseite



- 20)      Dachschrägen sind gedämmt.



- 21) Zugang zum Keller über einläufige, viertelgewendelte Stahlbetontreppe mit Klinkern belegt.



- 22) Kellerraum zur Gartenseite. Belichtung über Stahlfenster mit Mäusegitter. Hier sei laut Miteigentümer in der Vergangenheit bei einem Starkregenfall mal Wasser eingedrungen.



- 23)      Elektrounterverteilung nicht modernisiert.



- 24)      Veraltete Ölzentralheizung Fabrikat De Dietrich.



- 25)      Öltank, nach Typenschild mit 3.000l Fassungsvermögen.



- 26)      Der Ausgleichsbehälter wurde mal erneuert.



- 27)      Flurstück 103/43, zum Zeitpunkt des Ortstermins mit einem anthrazitfarbenen VW-Bus beparkt. Der Stellplatz weist ein deutliches Gefälle von Ost nach West auf.

