



öffentlich bestellt und vereidigt von der IHK Frankfurt am Main
Professional Member of the Royal Institution of Chartered Surveyors
Immobiliengutachter HypZert F für finanzwirtschaftliche Zwecke

GUTACHTEN

über den Verkehrswert (i. S. d. § 194 BauGB) für das Grundstück



Aktenzeichen:	95 K 48/24
Verkehrswert:	320.000 EUR
Auftraggeber:	Amtsgericht Königstein im Taunus Zwangsversteigerungsabteilung
Objektart:	Zweifamilienhaus mit Nebengebäude (Einfamilienhaus) und Werkstatthalle
Anschrift:	Ringstraße 1 in 61389 Schmitten
Wertermittlungsstichtag:	11.03.2025
Qualitätsstichtag:	11.03.2025
Tag der Ortsbesichtigung:	11.03.2025
Adresse	Staufenstraße 48, 60323 Frankfurt am Main
Festnetz	+49 69 – 300 773 72
E-Mail	info@immobilienbewertung-reuter.de
Homepage	www.immobilienbewertung-reuter.de

Dieses Gutachten umfasst 47 Seiten und 5 Anlagen mit insgesamt 21 Seiten.
Es wird in 4-facher Ausfertigung erstellt.



1. VORBEMERKUNGEN	3
1.1 Auftraggeber	3
1.2 Objekt.....	3
1.3 Eigentümer/-in.....	3
1.4 Datum des Auftrages.....	3
1.5 Zweck und Art des Gutachtens.....	3
1.6 Ortsbesichtigung	3
1.7 Wertermittlungsstichtag	3
1.8 Qualitätsstichtag.....	3
1.9 Mitwirkende Hilfskräfte	3
1.10 Zubehör i.S.d. § 97 BGB	4
1.11 Objektbezogene Unterlagen und Auskünfte	5
1.12 Allgemeine Hinweise	6
2. ZUSAMMENFASSUNG	7
3. GRUNDBUCH UND KATASTERANGABEN	8
3.1 Grundbuchangaben.....	8
3.2 Identität des Bewertungsobjektes/ Grundstücksgröße	8
3.3 Bestandsverzeichnis	8
3.4 Abteilung I Eigentümer/in	8
3.5 Abteilung II Rechte und Lasten	8
3.6 Allgemeine Hinweise zum Grundbuch	9
4. LAGEMERKMALE UND LAGEBEURTEILUNG	10
4.1 Makrolage	10
4.2 Mikrolage	11
4.3 Beurteilung der Wohnlage	13
5. BESCHREIBUNG DES GRUNDSTÜCKS	14
5.1 Grundstücksmerkmale	14
5.2 Altlasten	14
5.3 Hochwasserrisiko	15
5.4 Immissionen.....	15
5.5 Außenanlagen.....	15
6. RECHTLICHE GEGEBENHEITEN UND TATSÄCHLICHE NUTZUNG	17
6.1 Entwicklungszustand (§ 3 ImmoWertV).....	17
6.2 Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 5, Abs. 1 ImmoWertV)	17
6.3 Rechte und Belastungen, Nutzung, Vermietung (§ 46 ImmoWertV)	17
6.4 Beitrags- und abgabenrechtliche Situation (§ 5, Abs. 2 ImmoWertV)	18
6.5 Sonstiges (Umwelt-, Denkmalschutz, Planfeststellungen, Nachbarrechte etc.)	18



7. BAUBESCHREIBUNG UND BEURTEILUNG DER BAULICHEN ANLAGEN	19
7.1 Hinweis zur Baugenehmigung und behördliche Auflagen	19
7.2 Baubeschreibung – Allgemeine Objektangaben	19
7.3 Beurteilung der baulichen Anlagen	22
8. ERMITTLUNG DER FLÄCHEN UND MAß DER BAULICHEN NUTZUNG	24
9. WIRTSCHAFTLICHE GEGEBENHEITEN UND GRUNDSTÜCKSMARKT	28
10. GRUNDLAGEN DER WERTERMITTLUNG	30
11. ABLEITUNG DES MARKTWERTES (§ 6 ImmoWertV)	32
12. BODENWERTERMITTLUNG (§ 40 ImmoWertV)	33
12.1 Erläuterungen zum Bodenwert	34
12.2 Anpassungen	34
13. SACHWERTVERFAHREN (§§ 35 – 39 ImmoWertV)	35
13.1 Sachwertermittlung	35
13.2 Erläuterungen zum Sachwert	36
13.3 Sachwertmodell des Gutachterausschusses	36
13.4 Gesamt- und Restnutzungsdauer	38
13.5 Herstellungskosten Zweifamilienhaus	39
13.6 Lineare Alterswertminderung	40
13.7 Sachwertfaktor	40
13.8 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (boG)	40
14. PLAUSIBILISIERUNG DES ERGEBNISSES	43
14.1 Marktdaten und Würdigung des Ergebnisses	43
14.2 Vermietbarkeit	44
14.3 Nutzungs- und Drittverwendungsfähigkeit	44
14.4 Marktgängigkeit und Verwertbarkeit	44
15. VERKEHRSWERT (MARKTWERT)	45
16. LITERATURVERZEICHNIS	46
16.1 Literatur	46
16.2 Rechtsgrundlagen	46
16.3 Sonstiges	46
17. ANLAGEN	47
Anhang I – Fotodokumentation	48
Anhang II – Makrolage, Mikrolage	52
Anhang III – Auszug aus der Liegenschaftskarte	53
Anhang IV – Grundrisse	54
Anhang V – Objektdatenblatt	66



1. VORBEMERKUNGEN

1.1 Auftraggeber

Amtsgericht Königstein im Taunus - Zwangsversteigerungsabteilung
Burgweg 9
61462 Königstein im Taunus

1.2 Objekt

Zweifamilienhaus mit Nebengebäude (Einfamilienhaus) und Werkstatthalle

1.3 Eigentümer/-in

anonymisiert

1.4 Datum des Auftrages

07.01.2025 mit Beschluss vom 07.01.2025.

1.5 Zweck und Art des Gutachtens

Gemäß Beschluss des Amtsgerichtes Königstein im Taunus (Geschäftsnummer 95 K 48/24) vom 07.01.2025 soll gemäß § 74 a Abs. 5 ZVG i.V.m. § 180 Abs. 1 ZVG ein Gutachten eines Sachverständigen über den Verkehrswert (i. S. d. § 194 BauGB) des Grundbesitzes eingeholt werden.

Der Wert des mitzuversteigernden beweglichen Zubehörs (§§ 97, 98 BGB) ist zu schätzen.

1.6 Ortsbesichtigung

Tag der Ortsbesichtigung 11.03.2025

Anwesende: Eric Reuter (Gutachter)
Schuldnerpartei

Umfang der Besichtigung Der Bewertungsgegenstand wurde von innen und außen besichtigt. Bis auf die Wohneinheit im Erdgeschoss des Zweifamilienhauses waren alle Räume zugänglich. Es erfolgte eine Inaugenscheinnahme der Außenbereichsflächen sowie des Umfelds des Bewertungsobjekts.

Feststellungen im Ortstermin: Der Zugang zum Bewertungsobjekt wurde ermöglicht.
Der Anfertigung von Innenfotos wurde zugestimmt.
Der Veröffentlichung der Innenfotos wurde zugestimmt.

1.7 Wertermittlungstichtag

11.03.2025

1.8 Qualitätsstichtag

11.03.2025

1.9 Mitwirkende Hilfskräfte

Keine.



1.10 Zubehör i.S.d. § 97 BGB

Im Ortstermin wurde mitzuversteigerndes Zubehör (z.B. Einbauküchen) vorgefunden. Im Rahmen der Wertermittlung wird der Wert des mitzuversteigernden beweglichen Zubehörs mit **0 €** ausgewiesen.



1.11 Objektbezogene Unterlagen und Auskünfte

Art der Unterlage	Datum
Unterlagen vom Auftraggeber	
Auftrag zur Wertermittlung	07.01.2025
Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis, Hochtaunuskreis	09.09.2025
Beschluss 95 K 48/24	07.01.2025
Grundbuch Blatt 955	08.01.2025
Durch den Verfasser eingeholte schriftliche und mündliche Auskünfte	
Auskunft aus der Altflächendatei, Regierungspräsidium Darmstadt	27.02.2025
Auskunft der Gemeindeverwaltung Schmitten zum Bauplanungsrecht	27.02.2025
Auszug aus dem Liegenschaftskataster, Amt für Bodenmanagement Limburg a. d. Lahn	03.11.2025
Bauakteneinsicht vom 23.06.2025 <ul style="list-style-type: none"> • Bauschein 48 vom 09.06.1961 „Errichtung einer Einfriedung“ • Bauschein 7/6237 vom 30.06.1966 „Anbau an das Wohnhaus sowie Neubau einer Doppelgarage“ • Bauschein 7/7122 vom 28.06.1967 „Wohnhaus – Anbau“ • Bauschein 7/0324 vom 17.09.1970 „Errichtung einer Einfriedung“ • 612-907 BA 0353/87 00 vom 03.07.1987 „Ausbau des Dachgeschosses, Umbau der Wohnung und Heizungsanlage“ 	
Immobilienmarktbericht 2025, für den Bereich des Hochtaunuskreises	07.05.2025
Immobilienmarktbericht des Landes Hessen 2025, Zentrale Geschäftsstelle der Gutachterausschüsse für Immobilienwerte des Landes Hessen	Juli 2025
on-geo Vergleichsmieten und -preise für Wohnimmobilien	25.11.2025
RIWIS Hochtaunuskreis 2024	25.11.2025
vdp Research GmbH / vdp Immobilienpreisindex Regional	26.11.2025
Wohnungsmarktbericht Ausgabe 2024/2025, Industrie- und Handelskammer Frankfurt am Main	März 2025
Sonstiges	
Dokumentation zum Ortstermin	11.03.2025
Im Ortstermin erstellte Fotodokumentation	11.03.2025
Unterlagen vom Zwangsverwalter	
Grundrisse Maßstab 1:100	08.07.2021
Inbesitznahmebericht	17.12.2024
Wohnflächenberechnung	02.07.2021



1.12 Allgemeine Hinweise

Der Auftragnehmer übernimmt keine Haftung für die Richtigkeit und / oder die Vollständigkeit der vom Auftraggeber zur Verfügung gestellten Unterlagen. Sollten einzelne Sachverhalte nicht ausreichend mit Tatsachen belegt sein, so wurden angemessene Annahmen getroffen. Sollten sich im Nachhinein die Unterlagen und / oder Annahmen als falsch herausstellen, so sind die davon betroffenen Teile des Gutachtens entsprechend zu korrigieren. Der Auftragnehmer behält sich das Recht vor, das Gutachten in einem solchen Fall nachträglich zu korrigieren. Die in der Wertermittlung ausgewiesenen Herstellungskosten entsprechen im Allgemeinen nicht dem Versicherungswert (vgl. z.B. Simon/Cors/Halaczinsky/Teß: Handbuch der Grundstückswertermittlung, 5. Auflage, Vahlen 2003). Diese Wertermittlung ist ausschließlich zu dem unter Ziffer 1.5 angegebenen Zweck für den Auftraggeber bestimmt. Eine Weitergabe an Dritte ist grundsätzlich nur mit vorheriger Zustimmung des Verfassers zulässig. Soweit der unter Ziffer 1.5 bestimmte Zweck die Vorlage bei Behörden, Gerichten, Kreditinstituten oder sonstigen öffentlichen oder privaten Stellen ausdrücklich umfasst, gilt die Zustimmung des Verfassers für die Weitergabe an diese Stellen als erteilt. Eine darüberhinausgehende Verwendung oder Weitergabe bleibt unzulässig, sofern der Verfasser hierzu nicht ausdrücklich schriftlich zugestimmt hat. Gegenüber Dritten wird für die Richtigkeit der dem Gutachten zugrundeliegenden Angaben und der vorgenommenen Bewertung sowie für die Vollständigkeit keine Haftung übernommen. Ansprüche Dritter, gleich welcher Art, können dem Auftraggeber sowie den das Gutachten erstellenden Sachverständigen gegenüber nicht gestellt werden. Eine Überprüfung der Einhaltung öffentlich-rechtlicher Bestimmungen (Genehmigungen, Auflagen, Abnahmen, Betriebserlaubnis etc.) oder eventueller privatrechtlicher Bestimmungen zu Bestand und Nutzung des Grunds und Bodens erfolgt nicht. Die formelle und materielle Legalität der baulichen Anlagen und der Nutzung des Grundstückes werden unterstellt.

Die Feststellungen zur Beschaffenheit und den tatsächlichen Eigenschaften des Objektes erfolgen ausschließlich auf Grundlage der Ortsbesichtigung, der auftraggeberseitig vorgelegten Unterlagen sowie Auskünften der zuständigen Behörden.

Bei der Ortsbesichtigung wurden keine Funktionsprüfungen haustechnischer und sonstiger Anlagen vorgenommen. Sämtliche Feststellungen bei der Ortsbesichtigung erfolgen nur durch Inaugenscheinnahme. Es wurden keine Material zerstörenden Untersuchungen durchgeführt. Angaben über nicht sichtbare Bauteile und Baustoffe beruhen daher auf Vermutungen.

Die im Gutachten aufgeführten Flächenangaben des Grundstückes wurden dem Grundbuch entnommen. Diese Angaben besitzen keinen öffentlichen Glauben und können keine Grundstücksvermessung ersetzen.

Diese Wertermittlung ist kein Boden- oder Altlastengutachten. Es wurden keine Untersuchungen des unbebauten Grundstückes bzw. Baugrundes durchgeführt. Für das Gutachten wird ein sofort bebaubares Grundstück unterstellt. Eine Untersuchung der Bausubstanz auf Befall durch tierische und pflanzliche Schädlinge, Rohrlochfraß etc. wurde nicht vorgenommen. Betriebsspezifische Einrichtungen, spezielle Einbauten, Maschinen, Anlagen sowie Ausrüstungen sind, soweit nicht anders vermerkt, nicht Gegenstand der Bewertung des Objektes.

Es wird unterstellt, dass das Wertermittlungsobjekt am Wertermittlungstichtag angemessen versichert ist.

Spezielle Ableitungen und Begründungen verbleiben in der Handakte des Sachverständigen und können bei Bedarf angefordert werden. Nachstehende Bewertung erfolgt ausdrücklich unter den vorgenannten Bedingungen bzw. Annahmen.



2. ZUSAMMENFASSUNG

Bei dem Bewertungsobjekt handelt es sich um ein Grundstück, bebaut mit einem Zweifamilienhaus, einem abbruchreifen Einfamilienhaus sowie einer Werkstatthalle, gelegen in der „Ringstraße 1, 61389 Schmitten“. Das ursprüngliche Baujahr konnte nicht eindeutig recherchiert werden. Aufgrund der vorgefundenen Bausubstanz ist jedoch davon auszugehen, dass das Zweifamilienhaus etwa um 1900 errichtet und circa 1967 durch einen südlichen Anbau erweitert wurde. Das Einfamilienhaus, welches ursprünglich als Scheune genutzt wurde, wird auf ein Baujahr vor 1900 geschätzt. Die Garage und die Werkstatthalle wurden vermutlich um 1966 erbaut.

Der Ausstattungsstandard des Zweifamilienhauses wird insgesamt als einfach bis durchschnittlich eingeschätzt. Die Einliegerwohnung im Erdgeschoss konnte nicht besichtigt werden, gemäß Auskunft im Ortstermin verfügt diese über einen einfachen Standard. Das Einfamilienhaus weist aufgrund des Rohbauzustands keine Ausstattungsmerkmale auf. Die Werkstatthalle verfügt in Bezug auf ihre Nutzung über einen einfachen Ausstattungsstandard.

Das Bewertungsobjekt befindet sich im zentralen Bereich des Ortsteils Dorfweil von Schmitten, der durch Wohnnutzung geprägt ist. In südlicher und östlicher Richtung schließen sich landwirtschaftlich genutzte Flächen sowie Wald- und Höhenlagen des Taunus an. Es handelt sich um ein Gebiet des inneren Ortsbereichs mit durchschnittlichem Image und einem hohen Anteil an Grün- und Freiflächen in der näheren Umgebung. Einkaufsmöglichkeiten bestehen im benachbarten Ortsteil Arnoldshain; die Verkehrsanbindung ist als unterdurchschnittlich einzustufen. Unter Berücksichtigung der örtlichen Lagemerkmale wird die Wohnlage durch den Sachverständigen als **mittlere** Wohnlage bewertet.

Hinweis

Es ist nicht davon auszugehen, dass potenzielle Marktteilnehmer einen Erhalt des Einfamilienhauses und des Schuppens anstreben, sondern vielmehr eine Ersatzbebauung vorsehen. Für diese Bauteile wurden Abrisskosten kalkuliert.

Es besteht ein Altlastenverdacht aufgrund einer gewerblichen Vornutzung der Werkstatthalle. Für den Altlastenverdacht erfolgt im Rahmen der Wertermittlung eine Wertminderung.



3. GRUNDBUCH UND KATASTERANGABEN

3.1 Grundbuchangaben

Grundbuchauszug vom: 08.01.2025
Letzte Änderung: 19.11.2024
Amtsgericht: Königstein im Taunus
Grundbuch von: Dorfweil
Band: -
Blatt: 955

Lfd. Nr.	Gemarkung	Flur	Flurstück	Wirtschaftsart und Lage	Fläche
1	Dorfweil	2	33/1	Gebäude- und Freifläche, Ringstraße 1	785 m ²
Bewertungsgegenstand					785 m ²

3.2 Identität des Bewertungsobjektes/ Grundstücksgröße

Die Identität des Bewertungsgegenstandes konnte aufgrund des vorliegenden Grundbuchauszuges und der Ortsbesichtigung zweifelsfrei festgestellt werden. Die Grundstücksgröße wurde anhand der Flurkarte plausibilisiert.

3.3 Bestandsverzeichnis

Es sind keine begünstigenden Eintragungen im Bestandsverzeichnis (Herschvermerke) vorhanden.

3.4 Abteilung I Eigentümer/in

anonymisiert

3.5 Abteilung II Rechte und Lasten

In Abteilung II des Grundbuches sind folgende Eintragungen vorhanden.

Lfd. Nr. 2 – Zwangsversteigerungsvermerk

Die Eintragung betrifft die Lfd. Nr. 1 im Bestandsverzeichnis. Die Eintragung hat folgenden Inhalt: „Die Zwangsversteigerung ist angeordnet (Amtsgericht Königstein im Taunus, 95 K 48/24); eingetragen am 19.11.2024“

Beurteilung:

Wird eine Zwangsversteigerung vom Gericht angeordnet, so hat das Gericht das Grundbuchamt, um Eintragung dieser Anordnung in das Grundbuch zu ersuchen. Dieser Vermerk soll verhindern, dass der Schuldner nach Anordnung der Zwangsversteigerung noch Verfügungen über das Grundstück trifft, die die Versteigerungsinteressen oder den Erwerber benachteiligen könnten. Durch den Vermerk tritt keine Grundbuch Sperre ein, Belastungen sind also weiterhin möglich.

Bewertung:

Im Rahmen der Wertermittlung wird von einer Löschung der genannten Last nach erfolgter Versteigerung ausgegangen. Es besteht kein Werteeinfluss.



Lfd. Nr. 3 – Zwangsverwaltung

Die Eintragung betrifft die lfd. Nr. 1 im Bestandsverzeichnis. Die Eintragung hat folgenden Inhalt: „Die Zwangsverwaltung ist angeordnet (Amtsgericht Königstein im Taunus, 95 L 1/24); eingetragen am 19.11.2024.“

Beurteilung:

Die Vollstreckung wegen eines Zahlungsanspruchs in das unbewegliche Vermögen erfolgt nach §§ 864 bis 871 ZPO. Unter diesen drei Vollstreckungsarten (Zwangshypothek, Zwangsversteigerung, Zwangsverwaltung) hat der Gläubiger die freie Wahl, es können auch mehrere Vollstreckungsarten oder alle gleichzeitig nebeneinander betrieben werden (§ 866 Abs. 2 ZPO). Mit der Zwangsverwaltung will der Gläubiger grundsätzlich eine Befriedigung aus den Erträgen.

Bewertung:

Im Rahmen der Wertermittlung wird von einer Löschung der genannten Last nach erfolgter Versteigerung ausgegangen. Es besteht kein Werteeinfluss.

3.6 Allgemeine Hinweise zum Grundbuch

Eintragungen in **Abteilung III** sind für den Verkehrswert nicht relevant und bleiben daher in dieser Wertermittlung unberücksichtigt.



4. LAGEMERKMALE UND LAGEBEURTEILUNG

4.1 Makrolage

Bundesland	Hessen
Landkreis	Hochtaunuskreis
Gemeinde	Schmitten im Taunus
Einwohnerzahl	9.323 Einwohner zum Stand: 31.12.2024 (Quelle: Hessisches Statistisches Landesamt)
Ortsteil	Dorfweil
Kaufkraft pro Einwohner	41.607 € – Hochtaunuskreis 31.348 € – Hessen 30.555 € – Deutschland (Quelle: © 2025 Michael Bauer Research)
Kaufkraftindex	136,2 – Hochtaunuskreis 102,6 – Hessen 100,0 – Deutschland (Quelle: © 2025 Michael Bauer Research)
Arbeitslosenquote	4,6 % – Hochtaunuskreis 5,9 % – Hessen 6,4 % – Deutschland (Bundesagentur für Arbeit, Monatsbericht Februar 2025)
Demografische Entwicklung	Gemäß dem Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung beträgt die relative Bevölkerungsprognose (2021 bis 2045) für den Hochtaunuskreis +5,9 %.

Lagebeschreibung

Der Hochtaunuskreis liegt fast vollständig im Taunus. Sein Vorland mit den Städten Bad Homburg, Friedrichsdorf, Kronberg und Königstein gehört im Süden bereits zur Stadtregion Frankfurt und geht damit in die Rhein-Main-Ebene über. Bekannt ist der Hochtaunuskreis für seine Immobilien mit hohem Mietniveau sowie für den zweithöchsten Kaufkraftindex aller deutschen Land- und Stadtkreise.

Schmitten im Taunus ist eine Gemeinde im hessischen Hochtaunuskreis und liegt im nordwestlichen Teil des Mittelgebirges Taunus. Das Gemeindegebiet umfasst verschiedene Ortsteile, darunter Arnoldshain, Oberreifenberg, Niederreifenberg, Seelenberg, Treisberg, Dorfweil, Hunoldstal und Brombach. Schmitten ist landschaftlich geprägt durch die Höhenlagen des Hochtaunus, insbesondere durch die Nähe zum Großen Feldberg, dem höchsten Berg des Taunus.

Wirtschaftlich stellt Schmitten eine kleingewerblich dominierte Gemeinde dar. Die örtliche Wirtschaftsstruktur wird überwiegend durch kleinere Handwerksbetriebe, Dienstleistungsunternehmen, Einzelhandelsstandorte zur Grundversorgung sowie touristisch orientierte Betriebe geprägt. Größere industrielle Arbeitgeber sind im Gemeindegebiet nicht vorhanden. Aufgrund der naturnahen Lage ergibt sich eine gewisse Bedeutung des Fremdenverkehrs und der Naherholung. Pendelbewegungen in die umliegenden Städte –



insbesondere nach Frankfurt am Main, Oberursel, Bad Homburg und Königstein – prägen die Erwerbsstruktur der Bevölkerung maßgeblich.

Infrastrukturell ist Schmitten per Individualverkehr über die Landesstraßen L 3004, L 3025 und L 3378 angebunden. Größere überregionale Verkehrsachsen befinden sich nicht im unmittelbaren Gemeindegebiet; die nächstgelegenen Autobahnanschlüsse sind die A 661 (AS Oberursel) sowie die A 3 (AS Bad Camberg bzw. Idstein), die jeweils nur über eine Anfahrt durch das Taunusgebirge erreichbar sind. Der öffentliche Personennahverkehr erfolgt durch verschiedene Buslinien, die Verbindungen zu den umliegenden S-Bahn-Stationen in Oberursel (S5), Bad Homburg (S5), Königstein (RB12) sowie nach Usingen herstellen. Ein Schienenanschluss besteht im Gemeindegebiet selbst nicht.

Schmitten ist innerhalb des Hochtaunuskreises als ländlich geprägter Wohnstandort in Höhenlage einzuordnen. Die infrastrukturelle Ausstattung ist im Vergleich zu den zentraleren Orten des Kreises begrenzt. Die Gemeinde verfügt über Einrichtungen der Grundversorgung sowie schulische Angebote im Primarbereich. Weiterführende Schulen, größere Einkaufsmöglichkeiten sowie medizinische Versorgungseinrichtungen befinden sich in den umliegenden Städten. Die Wohnlagen sind durch eine naturnahe Umgebung geprägt, jedoch mit längeren Wegen zu Arbeitsplätzen und zentralen Infrastrukturen verbunden. Die demographische und wirtschaftliche Struktur zeigt typische Merkmale eines Randlagenstandortes innerhalb eines wirtschaftlich starken Kreises.

4.2 Mikrolage

Umgebung Das Bewertungsobjekt liegt zentral im Ortsteil Dorfweil in einem Gebiet mit überwiegender dicht bebauten freistehenden Ein- und Zweifamilienhäusern.

Lage im Ort/Umland Zentrum von Frankfurt ca. 35 km (Hauptwache) entfernt
Hauptbahnhof von Wiesbaden ca. 37 km entfernt

Verkehrsanbindung

Bus Die nächste Bushaltestelle (Schmitten-Dorfweil) befindet sich in ca. 0,1 km Entfernung (Linie 50, 51, 60, 80, 86). Die Linien verbinden Schmitten mit Bad Homburg, Königstein und den anderen Ortsteilen von Schmitten. Über den Bad Homburger Bahnhof besteht Anschluss an den Regionalverkehr (RB, S-Bahn).

Straße Das Grundstück mit dem Bewertungsgegenstand liegt an einer öffentlichen Straße mit Straßenbeleuchtung und separatem Fußweg.

Autobahn Die nächste Autobahnauffahrt zur BAB 661 ist ca. 18 km entfernt.

Bundesstraße Die nächste Auffahrt zur Bundesstraße B 456 ist ca. 10 km entfernt.

Flughafen Die Entfernung zum Flughafen Frankfurt beträgt ca. 42 km.



Beurteilung Verkehrsanbindung

Zusammenfassend kann die Verkehrsanbindung als **unterdurchschnittlich** eingeschätzt werden.

Infrastruktur

Geschäfte des täglichen Bedarfs	Geschäfte des täglichen Bedarfs sind in einem Umkreis von ca. 2,0 km um das Bewertungsobjekt in ausreichendem Ausmaß vorhanden (Ortsteil Arnoldshain).
Geschäfte des weiterführenden Bedarfs	Das Einkaufszentrum Main-Taunus-Zentrum (ca. 91.000 m ² Verkaufsfläche) befindet sich in ca. 32 km Entfernung.
Ärzte und Apotheken	Der nächste Allgemeinmediziner befindet sich in ca. 1,8 km Entfernung. Die nächste Apotheke befindet sich in ca. 1,8 km Entfernung.
Krankenhaus	Das nächste Krankenhaus (Hochtaunus-Kliniken gGmbH) befindet sich in ca. 11 km Entfernung.
Kindergarten	Kindergärten und Kitas befinden sich in einem Radius von 2,5 km um das Bewertungsobjekt.
Grundschule	Die nächste Grundschule befindet sich in ca. 3,9 km Entfernung.
Weiterführende Schule	Die nächste weiterführende Schule befindet sich in ca. 10 km Entfernung.
Hochschulen, Universitäten	Die nächste Universität (Goethe-Universität) befindet sich in ca. 34 km Entfernung.
Freizeitangebot	<p>Das Freizeitangebot in Schmitten ist für eine ländlich geprägte Gemeinde angemessen ausgeprägt und umfasst insbesondere naturbezogene Aktivitäten. Die Gemeinde verfügt über ein weitläufiges Netz an Wander- und Radwegen, Zugang zu den Höhenlagen des Taunus sowie mehrere Sport- und Vereinsangebote.</p> <p>Zudem bestehen kleinere gastronomische Angebote und Einrichtungen der Naherholung.</p> <p>Größere kulturelle Einrichtungen, Kinos und ein erweitertes gastronomisches Angebot stehen in den umliegenden Städten wie Königstein, Oberursel und Bad Homburg zur Verfügung.</p>
Kulturangebot	In Schmitten ist kein eigenständiges überregionales Kulturangebot vorhanden. Einrichtungen wie Theater, Opern oder Museen bestehen im Gemeindegebiet nicht. Entsprechende kulturelle Angebote befinden sich in den umliegenden Städten, insbesondere in Königstein, Oberursel, Bad Homburg sowie in Frankfurt am Main.

Beurteilung Infrastruktur

Zusammenfassend kann die Infrastruktur als **unterdurchschnittlich** eingeschätzt werden.



4.3 Beurteilung der Wohnlage

Der Ortsteil Dorfweil ist ein westlich gelegener Gemeindeteil der Gemeinde Schmitten im Hochtaunuskreis. Er ist flächenmäßig klein strukturiert und weist eine überwiegend aufgelockerte Wohnbebauung mit Ein- und Zweifamilienhäusern auf. Das Bewertungsobjekt befindet sich im zentralen Bereich des Ortsteils, der durch Wohnnutzung geprägt ist. In südlicher und östlicher Richtung schließen sich landwirtschaftlich genutzte Flächen sowie Wald- und Höhenlagen des Taunus an.

Es handelt sich um ein Gebiet des inneren Ortsbereichs mit durchschnittlichem Image und einem hohen Anteil an Grün- und Freiflächen in der näheren Umgebung. Einkaufsmöglichkeiten bestehen im benachbarten Ortsteil Arnoldshain; die Verkehrsanbindung ist als unterdurchschnittlich einzustufen. Unter Berücksichtigung der örtlichen Lagemerkmale wird die Wohnlage durch den Sachverständigen als **mittlere** Wohnlage bewertet.



5. BESCHREIBUNG DES GRUNDSTÜCKS

5.1 Grundstücksmerkmale

Grundstücksgröße

785 m² gemäß Liegenschaftskarte

Erschließungszustand

Wasserversorgung	Anschluss an das öffentliche Netz
Abwasserentsorgung	Anschluss an die öffentliche Kanalisation
Elektrizität	Anschluss an das örtliche Versorgungsnetz (Freileitung)
Gas	Anschluss an das öffentliche Netz
Telekommunikation	Telefon- und Internetanschluss

Grundstücksgestalt

Das Flurstück ist unregelmäßig geschnitten. Die Straßenfrontbreite zur Ringstraße beträgt ca. 40 m und zur Brombacher Straße ca. 14 m.

Grenzverhältnisse

Es besteht Grenzbebauung an der südöstlichen Grundstücksgrenze durch das Einfamilienhaus des Bewertungsobjektes zum Flurstück 32/3. Ein historisch vorhandener Überbau war anhand der Aktenlage nicht erkennbar, kann aber nicht grundsätzlich ausgeschlossen werden.

Bodenbeschaffenheit

Das Flurstück weist eine leichte Hanglage von Nord nach Süd ansteigend auf. Anzeichen für einen nicht tragfähigen Baugrund waren augenscheinlich nicht vorhanden.

5.2 Altlasten

Gemäß Altlastenauskunft vom 27.02.2025 ist das Bewertungsobjekt in der Altflächendatei unter der ALTIS-Nummer 434.009.030-000.024 geführt.

Anlagen-Beschreibung	Branche (nach HLUg/ nach WZ2003)	Klasse Branche/WZ	Betriebs- anfang	Betriebs- ende
Groß- und Einzelhandel mit Baubedarf und Bauelementen u. Waren des tägl. Bedarfs Montage Bauelementen v.	- / Großhandel mit Baustoffen und Bauelementen aus mineralischen Stoffen	- / 4	Jun 13	Dez 20
Reparaturservice für Garten-, Bau- und Kommunalgeräte	- / Reparatur von sonstigen Gebrauchsgütern, anderweitig nicht genannt	- / 2	Mai 19	Dez 20
Kfz-Zulassungsdienst Reifenhandel mit Service Kfz An- und Verkauf	- / Instandhaltung und Reparatur von Kraftwagen (ohne Lackierung und Autowäsche)	- / 4	Dez 21	Jan 22



Die Einteilung der Branchenklassen nach Wirtschaftszweig (WZ 2003) in den Klassen 1 bis 5 spiegelt die Wahrscheinlichkeit einer Umweltbeeinträchtigung wider. Bei der höchsten hier eingetragenen Klasse 4 wird das Gefährdungspotential als „hoch“ eingestuft. Aufgrund der Branchenklassen der Betriebe ist davon auszugehen, dass dort mit umweltgefährdenden Stoffen umgegangen worden ist. Da jedoch bislang keine weiteren Untersuchungen erfolgt sind, liegen derzeit keine konkreten Anhaltspunkte auf schädliche Bodenveränderungen im Sinne des Bundes-Bodenschutzgesetzes (BBodSchG) zu dieser Fläche vor.

Beurteilung

Kontaminationen können die Verwertbarkeit einer Immobilie erheblich beeinträchtigen und mit hohen Kosten verbunden sein. Unter Kontamination ist das Vorhandensein schädlicher organischer oder anorganischer Stoffe im Boden (Altlasten) zu verstehen.

Seitens der zuständigen Behörde wurden bislang weder weitergehende Untersuchungen veranlasst noch Bodenproben angeordnet. Auch in den ausgewerteten Bauunterlagen finden sich keine Hinweise auf einen Altlastenverdacht oder auf durchgeführte Altlastensanierungsmaßnahmen. Es ist jedoch davon auszugehen, dass im Rahmen eines möglichen Verkaufs der Liegenschaft potenzielle Erwerber aufgrund eines vermuteten Altlastenrisikos Bodenuntersuchungen veranlassen werden. Dadurch entstehende Gutachterkosten sind wertmindernd zu berücksichtigen.

Für die Zwecke der Wertermittlung wird daher eine pauschale Wertminderung in Höhe von **20.000 €** angesetzt, um die mit dem Altlastenverdacht verbundenen Unwägbarkeiten abzudecken. Hierin enthalten sind insbesondere Kosten für Bodenuntersuchungen sowie für die Recherche historischer, potenziell altlastenrelevanter Vornutzungen.

Diese Wertermittlung ist kein Boden- oder Altlastengutachten. Es wurden keine Untersuchungen des Baugrundes durchgeführt. Für das Gutachten wird ein sofort bebaubares Grundstück unterstellt. Die Bewertung geht auf Basis der vorliegenden Informationen von keinem wertrelevanten Einfluss durch Altlasten aus.

5.3 Hochwasserrisiko

Gemäß digitalem Hochwasser-Check des Versicherungsverbandes GDV und Hochwasserämtern der Regionen vom 20.11.2025 wird das Fluss-Hochwasser-Risiko als unwahrscheinlich und das Starkregen-Risiko als sehr gefährdet eingestuft.

5.4 Immissionen

Es wurden im Rahmen des Ortstermins keine die vorhandene Wohnnutzung beeinträchtigenden Immissionen festgestellt.

5.5 Außenanlagen

Einfriedung

Der straßenseitige Grundstücksbereich ist durch eine Zaun- und Mauerkonstruktion eingefasst. Der nordöstliche Bereich wird durch einen Maschendrahtzaun begrenzt. Der rückwärtige bzw. südliche Grundstücksbereich ist abschnittsweise durch eine Mauer eingefriedet.



Bodenbefestigung

Der südliche Grundstücksbereich bzw. die Zuwegung zum Zweifamilienhaus und dem Einfamilienhaus sind mit Kopfsteinpflaster befestigt. Der Hof ist ansonsten weitestgehend geschottert.

Anpflanzungen

Die nicht bebauten und befestigten Bereiche sind überwiegend nicht begrünt. Der Randbereich zwischen dem Bewertungsobjekt und dem Flurstück 32/3 ist mit Rasen bewachsen und wirkt ungepflegt.

Einstellplätze

Das Gebäude verfügt über Stellfläche in der Werkstatthalle. Darüber hinaus bestehen Stellplatzmöglichkeiten auf dem Grundstück sowie im öffentlichen Straßenbereich. Die Stellplatzsituation wird als nicht angepasst beurteilt.

Fazit

Die Außenanlagen wirken unterdurchschnittlich gepflegt und weisen teilweise Instandhaltungstau auf.



6. RECHTLICHE GEGEBENHEITEN UND TATSÄCHLICHE NUTZUNG

6.1 Entwicklungszustand (§ 3 ImmoWertV)

Es handelt sich um baureifes Land gemäß § 3 Abs. 4 ImmoWertV, welches nach öffentlich-rechtlichen Vorschriften baulich nutzbar ist.

6.2 Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 5, Abs. 1 ImmoWertV)

Flächennutzungsplan

Gemäß schriftlicher Auskunft der Gemeindeverwaltung Schmitten vom 27.02.2025 befindet sich das Grundstück im Geltungsbereich eines Flächennutzungsplanes.

Das Bewertungsobjekt liegt in einer im Flächennutzungsplan als „gemischte Baufläche“ (§ 1 Abs. 1 Nr. 2 BauNVO) dargestellten Fläche.

Bebauungsplan

Gemäß schriftlicher Auskunft der Gemeindeverwaltung Schmitten vom 27.02.2025 befindet sich das Grundstück nicht im Geltungsbereich eines rechtskräftigen oder sich in Aufstellung befindlichen Bebauungsplanes.

Die Bebaubarkeit richtet sich nach § 34 BauGB - Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile.

6.3 Rechte und Belastungen, Nutzung, Vermietung (§ 46 ImmoWertV)

Dienstbarkeiten/ Nutzungsrechte

Siehe hierzu Angaben unter Punkt 3 des Gutachtens.

Baulasten

Eine Baulast stellt eine Beschränkung eines Grundstücks dar. Der Eigentümer des belasteten Grundstücks übernimmt freiwillig öffentlich-rechtliche Verpflichtungen gegenüber der Baubehörde zu einem bestimmten Tun, Dulden oder Unterlassen, z.B. Übernahme Abstandsfläche oder Nachweis von Stellplätzen zugunsten eines begünstigten Grundstücks. Die Baulast wirkt auch gegenüber den Rechtsnachfolgern. Aus einer Baulast ergeben sich keine privat-rechtlichen Ansprüche.

Gemäß schriftlicher Auskunft der unteren Bauaufsichtsbehörde vom 09.09.2025 besteht für das Bewertungsobjekt keine Eintragung im Baulastenverzeichnis.

Nutzung des Objektes, ggf. Historie

Das Erdgeschoss des Zweifamilienhauses war zum Stichtag vermietet. Das erste Obergeschoss sowie das Dachgeschoss wurden eigengenutzt; die Werkstatthalle war ungenutzt. Das Einfamilienhaus war zum Stichtag nicht bewohnbar.

Zur Nutzungshistorie liegen keine Dokumentationen vor. Es ist jedoch davon auszugehen, dass das Gebäude seit seiner Errichtung durchgehend zu Wohnzwecken genutzt wurde. Die Werkstatthalle wurde im Zeitraum von 2013 bis 2022 gewerblich genutzt (siehe Pkt. 5.2).

Mietvertragliche Bindungen zum Stichtag

Der Mietvertrag für die Wohneinheit im Erdgeschoss lag für die Wertermittlung nicht vor. Gemäß Inbesitznahmebericht des zuständigen Zwangsverwalters beträgt die Grundmiete 420,00 € p.m. zzgl. 150,00 € Nebenkostenvorauszahlung.



6.4 Beitrags- und abgabenrechtliche Situation (§ 5, Abs. 2 ImmoWertV)

Gemäß schriftlicher Auskunft der Gemeindeverwaltung Schmitten vom 27.02.2025 fallen zum Stichtag keine Erschließungsbeiträge nach BauGB oder KAG an. Es wird in dieser Wertermittlung von einem nach BauGB und KAG erschließungs- und anschlussbeitragsfreien Zustand ausgegangen. Sollte dies nicht der Fall sein, ist der Verkehrswert ggf. anzupassen.

Des Weiteren wird davon ausgegangen, dass ausreichend Stellplätze auf dem Grundstück nachgewiesen wurden bzw. eine entsprechende Stellplatzabläse bezahlt wurde.

6.5 Sonstiges (Umwelt-, Denkmalschutz, Planfeststellungen, Nachbarrechte etc.)

Sanierungs-, Umlegungs- und Flurbereinigungsverfahren

Gemäß schriftlicher Auskunft der Gemeindeverwaltung Schmitten vom 27.02.2025 ist das Grundstück nicht in ein Sanierungs-, Flurbereinigungs- oder sonstiges Entwicklungsgebiet einbezogen.

Des Weiteren ist das Grundbuch des Bewertungsobjektes frei von bestehenden oder gelöschten Sanierungsvermerken, so dass für die Wertermittlung davon ausgegangen werden kann, dass das Grundstück zum Wertermittlungsstichtag nicht in ein Sanierungs-, Flurbereinigungs- oder sonstiges Entwicklungsgebiet einbezogen wurde.

Denkmalschutz

Gemäß der Online-Auskunft des Landesamtes für Denkmalpflege Hessen (denkXweb) vom 20.11.2025 ist das Bewertungsobjekt nicht als Einzelkulturdenkmal eingetragen. Das Bewertungsobjekt befindet sich jedoch am historischen „Dorfplatz“, auf dem ein Ehrenmal steht. Laut den beim Landesamt für Denkmalpflege hinterlegten Informationen ergeben sich hierzu folgende Hinweise: *„Am alten „Dorfplatz“ und in Achse zur Dorfstraße 1929 zu Ehren der Toten und Opfer des Ersten Weltkrieges errichtetes Ehrenmal. Inmitten einer kleinen Anlage auf dem kubischen Sockel sitzend die Gestalt einer in Trauer gehüllten Frau. An der Sockelvorderseite eingemeißelt die Widmung der Gemeinde („Unseren Helden von 1914-1918“), an der Rückseite unter dem Kopf eines behelmten Soldaten die Namen, seitlich die Signatur des Urhebers, August Bischoff, Frankfurt.“*

Da sich das Bewertungsobjekt in direkter Sichtachse zum Ehrenmal befindet, ist davon auszugehen, dass Veränderungen an der äußeren Bausubstanz zumindest mit der Unteren Denkmalschutzbehörde abzustimmen sind.

Sonstiges

Weitere wertbeeinflussende privat- und öffentlich-rechtliche Gegebenheiten waren zum Wertermittlungsstichtag nicht bekannt.



7. BAUBESCHREIBUNG UND BEURTEILUNG DER BAULICHEN ANLAGEN

7.1 Hinweis zur Baugenehmigung und behördliche Auflagen

Baugenehmigungsunterlagen lagen zum Bewertungszeitpunkt nicht bzw. nur auszugsweise vor. Eine Prüfung der formellen und materiellen Legalität der vorhandenen baulichen Anlagen ist nicht Gegenstand der Wertermittlung. Bei dieser Wertermittlung wird die formelle und materielle Legalität der vorhandenen baulichen Anlagen vorausgesetzt. Sofern diese wider Erwarten nicht gegeben sein sollte, ist der Verkehrswert ggf. anzupassen. Des Weiteren wird für die Wertermittlung ungeprüft unterstellt, dass die baulichen Anlagen den amtlichen Vorschriften in Bezug auf Brandschutz, Statik sowie dem Schutz von Leib und Leben entsprechen. Eine Prüfung derartiger Vorschriften ist ebenfalls nicht Gegenstand dieses Gutachtens.

7.2 Baubeschreibung – Allgemeine Objektangaben

Objektart	Zweifamilienhaus mit Nebengebäude (Einfamilienhaus) und Werkstatthalle
Baujahr	Zweifamilienhaus ~ Ursprungsbaujahr unbekannt, Anbau ca. 1967 Einfamilienhaus ~ k.A. vermutlich vor 1900 (historisch als Scheune genutzt) Werkstatthalle/ Garage ~ ca. 1966

Rohbaukonstruktion

Fundamente	Zweifamilienhaus – k.A. Einfamilienhaus – vermutlich Streifenfundament Werkstatthalle – scheinbar Plattenfundament - Stahlbeton
Keller	Zweifamilienhaus – teilweise unterkellert Einfamilienhaus – nicht unterkellert Werkstatthalle – nicht unterkellert
Außenwände	Zweifamilienhaus – Mauerwerk, Kellergeschoss mit Bruchstein Einfamilienhaus – Fachwerk mit Mauerwerk als Ausfachung Werkstatthalle – massiv, vermutlich Hohlblocksteine oder Mauerziegel
Fassade	Zweifamilienhaus – teilweise verputzt, teilweise Fassadenschindeln, teilweise Klinker Einfamilienhaus – unverputzt Werkstatthalle – Putzfassade
Innenwände	Zweifamilienhaus – tapeziert und gestrichen, Rauputz, Bäder 2,0 m bis raumhoch gefliest, Einfamilienhaus – Fachwerkstände ohne Ausfachung Werkstatthalle – massive Innenwand
Decken	Zweifamilienhaus – Kellerdecke massiv, 1.OG Massivdecke, DG Holzbalkendecke, Altbauteil vermutlich Holzbalkendecke Einfamilienhaus – überwiegend Holzbalkendecke, teilweise Stahlbeton



	Werkstatthalle – vermutlich Stahlbeton, Dachgeschoss wurde nicht begangen
Höhen	Zweifamilienhaus – 1.OG – 2,17 m (lichte Höhe), EG – ca. 2,60 m Einfamilienhaus – k.A. Werkstatthalle – k.A.
Treppen	Zweifamilienhaus – Holztreppe mit Setzstufen, Kellertreppe massiv Einfamilienhaus – keine vorhanden Werkstatthalle – keine vorhanden
Dachkonstruktion	Zweifamilienhaus – Krüppelwalmdach in Holzkonstruktion, Anbau Satteldach Holzkonstruktion mit Schleppgaube Einfamilienhaus – Kombination aus Flach- und Satteldach in Holzkonstruktion Werkstatthalle – Satteldach in Holzkonstruktion
Dacheindeckung	Zweifamilienhaus – Dachpfannen (Schuppen als Verbindung zwischen Zwei- und Einfamilienhaus mit Wellasbest) Einfamilienhaus – Dachpfannen Werkstatthalle – Biberschwänze (ebenfalls auf Westseite von Schuppen)
Ausbau	
Barrierefreiheit	barrierefrei nutzbar – nicht gegeben uneingeschränkt Rollstuhlgeeignet – nicht gegeben
Fußböden	Zweifamilienhaus – Fliesen, Parkett, Einfamilienhaus – Rohboden, teilweise ohne Bodenbelag Werkstatthalle – Rohboden
Oberfläche Decke	Zweifamilienhaus – überwiegend tapeziert und gestrichen Einfamilienhaus – ohne Belag Werkstatthalle – Putz mit Anstrich
Oberfläche Innenwände	Zweifamilienhaus – überwiegend tapeziert mit Anstrich, Küche mit Fliesenspiegel, Badezimmer überwiegend raumhoch (teilweise ca. 2,00 m hoch) gefliest Einfamilienhaus – ohne Belag Werkstatthalle – Putz mit Anstrich
Türen	Zweifamilienhaus – Eingangstür – Kunststofftür mit Glasausschnitt, Innentüren - einfache Holztüren, teilweise mit Glasausschnitt Einfamilienhaus – Eingangstür – Kunststofftür mit Glasausschnitt, keine Innentüren Werkstatthalle – Eingangstür – Kunststofftür mit Glasausschnitt, zwei Rolltore aus Aluminium
Fenster	Zweifamilienhaus – Kunststofffenster mit Doppelverglasung von 1987, außenliegender Sonnenschutz vorhanden



Einfamilienhaus – Kunststofffenster (Baujahr unbekannt),
teilweise alte Fenster mit Einfachverglasung
Werkstatthalle – Kunststofffenster mit Doppelverglasung

Technische Ausrüstung des Gebäudes

Elektroinstallation	Zweifamilienhaus – einfache bis durchschnittliche Elektroinstallationen Einfamilienhaus – ohne Werkstatthalle – Leitungen Aufputz für Garage/Werkstatthalle
Sanitärinstallation	Zweifamilienhaus – Badezimmer mit Dusche, Badewanne und Waschbecken, nicht mehr zeitgemäße Fliesengestaltung, und Gästebad mit Dusche, Waschbecken, Dachgeschoss Gäste-WC mit Toilette und Waschbecken Einfamilienhaus – ohne Werkstatthalle – ohne
Ausstattung Küche	Zweifamilienhaus - Küchenzeile mit einfachen Küchengeräten
Heizungsinstallation	Gasheizung der Marke Buderus (Baujahr 1986) mit zentraler Warmwasseraufbereitung Einfamilienhaus und Werkstatthalle ohne Heizung
Sonstiges	-
Hinweis Rauchmelder:	Es gibt je Bundesland eine Rauchmelderpflicht für Neu- und Umbauten. In allen Schlaf- und Kinderzimmern sowie Fluren, Gängen und teilweise in Aufenthaltsräumen müssen Rauchmelder installiert werden. Es wurden augenscheinlich keine Rauchmelder installiert.
Weitere bauliche Anlagen	Einseitig offener Schuppen als Verbindung zwischen Ein- und Zweifamilienhaus

Energetischer Zustand des Gebäudes

Energieausweis	Für die Wertermittlung konnte kein Energieausweis vorgelegt werden.
Energetischer Zustand	Das Gebäudeensemble wurde seit Errichtung nur geringfügig energetisch ertüchtigt. Der energetische Zustand kann als nicht mehr zeitgemäß eingeschätzt werden.

Kontaminationen / Baustoffrisiken

Vorbemerkung	Es handelt sich bei diesem Gutachten nicht um ein Altlasten- oder Bauschadensgutachten, es wurden keine zerstörerischen Untersuchungen oder Beprobungen von Bauteilen vorgenommen. Die nachfolgenden Ausführungen beruhen ausschließlich auf den vorliegenden Unterlagen sowie den visuellen Eindrücken im Rahmen des Ortstermins.
--------------	--



Kontaminationen	Gemäß Eindruck im Ortstermin ist das Dach des Schuppens mit Wellasbest gedeckt. Die Entsorgung des Daches ist innerhalb der Kostenkalkulation der Freilegungskosten berücksichtigt. Im Rahmen der Ortsbesichtigung haben sich keine weiteren Verdachtsmomente ergeben.
Bauteile	Die Gebäude wurden vermutlich um 1900 errichtet und im Laufe der Jahre sukzessive erweitert. So kann grundsätzlich die (zwischenzeitliche) Verwendung von gesundheitsschädlichen Baustoffen wie beispielsweise Asbest, PCB, PCP sowie von PAK-haltigen Produkten nicht gänzlich ausgeschlossen werden. Verdachtsmomente haben sich im Rahmen des Ortstermins jedoch nicht ergeben. Abschließende Sicherheit über das Vorhandensein von gesundheitsgefährdenden Stoffen kann in der Regel nur eine Labor-Beprobung ergeben.

7.3 Beurteilung der baulichen Anlagen

Bau- und Unterhaltungszustand

Die Gebäude befinden sich in einem nicht mehr zeitgemäßen bis desolaten baulichen Zustand. Bei der Besichtigung wurden folgender Instandhaltungszustau festgestellt:

Zweifamilienhaus

- Es kann davon ausgegangen werden, dass das Dach hinsichtlich der Dämmung nicht den heutigen Anforderungen entspricht.
- Ein Fenster im Dachgeschoss wurde erneuert, es fehlt jedoch die Innenverkleidung.
- Die Heizungsanlage ist von 1986 und damit am Ende der technischen Lebensdauer. Vermutlich wäre diese Rahmen eines Eigentümerwechsels binnen 2 Jahren zu tauschen (§ 72 GEG).
- Ein Heizkörper ist nicht an der Wand befestigt und ist nur provisorisch abgestützt.
- Die Fenster erreichen das Ende der technischen Lebensdauer.
- Das Außenmauerwerk ist nicht gedämmt.
- Die Wandverkleidung ist teilweise defekt.
- Im Kellergeschoss ist ein Rohr freigelegt und der Bodenbelag ist zu erneuern.

Einfamilienhaus (ehemalige Scheune)

- Das Gebäude befand sich überwiegend in einem entkernten, teilweise in einem Rohbauzustand. Das Dach weist stellenweise Schäden auf. An der nördlichen Außenwand bestehen augenscheinlich statische Probleme. Der Zustand der Bausubstanz ist als desolat einzuschätzen; das Gebäude ist tendenziell abgängig.

Werkstatthalle mit Garagenanbau

- Das Gebäude weist einen einfachen, der aktuellen Nutzung entsprechenden Zustand auf. Zum Zeitpunkt der Ortsbesichtigung war ein Rolltor defekt und ließ sich weder öffnen noch schließen. Eine Rohrdurchführung in der Außenwand war lediglich provisorisch verschlossen. Die Tore zur Zufahrt zur Garage waren demontiert.



Ausstattungsstandard

Der Ausstattungsstandard des Zweifamilienhauses wird insgesamt als einfach bis durchschnittlich eingeschätzt. Die Einliegerwohnung im Erdgeschoss konnte nicht besichtigt werden; gemäß der im Ortstermin gegebenen Auskunft ist auch sie dem einfachen Standard zuzuordnen. Das Einfamilienhaus weist aufgrund des Rohbauzustands keine relevanten Ausstattungsmerkmale auf. Die Werkstatthalle verfügt in Bezug auf ihre Nutzung über einen einfachen Ausstattungsstandard.

Grundrisskonzeption und Wirtschaftlichkeit

Die vertikale Erschließung des Zweifamilienhauses erfolgt über ein zentrales Treppenhaus. Die Einliegerwohnung verfügt sowohl über einen separaten Außenzugang als auch über einen Zugang vom Treppenhaus. Ein Aufzug ist nicht vorhanden.

Die Wohneinheit im Erdgeschoss umfasst drei Zimmer, einen Flur, eine Küche, eine Speisekammer sowie ein Badezimmer.

Die Wohneinheit im Ober- und Dachgeschoss gliedert sich wie folgt:

- Obergeschoss: Diele, vier Zimmer, Küche, WC, Badezimmer und Balkon
- Dachgeschoss: Flur, vier Zimmer und ein Gäste-Bad/Gäste-WC. Die Zimmer im Dachgeschoss sind als Durchgangszimmer konzipiert. Zudem befindet sich dort ein nicht zu Wohnzwecken ausgebauter Dachraum.

Das Einfamilienhaus wird über eine zentrale Eingangstür erschlossen. Das Dachgeschoss ist derzeit nicht ausgebaut und nicht erschlossen.

Die Werkstatthalle wird über ein Rolltor erschlossen. Der Garagenanbau verfügt über eine Zugangstür sowie ebenfalls über ein Rolltor. Beide Gebäudeteile sind im Innenbereich miteinander verbunden.

Sanierungsmaßnahmen

Gemäß Auskunft im Ortstermin wurden innerhalb der letzten 15 Jahre folgende wesentlichen Sanierungsmaßnahmen vorgenommen.

Zweifamilienhaus

- Austausch eines Fensters
- Modernisierung des Gästebades

Einfamilienhaus

- Entkernung der Liegenschaft
- Austausch einzelner Fenster
- teilweise Erneuerung der Elektroinstallationen
- teilweise Durchführung von Putzarbeiten

Werkstatthalle

- Keine wesentlichen Maßnahmen

Belichtung und Belüftung

Die natürliche Belichtung und Belüftung aller zu wohnwirtschaftlichen Zwecken genutzten Räume ist gegeben.



8. ERMITTLUNG DER FLÄCHEN UND MAß DER BAULICHEN NUTZUNG

Abkürzungen / Erläuterungen

BGF	Brutto-Grundfläche (Bereiche a-b)
BRI	Brutto-Rauminhalt
GF	Geschossfläche
GFZ	Geschossflächenzahl gem. § 20 BauNVO
GRZ	Grundflächenzahl gem. § 19 BauNVO
NFF	Nutzflächenfaktor (WNF/GF)
WNF	Wohn-Nutzfläche
WF	Wohnfläche
g	Gewerbliche Nutzung
w	Wohnwirtschaftliche Nutzung

Hinweis zu Flächen- und Maßangaben

Die Flächenangaben sind ohne exakte Vermessung nicht als Grundlage für Vermietung, Mietverträge, Mietanpassungsverlangen u.Ä. geeignet. Die Verwendung ist ausschließlich für diese Wertermittlung bestimmt. Ein Neuaufmaß von Flächen und Kubatur durch den Sachverständigen ist nicht Gegenstand der Wertermittlung.

Brutto-Grundfläche (BGF)

Die Bruttogrundfläche (BGF) ist die Summe der bezogen auf die jeweilige Gebäudeart marktüblich nutzbaren Grundflächen aller Grundrissebenen eines Bauwerks.

Die Grundfläche im Dachgeschoss wird angerechnet, wenn diese nutzbar oder untergeordnet nutzbar ist, z.B. als Lager- und Abstellfläche oder Raum für betriebstechnische Anlagen. Als nutzbar können Dachgeschosse ab einer lichten Höhe von ca. 1,25 m im First behandelt werden, soweit sie begehbar sind. Dafür müssen eine feste Decke und die Zugänglichkeit gegeben sein.

Grundlage der nachfolgenden Angaben

Die BGF (gemäß DIN 277, Ausgabe 2016) wurde den Grundrissen entnommen und anhand der Liegenschaftskarte überschlägig geprüft.

Gebäude	Geschoss	Faktor	Bereich*	BGF in m ² (rd.)
ZFH	Kellergeschoss	1	A	48
ZFH	Erdgeschoss	1	A	110
ZFH	Obergeschoss	1	A	110
ZFH	Dachgeschoss	1	A	106
Schuppen	Erdgeschoss	1	B	23
EFH	Erdgeschoss	1	A	105
EFH	Dachgeschoss	1	A	105
Werkstatt	Erdgeschoss	1	A	97
Werkstatt	Dachgeschoss	1	A	52
Summe gerundet				757



*Bereich A: überdeckt und allseitig in voller Höhe umschlossen

*Bereich B: überdeckt, jedoch nicht allseitig in voller Höhe umschlossen

*Bereich C: nicht überdeckt

Wohn- bzw. Nutzfläche

Die Wohn- bzw. Nutzflächenangaben wurden den Grundrissen bzw. der Wohnflächenberechnung entnommen. Diese Angaben wurden für die Ableitung der Wohnfläche genutzt und mit üblichen Nutzflächenfaktoren (NFF) plausibilisiert. Für das Einfamilienhaus, bzw. die Scheune lagen keine Grundrisse vor. Da für dieses Bauteil ohnehin ein Abriss kalkuliert wird, wird auf die Ermittlung einer Wohnfläche verzichtet.

Geschoss	Wohneinheit	Nutzung	Fläche in m ²
Erdgeschoss	EG	Eingang	4,51
Erdgeschoss	EG	Bad	2,85
Erdgeschoss	EG	HWR	6,51
Erdgeschoss	EG	Kochen	11,78
Erdgeschoss	EG	Schlafen	16,15
Erdgeschoss	EG	Durchgangszimmer	10,25
Erdgeschoss	EG	Wohnen	25,43
Erdgeschoss		Summe WE EG	77,5
Erdgeschoss	OG/DG	Windfang	3,0
Erdgeschoss	OG/DG	Flur	7,0
Erdgeschoss		Summe EG	87,5
1.Obergeschoss	OG/DG	Flur	7,1
1.Obergeschoss	OG/DG	WC	1,0
1.Obergeschoss	OG/DG	Bad	4,7
1.Obergeschoss	OG/DG	Balkon	3,2
1.Obergeschoss	OG/DG	Zimmer 1	10,8
1.Obergeschoss	OG/DG	Zimmer 2	11,4
1.Obergeschoss	OG/DG	Zimmer 3	25,3
1.Obergeschoss	OG/DG	Wohnen	16,2
1.Obergeschoss	OG/DG	Kochen	9,2
1.Obergeschoss		Summe OG	89,1
Dachgeschoss	OG/DG	Bad	2,2
Dachgeschoss	OG/DG	Zimmer 4	10,2
Dachgeschoss	OG/DG	Zimmer 5	7,3
Dachgeschoss	OG/DG	Zimmer 6	8,9
Dachgeschoss	OG/DG	Zimmer 7	15,5
Dachgeschoss	OG/DG	WC	1,8
Dachgeschoss	OG/DG	Durchgangszimmer	3,8
Dachgeschoss		Summe DG	49,6
		Summe Wohnfläche	226,2



Geschoss	Nutzungseinheit	Nutzung	Fläche in m ²
Erdgeschoss	Werkstatt	Garage/Werkstatt	82,5
Dachgeschoss	Werkstatt	k.A.	43
		Summe Nutzfläche	125,5

Hinweis:

Eine Innenbesichtigung wurde ermöglicht. Die Grundrisse entsprechen im Wesentlichen den Planunterlagen. Es könnten dennoch Abweichungen bei den Wohn- und Nutzflächen vorliegen. Die Gesamtwohn- bzw. Nutzfläche ist dennoch plausibel und liegt der Wertermittlung zugrunde. Technik- und Verkehrsflächen bleiben bei der Wohn- und Nutzflächenermittlung unberücksichtigt.

Plausibilisierung der Fläche für das Zweifamilienwohnhaus

Nutzflächenfaktoren für Wohngebäude werden in der Fachliteratur mit einem Verhältnis BGF zu Wohnfläche von 0,7 (ungünstig) bis 0,8 (günstig) angegeben. Nutzflächenfaktoren im Dachgeschoss fallen aufgrund vorhandener Dachschrägen i.d.R. deutlich niedriger aus. Die Nutzflächenfaktoren ergeben sich wie folgt:

Geschoss	BGF	Wohnfläche in m ²	NFF
Erdgeschoss	110	87,5	0,80
Obergeschoss	110	89,1	0,81
Dachgeschoss	106	49,6	0,47

Plausibilisierung der Fläche für die Werkstatt

Laut BKI-Baukosteninformationszentrum für Betriebs- und Werkstätten liegen die Planungskennwerte (Verhältnis Netto-Raumfläche zu Brutto-Grundfläche) für Flächen und Rauminhalte nach DIN 277 für diese Objektart in einer Spanne von 86,9 bis 92,6 %, im Mittel 90,9 %. Die Nutzungsfläche versteht sich exklusive Konstruktions-Grundfläche. Bei der vorliegenden Flächenaufteilung ergibt sich ein Nutzflächenfaktor von $(125,5 \text{ m}^2 \text{ Nfl.} / 149 \text{ m}^2 \text{ BGF}) = 0,84$ bzw. 84 %. Es handelt sich um einen noch üblichen Nutzungsflächenanteil für die vorliegende Nutzung.

Ermittlung des Maßes der baulichen Nutzung gemäß BauNVO

Vollgeschosse (§ 2 Abs. 5 HBO Hessische Bauordnung)

„Geschosse sind oberirdische Geschosse, wenn ihre Deckenoberkanten im Mittel mehr als 1,40 m über die Geländeoberfläche hinausragen, sonst sind sie Kellergeschosse. Vollgeschosse sind oberirdische Geschosse, die eine Höhe von mindestens 2,30 m haben. Ein gegenüber mindestens einer Außenwand des Gebäudes zurückgesetztes oberstes Geschoss (Staffelgeschoss) und ein Geschoss mit mindestens einer geneigten Dachfläche ist ein Vollgeschoss, wenn es diese Höhe über mehr als 3/4 der Brutto-Grundfläche des darunter liegenden Geschosses hat. Die Höhe der Geschosse wird von Oberkante Rohfußboden bis Oberkante Rohfußboden der darüber liegenden Decke, bei Geschossen mit Dachflächen bis Oberkante der Tragkonstruktion gemessen. Untergeordnete Aufbauten über Dach und untergeordnete Unterkellerungen zur Unterbringung von maschinentechnischen Anlagen für die Gebäude sind keine Vollgeschosse. Dachgeschosse sind Geschosse mit mindestens einer geneigten Dachfläche.“



Vollgeschosse (§ 2 Abs. 5 HBO Hessische Bauordnung)			
Geschoss	Ermittlung der Prüfgröße	Vorgabewert	Ergebnis
Kellergeschoss*	ca. 2,15 m	< 2,30 m	0
<i>*Deckenoberkante im Mittel nicht mehr als 1,40 m über der Geländeoberfläche</i>			
Erdgeschoss	ca. 2,50 m	≥ 2,30 m	1
Obergeschoss	ca. 2,30 m	≥ 2,30 m	1
Dachgeschoss**	ca. 3,00 m	≥ 2,30 m	0
<i>**Höhe über mehr als 3/4 der Brutto-Grundfläche des darunter liegenden Geschosses</i>			
Summe Vollgeschosse		max. Z =	2

Bei der Anrechnung der Vollgeschossfläche für die GFZ-Ermittlung erfolgt der Ansatz des Erdgeschosses des Schuppens, des Einfamilienhauses und der Werkstatt.

Grundflächenzahl - GRZ (§ 19 BauNVO)			
Grundstücksgröße			785 m ²
Grundfläche EG			rd. 336 m ²
GRZ	336 m ²	: 785 m ²	0,43
Grundflächenzahl			GRZ = 0,43

Geschossflächenzahl - GFZ (§ 20 BauNVO)			
Grundstücksgröße			785 m ²
Geschossfläche			rd. 446 m ²
GFZ	446 m ²	: 785 m ²	0,57
Geschossflächenzahl			GFZ = 0,57

Hinweis:

Balkone, Loggien und Terrassen sowie bauliche Anlagen, die in den Abstandsflächen zulässig sind oder zugelassen werden können, bleiben bei der Ermittlung der GFZ unberücksichtigt.

Auf die Ableitung einer WGFZ (Wertrelevante Geschossflächenzahl) wird mangels Zielführung verzichtet.



9. WIRTSCHAFTLICHE GEGEBENHEITEN UND GRUNDSTÜCKSMARKT

Gesamtmarkt

Der deutsche Immobilienmarkt wies seit 2010 insgesamt sehr günstige Rahmenbedingungen auf. Ein historisch niedriges Zinsumfeld, fehlende Anlagealternativen und eine überaus hohe Nachfrage in allen Assetklassen sorgen für eine anhaltende Dynamik. Die Nachfrage von Investoren nach Sachwerten war trotz der Einschränkungen und Unsicherheiten im Zusammenhang mit der Corona-Krise weiterhin sehr hoch.

Das Wirtschaftswachstum in Deutschland wurde durch die Covid-19 Pandemie seit Januar 2020 und den Krieg in der Ukraine seit Februar 2022 abgeschwächt, und die zukünftige Entwicklung ist von Unsicherheit geprägt.

Seit Anfang 2022 haben sich die Finanzierungsbedingungen, bedingt durch massive Zinserhöhungen der EZB, nachhaltig verschlechtert.

Durch die erhöhten Zinsen sowie die zurückhaltende Darlehensvergabe von finanzierenden Banken sind Kaufinteressenten vielfach nicht bereit oder nicht in der Lage, das geforderte Kaufpreisniveau zu bezahlen.

Darüber hinaus haben sich, insbesondere bei institutionellen Investoren, die Renditeerwartungen an Anlageobjekte nachhaltig an das veränderte Marktumfeld mit erhöhter Inflation und erhöhten Zinsen angepasst. In der Folge ist derzeit an den Immobilienmärkten noch eine geringe Transaktionsaktivität zu beobachten. Insgesamt ist der Markt durch Kaufpreisunsicherheiten, restriktive Finanzierungsbedingungen und anhaltende geopolitische Risiken geprägt. Gleichwohl deuten sich im Wohnsegment sowie bei hochwertigen Objekten mit hoher Energieeffizienz erste Stabilisierungstendenzen bzw. sogar leichte Preisanstiege an.

Immobilienmarkt Hessen

Im Jahr 2024 hat sich der hessische Immobilienmarkt spürbar erholt und scheint die Auswirkungen des Ukrainekriegs hinter sich gelassen zu haben. Die Belebung wird vor allem an der gestiegenen Zahl der Transaktionen deutlich. Auch das Preisniveau hat sich stabilisiert und zeigt in einigen Segmenten sogar wieder Aufwärtstendenzen – so wurde beispielsweise für neu errichtete Eigentumswohnungen im Schnitt mehr gezahlt als im Vorjahr.

Die Gutachterausschüsse in Hessen verzeichneten rund 57.000 Kaufverträge mit einem Geldumsatz von etwa 19,9 Mrd. €. Damit setzt der Immobilienmarkt im Vergleich zu 2023 erneut ein Wachstumssignal. Sowohl die Zahl der Immobilientransaktionen (+19,6 %) als auch das Umsatzvolumen (+28,9 %) legten deutlich zu. In Südhessen entfielen davon rund 15,7 Mrd. €, und auf Nordhessen rd. 4 Mrd. €. Die meisten Verträge wurden 2024 in Frankfurt am Main abgeschlossen, gefolgt vom Main-Kinzig-Kreis. In Frankfurt selbst wurde mit fast 4 Mrd. € zudem der bei weitem höchste Geldumsatz erzielt.

Hessen ist durch ein starkes Süd-Nord-Gefälle geprägt. Im Großraum Wiesbaden-Frankfurt-Darmstadt und den angrenzenden Landkreisen konzentrieren sich Wirtschaftsbetriebe, Handel, Banken, Verkehr und Verwaltung. Entsprechend ist die Bevölkerungsdichte hoch und die meisten Immobilientransaktionen finden dort statt. Das spiegelt sich auch darin wider, dass hier hessenweit die höchsten Grundstücks- und Immobilienpreise gezahlt werden.



Immobilienmarkt Hochtaunuskreis

Der Hochtaunuskreis liegt fast vollständig im Taunus. Sein Vorland mit den Städten Bad Homburg, Friedrichsdorf, Kronberg und Königstein gehört im Süden bereits zur Stadtregion Frankfurt und geht damit in die Rhein-Main-Ebene über. Bekannt ist der Hochtaunuskreis für seine Immobilien mit hohem Mietniveau sowie für den zweithöchsten Kaufkraftindex aller deutschen Land- und Stadtkreise.

Im Hochtaunuskreis wurden im Jahr 2024 insgesamt 967 Grundstücksverträge registriert, davon 889 tatsächliche Kaufverträge. Der Geldumsatz lag bei 347,0 Mio. €, womit das Marktvolumen deutlich unter dem Niveau der Vorjahre liegt. Der Umsatz verteilt sich im Wesentlichen auf bebaute Grundstücke mit 236,0 Mio. € sowie auf Wohnungs- und Teileigentum mit 89,8 Mio. €. Unbebaute Grundstücke erreichten ein Umsatzvolumen von 21,2 Mio. €. Der Kaufmarkt zeigt seit 2022 eine rückläufige Aktivität sowohl hinsichtlich der Transaktionszahlen als auch der Umsätze. Der durchschnittliche Preis für Bauplätze im Wohnungsbau beträgt im Dreijahresmittel 438 €/m². Für freistehende Einfamilienhäuser ergibt sich im gesamten Hochtaunuskreis ein durchschnittlicher Kaufpreis von rund 502.000 €. Innerhalb des Kreises bestehen deutliche Preisunterschiede zwischen den hochpreisigen Gemeinden des Vordertaunus und den ländlicher geprägten Gemeinden im Hintertaunus.

Für die Gemeinde Schmitten weist der Marktbericht ein (für den Hochtaunuskreis) moderates Preisniveau aus. Der durchschnittliche Kaufpreis für Eigenheime (freistehende Einfamilienhäuser, Doppel- und Reihenhäuser im Dreijahresmittel) liegt bei 592.000 €. Die Entwicklung der freistehenden Einfamilienhäuser zeigt im Zeitraum 2019 bis 2024 einen deutlichen Preisanstieg. Die jährlichen Durchschnittspreise liegen zwischen 417.000 € im Jahr 2019 und 594.000 € im Jahr 2024. Damit hat sich das Preisniveau innerhalb von sechs Jahren merklich erhöht. Für Reihen- und Reihenhäuser liegt der Durchschnittspreis der letzten drei Jahre bei rund 396.000 €. Auch bei den unbebauten Wohnbaugrundstücken zeigt sich ein im Kreisvergleich niedrigeres Niveau. Der durchschnittliche Preis der letzten drei Jahre beträgt 299 €/m². Der Bodenrichtwertindex der Gemeinde hat sich in den Jahren 2022 bis 2024 leicht erhöht, was auf eine stabile Marktposition hindeutet.

Insgesamt stellt Schmitten innerhalb des Hochtaunuskreises einen ländlich geprägten Wohnstandort mit mittlerem Preisniveau dar. Der Teilmarkt ist geprägt durch eine Bestandsstruktur aus Einfamilienhäusern und größeren Grundstücken sowie ein im Vergleich zu den Vordertaunusgemeinden deutlich geringeres Preisniveau. Die Marktentwicklung der letzten Jahre zeigt jedoch eine kontinuierliche Preissteigerung, insbesondere im Segment der freistehenden Einfamilienhäuser.



10. GRUNDLAGEN DER WERTERMITTLUNG

Durchführung der Wertermittlungsverfahren

Grundlage der Bewertung sind die sogenannten „normierten Verfahren“, die in der Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) beschrieben sind.

In der Immobilienwertermittlung werden im Wesentlichen drei Verfahren angewandt:

- das Ertragswertverfahren
- oder das Sachwertverfahren
- oder das Vergleichswertverfahren

Die Wahl des wertbestimmenden Verfahrens richtet sich nach der Art des Bewertungsobjektes unter Berücksichtigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten und der sonstigen Umstände des Einzelfalls, insbesondere der zur Verfügung stehenden Daten.

Das Ertragswertverfahren (§§ 27 bis 34 ImmoWertV)

Das Ertragswertverfahren eignet sich für solche Grundstücke, bei denen die Erzielung einer Rendite im Vordergrund steht. Dabei handelt es sich um Mehrfamilien- und Geschäftsgrundstücke, Grundstücke mit gemischter Nutzung, Gewerbe und Industriegrundstücke sowie Grundstücke mit Sondernutzungen wie Hotels, Sozialimmobilien etc. Der Ertragswert wird als Summe von Bodenwert und dem Ertragswert der baulichen Anlagen gebildet.

Das Sachwertverfahren (§§ 35 bis 39 ImmoWertV)

Das Sachwertverfahren eignet sich für solche Grundstücke, bei denen die Eigennutzung im Vordergrund steht. Dies sind in erster Linie Ein- und Zweifamilienhausgrundstücke sowie Doppel- und Reihenhausgrundstücke. Im Sachwertverfahren wird der Sachwert des Grundstückes aus dem Sachwert der nutzbaren baulichen und sonstigen Anlagen sowie dem Bodenwert (§ 40 ImmoWertV) ermittelt. Der Wert der baulichen Anlagen wird auf Grundlage von gewöhnlichen Herstellungskosten (§ 36 ImmoWertV) bzw. Erfahrungswerten bestimmt. Dabei wird zunächst der Neubauwert des Objektes ermittelt. Im Anschluss erfolgt eine Minderung um Altersabschläge. Die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt sind im Rahmen des Sachwertverfahrens insbesondere durch Anwendung von Sachwertfaktoren (Marktanpassungsfaktoren) zu berücksichtigen.

Das Vergleichswertverfahren (§§ 24 bis 26 ImmoWertV)

Das Vergleichswertverfahren eignet sich für Grundstücke, die bezüglich ihrer Eigenschaften mit anderen Objekten direkt verglichen werden können (Wohnungs- und Teileigentum, unbebaute Grundstücke etc.). Voraussetzung hierfür ist, dass eine ausreichende Anzahl von Vergleichspreisen von Objekten zur Verfügung steht, die mit dem Bewertungsobjekt bezüglich ihrer den Wert beeinflussenden Merkmale weitgehend übereinstimmen.



Bodenwertermittlung (§ 40 ImmoWertV)

Der Wert des Bodens ist gemäß § 40 ImmoWertV ohne Berücksichtigung der vorhandenen baulichen Anlagen auf dem Grundstück, vorrangig im Vergleichswertverfahren, zu ermitteln. Maßgebend sind die Lagequalität sowie die zulässige Art und das zulässige Maß der baulichen Nutzung. Dabei erfolgt die Bewertung regelmäßig auf der Grundlage von Bodenrichtwerten (vgl. §§ 13 bis 17 ImmoWertV), die - sofern erforderlich - an das zu bewertende Grundstück angepasst werden.

Hinweis

Bei Verkehrswertgutachten, die ab dem 01.01.2022 erstellt werden, ist unabhängig vom Wertermittlungsstichtag die ImmoWertV 2021 anzuwenden. Gleichzeitig ist die ImmoWertV vom 19.05.2010 (BGBl. I S. 639), die durch Artikel 16 des Gesetzes vom 26.11.2019 (BGBl. I S. 1794) geändert worden ist, außer Kraft getreten. Jedoch hat das Inkrafttreten der neuen und Außerkrafttreten der alten Verordnung keinen Einfluss auf die bestehenden rechtlichen Regelungen der Bundesländer, die ihrerseits tätig werden müssen, um die neue Rechtsverordnung in Landesrecht zu überführen mittels Ausführungsgesetzen und Durchführungsverordnungen BauGB, Gutachterausschussverordnung etc.

Es wird sich im Rahmen der Wertermittlung auf die Daten und rechtlichen Grundlagen des Grundstücksmarktberichtes des Gutachterausschusses bezogen. Sofern der Gutachterausschuss noch Daten auf Basis der alten ImmoWertV veröffentlicht hat, wird im Sinne der Modellkonformität auf Basis der alten ImmoWertV gearbeitet.



11. ABLEITUNG DES MARKTWERTES (§ 6 ImmoWertV)

Begründung des Wertermittlungsverfahrens (§ 6 Abs. 1 ImmoWertV)

Bei dem gegenständlichen Objekt handelt es sich infolge von Art, Ausstattung, Beschaffenheit und Lage um eine Immobilie, welche vorwiegend zur Eigennutzung geeignet ist. Die Vermietung steht bei dem Erwerb eines solchen Objektes nicht im Vordergrund. Renditegesichtspunkte sind bei der Preisbildung somit nicht maßgeblich, sondern der Substanzwert. Gemäß den anerkannten allgemeinen Regeln zur Verkehrswertermittlung ist bei solchen Liegenschaften das Sachwertverfahren die sachgerechte Methode zur Ableitung des Marktwertes.

Der Wert basiert auf dem Ergebnis der Sachwertermittlung. Die Bodenwertermittlung erfolgt auf Grundlage des Vergleichswertverfahrens.

Allgemeine Wertverhältnisse (§ 7 Abs. 1 ImmoWertV)

Eine Marktanpassung an die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt gemäß § 7 Abs. 1 Nr. 3 ImmoWertV erfolgt mittels Sachwertwertfaktoren, vorerst ohne Berücksichtigung wertrelevanter objektspezifischer Besonderheiten des Objekts.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (§ 8 Abs. 2 Nr. 2 ImmoWertV)

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale können beispielsweise eine wirtschaftliche Überalterung, ein überdurchschnittlicher Erhaltungszustand, Baumängel oder Bauschäden sowie von den marktüblich erzielbaren Erträgen erheblich abweichende Erträge sein. Soweit dies dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr entspricht, können besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale durch marktgerechte Zu- oder Abschläge oder in anderer geeigneter Weise berücksichtigt werden.



12. BODENWERTERMITTLUNG (§ 40 ImmoWertV)

I. Grundstücksgröße		
Flurstück Nr. 33/1		785,00 m ²
gesamte Grundstücksgröße		785,00 m²
II. Bodenrichtwertkriterien		
	Quelle - Gutachterausschuss für Immobilienwerte für den Bereich des Hochtaunuskreises, des Main-Taunus-Kreises, des Rheingau-Taunus-Kreises und des Landkreises Limburg-Weilburg	
Art der baulichen Nutzung		gemischte Baufläche
Stichtag		01.01.2024
Bodenrichtwert		130 €/m ²
Beitragsrechtlicher Zustand		erschließungsbeitragsfrei
Entwicklungszustand		Baureifes Land
Geschosszahl		-
WGFZ		-
Grundstücksfläche		-
II. Merkmale Bewertungsgrundstück		
Art der baulichen Nutzung		Wohnbaufläche
Stichtag		12.09.2025
Beitragsrechtlicher Zustand		erschließungsbeitragsfrei
Entwicklungszustand		Baureifes Land
III. Anpassung aufgrund abweichender WGFZ		
Keine		1,000
Bodenrichtwert nach Anpassung		130 €/m ²
IV. Marktanpassung		
Entwicklung seit letztem Stichtag	0%	0 €/m ²
Bodenrichtwert nach Anpassung		130 €/m ²
V. Wertbeeinflussende Grundstücksmerkmale		
Keine		0,00
Bodenrichtwert nach Anpassung der Grundstücksmerkmale		130 €/m ²
Ange-setzter Bodenrichtwert		130 €/m²
VI. Bodenwert		
Bodenwert (gesamt)		102.050 €
Rundung		-50 €
Bodenwert gerundet		102.000 €



12.1 Erläuterungen zum Bodenwert

Der Wert des Bodens ist gem. § 40 ImmoWertV ohne Berücksichtigung der vorhandenen baulichen Anlagen auf dem Grundstück vorrangig im Vergleichswertverfahren zu ermitteln. Maßgebend sind die Lagequalität sowie die zulässige Art und das zulässige Maß der baulichen Nutzung. Dabei erfolgt die Bewertung i.d.R. auf der Grundlage von Bodenrichtwerten (vgl. § 13 ImmoWertV), die - sofern erforderlich - an das zu bewertende Grundstück angepasst werden.

12.2 Anpassungen

Vom zuständigen Gutachterausschuss wurden keine wertrelevanten Merkmale hinsichtlich der WGFZ oder der Grundstücksgröße veröffentlicht. Anpassungen werden daher als nicht erforderlich erachtet.

Gemäß Auskunft des zuständigen Gutachterausschuss wurden zwischen Stichtag der Wertermittlung und Stichtag des Bodenrichtwertes keine wesentlichen Bodenwertänderungen registriert. Eine konjunkturelle Anpassung des Bodenrichtwertes wird nicht vorgenommen.

Der Bodenrichtwert von 130 €/m² wird für die Wertermittlung übernommen.



13. SACHWERTVERFAHREN (§§ 35 – 39 ImmoWertV)

13.1 Sachwertermittlung

Angaben zum Objekt		
Gesamtnutzungsdauer	70	Jahre
Restnutzungsdauer	20	Jahre
Bruttogrundfläche (Zweifamilienhaus)	374	m ²
I. Ansatz der Herstellungskosten		
Angesetzte Herstellungskosten	1.457 €/m²	
II. Herstellungswert der baulichen Anlagen		
Zwischenergebnis		544.918 €
Besondere Bauteile		0 €
Herstellungswert		544.918 €
Baunebenkosten	0%	0 €
Herstellungswert inkl. Besondere Bauteile		544.918 €
III. Alterswertminderung		
lineare Alterswertminderung in %		71,43%
entspricht		389.227 €
Zeitwert der baulichen Anlage		155.691 €
Außenanlagen	5,00%	7.785 €
V. Gebäudesachwert		163.475 €
VI. Bodenwert		
Bodenwert gemäß Bodenwertermittlung		102.050 €
VII. Sachwert vor Marktanpassung		265.525 €
VIII. Sachwertfaktor		
Marktanpassung		1,29
IX. Vorläufiger Sachwert		342.528 €
X. Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale		
Zuschlag für Werkstatthalle / Garage		40.500 €
Altlastenverdacht		-20.000 €
Austausch der Heizungsanlage		-10.000 €
Abriss Einfamilienhaus/Schuppen		-33.000 €
XI. Sachwert		
Sachwert des bebauten Grundstücks		320.028 €
Rundung		-28 €
Sachwert (gerundet)		320.000 €



13.2 Erläuterungen zum Sachwert

Gemäß ImmoWertV ist der Sachwert der Gebäude ausgehend von den Herstellungskosten unter Berücksichtigung der Alterswertminderung zu ermitteln.

Die Summe aus den Sachwerten der baulichen Anlagen einschließlich der baulichen Außenanlagen, der sonstigen Anlagen und des Bodenwerts ergibt einen vorläufigen Sachwert des Grundstücks, welcher an die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt anzupassen ist. Die Marktanpassung ist i.d.R. durch Multiplikation mit dem zutreffenden Sachwertfaktor vorzunehmen. Danach sind ggf. besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale mit Zu- oder Abschlägen zu berücksichtigen. Selbstständig nutzbare Teilflächen des Grundstücks sind gesondert zu erfassen.

Für die Ermittlung der Herstellungskosten eines Gebäudes werden vorrangig die Normalherstellungskosten 2010 (Anlage 4 ImmoWertV) zugrunde gelegt, die für die jeweilige Gebäudeart unter Berücksichtigung des Gebäudestandards abzuleiten sind. Die Kostenkennwerte der NHK 2010 erfassen die Kostengruppen 300 und 400 der DIN 276-11: 2006. Sie enthalten die Umsatzsteuer und die üblichen Baunebenkosten. Die NHK 2010 beziehen sich auf den Quadratmeter Brutto-Grundfläche (BGF).

Werthaltige, in der BGF nicht erfasste Bauteile (Gauben, Balkone, Vordächer) sind in Ansatz zu bringen. Bei einer nur eingeschränkten Nutzbarkeit des Dachgeschosses (nicht ausbaufähig) ist in der Regel ein Abschlag vom Kostenkennwert für die Gebäudeart mit nicht ausgebautem Dachgeschoss anzusetzen.

Die Anpassung an die konjunkturelle Preisentwicklung erfolgt mittels aktuellem Bundesbaupreisindex, Basisjahr 2021 = 100 (Indexwert zum Stichtag, Quelle: www.destatis.de/DE/ZahlenFakten).

13.3 Sachwertmodell des Gutachterausschusses

Für die korrekte Anwendung der vom Gutachterausschuss ermittelten Sachwertfaktoren ist es notwendig, sich bei der Wahl der Modellparameter an die Kriterien des Gutachterausschuss zu halten. Dem Sachwertmodell des Gutachterausschuss liegen folgende Parameter zugrunde:

Sachlicher Anwendungsbereich (Objektart)	Ein- und Zweifamilienhäuser (freistehend, Reihenhäuser und Doppelhaushälften)
Räumlicher Anwendungsbereich	Bereich des Hochtaunuskreises (ohne die Städte Oberursel und Bad Homburg v. d. Höhe), des Main-Taunus-Kreises, des Rheingau-Taunus-Kreises und des Landkreises Limburg-Weilburg
Datenmaterial	Kaufpreissammlung des Gutachterausschusses Kauffälle ohne ungewöhnliche Verhältnisse Baujahr ab 1950
Untersuchungszeitraum	Regionale Auswertung der Jahre: 2023 – 2024



Stichtag	01.01.2025
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. Zur Abbildung der aktuellen Marktlage sind die Werte des Jahres 2024 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, Stand 2024 *)
Wirtschaftliche Restnutzungsdauer	Gesamtnutzungsdauer minus Alter; ggf. nach sachverständigem Ermessen modifiziert Modernisierungen wurden nach Anlage 2 ImmoWertV berücksichtigt.
Alterswertminderung	linear, entsprechend § 38 ImmoWertV
Normalherstellungskosten	NHK 2010 (Anlage 4 ImmoWertV)
Gebäudestandard	Standardstufe (gemäß Leitfaden I, Stand 2024 *)
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 wertermäßig berücksichtigt Garagen, die im Wohngebäude liegen, wurden mit dem Wertansatz des Wohngebäudes berücksichtigt. <u>Garagengebäude als Nebengebäude wurden mit einem pauschalen Wertansatz berücksichtigt.</u>
Außenanlagen	wertermäßig berücksichtigt; i.d.R. 5 % der anrechenbaren Gebäudeherstellungskosten



besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (boG)	Auswertung fiktiv boG-freier Objekte
Bodenwert	Bodenrichtwert zum Stichtag 01.01.2022 bzw. 01.01.2024, anhand der Umrechnungskoeffizienten für Grundstücksgrößen angepasst (siehe Kapitel 9.4)
Grundstücksfläche	marktübliche, objektbezogene Grundstücksgröße
Sachwertmodell für standardmäßige Eigenheime (Ein- und Zweifamilienhäuser)	

13.4 Gesamt- und Restnutzungsdauer

Gesamtnutzungsdauer

Die anzusetzende Gesamtnutzungsdauer ist eine Modellgröße. Zur Anwendung des Sachwert-Modells sind die vom Gutachterausschuss im Immobilienmarktbericht vorgegebenen Modellparameter zugrunde zu legen (Grundsatz der Modellkonformität). Die Gesamtnutzungsdauer wird analog dem Sachwertmodell des Gutachterausschusses mit 70 Jahren angesetzt.

Restnutzungsdauer

Als Restnutzungsdauer ist die Anzahl der Jahre anzusetzen, in denen die nutzbaren Gebäude bei ordnungsgemäßer Unterhaltung und Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden können. Bei gebäudetypischer Nutzung ergibt sich die Restnutzungsdauer aus der wirtschaftlichen Gesamtnutzungsdauer abzüglich Gebäudealter. Neben dem Bau- und Unterhaltungszustand ist auch die wirtschaftliche Verwendungsfähigkeit des Gebäudes zu berücksichtigen und die Restnutzungsdauer entsprechend sachverständig anzupassen.

Bei durchgeführten Instandsetzungen oder Modernisierungen wird die modifizierte Restnutzungsdauer nach dem „Modell zur Ermittlung der Restnutzungsdauer von Wohngebäuden unter Berücksichtigung von Modernisierungen“ gemäß Anlage 2 der ImmoWertV abgeleitet.

Das Alter des Zweifamilienhauses ist nicht bekannt. Gemäß Aktenlage wurde das Gebäude 1967 um den südlichen Gebäudeteil erweitert. Gemäß Einschätzung des Sachverständigen stammt der ursprüngliche Gebäudeteil aus der Gründerzeit von rd. 1900. Die Einschätzung basiert auf den vorgefundenen Baumaterialien, den Wandstärken und der Lage im Ort. Es wird auf Basis der Flächenanteile ein gemittelt Baujahr von 1920 angesetzt. Das Bewertungsobjekt ist zum Stichtag mehr als 100 Jahre alt. Bei einem Gebäudealter, welches die Gesamtnutzungsdauer übersteigt, führt das Modell gemäß Anlage 2 der ImmoWertV zu keinen plausiblen Ergebnissen. Da das Modell zur Ableitung der Restnutzungsdauer nicht anwendbar ist, wird sachverständig eine Restnutzungsdauer von 20 Jahren angesetzt.

Für das Einfamilienhaus (ehemalige Scheune) wird keine Restnutzungsdauer angesetzt; vielmehr wird von einem Abbruch der baulichen Anlagen ausgegangen. Auch für den Schuppen, der die beiden Gebäudeteile verbindet, wird ein Abbruch unterstellt.



Die Werkstatthalle kann im Rahmen einer Veräußerung der Liegenschaft weiterhin als Garage oder als Hobbyraum genutzt werden. Gemäß Einschätzung des Sachverständigen bietet die Garage Platz für ca. drei PKW. Analog dem Modell des Gutachterausschuss werden Garagengebäude als Nebengebäude mit einem pauschalen Wertansatz erfasst. Eine separate Kalkulation von Herstellungskosten erfolgt nicht.

13.5 Herstellungskosten Zweifamilienhaus

Kostenstand NHK2010:	2010
Objektart:	1.11 freistehend Einfamilienhaus (Kellergeschoss, Erdgeschoss, Obergeschoss, ausgebautes Dachgeschoss)
Korrekturfaktor:	1,05 für Zweifamilienhaus
Angepasster Kostenkennwert:	1.457 €/m ² , (Bauwerk KG 300 + 400, inkl. 17 % Baunebenkosten)
Baupreissteigerung:	1,847 (Statistisches Bundesamt) - Q4 2024 (Veröffentlicht am 10.01.2025)
Außenanlagen:	Pauschaler Ansatz mit 5 % der alterswertgeminderten Herstellungskosten entsprechend den Kriterien des Sachwertmodells
Baunebenkosten:	0 % (In den Kostenkennwerten der NHK 2010 sind die Baunebenkosten in Höhe von 17 % bereits enthalten.)
Sonstiges:	-

	Standardstufe					Wägungsanteil
	1	2	3	4	5	
Außenwände	100%					23%
Dach		100%				15%
Fenster und Außentüren		100%				11%
Innenwände und -türen		100%				11%
Deckenkonstruktion und Treppen		50%	50%			11%
Fußböden			50%	50%		5%
Sanitäreinrichtung			100%			9%
Heizung			100%			9%
Sonstige technische Ausstattung			100%			6%
Kostenkennwerte in €/m ² BGF	655	725	835	1005	1260	
Korrekturfaktoren: 1,05	688	761	877	1055	1323	
Prozentualer Kostenkennwert in €/m ² BGF	158	324	281	26	0	789

Kostenkennwert 2010 (gewichtet)	789 €/m ²
Baupreisindex 2010	100,00
Baupreisindex 2025 Q1	184,70
Entwicklung	1,847
in %	84,7%
Ansatz Kostenkennwert	1.457 €/m²



13.6 Lineare Alterswertminderung

Die ermittelten und angepassten Herstellungskosten entsprechen denen eines neu errichteten Gebäudes gleicher Gebäudeart. Im Verhältnis der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer zur Gesamtnutzungsdauer des Gebäudes sind diese Herstellungskosten zu mindern.

Der Alterswertminderungsfaktor (AWMF) entspricht dem Verhältnis der Restnutzungsdauer zur Gesamtnutzungsdauer. Die Berechnung erfolgt linear bzw. modellkonform.

13.7 Sachwertfaktor

Vom zuständigen Gutachterausschuss wurden Sachwertfaktoren für freistehende Einfamilienhäuser auf der Datengrundlage 2024 veröffentlicht. Das Bewertungsobjekt weist einen vorläufigen Sachwert i. H. v. 265.525 € auf. Für ein Bodenrichtwertniveau von 100 bis 199 €/m² wird für einen vorläufigen Sachwert von 250.000 € ein Sachwertfaktor von 1,32 und für einen vorläufigen Sachwert von 300.000 € ein Sachwertfaktor von 1,23 veröffentlicht. Auf eine konjunkturelle Anpassung des Sachwertfaktors wird verzichtet.

Aufgrund der Gebäudekonzeption, der Grundstücks- und Objektgröße, des Baujahres, sowie des Marktumfelds zum Stichtag wird für die Sachwertermittlung ein Sachwertfaktor von **1,29** als angemessen erachtet. Dieser Ansatz führt zu einem vorläufigen Sachwert je m² Wohn-Nutzfläche von 1.514 €/m², was vor dem Hintergrund der Vergleichspreise und der recherchierten Marktdaten als marktgerecht erachtet wird.

13.8 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (boG)

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (boG) sind wertbeeinflussende Merkmale des Wertermittlungsobjektes, die erheblich vom Üblichen abweichen und denen der Grundstücksmarkt einen eigenständigen Werteeinfluss bemisst. Dies können bspw. eine wirtschaftliche Überalterung, ein überdurchschnittlicher Erhaltungszustand, Baumängel oder Bauschäden, von den marktüblich erzielbaren Erträgen erheblich abweichende Erträge sowie grundstücksbezogene Rechte und Belastungen sein. Soweit dies dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr entspricht, sind besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale durch marktgerechte Zu- oder Abschläge oder in anderer geeigneter Weise zu berücksichtigen.

Altlastenverdacht

Analog den Erläuterungen unter Punkt 5.2 erfolgt ein Abschlag für den Altlastenverdacht.

Sonderwert Werkstatthalle / Garage

Es wird davon ausgegangen, dass im Rahmen einer Veräußerung die Werkstatthalle nur noch als Garage nachgenutzt werden kann. Die Werkstatthalle bietet Platz für ca. drei PKW. Gemäß Grundstücksmarktbericht 2025 werden Einzelgaragen im Wiederverkauf im Hochtaunuskreis im Schnitt mit 13.500 € gehandelt. Für die Garage erfolgt daher ein Ansatz von (13.500 € x 3) 40.500 €.

Austausch Heizungsanlage

Es kann davon ausgegangen werden, dass potenzielle Erwerber einen Austausch der Heizungsanlage kalkulieren. Im Rahmen der Wertermittlung, werden für die Modernisierung der Heizungsanlage, pauschal 10.000 € als Wertminderung in der Wertermittlung berücksichtigt.



Es wurden für die Kalkulation keine Angebote eingeholt. Die Abzüge basieren auf Erfahrungswerten des Sachverständigen und Kostenkennwerten der Fachliteratur. Die tatsächlichen Kosten können, insbesondere aufgrund von Art und Umfang der Ausführung von den gewählten Ansätzen abweichen.

Abriss Einfamilienhaus und Schuppen

Sofern ein Objekt über Grundstücksmerkmale verfügt, welche nach Art oder Umfang erheblich von den auf dem jeweiligen Grundstücksmarkt Üblichen abweichen, sind diese gemäß § 8 Absatz 3 Satz 3 ImmoWertV als besonderes objektspezifisches Grundstücksmerkmal zu berücksichtigen. Dies gilt bspw. für bauliche Anlagen, die nicht mehr wirtschaftlich nutzbar sind und eine alsbaldige Freilegung ansteht (Liquidationsobjekte).

Gemäß den Anwendungshinweisen zur ImmoWertV (ImmoWertA) ist von einer fehlenden wirtschaftlichen Nutzbarkeit einer baulichen Anlage u. a dann auszugehen, wenn diese - unter Berücksichtigung des Handels der Marktteilnehmer im gewöhnlichen Geschäftsverkehr - nicht in wirtschaftlich vertretbarer Weise wieder herbeigeführt werden kann oder von einer dauerhaft fehlenden Nachfrage zur Nutzung des Objektes auszugehen ist.

Gemäß Kleiber wird von einem Liquidationswert ausgegangen, wenn eine Nachfrage nur nach dem Grundstück besteht, jedoch ohne Fortführungsabsicht der bestehenden Bebauung. Gründe zur Anwendung des Liquidationswertes sind u. a. eine (dauerhafte) Unwirtschaftlichkeit, die Einstellung der Nutzung des Grundstücks sowie nicht mehr betriebsfähige Anlagen.

Gemäß den in der Baubeschreibung enthaltenen Erläuterungen zum baulichen Zustand des Einfamilienhauses und des Schuppens, werden für diese baulichen Anlagen Abrisskosten angesetzt. Es ist nicht davon auszugehen, dass potenzielle Marktteilnehmer einen Erhalt dieser Gebäudeteile anstreben, sondern vielmehr eine Ersatzbebauung vorsehen.

Freilegungskosten

Es handelt sich bei den kalkulierten Abrisskosten nicht um die tatsächlichen Kosten, sondern um eine wertmäßige Berücksichtigung im Rahmen der Wertermittlung. Es wurden grobe Schätzungen aufgrund einschlägiger Literatur und Erfahrungswerten getroffen. Es wurden keine Angebote bei Fachfirmen eingeholt. Die tatsächlichen Kosten können, aufgrund von Art- und Umfang der Maßnahme, wesentlich von den hier gewählten Ansätzen abweichen. Die Wertminderung dient lediglich dem Zwecke der Wertermittlung. Es wurden keine materialzerstörenden Untersuchungen durchgeführt. Angaben über nicht sichtbare Bauteile und Baustoffe beruhen daher auf Vermutungen.

Für die Freilegung werden nachfolgende Kosten kalkuliert. Die Bruttogrundfläche (BGF) des Bewertungsobjektes wurde gemäß den vorliegenden Unterlagen mit 234 m² ermittelt (siehe Kapitel 8). Die Freilegungskosten wurden mit einem Abrisskostentool der HypZert ermittelt. Die HypZert ist die führende Zertifizierungsstelle für Immobiliengutachter und Immobiliengutachterinnen in der Finanzwirtschaft mit derzeit 2.307 Mitgliedern.

Gemäß HypZert Tool werden die Abbruchkosten in einer Spanne von 100 – 200 €/m² BGF angegeben. Unter Berücksichtigung der vorliegenden Kriterien (siehe Anlage) ergeben sich geschätzte Abbruchkosten von rd. 135 €/m² BGF brutto für das Bewertungsobjekt. Die vorgenannten Kosten beziehen sich auf das Jahr 2024. Unter Berücksichtigung des



Baupreisindex für Wohngebäude werden die genannten Kosten auf den Bewertungsstichtag wie folgt indexiert:

Baupreisindex für Wohngebäude (BKI – Baukosteninformationszentrum)

BPI Q1 2024 (2021 = 100) 128,5

BPI Q1 2025 (2021 = 100) 132,6

Anpassung (132,6/128,5) 1,032

Abbruchkosten indexiert 139,30 €/m² BGF

Abbruchkosten gerundet 140 €/m² BGF

Aus den vorgenannten Kosten ermitteln sich Abrisskosten wie folgt: 234 m² x 140 €/m² = rd.

32.760 € bzw. rd. 33.000 €.



14. PLAUSIBILISIERUNG DES ERGEBNISSES

14.1 Marktdaten und Würdigung des Ergebnisses

Der Verkehrswert für das Bewertungsobjekt wird aus dem Ergebnis der Sachwertermittlung abgeleitet. Es wurde ein vorläufiger Sachwert (ohne Abriss und Austausch Heizungsanlage) in Höhe von **342.528 €** bzw. rd. **1.514 €/m²** Wohn-Nutzfläche ermittelt.

Es wurde aus Marktdaten Wertspannen zur Plausibilisierung des Verfahrensergebnisses abgeleitet. Es handelt sich hierbei nicht um endverhandelte Kaufpreise, sondern um Angebotspreise, welche regelmäßig vom finalen Kaufpreis abweichen können. Diese stützen dennoch den ermittelten Wert.

Marktdaten für vergleichbare Liegenschaften

Quelle	Kriterien	Spanne von bis	Ø Preis
IHK-Wohnungsmarktbericht 2024/2025	Einfamilienhäuser Schmitten	200.000 bis 600.000 €	360.000 €
RIWIS Report für Hochtaunuskreis 2024	Kaufpreise Einfamilienhäuser	330.000 bis 1.950.000 €	840.000 €
on-geo Vergleichsmieten und -preise für Wohnimmobilien	Objektart Zweifamilienhaus Wohnfläche 237 m ² Grundstücksfläche 785 m ² Baujahr 1967 Ausstattung unterdurchschnittlich Zustand unterdurchschnittlich Mindestangebote 6	1.303 bis 1.938 €/m ²	1.589 €/m ²
Immobilienmarktbericht 2025 für den Bereich des Hochtaunuskreises (Berichtsjahr 2024)	Durchschnittliche Kaufpreise für freistehende Einfamilienhäuser Schmitten	-	594.209 €
	Vergleichsfaktor für Ein- und Zweifamilienhäuser Marktbereich 4 (Schmitten) 237 m ² Wfl. 785 m ² Grundstücksfläche Baujahr 1950 - 1952	-	2.066 €/m ²

Vom zuständigen Gutachterausschuss konnte keine ausreichende Anzahl an vergleichbaren Kauffällen aus der Kaufpreissammlung übermittelt werden. Der ermittelte Wert liegt plausibel im Bereich der recherchierten Spannenwerte und wird aufgrund des Gebäudealters, des Ausstattungsstandards, der Lage sowie der Gebäudekonzeption als plausibel eingeschätzt.



14.2 Vermietbarkeit

Die Vermietbarkeit wird unter Berücksichtigung der Lage, der Gebäudekonzeption sowie des vorgefundenen Zustands als gegeben eingeschätzt.

14.3 Nutzungs- und Drittverwendungsfähigkeit

Die Drittverwendungsfähigkeit ist eingeschränkt auf die Nutzungsart Wohnen, aber die Nutzbarkeit durch Dritte ist gegeben und wird als normal beurteilt.

14.4 Marktgängigkeit und Verwertbarkeit

Das Objekt ist verwertbar für überwiegend wohnwirtschaftliche Zwecke. Die Marktgängigkeit des Objektes ist aufgrund seiner Standort- / Lagemerkmale und für die mögliche Nutzung als insgesamt überdurchschnittlich zu bezeichnen.



15. VERKEHRSWERT (MARKTWERT)

§ 194 BauGB - Verkehrswert

„Der Verkehrswert (Marktwert) 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 Grundstücks oder des sonstigen Gegenstands der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre.“

Aufgrund der Art und Nutzung des Bewertungsobjektes, den Marktgepflogenheiten und in Ansehung der einschlägigen Literatur, bildet das Sachwertverfahren das wertbestimmende Verfahren.

Ergebnisse der Wertermittlung

Bodenwert	102.000 EUR
Sachwert	320.000 EUR

Wert der Belastung in Abt. II des Grundbuches

Keine	0 EUR
-------	-------

Nach Abschluss der Würdigung beträgt der Verkehrswert gemäß § 194 BauGB:

320.000 EUR

(In Worten: dreihundertzwanzigtausend Euro)



Immobilien Gutachter

Eric Reuter

Frankfurt am Main, erstellt am 02.12.2025



16. LITERATURVERZEICHNIS

16.1 Literatur

- **BKI-Baukosten**, Kostenkennwerte für die Kosten des Bauwerks (Kostengruppe 300+400 DIN 276)
- **Bienert, Wagner**, Bewertung von Spezialimmobilien, Risiken Benchmarks und Methoden
- **Bobka** (Hrsg.), Spezialimmobilien von A-Z
- **Fischer/Lorenz** (Hrsg.), Neue Fallstudien zur Wertermittlung von Immobilien
- **Kleiber**, Wertermittlungsrichtlinien (2016)
- **Kleiber digital**, Online - Der Kommentar zur Grundstückswertermittlung von Wolfgang Kleiber
- **Prof. Jürgen Simon**, Taschenkommentar Wertermittlungsverfahren
- **Sandner/Weber**, „Lexikon der Immobilienwertermittlung“, Bundesanzeiger Verlag
- **Schwirley/Dickersbach**, Trainingshandbuch Mietwertermittlung
- **Tillmann/Kleiber/Seitz**, Tabellenhandbuch zur Ermittlung des Verkehrswerts und des Beleihungswerts von Grundstücken
- **Schwirley/Dickersbach**, Die Bewertung von Wohnraummieten
- **Schaper/Moll-Amrein**, Wertermittlungsverfahren Basiswissen für Einsteiger
- **Simon/Cors/Halaczinsky/Teß** „Handbuch der Grundstückswertermittlung“, Vahlen Verlag
- **Stumpe/Tillmann**, Versteigerung und Wertermittlung
- **Tillmann/ Kleiber**, Trainingshandbuch Grundstückswertermittlung
- **Tillmann/Seitz**, Wertermittlung von Erbbaurechten und Erbbaugrundstücken
- **Völkner**, Verkehrswertnahe Wertermittlung

16.2 Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch – **BauGB**, in der aktuellen Fassung
- Baunutzungsverordnung – **BauNVO**, in der aktuellen Fassung
- Landesbauordnung in der aktuellen Fassung
- Gebäudeenergiegesetz – **GEG** - in der aktuellen Fassung
- Muster-Anwendungshinweise zur Immobilienwertermittlungsverordnung (**ImmoWertA**)
- Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Immobilien und der für die Wertermittlung erforderlichen Daten (Immobilienwertermittlungsverordnung – **ImmoWertV**) vom 14.07.2021

16.3 Sonstiges

- **BKI-Kostenplaner 24**, Software zur Baukostenermittlung;
Baukosteninformationszentrum Deutscher Architektenkammern



17. ANLAGEN

Anlagenverzeichnis

- Anhang I Fotodokumentation
- Anhang II Makrolage, Mikrolage (OpenStreetMap)
- Anhang III Auszug aus der Liegenschaftskarte
- Anhang IV Grundrisse
- Anhang V Objektdatenblatt



Anhang I – Fotodokumentation



Außenansicht



Nebengebäude



Außenstellfläche



Hausflur



Kellergeschoss



Kellergeschoss



Heizungsanlage



Zugang 2. Wohneinheit Wohnhaus



1.OG – Hausflur



1.OG – Küche



1.OG – Dachterrasse



exemplarisch Zimmer



Dusche



Modernisiertes Bad



Zustand Dachgeschoss



1.OG – Küche



Exemplarisch Wohnraum



Schäden Dach Einfamilienhaus



Einfamilienhaus (ehem. Scheune)



Einfamilienhaus (ehem. Scheune)



Werkstattgebäude/ Garage

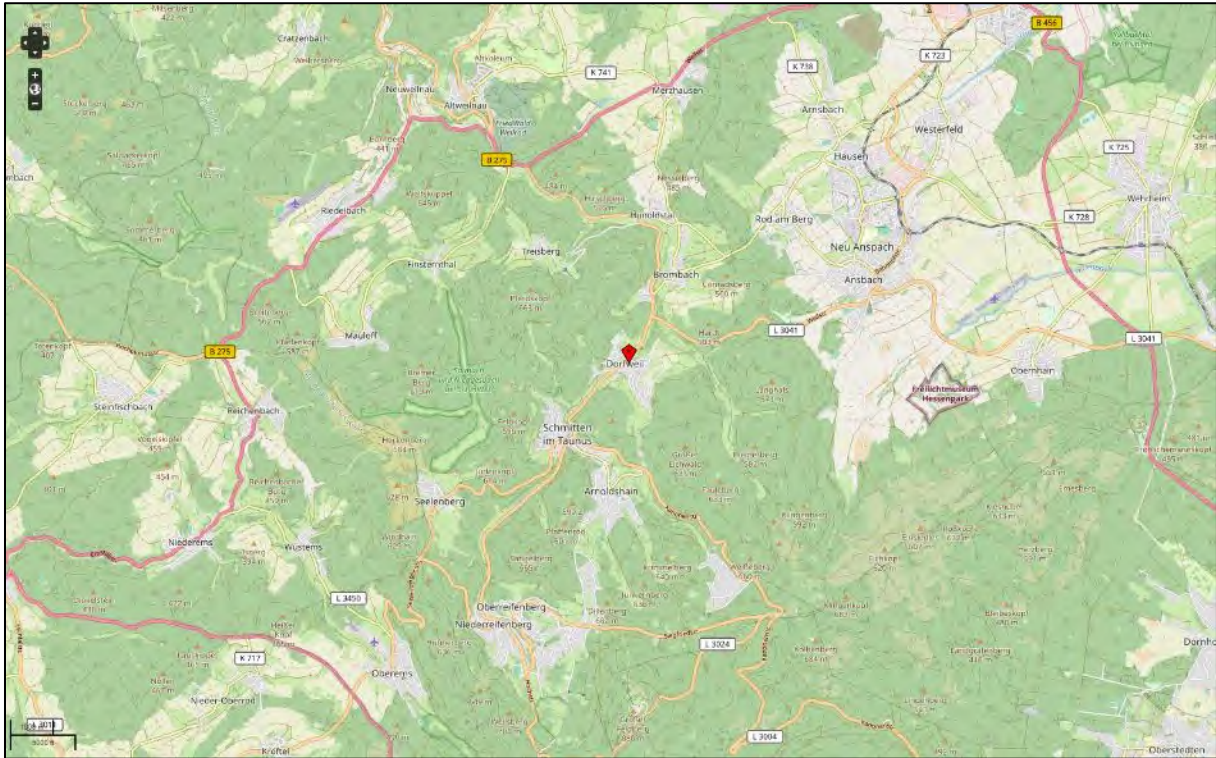


Zustand Nebengebäude



Anhang II – Makrolage, Mikrolage

Makrolage



© OpenStreetMap-Mitwirkende

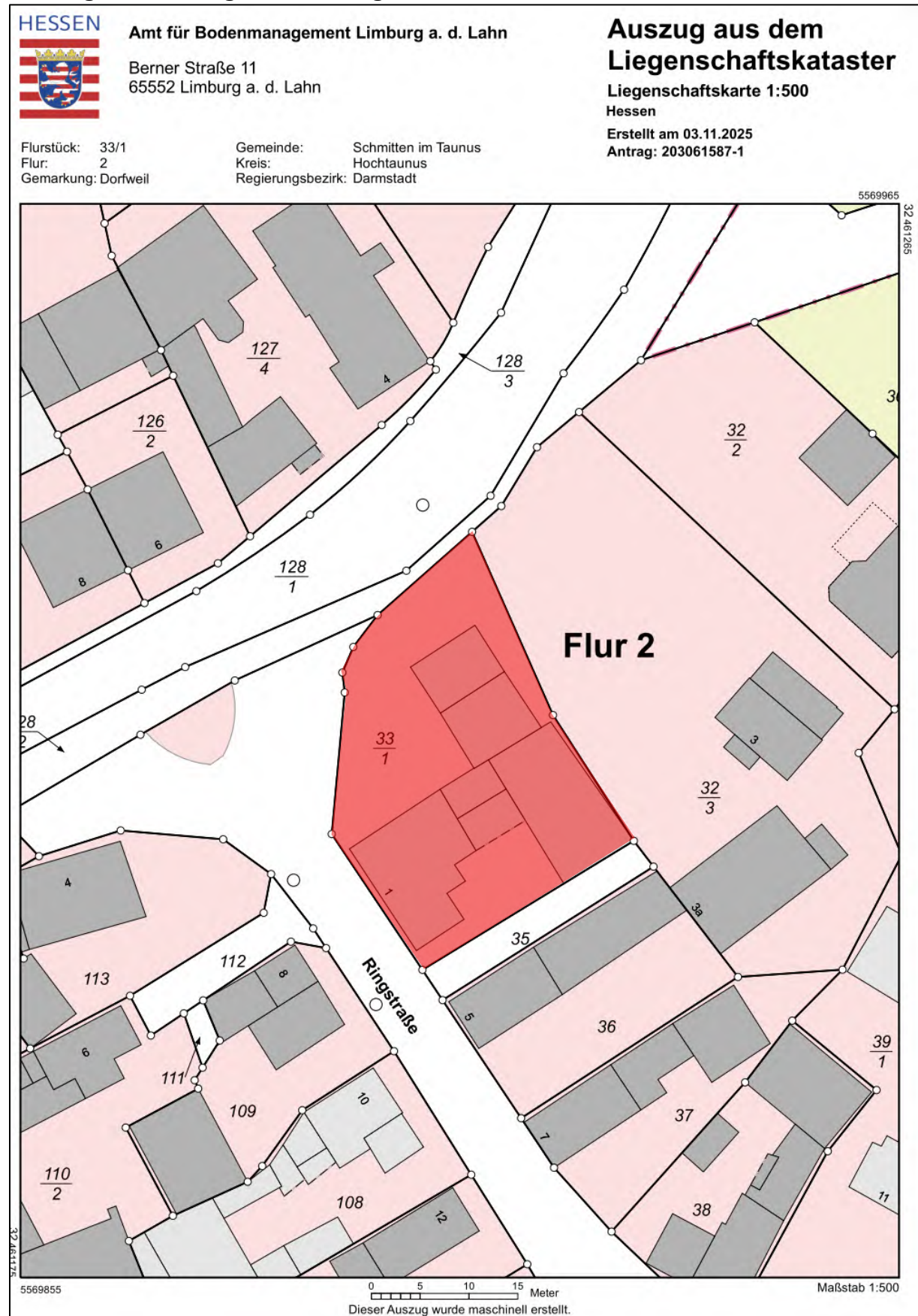
Mikrolage



© OpenStreetMap-Mitwirkende



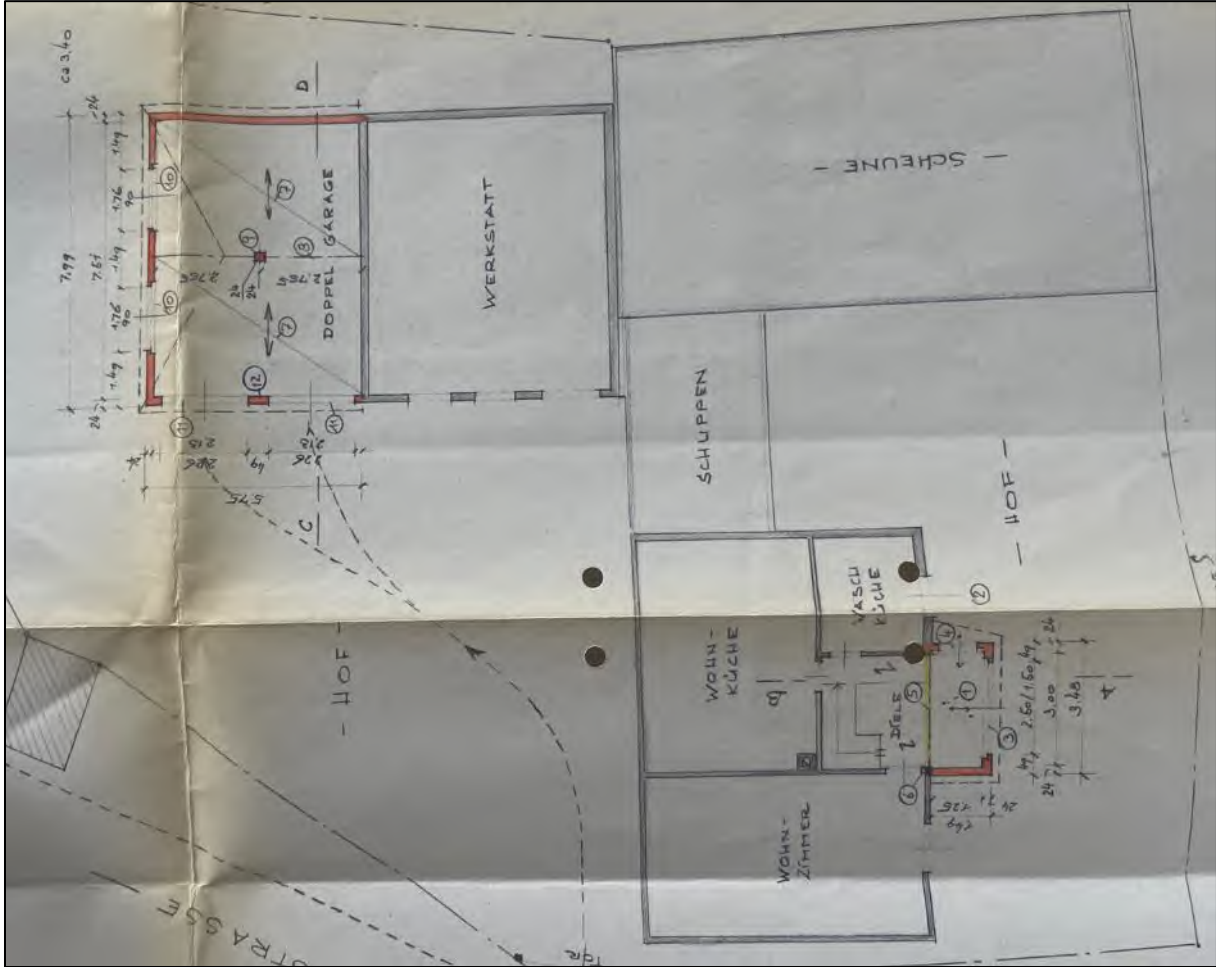
Anhang III – Auszug aus der Liegenschaftskarte





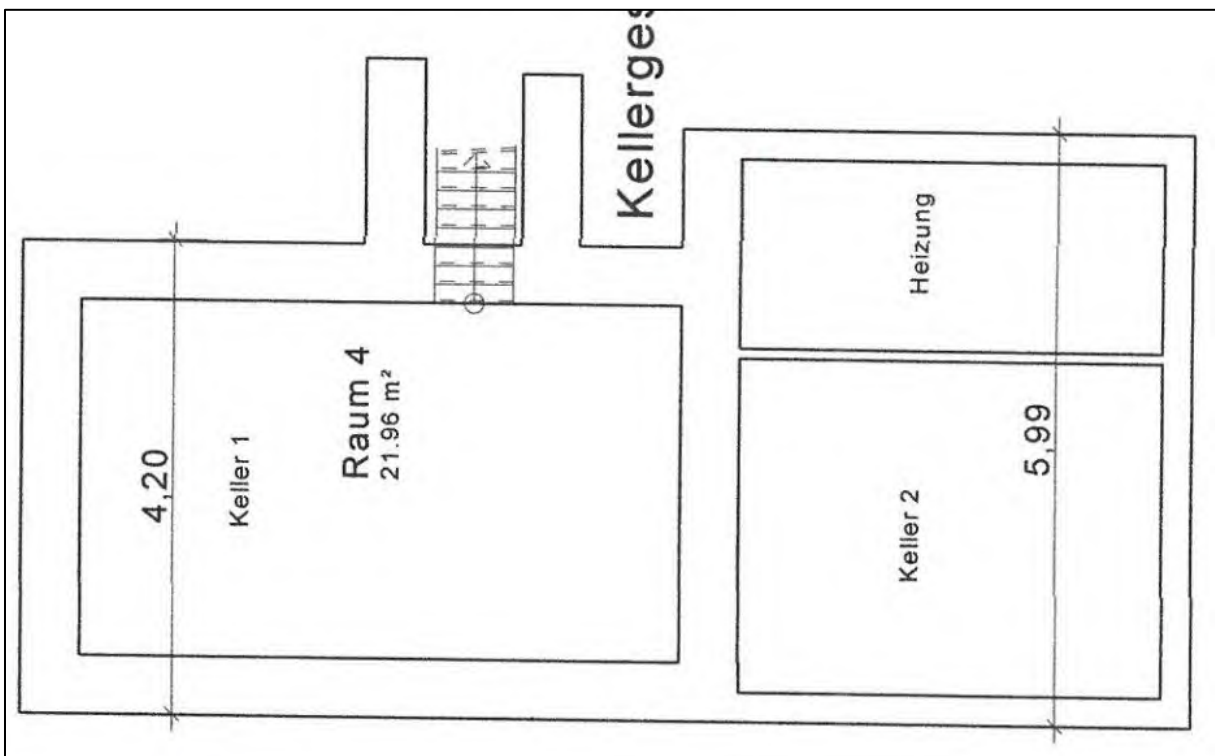
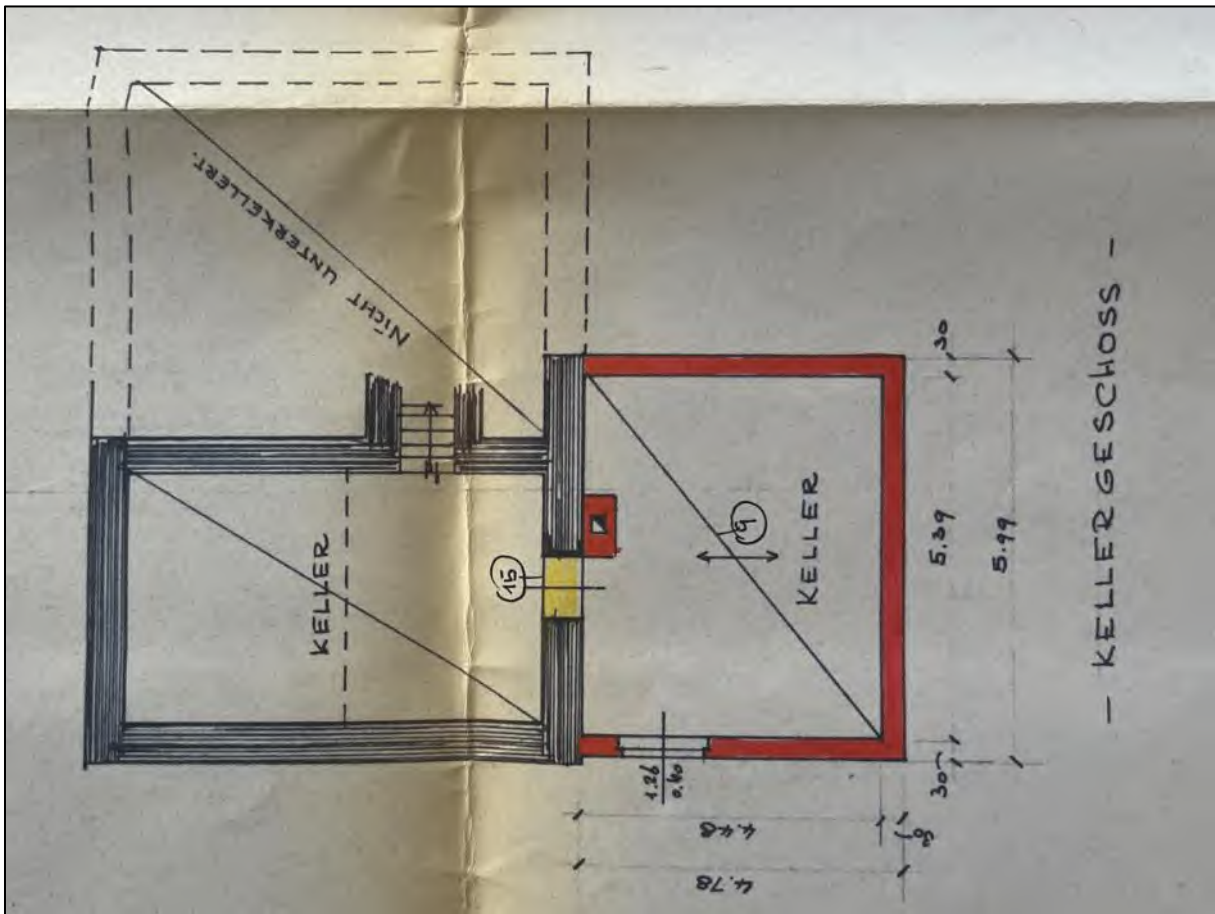
Anhang IV – Grundrisse

Gesamtensemble



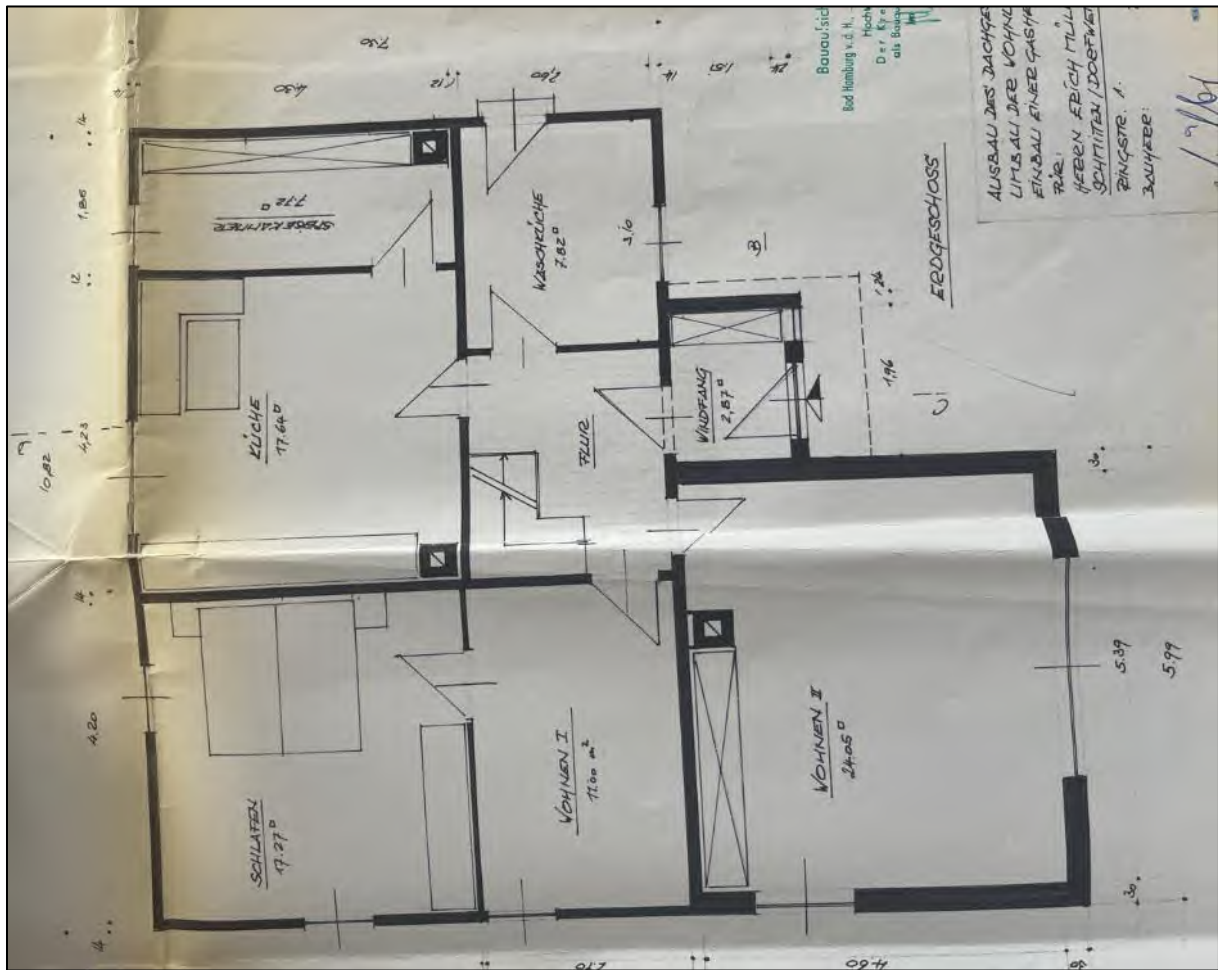


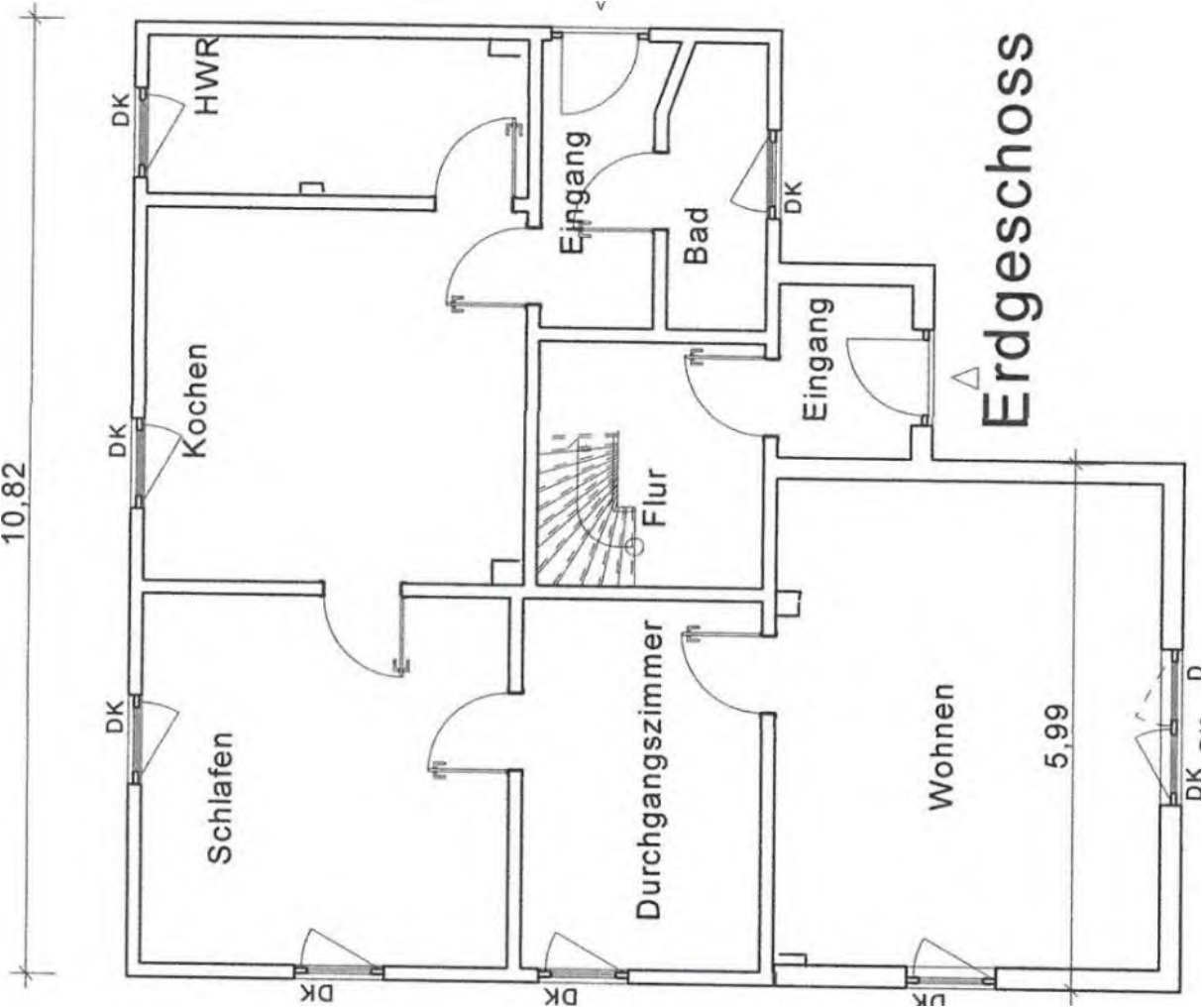
Grundriss Kellergeschoss (Zweifamilienhaus)





Erdbgeschoss

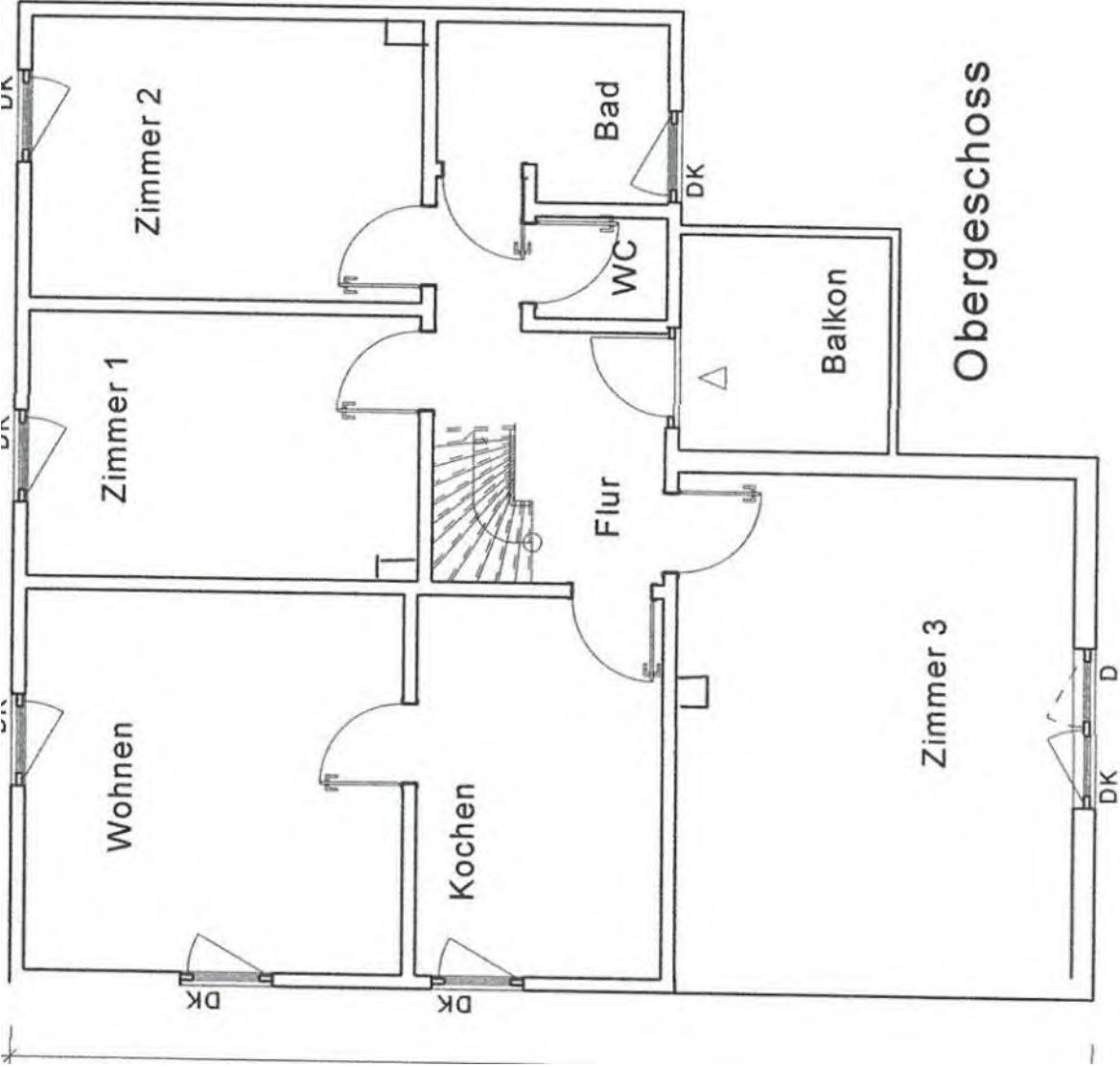




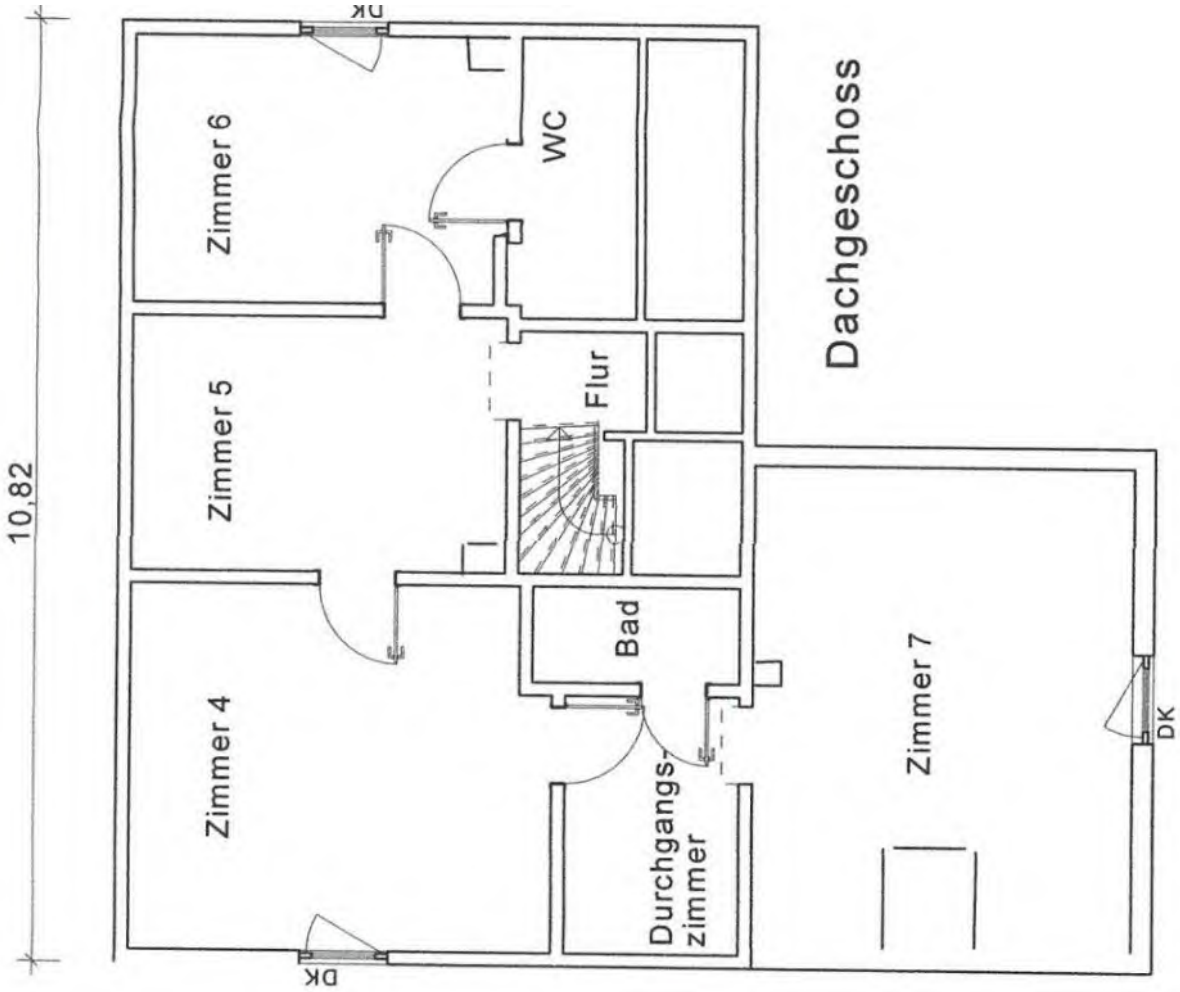


Obergeschoss



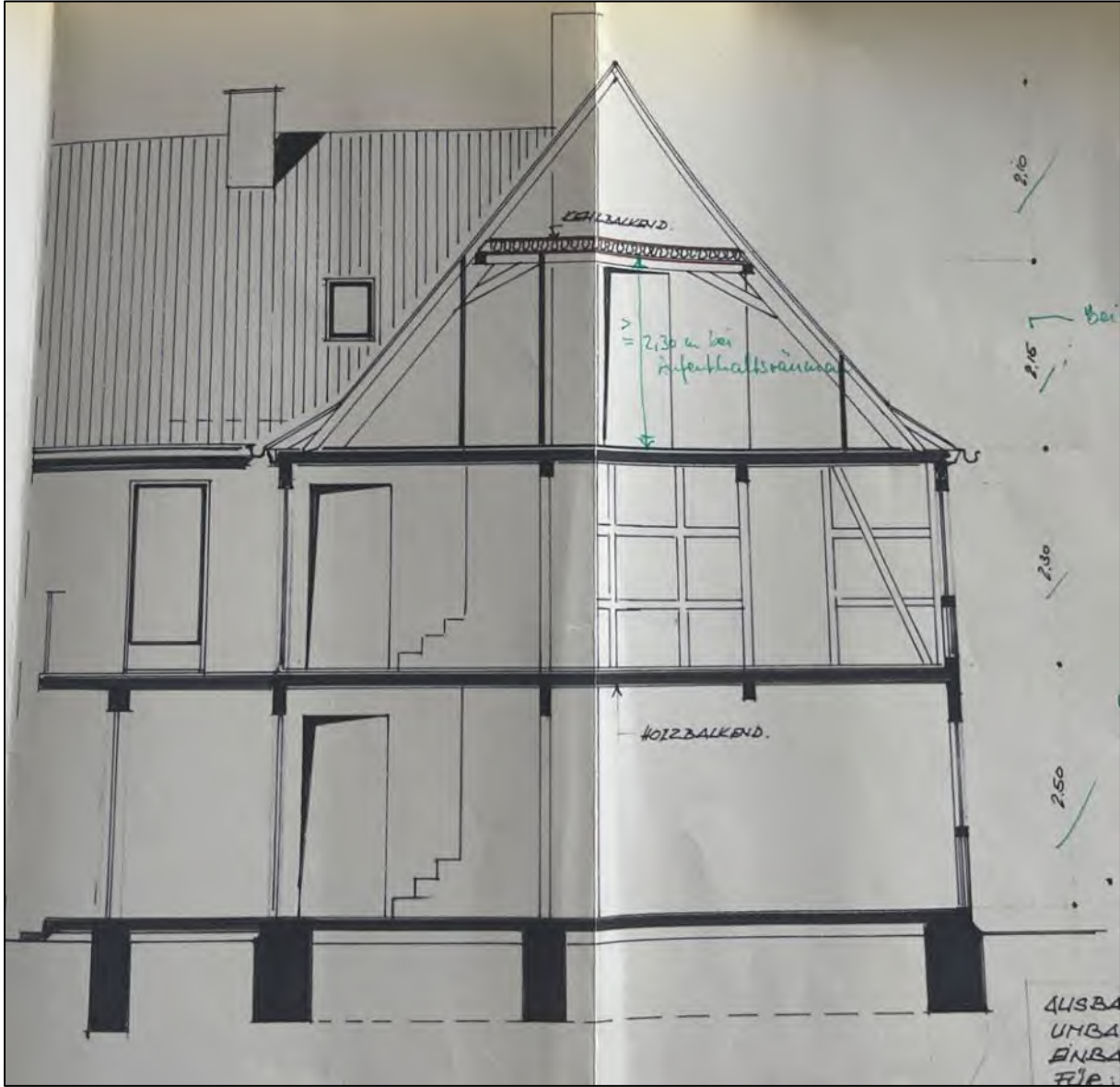


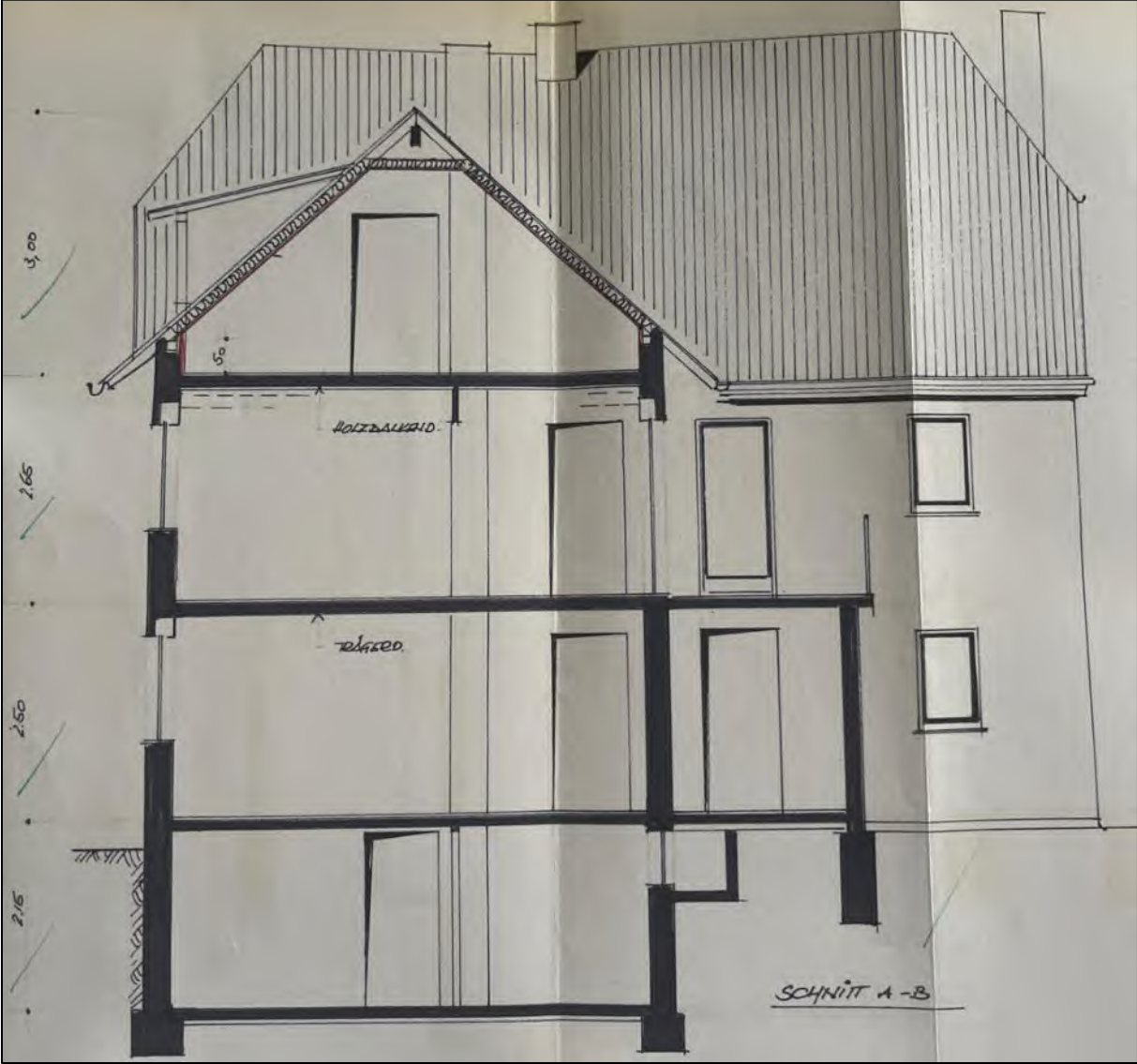
Dachgeschoss





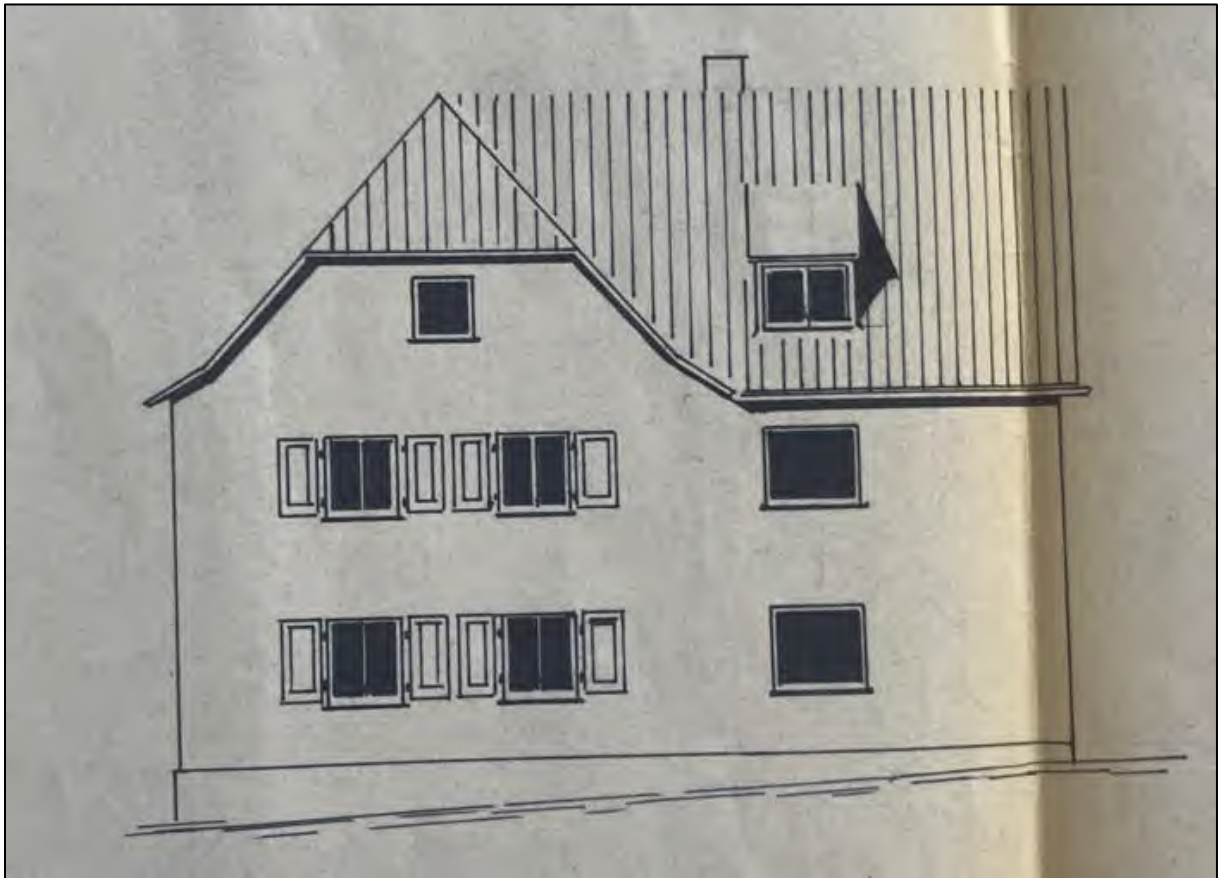
Schnitt





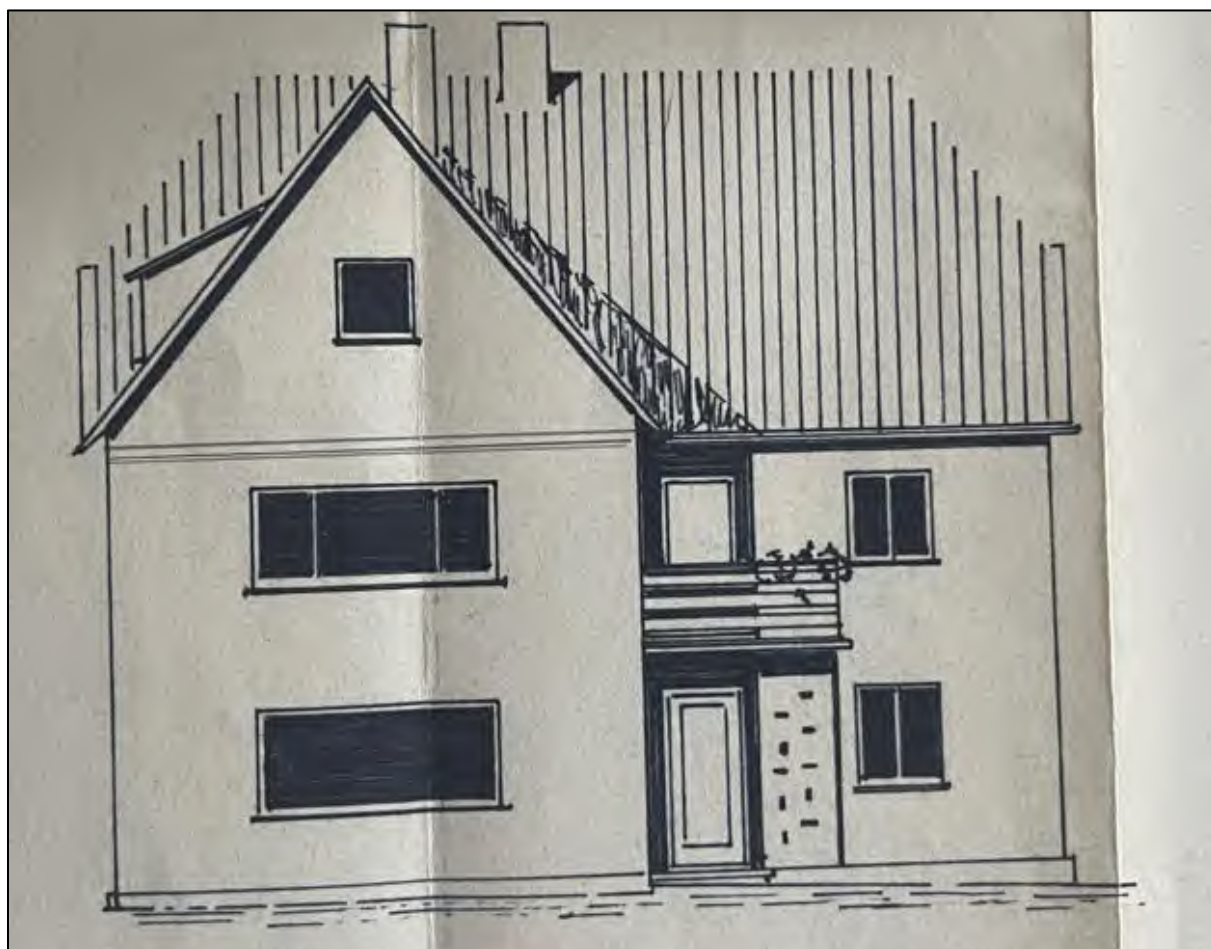


Ansicht Straße





Ansicht Süd





Anhang V – Objektdatenblatt

Aktenzeichen	95 K 48/24
Adresse	Ringstraße 1 in 61389 Schmitten
Marktwert	320.000 €
Besichtigungsumfang	Außen- und Innenbesichtigung
Gebäude	
Objekt	<p>Bei dem Bewertungsobjekt handelt es sich um ein Grundstück, bebaut mit einem Zweifamilienhaus, einem abbruchreifen Einfamilienhaus sowie einer Werkstatthalle, gelegen in der „Ringstraße 1, 61389 Schmitten“. Das ursprüngliche Baujahr konnte nicht eindeutig recherchiert werden. Aufgrund der vorgefundenen Bausubstanz ist jedoch davon auszugehen, dass das Zweifamilienhaus etwa um 1900 errichtet und circa 1967 durch einen südlichen Anbau erweitert wurde. Das Einfamilienhaus, welches ursprünglich als Scheune genutzt wurde, wird auf ein Baujahr vor 1900 geschätzt. Die Garage und die Werkstatthalle wurden vermutlich um 1966 erbaut.</p> <p>Der Ausstattungsstandard des Zweifamilienhauses wird insgesamt als einfach bis durchschnittlich eingeschätzt. Die Einliegerwohnung im Erdgeschoss konnte nicht besichtigt werden; gemäß der im Ortstermin gegebenen Auskunft ist auch sie dem einfachen Standard zuzuordnen. Das Einfamilienhaus weist keine relevanten Ausstattungsmerkmale auf. Die Werkstatthalle verfügt in Bezug auf ihre Nutzung über einen einfachen Ausstattungsstandard.</p>
Nutzung zum Stichtag	Die Nutzung erfolgte zu Wohnzwecken.
Vermietungsstand	Zweifamilienhaus – Erdgeschoss vermietet, restliche Flächen eigengenutzt
Garage / Einstellplätze	Garage vorhanden
Baujahr	Das Zweifamilienhaus wurde etwa um 1900 errichtet und circa 1967 durch einen südlichen Anbau erweitert wurde. Das Einfamilienhaus, welches ursprünglich als Scheune genutzt wurde, wird auf ein Baujahr vor 1900 geschätzt. Die Garage und die Werkstatthalle wurden vermutlich um 1966 erbaut.
Wohn- Nutzfläche	Zweifamilienhaus ~ rd. 237,4 m ² Wohnfläche Werkstatthalle ~ rd. 125,5 m ² Nutzfläche
Raumaufteilung	<p>Die Wohneinheit im Ober- und Dachgeschoss gliedert sich wie folgt:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Obergeschoss: Diele, drei Zimmer, Küche, Badezimmer und Balkon • Dachgeschoss: drei Zimmer und ein Gäste-Bad/Gäste-WC. Die Zimmer im Dachgeschoss sind als Durchgangszimmer konzipiert. Zudem befindet sich dort ein nicht zu Wohnzwecken ausgebautes Dachraum. <p>Das Einfamilienhaus wird über eine zentrale Eingangstür erschlossen. Das Dachgeschoss ist derzeit nicht ausgebaut und nicht erschlossen.</p> <p>Die Werkstatthalle wird über ein Rolltor erschlossen. Der Garagenanbau verfügt über eine Zugangstür sowie ebenfalls über ein Rolltor. Beide Gebäudeteile sind im Innenbereich miteinander verbunden.</p>



Baubeschreibung (Zweifamilienhaus)		
Rohbau	massiv	
Dach	Holzkonstruktion	
Innenausbau	einfach bis durchschnittlich	
Baulicher Zustand	Die Gebäude befinden sich in einem nicht mehr zeitgemäßen bis desolaten baulichen Zustand	
Grundstück		
Lage	mittlere Wohnlage	
Grundbuchbezeichnung	Flur: 2	Flurstück: 33/1
Größe / Eigentumsform	785 m ²	Volleigentum
Es handelt sich hierbei um einen Auszug aus den Grundstücksdaten, die im Gutachten vollständig beschrieben werden. Insofern kann keine Gewährleistung auf Vollständigkeit übernommen werden.		
Objektfotos		



Immobilienbewertung
Reuter

Eric Reuter • Staufenstraße 48 • 60323 Frankfurt am Main

Amtsgericht Königstein im Taunus
Zwangsversteigerungsabteilung
Burgweg 9
61462 Königstein im Taunus

Frankfurt am Main, 28.11.2025

Aktenzeichen: 95 K 48/24
Rechnung-Nr.: AGK-002-2025-61389
Leistungsdatum: 14.01.2025 – 28.11.2025

Gutachten für das Amtsgericht Königstein im Taunus
Wertermittlung – Ringstraße 1, 61389 Schmitten; Volksbank Darmstadt Mainz eG ./.
Masi, Sabrina Angela

Sehr geehrte Damen und Herren,

ich erlaube mir für den entstandenen Aufwand folgende Leistungen in Rechnung zu stellen:

Position	Auftragsnummer	Betrag in €
1	AGK-002-2025-61389	3.843,02 €
	Umsatzsteuer 19,0%	730,17 €
	Rechnungsbetrag	4.573,20 €

Die detaillierte Kostenaufstellung entnehmen Sie bitte der beigefügten Anlage I.
Bitte überweisen Sie den Rechnungsbetrag auf unten angegebenes Bankkonto.

Mit freundlichen Grüßen

Eric Reuter

Steuer-IdNr. 60 749 518 306

Immobilienbewertung Reuter Staufenstraße 48 60323 Frankfurt am Main Steuer-Nr. 014 860 35626 FA Frankfurt am Main Umsatzsteuer-ID: DE412322173	Festnetz +49 69 – 300 773 72 Mobil +49 157 – 92 33 5541 E-Mail info@immobilienbewertung-reuter.de Homepage www.immobilienbewertung-reuter.de	Bank: DKB IBAN: DE14 1203 0000 1072 0109 01 BIC: BYLADEM1001 Kto. Inh.: Eric Reuter
---	--	--



Immobilienbewertung
Reuter

Anlage I – Kostenaufstellung

Tätigkeit	Anzahl Stunden
Anschreiben der Prozessparteien:	0,50 h
Ortstermin (inkl. An- und Abfahrt):	2,00 h
Einholung der Behördenauskünfte:	3,50 h
Bauakteneinsicht 23.06.2025 (inkl. An- und Abfahrt):	2,50 h
Gutachtenerstellung:	22,00 h
Summe	30,50 h
Stundensatz (Stufe 7)	115,00 €/h

Gutachtenhonorar	Arbeitszeit	3.507,50 €
Fahrtkosten (PKW)		
F-Staufenstraße - Schmitt, Ringstr. (An- und Abfahrt)	74,0 km	
Fahrtkostenersatz	0,42 €/km	31,08 €
Ersatz von Aufwendungen (§12 JVEG)		
Urschrift	1	
Anschläge (0,90 € je 1.000 Anschläge)	88.216	79,39 €
Anzahl der Bilder (2,00 €/Bild):	22	44,00 €
Abschriften	3	
Anzahl der Gutachtenseiten:	47	
Anzahl der Anlagenseiten:	21	
Farbkopien:	27	
1. - 50. Seite (1,00 €/Seite):	27	27,00 €
ab 51. Seite (0,30 €/Seite):	0	0,00 €
SW-Kopien:	177	
1. - 50. Seite SW (0,50 €/Seite):	50	25,00 €
ab 51. Seite SW (0,15 €/Seite):	127	19,05 €

Sonstige Kosten		
Post- und Telekommunikationsdienstleistungen (pauschal)		15,00 €
Sonstige Aufwendungen:		
	Altlastenauskunft	75,00 €
	Baulastenauskunft	20,00 €
Summe Netto		3.843,02 €
Umsatzsteuer	19%	730,17 €
Rechnungsbetrag		4.573,20 €

Immobilienbewertung Reuter Staufenstraße 48 60323 Frankfurt am Main Steuer-Nr. 014 860 35626 FA Frankfurt am Main Umsatzsteuer-ID: DE412322173	Festnetz +49 69 – 300 773 72 Mobil +49 157 – 92 33 5541 E-Mail info@immobilienbewertung-reuter.de Homepage www.immobilienbewertung-reuter.de	Bank: DKB IBAN: DE14 1203 0000 1072 0109 01 BIC: BYLADEM1001 Kto. Inh.: Eric Reuter
---	---	--



Regierungspräsidium Darmstadt
Postfach 50 60, 65040 Wiesbaden

Abteilung Umwelt Wiesbaden

Immobilien Gutachter HypZert F
Eric Reuter
An der Hauptwache 2
60313 Frankfurt am Main

Unser Zeichen: **RPDA - Dez. IV/Wi 41.1-89 i 14.33/1-2024/161**
Dokument-Nr.: **2025/369556**
Ihr Zeichen: 95 K 48/24
Ihre Nachricht vom: 25.02.2025
Ihre Ansprechperson: Dagmar Faßbender
Zimmernummer: 307
Telefon/ Fax: +49 611 / 3309 - 2227/ +49 611 / 3309 - 2444
E-Mail: dagmar.fassbender@rpda.hessen.de
Datum: 27.02.2025

Auskünfte aus der Altflächendatei

**Ringstraße 1, Schmitten, Gemarkung Dorfweil; Flur 2, Flurstück 33/1
Anlage: ALTIS-Auszug Nr. 434.009.030-000.024**

Sehr geehrter Herr Reuter,

in der Altflächendatei des Landes Hessen sind alle seitens der Kommunen gemeldeten Altflächen (Altablagerungen und Altstandorte) sowie behördlicherseits bekannten Flächen mit schädlichen Bodenveränderungen erfasst. Für die von Ihnen angefragte Fläche ist in der Altflächendatei unter der ALTIS-Nummer 434.009.030-000.024 ein Eintrag vorhanden. Den entsprechenden Auszug mit den dazugehörigen Erläuterungen habe ich diesem Schreiben beigelegt.

Aufgrund der Branchenklassen der Betriebe ist davon auszugehen, dass dort mit umweltgefährdenden Stoffen umgegangen worden ist. Da jedoch meines Wissens bislang keine weiteren Untersuchungen erfolgt sind, liegen mir derzeit keine konkreten Anhaltspunkte auf schädliche Bodenveränderungen im Sinne des Bundes-Bodenschutzgesetzes (BBodSchG) zu dieser Fläche vor.

Die Einteilung der Branchenklassen nach Wirtschaftszweig (WZ 2003) in den Klassen 1 bis 5 spiegelt die Wahrscheinlichkeit einer Umweltbeeinträchtigung wider. Bei der höchsten hier eingetragenen Klasse 4 wird das Gefährdungspotential als „hoch“ eingestuft.

Regierungspräsidium Darmstadt
Abteilung Umwelt Wiesbaden
Kreuzberger Ring 17 a + b
65205 Wiesbaden

Servicezeiten:
Mo. – Do. 8:00 bis 16:30 Uhr
Freitag 8:00 bis 15:00 Uhr

Fristenbriefkasten:
Luisenplatz 2
64283 Darmstadt

Buslinien 15 und 28
Haltestellen Am Hochfeld o. Kreuzberger Ring
Bahn: Bahnhof Wiesbaden-Erbenheim

Telefon: +49 (0611) 33 09 – 0 (Zentrale)
Telefax: +49 (0611) 33 09 - 2444

Internet: <https://rp-darmstadt.hessen.de>



Hinweise:

1. Ab einer Branchenklasse 3 sind zur Einschätzung der tatsächlichen Gefährlichkeit weitere Recherchen empfehlenswert.

Für die Auskunftserteilung bezüglich des oben bezeichneten Grundstücks ergeht hiermit zugleich folgender

KOSTENBESCHEID

1. Gemäß § 1 Abs. 1 Nr. 1 Hess. Verwaltungskostengesetz (HVwKostG) tragen Sie als Antragsteller die Kosten dieses Verfahrens.
2. Die Kosten werden auf **75,00 Euro** festgesetzt.

Begründung der Kostenentscheidung

Die Kostenentscheidung ergibt sich aus §§ 1, 2 und 9 des Hessischen Verwaltungskostengesetzes (HVwKostG), in Verbindung mit Nr. 1927 sowie 19271 bis 19272 der Verwaltungskostenordnung (VwKostO-MLU) für den Geschäftsbereich des Hessischen Ministeriums für Landwirtschaft und Umwelt, Weinbau, Forsten, Jagd und Heimat, in der jeweils gültigen Fassung.

Demnach ist für die Erteilung einer Datenauskunft aus dem Altflächen-Informationssystem Hessen (ALTIS) sowie für die Recherche je Altfläche in der Altflächendatei eine Gebühr je Viertelstunde von 25 Euro, jedoch höchstens 600 Euro, zu erheben. Da der Zeitaufwand 45 Minuten betrug, ergibt sich eine Gebühr in Höhe von 75,00 Euro.

Der Gesamtbetrag in Höhe von **75,00 Euro** ist **innerhalb von 3 Wochen**, gerechnet vom Datum des Bescheides an, an das

Hessische Competence Center (HCC-RP DA),
IBAN: DE87 5005 0000 0001 0058 75, BIC: HELADEFXXX,
bei der Landesbank Hessen-Thüringen, Niederlassung Frankfurt,
unter Angabe der **Referenznummer 41105762500170**

zu überweisen.

Sofern die Kosten nicht bis zum Fälligkeitstag auf dem o. g. Konto des HCC eingegangen sind, wird gemäß § 15 HVwKostG ein Säumniszuschlag in Höhe von 1% des auf hundert Euro nach unten abgerundeten Betrages fällig.

HOCHTAUNUSKREIS – DER KREISAUSSCHUSS
FACHBEREICH BAUAUFSICHT, DENKMALSCHUTZ UND IMMISSIONSSCHUTZ
- Untere Bauaufsichtsbehörde -



Landratsamt | Postfach 19 41 | 61289 Bad Homburg v.d.H.

Herr
Eric Reuter
An der Hauptwache 2
60313 Frankfurt

Ihr/e Ansprechpartner/in: Frau Mosch
Haus 2 / Etage 2 / Zimmer: 2-248

Tel.: 06172 999-6315
Fax: 06172 999-6399
Email: stefanie.mosch@hochtaunuskreis.de

Aktenzeichen (bitte stets angeben):
612-901-BK-808-25-25

Antragseingang: 25.02.2025

12.03.2025

Grundstück	Schmitten im Taunus, Ringstraße 1
Gemarkung	Dorfweil
Flur/e	2
Flurstück/e	33/1
Vorhaben	Baulastauskunft

Auskunft / Auszug aus dem Baulastenverzeichnis

Hiermit bestätigen wir, dass für das o.g. Flurstück

keine Baulast

im Baulastenverzeichnis der Unteren Bauaufsichtsbehörde des Hochtaunuskreises eingetragen ist.

Gebühren:

für die Bearbeitung Ihres Antrags wird gemäß Bauaufsichtsgebührensatzung, die nachfolgend aufgeführte Gebühr erhoben:

Baulastauskunft / Auszug Baulastenverzeichnis **20,00 €**

Wir bitten Sie, die Gebühr bis **zum 11.04.2025** auf eines der unten angegebenen Konten zu überweisen.

Bitte geben Sie bei allen Einzahlungen unbedingt die Belegnummer **2301250513** an, damit der Betrag ordnungsgemäß verbucht werden kann.

Rechtsbehelfsbelehrung:

Gegen diesen Bescheid können Sie innerhalb eines Monats nach Bekanntgabe schriftlich oder zur Niederschrift beim Kreisausschuss des Hochtaunuskreises, Ludwig-Erhard-Anlage 1-5, 61352 Bad Homburg v.d. Höhe, Widerspruch einlegen. Der Widerspruch kann auch auf elektronischem Weg nach Maßgabe des § 3a Abs. 2 HVwVfG erhoben werden.

Hinweis:

Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass ein mit einfacher E-Mail eingelegter Widerspruch formunwirksam ist.

Freundliche Grüße
Im Auftrag

Mosch

Landratsamt
Ludwig-Erhard-Anlage 1-5
61352 Bad Homburg v.d.H.

Taunus Sparkasse
BLZ 512 500 00 Kto 100 9605
IBAN: DE33 5125 0000 0001 0096 05
SWIFT- BIC: HELADEF1TSK

Nassauische Sparkasse
BLZ 510 500 15 Kto 245 034 660
IBAN: DE93 5105 0015 0245 0346 60
SWIFT- BIC: NASSDE55

Eric Reuter

00808-25
SM

Grundstück Schmitten im Taunus, Ringstraße 1
Gemarkung Dorfweil
Flur 2
Flurstück 33/1

GEBÜHRENBERECHNUNG

gem. Hessisches Verwaltungskostengesetz (HVwKostG) und gem. Satzung des Hochtaunuskreises über die Erhebung von Bauaufsichtsgebühren (Bauaufsichtsgebührensatzung).

6452 Erteilung von schriftlichen Auskünften aus dem Baulastenverzeichnis

1 Flurstück(e) zu je	20,00 €
Gebühr	20,00 €

Gebühr gesamt	20,00 €
----------------------	----------------

M1203
02.12.2025 11:52
Sicherer Uebermittlungsweg (EGVP:ozg_postfach)

Prüfvermerk vom 02.12.2025, 11:54:01

Die unten aufgeführten Dokumente sind elektronisch eingegangen. Die technische Prüfung der elektronischen Dokumente hat folgendes Ergebnis erbracht:

Angaben zur Nachricht:

Sicherer Übermittlungsweg aus dem Postfach- und Versanddienst eines OZG-Nutzerkontos.

Eingangszeitpunkt: 02.12.2025, 11:52:35
Absender: ERIC REUTER
Nutzer-ID des Absenders: DE.Justiz.444500fc-e6d0-4053-9c0f-a2772e59b370.09a1
Aktenzeichen des Absenders:

Empfänger: Amtsgericht Königstein im Taunus
Aktenzeichen des Empfängers: 95 K 48/24

Betreff der Nachricht:
Text der Nachricht:
Nachrichtenkennzeichen: hej_176467275441306f2cc40-0bae-4dec-81e1-205d50c094c6

Angaben zu den Dokumenten:

Dateiname	Format	Informationen zu(r) qualifizierten elektronischen Signatur(en)				
		Qualifiziert signiert nach ERVB?	durch	Berufsbezogenes Attribut	am	Prüfergebnis
AGK-002-2025-61389.pdf	pdf	nein				
Gutachten.pdf	pdf	nein				
xjustiz_nachricht.xml	xml	nein				

Vertrauenswürdiger Herkunftsnachweis

Absender

ERIC REUTER

GERBERMÜHLSTRASSE 49

60594 FRANKFURT AM MAIN

Nachrichtenkanal

Sicherer Uebermittlungsweg (EGVP:ozg_postfach)

Dokumente

Dateiname	Hashwertprüfung
xjustiz_nachricht.xml	erfolgreich (Laut Hashwertprüfung inhaltsgleich)
Gutachten.pdf	erfolgreich (Laut Hashwertprüfung inhaltsgleich)
AGK-002-2025-61389.pdf	erfolgreich (Laut Hashwertprüfung inhaltsgleich)

Übermittlung eines oder mehrerer Schriftgutobjekte

Geschäftszeichen:

95 K 48/24

DE.Justiz.444500fc-e6d0-4053-9c0f-a2772e59b370.09a1

Empfänger:

Amtsgericht Königstein

Erstellungszeitpunkt:

02.12.2025

In Sachen

--

sind die folgenden Schriftgutobjekte übermittelt worden:

Nr	Typ	Datum des Schreibens	Anzeigename	EEB erforderlich
2	Andere / Sonstige	--	Gutachten.pdf	Nein
3	Andere / Sonstige	--	AGK-002-2025-61389.pdf	Nein