



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



Anschrift:	Gundelhardtstraße 40 in 65779 Kelkheim
Objektart:	Einfamilienhaus mit Doppelgarage
Aktenzeichen:	95 K 15/25
Verkehrswert:	1.840.000 € (Flurstück 735/1) 0 € (Flurstück 736/3)
Auftraggeber:	Amtsgericht Königstein im Taunus Zwangsversteigerungsabteilung
Wertermittlungstichtag:	11.12.2025
Qualitätsstichtag:	11.12.2025
Tag der Ortsbesichtigung:	11.12.2025
Adresse	Staufenstraße 48, 60323 Frankfurt am Main
Telefon	+49 69 – 300 773 72
E-Mail	info@immobilienbewertung-reuter.de
Homepage	www.immobilienbewertung-reuter.de



1. VORBEMERKUNGEN	3
1.1 Auftraggeber	3
1.2 Objekt	3
1.3 Interne Gutachtennummer	3
1.4 Eigentümer/-in	3
1.5 Datum des Auftrages	3
1.6 Zweck und Art des Gutachtens	3
1.7 Ortsbesichtigung	3
1.8 Wertermittlungstichtag	3
1.9 Qualitätsstichtag	4
1.10 Mitwirkende Hilfskräfte	4
1.11 Zubehör i.S.d. § 97 BGB	4
1.12 Objektbezogene Unterlagen und Auskünfte	4
1.13 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 Immissionen	14
5.4 Hochwasserrisiko	15
5.5 Außenanlagen	15
6. RECHTLICHE GEGEBENHEITEN UND TATSÄCHLICHE NUTZUNG	16
6.1 Entwicklungszustand (§ 3 ImmoWertV)	16
6.2 Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 5, Abs. 1 ImmoWertV)	16
6.3 Rechte und Belastungen, Nutzung, Vermietung (§ 46 ImmoWertV)	16
6.4 Beitrags- und abgabenrechtliche Situation (§ 5, Abs. 2 ImmoWertV)	17
6.5 Sonstiges (Umwelt-, Denkmalschutz, Planfeststellungen, Nachbarrechte etc.)	17



7. BAUBESCHREIBUNG UND BEURTEILUNG DER BAULICHEN ANLAGEN	18
7.1 Hinweis zur Baugenehmigung und behördliche Auflagen	18
7.2 Baubeschreibung Gebäude	18
7.3 Baubeschreibung Nebengebäude	20
7.4 Beurteilung der baulichen Anlagen	20
8. ERMITTLUNG DER FLÄCHEN UND MAß DER BAULICHEN NUTZUNG	22
9. WIRTSCHAFTLICHE GEGEBENHEITEN UND GRUNDSTÜCKSMARKT	26
10. GRUNDLAGEN DER WERTERMITTLUNG	29
11. ABLEITUNG DES MARKTWERTES (§ 6 ImmoWertV)	31
12. BODENWERTERMITTLUNG (§ 40 ImmoWertV)	32
12.1 Erläuterungen zum Bodenwert	33
12.2 Anpassungen	34
13. SACHWERTERMITTLUNG (§§ 35 – 39 ImmoWertV)	36
13.1 Sachwertermittlung	36
13.2 Erläuterungen zum Sachwert	36
13.3 Sachwertmodell des Gutachterausschusses	37
13.4 Gesamt- und Restnutzungsdauer	38
13.5 Herstellungskosten	39
13.6 lineare Alterswertminderung	40
13.7 Sachwertfaktor	41
13.8 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (boG)	42
14. PLAUSIBILISIERUNG DES ERGEBNISSES	45
14.1 Marktdaten und Würdigung des Ergebnisses	45
14.2 Nutzungs- und Drittverwendungsfähigkeit	46
14.3 Marktgängigkeit und Verwertbarkeit	46
15. VERKEHRSWERT (MARKTWERT)	47
16. LITERATURVERZEICHNIS	48
16.1 Literatur	48
16.2 Rechtsgrundlagen	48
16.3 Sonstiges	48
17. ANLAGEN	49
Anhang I – Fotodokumentation	50
Anhang II – Makrolage, Mikrolage	52
Anhang III – Auszug aus der Liegenschaftskarte	53
Anhang IV – Grundrisse / Schnitt / Ansichten	54
Anhang V– Beantwortung der Nebenaufgabe	59



1. VORBEMERKUNGEN

1.1 Auftraggeber

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

1.2 Objekt

Einfamilienhaus mit Doppelgarage
Gundelhardtstraße 40
65779 Kelkheim

1.3 Interne Gutachtennummer

AGK-103-2025-65779

1.4 Eigentümer/-in

anonymisiert

1.5 Datum des Auftrages

23.09.2025 mit Beschluss vom 22.09.2025

1.6 Zweck und Art des Gutachtens

Gemäß des Beschlusses des Amtsgerichtes Königstein im Taunus (Geschäftsnummer 95 K 15/25) vom 22.09.2025 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.

1.7 Ortsbesichtigung

Tag der Ortsbesichtigung 11.12.2025

Anwesende: Eigentümer/-in der Liegenschaft
Eric Reuter (Gutachter)

Umfang der Besichtigung Der Bewertungsgegenstand wurde von innen und außen besichtigt. Es waren alle Räume mit Ausnahme des Spitzbodens zugänglich. Es erfolgte eine Inaugenscheinnahme der Außenbereichsflächen sowie des Umfelds des Bewertungsobjekts.

Feststellungen im Ortstermin: Der Zutritt zum Grundstück wurde gewährt. Der Anfertigung von Innenfotos wurde zugestimmt. Der Veröffentlichung der Innenfotos wurde zugestimmt.

1.8 Wertermittlungsstichtag

11.12.2025



1.9 Qualitätsstichtag

11.12.2025

1.10 Mitwirkende Hilfskräfte

Keine.

1.11 Zubehör i.S.d. § 97 BGB

Im Ortstermin wurde mitzuversteigerndes Zubehör (Küche) vorgefunden. Im Rahmen der Wertermittlung wird der Wert des mitzuversteigernden beweglichen Zubehörs mit **10.000 €** ausgewiesen.

1.12 Objektbezogene Unterlagen und Auskünfte

Art der Unterlage	Datum
Unterlagen vom Auftraggeber	
Auftrag zur Immobilienwertermittlung, Amtsgericht Königstein im Taunus	23.09.2025
Beschluss zur Zwangsversteigerung 95 K 15/25, Amtsgericht Königstein im Taunus	20.05.2025
Beschluss zur Zwangsversteigerung 95 K 15/25, Amtsgericht Königstein im Taunus	22.09.2025
Grundbuchauszug Amtsgericht Königstein im Taunus Blatt 5635	26.09.2025
Durch den Verfasser eingeholte schriftliche und mündliche Auskünfte	
Auskunft aus dem Altlastenverzeichnis, Regierungspräsidium Darmstadt, Abteilung Umwelt Wiesbaden	02.10.2025
Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis, Main-Taunus-Kreis, Amt für Bauen und Umwelt, Bauaufsicht (per E-Mail)	30.09.2025
Auskunft aus der Kaufpreissammlung, Gutachterausschuss für Immobilienwerte für den Bereich des Hochtaunuskreises, des Main-Taunus-Kreises des Rheingau-Taunus-Kreises und des Landkreises Limburg-Weilburg	17.02.2026
Auskunft zum Bauplanungsrecht – Stadt Kelkheim (Taunus), Amt für Planen und Bauen (per E-Mail)	30.09.2025
Auszug aus dem Liegenschaftskataster, Amt für Bodenmanagement Limburg a. d. Lahn	30.09.2025
Bauakteneinsicht Bauamt Kelkheim	31.10.2025
Bescheinigung über Anliegerbeiträge, Stadt Kelkheim (Taunus), per E-Mail	30.09.2025
Deutsche Bundesbank, Monatsbericht – Oktober 2025	16.10.2025
GTAI, Wirtschaftsdaten kompakt Deutschland	Juni 2025
Hessisches Statistisches Landesamt – Statistische Berichte – Regionalisierte Bevölkerungsvorausberechnung für Hessen bis 2070	März 2023
Homepage von Immowelt (https://www.immowelt.de/immobilienpreise/hessen/kelkheim-65779/ad08de2622)	Abruf: 12.02.2026
Ifo Geschäftsklimaindex Deutschland, Ergebnisse der ifo Konjunkturumfragen im Oktober 2025	27.10.2025



Immobilienmarktbericht des Landes Hessen 2025, Zentrale Geschäftsstelle der Gutachterausschüsse für Immobilienwerte des Landes Hessen	Juli 2025
Immobilienmarktbericht für den Bereich des Main-Kinzig-Kreises und des Wetteraukreises, Gutachterausschuss für Immobilienwerte für den Bereich des Main-Kinzig-Kreises und des Wetteraukreises	Mai 2025
LBS Markt für Wohnimmobilien 2025	k. A.
on-geo Vergleichsmieten und -preise für Wohnimmobilien	12.02.2025
Michael Bauer Research GmbH, Kaufkraft 2025 in Deutschland	Mai 2025
Nürnberg Institut für Marktentscheidungen e. V., Pressemitteilung „Konsumklima: Sinkende Einkommensaussichten sorgen für erneute Abkühlung“	28.10.2025
vdp Immobilienpreisindex Q3 2025	10.11.2025
vdpResearch GmbH – Mieten & Preise: Main-Taunus-Kreis	Stand: 11/2024
Zentrale Immobilien Ausschuss (ZIA), Frühjahrsgutachten 2025, Zahlen, Daten, Fakten: Büroimmobilien	11.02.2025
https://denkxweb.denkmalpflege-hessen.de/objekte/	Abruf: 06.02.2026
https://www.destatis.de/DE/Presse/Pressemitteilungen/2025/01/PD25_019_811.html	Abruf: 06.02.2026
https://www.destatis.de/DE/Themen/Wirtschaft/Konjunkturindikatoren/Arbeitsmarkt/arb210a.html	Abruf: 06.02.2026
https://www.dieversicherer.de/versicherer/wohnen/hochwassercheck	Abruf: 06.02.2026
https://statistik.arbeitsagentur.de/Auswahl/raeumlicher-Geltungsbereich/Politische-Gebietsstruktur/Bundeslaender/Hessen.html	Abruf: 06.02.2026
https://statistik.arbeitsagentur.de/Auswahl/raeumlicher-Geltungsbereich/Politische-Gebietsstruktur/Kreise/Hessen/06436-Main-Taunus-Kreis.html;jsessionid=6681CAA9B78BF149C450419E78EA1183?nn=6698&year_month=202511	Abruf: 06.02.2026
Sonstiges	
Dokumentation zum Ortstermin	11.12.2025
Im Ortstermin erstellte Fotodokumentation	11.12.2025



1.13 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 1.6 angegebenen Zweck für den Auftraggeber bestimmt. Eine Weitergabe an Dritte ist grundsätzlich nur mit vorheriger Zustimmung des Verfassers zulässig. Soweit der unter Ziffer 1.6 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 materialzerstörenden 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 mit einem Einfamilienhaus und einer Doppelgarage bebautes Grundstück mit der Adresse Gundelhardtstraße 40 in 65779 Kelkheim.

Das Bewertungsobjekt wurde ca. 2021 als Bien-Zenker-Fertighaus in Holzständerbauweise errichtet. Das Einfamilienhaus verfügt über eine Wohneinheit, die sich auf Keller-, Erd-, Ober- und Dachgeschoss erstreckt. Der Spitzboden ist über eine Dachluke erschlossen. Das Gebäude ist freistehend und nahezu vollständig unterkellert. An das Einfamilienhaus ist eine Doppelgarage mit direktem Zugang angebaut. An die Doppelgarage schließt sich ein weiteres Nebengebäude (Schuppen) an.

Der Grundriss des Wohnhauses entspricht den heutigen Wohnanforderungen. Die Gesamtwohnfläche beträgt schätzungsweise ca. 286 m². Darüber hinaus verfügt das Objekt über rd. 67 m² Nutzfläche im Untergeschoss, die aufgrund ihres Ausbaustandards Wohnflächenqualität aufweist. Der Ausstattungsstandard des Gebäudes ist insgesamt als gehoben einzustufen.

Beim Bewertungsobjekt handelt es sich um ein Grundstück, welches sich aus den beiden Flurstücken 735/1 (690 m²) und 736/3 (77 m²) zusammensetzt. Auftragsgemäß sind beide Flurstücke separat zu bewerten. Das Flurstück 736/3 umfasst ausschließlich Gartenland und verfügt über keine eigene gesicherte Erschließung. Im Rahmen einer getrennten Veräußerung sind daher Kosten für die dingliche Sicherung einer Zuwegung zu berücksichtigen. Unter Berücksichtigung dieses Umstands verbleibt für das Flurstück 736/3 kein positiver Verkehrswert (Unwert).

Das Bewertungsobjekt ist zentral gelegen im Stadtteil Kelkheim-Mitte von Kelkheim, in einem Wohngebiet mit überwiegend Ein- und Zweifamilienhäusern. Es handelt sich um ein Gebiet des inneren Stadtbereichs mit umfangreichen Grün- und Freiflächen in der näheren Umgebung. Entsprechend den Eindrücken im Rahmen des Ortstermins handelt es sich nach sachverständiger Einschätzung um eine **gute** Wohnlage mit durchschnittlicher Verkehrsanbindung und durchschnittlicher Infrastruktur.



3. GRUNDBUCH UND KATASTERANGABEN

3.1 Grundbuchangaben

Grundbuchauszug vom: 26.09.2025
Letzte Änderung: 26.05.2025
Amtsgericht: Königstein im Taunus
Grundbuch von: Kelkheim
Band: -
Blatt: 5635

Lfd. Nr.	Gemarkung	Flur	Flurstück	Wirtschaftsart und Lage	Fläche in m ²
1	Kelkheim	15	735/1	Gebäude- und Freifläche Gundelhardtstraße 40	690
2	Kelkheim	15	736/3	Gebäude- und Freifläche Gundelhardtstraße 40	77
Gesamtsumme					767

3.2 Identität des Bewertungsobjektes/ Grundstücksgröße

Die Identität des Bewertungsgegenstandes wurde anhand des vorliegenden Grundbuchs, der Flurkarte sowie der Besichtigung zweifelsfrei festgestellt. Die Grundstücksgröße wurde anhand der Flurkarte grob überschlägig plausibilisiert.

3.3 Bestandsverzeichnis

Gemäß vorliegendem Grundbuchauszug 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 ist folgende Eintragung vorhanden.

Lfd. Nr. 3 – Zwangsversteigerungsvermerk

„Die Zwangsversteigerung ist angeordnet (Amtsgericht Königstein im Taunus, 95 K 15/25); eingetragen am 26.05.2025.“

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 Grundbuchsperre 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 Werteinfluss.

3.6 Allgemeine Hinweise zum Grundbuch

Der Bewertung wird unterstellt, dass zwischen dem Datum des vorliegenden Grundbuchauszuges und dem Bewertungsstichtag bezüglich des Objektes keine Änderungen vorgenommen worden sind.

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	Main-Taunus-Kreis
Stadt	Kelkheim (Taunus)
Ortsteil	Kelkheim-Mitte
Einwohnerzahl	28.175 Einwohner (Stand 31.12.2024, Quelle: Hessisches Statistisches Landesamt)
Kaufkraft pro Einwohner	37.789 € – Main-Taunus-Kreis 31.348 € – Hessen 30.555 € – Deutschland (Quelle: © 2025 Michael Bauer Research GmbH)
Kaufkraftindex	123,7 – Main-Taunus-Kreis 102,6 – Hessen 100,0 – Deutschland (Quelle: © 2025 Michael Bauer Research GmbH)
Arbeitslosenquote	5,2 % - Main-Taunus-Kreis 5,7 % - Hessen 6,1 % - Deutschland (Bundesagentur für Arbeit, Monatsbericht November 2025)
Demographische Entwicklung	Gemäß Hessisches Statistisches Landesamt wird für den Main-Taunus-Kreis im Zeitraum 2021 bis 2050 ein Bevölkerungswachstum von rd. +11,8 % prognostiziert.

Lagebeschreibung

Kelkheim (Taunus) ist eine Stadt des hessischen Main-Taunus-Kreises im Regierungsbezirk Darmstadt mit rd. 28.200 Einwohnern. Die Stadt liegt an den südwestlichen Ausläufern des Taunus und ist dem westlichen Rhein-Main-Gebiet zuzuordnen. Kelkheim grenzt im Norden an die Stadt Königstein im Taunus, im Osten an die Stadt Bad Soden am Taunus, im Südosten an die Gemeinde Liederbach am Taunus, im Süden an die Kreisstadt Hofheim am Taunus sowie im Westen an die Stadt Eppstein. Der Main-Taunus-Kreis zählt aufgrund seiner hohen Kaufkraft zu den wirtschaftsstärksten Regionen Deutschlands. Kelkheim stellt einen attraktiven Wohnstandort im suburbanen Umfeld von Frankfurt am Main dar und ist geprägt von überwiegend wohnbaulicher Nutzung mit Ein- und Mehrfamilienhausbebauung.

Wirtschaftlich ist Kelkheim insbesondere durch zahlreiche mittelständische Möbelunternehmen geprägt. Darüber hinaus sind in Kelkheim Unternehmen der Papierindustrie und des Werkzeugbaus sowie zahlreiche kleinere und größere Handwerksbetriebe ansässig.

Über die Bahnstrecke Frankfurt-Königstein mit drei Haltestellen in Kelkheim bestehen mit der Regionalbahn RB12 Anbindungen an Frankfurt sowie an die umliegenden



Taunusgemeinden. Ergänzend bestehen Busverbindungen unter anderem nach Bad Soden, Königstein, Hofheim und zum Main-Taunus-Zentrum. Die Bundesstraßen B 8, B 455 und B 519 verlaufen durch das Stadtgebiet, während die BAB 66 südlich von Kelkheim eine überregionale Verkehrsanbindung gewährleistet.

Beurteilung der Makrolage

Die Makrolage wird vor allem im Hinblick auf die Lage in der Metropolregion Frankfurt/Rhein-Main als **gut** beurteilt.

4.2 Mikrolage

Umgebungsbebauung	Die Umgebung des Bewertungsobjektes ist überwiegend durch Ein- und Zweifamilien- sowie Mehrfamilienhäuser in offener Bauweise geprägt.
Lage im Ort/Umland	Zentrum von Kelkheim (Stadtverwaltung) fußläufig ca. 850 m entfernt (zu Fuß via Google Maps) Zentrum von Frankfurt (Hauptwache) ca. 20 km entfernt (mit dem Auto via Google Maps)

Verkehrsanbindung

Bus	Die nächste Bushaltestelle (Bahnhof Kelkheim (Taunus)) befindet sich fußläufig in ca. 550 m Entfernung (zu Fuß via Google Maps).
Bahn	Die Entfernung zum Bahnhof Kelkheim (Taunus) beträgt fußläufig ca. 550 m. Von hier aus besteht u.a. Anschluss in die Richtungen Frankfurt und Königstein. Der Hauptbahnhof Frankfurt ist ca. 21 km entfernt. Dort besteht umfassender Anschluss an den Regional- und Fernverkehr (IC, ICE, RE, RB, S-Bahn, U-Bahn).
Straße	Der Bewertungsgegenstand liegt an einer öffentlichen Straße mit Straßenbeleuchtung und beidseitigem Fußweg.
Autobahn	Die nächste Autobahnauffahrt zur BAB 66 ist ca. 6,7 km entfernt (mit dem Auto via Google Maps).
Bundesstraße	Die nächste Bundesstraße B 519 ist ca. 2,7 km entfernt (mit dem Auto via Google Maps).
Flughafen	Der Flughafen Frankfurt ist ca. 22 km entfernt (mit dem Auto via Google Maps).

Beurteilung Verkehrsanbindung

Zusammenfassend kann die Verkehrsanbindung lagetypisch als **durchschnittlich** eingeschätzt werden.



Infrastruktur

Geschäfte des täglichen Bedarfs	Geschäfte des täglichen Bedarfs sind in einem Umkreis von ca. 1,0 km fußläufig um das Bewertungsobjekt in ausreichendem Ausmaß vorhanden (Denns BioMarkt in ca. 600 m, Penny-Markt in rd. 850 m und REWE-Markt in rd. 900 m Entfernung).
Geschäfte des weiterführenden Bedarfs	Das nächste größere Einkaufszentrum (Main-Taunus-Zentrum) mit rd. 91.000 m ² Verkaufsfläche befindet sich in ca. 6,9 km Entfernung (mit dem Auto via Google Maps).
Ärzte und Apotheken	Der nächste Allgemeinmediziner befindet sich fußläufig in ca. 600 m Entfernung. Die nächste Apotheke befindet sich in ca. 750 m Entfernung (zu Fuß via Google Maps).
Krankenhaus	Das nächste Krankenhaus (varisano Klinikum Frankfurt Höchst) befindet sich in ca. 9,7 km Entfernung (mit dem Auto via Google Maps).
Kindergarten	Der nächste Kindergarten (Kindertagesstätte Arche Noah) befindet sich fußläufig in ca. 250 m Entfernung (zu Fuß via Google Maps).
Grundschule	Die nächste Grundschule (Grundschule Pestalozzi-Schule) befindet sich fußläufig in ca. 750 m Entfernung (zu Fuß via Google Maps).
Weiterführende Schule	Die nächste staatliche weiterführende Schule (Eichendorffschule) befindet sich fußläufig in ca. 1,2 km Entfernung (zu Fuß via Google Maps).
Hochschulen, Universitäten	Die nächste Universität (Goethe-Universität Frankfurt am Main) befindet sich in ca. 19 km Entfernung (mit dem Auto via Google Maps).
Freizeitangebot	Das Freizeitangebot in Kelkheim ist durch Vereine und Naherholung geprägt und insgesamt als lagetypisch zu bezeichnen. Ein umfangreiches Freizeitangebot befindet sich im Stadtgebiet von Frankfurt. Kelkheim verfügt über ein durchschnittliches gastronomisches Angebot. Ein umfangreiches gastronomisches Angebot befindet sich darüber hinaus in Frankfurt.
Kulturangebot	Kelkheim verfügt über Theater, Museen etc. aber bietet kein ausgeprägtes Kulturangebot. Ein umfangreicheres Kulturangebot mit Theater, Oper und Museen befindet sich in Frankfurt.

Beurteilung Infrastruktur

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



4.3 Beurteilung der Wohnlage

Das Bewertungsobjekt ist zentral gelegen im Stadtteil Kelkheim-Mitte von Kelkheim, in einem Wohngebiet mit überwiegend Ein- und Zweifamilienhäusern. Es handelt sich um ein Gebiet des inneren Stadtbereichs mit umfangreichen Grün- und Freiflächen in der näheren Umgebung. Entsprechend den Eindrücken im Rahmen des Ortstermins handelt es sich nach sachverständiger Einschätzung um eine **gute** Wohnlage mit durchschnittlicher Verkehrsanbindung und durchschnittlicher Infrastruktur.



5. BESCHREIBUNG DES GRUNDSTÜCKS

5.1 Grundstücksmerkmale

Grundstücksgröße

767 m² Gesamtgrundstücksgröße gemäß Grundbuch

Erschließungszustand

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

Grundstücksgestalt

Das Grundstück ist unregelmäßig geschnitten. Die Länge der Straßenseite zur Gundelhardtstraße beträgt ca. 20 m.

Grenzverhältnisse

Es besteht Grenzbebauung an der nordöstlichen Grundstücksgrenze durch die Doppelgarage des Bewertungsobjektes sowie durch die Garage des Nachbargrundstücks. Ein historisch vorhandener Überbau war anhand der Aktenlage nicht erkennbar, kann aber nicht grundsätzlich ausgeschlossen werden.

Bodenbeschaffenheit

Das Grundstück ist von Südwesten nach Nordosten abfallend. Anzeichen für einen nicht tragfähigen Baugrund waren augenscheinlich nicht vorhanden.

5.2 Altlasten

Gemäß Auskunft des Regierungspräsidiums Darmstadt, Abteilung Umwelt Wiesbaden vom 02.10.2025 ist das Grundstück Gundelhardtstraße 40, Kelkheim (Taunus); Flur 15, Flurstücke 735/1 und 736/3 nicht in der Altflächendatei erfasst.

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 Immissionen

Es wurden im Rahmen des Ortstermins keine die vorhandene Nutzung beeinträchtigenden Immissionen, verursacht durch PKW-, Flug- oder Bahnlärm, festgestellt.



5.4 Hochwasserrisiko

Gemäß digitalem Hochwasser-Check des Versicherungsverbandes GDV und Hochwasserämtern der Regionen vom 06.02.2026 wird das Fluss-Hochwasser-Risiko als unwahrscheinlich und das Starkregen-Risiko als durchschnittlich eingestuft.

5.5 Außenanlagen

Einfriedung und sonstige Anlagen

Das Bewertungsobjekt ist teilweise durch einen Metallzaun, teilweise durch Holzwände (teilweise im rückwärtigen Gartenland) und teilweise durch Gartenhecken eingefriedet.

Bodenbefestigung

Die Zuwegungen zum Hauseingang und zur Doppelgarage sind mit großformatigen Steinplatten befestigt.

Anpflanzungen

Die nicht bebauten und befestigten Flächen sind mit Rasen, Bäumen und Sträuchern begrünt und wirken gepflegt.

Einstellplätze

Das Grundstück verfügt über eine Doppelgarage. Es bestehen darüber hinaus Stellplatzmöglichkeiten im öffentlichen Straßenraum. Die Stellplatzsituation in der Umgebung wird als nicht angespannt eingeschätzt.

Fazit

Die Außenanlagen wirken in Summe gepflegt und ordentlich instandgehalten.



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

Das Grundstück befindet sich gemäß schriftlicher Auskunft des Amtes für Planen und Bauen der Stadt Kelkheim (Taunus) vom 30.09.2025 im Geltungsbereich eines Flächennutzungsplanes.

Gemäß Flächennutzungsplan befindet sich das Grundstück in einer als „Wohnbaufläche“ (gem. § 1 Abs. 1 BauNVO) dargestellten Fläche.

Bebauungsplan

Gemäß schriftlicher Auskunft des Amtes für Planen und Bauen der Stadt Kelkheim (Taunus) vom 30.09.2025 befindet sich das Grundstück im Geltungsbereich des Bebauungsplanes 189/12 „Zwischen Gimbacher Weg und Gundelhardtstraße – 2. Änderung“ vom 24.07.2021 (Inkrafttreten). Der Bebauungsplan enthält u. a. folgende wesentliche Festsetzungen:

- Allgemeines Wohngebiet
- Es gilt die abweichende Bauweise: Es sind nur Einzelhäuser zulässig. Die Gebäude sind mit seitlichem Grenzabstand zu errichten. Die Gebäudelänge darf höchstens 20,0 m betragen
- 2 Vollgeschosse als Höchstgrenze
- Grundflächenzahl (GRZ) – 0,25
- Die höchste zulässige Grundfläche pro Gebäude beträgt 250 m².
- Bei Gebäuden mit Sattel- und Walmdächern darf die Traufhöhe höchstens 7,0 m, die Firsthöhe höchstens 10,5 m betragen. Bei Gebäuden mit Pult- und Flachdächern darf die Gebäudehöhe höchstens 7,0 m betragen.
- Es sind pro Wohngebäude höchstens drei Wohnungen zulässig.

Die Zulässigkeit von Vorhaben richtet sich nach § 30 BauGB - Zulässigkeit von Vorhaben im Geltungsbereich eines Bebauungsplans.

Hinweis:

Eine Prüfung der planungsrechtlichen Zulässigkeit der vorgefundenen Bebauung ist nicht Gegenstand des Gutachtauftrages. Für die Wertermittlung wird die Zulässigkeit der vorhandenen Bebauung unterstellt.

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.

Laut vorliegender Baulastenauskunft vom 30.09.2025 sind für das Bewertungsobjekt keine Baulasten eingetragen.

Nutzung des Objektes, ggf. Historie

Das Objekt wurde zum Stichtag zu Wohnzwecken eigengenutzt.

Mietvertragliche Bindungen zum Stichtag

Es sind keine mietvertraglichen Bindungen vorhanden.

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

Kelkheim verfügt über keine rechtliche Grundlage über die Erhebung von Straßenbaubeiträgen. Es wird davon ausgegangen, dass kurz- bis mittelfristig keine Beiträge für den Ausbau von öffentlichen Straßen, Wegen und Plätzen anfallen.

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

Die öffentlichen Verkehrsanlagen im Umfeld des Bewertungsobjekts sind augenscheinlich vollständig hergestellt. Die üblichen Spartenanschlüsse sind vorhanden. Gemäß schriftlicher Auskunft der Stadt Kelkheim vom 30.09.2025 sind keine offenen Erschließungsbeiträge nach BauGB bzw. KAG offen.

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

Sanierungs-, Umlegungs- und Flurbereinigungsverfahren

Gemäß schriftlicher Auskunft des Amtes für Planen und Bauen der Stadt Kelkheim (Taunus) vom 30.09.2025 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 Online-Auskunft des Landesamtes für Denkmalpflege Hessen (denkxweb) vom 06.02.2026 besteht für das Bewertungsobjekt kein Denkmalschutz.

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

Die Baugenehmigung lag zum Bewertungszeitpunkt nicht bzw. nur auszugsweise vor. Eine Prüfung der formellen und materiellen Legalität der vorhandenen baulichen Anlagen ist nicht Gegenstand der Wertermittlung und wird für die Wertermittlung 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 Gebäude

Objektart	Einfamilienhaus (Bien-Zenker-Fertighaus), Keller-, Erd-, Ober- und Dachgeschoss
Baujahr	ca. 2021 (Quelle: Bauakte)

Rohbaukonstruktion

Fundamente	k. A.
Keller	massiv (Stahlbeton), nahezu vollständig unterkellert
Außenwände	Holzständerbauweise (Fertighauskonstruktion Bien-Zenker) mit Wärmedämmverbundsystem
Fassade	Putzfassade mit Wärmedämmung
Innenwände	vermutlich Leichtbau- bzw. Holzständerwände mit Gipskartonbeplankung
Decken	vermutlich Holzbalkendecken
Höhen	Kellergeschoss – ca. 2,68 m; lichte Höhe – ca. 2,35 m Erdgeschoss – ca. 3,10 m; lichte Höhe – ca. 2,66 m Obergeschoss – ca. 3,10 m; lichte Höhe – ca. 2,66 m Dachgeschoss lichte Höhe – ca. 2,30 m Firsthöhe + Höhe Kniestock (Dachgeschoss und Spitzboden) – ca. 4,09 m
Treppen	Holztreppe mit Treppengeländer aus Holz
Dachkonstruktion	Satteldach mit doppelseitigem Quergiebel, ein Quergiebel mit Pultdach und ein Quergiebel mit Flachdach
Dacheindeckung	Betondachsteine (Satteldach), nicht bekannt (Quergiebel)

Ausbau des Gebäudes

Barrierefreiheit	nicht gegeben
Fußböden	Wohnräume – überwiegend mit Vinylboden in Holzoptik, Sanitärbereiche mit großformatigen Bodenfliesen



Oberfläche Decke	überwiegend verputzt und gestrichen, teilweise Einbau von Deckenspots
Oberfläche Innenwände	Wohnräume – überwiegend verputzt und gestrichen, Sanitärbereiche – raumhoch gefliest
Türen	Hauseingangstür – vermutlich Aluminiumtür mit Glasausschnitt Innentüren – überwiegend glatte Holztüren
Fenster	Kunststofffenster mit Isolierverglasung (Baujahr 2021) / außenliegender Sonnenschutz (elektrische Rollläden)

Technische Ausrüstung des Gebäudes

Elektroinstallation	gehobene Elektroinstallationen
Sanitärinstallation	KG – Badezimmer mit WC, Waschbecken, Dusche, Badewanne, moderne hochwertige Fliesengestaltung EG – WC und Waschbecken, moderne hochwertige Fliesengestaltung OG – Badezimmer mit WC, Waschbecken, Dusche, freistehende Badewanne, moderne hochwertige Fliesengestaltung DG – Badezimmer mit WC, Waschbecken, Dusche, moderne hochwertige Fliesengestaltung
Ausstattung Küchen	moderne hochwertige Küchenzeile mit Kochinsel
Heizungsinstallation	Proxon Lüftungsheizung/Wärmepumpe; Wärmeabgabe mittels Fußbodenheizung, Bäder sind elektrisch über Fußbodenheizung beheizt, Warmwasseraufbereitung zentral
Sonstiges	2 Hebeanlagen, Photovoltaikanlage auf dem Dach und Speicher im Keller, Loxone Smart Home System (Licht/Rollläden/Heizung etc.), Deckenlautsprecher
Weitere bauliche Anlagen	Doppelgarage, Schuppen mit rd. 8 m ² Nutzfläche, Terrasse mit Plattenbelag, Markisenkonstruktion, Lichtschächte im Kellerbereich mit Panzerglasabdeckung
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. Gemäß Eindruck im Ortstermin wurden Rauchmelder installiert.

Energetischer Zustand des Gebäudes

Energieausweis	Für die Wertermittlung konnte kein Energieausweis vorgelegt werden. Das Gebäudeenergiegesetz (GEG) stellt Anforderungen an die energetische Qualität von Neu- und Bestandsgebäuden. Ein Energieausweis gibt Auskunft über den energetischen Zustand des Gebäudes und liefert einen Anhaltspunkt für
----------------	---



zukünftige Heizkosten. Der Ausweis ist erforderlich bei Vermietung oder Verkauf.

Energetischer Zustand Das Gebäude wurde nach den zum Errichtungszeitpunkt vorherrschenden energetischen Standards errichtet. Der energetische Zustand kann daher in Summe als gut 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 Im Rahmen der Ortsbesichtigung haben sich keine konkreten Verdachtsmomente ergeben.

Bauteile Das Gebäude wurde ursprünglich ca. 2021 errichtet, so dass grundsätzlich die (zwischenzeitliche) Verwendung von gesundheitsschädlichen Baustoffen wie beispielsweise Asbest, PCB, PCP sowie von PAK-haltigen Produkten nahezu gänzlich ausgeschlossen werden kann.

Verdachtsmomente haben sich im Rahmen des Ortstermins nicht ergeben. Abschließende Sicherheit über das Vorhandensein von gesundheitsgefährdenden Stoffen kann in der Regel nur eine Labor-Beprobung ergeben.

7.3 Baubeschreibung Nebengebäude

Die Doppelgarage und der Schuppen wurden vermutlich in Holzständerbauweise mit Flachdachkonstruktion und elektrischem Rolltor errichtet.

7.4 Beurteilung der baulichen Anlagen

Bau- und Unterhaltungszustand

Das Gebäude befindet sich in einem sehr guten baulichen Zustand. Gemäß Eindruck im Ortstermin waren zum Bewertungsstichtag alle Gewerke funktionstüchtig. Das Kellergeschoss ist aufgrund der lichten Höhe und der guten Belichtung ebenfalls zu Wohnzwecken gut nutzbar. Im Rahmen des Ortstermins wurden keine Feuchtigkeitsschäden im Kellergeschoss vorgefunden.

Ausstattungsstandard

Der Ausstattungsstandard wird unter Berücksichtigung des Baujahres sowie der Eindrücke im Rahmen des Ortstermins als gehoben eingeschätzt.



Energetischer Zustand

Ein Energieausweis lag nicht vor, der energetische Zustand kann daher nicht fachgerecht beurteilt werden. Das Bewertungsobjekt wurde ungefähr im Jahr 2021 errichtet. Unter Berücksichtigung des Baujahres sowie der vor Ort gewonnen Erkenntnissen wird sachverständig von einem guten energetischen Zustand ausgegangen.

Grundrisskonzeption und Wirtschaftlichkeit

Die tatsächliche Grundrissituation konnte im Ortstermin überprüft werden.

Der Antritt der Wohneinheit erfolgt im Erdgeschoss über die südöstliche Gebäudeseite. Über den Hauseingang erfolgt der Antritt in eine zentrale Diele. Über die Diele erfolgt die Erschließung von Keller- und Obergeschoss. Von der Diele sind ebenfalls das Wohn-/Esszimmer mit Küche, ein WC, ein Abstellraum / vorbereiteter Aufzugsraum sowie ein direkter Zugang zum Nebengebäude (Doppelgarage) zugänglich. Über das Wohn-/Esszimmer erfolgt die Erschließung der Terrasse.

Das Kellergeschoss umfasst einen Flur, einen Abstellraum / vorbereiteten Aufzugsraum, einen Technikraum, ein Badezimmer sowie zwei ausgebaute Wohnräume.

Im Obergeschoss befinden sich neben dem Flur ein Badezimmer, ein Abstellraum / vorbereiteter Aufzugsraum, ein Schlafzimmer sowie ein Ankleidezimmer (Schlafzimmer nur über Ankleidezimmer und Badezimmer nur über Schlaf- und Ankleidezimmer erschlossen).

Im Dachgeschoss befinden sich neben dem Flur ein Badezimmer, ein Abstellraum / vorbereiteter Aufzugsraum, ein Kinderzimmer sowie ein Gästezimmer (alle separat erschlossen).

Es sind gefangene Räume im Obergeschoss vorhanden. Alle oberirdischen Räume (mit Ausnahme der Abstellräume) verfügen über eine natürliche Belichtung und Belüftung. Die vertikale Erschließung des Gebäudes erfolgt über eine innenliegende Treppe. Ein Aufzug ist nicht vorhanden, allerdings besteht ein vorbereiteter Aufzugsschacht.

Sanierungsmaßnahmen

Es wurde im Rahmen des Ortstermins kein Instandhaltungsstau festgestellt. Für die Korrektheit der Angaben wird keine Haftung übernommen.

Belichtung und Belüftung

Die natürliche Belichtung und Belüftung der zu Wohnzwecken 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 Neuaußmaß 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 Grundrisszeichnungen entnommen. Die Maße wurden mittels der Liegenschaftskarte geprüft.

Geschoss	Faktor	Bereich*	BGF in m² (rd.)
Kellergeschoss	1,00	A	101
Erdgeschoss	1,00	A	114
Erdgeschoss Doppelgarage	1,00	A	38
Erdgeschoss Schuppen	1,00	A	9
Obergeschoss	1,00	A	114
Dachgeschoss	1,00	A	114
Summe gerundet			490
Summe (ohne Doppelgarage und Schuppen) gerundet			443

*Bereich A: überdeckt und allseitig in voller Höhe umschlossen

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

*Bereich C: nicht überdeckt



Für die Ermittlung der BGF werden die Grundflächen der Bereiche a und b zugrunde gelegt.

Wohn- bzw. Nutzfläche

Die Wohn- und Nutzflächenangaben wurden der Bauakte entnommen. Diese Angaben wurden für die Ableitung der Wohnfläche genutzt und mit üblichen Nutzflächenfaktoren (NFF) plausibilisiert.

Geschoss	Nutzung	Wohn-/Nutzfläche	BGF in m ²	NFF
Untergeschoss	Flur*	9,21		
Untergeschoss	Aufzug/Abstellkammer	3,79		
Untergeschoss	Badezimmer	8,82		
Untergeschoss	Technikraum (18,00 m ²)**	0,00		
Untergeschoss	Hobbyraum	22,69		
Untergeschoss	Gästezimmer	22,69		
Untergeschoss	Summe	67,20		
Untergeschoss	Summe mit Technikraum	85,20***	101	0,84
Erdgeschoss	Diele	10,03		
Erdgeschoss	Treppenhaus	10,01		
Erdgeschoss	Wohn-/Essbereich	57,34		
Erdgeschoss	Aufzug/Abstellkammer	3,88		
Erdgeschoss	Küche	12,72		
Erdgeschoss	WC	2,13		
Erdgeschoss	Summe	96,11	114	0,84
Obergeschoss	Flur	6,46		
Obergeschoss	Aufzug/Abstellkammer	3,88		
Obergeschoss	Schlafzimmer	33,04		
Obergeschoss	Badezimmer	22,44		
Obergeschoss	Ankleideraum	30,03		
Erdgeschoss	Summe	95,85	114	0,84
Dachgeschoss	Flur	7,34		
Dachgeschoss	Aufzug/Abstellkammer	3,88		
Dachgeschoss	Kinderzimmer	53,71		
Dachgeschoss	Gästezimmer	11,77		
Dachgeschoss	Badezimmer	8,28		
Dachgeschoss	Summe	84,98	114	0,75
Erdgeschoss	Terrasse (38 m²)	9,50		
Erdgeschoss	Schuppen	8,12		
Gesamtsumme		361,76		

*Die Nutzfläche des Flurs im Untergeschoss wurde um rd. 6 m² reduziert, da in den vorliegenden Unterlagen Treppenhausflächen berücksichtigt worden sind.

**Die Nutzfläche des Technikraums (18 m²) wird nicht als Wohn-/Nutzfläche ausgewiesen, da Technikflächen in der Immobilienbewertung nicht den Nutzflächen im herkömmlichen Sinn zugeordnet werden.



***Zur Berechnung des Nutzflächenfaktors des Untergeschosses wird die Nutzfläche sowie die Technikfläche herangezogen.

Nutzflächenfaktoren für Wohngebäude werden in der Fachliteratur mit einem Verhältnis BGF zu Wohnfläche von 0,7 (ungünstig) bis 0,8 (günstig) angegeben. Die ermittelten Nutzflächenfaktoren entsprechen, mit Ausnahme des Untergeschosses, unter Berücksichtigung der Grundrissgestaltung und der Dicke der Wände einem sehr guten Nutzungsverhältnis und werden als typisch für Gebäude dieses Baualters und Bauweise erachtet.

Im Untergeschoss ermittelt sich eine Nutzfläche von rd. 67 m². Die Flächen im Untergeschoss weisen eine hohe Qualität (beheizt und belüftet) bzw. Wohnflächenqualität auf, sind aufgrund der Vorgaben der Wohnflächenverordnung allerdings nicht als Wohnfläche anrechenbar. Ungeachtet dessen ist festzustellen, dass die Räume hinsichtlich Ausbauzustand, Belichtung, Belüftung und Beheizung eine wohnähnliche Nutzbarkeit aufweisen und damit funktional über eine reine Keller- oder Abstellnutzung hinausgehen. Der Bundesgerichtshof (Urteil vom 16.07.2008 – VIII ZR 231/06) hat klargestellt, dass bei der Auslegung von Mietverträgen unter bestimmten Voraussetzungen auch solche Flächen in die vereinbarte Wohnfläche einbezogen werden können, sofern dies der vertraglichen Vereinbarung und der tatsächlichen Nutzbarkeit entspricht. Vor diesem Hintergrund wird der wohnähnliche Charakter der Untergeschossflächen im Rahmen der Wertermittlung marktgerecht gewürdigt. Die Flächen werden zwar formal nicht als Wohnfläche im Sinne der Wohnflächenverordnung angesetzt, erfahren jedoch aufgrund ihrer überdurchschnittlichen Nutzungsqualität und ihrer faktischen Marktgängigkeit im Wertansatz eine entsprechende Werterhöhung in Form eines besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmals.

Die Terrasse wurde zu 25 % der Wohnfläche angerechnet.

Zusammenfassend liegen der Wertermittlung **rd. 286 m²** Wohnfläche im Erd-, Ober- und Dachgeschoss sowie **rd. 75 m²** Nutzfläche im Untergeschoss (rd. 67 m²) sowie im Schuppen (rd. 8 m²) zugrunde. Es könnten Abweichungen bei der Wohn- und Nutzfläche vorliegen. Die Gesamtwohn- bzw. Nutzfläche ist dennoch plausibel und liegt der Wertermittlung zugrunde. Die Angaben zur Wohn- bzw. Nutzfläche sind nicht als Grundlage für Mietverträge u. Ä. geeignet. Die Verwendung ist ausschließlich für diese Wertermittlung bestimmt.



Ermittlung des Maßes der baulichen Nutzung gemäß BauNVO

Hinweis (§ 2 Abs. 5 HBO)

„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.“

Vollgeschosse (§ 2 Abs. 5 HBO Hessische Bauordnung)			
Geschoss	Ermittlung der Prüfgröße	Vorgabe wert	Ergebnis
Kellergeschoss	ca. 2,68 m ≥	2,30 m	0
<i>(ragt im Mittel nicht mehr als 1,40 m über die Geländeoberfläche hinaus)</i>			
Erdgeschoss	ca. 3,10 m ≥	2,30 m	1
Obergeschoss	ca. 3,10 m ≥	2,30 m	1
Dachgeschoss	ca. 2,30 m ≥	2,30 m	0
<i>(nicht über 3/4 der darunter liegenden Geschossfläche)</i>			
Summe der Vollgeschosse			Z = 2

Grundflächenzahl - GRZ (§ 19 BauNVO)			
Grundstücksgröße (nur Flurstück 735/1)	690 m ²		
Grundfläche Erdgeschoss (ohne Doppelgarage)	rd. 114 m ²		
GRZ	114 m ² : 690 m ²	0,17	
Grundflächenzahl			GRZ = 0,17

Geschossflächenzahl - GFZ (§ 20 BauNVO)			
Grundstücksgröße	690 m ²		
Geschossfläche	rd. 114 m ²		
GFZ	228 m ² : 690 m ²	0,33	
Geschossflächenzahl			GFZ = 0,33

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.

Wertrelevante Geschossflächenzahl (WGFZ)

Auf die Ableitung einer WGFZ wird mangels Zielführung verzichtet.



9. WIRTSCHAFTLICHE GEGEBENHEITEN UND GRUNDSTÜCKSMARKT

Gesamtwirtschaftliche Rahmenbedingungen und Immobilienmarkt Deutschland

Die gesamtwirtschaftlichen Rahmenbedingungen in Deutschland zeigen gemäß Deutscher Bundesbank weiterhin eine ausgeprägte konjunkturelle Schwächephase. Die industrielle Wertschöpfung bleibt insbesondere infolge struktureller Belastungen, erhöhter Zollltarife sowie rückläufiger Auftragseingänge schwach, was Investitionstätigkeit, Kapazitätsauslastung und Wettbewerbsfähigkeit dämpft und damit auch immobilienrelevante Segmente mittelbar beeinflusst. Im Baugewerbe ist lediglich eine partielle Erholung erkennbar, die vor allem vom Ausbaugewerbe getragen wird, während Hoch- und Tiefbau rückläufige Produktionswerte aufweisen. Der private Konsum und der Dienstleistungssektor lieferten im Berichtszeitraum nur geringe Impulse, sodass insgesamt von verhaltenen Wachstumsperspektiven und einer niedrigen gesamtwirtschaftlichen Dynamik auszugehen ist, welche bei der Bewertung des Immobilienmarktes zu berücksichtigen sind.

Die Verbraucherpreisinflation ging im Jahr 2024 auf rund 2,5 % zurück. Für 2025 wird eine Inflationsrate von etwa 2,4 % und für 2026 von rund 1,9 % erwartet. Eine niedrige und stabile Inflationsentwicklung stellt eine wesentliche Rahmenbedingung für den Immobilienmarkt dar, da sie die langfristige Kalkulierbarkeit von Mieten, Bewirtschaftungskosten und Renditen verbessert. Zur Eindämmung der zuvor erhöhten Inflation hatte die Europäische Zentralbank den Leitzins in den Jahren 2022 und 2023 deutlich angehoben. Seit Mitte 2024 wurde der Hauptrefinanzierungssatz sukzessive auf rund 2,15 % gesenkt. Dieses Zinsniveau beeinflusst die Kreditkonditionen der Banken und wirkt sich entsprechend auf Bau- und Immobilienfinanzierungen aus. Sinkende Zinsen begünstigen grundsätzlich die Nachfrage nach Immobilien und können zur Stabilisierung des Preisniveaus beitragen.

Das preisbereinigte Bruttoinlandsprodukt verringerte sich im Jahr 2024 um rund 0,2 %. Für 2025 wird eine weitgehend stagnierende Wirtschaftsleistung erwartet, während für 2026 ein moderates Wachstum von etwa 1,1 % prognostiziert wird. Die Arbeitslosenquote sank im Oktober 2025 auf 6,2 % (September 2025: 6,3 %). Die Entwicklung von Beschäftigung und Einkommen stellt einen zentralen Einflussfaktor für den Immobilienmarkt dar. Eine steigende Arbeitslosigkeit kann die Nachfrage nach Wohneigentum und höherpreisigen Mietwohnungen dämpfen, während stabile Beschäftigungsverhältnisse die Wohnraumnachfrage grundsätzlich stützen.

Die Stimmung in der deutschen Wirtschaft hat sich zuletzt verbessert. Der ifo-Geschäftsklimaindex stieg im Oktober 2025 auf 88,4 Punkte. Unternehmen bewerten ihre Erwartungen der nächsten Monate positiver. Die aktuelle Geschäftslage wurde hingegen etwas negativer eingeschätzt. Die Stimmung der deutschen Wirtschaft ist für Immobilieninvestitionen wesentlich, weil sie als Frühindikator für Beschäftigung, Einkommensentwicklung, Flächennachfrage sowie Finanzierungsbedingungen wirkt und damit unmittelbar Mietwachstum, Leerstandsrisiko und Werthaltigkeit von Immobilien beeinflusst.

Das Konsumklima zeichnet weiterhin ein deutlich negatives Bild und setzt seinen Abwärtstrend fort. Zwar haben sich die Konjunkturerwartungen sowie die Anschaffungsneigung leicht verbessert, jedoch sind die Einkommenserwartungen im Oktober deutlich eingebrochen, während die Sparneigung nahezu unverändert bleibt. Der Konsumklima-Indikator sinkt für



November 2025 auf -24,1 Punkte und verharrt damit auf einem klar negativen Niveau. Für den Immobilienmarkt ist daraus abzuleiten, dass private Haushalte größere Investitionsentscheidungen – insbesondere den Erwerb von Wohneigentum – weiterhin zurückhaltend treffen, während die Nachfrage nach Mietwohnungen vergleichsweise stabil bleibt.

Wohnungsmarkt Deutschland

Bezahlbarer Wohnraum bleibt laut ZIA-Frühjahrgutachten 2025 ein zentrales Problem in Deutschland. In vielen Großstädten ist die Nachfrage nach Wohnungen seit Jahren deutlich höher als das Angebot. Besonders einkommensschwache Haushalte und aktiv Wohnungssuchende sind betroffen. Die Corona-Pandemie und die schwächere Konjunktur haben diese Lage nicht entspannt.

Seit 2022 belasten höhere Baukosten, steigende Zinsen und strengere Vorgaben den Wohnungsbau. Die Neubautätigkeit ist deutlich zurückgegangen, die Neubauziele der Bundesregierung wurden klar verfehlt. Gleichzeitig bestehen in ländlichen, strukturschwachen Regionen teilweise Leerstände, während in Wachstumsregionen Wohnraum fehlt.

Die Baukosten stiegen seit Ende 2019 um über 40 % und bleiben trotz Entspannung bei Materialien hoch. Das Gebäudeenergiegesetz mit erhöhten Effizienzanforderungen verteuert Neubauten zusätzlich. Der starke Zinsanstieg seit 2022 führte zu einem Einbruch der Wohnungsbaukredite, erst ab 2024 ist eine leichte Erholung erkennbar.

Der Wohnungsbedarf wird maßgeblich durch die Demografie und eine hohe Nettozuwanderung bestimmt. Der jährliche Bedarf liegt derzeit bei rund 370.000 Wohnungen und übersteigt die tatsächliche Bautätigkeit deutlich, insbesondere in Großstädten. Gleichzeitig hat sich durch höhere Zinsen ein großer Bauüberhang genehmigter, aber nicht fertiggestellter Wohnungen aufgebaut.

Die Mieten steigen bundesweit. Bestandsmieten legten moderat zu, Angebotsmieten deutlich stärker. In Großstädten liegt der Abstand zwischen Bestands- und Neuvertragsmieten teilweise bei bis zu 25 %. Der Anteil des Einkommens, der für Miete aufgewendet wird, ist gestiegen. In A-Städten geben Haushalte mit mittlerem Einkommen bei Neuvermietungen im Schnitt rund 45 % ihres Einkommens für Miete aus.

Wohnungsunternehmen erwarten für das Jahr 2025 überwiegend stabile Immobilienwerte, bei den Mieten jedoch weitere Anstiege.

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 Main-Taunus-Kreis

Gemäß Immobilienmarktbericht 2025 sind die Anzahl an Transaktionen im Main-Taunus-Kreis im Jahr 2024 im Vergleich zum Vorjahr um ca. 18,5 % auf nunmehr 2.112 Kaufverträge (2023: 1.782 Kaufverträge) und der Geldumsatz um ca. 6,9 % auf rd. € 1,01 Mrd. (2023: rd. € 0,94 Mrd.) gestiegen. Für freistehende Einfamilienhäuser werden folgende durchschnittliche Kaufpreise veröffentlicht:

-2020-2022: 678.177 €

-2021-2023: 766.044 €

-2022-2024: 720.741 €

Immobilienmarkt Kelkheim

Gemäß Immobilienmarktbericht 2025 ist die Anzahl an Transaktionen für bebaute Grundstücke in Kelkheim im Jahr 2024 im Vergleich zum Vorjahr um zwei Kauffälle auf insgesamt 70 Kauffälle angestiegen (2023: 68 Kauffälle). Der Geldumsatz hat sich geringfügig um ca. 0,35 % auf rd. € 49,11 Mio. (2023: rd. € 48,93 Mio.) erhöht. Für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser wurde im Jahr 2024 in Kelkheim ein Geldumsatz in Höhe von insgesamt rd. € 26,27 Mio. (2023: rd. € 24,25 Mio.) registriert, was einem Wachstum zum Vorjahr von rd. 8,3 % entspricht. Die Anzahl der Transaktionen hat sich hierbei auf 34 erhöht (2023: 31 Kauffälle).

Als Durchschnittspreise für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser in Kelkheim (Baujahr 1950 bis 2021, Wohnfläche bis 275 m², Kaufpreis bis € 1,8 Mio., durchschnittliche Preise der letzten 3 Jahre (ohne Villen)) wird ein Wert in Höhe von 779.805 € (mittlere Grundstücksgröße 641 m², mittlere Wohnfläche: 162 m², mittlerer Bodenrichtwert: 734 €/m²) veröffentlicht. Der Auswertung liegen 25 auswertbare Kauffälle zugrunde.



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 Reihenhaushausgrundstücke. 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 Wertermittlungstichtag 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)

Bodenwertermittlung Flurstück 735/1

Grundstücksmerkmale	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Abweichung
Bodenrichtwertzone	5390053		
Bodenrichtwert	930 €/m²		
Stichtag	01.01.2024	11.12.2025	1,94 Jahre
Nutzungsart	Wohnbaufläche	Wohnbaufläche	-
Beitragszustand	erschließungsbeitragsfrei	erschließungsbeitragsfrei	-
Entwicklungszustand	baureifes Land	baureifes Land	-
Grundstücksgröße	800 m ²	690 m ²	-110 m ²
Anpassung aufgrund abweichender Grundstücksgröße mittels Umrechnungskoeffizienten			
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	
Größe:	800 m ²	690 m ²	
Umrechnungskoeffizient:	0,95	0,96	
	Anpassungsfaktor:	(0,96 / 0,95) =	1,0105
Ableitung des angepassten Bodenrichtwertes			Angepasster Bodenrichtwert
Begründung	Faktor / Prozent		
Grundstücksgröße	1,0105	x	930 €/m ² = 940 €/m ²
Objektspezifisch angepasster Bodenrichtwert			940 €/m ²
Ange-setzter Bodenwert			940 €/m²

Beschreibung	Fläche m ²	Einzelwert €/m ²	rentierlich Ja / Nein	Bodenwert €
Bewertungsgrundstück	690	940	Ja	648.600
Gesamt	690			648.600
Rundung				400
Bodenwert gerundet				649.000



Bodenwertermittlung Flurstück 736/3

Grundstücksmerkmale	Richtwertgrundstück	Bewertungs- grundstück	Abweichung
Bodenrichtwertzone	5390053		
Bodenrichtwert	930 €/m²		
Stichtag	01.01.2024	11.12.2025	1,94 Jahre
Nutzungsart	Wohnbaufläche	Gartenland	Ja
Beitragszustand	erschließungsbeitragsfrei	erschließungsbeitragsfrei	-
Entwicklungszustand	baureifes Land	baureifes Land	-
Grundstücksgröße	800 m²	77 m²	-723 m²
Anpassung aufgrund abweichender Nutzungsart			
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	
Nutzungsart:	Wohnbaufläche	Gartenland	
Umrechnungskoeffizient:	1,00	0,15	
	Anpassungsfaktor:	(0,15 / 1,00) =	0,1500
Ableitung des angepassten Bodenrichtwertes			Angepasster Bodenrichtwert
Begründung	Faktor / Prozent		
Nutzungsart	0,1500	x	930 €/m² = 140 €/m²
Objektspezifisch angepasster Bodenrichtwert			140 €/m²
Ange-setzter Bodenwert			140 €/m²

Beschreibung	Fläche m²	Einzelwert €/m²	rentierlich Ja / Nein	Bodenwert €
Bewertungsgrundstück	77	140	Ja	10.780
Gesamt	77			10.780
Rundung				20
Bodenwert gerundet				10.800

12.1 Erläuterungen zum Bodenwert

Der Wert des Bodens ist gem. § 40 ImmoWertV ohne Berücksichtigung der vorhandenen baulichen Anlagen auf dem Grundstück vorrangig im Vergleichsverfahren 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 wertrelevante Merkmale hinsichtlich der Grundstücksgröße für den Bodenrichtwert veröffentlicht. Wertunterschiede von Grundstücken, insbesondere aufgrund unterschiedlicher Grundstücksgrößen, werden mit Hilfe von Umrechnungskoeffizienten vom Gutachterausschuss erfasst.

Flurstück 735/1

Vom zuständigen Gutachterausschuss wurden wertrelevante Merkmale hinsichtlich der Grundstücksgröße veröffentlicht. Wertunterschiede von Grundstücken, insbesondere aufgrund unterschiedlicher Grundstücksgrößen, werden mit Hilfe von Umrechnungskoeffizienten vom Gutachterausschuss erfasst. Für eine Grundstücksgröße von 800 m² (Richtwertgrundstück) wird ein Umrechnungskoeffizient von 0,95 und für Grundstückgrößen von 700 m² (Bewertungsgrundstück Flurstück 735/1: 690 m²) ein Umrechnungskoeffizient von 0,96 veröffentlicht.

Das Bewertungsgrundstück weicht mit einer Grundstücksfläche von 690 m² von der Grundstücksgröße des Richtwertgrundstückes (800 m²) ab und ist entsprechend den Vorgaben des Gutachterausschusses anzupassen. Für das Bewertungsobjekt wird bei der Anpassung der Umrechnungskoeffizient für eine Grundstücksgröße von 700 m² in Höhe von 0,96 herangezogen. Für das Richtwertgrundstück wird ein Umrechnungskoeffizient von 0,95 zugrunde gelegt. Unter Berücksichtigung der beiden Umrechnungskoeffizienten setzt der Sachverständige einen Anpassungsfaktor in Höhe von rd. 1,01 (0,96 / 0,95) an, so dass ein Bodenwert in Höhe von rd. 940 €/m² (1,01 x 930 €/m²) bei der Bodenwertermittlung zu Grunde liegt.

Gemäß Modell des Gutachterausschusses sind die Bodenrichtwerte zum 01.01.2024 zu verwenden. Entsprechend entfällt eine konjunkturelle Anpassung des Bodenrichtwertes.

Der angepasste Bodenrichtwert von **940 €/m²** wird für die Wohnbaufläche (Flurstück 735/1) in die Wertermittlung übernommen.

Flurstück 736/3

Da die beiden Flurstücke 735/1 und 736/3 auftragsgemäß als separate Grundstücke zu bewerten sind, ist das Flurstück 736/3 sachverständig nicht als Wohnbaufläche, sondern lediglich als Gartenland bewertbar. Laut Kleiber (Kleiber, Wertermittlerportal, zu § 3 ImmoWertV, Rn. 9.3.2 „Hausgarten“) liegen Hausgärten i. d. R. 30 bis 35 m hinter der Baugrundstückstiefe und weisen einen Bodenwert von ca. 10 % bis 30 % des Bodenrichtwerts des Vorderlandes auf. Ein Ansatz in Höhe von 15 % erscheint nach sachverständigem Ermessen plausibel und wird der Bewertung entsprechend zugrunde gelegt. Dies führt zu einem Bodenwert je m² in Höhe von rd. **140 €/m²** (0,15 x 930 €/m²) bzw. zu einem Bodenwert in Höhe von rd. **10.800 €** (77 m² x 140 €/m²).

Ferner ist das Flurstück 736/3 bei einer isolierten Betrachtung ein „Hinterlieger- bzw. Helikoptergrundstück“ ohne Anschluss an die öffentliche Straße. Eine potenzielle Erschließung des Grundstücks wäre möglich über das südöstlich gelegene Flurstück 735/1 (Gundelhardtstraße), über das westlich gelegene Flurstück 736/4 sowie über das nördlich gelegene Flurstück 737 (beide Philipp-Kremer-Straße). Eine solche Erschließung wäre durch



dingliche Sicherung der Zuwegung in Form eines im Grundbuch eingetragenen Wegerechtes herzustellen. Dies würde sich das zu belastende Grundstück in der Regel durch eine wertgesicherte Wegerechtsrente oder eine Einmalzahlung vergüten lassen. Beide dienen dem Ausgleich der Wertminderung des belasteten Grundstücks zum Zeitpunkt der Einrichtung des Rechts. Die Höhe der Wegerechtsrente oder eine entsprechende Einmalzahlung kann sich an der angemessenen Bodenwertverzinsung der Wegerechtsfläche, nach dem Nutzen der Wegerechtsfläche für den Eigentümer des begünstigten Grundstücks oder den Nachteilen, die sich durch die Einräumung des Rechts für das belastete Grundstück ergeben, orientieren. Es wird im vorliegenden Fall davon ausgegangen, dass eine jährlich zu zahlende Wegerechtsrente vereinbart wird. Der Barwert der Wegerechtsrente wird als Wertminderung berücksichtigt.

Die von einem potenziellen Wegerecht betroffene Mindestfläche wurde anhand der Liegenschaftskarte überschlägig mit rd. 45 m² ermittelt (Flurstück 737). Da die belastete Wegerechtsfläche dem belasteten Grundstück für die eigene Nutzung vollständig entzogen ist, erfolgt ein 100%iger Satz des Bodenrichtwertes der belasteten Fläche. Es wird davon ausgegangen, dass der Dienstbarkeitsberechtigte für die Instandhaltung der Wegerechtsfläche zu sorgen hat. Hierfür wird ein Ansatz von 2,00 €/m² p.a. angesetzt. Von der Zentralen Geschäftsstelle der Gutachterausschüsse für Immobilienwerte des Landes Hessen wurden Liegenschaftszinssätze für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser im Marktberich 5 (Bodenrichtwert größer als 700 €/m²) in einer durchschnittlichen Höhe von 1,8 % veröffentlicht. Für die Liegenschaft erfolgt entsprechend ein Ansatz von 1,8 %.

Wertermittlung Wegerechtsrente

Wegerechtsfläche	3 m x 15 m =	45 m ²
Bodenwert der Wegerechtsfläche	45 m ² x 930 €/m ² =	41.850,00 €
Wegerechtsrente bei einem Liegenschaftszinssatz von 1,8 %	41.850 € x 1,8 % =	753,30 €
Zuzüglich jährlicher Instandhaltungskosten für den Weg	2,00 €/m ² x 45 m ² =	90,00 €
Gesamtbelastung aus dem Wegerecht p.a.	753,30 € + 90,00 €	843,30 €
Barwert aus der Wegerechtsrente bei einem Liegenschaftszinssatz von 3,0 % (Restnutzungsdauer 100 Jahre)	843,30 € x 46,22 = (Barwertfaktor 100 Jahre / 1,8%)	38.977,33 €
Barwert Wegerechtsrente gerundet		39.000 €

Der Wert des Wegerechts wird als Wertminderung berücksichtigt. Ohne die dingliche Sicherung mittels Wegerechts steht die Nutzung des Grundstücks in Frage. Es wird ausdrücklich davon ausgegangen, dass im gewöhnlichen Geschäftsverkehr die Bestellung des Wegerechts als aufschiebende Bedingung im Rahmen eines Erwerbs im Kaufvertrag aufgenommen wird.

Da der Wert des Wegerechts (39.000 €) den Wert des Gartenlandes (10.800 €) übersteigt, ergibt sich für das isolierte Flurstück 736/3 ein Wert von **0 €**. Es kann davon ausgegangen werden, dass beide Grundstücke im Rahmen einer Versteigerung als wirtschaftliche Einheit aufgerufen werden. In diesem Fall kann davon ausgegangen werden, dass potenzielle Erwerber bereit wären, den vollen Baulandpreis für die Gartenlandfläche zu zahlen (77 m² x 930 €/m²).



13. SACHWERTERMITTLUNG (§§ 35 – 39 ImmoWertV)

13.1 Sachwertermittlung

Angaben zum Objekt			
Tatsächliches Baujahr	2021		
Gesamtnutzungsdauer	70	Jahre	
Restnutzungsdauer	66	Jahre	
NHK-relevante Bruttogrundfläche (BGF)	443	m²	

Gebäude / Bauteil		BJ	GND RND		Herstellungskosten der baul. Anlagen					Altersgem. Herstell.-K.	
	Beschreibung	-real-	Jahre		Anz.	Einheit	€/Einh.	Herstell.-K.	AWMF		
1	Einfamilienhaus	2021	70	66	443	m² BGF	2.030	899.290	0,943	848.030	
					Neubauwert				899.290		848.030
Vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen										848.030	
+ Zeitwert der Außenanlagen								5,0%		42.402	
+ Zeitwert sonstiger Anlagen								0,0%		0	
Zeitwert der baulichen Anlagen, Außenanlagen und sonst. Anlagen										890.432	
+ Baunebenkosten								0%		0	
Bauwert (Zeitwert der baulichen Anlagen, Außenanlagen und sonst. Anlagen inkl. BNK)										890.432	
+ Bodenwert										649.000	
Vorläufiger Sachwert										1.539.432	
+/- Sachwertfaktor								1,10		153.943	
Marktangepasster vorläufiger Sachwert, €										1.693.375	
Sonstige Wertminderungen											
									./.	0	
Sonstige Werterhöhungen											
Photovoltaikanlage								+	20.000		
Doppelgarage								+	26.000		
Zuschlag Wohnflächenqualität Kellerflächen								+	100.000		
									+	146.000	
Sachwert €										1.839.375	
Rundung										625	
Sachwert €, gerundet										1.840.000	

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:

Sachwertmodell für standardmäßige Eigenheime (Ein- und Zweifamilienhäuser)	
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 Daten 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
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 wertmäßig berücksichtigen Garagen, die im Wohngebäude liegen, wurden mit dem Wertansatz des Wohngebäudes berücksichtigt. Garagengebäude als Nebengebäude wurden mit einem pauschalen Wertansatz berücksichtigt.
Außenanlagen	wertmäßig berücksichtigen; i. d. R. 5 % der alterswertgeminderten Gebäudeherstellungskosten
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (boG)	Auswertung fiktiv boG-freier Objekte
Bodenwert	Bodenrichtwert zum Stichtag 01.01.2022 bzw. 01.01.2024, anhand der Umrechnungskoeffizienten für Grundstücksgrößen angepasst (siehe Kapitel 9.4)
Grundstücksfläche	marktübliche, objektbezogene Grundstücksgröße

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.



Das Bewertungsobjekt ist zum Stichtag ungefähr 4 Jahre alt. Die Restnutzungsdauer der baulichen Anlagen wird entsprechend mit 66 Jahren (70 Jahre – 4 Jahre) angenommen.

13.5 Herstellungskosten

Kostenstand NHK2010:	2010
Objektart:	1.11 freistehende Einfamilienhäuser, Keller- Erd- und Obergeschoss sowie ausgebautes Dachgeschoss
Außenanlagen:	Pauschaler Ansatz mit 5,0 % der alterswertgeminderten Herstellungskosten. Das Nebengebäude (Schuppen) ist im Ansatz der baulichen Außenanlagen ausreichend erfasst.
Baunebenkosten:	0 % (In den Kostenkennwerten der NHK 2010 sind die Baunebenkosten in Höhe von 17 % bereits enthalten.)
Korrekturfaktor:	Keiner
Sonstiges:	Die Doppelgarage wird pauschal als Werterhöhung mit 26.000 € berücksichtigt.



Berechnung der Herstellungskosten (NHK 2010)				Gebäudeart: 1.11 freistehende EFH		
Bauteil	Standardstufe					Wägungs- anteil
	1	2	3	4	5	
Außenwände				1,00		23%
Dächer				1,00		15%
Außentüren und Fenster				1,00		11%
Innenwände und -türen				1,00		11%
Deckenkonstruktion und Treppen				1,00		11%
Fußböden				0,50	0,50	5%
Sanitäreinrichtungen					1,00	9%
Heizung					1,00	9%
Sonstige technische Ausstattung					1,00	6%
						100%
Kostenkennwerte für Gebäudeart 1.11 freistehende EFH in €/m² BGF	655	725	835	1.005	1.260	
Berechnung des angepassten Kostenkennwertes						€/m² BGF
Außenwände	(1,00 x 1.005) x 23 %					231
Dächer	(1,00 x 1.005) x 15 %					151
Außentüren und Fenster	(1,00 x 1.005) x 11 %					111
Innenwände und -türen	(1,00 x 1.005) x 11 %					111
Deckenkonstruktion und Treppen	(1,00 x 1.005) x 11 %					111
Fußböden	(0,50 x 1.005 + 0,50 x 1.260) x 5 %					57
Sanitäreinrichtungen	(1,00 x 1.260) x 9 %					113
Heizung	(1,00 x 1.260) x 9 %					113
Sonstige technische Ausstattung	(1,00 x 1.260) x 6 %					76
Gewichteter Kostenkennwert 2010 in €/m² BGF						1.074
Anpassung des Kostenkennwertes an Stichtag mittels Baupreisindex (BPI)	Baupreisindex (Basis 2021 = 100) Wohngebäude					
	Ø 2010 = 70,9					
	Q3 2025 = 134,3					
	Indexierungsfaktor BPI (134,3 / 70,9)					1,89
Angepasste Herstell.kosten zum Stichtag in €/m² BGF (1074 €/m² x 1,89)						2.030

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 ($66 / 70 = 0,943$). Die Berechnung erfolgt linear bzw. modellkonform.



13.7 Sachwertfaktor

Vom zuständigen Gutachterausschuss wurden Sachwertfaktoren für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser auf der Datengrundlage 2023 bis 2024 veröffentlicht. Das Bewertungsobjekt weist einen vorläufigen Sachwert i. H. v. 1.539.432 € auf. Folgender Sachwertfaktor wurde für Ein- und Zweifamilienhäuser in einer Bodenrichtwertzone ab 900 €/m² veröffentlicht:

- vorläufiger Sachwert in Höhe von 750.000 €: 1,22
- vorläufiger Sachwert in Höhe von 1.200.000 €: 1,09

bei einem Bestimmtheitsmaß von 0,18 (R^2) und 10 Kauffällen.

Hinweis: Für vorläufige Sachwerte über 1.200.000 € wurden keine Faktoren veröffentlicht.

Anmerkung Sachverständiger: Das Bestimmtheitsmaß ist eine Kennzahl in der Statistik, die angibt, wie gut ein Regressionsmodell die Variation der abhängigen Variable erklärt. Es zeigt, welcher Anteil der Gesamtstreuung der Daten durch die unabhängigen Variablen im Modell erfasst wird und liegt immer zwischen 0 und 1 (oder 0 % und 100 %). Ein Wert nahe 1 bedeutet eine sehr gute Anpassung des Modells an die vorhandenen Daten. Ein Wert von 0,18 erklärt entsprechend lediglich 18 % der Streuung der Beobachtungswerte. Die verbleibende Streuung ist überwiegend durch weitere Einflussgrößen oder zufällige Effekte bedingt. Die aus dem Modell abgeleiteten Aussagen sind daher nur eingeschränkt belastbar.

Ferner veröffentlicht der Gutachterausschuss Sachwertfaktoren für hochpreisige Ein- und Zweifamilienhäuser und Villen auf der Datengrundlage 2022 bis 2024. Hierbei wurden Kaufpreise ab 1.500.000 € mit einem Bodenrichtwertniveau ab 700 €/m², einer Grundstücksfläche von mindestens 800 m² sowie einem Baualter von mindestens 6 Jahren ausgewertet. Es werden Sachwertfaktoren für vorläufige Sachwerte zwischen 1.100.000 € und 2.300.000 € ausgewiesen. Für einen vorläufigen Sachwert von 1.500.000 € wird ein Sachwertfaktor von 1,57 ausgewiesen. Der Auswertung liegen 15 Kauffälle und Bestimmtheitsmaß von 0,35 (R^2) zugrunde.

Das Bewertungsobjekt erfüllt die vorgenannten Selektionskriterien jedoch nicht vollständig. Zwar bewegt sich der vorläufige Sachwert im hochpreisigen Segment, jedoch beträgt die Grundstücksfläche isoliert betrachtet lediglich 690 m² bzw. kumuliert betrachtet 767 m² und unterschreitet damit die vom Gutachterausschuss definierte Mindestgröße von 800 m². Darüber hinaus wurde das Objekt im Jahr 2021 errichtet und weist zum Wertermittlungsstichtag 2025 ein Baualter von lediglich vier Jahren auf. Das Modell des Gutachterausschusses berücksichtigt hingegen ausschließlich Objekte mit einem Baualter von mindestens sechs Jahren. Damit weicht das Bewertungsobjekt in zwei wesentlichen Strukturmerkmalen (Grundstücksgröße und Gebäudealter) vom Modell der Stichprobe ab. Ferner ist zu berücksichtigen, dass die Auswertung auf lediglich 15 Kauffällen basiert und mit einem Bestimmtheitsmaß von $R^2 = 0,35$ nur eine begrenzte Erklärungskraft aufweist. Eine unmittelbare Übertragung des ausgewiesenen Sachwertfaktors von 1,57 auf das vorliegende Bewertungsobjekt würde daher eine strukturelle Vergleichbarkeit unterstellen, die tatsächlich nicht gegeben ist. Vor diesem Hintergrund werden die veröffentlichten Sachwertfaktoren für hochpreisige Ein- und Zweifamilienhäuser und Villen im vorliegenden Fall nicht angewendet. Stattdessen erfolgt die Marktanpassung unter Berücksichtigung der für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser veröffentlichten Faktoren sowie der objektspezifischen Markt- und Lageparameter.



Der vdp-Immobilienpreisindex für Ein- und Zweifamilienhäuser in Deutschland (2010=100) hat sich wie folgt entwickelt:

Q4 2024	186,8
Q3 2025	190,7

Das Preisniveau für Ein- und Zweifamilienhäuser in Deutschland hat sich im Laufe des Jahres 2025 um rd. +2,1 % erhöht.

Aufgrund der Gebäudekonzeption, der Grundstücks- und Objektgröße, des Baujahres, des Objektzustandes, der Lage sowie des aktuellen Marktumfelds zum Wertermittlungstichtag wird für das Bewertungsobjekt ein Sachwertfaktor in Höhe von 1,10 zugrunde gelegt. Dabei ist zu berücksichtigen, dass der vorläufige Sachwert des Bewertungsobjekts mit 1.539.432 € oberhalb des vom Gutachterausschuss veröffentlichten Anwendungsbereichs (bis 1.200.000 €) liegt und somit keine unmittelbare Ableitung möglich ist. Zudem weist das zugrunde liegende Regressionsmodell mit einem Bestimmtheitsmaß von $R^2 = 0,18$ bei lediglich 10 ausgewerteten Kauffällen eine eingeschränkte statistische Aussagekraft auf. Der gewählte Sachwertfaktor berücksichtigt daher sowohl die veröffentlichte Bandbreite der Faktoren (1,22 bei 750.000 € bzw. 1,09 bei 1.200.000 €) als auch die seit der Datengrundlage eingetretene moderate Preisentwicklung gemäß vdp-Index (+ rd. 2,1 % im Jahresverlauf 2025). Vor diesem Hintergrund erscheint ein Faktor von 1,10 als sachgerecht und marktkonform. Dieser Ansatz führt zu einem Sachwert je m² Wohnfläche von rd. 5.921 €/m², was unter Berücksichtigung der Vergleichspreise sowie der recherchierten Marktdaten als marktgerecht beurteilt 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.

Werterhöhungen

Doppelgarage

Gemäß Grundstücksmarktbericht werden Einzelgaragen im Wiederverkauf im Schnitt im Main-Taunus-Kreis mit 13.000 € angegeben. Im Rahmen der Wertermittlung erfolgt ein Ansatz für die Doppelgarage mit **26.000 €**.

Ausbauqualität Untergeschoss

Wie bereits im Abschnitt „8. Ermittlung der Flächen und Maß der baulichen Nutzung“ ausgeführt, weisen die Flächen im Untergeschoss teilweise Wohnflächenqualität auf. Nach den Vorgaben der Wohnflächenverordnung sind diese Flächen jedoch nicht als Wohnfläche anrechenbar. Der aktuellen Rechtsprechung folgend ist eine wohnwirtschaftliche Nutzung bzw. Vermietung unter bestimmten Voraussetzungen gleichwohl zulässig. Es ist daher davon auszugehen, dass ein potenzieller Erwerber oder Investor die entsprechenden



Untergeschossflächen einer wohnwirtschaftlichen Nutzung zuführen oder ggf. vermieten würde.

Der im Rahmen dieser Wertermittlung modellkonform ermittelte vorläufige Sachwert basiert auf Herstellungskostenansätzen für nicht ausgebaute Kellerflächen. Um dem vorhandenen hochwertigen Ausbau der beiden Wohnräume sowie des Badezimmers im Untergeschoss (kumuliert rd. 54 m² Nutzfläche) Rechnung zu tragen, erscheint es angemessen, einen wertrelevanten Zuschlag in Anlehnung an fiktive Ausbaukosten zu berücksichtigen.

Erfahrungsgemäß ist für einen Kellerausbau regelmäßig mit Kosten in einer Größenordnung von rd. 1.000 €/m² bis 2.000 €/m² zu rechnen.

Vor diesem Hintergrund wird im Rahmen der Bewertung ein pauschaler Zuschlag in Höhe von insgesamt **100.000 €** angesetzt. Dies entspricht einem rechnerischen Ansatz von rd. 1.850 €/m² bezogen auf die ca. 54 m² ausgebauter Untergeschossfläche.

Es handelt sich hierbei nicht um tatsächlich ermittelte oder nachgewiesene Ausbaukosten; konkrete Angebote wurden nicht eingeholt. Die tatsächlichen Herstellungskosten können – abhängig von Art, Umfang und Ausführungsstandard – erheblich von den hier zugrunde gelegten Ansätzen abweichen.

Photovoltaikanlage mit Speicher

Auf dem Dach des Einfamilienhauses befindet sich eine Photovoltaikanlage mit Speicher im Keller, welche im Jahr 2021 errichtet und in Betrieb genommen wurde. Nach vorliegenden Angaben sind insgesamt 24 Solarmodule installiert. Weitere technische Detailangaben (z. B. exakte Anlagenleistung, Einspeisevergütung, Ertragsdaten, Ausrichtung oder Neigungswinkel) lagen zum Zeitpunkt der Wertermittlung nicht vor. Photovoltaikanlagen sind in den Normalherstellungskosten der ImmoWertV nicht enthalten und stellen somit ein besonderes objektspezifisches Grundstücksmerkmal (boG) dar. Da entsprechende Markttransaktionen mit gesonderter Ausweisung des Werteeinflusses in den Kaufpreissammlungen der Gutachterausschüsse bislang regelmäßig nicht isoliert erfasst werden, ist eine unmittelbare Ableitung des Werteeinflusses aus Vergleichsdaten nicht möglich.

Auf Grundlage marktüblicher Modulgrößen des Baujahres 2021 (ca. 350 bis 400 Wp je Modul) kann bei 24 installierten Modulen von einer installierten Leistung in einer Größenordnung von rd. 9 kWp ausgegangen werden.

Die wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer von Photovoltaikanlagen wird – in Anlehnung an die EEG-Vergütungsdauer – regelmäßig mit 20 Jahren angesetzt. Zwar können Anlagen technisch häufig länger betrieben werden (25 bis 30 Jahre), jedoch ist nach Ablauf des Vergütungszeitraums mit zunehmender Leistungsdegradation, Instandsetzungsaufwendungen sowie reduzierter wirtschaftlicher Attraktivität zu rechnen. Im Bewertungsjahr 2025 beträgt das Alter der Anlage 4 Jahre.

Die PV-Anlage wurde gemäß Auskunft im Ortstermin 2021 in Betrieb genommen. Es lag keine Modellrechnung vor. Die Anlagenleistung wurde mit rd. 9 kWp angenommen. Die durchschnittliche Leistung einer 9 kWp Anlage entspricht rd. 9.000 kWh. Der Eigenverbrauch kann aufgrund von benötigten Haushaltsstrom, Strombedarf Wärmepumpe, Warmwasser,



Lüftung etc. mit ca. 75 % der Gesamtleistung kalkuliert werden. Dies scheint vor dem Hintergrund der Objektgröße und der hochwertigen Technik plausibel. Der Barwert der PV-Anlage kann somit aus der Restlaufzeit und dem eingesparten Strom ermittelt werden. Es wird davon ausgegangen, dass neben dem Strom für den Eigenbedarf geringfügiger Ertrag durch die Einspeisevergütung generiert wird (Einspeisevergütung 2021 ca. 8,00 Cent pro kWh). Dieser ist in der nachfolgenden Berechnung vernachlässigbar.

Bei einem prognostizierten Energiebedarf von 6.750 kWh ergeben sich bei einem typischen Arbeitspreis von rd. 30,00 Cent /kWh: $6.750 \text{ kWh} \times 30,00 \text{ Cent pro kWh} = 2.025 \text{ € p.a.}$

Die eingesparten Energiekosten sind um die Bewirtschaftungskosten (z.B. Zählermiete, Versicherungen, Instandhaltung, Verwaltungskosten, Reinigungs-, Wartungskosten etc.) zu mindern. Als typische kalkulatorische Bewirtschaftungskosten werden in der Literatur 10 % bis 20 % der Vergütung angegeben. Als Bewirtschaftungskosten werden pauschal 300 € p.a. angenommen, dies entspricht rd. 15 % der eingesparten Energiekosten. Die Restnutzungsdauer der Anlagen wird in Summe mit 16 Jahren angenommen. Als Zinssatz für die Kapitalisierung werden 4,0 % (konsumnaher Kapitalisierungszins) gewählt.

Gesparte Kosten: 2.025 €
./ BWK: 300 € (15%)
Reinertrag 1.725 €

Der Vervielfältiger ergibt sich bei einem Zinssatz von 4,0 % und einer Laufzeit von 16,00 Jahren mit = 11,65. Der Barwert der PV-Anlage ergibt sich damit wie folgt: $1.725 \text{ €} \times 11,65 = 20.096 \text{ €}$ **bzw. rd. 20.000 €**

Der Barwert wird als positiver Wertzuschlag auf das Ergebnis der Ertragswertermittlung hinzugerechnet.

Die Photovoltaikanlage stellt ein werterhöhendes Ausstattungsmerkmal dar. Aus Sicht eines durchschnittlichen Marktteilnehmers ist davon auszugehen, dass der vorhandene Anlagenbestand – unterstellt technisch ordnungsgemäßen Zustands – einen positiven Einfluss auf die Marktgängigkeit und die energetische Qualität der Liegenschaft ausübt. Mangels konkreter Ertrags- und Vertragsdaten erfolgt keine ertragsorientierte Kapitalisierung. Der ermittelte Zeitwert stellt eine sachverständige Näherung dar und wird als positiver Zuschlag zum vorläufigen Sachwert berücksichtigt. Es ist darauf hinzuweisen, dass keine Einsicht in Ertragsnachweise, Einspeiseverträge, Versicherungsunterlagen oder Wartungsprotokolle genommen werden konnte. Der angesetzte Wert basiert daher auf typisierten Annahmen zu Leistung, Investitionskosten und Nutzungsdauer. Abweichungen hinsichtlich tatsächlicher Anlagenleistung, technischer Ausstattung (z. B. Speicher), Förderbedingungen oder Zustand können zu einer abweichenden Wertbeurteilung führen.



14. PLAUSIBILISIERUNG DES ERGEBNISSES

14.1 Marktdaten und Würdigung des Ergebnisses

Der Verkehrswert für das Bewertungsobjekt wird aus dem Ergebnis der Sachwertermittlung abgeleitet. Für das Bewertungsobjekt wurde ein vorläufiger Sachwert in Höhe von **1.693.375 €** bzw. rd. **5.921 €/m²** Wohnfläche ermittelt (ohne Garage, ohne besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale).

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

Marktdaten / Angebotspreise für vergleichbare Liegenschaften

Quelle	Kriterien	Spanne von bis	Ø Preis
Immowelt (digitale Schätzwerte, aktualisiert am: 01.02.2026, Abruf am 12.02.2026)	Häuser in Kelkheim (Schätzwerte auf Basis von Angebotspreisen auf Immowelt.de)	1.906 €/m ² bis 8.873 €/m ²	4.765 €/m ²
on-geo Vergleichsmieten und -preise für Wohnimmobilien 65779 Kelkheim (Taunus), Gundelhardtstraße 40	Objektart Einfamilienhaus Wohnfläche 286 m ² Grundstücksfläche 690 m ² Baujahr 2021 Ausstattung höherwertig Zustand sehr gut Mindestangebote 6	5.709 €/m ² Wfl. bis 7.309 €/m ² Wfl.	6.460 €/m ² Wfl.
vdpResearch GmbH, Stand 11/2024	Freistehende Eigenheime im Main-Taunus-Kreis (Preise für Häuser, die in den vergangenen 10 Jahren gebaut oder vollständig saniert wurden, Objektzustand: gut), gute Lage, gute Ausstattung	-	6.075 €/m ² Wfl.
	Freistehende Eigenheime im Main-Taunus-Kreis (Preise für Häuser, die in den vergangenen 10 Jahren gebaut oder vollständig saniert wurden, Objektzustand: gut), mittlere Lage, gute Ausstattung	-	5.940 €/m ² Wfl.

Vom zuständigen Gutachterausschuss wurde am 17.02.2026 eine Auskunft aus der Kaufpreissammlung mit fünf Kauffällen aus den Jahren 2024 und 2025 übermittelt. Zwei



Kauffälle wurden in anderen Stadtteilen Kelkheims (Eppenhain und Fischbach) und drei Kauffälle in den benachbarten Gemeinden Bad Soden und Eppstein in einem Zeitraum vom 27.03.2024 bis 21.05.2025 getätigt (Auswahlkriterien: Baujahr 2015 bis 2025, Gebäudetyp Einfamilienhaus, Kaufzeitraum: 2024 und 2025). Die Preise bewegen sich in einer Spanne von 680.500 € bis 1.870.000 €. Für drei Kauffälle (680.500 €, 1.694.000 € und 1.870.000 €) werden Wohnflächen ausgewiesen. Unter Berücksichtigung der Wohnfläche ergeben sich Kaufpreise von 4.419 €/m², 5.180 €/m² und 8.423 €/m² Wohnfläche.

Der Gutachterausschuss übermittelte darüber hinaus fünf Kauffälle aus den Jahren 2022 und 2023. Ein Kauffall wurde in einem anderen Stadtteil Kelkheims (Fischbach) und vier Kauffälle in den benachbarten Gemeinden Bad Soden, Eppstein, Hattersheim und Kriftel in einem Zeitraum vom 02.02.2022 bis 22.09.2023 getätigt (Auswahlkriterien: 160 bis 210 m² Wohnfläche, Baujahr 2015 bis 2023, Gebäudetyp Einfamilienhaus, Kaufzeitraum: 2022 und 2023). Die Preise bewegen sich in einer Spanne von 995.000 € bis 1.200.000 €. Unter Berücksichtigung der Wohnfläche ergeben sich Kaufpreise zwischen 5.342 €/m² und 6.550 €/m² Wohnfläche.

Der ermittelte Wert bewegt sich überwiegend innerhalb der genannten Spannenwerte und wird aufgrund des Gebäudealters, der Lage und der aktuellen Nachfrage auf dem Immobilienmarkt sowie der Gebäudekonzeption als plausibel eingeschätzt.

14.2 Nutzungs- und Drittverwendungsfähigkeit

Die Drittverwendungsfähigkeit ist eingeschränkt auf die Nutzungsart Wohnen und ggf. nicht störendes Gewerbe aber die Nutzbarkeit durch Dritte ist gegeben und wird als normal beurteilt.

14.3 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 durchschnittlich 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 (Flurstück 735/1)	649.000 EUR
Sachwert	1.840.000 EUR
Bodenwert (Flurstück 736/3)	0 EUR

Wert der Belastung in Abt. II des Grundbuches

Keine 0 EUR

Nach Abschluss der Würdigung beträgt der Verkehrswert für das Flurstück 735/1 gemäß § 194 BauGB:

EUR 1.840.000,00

In Worten: Euro einemillionachthundertvierzigtausend

Nach Abschluss der Würdigung beträgt der Verkehrswert für das Flurstück 736/3 gemäß § 194 BauGB:

EUR 0

In Worten: Euro null



Immobilien Gutachter

Eric Reuter

Frankfurt am Main, erstellt am 18.02.2026



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 (openstreetmaps)
Anhang III	Auszug aus der Liegenschaftskarte
Anhang IV	Grundrisse / Schnitt / Ansicht
Anhang V	Beantwortung der Nebenaufgabe



Anhang I – Fotodokumentation



Straßenansicht



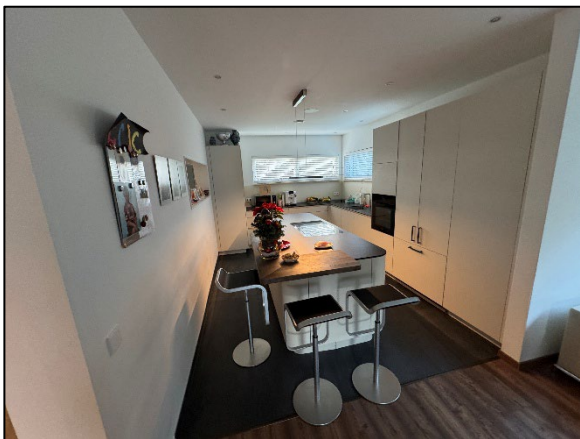
Umgebungsbebauung



Rückseite mit Terrasse



Erdgeschoss - Wohnzimmer



Erdgeschoss - Küche



Kellergeschoss - Wohnraum



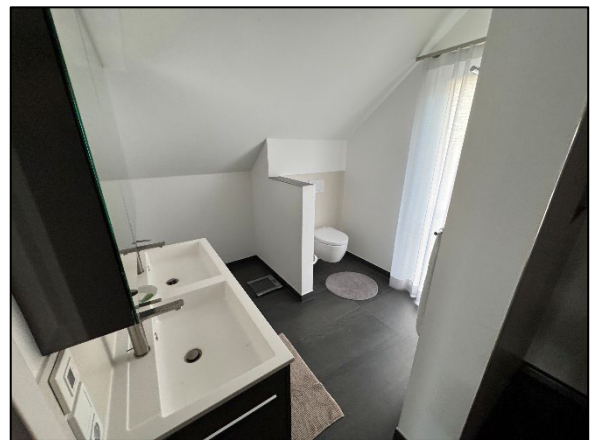
Kellergeschoss – Badezimmer



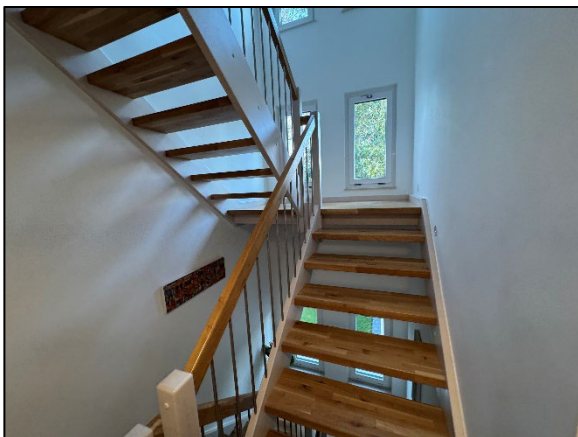
Obergeschoss – Wohnraum



Dachgeschoss – Kinderzimmer



Dachgeschoss – Badezimmer



Treppe

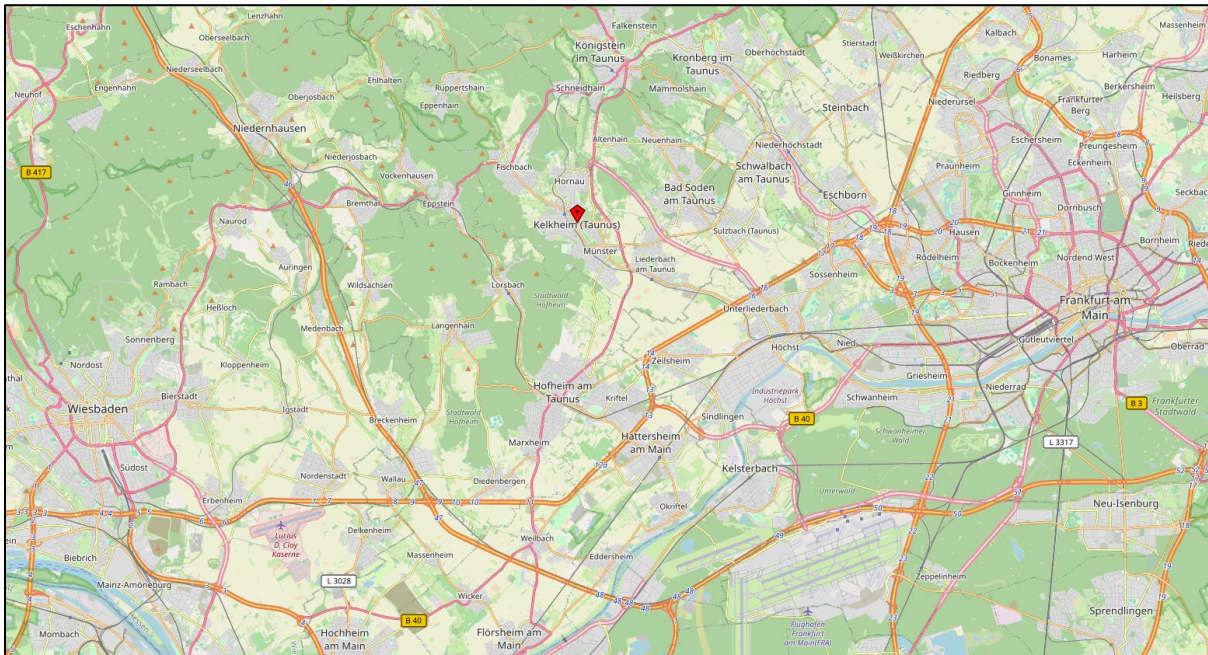


Kellergeschoss – Elektrounterverteilung



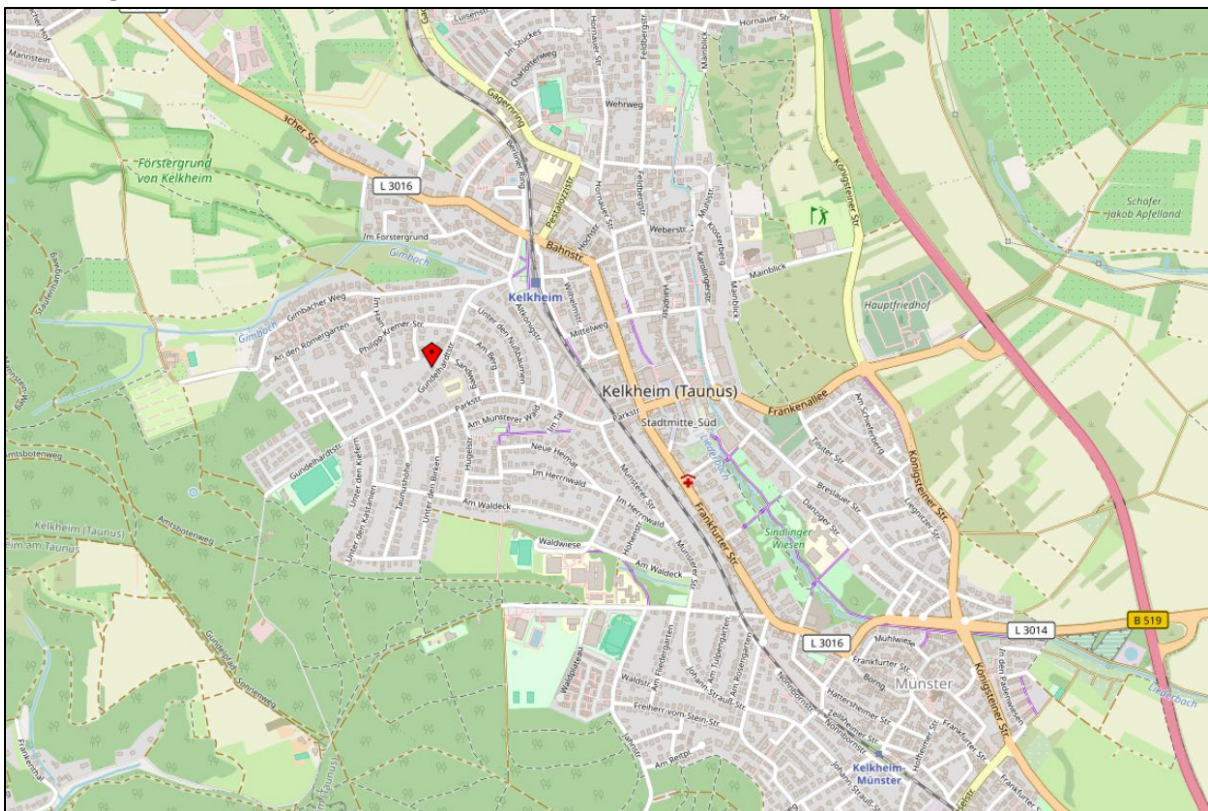
Anhang II – Makrolage, Mikrolage

Makrolage



© OpenStreetMap-Mitwirkende

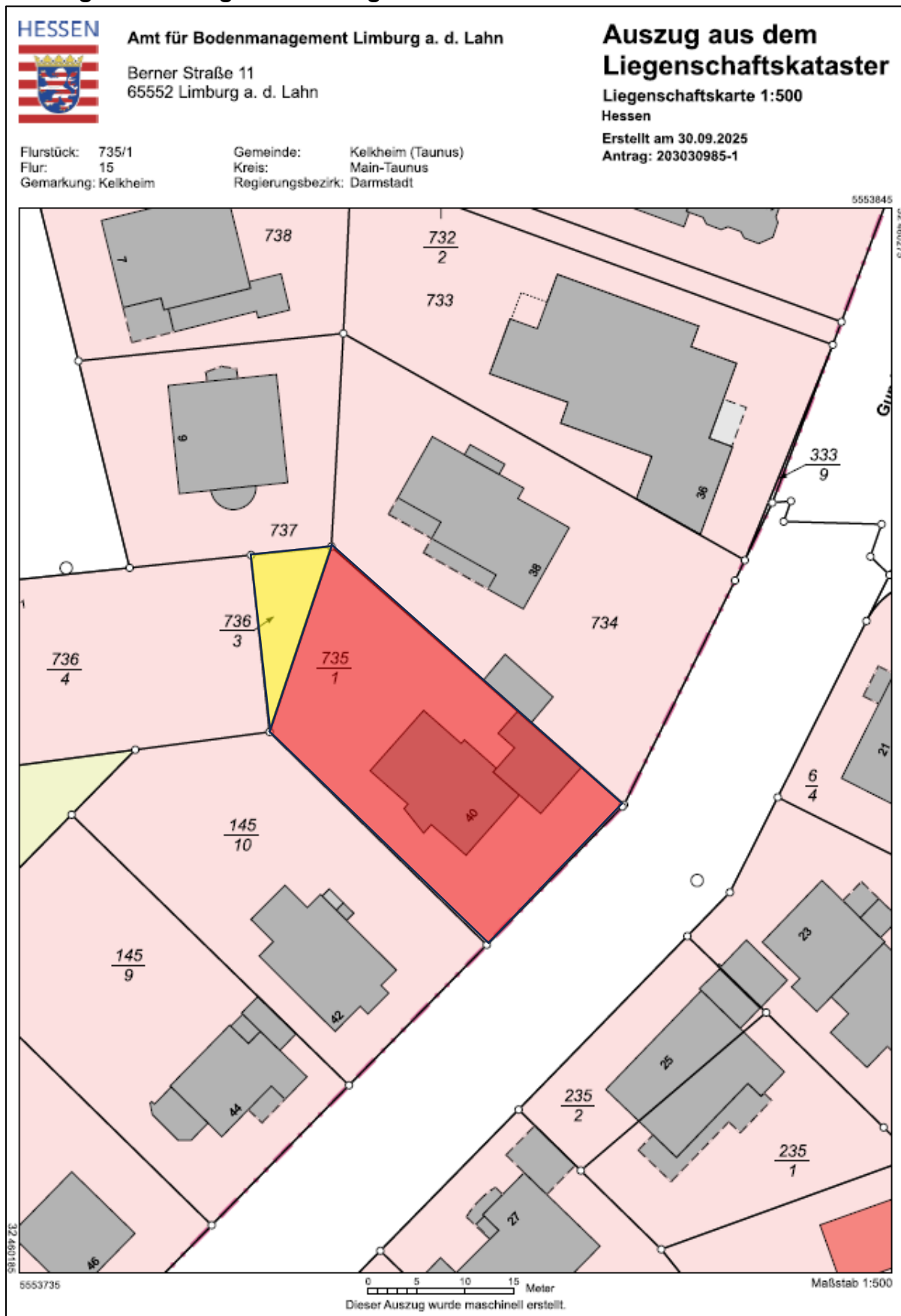
Mikrolage



© OpenStreetMap-Mitwirkende

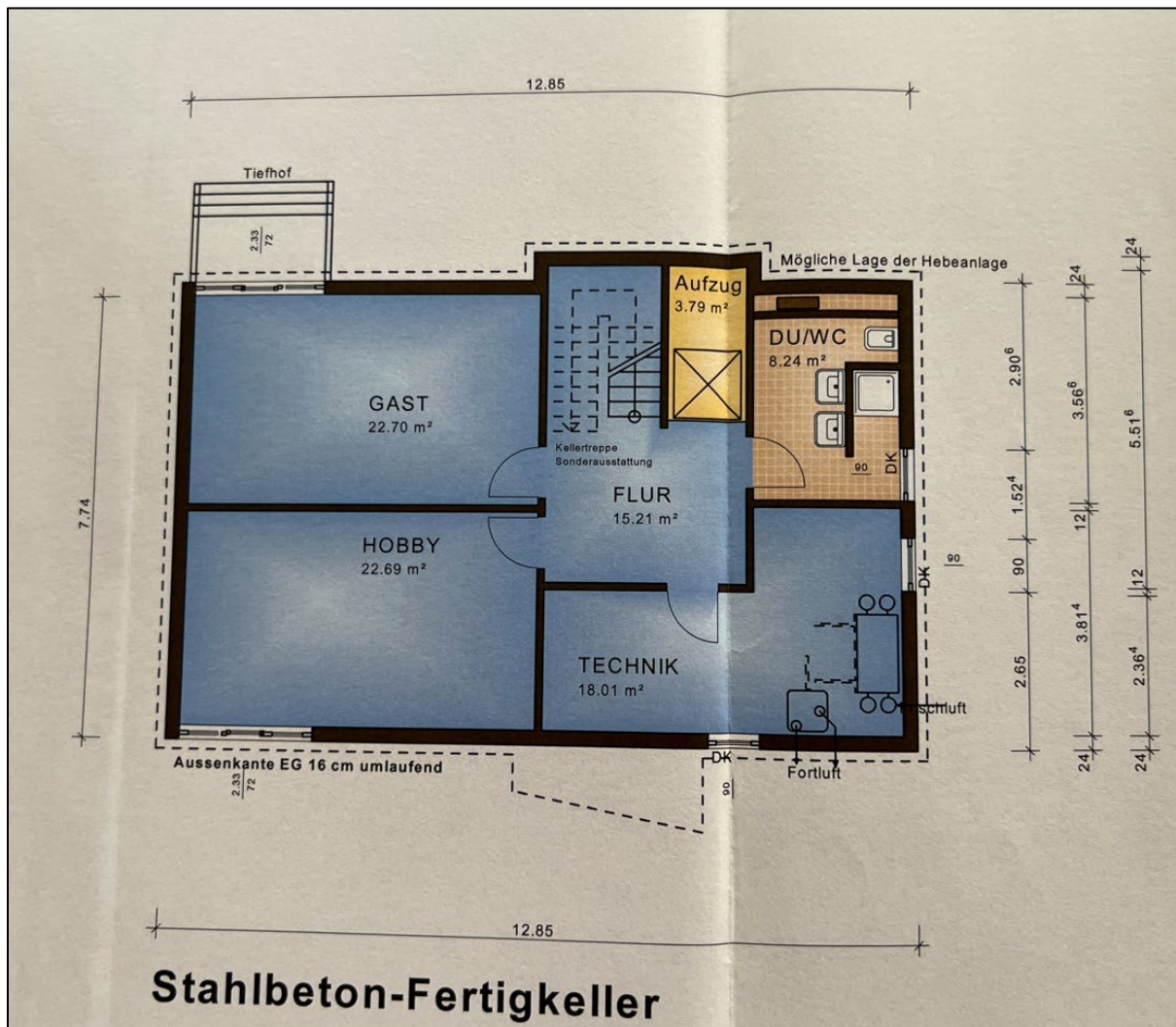


Anhang III – Auszug aus der Liegenschaftskarte





Kellergeschoss



[illegible]

[illegible]

[illegible]



Anhang V– Beantwortung der Nebenaufgabe

Frage: Sind Mieter und Pächter vorhanden?

Antwort: Das Bewertungsobjekt ist eigengenutzt.

Frage: Ist eine Verwalterin nach WEG vorhanden?

Antwort: Nein.

Frage: Wird im Bewertungsobjekt ein Gewerbe geführt?

Antwort: Gemäß Eindruck im Ortstermin wird im Bewertungsobjekt kein Gewerbe geführt.

Frage: Sind Maschinen oder Betriebseinrichtungen vorhanden, die nicht mitgeschätzt sind?

Antwort: Gemäß Eindruck im Ortstermin sind keine Maschinen oder Betriebseinrichtungen vorhanden.

Frage: Besteht Verdacht auf Hausschwamm?

Antwort: Es besteht kein Verdacht auf Hausschwamm.

Frage: Bestehen baubehördliche Beschränkungen oder Beanstandungen?

Antwort: Es sind keine baubehördlichen Beschränkungen oder Beanstandungen bekannt.