



ESTIMADO

## Gutachten

über den Verkehrswert gemäß § 194 BauGB  
des mit einem **Wohn- und Gewerbekomplex** bebauten Grundstücks

**Daimlerstr. 14**  
in **65232 Taunusstein, Neuhof**

zum **Wertermittlungsstichtag 15.09.2025** und  
zum **Qualitätsstichtag 15.09.2025**



**Verkehrswert: 1.600.000 EUR**

Anteil des Gebäudes im Betrieb des Fotostudios: **8,41 %**

**Gutachten Nr.: 25-0217**

Gutachter:

**Knut Pauly**

von einer nach DIN EN ISO/IEC 17024 akkreditierten Stelle zertifiziert

**erstellt am 03. Dezember 2025**

Dieses Gutachten umfasst inklusive Deckblatt 73 Seiten ohne Unterlagen und ausschließlich digital ausgefertigt, wobei 1 Ausfertigung bei unseren Akten verbleibt.

## Inhaltsverzeichnis

Wesentliche rechtliche Grundlagen .....	4
Literaturverzeichnis.....	5
Abkürzungsverzeichnis .....	6
1   Übersicht der Ansätze und Ergebnisse.....	8
2   Auftrag, Stichtag und Zweck .....	10
3   Grundlagen der Wertermittlung.....	12
3.1   Ortstermin und Besichtigung .....	12
3.2   Bebauung und Grundlagen .....	12
3.3   Objektbezogene Unterlagen.....	12
3.4   Allgemeine Unterlagen .....	13
3.5   Eingeholte Informationen.....	13
3.6   Allgemeine Bedingungen der Wertermittlung .....	13
3.7   Besondere Bedingungen der Wertermittlung .....	15
4   Grundbuch, Rechte und Belastungen .....	16
4.1   Grundbuch, Eigentümer und Abteilung II .....	16
4.2   Baulisten.....	17
4.3   Altlasten .....	18
4.4   Erschließungszustand .....	18
4.5   Sonstige Rechte, Lasten und Beschränkungen am Wertermittlungsobjekt.....	19
5   Lagebeschreibung .....	21
5.1   Makrolage .....	21
5.2   Demografie .....	21
5.3   Mikrolage .....	22
5.4   Straßenbeschreibung .....	22
5.5   Verkehrsanbindungen .....	22
5.6   Lagequalität .....	22
6   Marktdaten .....	23
6.1   Allgemeine Wertverhältnisse am Wertermittlungsstichtag .....	23
Allgemeine Wertverhältnisse am Wertermittlungsstichtag .....	23
Deutschland – Schlüsselindikatoren .....	23
Wirtschaftliche Lage und Ausblick .....	23
6.2   Wohn- und Geschäftshäuser – Deutschland gesamt (Stand Q2/2025) .....	24
6.3   Region Taunusstein / Rheingau-Taunus-Kreis (Wohn- und Gewerbeimmobilien).....	24
7   Grundstücksbeschreibung .....	25
7.1   Grundstückszuschnitt und -topographie .....	25
7.2   Baugrundbeschaffenheit.....	25
7.3   Erschließung / Medien .....	25
8   Planungsrechtliche Gegebenheiten .....	26
8.1   Denkmalschutz .....	26
8.2   Städtebauliche Ausweisung .....	26
8.3   Bebauungsplan .....	27
8.4   Baurechtliche Bebauungsmöglichkeit, Bodenqualifizierung .....	27
8.5   Art und Maß der baulichen Nutzung.....	28
9   Gebäudebeschreibung.....	29
9.1   Art der Bebauung .....	29
9.2   Flächen .....	30
9.3   Rohbau und Ausbau .....	33
9.4   Außenanlagen .....	33

9.5	Energieausweis .....	34
9.6	Wirtschaftliche Beurteilung .....	35
9.7	Baumängel und Bauschäden .....	35
9.8	Restnutzungsdauer .....	35
10	Wahl des Wertermittlungsverfahrens .....	37
10.1	Gesetzliche Grundlagen des Verkehrswertes .....	37
10.2	Wertermittlungsverfahren .....	37
10.3	Begründung des Verfahrensansatzes .....	38
11	Bodenwertermittlung .....	39
11.1	Grundlagen .....	39
11.2	Bodenrichtwerte .....	39
11.3	Bodenwertentwicklung .....	39
11.4	Anpassungen des Bodenwertes .....	40
11.5	Bodenwert des Grundstückes .....	41
12	Ertragswertermittlung .....	42
12.1	Grundlagen .....	42
12.2	Miteinheiten und -flächen .....	42
12.3	Vermietungssituation .....	42
12.4	Leerstand .....	43
12.5	Marktübliche Vergleichsmieten .....	43
12.6	Ertragsansatz .....	45
12.7	Liegenschaftszinssatz .....	45
12.8	Bewirtschaftungskosten .....	46
13	Wertanteil der Halle mit Bürobereich Erdgeschoss .....	50
14	Verkehrswert .....	51
14.1	Ableitung des Verkehrswertes .....	51
14.2	Verkehrswert .....	52
15	Anlagenverzeichnis .....	54

## **Wesentliche rechtliche Grundlagen**

**BauGB:** Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 28. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 221).

**BauNVO:** Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176).

**BBodSchG:** Gesetz zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten (Bundes-Bodenschutzgesetz) vom 17. März 1998 (BGBl. I S. 502), zuletzt geändert durch Art. 7 des Gesetzes vom 25. Februar 2021 (BGBl. I S. 306).

**BetrKV:** Verordnung über die Aufstellung von Betriebskosten (Betriebskostenverordnung) vom 25. November 2003 (BGBl. I S. 2346, 2347), zuletzt geändert durch Art. 15 des Gesetzes vom 23. Juni 2021 (BGBl. I S. 1858).

**BGB:** Bürgerliches Gesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 2. Januar 2002 (BGBl. I S. 42, 2909; 2003 I S. 738), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 14. März 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 72).

**BNatSchG:** Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 8. Dezember 2022 (BGBl. I S. 2240).

**CO2KostAufG:** Gesetz zur Aufteilung der Kohlendioxidkosten (Kohlendioxidkostenaufteilungsgesetz) vom 5. Dezember 2022 (BGBl. I S. 2154).

**DIN 276:** DIN 276:2018-12 – Kosten im Bauwesen, Deutsches Institut für Normung e. V., DIN-Normenausschuss Bauwesen (NABau), Ausgabe Dezember 2018.

**DIN 277:** DIN 277:2021-08 – Grundflächen und Rauminhalte im Hochbau, Deutsches Institut für Normung e. V., DIN-Normenausschuss Bauwesen (NABau), Ausgabe August 2021.

**EBeV 2030:** Verordnung über die Emissionsberichterstattung nach dem Brennstoffemissionshandelsgesetz für die Jahre 2023 bis 2030 (Emissionsberichterstattungsverordnung 2030) vom 21. Dezember 2022 (BGBl. I S. 2868).

**GBO:** Grundbuchordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 26. Mai 1994 (BGBl. I S. 1114), zuletzt geändert durch Art. 16 des Gesetzes vom 19. Dezember 2022 (BGBl. I S. 2606).

**GEG:** Gesetz zur Einsparung von Energie und zur Nutzung erneuerbarer Energien zur Wärme- und Kälteerzeugung in Gebäuden (Gebäudeenergiegesetz) vom 8. August 2020 (BGBl. I S. 1728), zuletzt geändert durch Art. 18a des Gesetzes vom 20. Juli 2022 (BGBl. I S. 1237).

**ImmowertV:** Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Immobilien und der für die Wertermittlung erforderlichen Daten (Immobilienwertermittlungsverordnung) vom 14. Juli 2021 (BGBl. I S. 2805).

**WEG:** Gesetz über das Wohnungseigentum und das Dauerwohnrecht (Wohnungseigentumsgesetz) in der Fassung der Bekanntmachung vom 12. Januar 2021 (BGBl. I S. 34), zuletzt geändert durch Art. 7 des Gesetzes vom 7. November 2022 (BGBl. I S. 1982).

**WoFIV:** Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche (Wohnflächenverordnung) vom 25. November 2003 (BGBl. I S. 2346).

**II. BV:** Verordnung über wohnungswirtschaftliche Berechnungen nach dem Zweiten Wohnungsbaugesetz (Zweite Berechnungsverordnung) in der Fassung der Bekanntmachung vom 12. Oktober 1990 (BGBl. I S. 2178), zuletzt geändert durch Art. 78 Abs. 2 des Gesetzes vom 23. November 2007 (BGBl. I S. 2614).

## Literaturverzeichnis

**Kleiber:** Marktwertermittlung nach ImmoWertV – Praxiskommentar zur Verkehrswertermittlung von Grundstücken, Reguvis Fachmedia GmbH, Köln 2022.

**Kleiber, Fischer, Werling:** Verkehrswertermittlung von Grundstücken – Kommentar und Handbuch zur Ermittlung von Marktwerten (Verkehrswerten) und Beleihungswerten sowie zur steuerlichen Bewertung unter Berücksichtigung der ImmoWertV, Reguvis Fachmedia GmbH, Köln 2023.

**Kleiber, Schaper (Hrsg.):** GuG – Grundstücksmarkt und Grundstückswert – Zeitschrift für Immobilienwirtschaft, Bodenpolitik und Wertermittlung.

**Ross, Brachmann, Holzner:** Ermittlung des Bauwertes von Gebäuden und des Verkehrswertes von Grundstücken, Theodor Oppermann Verlag, Hannover 1997.

**Rössler, Langner et al.:** Schätzung und Ermittlung von Grundstückswerten, Luchterhand Verlag, München (u. a.) 2005.

**Vogels:** Grundstücks- und Gebäudebewertung marktgerecht, Bauverlag BV GmbH, Gütersloh (u. a.) 2000.

Regionale und überregionale Grundstücksmarktberichte.

## Abkürzungsverzeichnis

Abs.	Absatz
AfA	Absetzung für Abnutzung
AG	Auftraggeber
ALKIS	Amtliches Liegenschaftskatasterinformationssystem
AN	Auftragnehmer
Anz.	Anzahl
ARR	Annual Recurring Revenue (jährlich wiederkehrende Einnahmen)
DIN	Deutsches Institut für Normung
DSGV	Deutscher Sparkassen- und Giroverband
DZ	Doppelzimmer
Barwertfaktordiff.	Barwertfaktordifferenz
BauGB	Baugesetzbuch
BauNVO	Baunutzungsverordnung
BauO	Bauordnung
BBodSchG	Bundes-Bodenschutzgesetz
BetrKV	Betriebskostenverordnung
BGB	Bürgerliches Gesetzbuch
BGF	Brutto-Grundfläche
BNatSchG	Bundesnaturschutzgesetz
BNK	Baunebenkosten
Bodenvz.	Bodenverzinsung
boG	besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale
BRI	Bruttonrauminhalt
BRW	Bodenrichtwert
Bwf.	Barwertfaktor
Bwf.-Diff.	Barwertfaktordifferenz
BWK	Bewirtschaftungskosten
BV	Bestandsverzeichnis
II. BV	II. Berechnungsverordnung
CO <sub>2</sub> / CO <sub>2</sub>	Kohlenstoffdioxid
CO <sub>2</sub> KostAufG	Kohlendioxidkostenaufteilungsgesetz
DG	Dachgeschoss (Geschoss oberhalb des letzten Vollgeschosses)
Disk.-faktor	Diskontierungsfaktor
ebf	erschließungsbeitragsfrei
ebp	erschließungsbeitragspflichtig
EBR	Erbbaurecht
EG	Erdgeschoss
EK	Erschließungskosten
EneV	Energieeinsparverordnung
ENK	Erwerbsnebenkosten
Entschäd.-anteil	Entschädigungsanteil
EZ	Einzelzimmer
FeWo	Ferienwohnung
FNP	Flächennutzungsplan
GAA	Gutachterausschuss für Grundstückswerte
GBO	Grundbuchordnung
Geb.	Gebäude
GEG	Gebäudeenergiegesetz
GF	Geschossfläche i. S. BauNVO
GFZ	Geschossflächenzahl
gif	Gesellschaft für Immobilienwirtschaftliche Forschung e. V.
GK	Gefährdungsklasse
GMB	Grundstücksmarktbericht
GND	Gesamtnutzungsdauer
GNF	Gebäudenutzfläche
GR	Grundfläche
GRZ	Grundflächenzahl
Grdst.-Nr.	Grundstücksnummer

---

HK	Herstellungskosten
ImmoWertV	Immobilienwertermittlungsverordnung
JNKM	Jahresnettokaltmiete
KAG	Kommunalabgabengesetz
KG	Kellergeschoss (Geschoss unterhalb des ersten Vollgeschosses)
kWh	Kilowattstunde
kWp	Kilowatt-Peak
LBO	Landesbauordnung
Ldk.	Landkreis
Lfd. Nr.	Laufende Nummer
Lfz.	Laufzeit
MAW	Mietausfallwagnis
MEA	Miteigentumsanteil
MF	Mietfläche
Mietdiff.	Mietdifferenz
MM	Monatsmieten
MWT	Marktwert (Verkehrswert)
MZ	Mehrbettzimmer
NBW	Neubauwert
NGF	Nettogrundfläche
NHK	Normalherstellungskosten
NME	Nettomieteinahmen
NF	Nutzfläche
OG	Obergeschoß
OT	Ortsteil
öÜVM	ortsübliche Vergleichsmiete
p. a.	per anno (pro Jahr)
ReE	Jahresreinertrag
RevPAR	Revenue Per Available Room (Erlös pro verfügbarer Zimmerkapazität)
RoE	Jahresrohertrag
RND	Restnutzungsdauer
SG	Staffelgeschoss (Geschoss oberhalb des letzten Vollgeschosses)
SIR	Sparkassen-ImmobilienRating
Stk.	Stück
SWOT-Analyse	Stärken-Schwächen-Chancen-Risiken-Analyse
TE	Teileigentum
TEGoVA	The European Group of Valuers Associations
TG	Tiefgeschoss / Tiefgarage
UG	Untergeschoss
UR	umbauter Raum
Verm.-dauer	Vermarktungsdauer
VWT	Verkehrswert (Marktwert)
W	Watt
WE	Wohneinheit
WEG	Wohnungseigentumsgesetz
WertR	Wertermittlungsrichtlinien
WF	Wohnfläche
WGFZ	wertrelevante Geschossflächenzahl
WNFI.	Wohn- / Nutzfläche
WoFlV	Wohnflächenverordnung

## 1 Übersicht der Ansätze und Ergebnisse

### Grundbuchübersicht

Eigentümer/in  
Grundbuchauszug vom  
Amtsgericht  
Grundbuch von

Wolf, Peter  
geb. am 29.11.1957  
27.10.2023  
Bad Schwalbach  
Neuhof

Lfd. Nr.:	WE / TE Nr.:	Flur:	Flurstück:	Anteil Miteigentum:	Miteigentum (gesamt):	Ant. Fläche:
1	1	40	63/4	1	5	615,20 m <sup>2</sup>
	1	2	40	4	5	2.460,80 m <sup>2</sup>

### Grundstückskennzahlen

	Hauptfläche: m <sup>2</sup> x EUR/m <sup>2</sup>	+ Nebenfläche 1: m <sup>2</sup> x EUR/m <sup>2</sup>	+ Nebenfläche 2: m <sup>2</sup> x EUR/m <sup>2</sup>	rentierl. Anteil:	Bodenwert:
Bauland haushaltshafes Gartenland Überschwe mmungsge biet	1.500 220,00			Ja	330.000 EUR
	976 57,50			Nein	56.120 EUR
	600 23,00			Nein	13.800 EUR

Grundstücksfläche lt. Grundbuch (entsprechend der  
Miteigentumsanteile)  
davon zu bewerten

3.076,00 m<sup>2</sup>3.076,00 m<sup>2</sup>

<b>Verfahrenswerte</b>	Bodenwert	399.920 EUR
	Ertragswert	1.599.332 EUR

<b>Verkehrswert gemäß § 194 BauGB</b>	<b>Ableitung vom Ertragswert</b>	<b>1.600.000 EUR</b>
		inkl. Zuschläge von 51.994 EUR

<b>Vergleichsparameter</b>	WNFI.	2.500 EUR/m <sup>2</sup>
	x-fache Jahresmiete	25,20
	RoE Wohnen / Gewerbe	62 % / 38 %
	Bruttorendite (RoE/x)	3,97 %
	Nettorendite (ReE/x)	3,15 %
<b>Vergleichsparameter</b>	WNFI.	2.390 EUR/m <sup>2</sup>
bez. auf lastenfreie Werte	x-fache Jahresmiete	24,10
ohne unrentierliche Flächen	Bruttorendite (RoE/x)	4,15 %
<b>Mietfläche</b>	Wohnfläche	290,86 m <sup>2</sup>
	Nutzfläche	348,43 m <sup>2</sup>
	Σ	639,29 m <sup>2</sup>
<b>Ertrag</b>	Jahresrohertrag	63.500 EUR
	Jahresreinertrag	50.467 EUR
<b>Liegenschaftszins</b>	Wohnen	1,60 %
	Gewerbe	4,60 %
	Ø	2,73 %
<b>Bewirtschaftungskosten</b>	Wohnen	15,33 %
	Gewerbe	29,06 %
	Ø	20,52 %

## 2 Auftrag, Stichtag und Zweck

### Auftraggeber

Andrea und Peter Wolf  
Daimlerstr. 14  
65232 Taunusstein  
(hiernach: „die Auftraggeber“)

### Auftragnehmerin und Sachverständiger

ESTIMADO Gesellschaft für Immobilienbewertungen mbH  
Rheingoldstraße 5  
65203 Wiesbaden

(hiernach: „ESTIMADO“ bzw. „die Auftragnehmerin“)

Das vorliegende Gutachten wurde von **Herrn Knut Pauly, HypZert (F)**, Geschäftsführer der **ESTIMADO Gesellschaft für Immobilienbewertungen mbH** (nachfolgend „**Sachverständiger**“ bzw. „**Unterzeichner**“) erstellt. Herr Pauly ist als Immobiliengutachter **HypZert (F) zertifiziert**; die Zertifizierung erfolgt durch eine **nach DIN EN ISO/IEC 17024 von der Deutschen Akkreditierungsstelle (DAkkS) akkreditierten Stelle**. Die Auftragnehmerin versichert, dass dieses Gutachten unparteiisch, ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse und ohne eigenes Interesse am Ergebnis nach bestem Wissen und Gewissen erstellt wurde. Etwaige Ansprüche aus diesem Mandat können nur gegen die Auftragnehmerin, nicht aber gegen den Sachverständigen oder andere Projektbeteiligte geltend gemacht werden.

### Bewertungsgegenstand

Das vorliegende Gutachten bezieht sich auf das bebaute Grundstück mit folgender postalischer Anschrift:

**Daimlerstr. 14  
65232 Taunusstein-Neuhof**

Bewertungsgegenstand ist hierbei das vorgenannte Grundstück inklusive der gemäß § 94 BGB als wesentliche Bestandteile geltenden baulichen Anlagen und exklusive des Zubehörs gemäß § 97 BGB.

### Auftragsumfang und -anlass

Das Gutachten wurde am 29.08.2025 schriftlich in Auftrag gegeben. Die Wertermittlung erstreckt sich auftragsgemäß auf die Ermittlung des Verkehrswerts (Marktwertes) gem. § 194 BauGB des vorgenannten Bewertungsgegenstands.

Auskunftsgemäß wird das Gutachten zur **Wertfeststellung der Immobilie** benötigt. Das Gutachten ist ausschließlich für die Auftraggeber und den angegebenen Zweck bestimmt. Eine darüberhinausgehende Verwendung oder Weitergabe des Gutachtens an Dritte bedarf der Zustimmung der Auftragnehmerin. Eine Haftung Dritten gegenüber ist ausgeschlossen, es sei denn, der Verwendungszweck zu Gunsten Dritter ist ausdrücklich zwischen Auftraggeber und Auftragnehmerin vereinbart.

Das schriftliche Gutachten wird auftragsgemäß ausschließlich in digitaler Fassung zur Verfügung gestellt. Eine Ausfertigung verbleibt im Büro des Sachverständigen.

**Stichtage**

Der Zeitpunkt und **Wertermittlungsstichtag** sowie der **Qualitätsstichtag**, auf den sich dies Wertermittlung bezieht, ist der

**15.September 2025**

Der Wertermittlungsstichtag spiegelt gemäß § 2 Abs. 4 ImmoWertV denjenigen Zeitpunkt wider, auf den sich die Wertermittlung bezieht. Hier werden Faktoren wie Marktentwicklungen, Preise und der allgemeine Immobilienmarkt berücksichtigt.

Der Qualitätsstichtag nach § 2 Abs. 5 Satz 1 ImmoWertV ist derjenige Zeitpunkt, auf den sich der für die Wertermittlung maßgebliche Grundstückszustand bezieht. Hier werden Merkmale wie Bauzustand, Ausstattung, Renovierungen und mögliche Mängel festgehalten.

Ausgewiesen wird der Verkehrswert (Marktwert) gemäß § 194 Baugesetzbuch (BauGB). Die Wertermittlungsgrundlagen und die einzelnen Schritte der Wertermittlung, die zum Verkehrswert führen, werden nachfolgend näher dargestellt.

### 3 Grundlagen der Wertermittlung

Im folgenden Abschnitt werden zunächst die Grundlagen erläutert, auf denen diese Wertermittlung erfolgt.

#### 3.1 Ortstermin und Besichtigung

Objektbesichtigungstag: 15.09.2025  
 Besichtigungsumfang: Innen- und Außenbesichtigung

Die Beauftragung umfasst eine Außen- und Innenbegehung des Bewertungsgegenstandes. Die Begehung der Liegenschaft mit Gebäuden wurde am 15.09.2025 durch Knut Pauly (ESTIMADO) und **Peter Wolf (Eigentümer)** durchgeführt.

Zur Ortsbegehung konnten alle Flächen und Räumlichkeiten des Gebäudekomplexes vollumfänglich besichtigt werden.

#### 3.2 Bebauung und Grundlagen

Bei dem Bewertungsobjekt handelt es sich um ein Grundstück, welches mit einem bestehenden, 1968 sowie 1974 errichteten Wohn- und Gewerbegebäuden bebaut ist. Das zu bewertende Objekt wird im Wesentlichen durch seine Zweckbestimmung als Renditeobjekt geprägt. Bebaute Grundstücke mit der Nutzbarkeit des Bewertungsobjektes werden üblicherweise zu Kaufpreisen gehandelt, die sich vorrangig am **Ertragswert** orientieren. Der Verkehrswert wurde von daher jeweils auf Grundlage des Ertragswertes ermittelt.

#### 3.3 Objektbezogene Unterlagen

Vom Auftraggeber/in wurden zur Erstellung dieses Gutachtens folgende Unterlagen zur Verfügung gestellt:

Art der Unterlage:	Status:	Zusatz:	angefordert:	erhalten:	Dokument vom:
Baugenehmigung	vorhanden			21.10.2025	08.03.2023
Baulastenauskunft	vorhanden			21.10.2025	26.09.2024
Energieausweise	vorhanden			21.10.2025	19.07.2023
Exposé	vorhanden			21.10.2025	
Flurkarte	vorhanden			21.10.2025	
Flächenberechnung	vorhanden			21.10.2025	11.12.2024
Fotodokumentation	vorhanden			21.10.2025	
Grundbuchauszug	vorhanden	Blätter 2284+2285		21.10.2025	27.10.2023
Grundrisszeichnungen	vorhanden			21.10.2025	
Kartenset	vorhanden			21.10.2025	
Mietverträge FEG	vorhanden			21.10.2025	30.09.2024
Rechnung PV-Anlage	vorhanden			21.10.2025	22.12.2023
Teilungserklärung	vorhanden			21.10.2025	01.12.2000

### 3.4 Allgemeine Unterlagen

Die Auftragnehmerin hat folgende allgemeine Unterlagen beschafft und im Rahmen der Bearbeitung dieses Gutachtens herangezogen:

- Immobilienmarktbericht u.a. für den Bereich des Rheingau-Taunus-Kreises 2025
- Kartenset der PropTechTools GmbH
- allgemeine Immobilienmarktberichte und Berichte über die allgemeinen Marktverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag gemäß Angaben in diesem Gutachten

### 3.5 Eingeholte Informationen

Darüber hinaus wurden durch die Auftragnehmerin weitere Informationen gemäß Angaben in diesem Gutachten eingeholt, die zum Stichtag Bestand hatten. Diese sind unter anderem:

- Richtwertauskunft zum Bodenwert zum Stichtag 01.01.2024 seitens des zuständigen Gutachterausschusses
- Online-Auskunft der öffentlichen Behörden zum gegebenen Baurecht
- Online Recherche zu aktuellen Mietpreisen
- Online-Auskunft des Landesamtes für Denkmalpflege Hessen vom 22.10.2025

### 3.6 Allgemeine Bedingungen der Wertermittlung

Umfang des Gutachtens ist die Ermittlung des Verkehrswertes im Sinne des § 194 BauGB. Der Marktwert (market value) nach RedBook/RICS und Blue Book/TEGoVA entspricht inhaltlich dem Verkehrswert. Die Wertermittlung erfolgt in Anlehnung an die Grundsätze der Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) in der zum Wertermittlungsstichtag gültigen Fassung.

#### Leistungsabgrenzung

##### *Baumängel und -Schäden*

Eine Statikprüfung sowie eine Schadensbegutachtung der baulichen Anlagen sind nicht Gegenstand dieses Gutachtens. Zerstörende Untersuchungen und Funktionsprüfungen technischer Einrichtungen (insbesondere Brandschutz-, Sanitär-, Elektro- und Heizungsinstallationen) wurden nicht durchgeführt. Der Sachverständige setzt, sofern nicht anderweitig kommentiert, deren bestimmungsgemäße Funktionsfähigkeit voraus. Es wurden im vorliegenden Gutachten lediglich solche Bauschäden / Baumängel berücksichtigt, die zerstörungsfrei, d.h. bei bloßer Inaugenscheinnahme zweifelsfrei als solche identifiziert werden konnten. Die Auswirkungen der ggf. vorhandenen Bauschäden und Baumängel auf den Wert der Immobilie sind nur pauschal berücksichtigt worden und lediglich als Hinweis zu werten. Die Berücksichtigung baulicher Mängel im Rahmen der gegenständlichen Wertermittlung schließt daher das Vorhandensein weiterer Mängel nicht aus. Insofern stellt dieses Gutachten kein Gutachten über bauliche Mängel und Schäden dar.

##### *Baubeschreibung*

Grundlage für die Gebäudebeschreibungen sind die Erhebungen im Rahmen der Ortsbesichtigung sowie die vorliegenden Bauakten und Beschreibungen.

Die Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen erfolgt in einer für die Wertermittlung hinreichenden Genauigkeit. Es werden nur offensichtliche und vorherrschende Merkmale aufgezählt, soweit sie ohne Zerstörung erkennbar sind; Angaben über nicht sichtbare Bauteile beruhen auf Informationen aus den vorliegenden Unterlagen, Hinweisen während des Ortstermins bzw. Annahmen auf Grundlage der üblichen Ausführung im Baujahr.

Die Ausstattungsbeschreibungen dienen somit lediglich der allgemeinen Darstellung des Wertermittlungsobjekts und sind nicht als abschließende Aufzählung zu verstehen. Soweit relevant wurde eine Bestandsaufnahme der wichtigsten Ausstattungsmerkmale angefertigt. Die Funktionsfähigkeit einzelner Bauteile, Anlagen, Ausstattungen und Installationen wurde nicht geprüft; im Gutachten wird, sofern nicht anderweitig kommentiert, deren Funktionsfähigkeit unterstellt.

### *Schädlinge und Schadstoffe*

Untersuchungen über das Vorhandensein von pflanzlichen oder tierischen Schädlingen sowie auf Stoffe, die die dauernde Gebrauchsfähigkeit des Wertermittlungsobjekts einschränken oder von denen ggf. Gefahren für Dritte oder die Umwelt ausgehen sowie Altlasten im Sinne des Bundesbodenschutzgesetzes wurden nicht durchgeführt.

### *Baugrund*

Baugrunduntersuchungen wurden nicht vorgenommen. Im Rahmen der Wertermittlung wird eine lageübliche Baugrundsituation insoweit berücksichtigt, wie sie in die Vergleichskaufpreise bzw. Bodenrichtwerte eingeflossen ist. Sollte ein Bodengutachten abweichende Ergebnisse liefern, so sind diese auf das Ergebnis dieser Wertermittlung anzurechnen. Sofern nicht explizit anderweitig kommentiert, wird von normal tragfähigem Baugrund ausgegangen.

### *Bauordnungsrecht*

Eine Prüfung der bau- und genehmigungsrechtlichen Zulässigkeit und Genehmigungsfähigkeit der vorhandenen bzw. geplanten Bebauung (einschließlich Genehmigungen, Auflagen, Abnahmen, Konzessionen und dergleichen) war nicht Auftragsgegenstand. Die Wertermittlung wurde auf der Grundlage des realisierten Vorhabens durchgeführt. Das Vorliegen einer Baugenehmigung und ggf. die Übereinstimmung des ausgeführten Vorhabens mit den vorgelegten Bauzeichnungen, der Baugenehmigung, dem Bauordnungsrecht und der verbindlichen Bauleitplanung wurde nicht geprüft. Im Rahmen dieser Wertermittlung wird die formelle und materielle Legalität der baulichen Anlagen und Nutzungen unterstellt.

### *Einholung und Würdigung von Informationen*

Die für die Erstellung des Gutachtens nötigen objektbezogenen Unterlagen und Auskünfte wurden von der Auftraggeber zur Verfügung gestellt. Die Beschaffung schriftlicher Auskünfte war nicht, sofern nicht explizit anderweitig vereinbart, Gegenstand der Beauftragung.

Die Auftragnehmerin weist darauf hin, dass Rechtsverbindlichkeit und Aktualität von Auskünften (z.B. Baulisten, Altlasten, Erschließungsbeiträge, Denkmalschutz, Bauplanungsrecht) nur durch Einholung der Auskünfte in Schriftform gegeben ist. Behördlich erteilte mündliche und schriftliche Auskünfte werden von der Auftragnehmerin als korrekt und vollständig unterstellt, eine Haftung seitens der Auftragnehmerin für diese Informationen wird explizit ausgeschlossen.

## **3.7 Besondere Bedingungen der Wertermittlung**

Das Gutachten umfasst ausschließlich die Wertermittlung der Liegenschaft ohne Betriebseinrichtungen, Mobilien etc. Feststellungen werden nur insoweit getroffen, wie sie für die Wertermittlung relevant sind.

## 4 Grundbuch, Rechte und Belastungen

Im folgenden Abschnitt werden grundlegende rechtliche Eigenschaften des Wertermittlungsgrundstücks dargestellt.

### 4.1 Grundbuch, Eigentümer und Abteilung II

Grundlage der nachstehend genannten Grundbuchdaten bildet der unbeglaubigte Grundbuchauszug vom 27.10.2023.

Das zu bewertende Grundstück wird gemäß Unterlagen beim Amtsgericht Bad Schwalbach im Grundbuch von Neuhof geführt.

Das **Bestandsverzeichnis** zeigt sich wie folgt:

Band	Blatt	Lfd. Nr. BV	Gemarkung	WE / TE Nr.	Flur	Flurstück	Miteigentumsanteile		Ant. Fläche m <sup>2</sup>
							Anteil	Gesamt	
	2284	1	Neuhof	1	40	63/4	1	5	615,20
	2285	1	Neuhof	2	40	63/4	4	5	2.460,80

Gesamtfläche (entsprechend der Miteigentumsanteile) 3.076,00 m<sup>2</sup>  
**davon zu bewerten:** 3.076,00 m<sup>2</sup>

Das Bestandsverzeichnis enthält Informationen über die Immobilie oder das Grundstück. Es listet grundlegende Daten wie die Grundstücksnummer, die Größe des Grundstücks, die Lage, mögliche Belastungen oder Rechte (z.B. Hypotheken, Dienstbarkeiten, Wegerechte etc.) sowie Angaben zu den Eigentümern oder anderen Berechtigten auf. Es dient als öffentliches Register und gibt einen umfassenden Überblick über die rechtlichen Verhältnisse einer Immobilie.

Die Identität des Bewertungsgegenstands wurde anhand des vorliegenden Grundbuchblattes, der Liegenschaftskarte, der Teilungserklärung sowie der Besichtigung vor Ort zweifelsfrei festgestellt.

Das Bewertungsobjekt umfasst 5/5 Miteigentumsanteile. Im Rahmen der Bewertung wird somit auftragsgemäß unterstellt, dass sich das Bewertungsobjekt in Volleigentum befindet. Die Regelungen der Teilungserklärung sind somit nicht maßgebend.

Aktiv-/Herrschvermerke sind im Bestandsverzeichnis keine eingetragenen.

In der **Ersten Abteilung** des Grundbuchs ist gemäß Unterlagen am Wertermittlungsstichtag als Eigentümer/in verzeichnet:

WE 1 Wolf, Peter

WE 2 Wolf, Peter und Wolf Andrea

In der **Zweiten Abteilung** des Grundbuchs befindet sich gemäß vorliegendem Grundbuchauszug am Wertermittlungsstichtag folgender Eintrag:

Band / Blatt	Lfd. Nr. Abt. II	Lfd. Nr. BV	Flurstück	Eintragung	Bemerkung	Wert EUR
2284, 2285	1	1	63/4	Grunddienstbarkeit - Grenzbebauung, Grunddienstbarkeit (Grenzbebauungsrecht) für den jeweiligen Eigentümer des Grundstücks Flur 40 Flurstück 63/3 (Gemarkung Neuhof Blatt 2431); gemäß Bewilligung vom 13.10.2005, 30.11.2005 (UR-Nr. 448/2005, 543/2005 Notarin Dorothea Wagner, Taunusstein) eingetragen auf den Miteigentumsanteilen Blatt 2284, 2285 am 07.03.2006.		

In Abteilung II des Grundbuchs sind grundlegende Belastungen oder Rechte an einem Grundstück oder einer Immobilie eingetragen. Dies beinhaltet in der Regel Dienstbarkeiten und beschränkte persönliche Dienstbarkeiten, wie beispielsweise Wegerechte, Leitungsrechte, Wohnrechte oder Nießbrauch. Diese Eintragungen können das Nutzungsrecht für den Eigentümer oder Dritte beeinträchtigen und/oder zu anderen Einschränkungen für das Grundstück führen.

Für die Bewertung wird vorausgesetzt, dass seit dem Zeitpunkt des Grundbuchabrufs keine wertrelevanten Eintragungen in Abteilung II erfolgt sind oder dem Grundbuchamt zur Eintragung vorliegen.

#### zu lfd. Nr.1:

Die Eintragungsbewilligung liegt nicht vor. Gemäß Aussage des Eigentümers handelt es sich um die Bebauung des Nachbarn Daimlerstr. 14B, welche in Teilbereichen den vorgeschriebenen Grenzabstand zum Bewertungsobjekt hin unterschreitet. Die derzeitige Nutzung des zu bewertenden Grundstücks ist in Anlehnung an die durchgeführte Objektbesichtigung nicht eingeschränkt. Auch aufgrund der Größe des Bewertungsgrundstücks erscheint die bauliche Ausnutzbarkeit des Bewertungsgrundstücks nicht wesentlich eingeschränkt, sodass ein unmittelbarer Werteinfluss auf den Verkehrswert nicht gegeben ist.

#### **Erläuterungen zur Abt. III**

Schuldverhältnisse, die ggf. in Abteilung III des Grundbuchs verzeichnet sind, werden in diesem Gutachten nicht berücksichtigt. Es wird davon ausgegangen, dass ggf. valutierende Schulden beim Verkauf gelöscht oder durch Reduzierung des Verkaufspreises ausgeglichen werden.

#### **4.2 Baulisten**

Eine Baulast ist eine öffentlich-rechtliche Verpflichtung eines Grundstückseigentümers gegenüber der Baubehörde, bestimmte Maßnahmen, Unterlassungen oder Duldungen in Bezug auf sein Grundstück vorzunehmen.

Aufgrund ihrer rein öffentlich-rechtlichen Natur können aus der Baulast unmittelbar nur Rechte von der zuständigen Bauaufsichtsbehörde abgeleitet werden. Für den begünstigten Grundstückseigentümer ersetzt die Baulast daher nicht die zivilrechtliche Absicherung, beispielsweise durch entsprechende Grunddienstbarkeiten.

Baulisten können potenziell den Wert eines Grundstücks beeinflussen. Daher ist die Erfassung etwaiger Baulisten ein wesentlicher Bestandteil jeder Wertermittlung. Wenn jedoch die tatsächlichen baulichen Gegebenheiten und deren Nutzung mit den baurechtlichen Vorgaben übereinstimmen, führt die Baulast in der Regel nicht zu einer Wertminderung.

Gemäß schriftlicher Auskunft des Kreisausschuss des Rheingau-Taunus-Kreises vom 26.09.2024 sind keine Eintragungen im Baulistenverzeichnis vorhanden.

#### **4.3 Altlasten**

##### Im Boden

Altlasten im Boden beziehen sich auf zurückgebliebene oder zurückgelassene Schadstoffe oder Schadstoffgemische, die aus vergangenen Aktivitäten stammen und den Boden sowie möglicherweise das Grundwasser belasten können. Diese Schadstoffe können durch industrielle Prozesse, unsachgemäße Entsorgung von Abfällen, Deponien oder andere historische Nutzungen von Standorten entstanden sein.

Altlasten im Boden können eine Vielzahl von giftigen Substanzen enthalten, darunter Schwermetalle, Lösungsmittel, Pestizide, Kohlenwasserstoffe und andere chemische Stoffe. Sie stellen eine potenzielle Gefahr für die Umwelt und die Gesundheit dar, da sie sich im Boden ansammeln und möglicherweise in das Grundwasser gelangen können. Die Sanierung von Altlasten ist oft eine komplexe und kostenintensive Aufgabe, um die Umweltauswirkungen zu minimieren und die betroffenen Gebiete sicherer zu machen.

Gemäß schriftlicher Auskunft des Regierungspräsidiums Darmstadt vom 01.09.2025 sind keine Eintragungen im Altlastenkataster vorhanden. Anderweitige Informationen, die auf eine Altlastenkontamination hinweisen, lagen zum Zeitpunkt der Gutachtenerstellung ebenfalls nicht vor. Unter Berücksichtigung der vorgenannten Altlastenauskunft wird Altlastenfreiheit unterstellt.

##### Im Gebäude

Altlasten im Gebäude beziehen sich auf schädliche Substanzen oder Schadstoffe, die in der Baustuktur oder den Materialien eines Gebäudes vorhanden sind und möglicherweise eine Gesundheitsgefährdung für die Bewohner oder eine Umweltbelastung darstellen. Diese Schadstoffe können verschiedene Quellen haben, wie etwa Asbest, PCB (polychlorierte Biphenyle), Schwermetalle, giftige Gase oder Schimmelpilze.

Altlasten im Gebäude können auf frühere Baupraktiken zurückzuführen sein, bei denen schädliche Materialien verwendet wurden, oder durch kontaminiertes Land entstehen, auf dem das Gebäude errichtet wurde. Diese Schadstoffe können durch Freisetzung in die Luft, das Wasser oder den Boden während des Abbaus, der Renovierung oder durch natürlichen Zerfall des Baumaterials entstehen.

Die Identifizierung und ordnungsgemäße Sanierung von Altlasten in Gebäuden sind entscheidend, um die Gesundheit der Bewohner zu schützen und Umweltauswirkungen zu vermeiden. Oftmals erfordert die Beseitigung von Altlasten im Gebäude spezialisierte Experten und entsprechende Verfahren, um die Schadstoffe sicher zu entfernen oder zu neutralisieren und somit die Sicherheit des Gebäudes wiederherzustellen.

Dem Sachverständigen liegen keine Berichte zu Untersuchungen und/oder Erkenntnisse zur Verwendung von gesundheitsgefährdenden Stoffen vor. Entsprechende Untersuchungen wurden seitens der Auftragnehmerin nicht durchgeführt und waren auch nicht Gegenstand der Gutachtenerstellung.

#### **4.4 Erschließungszustand**

Die gesetzliche Grundlage der Grundstückserschließung bilden die §§ 123 und 135 des Baugesetzbuches (BauGB) in Verbindung mit den landesrechtlichen Regelungen über die Erschließungsbeträge.

Erschließungsbeträge für Grundstücke sind Gebühren, die von den Eigentümern für die erstmalige Erschließung von Straßen, Wegen, Grünflächen, Versorgungsleitungen (wie Wasser, Abwasser, Strom) und

anderen öffentlichen Infrastruktureinrichtungen erhoben werden. Diese Beiträge dienen dazu, die Kosten für die Herstellung oder Erneuerung der Infrastruktur zu decken, die durch die Erschließung eines neuen Baugebiets oder die Verbesserung der Anbindung an bestehende öffentliche Einrichtungen entstehen.

Die Erschließung eines Gebiets ermöglicht den Zugang zu und die Nutzung von Grundstücken für Bauzwecke oder andere Nutzungen. Die Erschließungsbeiträge werden von den Grundstückseigentümern oder denjenigen, die von der Erschließung profitieren, an die entsprechenden Behörden oder Kommunen gezahlt. Die genaue Höhe der Beiträge wird oft auf Grundlage von gesetzlichen Regelungen, kommunalen Satzungen oder individuellen Erschließungsverträgen festgelegt.

Erschließungsbeiträge werden von den Gemeinden erhoben und dienen der Deckung des finanziellen Aufwandes für die Herstellung öffentlicher Straßen / Wege, Grünflächen sowie Versorgungsleitungen (Elektrizität, Wasser / Abwasser etc.) eines Gebietes. Die Höhe der Erschließungsbeiträge muss vom jeweiligen Grundstückseigentümer anteilig entrichtet werden. Sie richtet sich entweder nach der Grundstücksbreite an der zu erschließenden Stelle, nach der Grundstücksfläche oder nach Art und Maß der Grundstücksnutzung.

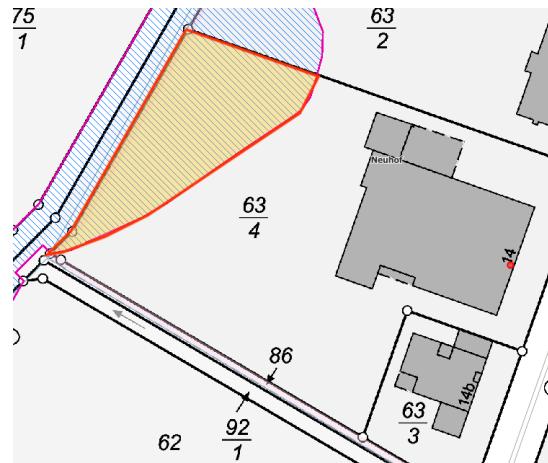
Im Rahmen der Bewertung wird das gesamte Grundstück als **erschließungsbeitragsfrei vorausgesetzt**, d.h. dass zum aktuellen Status keine weiteren Beiträge aus der Ersterschließung bzw. sonstige kommunale Beiträge offen sind. Eine entsprechende Bestätigung durch die zuständige Behörde liegt nicht vor und die Einholung wird dem Auftraggeber empfohlen.

#### **4.5 Sonstige Rechte, Lasten und Beschränkungen am Wertermittlungsobjekt**

##### Hochwasserrisiko

Das Hochwasserrisiko bezieht sich auf die Wahrscheinlichkeit und die potenziellen Auswirkungen von Überschwemmungen in einem bestimmten Gebiet oder entlang eines Gewässersystems. Es umfasst die Gefahr, dass Wasser aus einem Fluss, Bach, See oder Meer infolge von starken Niederschlägen, Schneeschmelze, Sturmfluten oder anderen Ereignissen über die Ufer tritt und angrenzende Gebiete überflutet.

Gemäß dem GeoPortal Hessen (Datenabruf vom 24.10.2024) liegt ein nordwestlicher Teilbereich des Bewertungsgrundstücks von ca. 600 m<sup>2</sup> im Überschwemmungsgebiet der Aar (siehe seitliche Abbildung). Der entsprechende Werteinfluss wird im Rahmen dieser Verkehrswertermittlung in der Ableitung des Bodenwertes hinreichend berücksichtigt.



##### Bergbau

Informationen über Gefährdungspotenziale des Bergbaus lagen nicht vor bzw. wurden vom Auftraggeber nicht gegeben. Bei der durchgeföhrten Objektbesichtigung ergaben sich ebenfalls keine Anhaltspunkte auf das Vorhandensein von bergbaubedingten Schäden. Ein Bergschadensverzicht ist in Abt. II des Grundbuchs nicht eingetragen. Bei auftretenden Bergschäden gilt dementsprechend die gesetzliche Entschädigungsregelung des Bundesberggesetzes.

##### Kampfmittel

Informationen zum Thema Kampfmittelbeseitigung bzw. Gefahren durch bisher nicht beseitigte Kampfmittel lagen zum Zeitpunkt der Gutachtenerstellung nicht vor. Es wird ungeprüft unterstellt, dass sich für das Bewertungsgrundstück inkl. Aufbauten keine Einschränkungen oder weiterführende Risiken aus ggf. vorhandenen Kampfmitteln ergeben.

Sonstiges

Über andere als die vorgenannten Rechte oder Belastungen ist dem Sachverständigen nichts bekannt oder auf Befragen zur Kenntnis gebracht worden. Bei der Bewertung wird daher davon ausgegangen, dass keine sonstigen wertbeeinflussenden Gegebenheiten vorhanden sind.

Hinweis

Sollten die hier unterstellten Angaben von den tatsächlichen Gegebenheiten abweichen, so ist dieses Gutachten entsprechend zu überarbeiten

## 5 Lagebeschreibung

### 5.1 Makrolage

#### Geografische Lage

Taunusstein-Neuhof ist ein Stadtteil der Stadt Taunusstein, die im Rheingau-Taunus-Kreis in Hessen, Deutschland, liegt. Die Stadt befindet sich im Taunusgebirge, einer Mittelgebirgsregion, die sich westlich von Frankfurt am Main erstreckt. Neuhof liegt auf einer Höhe von etwa 400 bis 500 Metern über dem Meeresspiegel und bietet somit eine malerische Aussicht auf die umliegenden Landschaften.

#### Verkehrsanbindung

Neuhof ist verkehrstechnisch gut angebunden. Die Stadt Taunusstein ist über die Bundesstraße B54 erreichbar, die eine Verbindung zu den größeren Städten in der Umgebung, wie Wiesbaden und Frankfurt, bietet. Zudem ist der öffentliche Nahverkehr gut ausgebaut, mit Busverbindungen, die Neuhof mit den umliegenden Stadtteilen und dem Bahnhof in Taunusstein verbinden. Der nächste Bahnhof ist in Taunusstein, von wo aus Regionalzüge nach Wiesbaden und Frankfurt fahren.

#### Umgebung und Nachbarorte

Taunusstein-Neuhof liegt in der Nähe von mehreren anderen Stadtteilen von Taunusstein, wie Taunusstein-Bleidenstadt und Taunusstein-Hahn. In der Umgebung befinden sich auch die Städte Wiesbaden und Idstein, die beide in kurzer Zeit erreichbar sind. Die ländliche Umgebung ist geprägt von Wäldern, Wiesen und landwirtschaftlichen Flächen, was Neuhof zu einem attraktiven Wohnort für Naturliebhaber macht.

#### Wirtschaftliche Rahmenbedingungen

Die wirtschaftliche Lage in Taunusstein-Neuhof ist stabil. Die Stadt profitiert von ihrer Nähe zu Wiesbaden und Frankfurt, was zahlreiche Arbeitsmöglichkeiten in den großen Städten bietet. In Neuhof selbst gibt es einige lokale Geschäfte und Dienstleister, die die Grundversorgung der Bevölkerung sicherstellen. Die Region ist auch für ihre Weinproduktion bekannt, insbesondere im Rheingau, der nur wenige Kilometer entfernt liegt.

#### Soziale Infrastruktur

In Taunusstein-Neuhof gibt es eine gute soziale Infrastruktur. Es gibt Schulen, Kindergärten und Freizeitmöglichkeiten, die für Familien attraktiv sind. Die Stadt bietet ein aktives Vereinsleben und zahlreiche Freizeitmöglichkeiten in der Natur, wie Wandern und Radfahren im Taunusgebirge.

#### Fazit

Die Makrolage von Taunusstein-Neuhof ist durch eine attraktive Kombination aus naturnaher Lage, guter Verkehrsanbindung und einer stabilen wirtschaftlichen Situation geprägt. Die Nähe zu größeren Städten wie Wiesbaden und Frankfurt sowie die ländliche Umgebung machen Neuhof zu einem interessanten Wohnort für Menschen, die die Vorzüge des Lebens in der Natur mit der Erreichbarkeit urbaner Zentren verbinden möchten.

### 5.2 Demografie

Der Stadtteil Neuhof in Taunusstein zeichnet sich durch eine vielfältige Demografie aus. Die Bevölkerung setzt sich aus einer Mischung von Familien, älteren Menschen und jungen Berufstätigen zusammen. Die Wohnstruktur ist geprägt von Einfamilienhäusern und kleineren Mehrfamilienhäusern, was eine angenehme Wohnatmosphäre schafft. Neuhof hat eine relativ hohe Anzahl an Kindern und Jugendlichen, was auf die familienfreundliche Umgebung hinweist. Zudem gibt es eine zunehmende Zahl von Zuzügen aus umliegenden Städten, die die Einwohnerzahl stabil halten. Die soziale Infrastruktur, wie Schulen und Kindergärten, ist gut ausgebaut und unterstützt die Bedürfnisse der Bewohner. Insgesamt ist Neuhof ein lebendiger Stadtteil mit einer positiven demografischen Entwicklung.

### **5.3 Mikrolage**

Das zu bewertende Grundstück befindet sich in einer Mischgebietslage in Taunusstein-Neuhof, an der Daimlerstraße. Die Umgebung ist geprägt von einer Mischung aus Wohn- und Gewerbenutzungen, was eine vielseitige Nutzung des Grundstücks ermöglicht.

#### **Zugänglichkeit und Verkehrsanbindung**

Die Daimlerstraße ist gut ausgebaut und ermöglicht eine schnelle Anbindung an die umliegenden Städte und Gemeinden. Öffentliche Verkehrsmittel sind in der Nähe verfügbar, was die Erreichbarkeit für Mitarbeiter und Kunden erleichtert. Die Lage an der Aar bietet zudem eine attraktive Umgebung für Freizeitaktivitäten und Erholung.

#### **Umgebungsstruktur**

In unmittelbarer Nähe befinden sich sowohl Wohngebäude als auch gewerbliche Einrichtungen, was die Attraktivität des Standorts erhöht. Die Nachbarschaft ist durch eine ruhige, aber dennoch lebendige Atmosphäre geprägt. Die Mischung aus Wohn- und Gewerbenutzungen fördert eine gute soziale Infrastruktur, die für die Ansiedlung von Unternehmen und die Ansprüche von Anwohnern vorteilhaft ist.

#### **Natürliche Gegebenheiten**

Das Grundstück profitiert von der Nähe zur Aar, die nicht nur einen landschaftlichen Reiz bietet, sondern auch Möglichkeiten für Freizeitaktivitäten im Freien. Die Umgebung ist grün und bietet eine angenehme Wohn- und Arbeitsatmosphäre.

### **5.4 Straßenbeschreibung**

Die Daimlerstraße in Taunusstein-Neuhof ist eine ruhige Wohnstraße, die von einer angenehmen Nachbarschaft geprägt ist. Sie zeichnet sich durch eine überwiegend einheitliche Bebauung mit Einfamilienhäusern und kleineren Mehrfamilienhäusern aus, die eine familiäre Atmosphäre schaffen. Die Straße ist gut ausgebaut und bietet eine angenehme Anbindung an die umliegenden Verkehrswege, was die Erreichbarkeit der Stadtmitte sowie der umliegenden Gemeinden erleichtert. In der Nähe befinden sich diverse Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und Freizeitangebote, die den Wohnstandort attraktiv machen. Die Umgebung ist von viel Grün geprägt, was zur Lebensqualität beiträgt. Insgesamt bietet die Daimlerstraße eine ruhige und dennoch zentrale Lage, die sowohl für Familien als auch für Berufstätige ansprechend ist.

### **5.5 Verkehrsanbindungen**

#### **Entfernungen**

Öffentliche Verkehrsmittel	Bus	0,4 km / 5 Min. (Fußweg)
Autobahnanschluss	A3	7,1 km / 9 Min.
Fernverkehr	Hauptbahnhof Wiesbaden	13 km / 18 Min.
Flughafen	Frankfurt/ Main	40 km / 27 Min.

### **5.6 Lagequalität**

Insgesamt bietet die Mikrolage des Grundstücks in Taunusstein-Neuhof an der Daimlerstraße eine attraktive Kombination aus guter Erreichbarkeit, einer lebendigen Umgebung und der Nähe zu natürlichen Erholungsräumen. Diese Faktoren tragen zur Vielseitigkeit des Standorts bei und unterstützen sowohl gewerbliche als auch wohnliche Nutzungen.

Beurteilung der Wohnlage gemäß Wohnlagenkarte des IBB-Instituts:  
Einschätzung des Gutachters:

gute Wohnlage
gute Wohn- und Gewerbelage

## 6 Marktdaten

### 6.1 Allgemeine Wertverhältnisse am Wertermittlungsstichtag

#### Allgemeine Wertverhältnisse am Wertermittlungsstichtag

##### Deutschland – Schlüsselindikatoren

Kennzahl	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025*
BIP-Veränderung (real)	2,7 %	1,0 %	1,1 %	-3,7 %	2,6 %	1,8 %	-0,3 %	-0,2 %	0,2 %*
Inflationsrate (VPI)	1,5 %	1,8 %	1,4 %	0,5 %	3,1 %	6,9 %	5,9 %	2,2 %	2,1 %*
Haushaltssaldo (in % des BIP)	1,3 %	1,9 %	1,5 %	-4,3 %	-3,7 %	-2,6 %	-2,0 %	-2,8 %	-2,7 %*
Staatsverschuldung (in % des BIP)	65,2 %	61,9 %	59,6 %	68,8 %	69,3 %	66,1 %	63,7 %	62,5 %	63,8 %*
Arbeitslosenquote	5,7 %	5,2 %	5,0 %	5,9 %	5,7 %	5,3 %	5,7 %	6,0 %	6,3 %*

Hinweis: 2025 = Prognosewerte; 2024 sind Ist-Werte.

#### Wirtschaftliche Lage und Ausblick

Deutschland bleibt – gemessen am Bruttoinlandsprodukt – größte Volkswirtschaft Europas und weltweit Nummer vier. Nach einem erneuten Rückgang des realen BIP um -0,2 % in 2024 hat sich die Wachstumsschwäche verfestigt. Die Inflation normalisierte sich im Jahresdurchschnitt 2024 deutlich auf 2,2 %, während der Arbeitsmarkt erste Schwächesignale zeigte (Arbeitslosenquote 2024: 6,0 %). Der staatliche Finanzierungssaldo lag 2024 bei -2,8 % des BIP, die Schuldenquote bei 62,5 %.

Für 2025 deuten die etablierten Prognosen auf nur verhaltenes Wachstum um 0,2 % hin. Die Teuerung dürfte im Jahresmittel nahe 2 % verbleiben (VPI), begünstigt durch sinkende Energiepreisbeiträge und moderatere Zweit rundeneffekte. Die Arbeitslosenquote wird im Schnitt leicht höher erwartet (ca. 6,3 %). Fiskalisch rechnen die Institutionen mit einem Defizit um 2,7 % des BIP und einer Schuldenquote im Bereich von 63 bis 64 %.

##### Treiber & Risiken:

- **Industrie & Außenhandel:** Schwache Auslandsnachfrage und zunehmender Wettbewerbsdruck – insbesondere aus China – belasten exportorientierte Branchen. Zusätzliche Unsicherheiten ergeben sich aus der 2025 verschärften **US-Zollpolitik**, die Teile der EU-Ausfuhren verteuert, und aus anhaltenden geopolitischen Spannungen.
- **Privater Konsum:** Reallöhne steigen wieder, die Konsumdynamik bleibt aber gedämpft; eine spürbarere Belebung wird erst sukzessive erwartet.
- **Arbeitsmarkt:** Die Relation Arbeitslose/offene Stellen hat sich seit 2022 deutlich erhöht; die Beschäftigung wächst kaum, der Bestand an Arbeitslosen bleibt erhöht.

**Ausblick 2026:** Mehrere Institute erwarten eine allmähliche Erholung (BIP ca. +1,1 % bis +1,3 %), getragen von nachlassender Inflation, möglichen Impulsen aus Finanz-/Investitionsprogrammen sowie einer schrittweisen Stabilisierung im Verarbeitenden Gewerbe.

(Quellen: Statistisches Bundesamt (Destatis), April 2025; Europäische Kommission, Frühjahr 2025; Bundesagentur für Arbeit, Mai 2025; Reuters, Mai 2025)

## 6.2 Wohn- und Geschäftshäuser – Deutschland gesamt (Stand Q2/2025)

Der Markt für Wohn- und Geschäftshäuser in Deutschland zeigt im Jahr 2024/25 deutliche Erholungstendenzen nach dem vorangegangenen Rückgang. Bundesweit zog das Transaktionsvolumen 2024 gegenüber dem schwachen Vorjahr spürbar an (ca. +30 % gegenüber 2023) – blieb allerdings noch etwa ein Viertel unter den Spitzenwerten der Boomjahre bis 2021. Die Anzahl der Verkäufe stieg insbesondere in den Top-7-Städten deutlich, was auf eine Wiederbelebung des Investitionsmarktes hindeutet. Die Kaufpreise haben sich nach der Marktkorrektur stabilisiert und weisen bereits wieder leichte Zuwächse auf. So erhöhte sich 2024 in den Top-7-Städten der durchschnittliche Preis je Transaktion um rund 9 % zum Vorjahr. Gleichzeitig blieben die Renditen (anfängliche Bruttoanfangsrenditen) zunächst stabil. Aktuell liegen die Spitzenrenditen in den Top-7 bei rund 3,8 %, während an guten Standorten außerhalb der Top-7 etwa 4,5 % erzielt werden.

Die Nachfragebasis bleibt insgesamt robust. Steigende Mieten – infolge anhaltend hoher Wohnungsnotfrage bei gleichzeitig begrenztem Angebot – verleihen dem Markt zusätzliche Stabilität. Hierzu trägt auch die deutlich gesunkene Neubautätigkeit bei: 2024 fiel die Zahl der Fertigstellungen um etwa 14 % auf das niedrigste Niveau seit Jahren, was die strukturelle Knappe am Wohnungsmarkt weiter verschärft. Unter diesen Bedingungen haben insbesondere semi-professionelle und private Investoren seit Anfang 2024 wieder vermehrt Opportunitäten ergriffen und sind als Käufer aktiver geworden. Im institutionellen Segment setzte die Marktbelebung etwas verzögert (ab der zweiten Jahreshälfte 2024) ein. Insgesamt deuten die aktuellen Trends mit steigender Mieterfordernis, stabile bis leicht anziehende Preise und wieder zunehmende Investitionsaktivität auf einen sich nachhaltig stabilisierenden Wohninvestmentmarkt hin.

## 6.3 Region Taunusstein / Rheingau-Taunus-Kreis (Wohn- und Gewerbeimmobilien)

In Taunusstein und dem Rheingau-Taunus-Kreis zeigen die Immobilienkennzahlen eine ähnliche Entwicklung im kleineren Maßstab. Die Wohnungsmieten sind hier in den letzten Jahren kontinuierlich gestiegen. Lag die durchschnittliche Wohnraummiete 2018 noch bei etwa 8,05 € pro m<sup>2</sup>, so erreichte sie bis zum 2. Quartal 2025 rund 10,36 € pro m<sup>2</sup>. Auch die gewerblichen Mieten – etwa für Lager- und Hallenflächen – haben seit 2018 deutlich angezogen, was die anhaltende Nachfrage nach Gewerbeimmobilien in dieser Mittelstadt widerspiegelt. Die anhaltenden Mietsteigerungen resultieren aus dem Zuzug und Bedarf von Mietern, die im erweiterten Umland bezahlbaren Wohn- und Gewerberaum suchen, sowie aus begrenzten Neubauaktivitäten in der Region.

Parallel dazu haben sich die anfänglichen Renditen für Wohninvestments in Taunusstein jüngst wieder etwas zurückgebildet, was ein Indikator für steigendes Investoreninteresse ist. Nachdem die Brutto-Wohnrendite für Bestandsobjekte im Schnitt von ca. 3,7 % (2023) auf etwa 4,3 % in 2024 gestiegen war (als Folge der allgemeinen Marktkorrektur und gestiegener Finanzierungskosten), ist sie bis Q2 2025 wieder leicht auf ca. 4,2 % gesunken. Diese Renditekompression bedeutet höhere Kaufpreise bzw. steigende Bewertung der Objekte und signalisiert eine Erholung des Marktes vor Ort. Generell folgt die Region damit dem Trend vieler Mittelpunktszentren im Umland großer Ballungsräume: Trotz leicht höherer Renditen im Vergleich zu den Metropolen profitieren Standorte wie Taunusstein von der Abwanderung aus den teureren Kernstädten und einer soliden Nachfragebasis. Die Marktdynamik zeigt sich in moderat steigenden Preisen und Mieten sowohl im Wohn- als auch im Gewerbesegment, was für Investoren ein weiterhin attraktives Umfeld schafft.

(Quellen: Colliers „Wohnungsmarkt Deutschland 2025/26“, IZ Research, Q2/2025)

## 7 Grundstücksbeschreibung

### 7.1 Grundstückszuschnitt und -topographie

Der Grundstückszuschnitt des Baugrundstückes ist unregelmäßig, aber dennoch kompakt und gut bebaubar. Das Grundstück ist voll erschlossen. Topographisch ist das Grundstück annähernd eben.

### 7.2 Baugrundbeschaffenheit

Eine Baugrunduntersuchung ist nicht Gegenstand dieses Gutachtens und der Sachverständige ist nicht qualifiziert, eine derartige Untersuchung durchzuführen. Anlässlich der Begutachtung ergaben sich keine Anhaltspunkte, die eine detaillierte Untersuchung notwendig machen würden (reine Plausibilitätsprüfung). Auf Grund der vorhandenen Bebauung des Grundstückes selbst und des Umfeldes wird eine ortsübliche Baugrundqualität und Bebaubarkeit angenommen. Diese allgemeine Baugrundbeschreibung ersetzt keine detaillierte, objektbezogene Baugrundbeurteilung bzw. -untersuchung.

Ein normal tragfähiger Baugrund wird unterstellt.

### 7.3 Erschließung / Medien

Das Grundstück ist verkehrs- und versorgungstechnisch in ortsüblichem Umfang erschlossen (Strom-, Gas-, Wasser-, Abwasser-, Telefonanschlüsse aus öffentlicher Straße). Eine Erschließungsbeitragsbescheinigung liegt nicht vor. Die Herstellung der Erschließungsanlagen wurde augenscheinlich bereits vor längerer Zeit abgeschlossen. Es ist davon auszugehen, dass alle im Zuge dieser baulichen Maßnahmen erhobenen Erschließungsbeiträge nach §§ 127 bis 135 BauGB und Abgaben nach Kommunalabgabengesetz abgerechnet und bezahlt wurden. Die anliegenden Straßen sind augenscheinlich voll ausgebaut und funktionstüchtig. Mit entsprechenden Maßnahmen, welche die Erhebung neuerlicher Erschließungsbeiträge und Kommunalabgaben gem. KAG auslösen könnten, ist derzeit einschätzungsgemäß nicht zu rechnen. In der Wertermittlung wird somit von einem beitrags- und kostenerstattungsfreien Zustand ausgegangen.

## 8 Planungsrechtliche Gegebenheiten

### 8.1 Denkmalschutz

Der Denkmalschutz ist eine Maßnahme, die darauf abzielt, historisch, kulturell oder architektonisch bedeutende Gebäude, Denkmäler, Ensembles oder auch archäologische Stätten zu erhalten, zu schützen und zu pflegen. Dieses Schutzkonzept zielt darauf ab, das kulturelle Erbe einer Gesellschaft zu bewahren und zukünftigen Generationen zugänglich zu machen.

Ein Denkmal kann aus verschiedenen Gründen geschützt werden, zum Beispiel aufgrund seiner historischen Bedeutung, seines architektonischen Stils, seiner kulturellen Relevanz oder seiner Einzigartigkeit. Der Schutz erfolgt oft durch rechtliche Regelungen auf nationaler, regionaler oder lokaler Ebene.

Im Allgemeinen beinhaltet der Denkmalschutz bestimmte Restriktionen oder Richtlinien für die Eigentümer von denkmalgeschützten Objekten, um sicherzustellen, dass Veränderungen oder Renovierungen im Einklang mit dem Schutzziel stehen. Dies kann bedeuten, dass spezielle Genehmigungen erforderlich sind, bevor Veränderungen an einem denkmalgeschützten Gebäude vorgenommen werden dürfen, um sicherzustellen, dass der historische oder kulturelle Wert des Denkmals bewahrt bleibt.

Der Denkmalschutz trägt dazu bei, das kulturelle Erbe zu erhalten, die Geschichte zu bewahren und gleichzeitig die Identität und Vielfalt einer Gesellschaft zu fördern.

Gemäß Onlineauskunft des Landesamtes für Denkmalpflege Hessen vom 13.12.2019 steht das zu bewertende Objekt nicht unter Denkmalschutz.

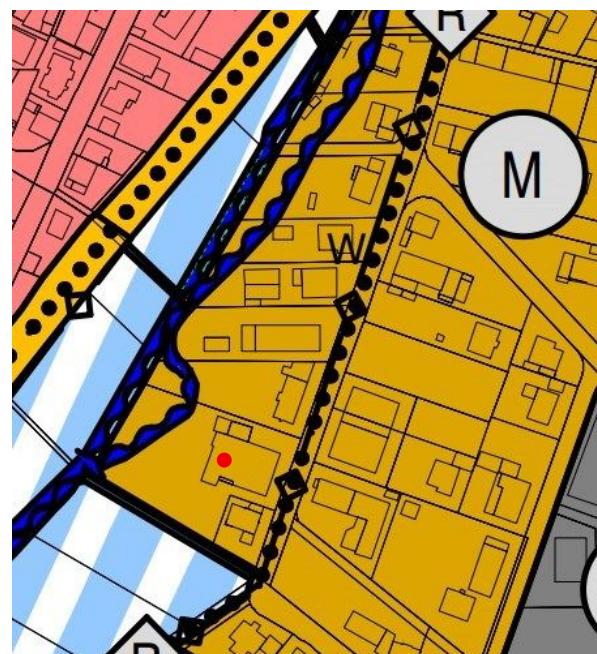
### 8.2 Städtebauliche Ausweisung

Hinsichtlich der planungsrechtlichen Situation wurden informelle Anfragen unter anderem beim zuständigen Bauplanungsamt vorgenommen (telefonische Anfrage, Onlinerecherche auf entsprechenden Websites). Ein Flächennutzungsplan (FNP) ist ein wichtiges Instrument der kommunalen Raumplanung in Deutschland. Er dient als übergeordnete Planungsebene und legt die beabsichtigte langfristige Entwicklung des gesamten Gemeindegebiets oder einer Stadt in Bezug auf die Nutzung von Flächen fest. Der Flächennutzungsplan ist Bestandteil der Bauleitplanung und bildet die Grundlage für die Erstellung von Bebauungsplänen.

Im Flächennutzungsplan werden verschiedene Flächenkategorien definiert, wie beispielsweise Wohngebiete, Gewerbegebiete, Industriegebiete, Grünflächen, landwirtschaftliche Flächen, Verkehrsflächen und mehr. Er gibt somit einen Rahmen vor, welche Gebiete für welche Nutzungen vorgesehen sind und wie die Stadt- oder Gemeindeentwicklung in Zukunft stattfinden soll.

Der FNP ist strategisch ausgerichtet und nicht unmittelbar bindend für konkrete Bauvorhaben. Er fungiert jedoch als Orientierung und Grundlage für die Erstellung konkreter Bebauungspläne, in denen die Festlegungen des Flächennutzungsplans im Detail umgesetzt werden. Der Flächennutzungsplan wird in regelmäßigen Abständen überprüft und gegebenenfalls angepasst, um den aktuellen Bedürfnissen und Entwicklungen der Gemeinde oder Stadt gerecht zu werden.

Das Grundstück liegt in einem Gebiet, das im aktuellen Flächennutzungsplan planungsrechtlich als gemischte Baufläche dargestellt ist.



### 8.3 Bebauungsplan

Ein Bebauungsplan ist ein rechtlich bindendes Instrument der Bauleitplanung in Deutschland. Er konkretisiert die Vorgaben des übergeordneten Flächennutzungsplans auf einer kleineren und detaillierteren Ebene für bestimmte Teilgebiete einer Gemeinde oder Stadt. Der Bebauungsplan legt verbindlich fest, wie ein bestimmtes Gebiet genutzt und bebaut werden darf.

Der Bebauungsplan enthält unter anderem Festlegungen zu:

1. Art und Maß der baulichen Nutzung (z. B. Wohngebiet, Gewerbegebiet, Mischgebiet).
2. Lage und Größe der Baugrundstücke.
3. Bauweise und Gebäudehöhe.
4. Flächen für Grünanlagen, Verkehrswege und Infrastruktur.

Der Bebauungsplan bildet die Grundlage für Baugenehmigungen und Bauvorhaben in einem bestimmten Gebiet. Er sichert eine geordnete städtebauliche Entwicklung, berücksichtigt örtliche Gegebenheiten und Interessen und trägt zur Schaffung von lebenswerten und funktionalen Stadt- oder Gemeindegebieten bei.

Das zu bewertende Grundstück liegt nicht im Geltungsbereich eines rechtskräftigen Bebauungsplanes. Das Grundstück ist nach § 34 BauGB "Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile" bebaubar.

Innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile ist ein Vorhaben zulässig, wenn es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist. Die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse müssen gewahrt bleiben; das Ortsbild darf nicht beeinträchtigt werden.

#### Hinweis:

Bei dieser Wertermittlung werden die formelle und materielle Legalität der vorhandenen baulichen Anlagen und die vorgefundene Nutzung vorausgesetzt. Die Übereinstimmung des realisierten Vorhabens mit der Baugenehmigung, des Bebauungsplanes etc. wurde an dieser Stelle nicht überprüft.

### 8.4 Baurechtliche Bebauungsmöglichkeit, Bodenqualifizierung

Das Wertermittlungsgrundstück ist bebaut und tatsächlich sowie nach öffentlich-rechtlichen Vorschriften erschlossen. Es handelt sich damit um baureifes Land im Sinne des § 3 Abs. 4 Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV).

#### § 3 Entwicklungszustand; sonstige Flächen

- (1) *Flächen der Land- oder Forstwirtschaft sind Flächen, die, ohne Bauerwartungsland, Rohbauland oder baureifes Land zu sein, land- oder forstwirtschaftlich nutzbar sind.*
- (2) *Bauerwartungsland sind Flächen, die nach ihren weiteren Grundstücksmerkmalen eine bauliche Nutzung aufgrund konkreter Tatsachen, insbesondere nach dem Stand der Bauleitplanung und nach der sonstigen städtebaulichen Entwicklung des Gebiets, mit hinreichender Sicherheit erwarten lassen.*
- (3) *Rohbauland sind Flächen, die nach den §§ 30, 33 oder 34 des Baugesetzbuchs für eine bauliche Nutzung bestimmt sind, deren Erschließung aber noch nicht gesichert ist oder die nach Lage, Form oder Größe für eine bauliche Nutzung unzureichend gestaltet sind.*
- (4) *Baureifes Land sind Flächen, die nach öffentlich-rechtlichen Vorschriften und nach den tatsächlichen Gegebenheiten baulich nutzbar sind.*
- (5) *Sonstige Flächen sind Flächen, die sich keinem der Entwicklungszustände nach den Absätzen 1 bis 4 zuordnen lassen.*

## 8.5 Art und Maß der baulichen Nutzung

Für den Bereich des Bewertungsobjekts besteht kein qualifizierter Bebauungsplan. Die planungsrechtliche Zulässigkeit richtet sich somit nach § 34 BauGB (Einfügen in die Eigenart der näheren Umgebung). Vor dem Hintergrund der umliegenden Bebauung erscheint eine zusätzliche bauliche Nutzung grundsätzlich nicht ausgeschlossen; die konkrete Bebaubarkeit – insbesondere im rückwärtigen Grundstücksbereich – ist jedoch ausschließlich im Rahmen einer Bauvoranfrage bei der Stadt Taunusstein verlässlich zu klären. Nach Aktenlage wurde im Jahr 2009 ein Bauantrag für ein Einfamilienhaus im rückwärtigen Garten eingestellt, da das vorgesehene Baufenster nach Auffassung der Stadt dem Außenbereich (§ 35 BauGB) zuzurechnen ist. Im Rahmen der Wertermittlung wird daher keine Baulandreserve angesetzt.

## 9 Gebäudebeschreibung

In Übereinstimmung mit der üblichen Praxis wurden die einzelnen Gebäude durch die Auftragnehmerin nicht vermessen. Es wurden durch den Auftraggeber Informationen zu den Gebäuden einschließlich ihrer Flächen/Nutzflächen zur Verfügung gestellt. Für die vorgelegten Dokumente sowie für die erteilten Auskünfte wurde zum Bewertungsstichtag volle Gültigkeit bzw. Richtigkeit angenommen.

Das Vorliegen der Baugenehmigung und die Übereinstimmung baulicher Anlagen mit der Baugenehmigung wurden nicht überprüft. Bei der Wertermittlung wird die formelle und technische Legalität der zu bewertenden baulichen Anlagen vorausgesetzt. Es wird ebenfalls davon ausgegangen, dass das Bewertungsobjekt auf Basis der zum Errichtungszeitpunkt geltenden städtebaulichen Planungsgrundlagen (z.B. Bebauungs-, Flächennutzungs- oder Entwicklungsplan) errichtet wurde.

Die nachfolgende Baubeschreibung dient lediglich der Marktwertermittlung und stellt kein hochbautechnisches oder Bauschadensgutachten dar.

Sämtliche Angaben beziehen sich auf dominierende Ausstattungen und Ausführungen. In Teilbereichen können Abweichungen vorliegen. Es wurden auch keine zerstörenden Prüfungen von Bauwerksteilen oder Baustoffen zur genauen Beschaffenheitsfeststellung von Einzelheiten vorgenommen, insofern werden auch keine Aussagen zu verdeckten Instandhaltungsrückständen bzw. Schäden getroffen.

Angaben über nicht sichtbare Bauteile beruhen nur auf Auskünften, vorliegenden Unterlagen oder aber auf Annahmen, welche dann als solche eindeutig gekennzeichnet sind.

### 9.1 Art der Bebauung

Bei dem Bewertungsobjekt handelt es sich um einen gemischt genutzten Gebäudekomplex, das aus einem Ursprungsgebäude, das 1968 errichtet wurde, und einem gewerblichen Anbau, der 1974 hinzugefügt wurde, besteht. Der Gesamtkomplex umfasst eine Gewerbehalle (gewerblicher Anbau) im Osten, die in Stahl- oder Stahlbetonrahmenbauweise errichtet ist. Diese Halle ist eingeschossig und verfügt über ein Mezzaninegeschoss, das als Bürofläche genutzt wird. Laut der vorliegenden Baugenehmigung vom 08.03.2023 kann dieser Bereich in Wohnfläche umgenutzt werden, wobei eine leicht geänderte Raumaufteilung im Inneren durch Trockenbauarbeiten erforderlich wäre. Der Zugang zu der möglichen Wohnung im Mezzaninegeschoss erfolgt über bereits bestehende Außentreppen im Süden.

Im Erdgeschoss der Halle befand sich ursprünglich ein Fotostudio mit entsprechenden Büro- und Sozialräumen unter dem Mezzanine, das derzeit als Versammlungsstätte einer freien Kirche genutzt wird. Die Halle wird über einen Haupteingangsbereich im Südosten für Personen und ein Sektionaltor im Norden erschlossen.

Das Ursprungsgebäude (Wohntrakt) ist ebenfalls eingeschossig, hat kein Dachgeschoss (offener Dachstuhl) und ist teilweise unterkellert. Im Ursprungsgebäude befindet sich die Hauptwohnung des Anwesens im Südwesten des Gesamtkomplexes. Diese Wohnung umfasst einen offenen Wohn-/Essbereich mit offener Küche und einer anschließenden Terrasse, ein Schlafzimmer mit Ankleide, ein Badezimmer, eine Diele, einen Flur und zwei weitere Zimmer. Ein Gäste-WC ist im Empfangsbereich an der Eingangstür gelegen. Der Empfangsbereich wird gemeinsam mit einer im Nordwesten gelegenen Wohnung genutzt, die aktuell als Ferienwohnung möbliert vermietet wird (Kurzzeitvermietung). Diese Wohnung umfasst ein Wohnzimmer, eine Küche mit Essbereich, ein Schlafzimmer, ein Badezimmer und einen Wintergarten, der an eine Terrasse angebunden ist.

Das gesamte Gebäude ist in Massivbauweise errichtet und hat ein Satteldach. Die Baujahre sind 1968 für das Ursprungsgebäude und 1974 für den Hallenanbau. Außenstellplätze sind ebenfalls vorhanden.

Auf dem Dach des Wohntraktes ist eine Photovoltaikanlage mit 30kWp installiert welche im Mai 2023 in Betrieb genommen wurde.

## 9.2 Flächen

Die Angaben zur Mietfläche und zur Bruttogrundfläche wurden der vorliegenden Flächenberechnung der Grundriss Schmiede vom 11.12.2024 sowie dem Gesamtgrundriss entnommen und anhand der vorliegenden Objektunterlagen (Flurkarte, Grundrisspläne etc.) grob überschlägig überprüft. Die Angaben sind plausibel.

<b>Mietfläche entnommen aus dem Gesamtgrundriss</b>			
Raum	Faktor	Fläche [m <sup>2</sup> ]	MF [m <sup>2</sup> ]
<b>Hauptwohnung</b>			
Büro	1,00 x	24,09	24,09
Diele	1,00 x	16,10	16,10
Abst. 1	1,00 x	0,84	0,84
Abst. 2	1,00 x	2,88	2,88
Flur	1,00 x	6,71	6,71
Bad	1,00 x	6,94	6,94
Schlafzimmer 1	1,00 x	13,57	13,57
Garderobe	1,00 x	3,85	3,85
Wohnen/Essen/Küche	1,00 x	55,15	55,15
Schlafzimmer 2	1,00 x	20,78	20,78
Entrée	0,75 x	3,05	2,29
WC	0,75 x	1,73	1,30
Flur	0,75 x	3,99	2,99
Abstellraum	1,00 x	12,01	12,01
Terrasse	0,50 x	32,41	16,21
<b>Summe Hauptwohnung</b>			<b>185,70</b>
<b>Wohnung 2 (derzeit FeWo)</b>			
Schlafzimmer	1,00 x	30,56	30,56
Flur1	1,00 x	3,14	3,14
Wohnzimmer	1,00 x	15,81	15,81
Bad	1,00 x	2,85	2,85
Flur 2	1,00 x	3,08	3,08
Flur 3	1,00 x	1,00	1,00
Garderobe	1,00 x	1,77	1,77
Abstellkammer	1,00 x	0,64	0,64
Essen/Küche	1,00 x	13,99	13,99
Wintergarten	1,00 x	15,67	15,67
Entrée	0,25 x	3,05	0,76
WC	0,25 x	1,73	0,43
Flur	0,25 x	3,99	1,00
Terrasse	0,50 x	28,90	14,45
<b>Summe Wohnung 2 (derzeit FeWo)</b>			<b>105,15</b>

<b>Büro im Mezzanin</b>			
Raum 1	1,00 x	6,74	6,74
Raum 2	1,00 x	14,47	14,47
Raum 3	1,00 x	26,44	26,44
Raum 4	1,00 x	43,41	43,41
WC	1,00 x	2,04	2,04
Küche	1,00 x	6,11	6,11
<b>Summe Büro im Mezzanin</b>		<b>99,21</b>	
<b>Halle mit Bürobereich</b>			
WC 1	1,00 x	2,10	2,10
Studio/Halle	1,00 x	158,32	158,32
Hauswirtschaftsraum	1,00 x	14,73	14,73
Gaderobe	1,00 x	14,92	14,92
Raum	1,00 x	36,81	36,81
Küche	1,00 x	5,73	5,73
WC 2	1,00 x	2,98	2,98
Terrasse	0,50 x	27,26	13,63
<b>Summe Halle mit Bürobereich</b>		<b>249,22</b>	
<b>Wohnfläche gesamt</b>		<b>290,86</b>	
<b>gewerbliche Mietfläche</b>		<b>348,43</b>	
<b>vermietbare Fläche gesamt:</b>		<b>639,29</b>	

<b>BGF entnommen aus der Flächenberechnung</b>	
	Fläche [m <sup>2</sup> ]
Kellergeschoß	25,96
Erdgeschoß	673,99
Mezzanin	215,04
<b>Summe BGF</b>	<b>914,99</b>

#### Kfz-Stellplätze

- Kfz-Stellplätze im Freien: 8 Stk.
- Carportstellplätze: 1 Stk.

Die Berechnungen weichen teilweise von den diesbezüglichen Vorschriften (DIN 277, DIN 283, II. BV) ab und sind deshalb nur als Grundlage dieser Wertermittlung verwendbar.

**1 Wohngebäude:**

Baujahr: 1968  
Ausstattungsstufe: gehoben (4)

**2 Gewerbehalle:**

Baujahr: 1974  
Ausstattungsstufe: gehoben (4)

### **9.3 Rohbau und Ausbau**

Auf Basis der vorliegenden Informationen und Erkenntnissen im Rahmen der Ortsbesichtigung stellen sich die Merkmale der Liegenschaft im Überblick wie folgt dar:

#### Rohbau, Konstruktion

- Gründung: Flachgründung durch Punktgrundfundament
- Baukonstruktion: Massivbauweise (Wohntrakt), Hallenbauweise (Gewerbehalle)
- Fassade: Putzfassade mit Wärmedämmverbundsystem (WDVS)  
(Modernisierung 2019-2021)
- Geschossdecken: Stahlbetondecke
- Dach: Satteldach mit Bitumenbahnen (Modernisierung 2022)
- Treppe: aus Stahl- oder Stahlbeton mit Trittschallschutz
- Fenster/Tür: Kunststofffenster mit dreifach Verglasung, kein Sonnenschutz  
(Modernisierung 2016-2022 ausser bodentiefe Elemente)

#### Innenausbau / Wohnungen

- Bodenbeläge: diverse, je nach Nutzungsanforderung Holzdielen, Parkett, Vinyl, Laminat, Linoleum oder Fliesen
- Wandbeläge: Putz / Anstrich
- Innentüren: Stahl- oder Holzzargen und Türen aus Holz oder Holzwerkstoff
- Decken: Putz / Anstrich, teilweise Systemdecke
- Sanitär: je Nutzungseinheit, der Anforderung an die Nutzung entsprechend
- Balkon/Terrasse: Terrasse

#### Haustechnik

- Heizung: zentrale Gasheizungsanlage (Modernisierung 2020)  
Heizkörper
- Warmwasser: zentral über Heizungsanlage
- Elektro: nutzungsspezifischer Standard der 1980er Jahre
- Kommunikation: keine Angaben, voraussichtlich ortsüblicher Telefonanschluss
- Versorgung: öffentlicher Anschluss an die Wasserversorgung
- Entsorgung: voraussichtlich öffentlicher Anschluss an die Kanalisation
- Sonstiges: -

### **9.4 Außenanlagen**

- Einfriedung: zu den Nachbarn Doppelstabmattenzaun
- Grünflächen: naturnaher Garten mit Außenpool und Gartenhaus

## 9.5 Energieausweis

Nach dem vorliegenden bedarfsoorientierten Energieausweis verfügt das Objekt auf einer Skala von A+ bis H. über folgende Effizienzklasse: C  
Endenergieverbrauch: 86,2 kWh/(m<sup>2</sup>·a)

### Energieausweis für Wohntrakt:

Energiebedarfsausweis nach GEG für Wohngebäude, gültig bis 19.06.2033

Endenergiebedarf: 86,2 kWh/(m<sup>2</sup>·a)

Primärenergiebedarf:

Ist-Wert: 61,4 kWh/(m<sup>2</sup>·a)

Energetische Qualität der Gebäudehülle:

CO<sub>2</sub>-Emissionen: 86,2 kg/(m<sup>2</sup>·a)

Gebäudenutzfläche: 256 m<sup>2</sup>

Wesentliche Energieträger für Heizung: Erdgas, Holz

Effizienzklasse: C



### Energieausweis Gewerbehalle:

Energiebedarfsausweis nach EnEV 2009 für Nichtwohngebäude, gültig bis 18.07.2033

Registriernummer: HE-2023-004640783

Endenergiebedarf Wärme: 246,3 kWh/(m<sup>2</sup>·a)

Endenergiebedarf Strom: 1,5 kWh/(m<sup>2</sup>·a)

Primärenergiebedarf:

Ist-Wert: 136,0 kWh/(m<sup>2</sup>·a)

CO<sub>2</sub>-Emissionen: 26,4 kg/(m<sup>2</sup>·a)

Nettogrundfläche: 3.888 m<sup>2</sup>

Wesentliche Energieträger für Heizung und Warmwasser: Holz, Erdgas, Strom

## 9.6 Wirtschaftliche Beurteilung

Eigenschaften der Liegenschaft sind wie folgt nach Schulnoten einzuschätzen:

Gesamtbeurteilung/Zustand	1	2	3	4		5	6
Dach und Fach		x					
Ausstattung - Innenausbau		x					
Ausstattung - Technik		x					
Energetische Eigenschaften		x					
Grundrissstruktur/Flexibilität		x					
Nutzungsqualität		x					
Zustand/Instandhaltungsgrad		x					
Markt-/Vermietungsfähigkeit			x				
<b>Gesamteinschätzung</b>		x					

Die Gesamteigenschaften der Liegenschaft sind aktuell auf Basis der vorstehenden Kriterien als insgesamt gut einzuschätzen (nach Schulnote: 2).

## 9.7 Baumängel und Bauschäden

Im Fachgebiet der Wertermittlung wird unterschieden nach dem Begriff des Baumangels und dem des Bauschadens. Der juristischen Terminologie folgend sind Baumängel üblicherweise Fehler, die während der Bauzeit verursacht wurden (Rechtsbegriff Baumangel nach Werkvertragsrecht des BGB und der VOB, Teil B). Bauschäden entstehen dagegen meist als Folge eines Baumangels oder durch äußere Einwirkungen während der Nutzungsdauer.

Im Rahmen der durchgeföhrten Objektbesichtigung wurden augenscheinlich keine wertrelevanten Schäden oder Mängel festgestellt, die nicht im Rahmen der üblichen Instandhaltung beseitigt werden können.

## 9.8 Restnutzungsdauer

Die Gesamtnutzungsdauer (GND) bezeichnet den Zeitraum, in dem bauliche Anlagen entsprechend ihrer Zweckbestimmung wirtschaftlich sinnvoll nutzbar sind. Dabei kann die technische Standdauer des Gebäudes wesentlich länger sein als die hier unter wirtschaftlichen Gesichtspunkten betrachtete Gesamtnutzungsdauer. Die Gesamtnutzungsdauer ist je nach Nutzungsart objektspezifisch definiert und u.a. abhängig von Bauart/ Grundrissgestaltung und Ausstattung.

In der Literatur und in den Festsetzungen des Grundstücksmarktberichtes des zuständigen Gutachterausschusses wird die wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer von Wohngebäuden - nach vorherrschender Meinung auf etwa 65 bis 80 Jahre begrenzt. Bei Saalbauten/Veranstaltungsgebäuden und Hallengebäuden im Allgemeinen liegt die Gesamtnutzungsdauer bei 40 Jahren. Im Hinblick auf die grundsätzliche Gebäudestruktur und die gute Ausstattung des Bewertungsobjektes, wird für das Ursprungsgebäude (Wohntrakt) eine Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren und für die Gewerbehalle von 40 Jahren in Ansatz gebracht.

Wie hoch die Verzinsung einer Liegenschaft ist, hängt vor allem von der Lage des Grundstücks ab, der Gebäudeart und der Restnutzungsdauer (RND).

Gemäß § 6 Abs. 6 ImmoWertV handelt es sich bei der Restnutzungsdauer um „...die Anzahl der Jahre, in denen eine bauliche Anlage bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden kann“.

Die Restnutzungsdauer wird unter Berücksichtigung des Baujahres bzw. des Baualters, des Ausstattungsstandards, des bestehenden Bau- und Unterhaltungszustandes sowie der durchgeföhrten

Modernisierungsmaßnahmen auf 48 Jahre für den Wohntrakt und 24 für die Gewerbehalle und die Stellplätze festgelegt.

**1 Wohngebäude:**

Modernisierung: 2016, mittel

Modernisierungsgrad zum Wertermittlungsstichtag: mittel  
Restnutzungsdauer nach Gebäudealter: 23 Jahr(e)  
Modifizierte Restnutzungsdauer: 41 Jahr(e)  
Korrektur wegen Objektzustand: 7 Jahr(e)  
Modifizierte Restnutzungsdauer unter Berücksichtigung des Objektzustands: 48 Jahr(e)

**2 Gewerbehalle:**

Modernisierung: 2016, überwiegend

Modernisierungsgrad zum Wertermittlungsstichtag: überwiegend  
Restnutzungsdauer nach Gebäudealter: 0 Jahr(e)  
Modifizierte Restnutzungsdauer: 19 Jahr(e)  
Korrektur wegen Objektzustand: 5 Jahr(e)  
Modifizierte Restnutzungsdauer unter Berücksichtigung des Objektzustands: 24 Jahr(e)

## 10 Wahl des Wertermittlungsverfahrens

### 10.1 Gesetzliche Grundlagen des Verkehrswertes

Der Verkehrswert (Marktwert) eines Grundstücks wird unter Berücksichtigung der Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) ermittelt.

Der Marktwert wird im Baugesetzbuch (BauGB) § 194 wie folgt definiert:

*„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.“*

Demzufolge ist der Verkehrswert zu charakterisieren als objektiver, durchschnittlicher und geschätzter Marktpreis, wie er im gewöhnlichen Geschäftsverkehr zum Bewertungsstichtag erzielbar wäre. Der Verkehrswert ist insofern seinem Wesen nach ein Schätzwert bzw. eine Preisprognose, die nicht allein das Ergebnis eines mathematischen Rechenprozesses ist, sondern auch aus den sorgfältig geschätzten, nachvollziehbaren Bewertungsansätzen nach Plausibilitätsüberlegungen abgeleitet werden muss.

Der Marktwert (market value) nach RedBook/RICS und Blue Book/TEGoVA entspricht inhaltlich dem Verkehrswert.

### 10.2 Wertermittlungsverfahren

Zur Ermittlung des Verkehrswertes (Marktwertes) gemäß § 194 BauGB sind gemäß § 6 Abs. 1 ImmoWertV das Vergleichswertverfahren (§§ 24 bis 26 ImmoWertV), das Ertragswertverfahren (§§ 27 bis 34 ImmoWertV), das Sachwertverfahren (§§ 35 bis 39 ImmoWertV) oder mehrere dieser Verfahren heranzuziehen. Die Verfahren sind nach der Art des Wertermittlungsobjektes unter Berücksichtigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten und der sonstigen Umstände des Einzelfalls, insbesondere der Eignung der zur Verfügung stehenden Daten, zu wählen. Die Verfahren und ihre häufigsten Anwendungsfälle werden nachfolgend kurz beschrieben.

**Das Vergleichswertverfahren (§§ 24 bis 26 ImmoWertV)**, in dessen Rahmen der Bewertungsgegenstand mit vergleichbaren Objekten analysiert wird, ist das Regelverfahren für die Bodenwertermittlung und für die Wertermittlung von zur Eigennutzung prädestinierten Objekten anzusehen. Das Verfahren ist stark von der Stufe der Eignung und der Verfügbarkeit von Vergleichsfällen geprägt. Ist eine ausreichende Anzahl gut vergleichbarer Objekte gegeben, lassen sich im Vergleichswertverfahren jedoch schlüssige Aussagen zu nahezu sämtlichen Objektarten gewinnen.

**Das Ertragswertverfahren (§§ 27 bis 34 ImmoWertV)**, das auf den wirtschaftlichen Daten, insbesondere dem Reinertrag des Bewertungsobjektes, beruht, kommt zur Wertermittlung von zur Vermietung und Renditeerzielung prädestinierten Objekten (Mietwohn- und Geschäftshäuser, Gewerbegrundstücke, Bürogebäude, Hotels, Sozialimmobilien etc.) in Betracht.

**Das Sachwertverfahren (§§ 35 bis 39 ImmoWertV)**, das auf den Wert des Grundstückes zuzüglich des Zeitwertes der baulichen Anlagen und Außenanlagen abstellt, wird überwiegend bei der Wertermittlung von zur Eigennutzung prädestinierten, nicht vermieteten Objekten (Villen, Einfamilienhäuser, Doppelhäuser, Reihenhäuser etc.) sowie vereinzelt auch bei Industrieobjekten, Schulen oder Rathäusern u. a. angewendet.

Nach § 6 Abs. 1 ImmoWertV ist das Wertermittlungsverfahren nach der Art des Wertermittlungsobjektes unter Berücksichtigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten und der sonstigen Umstände des Einzelfalls, insbesondere der Eignung der zur Verfügung stehenden Daten, zu wählen. Die Wahl des Verfahrens zur Ermittlung des Verkehrswertes ist hiernach zu begründen. Der Verkehrswert ist aus dem Verfahrenswert des oder der angewendeten Wertermittlungsverfahren unter Würdigung seiner oder ihrer Aussagefähigkeit zu ermitteln.

### 10.3 Begründung des Verfahrensansatzes

Bei dem Bewertungsobjekt handelt es sich um einen gemischt genutzten Gebäudekomplex. Objekte dieser Art werden im gewöhnlichen Geschäftsverkehr von unterschiedlichen Investorengruppen – vor dem Hintergrund der Verzinsung des eingesetzten Kapitals – nachgefragt. Um eine adäquate Darstellung des Bodenwertes und der Erträge nachbilden zu können, wurde der Marktwert für die Immobilie in Anlehnung an das **Ertragswertverfahren** gemäß § 27 ff ImmoWertV ermittelt. Bei der Anwendung dieses Verfahrens wurden mit den Bewertungsobjekten vergleichbare Vermietungen und Verkäufe herangezogen und analysiert. Auf Grundlage dieser Transaktionen erfolgte die Bewertung unter Berücksichtigung der Größe des Bewertungsobjektes, seiner Lage, Nachfrage, ggf. Mietlaufzeiten und Bonität der Mieter sowie weiterer eventuell vorhandener Einflussfaktoren.

## 11 Bodenwertermittlung

### 11.1 Grundlagen

Gemäß § 40 Abs. 1 ImmoWertV „Allgemeines zur Bodenwertermittlung“ ist der Bodenwert vorrangig im Vergleichswertverfahren nach den §§ 24 bis 26 ImmoWertV zu ermitteln.

„Zur Ermittlung von Vergleichspreisen sind Kaufpreise solcher Grundstücke (Vergleichsgrundstücke) heranzuziehen, die mit dem zu bewertenden Grundstück hinreichend übereinstimmende Grundstücksmerkmale aufweisen und die zu Zeitpunkten verkauft worden sind (Vertragszeitpunkte), die in hinreichender zeitlicher Nähe zum Wertermittlungsstichtag stehen. Die Kaufpreise sind auf ihre Eignung im Sinne des § 9 Absatz 1 Satz 1 zu prüfen und bei etwaigen Abweichungen nach Maßgabe des § 9 Absatz 1 Satz 2 und 3 an die Gegebenheiten des Wertermittlungsobjekts anzupassen.“ (§ 25 ImmoWertV „Vergleichspreise“). Hierfür kann auf Vergleichspreise vergleichbarer Grundstücke aus der Kaufpreissammlung der Gutachterausschüsse für Grundstückswerte zurückgegriffen werden (unmittelbarer Preisvergleich).

Liegt keine ausreichende Anzahl von Kaufpreisen unmittelbar vergleichbarer Grundstücke vor, so kann auf vom Gutachterausschuss für Grundstückswerte veröffentlichte Bodenrichtwerte zurückgegriffen werden (mittelbarer Preisvergleich). Bodenrichtwerte sind aus Kaufpreisen ermittelte durchschnittliche Lagewerte für Gebiete mit im Wesentlichen gleichen Lage- und Nutzungsverhältnissen.

Änderungen der allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt oder Abweichungen einzelner Grundstücksmerkmale sind in der Regel auf der Grundlage von Indexreihen oder Umrechnungskoeffizienten zu berücksichtigen.

Die Bodenwertermittlung erfolgt auf Grundlage des mittelbaren Preisvergleichs.

### 11.2 Bodenrichtwerte

Das Bewertungsobjekt befindet sich innerhalb einer Bodenrichtwertzone, für die der örtliche Gutachterausschuss folgende Bodenrichtwertinformationen ausweist:

Bodenrichtwert	230 €/m <sup>2</sup> Grundstück
Stichtag	01.01.2024
Entwicklungszustand	baureifes Land
Beitragssituation	erschließungsbeitrags- / kostenerstattungsbeitragsfrei und kanalanschlussbeitragsfrei nach Kommunalabgabengesetz
Art der Nutzung	gemischte Baufläche
Grundstücksfläche	1.000 m <sup>2</sup>

### 11.3 Bodenwertentwicklung

Der Bodenrichtwert des Gutachterausschusses bezieht sich auf den Stichtag 01.01.2024. Es wird davon ausgegangen, dass zwischen dem Stichtag des Bodenrichtwertes und dem Wertermittlungsstichtag keine wesentlichen Preisveränderungen des Bodenwertes erfolgt sind.

## 11.4 Anpassungen des Bodenwertes

Das Bewertungsgrundstück weist mit einer Ist-Größe von 3.076 m<sup>2</sup> eine Abweichung gegenüber dem dem Bodenrichtwert zugrunde gelegten Richtwertgrundstück (1.000 m<sup>2</sup>) auf. Für die Bodenwertermittlung wird eine fiktive anrechenbare Baulandfläche von 1.500 m<sup>2</sup> unterstellt; dies entspricht einer wirtschaftlich üblichen Ausnutzung (GRZ ≈ 0,45) und ist für die Objektart plausibel. Der Bodenrichtwert wird hierzu mittels Größen-Umrechnungskoeffizienten des zuständigen Gutachterausschusses auf die tatsächlichen Verhältnisse angepasst. Eine Teilfläche von rund 600 m<sup>2</sup> liegt im Überschwemmungsgebiet der Aar (vgl. Hochwasserrisiko) und wird als nicht-rentierliches Grünland mit 10 % des Bodenrichtwerts bewertet. Die verbleibende Restfläche von 976 m<sup>2</sup> wird als nicht-rentierliches, haushaltsnahes Gartenland mit 25 % des Bodenrichtwerts angesetzt (vgl. Kleiber digital, Kap. 9.3.1, Rn. 366).

Richtwertanpassung:

zu 1 Bauland	Bodenrichtwert: 230,00 EUR/m <sup>2</sup>
	Quelle: Boris Hessen / Stand: 01.01.2024
	Anpassung an abweichende Grundstücksgröße nach Boris Hessen
	maßgebliche Grundstücksfläche: 1000 m <sup>2</sup> ; Umrechnungskoeffizient: 0,93 tatsächliche Grundstücksfläche: 1500 m <sup>2</sup> ; Umrechnungskoeffizient: 0,89 angepasster Bodenrichtwert: 220,10 EUR/m <sup>2</sup>
zu 2 haushaltsnahes Gartenland	Bodenrichtwert: 230,00 EUR/m <sup>2</sup>
	Quelle: Boris Hessen / Stand: 01.01.2025
	- 75,00% = 172,50 EUR/m <sup>2</sup> (haushaltsnahes Gartenland) = 57,50 EUR/m <sup>2</sup>
zu 3 Überschwemmungsgebi et	Bodenrichtwert: 230,00 EUR/m <sup>2</sup>
	Quelle: Boris Hessen / Stand: 01.01.2024
	- 90,00% = 207,00 EUR/m <sup>2</sup> (Überschwemmungsgebiet) = 23,00 EUR/m <sup>2</sup>

## 11.5 Bodenwert des Grundstückes

Es resultiert ein für das Grundstück relevanter **Bodenwert** von absolut **rd. 400.000 EUR**. Der Bodenwert entspricht rd. 20,63 % des Ertragswertes des Objektes, welches für entsprechende Lagen und Nutzungsarten angemessen und marktüblich erscheint.

Der **Bodenwert** des Wertermittlungsgrundstückes ergibt sich wie folgt:

Grundstücksteilfläche		Hauptfläche		Nebenfläche 1		Nebenfläche 2		rentierlich*	Bodenwert
Nr.	Bezeichnung	m <sup>2</sup>	EUR/m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>	EUR/m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>	EUR/m <sup>2</sup>		EUR
1	Bauland	1.500	220,00					Ja	330.000
2	haushaltsnahes Gartenland	976	57,50					Nein	56.120
3	Überschwemmungsgebiet	600	23,00					Nein	13.800

\* Die mit rentierlich „Nein“ gekennzeichnete Flächen werden in der Bewertung als selbstständig nutzbare Teilstücke berücksichtigt und im Folgenden als unrentierlich ausgewiesen.

Bodenwert (rentierliche Anteile)	330.000 EUR
Bodenwert (unrentierliche Anteile)	69.920 EUR
<b>Bodenwert (gesamt)</b>	<b>399.920 EUR</b>
entspricht 21 % des Ertragswertes	

## 12 Ertragswertermittlung

### 12.1 Grundlagen

Gemäß §§ 27 bis 34 der ImmoWertV wird das Ertragswertverfahren für Objekte angewandt die nach ihrer Art und typischen Nutzung der Erzielung von Erträgen dienen (wie Mietwohnungen, Geschäftsgrundstücke, gemischt genutzte Grundstücke sowie Gewerbe-, Industrie- und Garagengrundstücke). Es spielt eine wesentliche Rolle bei der Bewertung bebauter Grundstücke, abgesehen von Ein- bis Zweifamilienhäusern und Situationen, in denen das Vergleichswertverfahren zuverlässige Ergebnisse liefert. Selbst bei Ein- bis Zweifamilienhäusern kann das Ertragswertverfahren mit geeigneten Liegenschaftszinssätzen angewendet werden.

Der Ertragswert besteht aus dem Barwert zukünftiger Erträge des Grundstücks und gliedert sich in Gebäudeertragswert und Bodenwert, wobei besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale ggf. zu berücksichtigen sind.

Die Aufteilung in Boden- und Gebäudewert basiert auf der Wertbeständigkeit des Bodens im Gegensatz zur Alterung der Bauten.

Zur Ermittlung des Gebäudeertragswerts dienen die marktüblich zu erzielenden Mieten und Pachten unter Einbeziehung der Bewirtschaftungs- und Erhaltungskosten bei einer angenommenen Fremdnutzung. Der resultierende Reinertrag wird um den Bodenwertverzinsungsbetrag reduziert, der sich aus der Anwendung des Liegenschaftszinssatzes auf den Bodenwert ergibt.

Der Gebäudeertragswert wird durch die Kapitalisierung des um die Bodenwertverzinsung reduzierten Reinertrags über die (wirtschaftliche) Restnutzungsdauer der Bauten ermittelt. Dies geschieht mit einem Barwertfaktor, der sich aus der Restnutzungsdauer und dem Liegenschaftszinssatz ergibt.

### 12.2 Mieteinheiten und -flächen

Bezüglich der in der Bewertung in Ansatz gebrachten Mieteinheiten und -flächen wird auf die entsprechenden Ausführungen im Rahmen der Objektbeschreibung verwiesen.

### 12.3 Vermietungssituation

Das Bewertungsobjekt war zum Wertermittlungsstichtag zu folgenden Nettokalmtmieten vermietet:

- |  |   |
|--|---|
| • Hauptwohnung:  | Eigennutzung  |
| • Carport:   | Eigennutzung  |
| • Außen-Stellplätze Wohnen:  | Eigennutzung  |
| • Wohnung 2:   | Kurzzeitvermietung als Ferienwohnung<br>zum Wertermittlungsstichtag Leerstand |
| • Halle mit Bürobereich im Erdgeschoss<br>inkl. 5 Außen-Stellplätze: | 1.280 € p.M. (entspricht 5,13 €/m <sup>2</sup> )                              |
| • Bürobereich im Mezzanin:   | 720 € p.M. (entspricht 7,25 €/m <sup>2</sup> )                                |
| • Außen-Stellplätze Gewerbe:   | in Miete „Halle mit Bürobereich im Erdgeschoss“ inkludiert                    |

Folgende wesentliche Inhalte wurden dem Mietvertrag für die **Halle mit Bürobereich EG** entnommen:

Mieter:	Freie evangelische Gemeinde Taunusstein FEG		
Nettokalmtmiete:	1.280 € p.M.		
Vertragslaufzeit:	Mietbeginn: Mietdauer: Mietende: Verlängerungsoption:	01.10.2024 11 Monate 31.08.2025 Stillschweigende Mietverhältnisse	Verlängerung des

Wertsicherungsklausel:

steigt der VPI um mehr als 3 % wird die Miethöhe auf Angemessenheit überprüft und ggf. neuvereinbart.

Instandhaltung:

Der Vermieter verpflichtet sich während der Mietzeit zur konstruktiven Instandhaltung und Instandsetzung der Mieträume sowie zur Instandhaltung der Sammelheizung und Versorgungsleitungen (Elektrizität, Gas, Wasser) soweit letztere mitvermietet sind. sind pauschal vereinbart mit 320 € p.M. inkl. Heizkosten und Strom

Betriebskosten, Grundsteuer, Gebäudeversicherung etc.:

Folgende wesentliche Inhalte wurden dem Mietvertrag für das Büro im Mezzanin entnommen:

Mieter:

Freie evangelische Gemeinde Taunusstein FEG

Nettokaltmiete:

720 € p.M.

Vertragslaufzeit:

01.10.2024

Mietbeginn:

11 Monate

Mietdauer:

31.08.2025

Mietende:

Stillschweigende Verlängerung des Mietverhältnisses

Verlängerungsoption:

Wertsicherungsklausel:

steigt der VPI um mehr als 3 % wird die Miethöhe auf Angemessenheit überprüft und ggf. neuvereinbart.

Instandhaltung:

Der Vermieter verpflichtet sich während der Mietzeit zur konstruktiven Instandhaltung und Instandsetzung der Mieträume sowie zur Instandhaltung der Sammelheizung und Versorgungsleitungen (Elektrizität, Gas, Wasser) soweit letztere mitvermietet sind. sind pauschal vereinbart mit 180 € p.M. inkl. Heizkosten und Strom

Betriebskosten, Grundsteuer, Gebäudeversicherung etc.:

## 12.4 Leerstand

Nicht vorhanden. Bei dem Leerstand der Ferienwohnung zum Wertermittlungstichtag handelt es sich um einen üblichen Mieterwechsel.

## 12.5 Marktübliche Vergleichsmieten

Im Rahmen der Ausarbeitung dieser Wertermittlung konnten folgende Vergleichsmieten für Taunusstein recherchiert werden:

### Wohnen

Quelle (jeweils aktuellster Stand)	von €/m <sup>2</sup> Wfl.	bis €/m <sup>2</sup> Wfl.	Durchschnittspreis €/m <sup>2</sup> Wfl.	Bemerkung
On-Geo GmbH	7,22 8,00	10,56 11,69	8,73 9,67	Bestandsmieten Neuvertragsmieten
vdp-Research:	10,00	12,40		mittlere bis gute Lage und Ausstattung
Sprengnetter			12,24 10,07	Miete Haus Bestand Miete Wohnung Bestand

Gewerbe

<b>Quelle (jeweils aktuellster Stand)</b>		<b>von €/m<sup>2</sup> Nfl.</b>	<b>bis €/m<sup>2</sup> Nfl.</b>	<b>Durchschnittspreis €/m<sup>2</sup> Nfl.</b>	<b>Bemerkung</b>
IHK	Büro:	5,00	13,82		Taunusstein
	Gewerbeflächen von Hallen und Produktion	4,93	17,33	8,59	Rheingau-Taunus-Kreis

Kfz-Stellplätze

<b>Quelle (jeweils aktuellster Stand)</b>		<b>von €/Stk.</b>	<b>bis €/Stk.</b>	<b>Durchschnittspreis €/Stk.</b>	<b>Bemerkung</b>
On-Geo GmbH	Stellplatz innen:	60,22	85,24	71,65	
	Außenstellplatz:	28,56	43,88	35,40	

## 12.6 Ertragsansatz

Unter Berücksichtigung der Lage, der Ausstattung und des Bauzustandes, der Flächengrößen, der vorgenannten Quellen sowie der vorhandenen Mietverträge werden folgende monatliche Nettokaltmieten als marktüblich erachtet und in der Wertermittlung in Ansatz gebracht:

- Wohnflächen: 10,75 €/m<sup>2</sup> p.M.
- Carport: 60,00 €/Stk. P.M.
- Außen-Stellplatz Wohnen: 35,00 €/Stl. P.M.
- Halle mit Bürobereich im EG: 5,13 €/m<sup>2</sup> p. M.
- Bürobereich im Mezzanin: 7,25 €/m<sup>2</sup>
- Außen-Stellplatz Gewerbe: in Miete „Halle mit Bürobereich im Erdgeschoss“ inkludiert

Nachfolgend wird zur Ertragswertermittlung unter Berücksichtigung der Nutzbarkeit im Objekt der **Jahresrohertrag (RoE)** i. S. d. § 31 Abs. 2 ImmoWertV wie folgt angesetzt:

Nutzung			RND Jahre	Zins %	Ein- heiten	Fläche m <sup>2</sup>	Miete [EUR/m <sup>2</sup> (Stk.)]		RoE EUR	Boden- verzins. EUR / Jahr
	in Gebäude	Nutzung / Beschreibung					Ist	angesetzt		
w	1	Wohnen / Wohntrakt	48	1,60	2	290,86		10,75	37.520	3.120
g	2	sonstiges / Büro im Mezzanin	24	4,60	1	99,21	7,25	7,25	8.640	2.066
g	2	sonstiges / Halle mit Bürobereich EG	24	4,60	1	249,22	5,13	5,13	15.360	3.672
w	*	Stellplätze innen (Wohnen) / Carport	24	1,60	1			60,00	720	60
w	*	Stellplätze außen (Wohnen) / zu Wohnen	24	1,60	3			35,00	1.260	105
g	*	Stellplätze außen (Gewerbe) / zu Gewerbehalle EG	24	1,60	5			0,00	0	

w = Wohnen, g = Gewerbe

Ø 38 Ø 2,73

Σ 4

Σ 639,29

Σ 63.500

Σ 9.023

Hieraus ergibt sich ein Anteil der Wohnnutzung am Jahresrohertrag (RoE) mit 62 % und ein Anteil der gewerblichen Nutzung mit 38 %.

## 12.7 Liegenschaftszinssatz

Gemäß § 21 der ImmoWertV werden Liegenschaftszinssätze wie folgt bestimmt:

- „(1) Liegenschaftszinssätze und Sachwertfaktoren dienen der Berücksichtigung der allgemeinen Wertverhältnisse auf dem jeweiligen Grundstücksmarkt, soweit diese nicht auf andere Weise zu berücksichtigen sind.
- (2) Liegenschaftszinssätze sind Kapitalisierungszinssätze, mit denen Verkehrswerte von Grundstücken je nach Grundstücksart im Durchschnitt marktüblich verzinst werden. Liegenschaftszinssätze werden nach den Grundsätzen des Ertragswertverfahrens nach den §§ 27 bis 34 auf der Grundlage von geeigneten Kaufpreisen und den ihnen entsprechenden Reinerträgen ermittelt.
- (3) Sachwertfaktoren geben das Verhältnis des vorläufigen marktangepassten Sachwerts zum vorläufigen Sachwert an. Die Sachwertfaktoren werden nach den Grundsätzen des Sachwertverfahrens nach den §§ 35 bis 38 auf der Grundlage von geeigneten Kaufpreisen und den ihnen entsprechenden vorläufigen Sachwerten ermittelt.

### § 33 Objektspezifisch angepasster Liegenschaftszinssatz

Zur Ermittlung des objektspezifisch angepassten Liegenschaftszinssatzes ist der nach § 21 Absatz 2 ermittelte Liegenschaftszinssatz auf seine Eignung im Sinne des § 9 Absatz 1 Satz 1 zu prüfen und

*bei etwaigen Abweichungen nach Maßgabe des § 9 Absatz 1 Satz 2 und 3 an die Gegebenheiten des Wertermittlungsobjekts anzupassen.“*

### Recherchegrundlagen

Für die gegebene Objektart werden innerhalb der Marktberichte und der Bewertungsliteratur Liegenschaftszinssätze im Wesentlichen in folgenden Spannen angegeben:

Literaturquelle	Nutzungsart	(Liegenschafts-) Zinssatz
Immobilienmarktbericht u.a. für den Bereich des Rheingau-Taunus-Kreises (2016)	Marktbereich 4 Ein- und Zweifamilienhäuser	rd. 1,2 % Standardabw. +/-0,9
	Marktbereich 4 Wohn- und Geschäftshäuser	keine Angabe
	Marktbereich 5 Wohn- und Geschäftshäuser Bodenrichtwert 600 bis 2.000 €/m <sup>2</sup>	rd. 2,9 % Standardabw. +/-0,9
	Gewerbeobjekte	keine Angabe
On-Geo GmbH	gemischt genutzte Objekte in Taunusstein	2,90 % (2,60 – 3,50 %)
	Gewerbeobjekte in Taunusstein	5,83 % (4,00 -9,50 %)
Bewertungsgesetz (BewG) § 256 Liegenschaftszinssätze	Ein- und Zweifamilienhäuser	2,5 %

Das zu bewertende Grundstück ist mit einem Wohn- und Gewerbekomplex (Wohntrakt mit gewerblichen Anbau) bebaut. Für die wohnwirtschaftliche Nutzung wird auf Grundlage der recherchierten marktüblichen Liegenschaftszinssätze ein Liegenschaftszinssatz von 1,60 % und für die gewerbliche Nutzung von 4,60 % sachverständig in Ansatz gebracht. Hieraus ergibt sich ein durchschnittlicher Liegenschaftszinssatz von 2,74 % welcher vor dem Hintergrund der recherchierten Daten marktüblich erscheint,

### 12.8 Bewirtschaftungskosten

Gemäß § 32 der ImmoWertV definieren sich die Bewirtschaftungskosten wie folgt:

*„(1) Bewirtschaftungskosten sind die für eine ordnungsgemäße Bewirtschaftung und zulässige Nutzung entstehenden regelmäßigen Aufwendungen, die nicht durch Umlagen oder sonstige Kostenübernahmen gedeckt sind. Zu den Bewirtschaftungskosten gehören*

1. die Verwaltungskosten,
2. die Instandhaltungskosten,
3. das Mietausfallwagnis und
4. die Betriebskosten im Sinne des § 556 Absatz 1 Satz 2 des Bürgerlichen Gesetzbuchs.

*(2) Verwaltungskosten umfassen insbesondere die Kosten der zur Verwaltung des Grundstücks erforderlichen Arbeitskräfte und Einrichtungen, die Kosten der Aufsicht und die Kosten der Geschäftsführung sowie den Gegenwert der von Eigentümerseite persönlich geleisteten Verwaltungsarbeit.*

*(3) Instandhaltungskosten umfassen die Kosten, die im langjährigen Mittel infolge Abnutzung oder Alterung zur Erhaltung des der Wertermittlung zugrunde gelegten Ertragsniveaus der baulichen Anlagen während ihrer Restnutzungsdauer marktüblich aufgewendet werden müssen.*

*(4) Das Mietausfallwagnis umfasst*

1. das Risiko einer Ertragsminderung, die durch uneinbringliche Zahlungsrückstände von Mieten, Pachten und sonstigen Einnahmen oder durch vorübergehenden Leerstand von Grundstücken oder Grundstücksteilen entstehen, die zur Vermietung, Verpachtung oder sonstigen Nutzung bestimmt sind,

2. das Risiko von bei uneinbringlichen Zahlungsrückständen oder bei vorübergehendem Leerstand anfallenden, vom Eigentümer zusätzlich zu tragenden Bewirtschaftungskosten sowie
3. das Risiko von uneinbringlichen Kosten einer Rechtsverfolgung auf Zahlung, auf Aufhebung eines Mietverhältnisses oder auf Räumung.“

#### Ansatz der Bewirtschaftungskosten

Unter Berücksichtigung des Gebäudealters sowie des Objektzustandes und der geringen Anzahl der Mieteinheiten werden folgende objektspezifische Ansätze der nicht umlegbaren Bewirtschaftungskosten als angemessen eingeschätzt:

- Verwaltungskosten: 359 EUR für eine Wohneinheit  
47 EUR Stellplatz  
3 % des Rohertrags für die gewerbliche Nutzung
- Instandhaltungskosten: 14,00 EUR/m<sup>2</sup> Mietfläche  
106,00 EUR/Carport  
31,00 EUR/Stellplatz
- Mietausfallwagnis: 2,0 % des Jahresrohertrages für die Wohnnutzung  
4,0 % des Jahresrohertrages für die gewerbliche Nutzung
- Betriebskosten: 0,0 % des Jahresrohertrages

#### **Energetische Besonderheiten/ CO<sub>2</sub>-Steuer**

Seit dem 01.01.2023 ist mit dem Kohlendioxidkostenaufteilungsgesetz (CO<sub>2</sub>KostAufG) ein Stufenmodell zur Aufteilung der Kosten der CO<sub>2</sub>-Steuer in Kraft getreten. Die Umsetzung soll dabei in zehn Schritten erfolgen und die Kosten auf Mieter und Vermieter verteilen.

Der Anteil der Kosten, die vom Vermieter zu zahlen sind, ist abhängig von der ausgestoßenen CO<sub>2</sub>-Menge des Gebäudes sowie Sonderregelungen, die eine energetische Verbesserung verhindern.

Für Gebäude die überwiegend zur Wohnnutzung dienen, gilt beispielsweise:

- Ausstoß von weniger als 12 kg CO<sub>2</sub> pro Jahr (pro m<sup>2</sup> WNF): Mieter zahlen alle Kosten (mind. Effizienzhaus EH55)
- 32 bis < 37 kg CO<sub>2</sub> Ausstoß pro Jahr (pro m<sup>2</sup> WNF): 50/50 Aufteilung zwischen Mieter und Vermieter
- CO<sub>2</sub>-Ausstoß des Gebäudes von mehr als 52 kg CO<sub>2</sub> pro Jahr (pro m<sup>2</sup> WNF): Vermieter müssen 95 % der Kosten tragen

Für Nichtwohngebäude gilt:

- unabhängig des CO<sub>2</sub>-Ausstoßes erfolgt eine 50/50 Aufteilung zwischen Mieter und Vermieter

Nach dem Brennstoffemissionshandelsgesetz (BEHG) fällt im Jahr 2024 eine Steuer von 45 € pro Tonne CO<sub>2</sub> an. Diese steigt bis 2025 schrittweise auf 55 € pro Tonne weiter an. Ab 2026 wird der Preiskorridor gemäß Bundesministerium für Umwelt, Naturschutz, nukleare Sicherheit und Verbraucherschutz (BMUV) zwischen 55 und 65 € pro Tonne liegen. Unter Berücksichtigung der bereits bekannten Preissteigerungen werden aus Vorsichtsgesichtspunkten pauschal Kosten in Höhe von 60 € pro Tonne CO<sub>2</sub> zugrunde gelegt.

Die hierfür anzusetzenden Kosten können der Ertragswertberechnung sowie die Herleitung der dazugehörigen Tabelle unterhalb der Ertragswertermittlung entnommen werden.

Insgesamt leitet sich aufbauend auf den vorgenannten Prämissen ein Bewirtschaftungskostenanteil von **20,41 %** des Jahresrohertrages ab, welcher im Bereich des üblichen Erfahrungssatzes liegt. Insbesondere der Instandhaltungsanteil ist für eine nachhaltige, im Zeitraum der Restnutzungsdauer zu gewährleistende Bewirtschaftung der Liegenschaft wesentlich, so dass die nicht umlegbaren Bewirtschaftungskosten angemessen erscheinen.

### **besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale**

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale wie beispielsweise eine wirtschaftliche Überalterung, ein überdurchschnittlicher Erhaltungszustand, Baumängel oder Bauschäden sowie von den marktüblich erzielbaren Erträgen erheblich abweichende Erträge können, soweit dies dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr entspricht, durch marktgerechte Zu- oder Abschläge oder in anderer geeigneter Weise berücksichtigt werden (§8 Abs. 3 ImmoWertV).

Für das Bewertungsobjekt werden bezüglich der besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale folgende Zu- oder Abschläge in Ansatz gebracht:

- Photovoltaikanlage mit 30 kWp gemäß Berechnung siehe Anlage: +51.994 €

Zur Ertragswertermittlung werden, abgeleitet aus Erfahrungswerten und aktueller Wertermittlungsliteratur, in Anlehnung an § 32 ImmoWertV die jährlichen **Bewirtschaftungskosten** nachfolgend wie folgt angesetzt:

<b>Nutzung</b>		<b>Instandhaltung</b> EUR/m <sup>2</sup>	<b>Verwaltung</b>	<b>MAW</b>	<b>Sonstiges</b>			<b>Summe</b>
<b>in Gebäude</b>	<b>Nutzung / Beschreibung</b>				/Stk.	% HK	EUR/Stk.	
w 1	Wohnen / Wohntrakt	14,00		359,00	1,91	2,00	0,30	0,23 15,00
g 2	sonstiges / Büro im Mezzanin	14,00		259,20	3,00	4,00	0,74	0,84 23,94
g 2	sonstiges / Halle mit Bürobereich EG	14,00		460,80	3,00	4,00	0,74	1,20 30,93
w *	Stellplätze innen (Wohnen) / Carport	106,00		47,00	6,52	2,00		23,33
w *	Stellplätze außen (Wohnen) / zu Wohnen	31,00		47,00	11,19	2,00		20,63
g *	Stellplätze außen (Gewerbe) / zu Gewerbehalle EG	31,00		0,00	3,00	4,00		

w = Wohnen, g = Gewerbe

Ø 20,52

### **12.1 CO<sub>2</sub>-Kostenermittlung**

Die **anteiligen, nicht umlagefähigen CO<sub>2</sub>-Kosten** für Gebäude 1: **Wohngebäude** ergeben sich wie folgt:

Zweckbestimmung des Gebäudes nach GEG:	Wohngebäude
Endenergiebedarf/-verbrauch:	86,2 kWh/(m <sup>2</sup> ·a)
Bezugsfläche (GNF):	256 m <sup>2</sup>
Emissionsfaktor (Hauptenergieträger):	0,2009 kg CO <sub>2</sub> /kWh
CO <sub>2</sub> -Emission (bezogen auf GNF):	17,3 kg/(m <sup>2</sup> ·a)
Faktor abweichende Bezugsfläche:	1,20
CO <sub>2</sub> -Emission (bezogen auf WNFI.):	20,8 kg/(m <sup>2</sup> ·a)
CO <sub>2</sub> -Preis:	60,00 EUR/t
Vermieteranteil (auf Basis der Höhe der CO <sub>2</sub> -Emission):	20 %
CO <sub>2</sub> -Kosten Vermieter:	0,30 EUR/(m <sup>2</sup> ·a)

Die **anteiligen, nicht umlagefähigen CO<sub>2</sub>-Kosten** für Gebäude 2: **Gewerbehalle** ergeben sich wie folgt:

Zweckbestimmung des Gebäudes nach GEG:	Nichtwohngebäude
Endenergiebedarf/-verbrauch:	86,2 kWh/(m <sup>2</sup> ·a)
Bezugsfläche (NGF):	256 m <sup>2</sup>
Emissionsfaktor (Hauptenergieträger):	0,2009 kg CO <sub>2</sub> /kWh
CO <sub>2</sub> -Emission (bezogen auf NGF):	17,3 kg/(m <sup>2</sup> ·a)
Faktor abweichende Bezugsfläche:	1,20
CO <sub>2</sub> -Emission (bezogen auf WNFI.):	20,8 kg/(m <sup>2</sup> ·a)
CO <sub>2</sub> -Preis:	60,00 EUR/t
Vermieteranteil (hälftiger Ansatz):	50 %
CO <sub>2</sub> -Kosten Vermieter:	0,74 EUR/(m <sup>2</sup> ·a)

## 12.2 Ertragswertberechnung

Der **Ertragswert** des Wertermittlungsobjektes ergibt sich nach den getroffenen Ertrags- und Kostenansätzen wie folgt:

Nutzung		Rohertrag EUR / Jahr	Bewirt.- kosten EUR / Jahr	Reinertrag EUR / Jahr	Boden- verzins. EUR / Jahr	Gebäude- reinertrag EUR / Jahr	Barwert- faktor	Barwert EUR
	in Gebäude							
w	1	Wohnen / Wohntrakt	37.520	5.630	31.890	3.120	28.770	33,3269
g	2	sonstiges / Büro im Mezzanin	8.640	2.069	6.571	2.066	4.505	14,3518
g	2	sonstiges / Halle mit Bürobereich EG	15.360	4.751	10.609	3.672	6.937	14,3518
w	*	Stellplätze innen (Wohnen) / Carport	720	168	552	60	492	19,7996
w	*	Stellplätze außen (Wohnen) / zu Wohnen	1.260	260	1.000	105	895	19,7996
g	*	Stellplätze außen (Gewerbe) / zu Gewerbehalle EG	0	155	-155		-155	19,7996

w = Wohnen, g = Gewerbe

 $\Sigma 63.500$  $\Sigma 13.033$  $\Sigma 50.467$  $\Sigma 9.023$  $\Sigma 41.444$  $\Sigma 1.147.418$ 

### Ertragswert der baulichen Anlagen

$\Sigma$  Barwerte je Nutzung (RoE - Bewirtschaftungskosten - Bodenwertverzinsung) x Barwertfaktor

**1.147.418 EUR**

+ Bodenwert

330.000 EUR

### vorläufiger Ertragswert

**1.477.418 EUR**

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

+ nicht rentierlicher Bodenwert 69.920 EUR

+ Sonstige Wertzuschläge

PV-Anlage 51.994 EUR

### Ertragswert

**1.599.332 EUR**

### 13 Wertanteil der Halle mit Bürobereich Erdgeschoss

Auftragsgemäß ist der wertmäßige Gebäudeanteil im Betrieb des Fotostudios zu bestimmen. Dieser Anteil entspricht Angabe gemäß der Fläche der Gewerbehalle mit Bürobereich im Erdgeschoss einschließlich der zugehörigen Stellplätze. Die Ermittlung erfolgt auf Basis der Barwertanteile am Gesamtbarwert der Mieteinnahmen (gesamt 1.147.418 € = Ertragswert der baulichen Anlagen). Der Barwert der Gewerbehalle mit Büro im Erdgeschoss beträgt 99.558 €. Da die Stellplatzmieten in der Miete der Hallen-/Bürofläche als Inklusivmiete enthalten sind, erfolgt zur Vermeidung von Doppelansätzen ein korrespondierender Abzug von 3.019 €; der Barwert der Stellplätze wird daher mit - 3.019 € berücksichtigt. Der zusammengefasste Barwertanteil beläuft sich auf 96.489 €, entsprechend **8,41 %** des Gesamtbarwerts der baulichen Anlagen.

## 14 Verkehrswert

### 14.1 Ableitung des Verkehrswertes

#### Definition Verkehrswert

Grundlage für die Verkehrswertermittlung ist die Definition zum Verkehrswert (= vergleichbar dem Marktwert im internationalen Rahmen) gemäß § 194 BauGB. Dieser wird demnach durch den Preis bestimmt, der in dem Zeitpunkt, auf den sich die Wertermittlung bezieht, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und der Lage des Grundstücks oder des sonstigen Gegenstandes der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre.

#### Grundlage

Die Liegenschaft wird marktüblicher Weise **zur Erzielung** einer Rendite erworben und bewirtschaftet. Aufgrund der zum Zeitpunkt des Wertermittlungsstichtages vorherrschenden Marktlage wurden Objekte dieser Art im Wesentlichen auf Basis des **Ertragswertes** gehandelt. Insofern erfolgt die Ableitung des Verkehrswertes auf Basis des ermittelten Ertragswertes, sowie unter Berücksichtigung etwaiger Sonderwerte (besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale).

## 14.2 Verkehrswert

Zusammenfassend schätzt der Unterzeichnende den Verkehrswert (Marktwert) gemäß § 194 BauGB des Grundstückes

### Daimlerstr. 14 in 65232 Taunusstein

unter Berücksichtigung aller wertbeeinflussenden Faktoren wie der Lage, der Größe, des Schnittes, der Bebaubarkeit, der Bebauung, der Vermietungssituation, aber auch im Hinblick auf die Verkäuflichkeit unter der derzeitigen Marktlage in Anlehnung an die Ableitung vom Ertragswert zum **15.09.2025** auf:

**1.600.000 EUR**

Bei dem Bewertungsobjekt handelt es sich um ein Grundstück, welches mit einem Wohn- und Gewerbekomplex bebaut ist. Die Bebauung besteht das einem Ursprungsgebäude (Wohntrakt), das 1968 errichtet wurde und einem gewerblichen Anbau (Gewerbehalle), der 1974 hinzugefügt wurde.

Im Erdgeschoss der Halle befand sich ursprünglich ein Fotostudio mit entsprechenden Büro- und Sozialräumen unter dem Mezzanine, das derzeit als Versammlungsstätte einer freien Kirche genutzt wird. Die Halle wird über einen Haupteingangsbereich im Südosten für Personen und ein Sektionaltor im Norden erschlossen.

Das Ursprungsgebäude (Wohntrakt) ist ebenfalls eingeschossig, hat kein Dachgeschoss (offener Dachstuhl) und ist teilweise unterkellert. Im Ursprungsgebäude befindet sich die Hauptwohnung des Anwesens im Südwesten des Gesamtkomplexes. Diese Wohnung umfasst einen offenen Wohn-/Essbereich mit offener Küche und einer anschließenden Terrasse, ein Schlafzimmer mit Ankleide, ein Badezimmer, eine Diele, einen Flur und zwei weitere Zimmer. Ein Gäste-WC ist im Empfangsbereich an der Eingangstür gelegen. Der Empfangsbereich wird gemeinsam mit einer im Nordwesten gelegenen Wohnung genutzt, die aktuell als Ferienwohnung möbliert vermietet wird (Kurzzeitvermietung). Diese Wohnung umfasst ein Wohnzimmer, eine Küche mit Essbereich, ein Schlafzimmer, ein Badezimmer und einen Wintergarten, der an eine Terrasse angebunden ist.

Neben Wohn- und Gewerbekomplex bestehen ein Carport, 3 wohnwirtschaftlich genutzte Außen-Stellplätze und 5 gewerblich genutzte Außen- Stellplätze.

Die Ausstattung ist als „gehoben“, der Zustand als „gut“ zu beurteilen. Die Immobilie befindet sich in guter Wohn- und Gewerbelage im Stadtteil Neuhof von Taunusstein.

Im Rahmen der durchgeführten Objektbesichtigung wurden augenscheinlich keine wertrelevanten Schäden oder Mängel festgestellt, die nicht im Rahmen der üblichen Instandhaltung beseitigt werden können.

Die zu bewertende Immobilie war zum Wertermittlungsstichtag eigengenutzt sowie fremdvermietet. Das derzeit gezahlte Mietniveau ist als marktüblich erzielbar einzustufen.

Der Verkehrswert entspricht rund 2.500 €/m<sup>2</sup> der zugrunde gelegten Mietfläche (WNFI.) (639,29m<sup>2</sup>), bzw. dem rund 25,2 fachen des nachhaltigen Jahresrohertrages (RoE) (rund 63.072 €) und ist als marktgerecht und angemessen zu erachten.

### Plausibilisierung

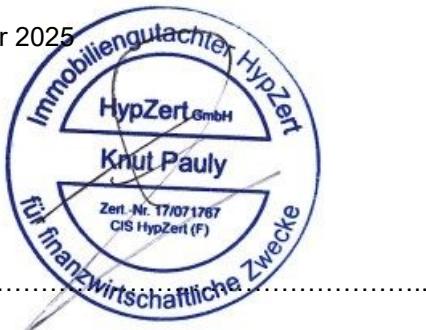
Zur Plausibilisierung des Ertragswertes werden die Kennwerte mit den zur Verfügung stehenden Vergleichswerten aus dem Immobilienmarktbericht des Gutachterausschusses verglichen:

Kennwerte	Bewertungsergebnis	Vergleichsdaten
<b>Rohertragsfaktor</b> gem. GAA-Marktbericht 2025	Verkehrswert ⇒ 25,2-fach Verkehrswert vor besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen ⇒ 23,27-fach	Wohn- und Geschäftshäuser Marktbereich 5 20,2 -fache Standardabweichung 3,1

Die Ergebnisse aus dem Ertragswert liegen innerhalb der Spanne der Kenn- und Vergleichswerte aus dem Immobilienmarktbericht des zuständigen Gutachterausschusses für entsprechende Objekte.

Das Gutachten wurde nach bestem Wissen erstellt, es ist ausschließlich für die Auftraggeber und den im Gutachten erwähnten Verwendungszweck bestimmt. Eine Weitergabe des Gutachtens an Dritte bedarf der vorherigen schriftlichen Einwilligung des/der Unterzeichnenden. Bei unzulässiger Weitergabe ist die Haftung gegenüber Dritten ausgeschlossen.

Wiesbaden, den 03. Dezember 2025



Knut Pauly  
HypZert F  
von einer nach DIN EN ISO/IEC 17024 akkreditierten Stelle zertifiziert

## **15 Anlagenverzeichnis**

Fotodokumentation

Informationen zu den Vorschlagswerten (Parametern)

Informationen zur Marktentwicklung

Kartenset

Flurkarte

## Fotodokumentation

Ansicht:



Seitenansicht von Norden:



Rückansicht:



Eingangsbereich im Norden:



Nordseite - Hallentor:



Eingangsbereich Halle:



Gewerbehalle:



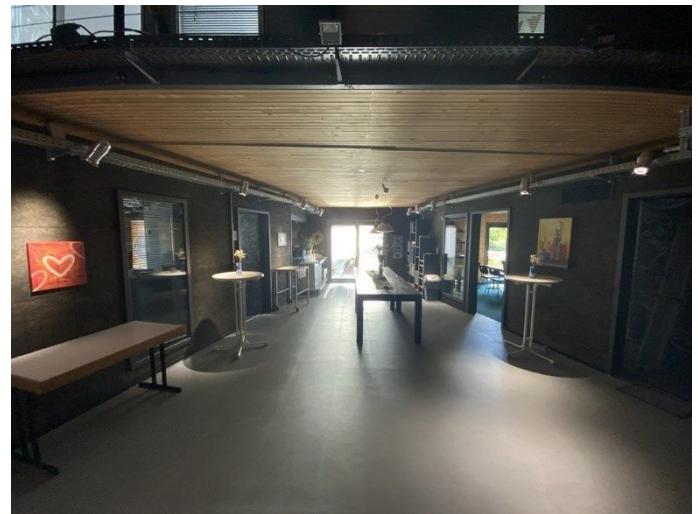
Halle im EG:



Halle im EG:



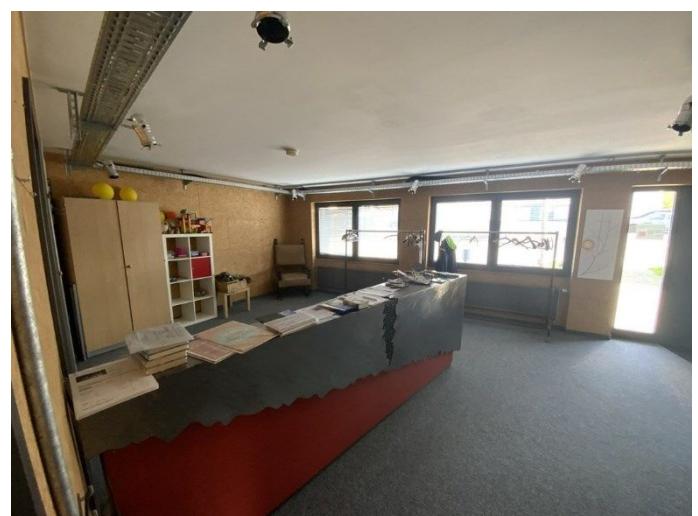
Gewerbehalle unter Mezzanine:



Gewerbehalle unter Mezzanine:



Gewerbehalle unter Mezzanine:



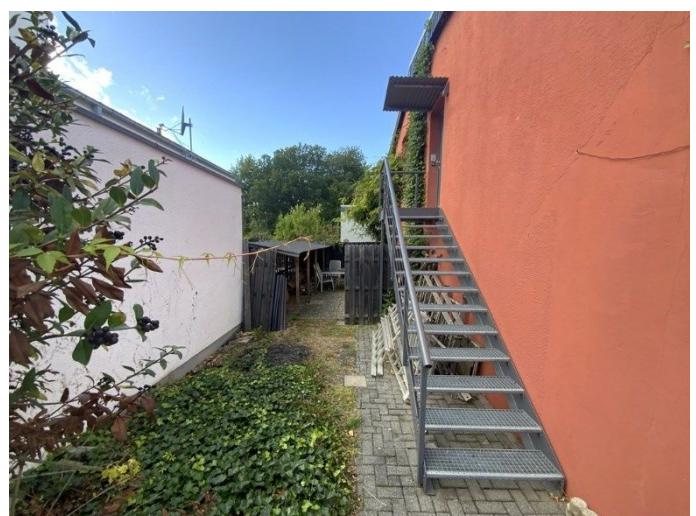
Gewerbehalle im EG Küche:



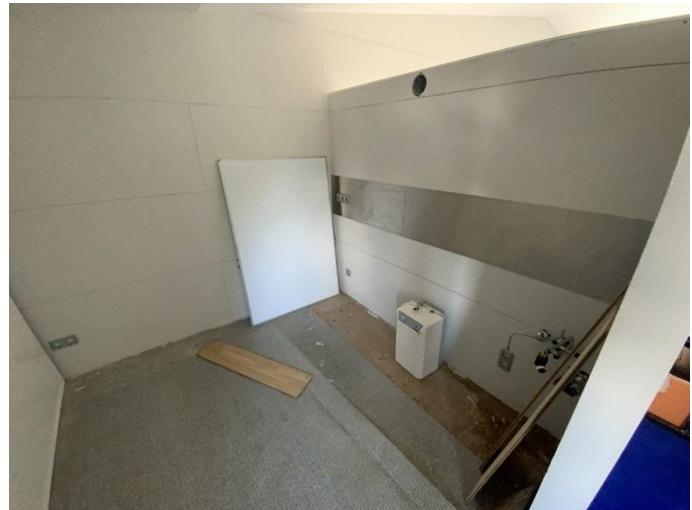
Gewerbehalle - WC im EG:



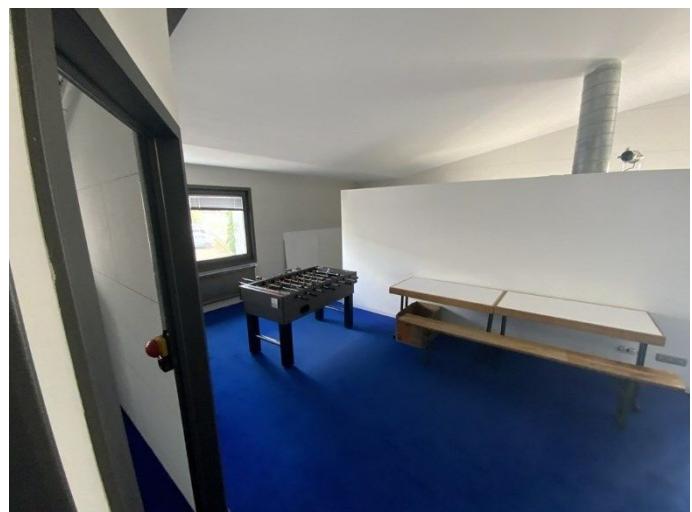
Außentreppe zum Mezzaningeschoss:



Gewerbehalle - Mezzanine - Vorbereitung Küche:



Gewerbehalle - Mezzanine - Raum:



Gewerbehalle - Mezzanine - Raum:



Gewerbehalle - Mezzanine - WC:



Ferienwohnung - Wohnzimmer:



Ferienwohnung - Terrasse:



Ferienwohnung - Wintergarten:



Ferienwohnung - Schlafzimmer:



Ferienwohnung - Bad:



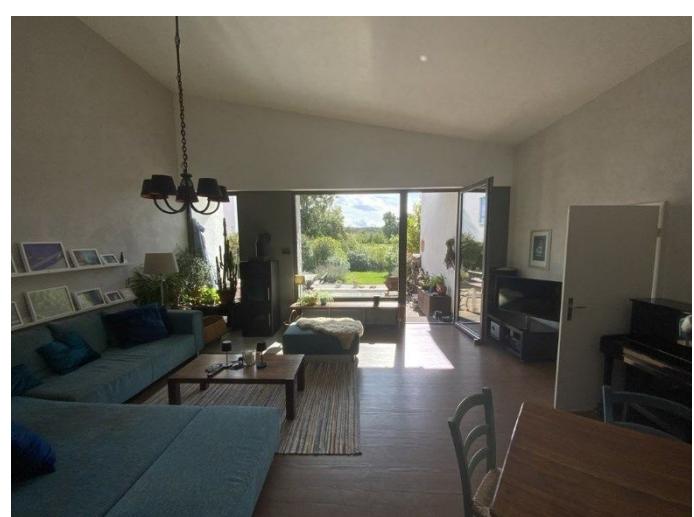
Ferienwohnung - Küche:



Fenster Detail - Wohnzimmer:



Hauptwohnung - Wohnzimmer:



Hauptwohnung - Wohnzimmer Kaminofen:



Hauptwohnung - Küche:



Hauptwohnung - Terrasse:



Hauptwohnung - Zimmer:



Hauptwohnung - Bad:



Garten - Pool:



Gartenhaus - innen:



Gartenhaus:



Elektroverteilung:



KG - Warmwasserspeicher, Heizungsanlage:



KG - Wasserenthärtungsanlage:



Kriechkeller mit gedämmter Kellerdecke:



## Informationen zu den Vorschlagswerten (Parametern)

PLZ, Ort:	65232 Taunusstein
Straße, Hausnummer:	Daimlerstr. 14
Einwohnerzahl:	30.810
Lage (Wohnen):	überdurchschnittlich (im Verhältnis zum Kreis) überdurchschnittlich (im Verhältnis zum Land)
<b>Bodenrichtwert:</b>	<b>230,00 €/m<sup>2</sup></b> zum Stichtag 01.01.2024
<b>Beschreibende Merkmale</b>	
Entwicklungszustand:	Baureifes Land
Beitragsrechtlicher Zustand:	erschließungsbeitrags-/kostenerstattungsbetragsfrei und beitragspflichtig nach Kommunalabgabenrecht
Art der Nutzung:	gemischte Bauflächen
Grundstücksfläche:	1.000 m <sup>2</sup>
Bemerkungen:	Das Genauigkeitslevel der Angaben basiert auf einer hausnummerngenauen Adressangabe/-validierung und einem eindeutigen zonalen Wert.
Quelle:	Gutachterausschuss für Immobilienwerte für den Bereich des Hochtaunuskreises, des Main-Taunus-Kreises, des Rheingau-Taunus-Kreises und des Landkreises Limburg-Weilburg © Datenlizenz Deutschland - Zero - Version 2.0

## Vergleichsmieten:

<b>Wohnen – Wohntrakt:</b>	<b>8,73 €/m<sup>2</sup></b> (Spanne: 7,22 – 10,56 €/m <sup>2</sup> ; Typ: Ortsübliche/Bestandsmieten)
Bemerkungen:	Es wurden 1611 Objekte im Umkreis von 4 km auf hinreichende Übereinstimmung mit dem Bewertungsobjekt untersucht (Datenstand: Juni 2025). Daraus wurden die 10 geeigneten Objekte für die Ermittlung der Vergleichsmiete ausgewählt. Die durchschnittliche Entfernung zum Bewertungsobjekt beträgt weniger als 0,5 km. Es wurden die Standardobjektmerkmale Lage, Grundstückswert, Wohnfläche, Baujahr, Zustand und Ausstattung berücksichtigt. Die einzelnen Vergleichsmieten werden für die Berechnung an die nachhaltigen Wertverhältnisse der letzten 6 Jahre (06/2019-06/2025) angepasst. Das Konfidenzniveau beträgt 3,3 (mittel).
<b>Stellplatz (außen):</b>	<b>35,40 €/Stellplatz</b> (Spanne: 28,56 – 43,88 €/Stellplatz)
Bemerkungen:	Es wurden 2000 Objekte im Umkreis von 10,5 km auf hinreichende Übereinstimmung mit dem Bewertungsobjekt untersucht (Datenstand: Juni 2025). Daraus wurden die 10 geeigneten Objekte für die Vergleichswertermittlung ausgewählt. Die durchschnittliche Entfernung zum Bewertungsobjekt beträgt weniger als 0,5 km. Es wurden die Standardobjektmerkmale Lage, Grundstückswert und Stellplatztyp berücksichtigt. Die einzelnen Vergleichsmieten wurden für die Berechnung an die Wertverhältnisse am Wertermittlungstichtag angepasst.
<b>Stellplatz (innen):</b>	<b>71,65 €/Stellplatz</b> (Spanne: 60,22 – 85,24 €/Stellplatz)
Bemerkungen:	Es wurden 2000 Objekte im Umkreis von 10,5 km auf hinreichende Übereinstimmung mit dem Bewertungsobjekt untersucht (Datenstand: Juni 2025). Daraus wurden die 10 geeigneten Objekte für die Vergleichswertermittlung ausgewählt. Die durchschnittliche Entfernung zum Bewertungsobjekt beträgt weniger als 0,5 km. Es wurden die Standardobjektmerkmale Lage, Grundstückswert und Stellplatztyp berücksichtigt. Die einzelnen Vergleichsmieten wurden für die Berechnung an die Wertverhältnisse am Wertermittlungstichtag angepasst.
Quelle:	on-geo GmbH

**Liegenschaftzinssatz:** **5,83 %** (Spanne: 4,00 % – 9,50 %)

Bemerkungen:

Die Ermittlung der Liegenschaftzinssätze beruht auf der Basis der Daten des Immobilienverband IVD. Bei der Ermittlung wurden folgende Parameter berücksichtigt: Objekttyp: Gewerbliches Objekt. Der angemessene Wert orientiert sich an der Lageeinschätzung.

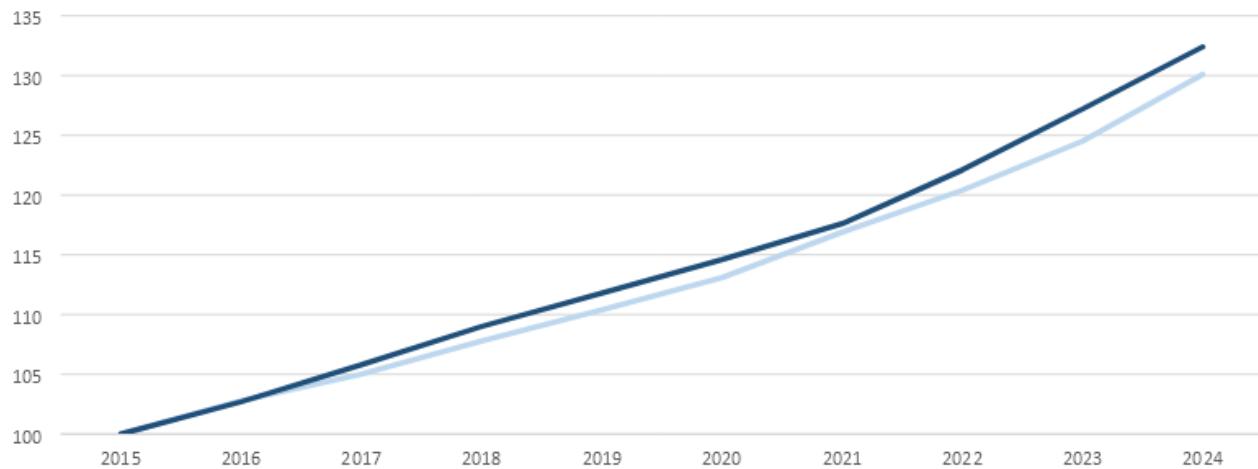
Quelle:

Die Liegenschaftzinssätze beruhen auf den Daten des Immobilienverband IVD zum Stichtag 01.01.2025. Es handelt sich nicht um originäre Liegenschaftzinssätze.

## Informationen zur Marktentwicklung

### Mietpreisindex für Wohnungen:

Der on-geo Mietpreisindex erfasst Veränderungen der Nettokalmtmieten auf der Grundlage von realen Warenkorbobjekten im jeweiligen Gebiet.



2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024
100,0	102,8	105,0	107,8	110,4	113,1	116,9	120,4	124,5	130,1
100,0	102,7	105,8	109,0	111,8	114,6	117,6	122,1	127,2	132,4

#### ■ Wertentwicklung Region:

Für die Ermittlung der Wertentwicklung wurden Mieten von 5670 Wohnimmobilien der Objektart Eigentumswohnung im Landkreis Rheingau-Taunus-Kreis berücksichtigt.

#### ■ Wertentwicklung Land:

Für die Ermittlung der Wertentwicklung wurden Mieten von 1903287 Wohnimmobilien der Objektart Eigentumswohnung in Deutschland berücksichtigt.

Die **mittlere Wertentwicklung** entspricht der durchschnittlichen jährlichen Änderung der Nettokalmtmiete vergleichbarer Immobilien im dargestellten Zeitraum und Gebiet.

■ Ø Wertentwicklung Region: 3,6 %

■ Ø Wertentwicklung Land: 4,0 %

Die **unterjährige Wertentwicklung** bildet die Entwicklung des Index in den letzten 4 Quartalen ab. Die prozentuale Veränderung bezieht sich jeweils auf das vorhergehende Quartal.

Q3/2024	Q4/2024	Q1/2025	Q2/2025
1,0 %	0,9 %	0,7 %	0,5 %
1,0 %	0,8 %	0,7 %	0,5 %

Quelle:

on-geo GmbH

# Übersichtskarte

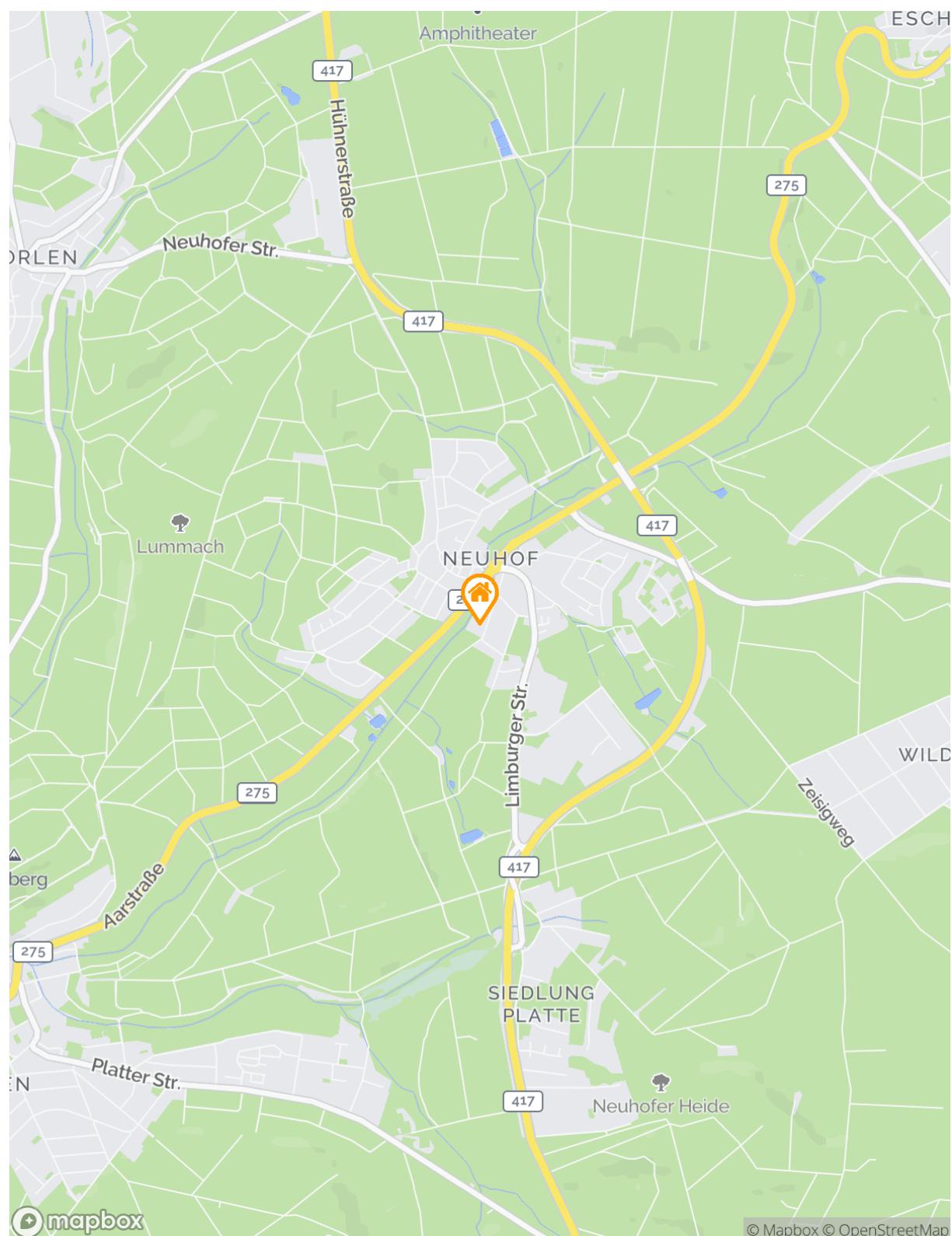
Auftrag: 67715 | Wohn- und Geschäftshaus  
Adresse: Daimlerstraße 14, 65232 Taunusstein



© OpenStreetMap  
Open Data Commons Open Database License (ODbL) v1.0

## Stadtkafe

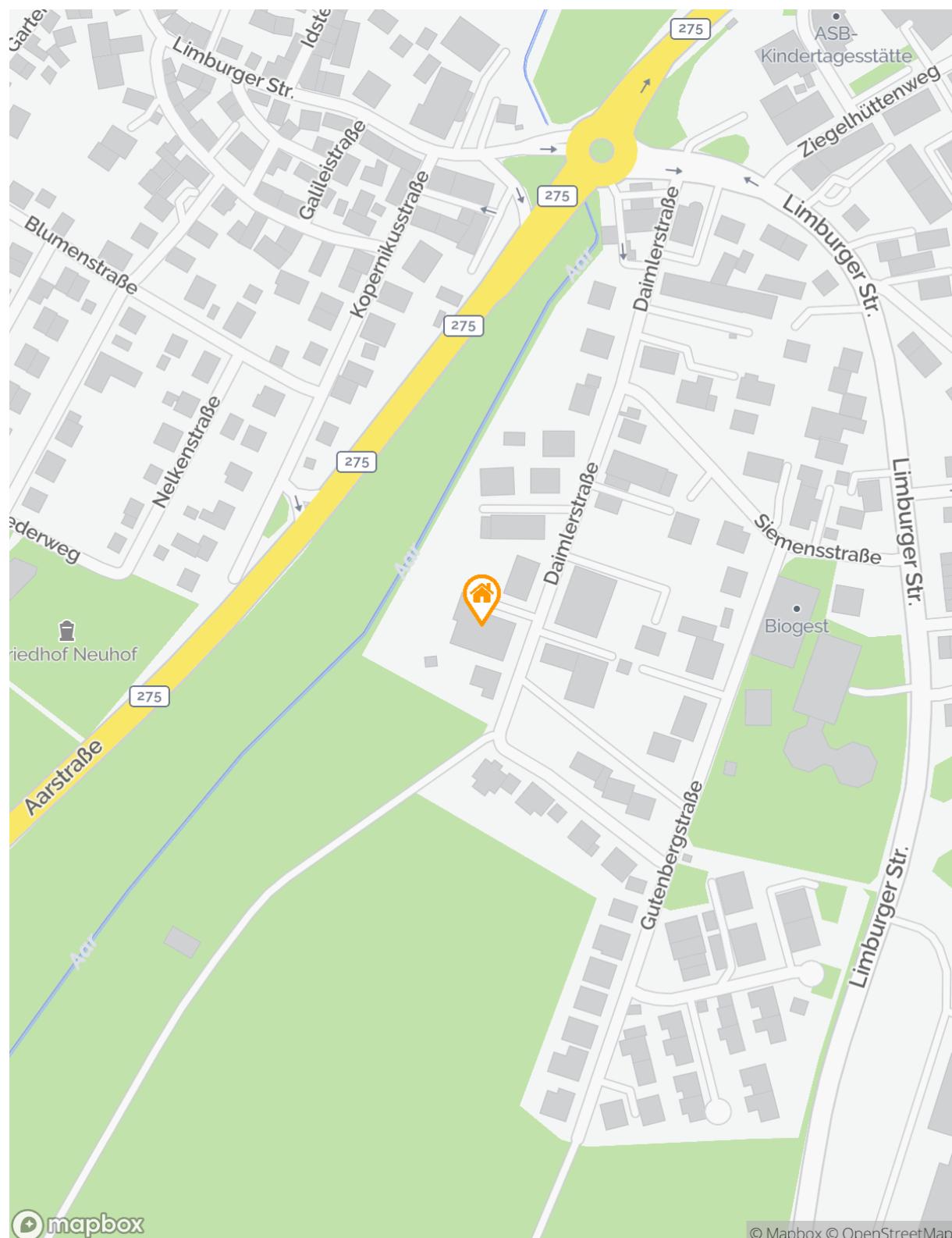
Auftrag: 67715 | Wohn- und Geschäftshaus  
Adresse: Daimlerstraße 14, 65232 Taunusstein



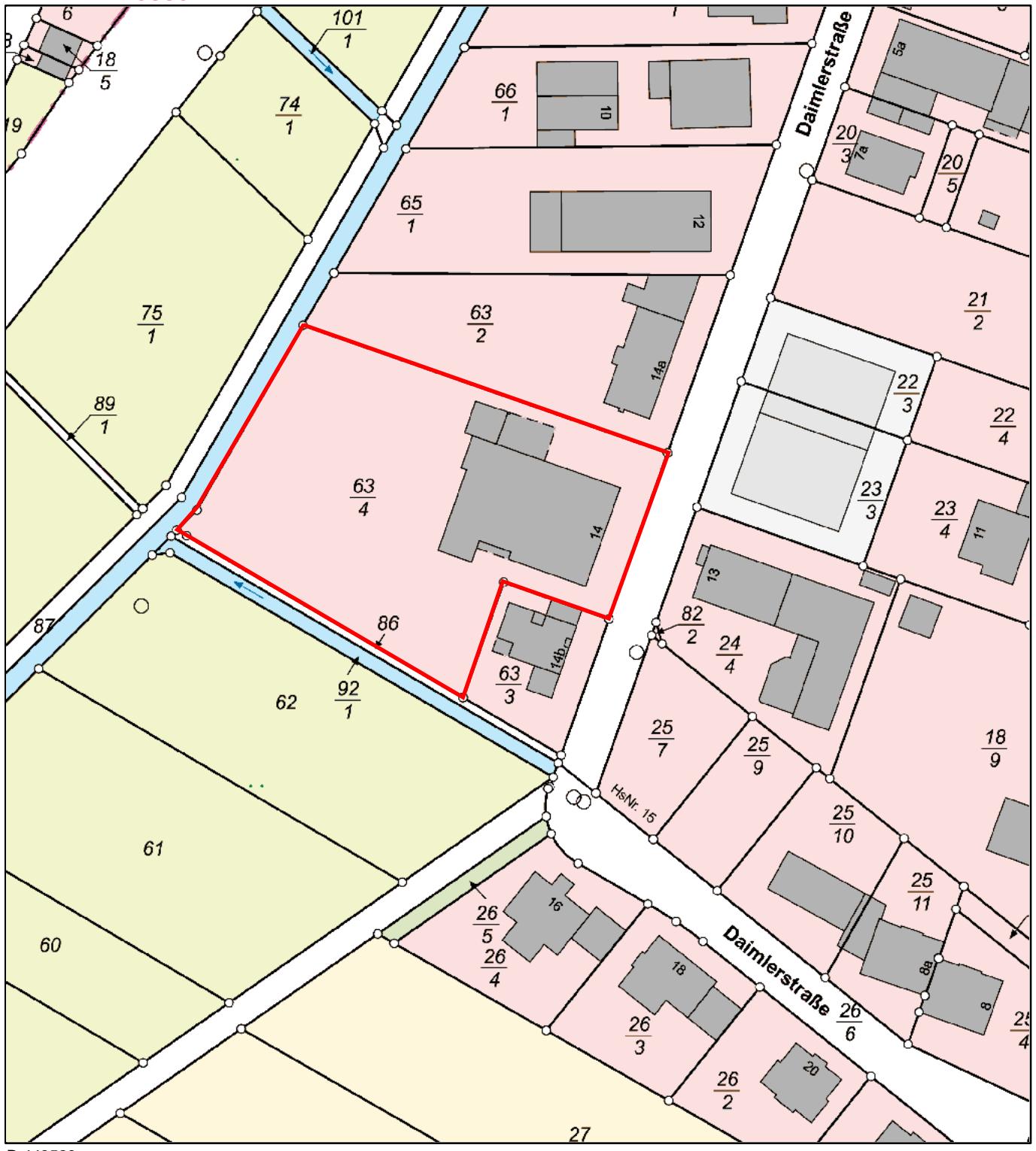
© OpenStreetMap  
Open Data Commons Open Database License (ODbL) v1.0

## Detailkarte

Auftrag: 67715 | Wohn- und Geschäftshaus  
Adresse: Daimlerstraße 14, 65232 Taunusstein



© OpenStreetMap  
Open Data Commons Open Database License (ODbL) v1.0





## Ertragswertberechnung Photovoltaikanlage

ESTIMADO

### EINGABEDATEN

Postleitzahl / Ort	65232
Straße / Hausnummer	Taunusstein
Landkreis / Bundesland / Region	Rheingau-Taunus-Kreis, Hessen
Aktenzeichen / Objekt-ID	25-0217

Jahresstromertrag je kWp [kWh/kWp/a]	966,67
Ausrichtungsfaktor (1,0 = keine Minderung)	1
Nennleistung der Anlage [kWp]	30
Inbetriebnahmedatum / Netzanschluss	01.05.2023
Bewertungsstichtag	15.09.2025

Vergütung nach EEG [ct/kWh]	7,47
Eigenstromnutzung in % des Gesamtertrags	35
Strompreis (Eigenverbrauch) [ct/kWh]	32
Jährl. Bewirtschaftungs-/Betriebskosten [€/a]	612,00
Risikoabschlag (Einnahneverluste) [%]	5
Kalkulationszinssatz p.a. [%]	3

### BERECHNUNGEN

Jahresstromertrag der Anlage (Rohertrag) [kWh]	29.000,00	Berechnet: kWh/a
Jahresstrom-Eigenverbrauch [kWh]	10.150,00	Berechnet: kWh/a, Eigenverbrauch
Jahresstrom-Einspeisung [kWh]	18.850,00	Berechnet: kWh/a, Einspeisung
Ersparte Stromkosten [€/a]	3.248,00	Ersparte Strombezugskosten durch Eigenverbrauch
EEG-Einnahmen aus Einspeisung [€/a]	1.408,10	EEG-Erlöse aus Einspeisung
Gesamt-Profit vor Bewirtschaftungskosten [€/a]	4.656,10	Summe aus ersparten Kosten + EEG-Erlösen
Bruttoertrag nach Bewirtschaftungskosten [€/a]	4.044,10	abzgl. jährlicher Bewirtschaftungskosten
Risikoabschlag [€/a]	202,20	Pauschaler Risikoabschlag auf Bruttoertrag
Jahresreinertrag [€/a]	3.841,89	jährlicher Reinertrag vor Kapitalisierung

Restlaufzeit der Vergütung [Jahre] (aus Daten berechnet)	17,62	Automatisch aus Datumsangaben (20 Jahre Gesamtauflzeit)
Vervielfältiger	13,53	Barwertfaktor bei gewähltem Zinssatz und Restlaufzeit

ERTRAGSWERT DER ANLAGE [€]	51.994,10	Ertragswert = Jahresreinertrag × Vervielfältiger
----------------------------	-----------	--