

GUTACHTEN

W-25-131-1F-03

vom 26.01.2026

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

61449 Steinbach, Rossertstraße 67



Gutachter/in: Daniel Kalisch, M. Sc.

Auftraggeber: Amtsgericht Bad Homburg v. d. Höhe
Auf der Steinkaut 10/12
61352 Bad Homburg v. d. Höhe

Aktenzeichen: **61 K 44/25**

Verkehrswert (ohne Berücksichtigung der Eintragungen in Abt. II)

Lfd. Nr. 1 **465.000 €**

Qualitätsstichtag/

Wertermittlungsstichtag: 26.11.2025

Beschreibung: Zweigeschossiges, unterkellertes **Reihenmittelhaus**
mit ca. **120 m² Wfl.**, ca. im **Jahr 1967** errichtet

Region Rhein/Main
Niederlassung Frankfurt
Dreieichstr. 59
60594 Frankfurt/Main
Tel.: 0 69/69 59 88 83
Fax: 0 69/69 59 88 31

e-mail:
gib@gib-bauexpert.de
homepage:
www.gib-bauexpert.de

D. Kalisch M. Sc.
Geschäftsführender
Gesellschafter

S. Kraus
Geschäftsführerin

Gesellschafter:
C. Schmidt B. A.
Prokurist

Dr. C.-M. Kinzer MRICS

Dipl.-Ing. F. König

Dipl.-Ing.
N. Wichmann-Sperl

Bankverbindungen:

Commerzbank AG
IBAN: DE62 2684 0032
0722 1666 00
BIC: COBADEFFXXX

Volksbank
Nordharz eG

IBAN: DE58 2689 0019
1045 6570 00
BIC: GENODEF1VNH

USt.ID-Nr.:
DE 203790669

Wirtschafts-ID:
DE203790669-00001

Registergericht
AG Braunschweig
HRB 110546

INHALTSVERZEICHNIS

1. ALLGEMEINES	3
2. LAGEMERKMALE UND LAGEBEURTEILUNG	5
3. RECHTLICHE GEGEBENHEITEN UND TATSÄCHLICHE NUTZUNG	7
4. BESCHREIBUNG DES GRUNDSTÜCKES	9
5. BAUBESCHREIBUNG	10
6. WERTERMITTLUNG	13
7. ABLEITUNG DES VERKEHRSWERTES (§ 6 ImmoWertV)	14

ANHÄNGE

Anhang 1	Wertermittlungstabellen und -ansätze
Anhang 2	Kartenmaterial / Auszug aus der Liegenschaftskarte
Anhang 3	Flächenermittlung
Anhang 4	Außenaufnahmen
Anhang 5	Bauzeichnungen
Anhang 6	Erläuterungen zur Wertermittlung, Literatur- und Rechtsquellen

Aus datenschutzrechtlichen Gründen werden die personenbezogenen Daten und das Protokoll zum Ortstermin in einem gesonderten Begleitschreiben aufgeführt.

1. ALLGEMEINES

1.1. Objekt

Reihenmittelhaus
Rossertstraße 67
61449 Steinbach

1.2. Auftraggeber

Amtsgericht Bad Homburg v. d. Höhe
Auf der Steinkaut 10/12
61352 Bad Homburg v. d. Höhe

1.3. Zweck des Gutachtens

Gemäß Beschluss des Amtsgerichtes Bad Homburg v. d. Höhe (Geschäftsnummer 61 K 44/25) vom 25.11.2025 soll gemäß § 74 a Abs. 5 ZVG ein Gutachten eines Sachverständigen über den Verkehrswert am Grundbesitz eingeholt werden.

1.4. Kataster- und Grundbuchangaben

Gemäß vorliegendem Grundbuchauszug vom 07.07.2025:

- Amtsgericht Bad Homburg v. d. Höhe
- Grundbuch von: Steinbach
- Grundbuch Blatt Nr.: 4651

Lfd. Nr.	Gemarkung	Flur	Flurstück	Wirtschaftsart und Lage	Fläche (m²)
1	Steinbach	7	276/4	Gebäude- und Freifläche	202
Summe - lfd. Nr.					202

Rechte und Lasten im Grundbuch

Es sind folgende Eintragungen in Abteilung II vorhanden:

Lfd. Nr. 2 zur lfd. Nr. 1 Zwangsversteigerungsvermerk

Hinweis:

Die Bewertung erfolgt lastenfrei, d. h. ohne Berücksichtigung der Eintragungen in Abteilung II des Grundbuches.

1.5. Ortsbesichtigung 26.11.2025

1.6. Wertermittlungsstichtag 26.11.2025

1.7. Qualitätsstichtag 26.11.2025

1.8. Objektbezogene Unterlagen und Auskünfte

- | | |
|------------|---|
| Unterlagen | <ul style="list-style-type: none"> • Grundbuchauszug • Auszug aus der Liegenschaftskarte • Flächenermittlung aus dem Jahr 1965 • Objektbeschreibung aus dem Jahr 2006 |
|------------|---|

Schriftliche und
mündliche Auskünfte

Öffentlich-rechtliche Anfragen bezüglich:

- Erschließungssituation und -beiträgen
- Eintragungen im Baulastenverzeichnis
- städtebaulicher Beurteilung
- Altlasten
- bauordnungsbehördlichen Verfahren
- Denkmalschutz

Weiterhin wurden Auskünfte (u.a. ein Auszug aus der Kaufpreissammlung) vom zuständigen Gutachterausschuss eingeholt.

- | | |
|-----------|---|
| Sonstiges | <ul style="list-style-type: none"> • im Ortstermin erstellte Fotodokumentation |
|-----------|---|

1.9. Allgemeine Hinweise

Diese Wertermittlung ist kein Bausubstanzgutachten. Eine Untersuchung mit Probenahme auf Befall durch tierische und pflanzliche Schädlinge, Rohrlochfraß etc. wurde nicht vorgenommen.

2. LAGEMERKMALE UND LAGEBEURTEILUNG

2.1. Allgemeines

Bundesland	Hessen
Kreis	Hochtaunuskreis
Stadt	Steinbach am Taunus (rd. 11.000 Einwohner)
Lage / Umgebung	Ortslage am südwestlichen Rand der Stadt. Die Umgebungsbebauung ist von Wohnbebauung (ein- bis zweigeschossige Reihenhäuser sowie Einfamilienhäuser) geprägt. In nördlicher Richtung grenzen landwirtschaftlich genutzte Flächen an.

2.2. Verkehrsanbindung

Straßennetz	Die nächste Straße ist über einen öffentlichen Weg in geringer Entfernung erreichbar. Das Nordwestkreuz Frankfurt mit Anbindung an die Autobahnen A 5 und A 66 ist in rund 5 km erreichbar.
Öffentliche Verkehrsmittel	Entfernung zur Bushaltestelle ca. 5 Gehminuten. Entfernung zur S-Bahnhaltestelle Steinbach (Taunus) ca. 2 km.

2.3. Infrastruktur

Geschäfte des täglichen Bedarfs	Befinden sich in einem Entfernungsradius von ca. 15 Gehminuten
Geschäfte des gelegentlichen Bedarfs	Befinden sich in einem Umkreis von bis zu 5 km
Medizinische Versorgung	Ärzte und Apotheken im Ort vorhanden Krankenhäuser sind in Bad Homburg und Frankfurt am Main vorhanden.

Kindergarten/Schulen	Kindergarten und Grundschule im Ort Weiterführende Schulen in Oberursel und Bad Homburg Hochschulen und Universitäten befinden sich in Frankfurt am Main bzw. im Rhein-Main-Gebiet.
Arbeitsplätze	Befinden sich im Ort, den angrenzenden Städten sowie im Rhein-Main-Gebiet insgesamt
Kultur/Freizeit	Vor Ort geprägt durch Vereine und Sportangebote Ein erweitertes Angebot befindet sich in Oberursel, Bad Homburg und Frankfurt am Main.

3. RECHTLICHE GEGEBENHEITEN UND TATSÄCHLICHE NUTZUNG

3.1. Entwicklungszustand (§ 3 ImmoWertV)

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

3.2. Art und Maß der baulichen oder sonstigen Nutzung (§ 5 Abs. 1 ImmoWertV)

Gemäß Schreiben der Stadt Steinbach vom 18.12.2025 erfolgt die städtebauliche Beurteilung nach § 34 BauGB.

Die Bebauung entspricht der Umgebungsbebauung.

Für die Bewertung wird unterstellt, dass das Grundstück abschließend bebaut ist und die baulichen Anlagen genehmigt sind.

3.3. Beitragsrechtlicher Zustand (§ 5 Abs. 2 ImmoWertV)

Gemäß Schreiben der Stadt Steinbach vom 18.12.2025 ist das Grundstück erschließungskostenfrei (Straße und Kanal).

3.4. Angabe und Beurteilung von Rechten und Belastungen

Dienstbarkeiten/

Nutzungsrechte Siehe hierzu Angaben unter Punkt 1.4. des Gutachtens

Baulasten Laut Auskunft des Landkreises Hochtaunuskreis vom 15.07.2025 ist keine Baulast im Baulastenverzeichnis eingetragen.

Wohnungs- und mietrechtliche Bindungen Es ist ein Wohnraummietvertrag vorhanden.

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

Altlasten:

Für das Grundstück liegt nach Auskunft des Landkreises Hochtaunuskreis vom 10.10.2025 keine Eintragung im Altlastenverzeichnis vor.

Denkmalschutz:

Gemäß Schreiben des Landkreises Hochtaunuskreis vom 07.10.2025 liegt kein Denkmalschutz vor.

Bauordnungsbehördliche Verfahren:

Laut Auskunft des Landkreises Hochtaunuskreis vom 10.11.2025 sind keine bauordnungsbehördliche Verfahren anhängig.

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

4. BESCHREIBUNG DES GRUNDSTÜCKES

4.1. Erschließungszustand

Das Grundstück ist verkehrs- und versorgungstechnisch erschlossen.

Die Zuwegung des Grundstückes erfolgt über einen Weg direkt von der öffentlichen Straße aus.

Es liegen Strom-, Wasser-, Abwasser- sowie Gas- und Telefonanschluss an.

4.2. Weitere Grundstücksmerkmale (§ 5 Abs. 5 ImmoWertV)

Grundstücksgestalt	Das Grundstück weist einen rechteckigen Zuschnitt auf.
Grenzverhältnisse	Eine Überbauung des zu bewertenden Grundstückes ist anhand der vorliegenden Liegenschaftskarte nicht zu erkennen.
Bodenbeschaffenheit	Das Grundstück ist annähernd eben. Anzeichen für einen nicht tragfähigen Baugrund sind nicht gegeben.
Immissionen	Vor Ort nicht erkennbar

4.3. Außenanlagen

Einfriedung	Einfriedung durch Zaunanlage, Mauer und Hecke
Bodenbefestigung	Gepflastert
Anpflanzungen	Anpflanzungen, einfache Gartengestaltung vorhanden
Einstellplätze	Keiner zum Grundstück Ansonsten eingeschränkt an der öffentlichen Straße vorhanden
Sonstiges	Pergola-Markise und Geräteraum über / an der Terrasse

5. BAUBESCHREIBUNG

5.1. Darstellung der Bebauung

Das zu bewertende Grundstück ist mit einem beidseitig angebauten Reihenhaushaus bebaut.

5.2. Baubeschreibung

Objektart	Reihenmittelhaus
Baujahr	Ca. 1967
Sanierung/ Modernisierung	Bis 2000 • Umbau Balkon zu Loggia • Grundrissveränderungen (u.a. Bad) Bis 2004 • Fassadenerneuerung mit teilweisem Austausch von Fenster / Fenstertüren • Teilweise Grundrissveränderungen einschl. Renovierungen (u.a. Gäste-WC) • Erneuerung der Haustechnik (u.a. Heizungsanlage)
Grundrissgestaltung/ Raumaufteilung	EG: zwei Zimmer (davon eins im Eingangsbereich), Küche, Diele, WC und Terrasse OG: drei Zimmer, Flur, Bad, Loggia (unbeheizt)
Wohnfläche	Rd. 120 m ² (siehe Anhang 3.2)
Konstruktion	
Keller	Massiv
Außenwände	Massiv
Fassade	Putz
Innenwände	Massiv, teilweise Ständerwände

Decken	Massiv
Dach	Flachdach mit Bitumenbahnen (bemoost) Zwei Lichtschächte
Treppen	Holz

Ausstattung

Fußböden	Laminat, in Küche und Sanitärräumen Fliesen
Oberfläche Decke	Putz mit Anstrich, teilweise Kunststoff
Oberfläche Innenwand	Putz / Tapete mit Anstrich
Türen	Baujahrestypisch (gestrichen)
Fenster	Kunststofffenster (isolierverglast) mit Rollläden

Technische Ausrüstung

Elektroinstallation	Normal
Sanitärinstallation	Bad mit Wanne, Dusche, WC und Doppelwaschtisch Gäste-WC mit WC und Waschbecken Jeweils Wandfliesen
Heizungsinstallation	Gasheizung mit zentraler Warmwasserbereitung Wärmeverteilung Leitungskanäle (Umluft)

Werthaltige Bauteile	Außentreppe, Eingangsüberdachung
-----------------------------	----------------------------------

5.3. Weitere bauliche Anlagen

5.4. Energieausweis

Wurde nicht vorgelegt

5.5. Beurteilung der baulichen Anlagen

Bau- und Unterhaltungs-
zustand zum Wertermitt-
lungsstichtag

Das Wohnhaus hat insgesamt eine durchschnittliche Ausstattung und Unterhaltungszustand. Der energetische Zustand entspricht einem durchschnittlichen Standard.

Mittelfristig ist eine Ertüchtigung der Fassade sowie eine Erneuerung der Elektrik durchzuführen.

6. WERTERMITTLUNG

6.1. Allgemeines

Bei den nachstehenden Werten handelt es sich um vorläufige Werte.

Soweit bei der Anwendung der Verfahren Elemente der Marktanpassung noch nicht eingeflossen sind und Eigenarten des Wertermittlungsobjektes noch keine Berücksichtigung gefunden haben, erfolgt die Würdigung dieser Einflüsse unter Punkt 7. des Gutachtens und in der Weise, wie der gewöhnliche Geschäftsverkehr sie beachtet.

6.2. Bodenwertermittlung (§§ 40 – 45 ImmoWertV)

Gemäß Ermittlung im Anhang 1.1 beträgt der Bodenwert **131.000 €**

6.3. Ertragswertermittlung (§§ 27 – 34 ImmoWertV)

Gemäß Ermittlung im Anhang 1.3 beträgt der vorläufige Ertragswert **462.000 €**

6.4. Vergleichswertermittlung (§§ 24 - 26 ImmoWertV)

Gemäß Ermittlung im Anhang 1.4 beträgt der vorläufige Vergleichswert **465.000 €**

7. ABLEITUNG DES VERKEHRSWERTES (§ 6 ImmoWertV)

7.1. Begründung des Wertermittlungsverfahrens (§ 6 Abs. 1 ImmoWertV)

Die Wertermittlung nach m² Wohnfläche und der Abgleich mit vergleichbaren Objekten liefert eine marktgerechte, transparente Bewertungsgrundlage, da der Kaufpreis eines Ein-/ Zweifamilienhauses in der Praxis häufig auf Basis des Preises pro Quadratmeter gebildet wird. In diesem Kontext spiegelt der Vergleichswert den realistischen Marktwert wider.

Zusätzlich wird der Ertragswert aufgrund marktgerechter Ausgangsdaten ermittelt und zur Plausibilisierung des Vergleichswertes herangezogen.

7.2. Berücksichtigung allgemeiner Wertverhältnisse (§ 6 Abs. 2 Nr. 1 ImmoWertV)

Eine Marktanpassung an die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt gemäß § 6 Abs. 2 Nr. 1 ImmoWertV ist im Vergleichswertverfahren nicht erforderlich, da die Berücksichtigung der allgemeinen Wertverhältnisse bei der Ermittlung des vorläufigen Verfahrenswertes, insbesondere durch den Ansatz von Vergleichspreisen, Vergleichsfaktoren und Indexreihen erfolgt.

Auch ist eine Marktanpassung des vorläufigen Ertragswertes an die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt nicht erforderlich, da diese mit dem Ansatz stichtagsbezogener Ausgangsdaten, wie marktüblich erzielbare Erträge und Liegenschaftszinssätze bereits abgebildet werden.

7.3. Plausibilisierung des Ergebnisses

Der ermittelte, marktgerechte **Vergleichswert** in Höhe von **465.000 €** entspricht einem Wert von **3.875 €/m² Wohn-/ Nutzfläche**.

Immobilienmarktdaten

Die Zentrale Geschäftsstelle der Gutachterausschüsse für Immobilienwerte des Landes Hessen hat zum 01.01.2025 für den entsprechenden Marktbereich 5 (hier u.a. Landkreis Hochtaunuskreis) für **Eigenheime, hier Reihenhäuser und Doppelhäushälften mit Grundstücksgrößen zwischen 100 m² und 700 m²** Vergleichsfaktoren veröffentlicht.

In Lagen mit Bodenrichtwerten (BRW) von 650 €/m² und unter Berücksichtigung weiterer Einflussfaktoren (Wfl. 120 m², Baujahr 1965, rund 200 m² Grundstücksfläche) wurde ein Vergleichsfaktor von ca. 3.861 €/m² Wohnfläche veröffentlicht.

Der ermittelte Faktor liegt damit im Bereich des ermittelten marktgerechten Vergleichswertes, was als plausibel erachtet wird.

Eigene Recherche

Gemäß einer eigenen Recherche von Angebotspreisen (GeoMap, hist. Angebote von Dezember 2022 bis August 2025, Abruf vom 27.12.2025) für vergleichbare **Reihenhäuser**:

- Lage: Steinbach
- Wohnfläche: i.M. 126 m²
- vergleichbares Baujahr

reichten die Angebotspreise von 3.411 €/m² Wfl. bis 4.194 €/m² Wfl., d.h. im Mittel 3.937 €/m² Wfl..

Der **IVD-Wohn-Immobilienpreisspiegel 2025/2026** weist für teilweise **vergleichbare Reihenhäuser** (mittlerer bis guter Wohnwert) einen Verkaufspreis von rd. 4.080 €/m² Wfl. bis 4.133 €/m² Wfl. im Umland Frankfurt am Main auf.

2. Bewertungsverfahren

Darüber hinaus wird der ermittelte, marktgerechte Vergleichswert durch den unter Anwendung marktgerechter Ausgangsdaten (Ertragsansatz, Liegenschaftszinssatz und Restnutzungsdauer) abgeleiteten **Ertragswert in Höhe von 462.000 €** bestätigt.

7.4. Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale

(§ 6 Abs. 2 Nr. 2 ImmoWertV)

Es liegen keine besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale vor, welche einer zusätzlichen Würdigung bedürfen.

7.5. Verkehrswert (ohne Berücksichtigung der Eintragung in Abt. II des Grundbuches)

Nach Abschluss der Würdigung beläuft sich der **Verkehrswert** auf:

465.000 €

Nach der Definition des § 194 BauGB ist der Verkehrswert mit dem internationalen Begriff „Marktwert“ gleichzusetzen.



Daniel Kalisch M. Sc.
ö.b.u.v. Sachverständiger

Anhang 1

A 1 Wertermittlungstabellen und -ansätze

A 1.1 Ermittlung des Bodenwertes im Vergleichswertverfahren (§§ 40 – 45 ImmoWertV)

Teilfläche	1	Summe	Summe gerundet
Nutzung	Bauland		
Rentierlich = 1 Unrentierlich = 2	1		
Größe in m ²	202	202	
Bodenrichtwert in €/m ²	650		
Erschließungskosten in €/m ²			
Umrechnungskoeffizient GFZ : GFZ			
Sonstige Zu- und Abschläge			
Bodenpreisindex			
Angepasster BRW in €/m ²	650		
Bodenwertanteil rentierlich	131.300 €	131.300 €	131.000 €
Bodenwertanteil unrentierlich			
Bodenwert gesamt			131.000 €

Erläuterungen zum Bodenwertansatz:

Ausgewiesener Bodenrichtwert:

650 €/m² - baureifes Land, erschließungs- und kostenerstattungsfrei, Wohnbaufläche, Fläche
Richtwertgrundstück 200 m², Stichtag 01.01.2024

Individuelle Beurteilung und Merkmalsanpassung:

Der Bodenwertermittlung wird der ausgewiesene Bodenrichtwert zugrunde gelegt.

A 1.2 Ausgangsdaten der Ertragswertermittlung

Datengrundlage zur Ableitung des Rohertragsansatzes:

Das Objekt ist zum Stichtag gemäß Mietvertrag vom 03.10.2015 sowie der letzten Erhöhung vom 26.04.2023 vermietet. Diese entspricht $1.552,50 \text{ €} / 120 \text{ m}^2 \text{ Wfl.} = 12,94 \text{ €/m}^2 \text{ Wfl.}$.

Die vereinbarte Miete entspricht nach Flächenqualität und -nutzung einer marktüblichen Höhe und wird daher in Ansatz gebracht.

Eigene Recherchen:

Vergleichbare Reihenhäuser wurden im Umkreis innerhalb einer Spanne von $11,54 \text{ €/m}^2 \text{ Wfl.}$ bis $15,79 \text{ €/m}^2 \text{ Wfl.}$ d. h. im Mittel $14,11 \text{ €/m}^2 \text{ Wfl.}$ zur Miete angeboten.

IVD-Preisspiegel 2025 / 2026:

Von $10,20 \text{ €/m}^2 \text{ Wfl.}$ bis $13,25 \text{ €/m}^2 \text{ Wfl.}$ (mittlerer bis sehr guter Wohnwert) im Umland Frankfurt am Main (3-Zimmer, $70 \text{ m}^2 \text{ Wfl.}$, in wohnwerttypischer Größe und Ausstattung)

vdpResearch GmbH (Stand 11/2024 Hochtaunuskreis, Gemeindekennziffer 06434)

Bei $13,10 \text{ €/m}^2 \text{ Wfl.}$ für nur teilweise vergleichbare Wohnungen (innerhalb der letzten 10 Jahre gebaut oder saniert) in mittlerer Lage und mit mittlerer Ausstattung

Ableitung des Liegenschaftszinssatzes:

Im Grundstücksmarktbericht 2025 des Gutachterausschusses für Immobilienwerte Limburg a. d. Lahn sind für Reihenhäuser oder vergleichbare Eigenheime im Hochtaunuskreis keine Liegenschaftszinssätze veröffentlicht. Stattdessen verweist der Grundstücksmarktbericht auf eine hessenweite Auswertung der Liegenschaftszinssätze.

Dort wurde im Jahr 2024 für teilweise vergleichbare Ein- und Zweifamilienhäuser im Marktbereich 5 (mit Bodenrichtwertniveau unter 700 €/m^2) ein mittlerer Liegenschaftszinssatz in Höhe von $1,4 \%$ bei einer Spannbreite von $\pm 0,9 \%$ ausgewiesen.

Der in der Ertragswertberechnung verwendete Liegenschaftszinssatz wird in Anlehnung an diese Erhebung unter Berücksichtigung der aktuell vorherrschenden Situation am regionalen Immobilienmarkt und der objektspezifischen Merkmale wie Objektart, Lage, Größe, Zustand/Beschaffenheit, Restnutzungsdauer sowie des Ertragsansatzes mit $2,0 \%$ in Ansatz gebracht.

A 1.3 Ermittlung des vorläufigen Ertragswertes (§§ 27 - 34 ImmoWertV)

<i>Jahresrohertrag</i>				
Berechnung:	12 Monate	x	1.553 €	18.636 €
<i>Bewirtschaftungskosten</i>				
Instandhaltungskosten:				
120 m ²	x	14,00 €/m ²	= 1.680 €	: 9,01%
Verwaltungskosten:				
1 Einheiten	x	359 €/Einh.	= 359 €	: 1,93%
Mietausfallwagnis				: 2,00%
Nicht umlagefähige Betriebskosten				: 0,50%
Modernisierungsrisiko				: 0,00%
Bewirtschaftungskosten insgesamt				: 13,44%
Abzüglich Bewirtschaftungskosten in %:				
Berechnung:	18.636 €	x	13,44%	
		=	2.505 €	
= Jahresreinertrag				16.131 €
Liegenschaftszinssatz in %:				2,00
Wirtschaftliche Restnutzungsdauer:				34 Jahre
Barwertfaktor für die Kapitalisierung:				24,50
Bodenwert:				131.000 €
Abzüglich Bodenwertverzinsung von:				
Berechnung:	131.000 €	x	2,00%	
		=	2.620 €	
Reinertrag der baulichen Anlagen				= 13.511 €
Ertragswert der baulichen Anlagen				
Berechnung:	13.511 €	x	24,5	331.020 €
Zuzüglich des Bodenwertes von				131.000 €
Vorläufiger Ertragswert				462.020 €
Vorläufiger Ertragswert gerundet				462.000 €

A 1.4 Ermittlung des vorläufigen Vergleichswertes (§§ 24- 26 ImmoWertV)

Im Rahmen der Vergleichswertermittlung wurde eine nicht anonymisierte Auswertung aus der Kaufpreissammlung für Wohnungs- und Teileigentum durch den zuständigen Gutachterausschuss für Immobilienwerte u.a. für den Bereich des Hochtaunuskreises durchgeführt.

Es wurden u.a. die folgenden Auswahlkriterien angegeben (auszugsweise):

- Einfamilienhaus mit Gebäudeart Reihemittelhäuser
- Transaktionszeitraum: von 11/2022 bis 11/2025
- Lage: Bodenrichtwertbereich 500 €/m² bis 800 €/m²
- Baujahr: von 1945 bis 1990
- Wohnfläche: von ca. 90 m² bis ca. 135 m²
- Vermietungszustand

Insgesamt ergab die Abfrage zehn Kauffälle mit vergleichbaren Lage- und Objekteigenschaften. Dabei war das Ausstattungsmerkmal „Stellplatz“ durch den Gutachterausschuss im Kaufpreis bereinigt. Weiterhin wurde eine zeitliche Preisentwicklung bis einschließlich 2024 anhand der Indexreihe der Durchschnittspreise für Doppel-/ Reihenhäuser in der Gemeinde Steinbach (Taunus) vorgenommen.

Weitere Parameter wie Baujahr, Wohnfläche und Lage nach Bodenrichtwert werden als hinreichend bzw. vollumfänglich übereinstimmend mit dem Bewertungsobjekt eingeschätzt, weshalb hierfür keine Anpassungen vorgenommen wurden. Ein Kauffall wurde als Ausreiser deklariert und der Auswertung entfernt. Die noch zugrunde liegenden Kauffälle sind in der folgenden Tabelle dargelegt:

Nr.	Verkaufszeitpunkt (Datum)	BRW €/m ²	Wfl. in m ²	Baujahr	Preis in € (bereinigt)	Preis in €/m ² Wfl.	Angepasster Wert zum Stichtag in €/m ² Wfl.
1	Dez. 22	650	125	1967	570.000	4.560	4.241
2	Mrz. 23	650	120	1967	400.000	3.333	3.300
3	Mrz. 23	650	122	1967	465.000	3.811	3.773
4	Mrz. 23	650	125	1968	490.000	3.920	3.881
5	Dez. 23	650	120	1968	530.000	4.417	4.373
6	Okt. 24	650	120	1967	485.000	4.042	4.002
8	Mai. 25	650	125	1967	525.000	4.200	4.200
9	Aug. 25	650	124	1967	520.000	4.194	4.194
10	Mai. 25	650	125	1967	430.000	3.440	3.440

Die statistische Auswertung ergab einen unteren Grenzwert von 3.607 €/m² Wfl. und einen oberen Grenzwert von 4.152 €/m² Wfl..

Es ergibt sich somit ein mittlerer Vergleichswert für das Reihemittelhaus in Höhe von 3.879 €/m² Wfl..

Somit ergibt sich ein vorläufiger Vergleichswert von:

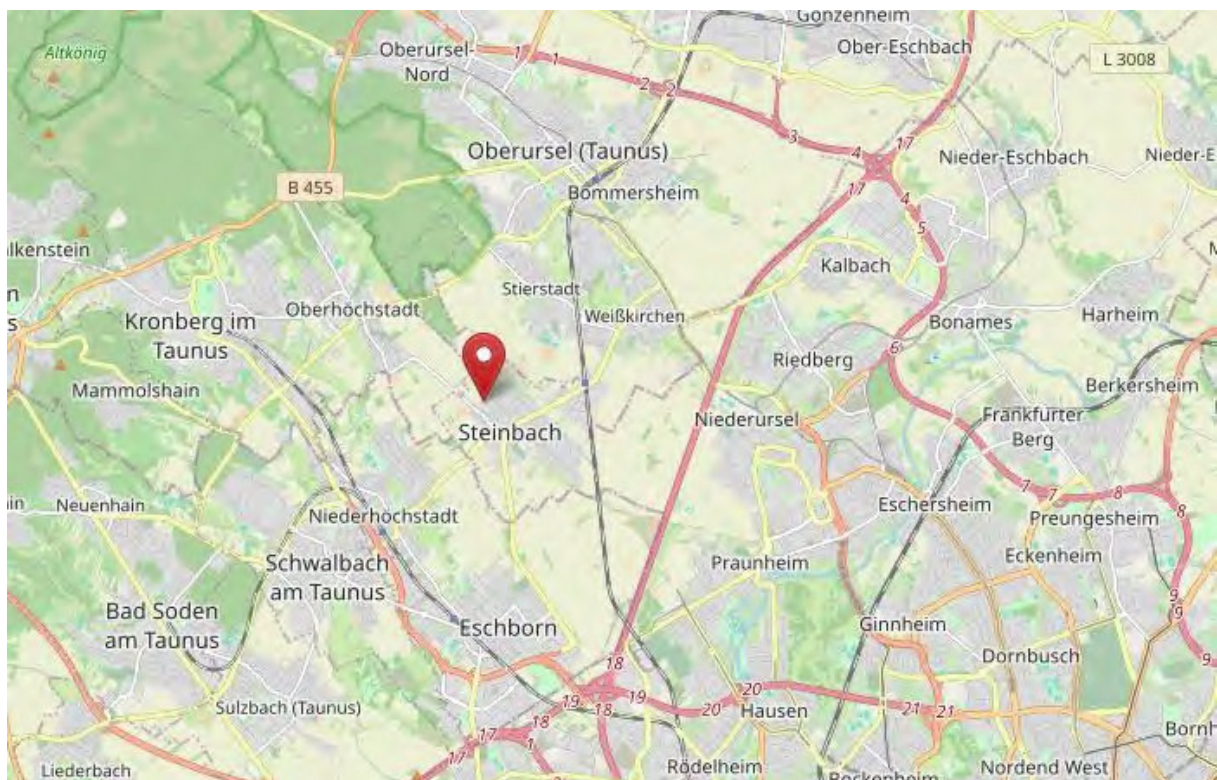
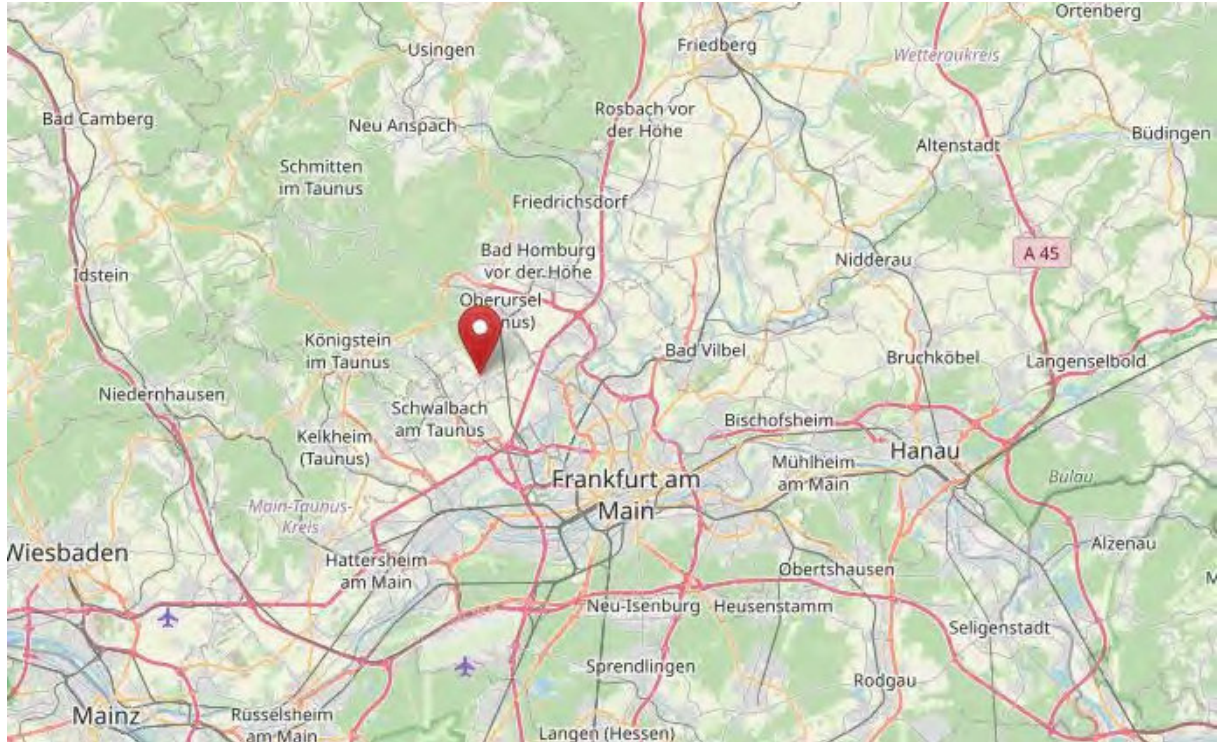
rd. 120 m² Wfl. x 3.879 €/m² Wfl. = 465.480 €

rd. 465.000 €

Anhang 2

A 2 Kartenmaterial / Auszug aus der Liegenschaftskarte

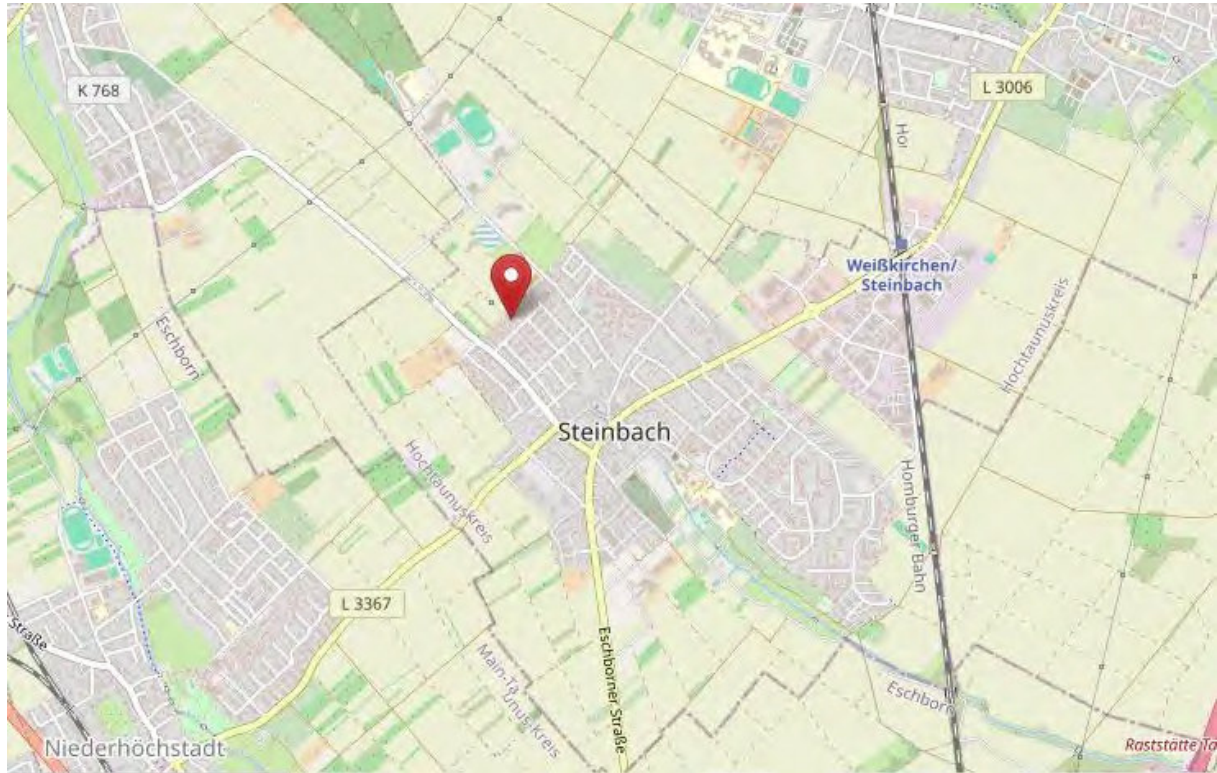
A 2.1 Kartenmaterial (Makro)



© OpenStreetMap

Open Database License: www.openstreetmap.org/copyright

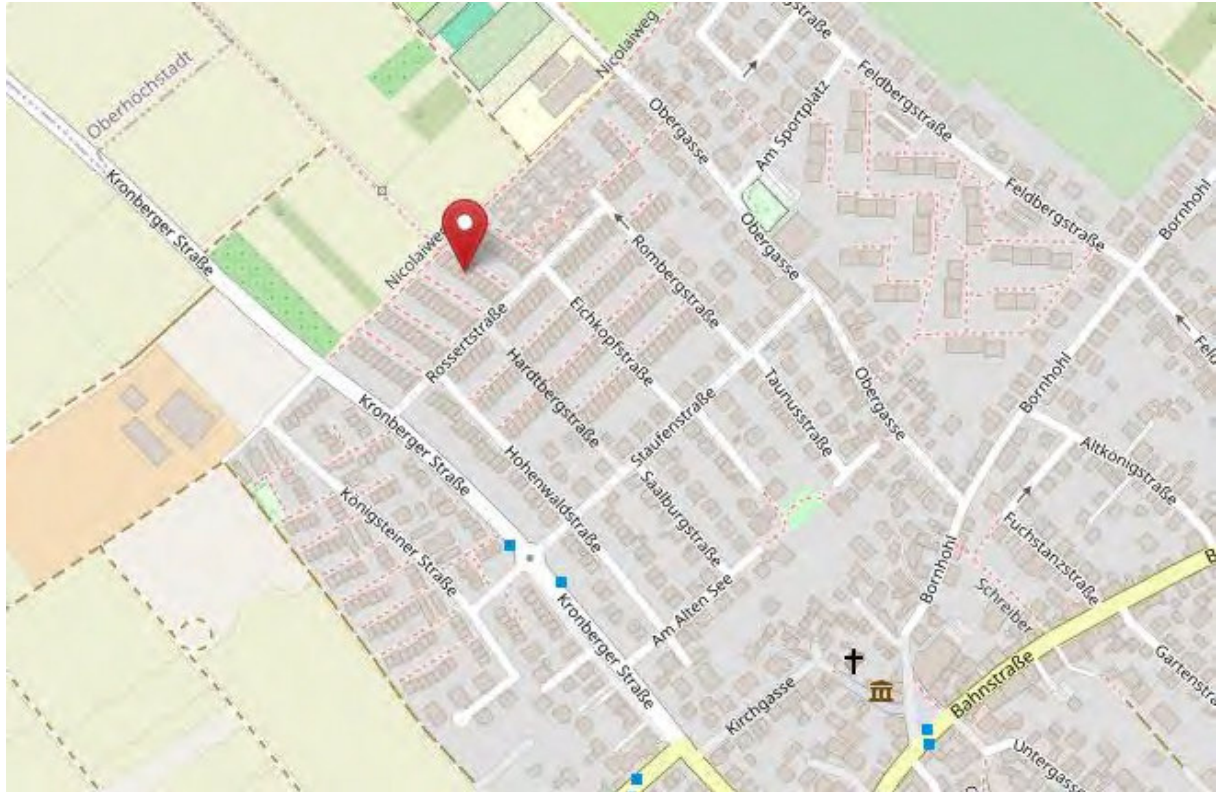
A 2.2 Kartenmaterial (Meso)



© OpenStreetMap

Open Database License: www.openstreetmap.org/copyright

A 2.3 Kartenmaterial (Mikro)



© OpenStreetMap

Open Database License: www.openstreetmap.org/copyright

A 2.4 Auszug aus der Liegenschaftskarte (unmaßstäblich)



Amt für Bodenmanagement Limburg a. d. Lahn

Berner Straße 11
65552 Limburg a. d. Lahn

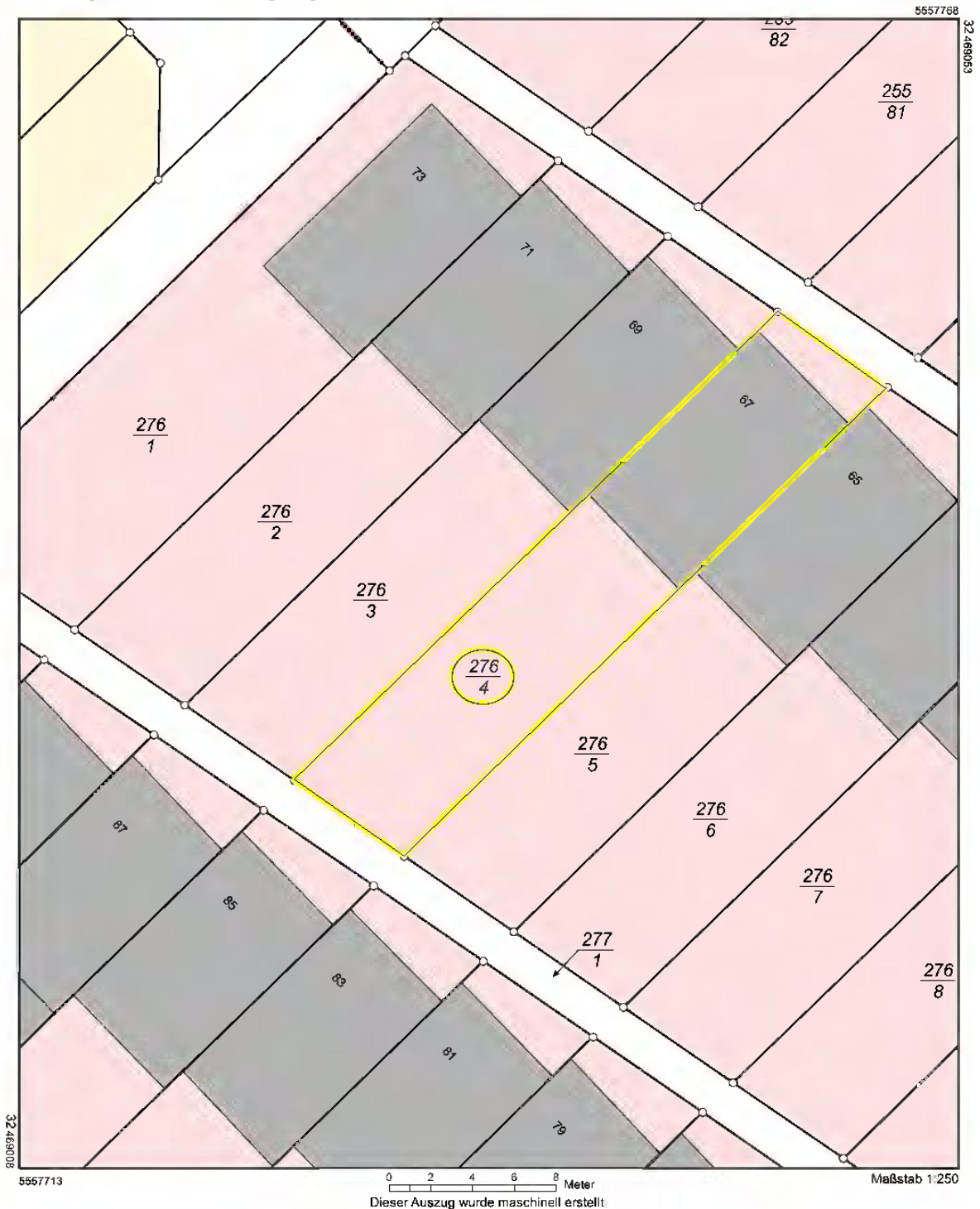
Flurstück: 276/4
Flur: 7
Gemarkung: Steinbach

Gemeinde: Steinbach (Taunus)
Kreis: Hochtaunus
Regierungsbezirk: Darmstadt

Auszug aus dem Liegenschaftskataster

Liegenschaftskarte 1:250
Hessen

Erstellt am 30.09.2025
Antrag: 203030901-2



Anhang 3

A 3 Flächenermittlung

A 3.1 Berechnung der Brutto-Grundfläche

Geschoss	Vor- zei- chen	Breite in m	Länge in m	Fak- tor	BGF in m ²
		B	L	F	B x L x F
KG		6,24	9,02	1,00	56,28
EG		6,24	10,52	1,00	65,64
OG		6,24	10,83	1,00	67,58
OG - Zusatz (teilw. Loggia)		1,57	10,83	1,00	17,00
Summe Brutto-Grundfläche					206,50
Summe gerundet					207

Erläuterung zur Flächenermittlung:

Die Ermittlung der BGF erfolgte auf der Grundlage eines Aufmaßes im Ortstermin sowie unter zu Hilfe-
nahme von Flächenangaben aus der Bauakte.

Die Plausibilisierung erfolgte anhand der Liegenschaftskarte.

A 3.2 Ermittlung der Wohnfläche

Geschoss / Raumbezeichnung		Fak- tor	Wohnfläche in m ²
EG - Eingang mit Essbereich		1,00	10,20
- Küche	+	1,00	7,20
- Diele	+	1,00	4,90
- WC	+	1,00	1,40
- Wohnzimmer	+	1,00	30,60
- Terrasse zzgl. Geräte	+	0,25	5,65
Zwischensumme			59,95
OG - Schlafzimmer		1,00	19,50
- Flur	+	1,00	3,70
- Bad	+	1,00	5,70
- Kinderzimmer 1	+	1,00	14,10
- Kinderzimmer 2	+	1,00	12,60
- Loggia unbeheizt (ehemaliger Balkon)	+	0,50	4,15
Zwischensumme			59,75
Summe			119,70
Summe gerundet			120

Erläuterung zur Flächenermittlung:

Zur Ermittlung der Wohnfläche wurden die Flächen aus den Unterlagen zur Objektbeschreibung aus 2006 der Verfahrensbeteiligten übernommen und für die Terrasse und die Loggia angepasst.

Die Plausibilisierung der Wohnfläche erfolgte anhand objektspezifischer Ausbaufaktoren.

Anhang 4

A 4 Außenaufnahmen



Wohnumfeld (Ansicht aus Südwesten)



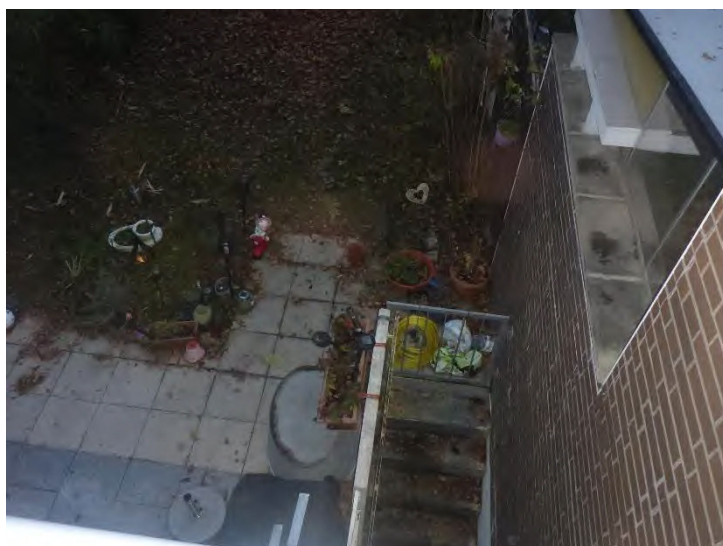
Ansicht von Nordosten



Ansicht von Südwesten / Terrasse



Außenanlagen - Terrasse / Garten



Außenanlagen - Terrasse / Kellertreppe (Ansicht aus einem Fenster)



Zuwegung

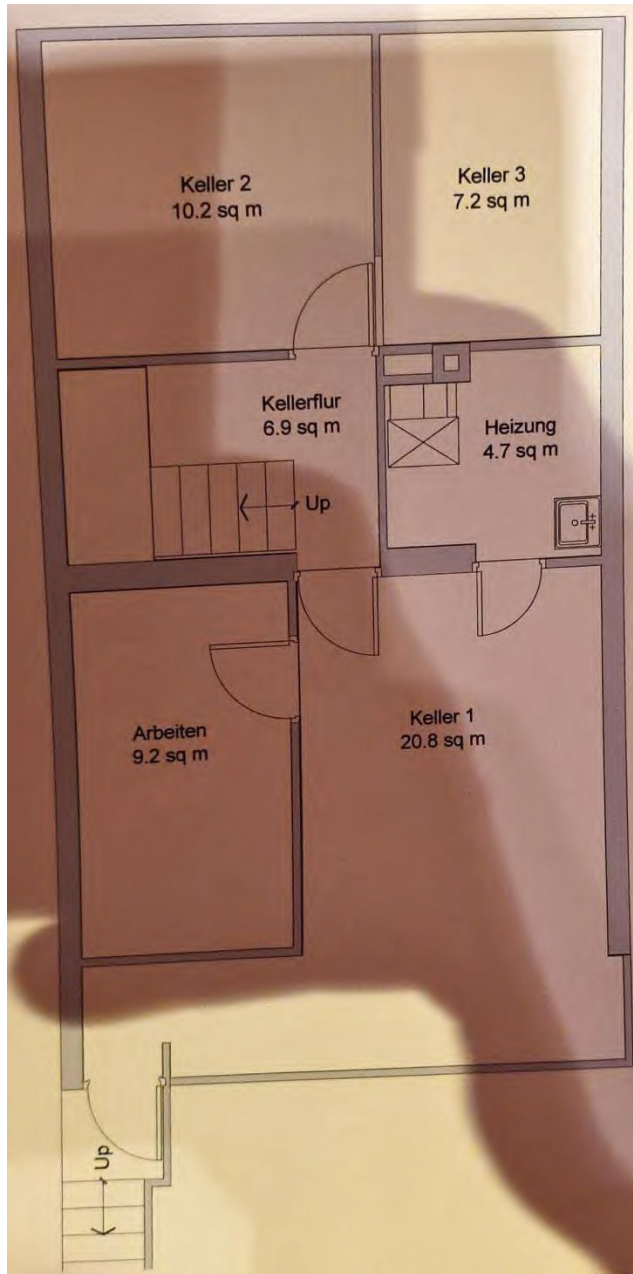


Straßenflucht Richtung Südwesten

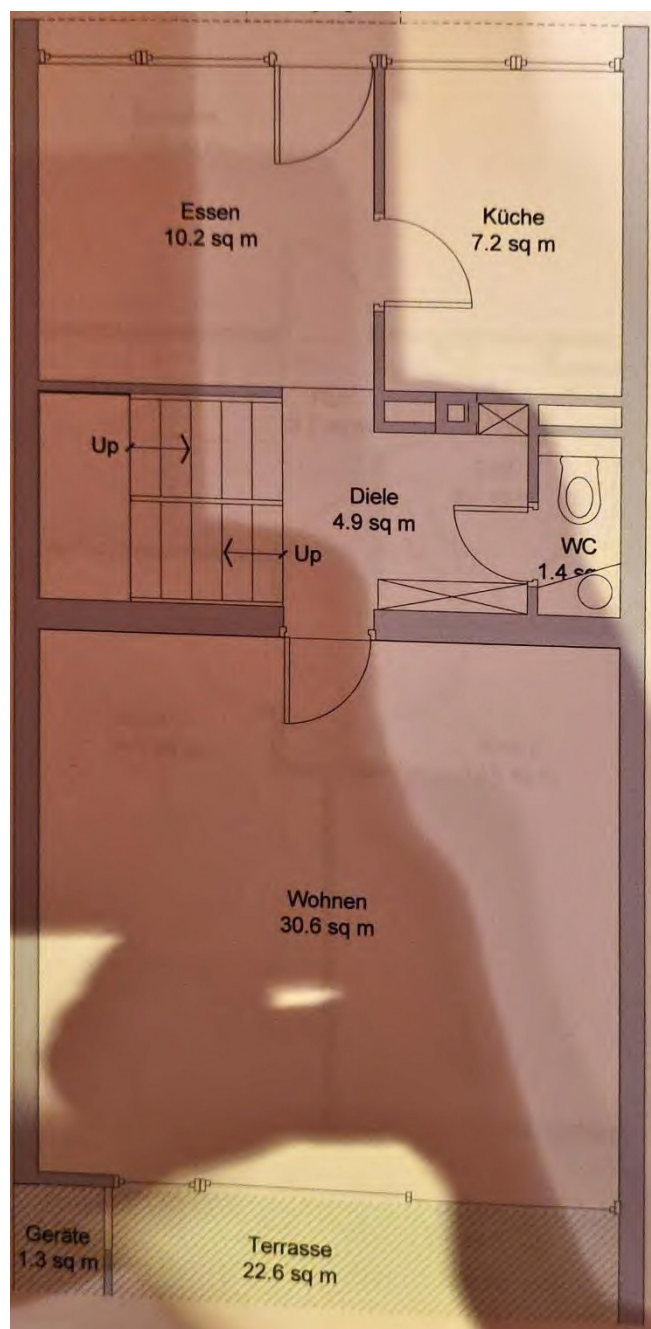
Anhang 5

A 5 Bauzeichnungen

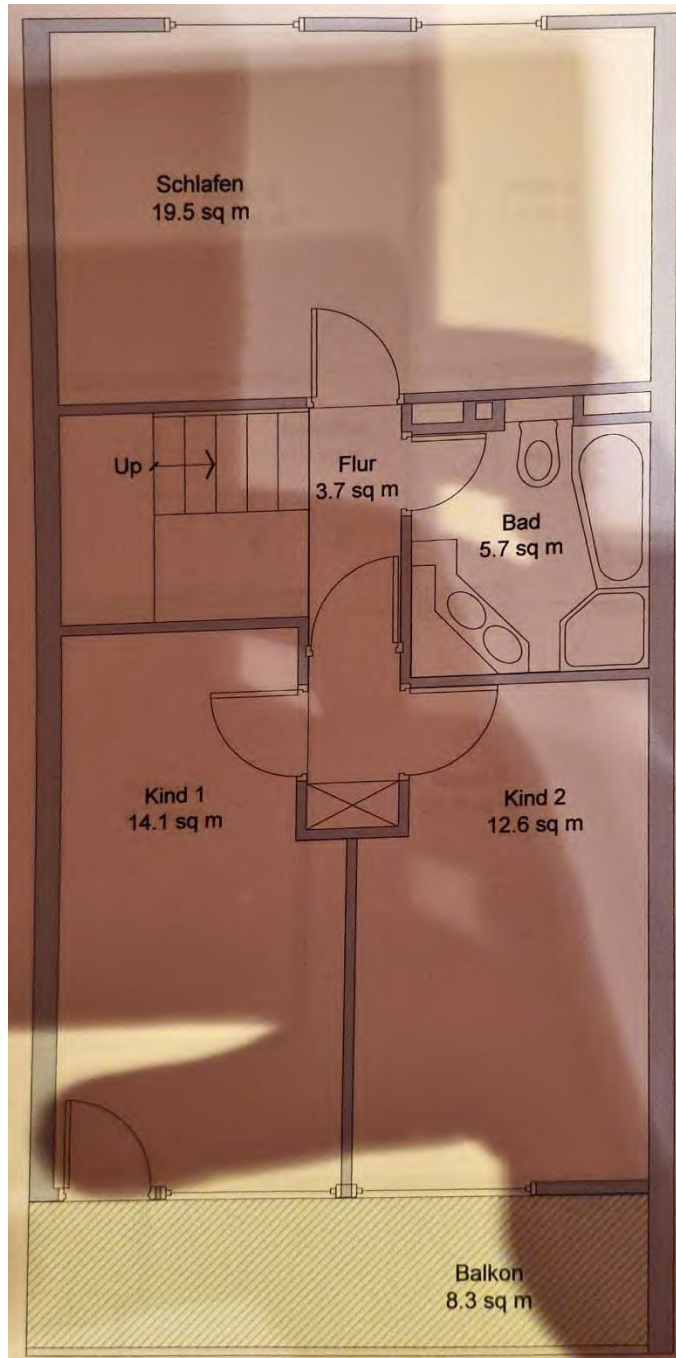
A 5.1 Grundriss Kellergeschoss



A 5.2 Grundriss Erdgeschoss



A 5.3 Grundriss Obergeschoss



Anhang 6

A 6 Erläuterungen zur Wertermittlung, Literatur- und Rechtsquellen

A 6.1 Erläuterungen zur Wertermittlung

Durchführung der Wertermittlungsverfahren

Die Bewertung erfolgt auf der Grundlage der Immobilienwertermittlungsverordnung, der ImmoWertV.

Gemäß § 6, Abs. 1 ImmoWertV sind grundsätzlich zur Wertermittlung

- das Vergleichswertverfahren
- das Ertragswertverfahren
- das Sachwertverfahren

oder mehrere dieser Verfahren heranzuziehen.

Die Verfahren sind zu wählen nach der Art des Wertermittlungsobjektes unter Berücksichtigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten und der sonstigen Umstände des Einzelfalls, insbesondere der zur Verfügung stehenden Daten.

Das Ertragswertverfahren

Das Ertragswertverfahren, dem ein ökonomisches Modell zugrunde liegt, dient dazu, bebaute Grundstücke zu bewerten, bei denen der Wert des Grundstückes letzten Endes aus einer angemessenen Kapitalisierung des Reinertrages und dem Wert des Bodens hergeleitet wird. Grundlage sind die angemessene Miete und die eingeschätzte Restnutzungsdauer, in der die angesetzte Miete den Immobilienertrag (bei angemessener Instandhaltung und angemessenem Liegenschaftszinssatz) erwirtschaftet. Das Ertragswertverfahren eignet sich insbesondere für Objekte, bei denen der erzielbare Ertrag im Vordergrund steht, wie zum Beispiel bei Mehrfamilienhäusern.

Das Sachwertverfahren

Dieses Verfahren basiert auf den Herstellungskosten und den Abschlägen wegen Veralterung. Der Sachwert wird aus der Summe des Gebäudewertes, des Wertes der besonderen Bauteile, des Wertes der Außenanlagen und des Bodenwertes gebildet. Das Sachwertverfahren eignet sich insbesondere für Einfamilienhäuser.

Das Vergleichswertverfahren

Grundlage der Vergleichswertberechnung ist eine ausreichende Anzahl von Vergleichspreisen solcher Grundstücke, die mit dem zu bewertenden Grundstück hinreichend übereinstimmende

Grundstücksmerkmale aufweisen und die zu Zeitpunkten verkauft worden sind, die in hinreichender zeitlicher Nähe zum Wertermittlungsstichtag stehen.

D.h., vorliegende Kaufpreise sind auf ihre Eignung zu prüfen. Bei etwaigen Abweichungen sind sie an die Gegebenheiten des Wertermittlungsobjektes anzupassen.

Dabei können statistische Verfahren angewendet werden.

Ableitung des Verkehrswertes

Es werden nach der ImmoWertV zunächst vorläufige Ertragswerte, Sachwerte oder Vergleichswerte ermittelt.

In dem gewählten Wertermittlungsverfahren sind regelmäßig gemäß § 6 Abs. 2 ImmoWertV in der folgenden Reihenfolge zu berücksichtigen:

1. die allgemeinen Wertverhältnisse;
2. die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale.

D.h., es wird zunächst die Marktanpassung gemäß § 7 ImmoWertV vorgenommen und der marktangepasste vorläufige Verfahrenswert ermittelt.

Danach werden die objektspezifischen Grundstücksmerkmale gemäß § 8 ImmoWertV, wenn sie nicht bereits anderweitig berücksichtigt worden sind, durch marktgerechte Zu- und Abschläge berücksichtigt.

Ein Werteinfluss besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale liegt vor, wenn diese aufgrund ihrer Art und ihres Umfangs erheblich von dem auf dem Grundstücksmarkt Üblichen oder erheblich von den zugrunde gelegten Modellen oder Modellansätzen abweichen und der Grundstücksmarkt ihnen einen Werteinfluss beimisst.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale können vorliegen bei besonderen Ertragsverhältnissen, Baumängeln und Bauschäden, baulichen Anlagen, die wirtschaftlich nicht mehr nutzbar sind, Bodenverunreinigungen oder grundstücksbezogenen Rechten und Belastungen.

Nach abschließender Würdigung oder Heranziehen anderer Verfahrensergebnisse wird der Verkehrswert aus dem Verfahrenswert abgeleitet.

Die zuvor aufgeführten Erläuterungen stellen nur eine vereinfachte Darstellung der Thematik dar. Für den interessierten Leser können die Grundlagen der Wertermittlung nebst Literaturverzeichnis kostenfrei unter Angabe des Aktenzeichens in unserem Büro in Papierform angefordert werden.

A 6.2 Literatur- und Rechtsquellen

Gesetze, Verordnungen, Richtlinien und Vorschriften in der zum Stichtag gültigen Fassung

- Baugesetzbuch (BauGB)
- Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Immobilien und der für die Wertermittlung erforderlicher Daten (Immobilienwertermittlungsverordnung - ImmoWertV)
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO)
- Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche (Wohnflächenverordnung - WoFlV)
- DIN 277-1: Grundflächen und Rauminhalte von Bauwerken im Hochbau
- DIN 276-1: Kosten im Bauwesen - Teil 1: Hochbau

Standardwerke zur Verkehrswertermittlung

- Kleiber: "Verkehrswertermittlung von Grundstücken – Kommentar und Handbuch zur Ermittlung von Marktwerten (Verkehrswerten) und Beleihungswerten sowie zur steuerlichen Bewertung unter Berücksichtigung der ImmoWertV"; Bundesanzeiger Verlag
- Bobka: „Spezialimmobilien von A bis Z - Bewertung, Modelle, Benchmarks und Beispiele“, Bundesanzeiger Verlag
- Kleiber / Tillmann / Seitz: „Tabellenhandbuch zur Ermittlung des Verkehrswerts und des Beleihungswerts von Grundstücken“, Bundesanzeiger Verlag
- Simon: „Wertermittlungsverfahren“, Bundesanzeiger Verlag
- Petersen / Schnoor / Seitz „Marktorientierte Immobilienbewertung“, Richard Boorberg Verlag
- Sommer / Kröll: „Lehrbuch zur Immobilienbewertung“, Werner Verlag
- Hausmann / Rolf / Kröll: „Rechte und Belastungen in der Immobilienbewertung“, Werner Verlag
- Sprengnetter: „Immobilienbewertung“ – Lehrbuch und Kommentar, Loseblattsammlung Sprengnetter GmbH, durch Nachlieferungen aktualisierte Loseblattsammlung
- Gerardy / Möckel / Troff: „Praxis der Grundstückswertermittlung“, Loseblattsammlung Landsberg/Lech: Verlag Moderne Industrie, aktualisiert durch Nachlieferungen

Stichtagsbezogene Fachzeitschriften, Periodika

- Regionale und überregionale Grundstücks- und Immobilienmarktberichte
- Regionale und überregionale IVD-Immobilienpreisspiegel
- Schaper / Kleiber (Herausgeber): "GuG - Grundstücksmarkt und Grundstückswert" Wolters Kluwer Deutschland
- Kleiber (Herausgeber): "GuG aktuell - Grundstücksmarkt und Grundstückswert" Wolters Kluwer Deutschland
- Zeitschrift „IfS-Informationen“, Institut für Sachverständigenwesen e. V.
- Zeitschrift „Der Sachverständige“, Bundesverband öffentlich bestellter und vereidigter sowie qualifizierter Sachverständige e. V. – BVS
- Bundesanzeiger Verlag / Deutsche Immobilien-Akademie an der Universität Freiburg (Herausgeber): "Der Immobilienbewerter - Zeitschrift für die Bewertungspraxis" Reguvis Bundesanzeiger Verlag
- Institut für Sachverständigenwesen e. V.: „IfS:-Informationen“ (Selbstverlag)