



Auftrag Nr.19.571/23

## SACHVERSTÄNDIGENGUTACHTEN

zum Zwecke der Feststellung des derzeitigen Verkehrs- bzw. Marktwertes

betreffend das bebaute Erbbaurecht der Liegenschaft

61462 Königstein-Falkenstein, Hohemarkstraße 31 „3-Familienhaus mit Garage“

Grundstückseigentümer:

Stadt Königstein im Taunus

Erbbauberechtigte je zu 1/3:

Erben nach Günter und Rosemarie Schnöbel

Besichtigungs- und Qualitätsstichtag:

16. Mai 2023



Wertermittlungsstichtag:

17. Juli 2023

Zusammenstellung der Werte:

Bodenwertanteil:	EUR	285.300,00
Gebäude-Sachwert:	EUR	322.700,00
Ertragswert:	EUR	615.400,00
<b>Verkehrswert:</b>	<b>EUR</b>	<b>615.000,00</b>

Königstein / Ts., den 18.07.2023

db/kh

**INHALTSÜBERSICHT:****BLATT**

<b>1.0 Allgemeine Angaben</b>	<b>3</b>
1.1 Auftraggeber	3
1.2 Gutachtenszweck	3
1.3 Bewertungsunterlagen	3
1.4 Ortsbesichtigung	4
1.5 Bedingungen dieser Wertermittlung	4
1.6 Definition des Verkehrswertes	4
<b>2.0 Grundstücksbeschreibung</b>	<b>5</b>
2.1 Amtliche Bezeichnungen	5
2.2 Grundbuch, Abt. II, Baulastenverzeichnis	5
2.3 Standort-Makrolage	6
2.4 Standort-Mikrolage	6/7
2.5 Verkehrsmittel und Entfernungen	7
2.6 Allgemeine Wirtschaftsstrukturdaten	7/8
2.7 Grundstücksmerkmale	8/9
2.8 Baurecht und Denkmalschutz	9
<b>3.0 Beschreibung der Baulichkeiten</b>	<b>10</b>
3.1 Gebäudetyp	10
3.2 Baujahr und bauliche Verbesserungen	10
3.3 Einteilung der Baulichkeiten	10/11
3.4 Gebäudekonzeption und Grundriss	11/12
3.5 Rohbauausführung	13
3.6 Fassaden	13
3.7 Ausbau	13/14
3.8 Gebäudetechnik	15
3.9 Bauzustand	15
3.10 Regelungen nach GeG	15/17
3.11 Außenanlagen	17
<b>4.0 Wirtschaftlichkeitsbetrachtungen</b>	<b>18</b>
4.1 Vermietungsstand	18
4.2 Vermietbarkeit/Perspektiven	18
<b>5.0 Bewertungskriterien</b>	<b>19</b>
5.1 Bewertungsverfahren	19/20
5.2 Bodenwert	21
5.3 Bewertungstechnische Daten	21/22
<b>6.0 Bodenwert</b>	<b>23/24</b>
<b>7.0 Gebäude-Sachwert</b>	<b>25/26</b>
<b>8.0 Ertragswert</b> (bebautes Erbbaurecht)	<b>27/28</b>
<b>9.0 Verkehrswert</b> (bebautes Erbbaurecht)	<b>29</b>



## 1.0 Allgemeine Angaben:

### 1.1 Auftraggeber:

**Jürgen Schnöbel**  
Staufenstraße 9  
D-65779 Kelkheim

### 1.2 Gutachtenzweck:

Ermittlung des derzeitigen Verkehrs- bzw. Marktwertes des bebauten Erbbaurechtes nach § 194 BauGB bzw. ImmoWertV als Grundlage für eine Veräußerung an Dritte und Wahrnehmung des Vorkaufsrechtes der Stadt Königstein im Taunus bzw. Ermittlung der Entschädigung bei Heimfall.

### 1.3 Bewertungsunterlagen:

Auszug aus dem Liegenschaftskataster mit der Liegenschaftskarte im Maßstab 1:500  
Erbbaugrundbuch, Blatt 1499 vom 19.01.2005  
Erbbauvertrag vom 28.06.1956, Erbbauzinsanpassung vom 20.11.2014 sowie Auskünfte der Stadt Königstein im Taunus vom 12.11.2022 auf Fragen zu Erbbauvertrag vom 06.11.2022  
Bebauungsplan F 14 „Scharderhohlweg/Hohemarkstraße“ mit Rechtskraft vom 19.11.1998  
Digitale Bodenrichtwertauskunft des Gutachterausschusses für den Bereich des Hochtaunuskreises mit Feststellungsdatum per 01.01.2022  
Bauschein Nr. 38/56 „Einfamilienhaus mit ELW“ und Rohbauabnahmeschein vom 02.10.1957  
Bauschein-Nr. 37/61 „Garage“ vom 16.08.1961  
Bauschein-Nr. 32/65 „Wohnhausanbau mit Entwässerungsanlage“ vom 16.08.1965, Nr. 38/66 vom 06.10.1966 „veränderte Bauausführung und Rohbau-Abnahmeschein vom 10. Oktober 1966  
Anerkennungsbescheid vom 6. September 1968  
Grundriss- und Schnittpläne 1:50 sowie 1:100  
Berechnungen/Aufstellungen über den umbauten Raum sowie der Wohnflächen gemäß DIN 283 Sachwertrichtlinie SW-RL mit den NHK 2010  
Baupreisindizes für die Bauwirtschaft, Destatis  
Fachliteratur Kleiber, 10. Auflage von 2023  
Aktuelle Mietaufstellung für das „Vorderhaus“  
Immobilienmarktbericht 2023 des Gutachterausschusses für den Bereich des Hochtaunuskreis  
Wohnungsmarktbericht 2022/23 für IHK-Bezirk





- 1.4 Ortsbesichtigung: Das Grundstück der zu bewertenden Liegenschaft wurde von dem öbuv. Sachverständigen, Dipl.-Ing. Dirk Bodenstedt am 16. Mai 2023 zusammen mit dem Auftraggeber, Herrn Schöbel, vollumfänglich im Bereich Vorder- und Hinterhaus, der Garage, der Werkstatt und den Außenanlagen besichtigt.
- 1.5 Bedingungen der Wertermittlung: Der Wertermittlung werden die Verhältnisse des Grundstücksmarktes zum Wertermittlungsstichtag am 17. Juli 2023 zu Grunde gelegt. Alle Feststellungen zur Beschaffenheit und zu tatsächlichen Eigenschaften der baulichen Anlagen und des Grund und Bodens erfolgen nach den vorgelegten Unterlagen sowie den eigenen Feststellungen. Bodenuntersuchungen bzw. Bauteilöffnungen wurden nicht ausgeführt. Der Bauzustand wird durch die Inaugenscheinnahme im Rahmen der Besichtigung am 26.06.2018 sowie nach den erteilten Auskünften der Auftraggeberin hinreichend qualifiziert. Eine Überprüfung der Einhaltung öffentlich-rechtlicher Bestimmungen bezüglich der Planung ist nicht erfolgt. Die mir vorliegenden Bauzahlen bzw. Berechnungen wurden auf Plausibilität überprüft und werden von mir als zutreffend angenommen. Folgendes Sachverständigengutachten ist nur für den Auftraggeber bestimmt. Nur die Auftraggeberin und der Sachverständige können aus dem Gutachten gegenseitig Rechte geltend machen. Es wird keine Haftung übernommen für unvollständige oder mir eventuell vorenthaltene Informationen. Mieterspezifische Einbauten und Betriebsvorrichtungen sind nicht Gegenstand der Bewertung.
- 1.6 Definition des Verkehrswertes: BauGB § 194: 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.



## 2.0 Grundstücksbeschreibung:

### 2.1. Amtliche Bezeichnungen:

Amtsgericht Königstein im Taunus  
Erbbaugrundbuch, Blatt 1499

Lfd. Nr. 1:

Flur 4

Flurstück 122

$\Sigma$  Grundstück (Lfd. Nr. 1):

665 m<sup>2</sup>

### 2.2 Grundbuchliche Eintragungen in Abteilung II, Baulastenverzeichnis:

Eintragungen in Grundbuch, Abteilung II:

Lfd. Nr. 1:

Erbbauzins in Höhe von 0,10 bzw. 10/100 – Deutsche Mark für den Quadratmeter jährlich ab 1.1.1956 für den jeweiligen Eigentümer des mit dem Erbbaurecht belasteten Grundstücks. Unter Bezugnahme im Übrigen auf die Eintragungsbewilligung vom 28.6.1956 eingetragen am 31.8.1956 Blatt 451, hierher übertragen am 5.2.1992.

*Es lag der Grundbuchauszug vom 19.01.2015 vor. Die per 01.07.1983 vorgenommene Erbbauzinsanpassung mit Eintragung des neuen an den Grundstückseigentümer zu zahlenden Erbbauzinses ist hier in Abteilung II nicht abgesichert.*

Lfd. Nr. 2:

Vorkaufsrecht für alle Verkaufsfälle zu Gunsten der Eigentümerin es mit dem Erbbaurecht belasteten Grundstücks. Unter Bezugnahme im Übrigen auf die Eintragungsbewilligung vom 28.6.1956 eingetragen am 31.8.1956 in Blatt 451 und hierher übertragen am 05.02.1992.

Eintragungen in das Baulastenverzeichnis:

Das Baulastenverzeichnis wurde von mir nicht eingesehen. Es wird unterstellt, dass keine belastende / begünstigenden Eintragungen bzw. Wert relevante Eintragungen vorhanden sind



### 2.3 Standort-Makrolage:

*Königstein im Taunus* liegt am südlichen Rand des Hochtaunuskreises, rund 20 km nordwestlich von Frankfurt am Main. Aufgrund der Lage im Naturpark Hochtaunus und des Klimas ist die Stadt heilklimatischer Kurort und beliebter Tourismus- sowie gesuchter Wohnort im Rhein-Main-Gebiet. Falkenstein als höchstgelegener Stadtteil und Luftkurort sowie die Stadtteile Mammolshain und Schneidhain tragen zum eigenständigen Flair Königsteins als Kurstadt bei. Im Stadtbild von Königstein dominiert die eindrucksvolle Burganlage an deren Fuß sich die Altstadt erstreckt. Königstein im Taunus ist wie die Nachbarstadt Kronberg im Taunus für seine bevorzugten und teuren Wohnlagen mit einer Reihe von Villen bekannt. Zudem wies die Stadt Königstein im Taunus im Jahr 2017 einen weit überdurchschnittlichen Kaufkraftindex von 205,2 Prozent des Bundesdurchschnitts auf und belegt damit einen bundesweiten Spitzenwert. Der Kurort Königstein mit exklusivem Flair und einem erholsamen grünen Umland bietet Großstadtnähe mit entsprechender Infrastruktur, Wirtschaftsstärke sowie allgemein gute Schul- und Weiterbildungsmöglichkeiten.

### Standort-Mikrolage:

*Falkenstein* als der höchstgelegene und waldreichste Stadtteil von Königstein zählt heute rund 4.000 Einwohner. Seit 2002 ist der Stadtteil Falkenstein wie die Stadt Königstein selbst mit dem Prädikat "Heilklimatischer Kurort" ausgezeichnet. Dies ist eine bundesweit einzigartige Konstellation, dass ein Stadtteil einer Kurstadt über eine eigenständige Prädikatisierung verfügt. Das zu bewertende Grundstück befindet sich in allgemein gesuchter und naturnaher Wohnlage im nordöstlichen Bereich des Königsteiner Stadtteils Falkenstein und liegt im Bereich der Hohemarkstraße innerhalb einer Tempo-30-Zone, verkehrsberuhigten Scharderhohlweges, der in beiden Richtungen als Anliegerstraße befahrbar ist. Die Waldgrenze ist ca. 60 m südlich entfernt. Die Geländetopografie ist gleichmäßig und eben.



In Richtung Süden zur Waldgrenze bietet sich ein reizvoller Landschaftsblick in Richtung der Rhein-Main-Ebene und auf die Burg Falkenstein.

In der Umgebung besteht offene Bauweise von überwiegend freistehenden 1-geschossigen Ein- und Zweifamilienhäusern mit üblichen Größen.

#### 2.5 Verkehrsmittel und Entfernungen:

Bushaltestelle in der Feldbergstraße = 400 m  
 Bahnhof Königstein (K- Bahn) mit direkter Verbindung nach Ffm-Hauptbahnhof = 2,5 km  
 S-Bahn-Station Kronberg (Linie S 4) = 4,3 km  
 Königsteiner Kreisel in 2,8 km mit Auffahrt auf die B 8 und Verbindung zur A 66 = 11,0 km  
 Stadtmitte (Fußgängerzone, Kurpark) = 2,5 km  
 Kurbad Königstein = 2,9 km  
 Taunusschule = 2,0 km  
 Main-Taunus-Zentrum = 11,6 km  
 Stadtmitte Frankfurt-Hauptwache = 25,2 km

Einkaufsmöglichkeiten sind in Königstein fußläufig erreichbar. In der Stadt gibt es zehn Kindergärten. Das schulische Angebot umfasst vier Grundschulen, eine Haupt- und Realschule, ein Gymnasium und zwei Privatschulen. Ein Freibad und das Kurbad bieten Bade- und Wellness-Angebote. Ein Krankenhaus und vier Privatkliniken, zahlreiche gastronomische Angebote und Arztpraxen ergänzen das Bild.

#### 2.6 Wirtschaftsstrukturdaten:

##### Einwohner in Königstein im Taunus:

- Stand per 31.12.2022 = 16.744
- Stand per 31.12.2010 = 15.963
- Veränderung 2010-2022 = + 781 (+ 4,89 %)

##### Sozialversicherungspflichtige Beschäftigte:

- Stand per 30.06.2021 = 5.633
- Stand per 30.06.2011 = 4.706
- Veränderung = + 927 (+ 19,70%)

##### Kaufkraft Königstein das Jahr 2021 :

- Kaufkraftindex = 195,4 %
- Kaufkraftindex (Einzelhandel) = 146,1 %



Realsteuer-Hebesätze im Jahr 2023:

• Grundsteuer A =	0,00 %
• Grundsteuer B =	540,0 %
• Gewerbesteuer =	380,0 %

## 2.7 Grundstücksmerkmale:

Erschließung:

Die anliegende öffentliche Hohemarkstraße ist in diesem Bereich einschließlich Bürgersteig an der Südseite bzw. Schrammbord an der Nordseite endgültig ausgebaut. Im Wirtschaftsjahr 2022 ist im Bereich der Hohemarkstraße die Erneuerung der Kanal- und Trinkwasserleitungen, teilweise der Gasleitung sowie die Grunderneuerung der Fahrbahn durchgeführt worden. Die Maßnahme war mit einer Gesamtinvestition in Höhe von ca. 2,25 Mio. Euro kalkuliert, wobei auf den Straßenbau Gesamtkosten von ca. 1 Mio. Euro entfielen, die auf die Anlieger umgelegt worden sind. Für die Erneuerung des öffentlichen Kanals und der Wasserhauptleitung einschließlich der Wasseranschlussleitungen im öffentlichen Bereich nach Erfordernis wurden über den Wirtschaftsplan der Stadtwerke abgedeckt und nicht auf die Anlieger umgelegt. Im Zuge der Baumaßnahmen wurde die Fußweg- und Straßensituation optimiert. Die Hohemarkstraße ist nunmehr durchgängig mit einer 5 Meter breiten Fahrbahn versehen. Die Gehwegbreite auf der Südseite beträgt ca. 1,50 Meter. Der Schrammbord auf der Nordseite ist ca. 50 cm breit. Die Anlieger sind entsprechend der gesetzlichen Vorgaben und der Straßenbeitragsatzung der Stadt Königstein mit 35 % an den Straßenbaukosten beteiligt worden. Somit wurden Kosten in Höhe von ca. 350 TEUR auf die Anlieger gemäß Geschossflächenzahl nach B-Plan sowie der Grundstücksgröße umgelegt.

Anschlüsse an die öffentlichen Ver- und Versorgungsleitungen für Strom, Wasser, Kanal, Gas und Telekom sind vorhanden. Es wird unterstellt, dass die Straßenausbaukosten durch die Erbengemeinschaft entrichtet worden sind. Der Bodenrichtwert wird daher im Rahmen der Bewertung erschließungskostenbeitragsfrei (ebf.) angesetzt.



Besondere Merkmale:

Die Geländetopografie ist in diesem Bereich der Hohemarkstraße nahezu eben und gleichmäßig. Parkmöglichkeiten sind auf dem eigenen Grundstück in der Garage bzw. in der Zufahrt sowie im Bereich der hier anliegenden öffentlichen Straße in ausreichender Anzahl vorhanden.

Bodenverhältnisse:

Es wird normal gewachsener und tragfähiger Baugrund nach DIN 1054 sowie Altlastenfreiheit unterstellt. Bodenuntersuchungen sind nicht Gegenstand des vorliegenden Wertgutachtens.

## 2.8 Baurechtliche Situation:

Laut erteilter Auskunft des Stadtplanungsamtes der Stadt Königstein im Taunus sowie Online-Verfügbarkeit befindet sich die Liegenschaft im Geltungsbereich des seit 19.11.1998 rechtsverbindlichen **Bebauungsplanes Nr. F14 „Scharderhohlweg/Hohemarkstraße** mit den nachfolgenden Ausweisungen hinsichtlich zulässiger Art und Maß der baulichen Nutzung:

- **WR =** Reines Wohngebiet
- **I** Anzahl der Vollgeschosse
- **2 Wo =** 2 Wohnungen zulässig
- **GRZ 0,3 =** zulässige Grundflächenzahl
- **GFZ 0,4 =** zulässige Geschossflächenzahl
- **o =** offene Bauweise
- **E =** nur Einzelhäuser zulässig
- **SD/WD =** Satteldach oder Walmdach

Die realisierte Bebauung befindet sich innerhalb der hier vorgegebenen Baugrenzen bzw. geht im Norden leicht darüber hinaus. Das Grundstück ist insofern baulich bereits optimal ausgenutzt, so dass keine Erweiterungsmöglichkeiten bestehen.

### 3.0 Gebäudebeschreibung:

#### 3.1 Gebäudetyp:

**Vorder- und Hinterhaus „3-FH“ mit Garage:**  
 Freistehender, 1-geschossiger Wohnhauskomplex bestehend aus einem Vorderhaus „Haupthaus“ als 2-Familienhaus mit Unterkellerung, teilweise wohnlich ausgebauten Räumen und ausgebautem Dachgeschoss sowie Hinterhaus „Anbau“ als Einfamilienhaus mit Vollunterkellerung sowie einem ausgebauten Dachgeschoss mit Spitzboden; massive Garage in östlicher Grenzbebauung

#### 3.2 Baujahr und Verbesserungen:

1957 Errichtung des Haupthauses zur Südseite  
1961 Errichtung der massiven Einzelgarage  
1966 Wohnhaus-Anbau an die Nordseite  
1985 Einbau von Alufenstern mit Isolierglas  
1995 Schornsteinsanierung mit Edelstahlrohr  
2003 Fassadensanierung mit einem WDVS  
2003 Erneuerung der Dachrinnen und Fallrohre  
2009 Verlegung von Laminatbodenbelag  
2012 Kunststofffenster mit Isolierglas eingebaut  
2014 Erneuerung der Heizung von Öl auf Gas  
2016 Balkon abgedichtet, Dach überarbeitet  
2017 Kunststofffenster mit Isolierglas eingebaut  
2020 Grundstückseinfriedung mit Zaun erneuert

#### 3.3 Einteilung der Baulichkeiten:

##### Kellergeschoss „Vorderhaus“:

- Flur
- Kellerraum (Stromzuführung)
- Abstellraum
- Waschküche
- WC-Raum
- Raum 1 (Wohnküche) 14,00 m<sup>2</sup>
- Raum 2 (Wohnen/Schlafen) 10,85 m<sup>2</sup>
- Raum 3 (Duschbad) 3,50 m<sup>2</sup>

##### Erdgeschoss „Vorderhaus“:

- Flur 4,65 m<sup>2</sup>
- Zimmer 1 14,51 m<sup>2</sup>
- Badezimmer 3,82 m<sup>2</sup>
- Zimmer 2 16,96 m<sup>2</sup>
- Wohnküche 14,68 m<sup>2</sup>

Dachgeschoss „Vorderhaus“:

• Flur	4,65 m <sup>2</sup>
• Zimmer 1	15,88 m <sup>2</sup>
• Badezimmer	3,82 m <sup>2</sup>
• Zimmer 2	13,31 m <sup>2</sup>
• Wohnküche	12,84 m <sup>2</sup>
• Balkon (zu 1/2)	4,90 m <sup>2</sup>

Kellergeschoss „Hinterhaus“:

- Flur
- WaKü/Heizung
- WC/Abstellraum
- Hobby-/Partyraum

Erdgeschoss „Hinterhaus“:

• Windfang	5,10 m <sup>2</sup>
• Flur	8,10 m <sup>2</sup>
• Wohnküche	13,50 m <sup>2</sup>
• WC-Raum	2,10 m <sup>2</sup>
• Wohnzimmer	20,70 m <sup>2</sup>

Dachgeschoss „Hinterhaus“:

• Flur	8,50 m <sup>2</sup>
• Zimmer	14,20 m <sup>2</sup>
• Schlafzimmer	17,60 m <sup>2</sup>
• Badezimmer	5,20 m <sup>2</sup>

Spitzboden „Hinter- und Vorderhaus“:

• Vorraum	8,70 m <sup>2</sup>
• Kammer 1	13,75 m <sup>2</sup>
• Kammer 2	22,20 m <sup>2</sup>

## 3.4 Gebäudekonzeption:

Das im Jahr 1956 konzipierte Wohnhaus wurde ursprünglich als Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung genehmigt. Im Jahr 1961 wurde dann die Garage in östlicher Grenzbebauung errichtet. Der Wohnhausanbau „Hinterhaus“ wurde 1965 genehmigt und hat die Gebäudegeometrie des Haupthauses „Vorderhaus“ übernommen. Der Wohnhausanbau ist hinsichtlich der Nutzung als autarkes Einfamilienhaus konzipiert. Derzeit sind insgesamt 3 voneinander unabhängige Wohneinheiten realisiert. Das Kellergeschoss ist dabei als



Hochkeller bzw. Erdgeschoss als Hochparterre konzipiert. Die im Souterrain des Haupthauses wohnlich ausgebauten 3 Räume mit einem außerhalb befindlichen WC entsprechen sowohl im Hinblick auf Raumhöhe, als auch Belichtung ohne 2. Rettungsweg nicht den Anforderungen an Aufenthaltsräume nach § 50 der HBO (2018). Der Gebäudekomplex bestehend aus „Vorder- und Hinterhaus“ wird über einen gemeinsamen Hauseingang als Windfang erschlossen. Nur das Hinterhaus verfügt über einen separaten Eingang mit Erschließung über die angebaute Diele. Im Erdgeschoss des Hinterhauses befinden sich eine Wohnküche zur Ostseite sowie ein Wohnzimmer und WC-Raum zur Westseite mit einer zentralen Erschließung über den Flur mit einem offen konzipierten Treppenhaus in das Dachgeschoss und in den Spitzboden. Im Dachgeschoss werden über den Vorplatz (Flur) 2 Schlafzimmer zur Nordseite und das Badezimmer an der Westseite erschlossen. Der im Hinterhaus wohnlich ausgebauten Spitzboden mit 2 Räumen erstreckt sich über beide Giebelseiten in Richtung Norden und Süden und somit auch über die Fläche des Haupthauses „Vorderhaus“. Hier gilt das gleiche wie für die im Souterrain wohnlich ausgebauten Räume. Es handelt sich nicht um Aufenthaltsräume und somit um nicht auf die Wohnfläche anrechenbare Nutzflächen! In dem Vorderhaus werden die 2 Wohnungen im Erd- und Dachgeschoss in der Vertikalen über das gemeinsame Treppenhaus erschlossen. Es handelt sich um 2-Zimmerwohnungen mit Bad und Wohnküche. Die lichten Geschosshöhen betragen im Keller = 2,05 m, im EG = 2,55 m und im DG = 2,46 m. Im Dachgeschoss ist an der Südgiebelseite ein Balkon vorhanden. Die Wohn-/Schlafräume sind nach Westen bzw. Südwesten, das Badezimmer und die Wohnküchen nach Osten bzw. Südosten ausgerichtet. Der von dem Haupthaus über die Geschosstreppe nur teilweise zugängliche Spitzboden verfügt über reinen Stauraum. Insgesamt bestehen für den Gebäudekomplex aus „Vorder- und Hinterhaus“ variable Nutzungsmöglichkeiten entsprechend der Grundrisslösung im Bestand, aber auch als 2 unabhängige Doppelhaushälften.

### 3.5 Rohbauausführung:

Fundamente bzw. Bodenplatte in Stahlbeton  
Massive herkömmliche Mauerwerksbauweise mit tragenden Außen- und Innenwänden in TVG-Steinen, Hohlblock- oder Ziegelsteinen  
Nicht tragende Innenwände in Bimsplatten  
Decken über den Geschossen in Stahlbeton bzw. als Montagedecken mit Hohlkörpersteinen  
Balkon an der Giebelseite mit einer Stahlbeton-Kragplatte sowie zwei Stahlprofilrundstützen  
Geschosstreppen im Vorderhaus mit massiver Kellertreppe, ansonsten in gewendelter Holz-Konstruktion, Geschosstreppen im Hinterhaus bis DG in gewendelter Stahlbetonkonstruktion, Treppen in den Spitzboden in Holzkonstruktion  
Satteldach in Zimmermannsholzkonstruktion mit Schlepp-Dachgauben zur Ost- und Westseite, seitlich mit Kunstschieferplatten verkleidet, Dach-eindeckung mit Frankfurter Betondachpfannen  
Regenrinnen und Regenfallrohre in Zinkblech  
Garage und Werkstatt mit leicht geneigten Flach-dächern und Eindeckung in Bitumenschweißbahn

### 3.6 Fassaden:

Fassade mit einem Wärmedämmverbundsystem sowie einem 2-lagigen eingefärbten Reibputz mit abgesetzten Fensterfaschen, weiß gestrichen  
Sockelflächen in Zementputz, grau angelegt

### 3.7 Ausbau:

*Funktionaler, teilmodernisierter Wohnstandard!*

#### Fußböden:

Im Kellergeschoss Flur und Funktionsräume mit unterschiedlichen Belägen in PVC-Belag, Zementverbundestrich bzw. Betonestrich mit Fußbodenfarbanstrich und Spaltklinkerplatten  
Garage in Betonestrich mit Fußbodenfarbe  
Ausgebaute Räume im Souterrain mit Laminatparkett, WC und Dusche in Steinzeugfliesen  
Hauseingangsbereich mit Windfang in diagonal verlegten Steinzeugfliesen, Treppen mit Tritt- und Setzstufen in Keramikfliesen/Linoleumbelag  
In den Wohnungen unterschiedliche Bodenbeläge in Steinzeugfliesen, Laminatparkett, Linoleumbelag und Teppichboden/Nadelfilz  
Bäder und WC-Räume in keramischen Fliesen



Fenster und Türen:

Aluminiumrahmenfenster bzw. Türelement, silber eloxiert mit Isolierverglasung von 1985  
Kunststoff-Rollläden mit Gurtwicklerantrieb  
Fensterbänke in Jura-Marmor, teils gefliest  
Im Kellergeschoss limba furnierte Röhrenspantüren in Stahleck- bzw. Stahlumfassungszargen  
Wohngeschosse mit Innentüren bzw. Eingänge im Vorderhaus mit Macoré furnierten bzw. weiß lackierten Röhrenspantüren, teils mit Glasausschnitt sowie Futter und Bekleidung, im Hinterhaus Limba furnierte Innentüren in Stahlzargen  
Türbeschläge silber bzw. messingfarben eloxiert  
Hauseingangstüre in einer dunkel eloxierten Aluminiumrahmenkonstruktion mit Ornamentglas  
Garage mit Stahlhubtor und Schlüsselschaltung

Wand- und Deckenflächen:

Im Kellergeschoss Wandflächen geputzt und gestrichen, Hobbyraum mit Nut- und Federholzschalung, Nassräume mit Fliesenspiegel  
Treppenhauswände mit Reibputz, gestrichen, Kunststeinputz, Tapeten, teils Holzverschalung  
Im Erdgeschoss, Dachgeschoss und Spitzboden mit den drei Wohnungen unterschiedliche Wandflächen mit üblichen Tapeten als Dekortapeten, Leinentapeten bzw. Raufasertapeten, gestrichen  
In den Bädern Wandfliesen, ringsum ca. 2,00 m hoch darüber Putz mit Anstrich bzw. im Vorderhaus Nut- und Federholzverschalung, Küchen mit Fliesenspiegel/Tapeten im Objektbereich  
Deckenflächen Raufasertapeten, untergehängte Holzbalken/Rauputz, Nut- und Federholzbretter

Sanitäre Einrichtungsgegenstände:

Einbauliegebadewannen sowie Porzellanhandwaschbecken mit Misch- und Brausebatterien  
3 x Stand-WC-Anlagen mit tief hängenden Spülkästen, 1 x Stand-WC-Anlage mit Druckspülung  
Insgesamt übliche, ältere Armaturen und Objekte

Sonstige Einbauten / Besondere Bauteile:

- \* Balkonanlage mit Holz/Stahlprofilgeländer
- \* Satteldachgauben in Holzkonstruktion
- \* Massive Kelleraußen- und Eingangstreppe
- \* Satelliten-TV-Anlage auf dem Satteldach



## 3.8 Gebäudetechnik:

Heizung und Warmwasserversorgung:

Dezentrale Heizungsanlagen sowie Warmwasserversorgung als Gasetagenheizungen, bzw. Gasbrennwerttherme mit sep. Speicher Wärmeabgabe über Kompaktheizkörper, teils Kompaktheizkörper mit Thermostatventilen Leitungen für Heizung/Abwasser auf Putz

Elektrotechnische Anlagen:

Kabel- und Leitungsnetz im Bereich der Elektrohauptverteilung teilweise erneuert, jedoch mit 2-adriger Unterverteilung überaltert, nicht mehr zeitgemäß

## 3.9 Bauzustand:

Insgesamt wird anlässlich der Ortsbesichtigung unter Berücksichtigung der Baujahre sowie der bisher durchgeführten Modernisierungs- sowie Instandhaltungsmaßnahmen an Dach und Fach ein funktionales, gepflegtes Bauerscheinungsbild konstatiert. Rein visuell konnten von außen zum Zeitpunkt der Ortsbesichtigung- mit Ausnahme partieller Feuchteschäden im Kellergeschoss des Vorderhauses- keine konstruktiven Mängel bzw. Schäden mit nachhaltigem Einfluss auf die Kernbaustoffsubstanz festgestellt werden. Betreffend die Leerstandflächen im Hinterhaus besteht allgemeiner Revitalisierungsbedarf, ansonsten punktueller Reparatur- und Sanierungsstau mit Beseitigung des Feuchteschadens im Kellergeschoss, mittelfristig steht die Erneuerung der in Teilen überalterten Elektroinstallation (2- adrige Leitungen) und die energetische Ertüchtigung an!

- 3.10 Energieausweis nach GeG (EnEV): Das Energieeinsparungsgesetz (EnEG), die Energieeinsparverordnung (EnEV) sowie das bisherige Erneuerbare-Energien-Wärmegesetz (EEWärmeG) wurden mit dem 01.11.2020 durch das *Gebäudeenergiegesetz (GEG)* ersetzt. Es trat am 01.11.2020 in Kraft. Wie das bisherige Energieeinsparrecht für Gebäude enthält das neue GEG Anforderungen an die energetische Qualität von Gebäuden, die Erstellung und die Verwendung von Energieausweisen sowie an den Einsatz erneuerbarer Energien in Gebäuden. Die europäischen Vorgaben zur Gesamtenergie-

effizienz von Gebäuden werden vollständig umgesetzt und die Regelung des Niedrigstenergiegebäudes in das vereinheitlichte Energieeinsparrecht integriert. Das aktuelle energetische Anforderungsniveau für Neubauten und Sanierung wird nicht verschärft. Weitere Steigerungen der Bau- und Wohnkosten sollen vermieden werden. Ab dem 01.05.2021 gelten die GEG-Regeln für neu zu erstellende Energieausweise, also auch für die Energieausweise, welche nach Ablauf der zehnjährigen Gültigkeit erneuert werden müssen. Ein bedarfsorientierter Energieausweis wird bei Gebäuden mit 1-4 Wohneinheiten, Bauantrag vor 01.11.1977 und wenn die Anforderungen nach der 1. Wärmeschutzverordnung nicht erfüllt sind. Für alle Mehrfamilienhäuser gelten bestimmte Austausch- und Nachrüstverpflichtungen, unabhängig von einer geplanten Sanierung. Ein- und Zweifamilien-Häuser sind davon ausgenommen, wenn man als Eigentümer seit 02/2002 selbst im Gebäude wohnt. Ein Erwerber eines EFH / 2-FH muss die Pflichten innerhalb von 2 Jahren sowie Eigentümer von Bestandsgebäuden müssen bestimmte Nachrüst- / Austauschpflichten erfüllen.

#### Altbauten:

**Öl- und Gasheizkessel:** Bestimmte Heizkessel müssen ausgetauscht werden. Dies betrifft Öl- und Gas-Heizkessel, die älter als 30 Jahre sind und eine übliche Größe haben (4-400 kW Heizleistung). Die Austauschpflicht gilt jedoch nicht für Brennwert- und Niedertemperatur-Kessel.

**Dämmung:** Oberste Geschossdecken zu unbeheizten Dachräumen mussten bereits bis Ende 2015 nachträglich gedämmt werden, wenn sie keinen so genannten "Mindestwärmeschutz" (in der Regel 4 Zentimeter Wärmedämmung) aufweisen. Bei Holzbalkendecken genügt es, die Hohlräume mit Dämmstoff zu füllen. Die Dämmpflicht gilt für alle zugänglichen obersten Geschossdecken, unabhängig davon, ob sie begehbar sind oder nicht (auch für Spitzböden und für nicht ausgebaute Aufenthalts- oder Trockenräume. Alternativ dazu kann auch das darüberliegende Dach entsprechend gedämmt sein





### Energieausweis

Nahezu jedes neue Gebäude, das auf übliche Temperaturen beheizt werden soll, braucht einen Energieausweis. Außerdem ist ein Ausweis notwendig, wenn Sie ein Haus oder eine Wohnung verkaufen oder neu vermieten möchten. Die Vorgaben beruhen auf dem Gebäudeenergiegesetz. Zuvor galt die ehem. Energieeinsparverordnung,

*Die verbrauchsorientierter Energieausweis vom 10.09.2022 für die Liegenschaften „Fahrgasse 29 und Braubachstraße 1“ liegen mir vor. Der Endenergiebedarf liegt bei **179,1 kWh/(m²\*a)** innerhalb der Energieeffizienzklasse „F“ (energetisch nicht wesentlich modernisiert) Empfohlen wird vom Ausweisersteller eine Keller- und Außen-dämmung u. Optimierung der Regelungstechnik. Ab dem **01.01.2024** muss jede neu eingebaute Heizung (Neubau, Bestandsgebäude, Wohn- und Nichtwohngebäude) mindestens 65 Prozent erneuerbare Energie nutzen. Bestehende Heizungen sind hiervon nicht betroffen und können weiter genutzt werden. Auch Reparaturen der bestehenden Heizungen sind weiter möglich.*

### 3.11 Außenanlagen:

Hauszuwegung, Garagenzufahrt sowie allgemein die Hofbefestigung in Betonverbundsteinpflaster Entwässerungsrinne im Bereich Zufahrt/Straße Straßeneinfriedung mit 2-flügeliger Hoftoranlage und Einfriedung nach Westen mit Doppelstab-Maschengitterzaun, anthrazit pulverbeschichtet, Einfriedung nach Osten in Maschendrahtzaun, Grenzbebauung durch Garage und Werkstatt, rückwärtige Einfriedung in Maschendrahtzaun, einer lebenden Hecke und Holzschutzzaun Übergangstüre in Garten in Stahlprofilrahmen Rasenflächen und Aufwuchs sowie Pflanzbeete Außenzapfstelle für die Gartenbewässerung Brunnenanlage im hinteren Grundstücksbereich Werkstatt-Nebengebäude in Holzkonstruktion 2 Gartenhütten in einer üblichen Holz Ausführung Nebengebäude sind elektrifiziert und beleuchtet Außengrill in einer massiven Fertigbauweise Freisitz mit Betonverbundsteinpflaster befestigt Leitungen und Anschlüsse außerhalb Gebäude



## 4.0 Wirtschaftlichkeitsbetrachtung

### 4.1 Vermietungsstand

Das Vorderhaus ist nach den mir erteilten Auskünften im Souterrain seit 01. Dezember 2021 zu monatlich EUR 250,00 zuzüglich EUR 40,00 Umlagen, das Erdgeschoss seit 01. Mai 2022 zu monatlich EUR 540,00 zuzüglich EUR 60,00 Umlagen und das Dachgeschoss seit 01.03.2017 zu monatlich EUR 477,00 zuzüglich EUR 50,00 Umlagen vermietet. Die monatliche Netto-Kaltmiete beträgt im Vorderhaus insgesamt **EUR 1.267,00**. Das Hinterhaus und die Garage wurden von den Erblässern eigen genutzt und befinden sich zur Zeit im Leerstand und sind somit frei verfügbar. Im Rahmen der Wertermittlung werden unter Berücksichtigung der mietvertraglichen Bindungen ortsüblich erzielbare Mieten in Ansatz gebracht. Die Mieteinnahmen der nicht als Aufenthaltsraum genehmigungsfähigen Souterrainwohnung halte ich nicht für nachhaltig erzielbar. Die wohnlich ausgebauten Flächen (Souterrain / Spitzboden) können daher lediglich mit einem Mietwert für Nutzflächen in Ansatz gebracht werden. Für die Leerstandflächen werden nachhaltig erzielbare Mieten nach Durchführung einer Revitalisierung mit Berücksichtigung der Investitionen angesetzt.

### 4.2 Allgemeine Vermietbarkeit:

In Anlehnung an den Immobilienmarktbericht des Gutachterausschusses für den Hochtaunuskreis und Marktbericht 2022/2023 für den IHK-Bezirk der Frankfurter Immobilienbörse zählt Königstein im Taunus mit dem Stadtteil Falkenstein zu den beliebten und gesuchten Adressenwohnlagen im Vordertaunus. In diesem Marktsegment steht ein nur begrenztes Angebot bei guter Nachfrage gegenüber. In Königstein im Taunus werden zur Zeit Wohnungsmieten in einer Spanne von EUR 8,00/m<sup>2</sup> bis 16,00/m<sup>2</sup> mit einem Schwerpunkt bei EUR 12,00/m<sup>2</sup> gezahlt. Für die Wertermittlung werden von mir nachhaltig erzielbare Netto-Kaltmieten iHv. **Ø EUR 11,00 bis 13,00/m<sup>2</sup>** unter Berücksichtigung der vorliegend objektspezifischen Eigenschaften wie Wohnungsgrößen, Grundriss, Lage und Ausbaustandard in Ansatz gebracht.

## 5.0 Bewertungskriterien:

### 5.1 Bewertungsverfahren:

Der Wert von Erbbaurechten soll in erster Linie mit Hilfe des Vergleichswertverfahrens ermittelt werden. Stehen jedoch wie in vorliegendem Fall keine Vergleichskaufpreise zur Verfügung, so ist die *finanzmathematische Methode nach WertR 2006* anzuwenden, die im Wesentlichen der theoretisch-mathematischen Methode entspricht. In der Praxis ist diese Methode nach wie vor das Standardverfahren. Der Wert eines Erbbaurechtes setzt sich danach aus dem *Bodenwertanteil* (kann „null“, „positiv“ oder „negativ“ sein) und dem *Gebäudewertanteil* zusammen.

Die Wertermittlung erfolgt nach dem Vergleichswertverfahren (§ 24-26 ImmoWertV), dem Sachwertverfahren (§ 35-39 ImmoWertV) sowie dem Ertragswertverfahren (§§ 27-34 ImmoWertV).

Der *Verkehrswert des bebauten Erbbaurechtes* wird unter Berücksichtigung der vertraglichen Vereinbarungen wie insbesondere der Höhe des Erbbauzinses, der Wertsicherung, der Dauer und Inhalt des Erbbaurechts sowie sonstiger den Wert beeinflussender Umstände ermittelt.

Auftragsgemäß wird der derzeitige Verkehrswert des bebauten Erbbaurechtes an dem Gebäudekomplex „Vorder- und Hinterhaus“ mit insgesamt 3 Wohnungen sowie einem Garagengebäude in Grenzbebauung für die Liegenschaft in **D-61462 Königstein-Falkenstein, Hohemarkstr. 31** im Sinne der Definition nach § 194 BauGB ermittelt.

*Der Verkehrs-/ 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.*

Bei der Ermittlung des *Grundstückswertes* ohne Belastung mit dem Erbbaurecht wird die Lage und die Qualität des Grundstücks hinsichtlich der planungsrechtlichen Situation nach Art und Maß der baulichen Nutzung berücksichtigt.

Die *Sachwertermittlung* erfolgt nur nachrichtlich. Der Gebäudeherstellungswert wird auf Grundlage der von mir überschlägig ermittelten Brutto-Grundfläche im Hinblick auf den Bauzustand, der Baukonstruktion und den Ausstattungsstandard in Ansatz gebracht. Der für den Monat Mai 2023 Bauindex für Wohngebäude beträgt **160,2** (Basis 2015 = 100). Der Umrechnungsfaktor auf die Normalherstellungskosten 2010 beträgt **90,0**.

Die *Ertragswertberechnung* basiert auf Grundlage der vertraglich vereinbarten tatsächlichen bzw. der als marktüblich erachteten Netto-Kaltmieten unter Berücksichtigung der örtlichen Lage innerhalb von Königstein, dem Bauzustand sowie Ausstattungsstandard und Modernisierungsgrad. Eine Differenz zwischen der marktüblicher Netto-Kaltmieten und der tatsächlichen Vertragsmiete wird mit einem Sonderwert berücksichtigt.

Die *übliche Gesamtnutzungsdauer* wird in dem vorliegenden Fall mit **GND = 70 Jahre** angesetzt. Die wirtschaftliche Restnutzungsdauer ermittelt sich mit anteiliger Gewichtung der Baujahre von 1957 und 1966 sowie durchgeführten bzw. *unterstellter* Innovationsmaßnahmen  $[1957 \times 0,25 + 1966 \times 0,25 + 1986 \times 0,1 + 2003 \times 0,1 + 2014 \times 0,1 + 2017 \times 0,05 + 2020 \times 0,05 + 2023 \times 0,1]$  bei *fiktivem* Baujahr 1985 → **RND = 32 Jahren**.

Der Bewertung wird ein marktüblicher Liegenschaftszinssatz in Anlehnung an den IMB 2023 des Gutachterausschusses für den Bereich des Hochtaunuskreises unter Berücksichtigung der objektspezifischen Eigenschaften wie die gute Wohnlage in Königstein der Gebäude-/ Grundrisskonzeption des Vorder- und Hinterhauses mit Baujahr Ø 1985 und insgesamt 3 Wohneinheiten in Höhe von **1,70 von Hundert** (Seite 136, Punkt 9.2.2 des IMB 2023 für HTK) zu Grunde gelegt.



## 5.2 Bodenwert:

Gemäß der schriftlichen Bodenrichtwertauskunft des Gutachterausschusses für den Bereich des Hochtaunuskreises beträgt der Bodenrichtwert in dieser allgemein gesuchten Lage von Königstein-Falkenstein für Wohnbauflächen mit Feststellung zum Stichtag per 01.01.2022 **EUR 1.150,00/m<sup>2</sup> (ebf.)** ohne Bezug auf eine mittlere Grundstücksgröße bzw. Wert relevante Geschossflächenzahl.

In Anlehnung an die Auswertung des Gutachterausschusses wird in vorliegendem Fall der festgestellte Bodenrichtwert der Bodenwertermittlung zu Grunde gelegt. Eine Veränderung des Bodenrichtwertes seit Feststellung per 01.01.2022 ist unter Berücksichtigung der aktuellen Entwicklung auf dem Immobilienmarkt nicht feststellbar.

## 5.3 Bewertungstechnische Daten:

**Grundstück** (Erbbaugrundbuch, Blatt 1499): **665 m<sup>2</sup>**

**Bebaute Fläche „BF“:**

* VH: 8,00 m x 9,00 m =	72,00 m <sup>2</sup>
* HH: 8,00 m x 7,00 m =	56,00 m <sup>2</sup>
* WF: 5,00 m x 2,00 m =	10,00 m <sup>2</sup>
<b>∑ BF</b> (Hohemarkstraße 31; VH und HH):	<b>138,00 m<sup>2</sup></b>

**Brutto-Grundflächen „BGF“:**

*Besondere Bauteile wie Dachgauben, Kellertreppe, Kamin werden nach DIN 277 (i.d.F von 2018) bei der Wertermittlung separat erfasst.*

* KG: → Bebaute Fläche $\cdot$ 10 m <sup>2</sup> =	128,00 m <sup>2</sup>
* EG: → siehe Bebaute Fläche =	138,00 m <sup>2</sup>
* DG: → Bebaute Fläche $\cdot$ 10 m <sup>2</sup> =	128,00 m <sup>2</sup>
* SB: → ca. 5,00 m x 16,00 m =	80,00 m <sup>2</sup>
<b>∑ BGF</b> (Hohemarkstraße 31; VH und HH):	<b>474,00 m<sup>2</sup></b>

**Geschossflächenzahl „WGFZ“:**

[EG zu 100%, DG zu 75% = 234 m<sup>2</sup>] / 665 m<sup>2</sup>

**WGFZ** (Hohemarkstraße 31; VH und HH): **ca. 0,35**



**Erbbauzins, jährlich** mit Bezug auf Schreiben vom 20.11.2014: **EUR 271,44**

**Erbbauzinssatz, angemessen**  
[In Anlehnung an üblichen Liegenschaftszinssatz, Lage, Objektart und Bodenwert, bei Verkauf oder Erbpachtverlängerung]: **2,00 %**

**Restlaufzeit „Erbbaurecht“** bis zum 31.12.2055 mit Bezugnahme auf § 3 des Erbpachtvertrages: **32,50 Jahre**

**Wohn-/Nutzflächen „WF/NF“:**  
\* EG: →  $54,62 \text{ m}^2 \times 0,97 + 49,5 \text{ m}^2 = 102,48 \text{ m}^2$   
\* DG: →  $55,40 \text{ m}^2 \times 0,97 + 45,5 \text{ m}^2 = 99,24 \text{ m}^2$   
**∑ WF** (Hohemarkstraße 31, VH und HH): **ca. 201,72 m<sup>2</sup>**

\* KG: →  $28,35 \text{ m}^2 \times 0,97$  im VH =  $27,50 \text{ m}^2$   
\* SB: →  $44,65 \text{ m}^2$  im VH und HH =  $44,65 \text{ m}^2$   
**∑ NF** (Hohemarkstraße 31, VH und HH): **ca. 72,15 m<sup>2</sup>**

**Normalherstellungskosten in Anlehnung an die NHK 2010 [m<sup>2</sup> BGF]**

**Typ 4.1; Mehrfamilienhaus < 6 WE**  
\* Ausstattung und Ausbau → **Standardstufe 3**  
\* Bauindex Mai 2023 = **160,2** (2015 = 100)  
\* Umrechnung auf NHK mit Basis 2010 = **90,0**  
\* Grundrissart Einspanner 1WE/Ebene → **1,05**

**Typ 14.1; Einzelgarage, Massivbau**  
\* Ausstattung und Ausbau, **Standardstufe 4**

**Wert der baulichen Außenanlagen:** **5,00 %**

**Restnutzungsdauer** (fiktives Baujahr 1985): **32 Jahre**

**Liegenschaftszinssatz** (lage- und objektspezifisch in Anlehnung an den IMB 2023): **1,70 %**

**Barwertfaktor** gemäß den § 21 und § 34 ImmoWertV bei angemessenem Liegenschaftszinssatz mit  $Lz = 1,70 \%$  und Restnutzungsdauer = 32 Jahren: **24,525**

## 6.0 BODENWERTERMITTLUNG

### 6.1 BODENWERT (OHNE BELASTUNG MIT ERBBAURECHT):

#### Bemerkung:

Der Richtwert des Gutachterausschusses für den Bereich des Hochtaunuskreises beträgt mit Feststellung per 01.01.2022 für diese Lage in Königstein-Falkenstein maßgebliche Bodenrichtwertzone „Nutzung für Wohnbauflächen“ EUR 1.150,00/m<sup>2</sup> (ebf.) ohne Bezug auf eine bestimmte Grundstücksgröße oder WGFZ. Ein Richtwert ist ein aus Kaufpreisen ermittelter durchschnittlicher Bodenwert für ein Gebiet mit wesentlichen gleichen Nutzungs- und Wertverhältnissen. Er ist bezogen auf ein Grundstück, dessen Eigenschaften für dieses Gebiet typisch sind. Abweichungen des einzelnen Grundstücks in den Wert bestimmenden Eigenschaften, wie Art und Maß der baulichen Beschaffenheit, Erschließungszustand und Grundstücksgestaltung, insbesondere Grundstückstiefe, bewirken Abweichungen seines Verkehrswertes vom Richtwert.

*Nach § 196 BauGB werden die Bodenrichtwerte innerhalb bebauter Gebiete mit dem Wert ermittelt, der sich ergeben würde, wenn der Boden unbebaut wäre. Gemäß Bodenrichtwertkarte des Gutachterausschusses für den Bereich des Hochtaunuskreises bezieht sich der festgestellte Bodenrichtwert in dieser Lage von Königstein im Taunus, OT Falkenstein nicht auf eine wertrelevante Geschossflächenzahl (WGFZ) bzw. auf eine bestimmte Grundstücksgröße. Es handelt sich in vorliegendem Fall um ein lagetypisches, rechteck- bis trapezförmig zugeschnittenes Grundstück mit einer in allgemein gesuchter Wohnlage üblichen Größe und angemessener baulicher Ausnutzung (realisierte WGFZ 0,35 < nach B-Plan zul. WGFZ 0,40). Die Anwendung von Umrechnungskoeffizienten kann daher entfallen. Der Bodenrichtwert wird der Bodenbewertung voll zu Grunde gelegt.*

**Grundstück:** → einschließlich Erschließungskosten (ebf.)

* Flur, 4 Flurstücke 122/4:	665 m <sup>2</sup> x EUR 1.150,00/m <sup>2</sup> =	EUR	764.800,00
* Zuschlag zur Rundung:		EUR	<u>200,00</u>

<b>BODENWERT (KÖNIGSTEIN, HOHEMARKSTRASSE 31; UNBELASTET):</b>	<b>EUR</b>	<b>765.000,00</b>
--	------------	-------------------

---



**6.2 BODENWERTANTEIL (BEBAUTES ERBBAURECHT):**

In den Wertermittlungsrichtlinien 2006, Zweiter Teil, Punkt 4.2 und 4.3.2 heißt es: Zur Wertermittlung ist in erster Linie das Vergleichswertverfahren heranzuziehen. Erst wenn hierfür nicht genügend geeignete Vergleichspreise zur Verfügung stehen, ist auf die finanzmathematische Methode als Bewertungsmodell zurückzugreifen. In der Praxis ist dies der häufig anzutreffende Fall. Die Ermittlung des Werts des Erbbaurechtes im Rahmen der finanzmathematischen Methode stellt ein Bewertungsmodell dar, dem die Überlegung zu Grunde liegt, dass sich der Wert des Erbbaurechtes aus einem Bodenwertanteil sowie einem Gebäudewertanteil zusammensetzt. Der Bodenwertanteil des Erbbaurechtes ergibt sich aus der Differenz zwischen dem vertraglich erzielbaren Erbbauzins und dem am Wertermittlungsstichtag angemessenen Bodenwert-Verzinsungsbetrages des unbelasteten Grundstücks. Die Differenz ist mit Hilfe des Rentenbarwertfaktors über die Restlaufzeit des Erbbaurechtes zu kapitalisieren.

**Grundstückswert, unbelastet:**

\* 665 m<sup>2</sup> x EUR 1.150,00/m<sup>2</sup> = rd. EUR 765.000,00

**Angemessener Erbbauzins** bei „Neubestellung bzw. Vertragsverlängerung“ entspricht Bodenwertverzinsung in Anlehnung an einen „üblichen“ Liegenschaftszinssatz.

2,00 % von EUR 765.000,00 = EUR 15.300,00

**abzüglich** vertraglicher Erbbauzins mit Anpassung per 20.11.2014:

./ EUR 271,44

**Zinsvorteil** der Erbbauberechtigten: EUR 15.028,56

**Kapitalisierungszeitraum** entspricht der vertraglich vereinbarten Laufzeit des Erbbaurechtes bis zum 31.12.2055: 32,5 Jahre

**Barwertfaktor** gemäß den § 21 und § 34 ImmoWertV bei angemessenem Zinssatz für die Objektart iHv. 2,00 %: 23,730

**Barwert des Zinsvorteils:**

EUR 15.028,56 x 23,730 x 0,8 (20 % Minderung infolge potenzieller Anpassung des Erbbauzinses): EUR 285.300,00

**BODENWERTANTEIL (KÖNIGSTEIN, HOHEMARKSTRASSE 31; VH + HH):** EUR 285.300,00

## 7.0 GEBÄUDE-SACHWERT (BEBAUTES ERBBAURECHT):

- Baulichkeiten:** Mit angemessenen Herstellungskosten, bei Ansatz von Normalherstellungskosten **NHK 2010**
- \* MFH mit 3 Wohnungen in Anlehnung an **Typ 4.1**
  - \* Gemäß Tabelle 2 der SW-RL → Standardstufe 3
  - \* Grundrissart Einspanner → **Korrekturfaktor 1,05**
  - \* Garage in Massivbauweise in Anlehnung an **Typ 14.1**
  - \* *fiktives* Baujahr 1985 infolge von Modernisierungen
  - \* Bauindex Mai 2023 = **160,2** (Basis 2015 = 100)
  - \* Umrechnung auf NHK mit Basis 2010 = 100 → **90,0**

**NHK 2010:** Mit angemessenen Kosten pro Quadratmeter BGF

- \* MFH (3 WE):  $EUR\ 825,00/m^2 \times 1,05 \times (160,2/90,0) = EUR\ 1.541,00/m^2$
- \* Garage:  $EUR\ 485,00/m^2 \times (160,2/90,0) = EUR\ 863,00/m^2$

### 1.) Bauwert „MFH mit 3 Wohnungen“:

474 m<sup>2</sup> BGF x EUR 1.541,00/m<sup>2</sup> = EUR 730.400,00

**Zulagen** für Sonstige Einbauten bzw. besondere Bauteile (siehe Blatt 14)

psch. 10,00 % von EUR 730.400,00: EUR 73.000,00

### 2.) Bauwert „Garagengebäude“:

22,50 m<sup>2</sup> BGF x ca. EUR 863,00/m<sup>2</sup> = EUR 19.400,00

EUR 822.800,00

### 3.) Wert baulicher Außenanlagen

pauschaler Ansatz in Höhe von **5,00 %**

5,00 % von EUR 822.800,00 = EUR 41.100,00 EUR 863.900,00

**abzüglich Wertminderung** für Alter und Zustand, bei einer Gesamtnutzungsdauer von 70 Jahren und einem *fiktiven* Baujahr 1985 ergibt sich rein rechnerisch das Baualter (2023-1985) mit  $\varnothing$  38 Jahren

*lineare Alterswertminderung nach SW-RL*

54,29 % von EUR 863.900,00 = ./. EUR 469.000,00

**VORLÄUFIGER GEBÄUDE-SACHWERT (OHNE MARKTANPASSUNG):** EUR 394.900,00



Übertrag „VORLÄUFIGER GEBÄUDE-SACHWERT“ EUR 394.900,00

**A.) Marktanpassung** gemäß § 21 und 39 ImmoWertV. Mit Bezugnahme auf den Immobilienmarktbericht des Gutachterausschusses für den Bereich des Hochtaunuskreises werden keine Sachwertfaktoren für Mehrfamilienhäuser abgeleitet. Hilfsweise erfolgt der Rückgriff in Anlehnung an den für den Bereich der Stadt Frankfurt gemäß Immobilienmarktbericht 2023 unter Punkt 3.8.6.5 für Mehrfamilienwohnhäuser, Baujahre 1950 bis 1977 im Jahr 2022 in mittleren und gehobenen Lagen abgeleiteten Sachwertfaktoren mit Auswertung von insgesamt 53 Kauffällen im Zeitraum vom 01.01.2022 bis zum 31.12.2022 und unter Berücksichtigung der objektspezifischen Eigenschaften wie Erbbaurecht, Alter, Grundrisslösung, Zustand und Modernisierungsgrad. Der Mittelwert des Sachwertfaktors beträgt 1,14. In vorliegendem Fall halte ich einen reduzierten Sachwertfaktor **1,10** (+ 10 % Marktanpassung) für angemessen.

\* *Marktanpassung + 10 %*: EUR 394.900,00 x 0,1 = EUR 39.500,00

GEBÄUDE-SACHWERT (MARKTANGEPASST) EUR 434.400,00

---

**B.) Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale „boG“.** Bei der Wertermittlung des 3-Familienhauses, bestehend aus einem Vorderhaus mit 2 Wohneinheiten und einem Hinterhaus mit 1 Wohneinheit als Einfamilienhaus ist der aktuelle Leerstand des Hinterhauses mit unabweisbarem Revitalisierungsbedarf zu berücksichtigen. Gemäß der Aufstellung auf Blatt 10 des Gutachtens wurden bereits punktuelle bauliche Verbesserungen durchgeführt. Im Sinne einer nachhaltigen Nutzung des Hinterhauses bzw. einer Vermietbarkeit werden hier die grob überschlägig kalkulierten Investitionskosten für Revitalisierung des Innenausbau und anstehende energetische Sanierungsmaßnahmen angesetzt.

→ ca. 139,65 m<sup>2</sup> Mietfläche x Ø EUR 800,00/m<sup>2</sup> = J. EUR 111.700,00

GEBÄUDE-SACHWERT (KÖNIGSTEIN, HOHEMARKSTRASSE 31; VH + HH): EUR 322.700,00

---





## 8.0 ERTRAGSWERT:

Unter Berücksichtigung der Wert bildenden Faktoren wie die gesuchte Adressenwohnlage im Königsteiner Stadtteil Falkenstein, der funktionalen Grundrisslösung der Wohnungen, teils ohne Balkon und Terrasse sowie dem realisierten bzw. unterstellten Ausbau- und Modernisierungsgrad im Vorder- und Hinterhaus nach Durchführung von Revitalisierungen und baulichen Verbesserungen für die Leerstandsflächen, halte ich in Anlehnung an die mir bekannten Netto-Kaltmieten in vergleichbaren Objekten eine  $\emptyset$  Nettokaltmiete in Höhe von EUR 11,00/m<sup>2</sup> im Vorderhaus und EUR 13,00/m<sup>2</sup> im Hinterhaus bzw. EUR 6,50/m<sup>2</sup> für die wohnlich ausgebauten Flächen sowie pauschal EUR 150,00 für das Garagengebäude für marktgerecht und über die wirtschaftliche Restnutzungsdauer von  $n = 32$  Jahren (entspricht  $\sim$  Restlaufzeit des Erbbaurechtes) für nachhaltig erzielbar. Die Differenz zwischen dem angemessenen Erbbauzins und dem tatsächlich vereinbarten Erbbauzins wird unter Berücksichtigung einer Minderung in Höhe von 20 % über  $n = 32,5$  Jahre kapitalisiert und als positiver Sonderwert = Bodenwertanteil dem vorläufigen Ertragswert hinzugerechnet.

### 1.) Vorderhaus mit 2 WE + Souterrain:

ca. 106,72 m <sup>2</sup> $\emptyset$ EUR 11,00/m <sup>2</sup> =	EUR	1.173,92
ca. 27,50 m <sup>2</sup> $\emptyset$ EUR 6,50/m <sup>2</sup> =	EUR	178,75

### 2.) Hinterhaus mit 1 WE + Spitzboden:

ca. 95,00 m <sup>2</sup> $\emptyset$ EUR 13,00/m <sup>2</sup> =	EUR	1.235,00
ca. 44,65 m <sup>2</sup> $\emptyset$ EUR 6,50/m <sup>2</sup> =	EUR	290,23

### 3.) Garagengebäude:

1 Stellplatz x $\emptyset$ EUR 150,00/Platz =	EUR	150,00
---	-----	--------

**Marktüblicher Jahresrohertrag:** 12 x EUR 3.027,90 = EUR 36.335,00

### abzüglich Bewirtschaftungskosten nach EW-RL:

* Verwaltungskosten (3,00 % von EUR 36.335,00):	EUR	1.090,05
* Betriebskosten, nicht umlagefähig (0,50 % v. EUR 36.335,00):	EUR	181,68
* Instandhaltungskosten „modifiziert“ nach Wohnfläche und Nutzfläche (201,72 m <sup>2</sup> WF x $\emptyset$ EUR 13,50/m <sup>2</sup> x 1,0):	EUR	2.723,22
(72,72 m <sup>2</sup> NF x $\emptyset$ EUR 13,50/m <sup>2</sup> x 0,5):	EUR	490,86
(1 Garagenplatz x $\emptyset$ EUR 102,00/Platz):	EUR	102,00
* Mietausfallwagnis (2,00 % von EUR 36.335,00):	EUR	726,70

$\Sigma$  kalkulierte Bewirtschaftungskosten  $\cong$  14,63 % J. EUR 5.315,00



Übertrag „Jahresreinertrag“:	EUR	31.020,00
<b>abzüglich</b> angemessener Bodenertragsanteil: 1,70 % von EUR 765.000,00:	./.	<u>EUR 13.005,00</u>
verbleibender <b>Gebäudeertragsanteil</b> :	EUR	18.015,00
∅ wirtschaftliche Restnutzungsdauer:	32 Jahre	
<b>Barwertfaktor</b> gemäß den § 21 und § 34 ImmoWertV bei ∅ 1,70 % Liegenschaftszinssatz (MFH nach IMB 2023 für den HTK):	24,525	
<b>Wert der baulichen Anlagen:</b> EUR 18.015,00 x 24,525	=	<u>EUR 441.800,00</u>
<b>VORLÄUFIGER ERTRAGSWERT</b> (OHNE BODENWERTANTEIL):	EUR	441.800,00

**A.) Positiver Sonderwert**, Kapitalisierte Differenz aus dem angemessenen Erbbauzins sowie dem vertraglichen Erbbauzins für den Wohngebäudekomplex „Hohemarkstraße 31 mit Vorderhaus, Hinterhaus und Garagengebäude unter Berücksichtigung einer Kappung in Höhe von - 20% für potenzielle Anpassungen des Erbbauzinses über die Vertragslaufzeit.

* üblicher Erbbauzins/Jahr =	EUR	15.300,00
* vertraglicher Erbbauzins/Jahr =	<u>EUR</u>	<u>271,44</u>
* ∅ Differenz Vertrags-/Marktmiete =	EUR	15.028,56
* Barwertfaktor V (Lz = 2,00 %, n = 32,5 Jahre)		

→ Bodenwertanteil: EUR 15.028,56 x 23,730 x 0,8 = EUR 285.300,00

**B.) Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale „boG“**. Bei der Wertermittlung des 3-Familienhauses ist der aktuelle Leerstand des Hinterhauses mit unabweisbarem Revitalisierungsbedarf zu berücksichtigen. Investitionskosten für Revitalisierung/Sanierung (s. Blatt 26):

./.
 EUR 111.700,00 |

**ERTRAGSWERT** (KÖNIGSTEIN, HOHEMARKSTRASSE 31; VH + HH): EUR 615.400,00



**9.0 VERKEHRSWERT:**

*Wahl des Wertermittlungsverfahrens in Anlehnung an § 6 ImmoWertV:*

„Das Ertragswertverfahren kommt insbesondere bei Grundstücken in Betracht, bei denen der nachhaltig erzielbare Ertrag für die Werteinschätzung am Markt im Vordergrund steht, z.B. bei Mietwohngrundstücken, d.h. Grundstücken, die zu mehr als 80 % - berechnet nach der Jahresrohmiete - Wohnzwecken dienen, gemischt genutzten Grundstücken, d.h. Grundstücken, die teils Wohn-, teils anderen wie gewerblichen, freiberuflichen oder öffentlichen Zwecken dienen und Geschäftsgrundstücke“.

*Der Wertmaßstab für ein Mehrfamilienhaus mit einer Garage in Form eines „bebauten Erbbaurechtes“ ist allgemein der wirtschaftliche Nutzen, der im Ertrag zum Ausdruck kommt und aus der Immobilie durch eine angemessene und nachhaltige Vermietung zu erzielen ist. Das Sachwertverfahren dient hier lediglich zu Orientierungszwecken! Die aktuellen Entwicklungen auf dem Immobilienmarkt infolge des Ukraine-Krieges mit der Energie- und Wirtschaftskrise sowie gestiegenen Kreditzinsen wurden berücksichtigt. Die Preise für Wohnimmobilien in Deutschland sind in den ersten 4 Monaten des Jahres 2023 laut Statistischem Bundesamt um Ø - 6,8 % gegenüber dem Q1/2022 gesunken.*

Ausgangswert = Ertragswert:	EUR	615.400,00
Rundungsabschlag:	- /, EUR	400,00
<b>VERKEHRSWERT (KÖNIGSTEIN, HOHEMARKSTRASSE 31; VH + HH):</b>	<b>EUR</b>	<b>615.000,00</b>

Verhältniszahl:  $\frac{\text{Verkehrswert EUR 615.000,00}}{\text{ca. 201,72 m}^2 \text{ Wohnfläche (VH + HH)}} \Rightarrow \text{Ø EUR 3.049,00/m}^2 \text{ WF}$

$\frac{\text{Verkehrswert EUR 615.000,00}}{\text{EUR 36.335 marktüblicher JRE}} \Rightarrow \text{Ø 16,93- fache}$

Königstein / Ts., den 18.07.2023  
db/kh

Der Sachverständige:



*Dirk Böhmstedt*





**ANSICHT „HOHEMARKSTRASSE 31“ MIT BLICK NACH NORDOSTEN**



**ANSICHT „HOHEMARKSTRASSE 31“ MIT BLICK NACH NORDWESTEN**



**GIEBELANSICHT (SÜDSEITE) MIT BALKON „HOHEMARKSTRASSE 31“**



**SÜDOSTANSICHT „HOHEMARKSTRASSE 31“ MIT HAUSZUWEGUNG**





### SÜDANSICHT DES GARAGENGEBÄUDES IN GRENZBEBAUUNG



### INNENANSICHT DES GARAGENGEBÄUDES MIT WERKSTATTGRUBE





**INNENANSICHT DER GARAGE MIT PODEST UND GARTENAUSGANG**



**DURCHGANG IN DEN GARTEN ZWISCHEN WOHNGEBÄUDE UND GARAGE**



**NORDOSTANSICHT „HOHEMARKSTRASSE 31“ MIT KELLERTREPPE**



**BLICK AUF DIE NEBENGEBÄUDE IN NORDÖSTLICHER GRENZBEBAUUNG**





**INNENANSICHT DER WERKSTATT IN HOLZBAUWEISE HINTER GARAGE**



**INNENANSICHT DER WERKSTATT MIT BLICK AUF GARAGENRÜCKWAND**





**NORDGIEBELANSICHT „HOHEMARKSTRASSE 31“ MIT KELLERTREPPE**



**BLICK IN DEN GARTEN NACH NORDWESTEN MIT 2 GARTENHÜTTEN**



**INNENANSICHT DER HOLZGARTENHÜTTE MIT EINEM SATTELDACH**



**INNENANSICHT DER HOLZGARTENHÜTTE MIT EINEM PULTDACH**





**SÜDWESTANSICHT (HAUPTHAUS MIT ANBAU) „HOHEMARKSTRASSE 31**



**BLICK AUF GARTENFLÄCHE ENTLANG DER WESTGRENZE ZUR STRASSE**





**SÜDWESTANSICHT „HOHEMARKSTRASSE 31“**



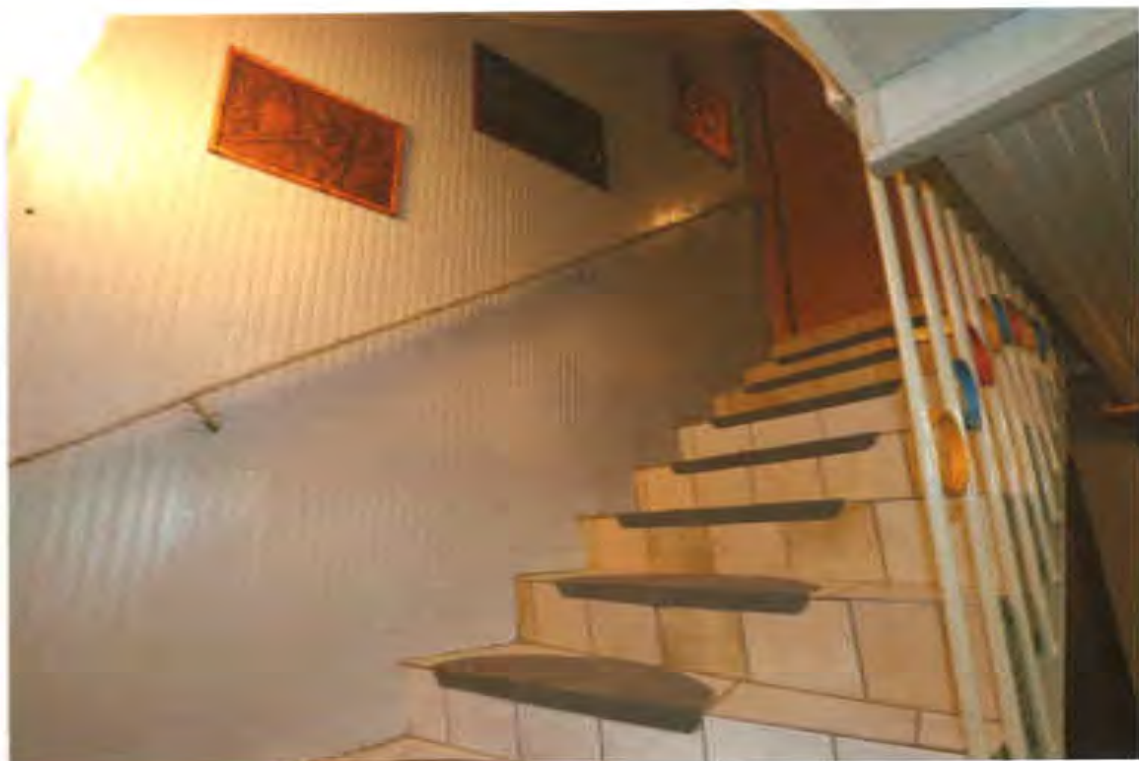
**FRONTANSICHT (SÜDSEITE MIT BALKON) „HOHEMARKSTRASSE 31“**



**HAUSEINGANGBEREICH MIT WINDFANG AN DER WESTSEITE**



**TREPPENHAUSANSICHT IM KELLERGESSCHOSS-ANBAU**





**TREPPE MIT ERSCHLIESSUNGSFLUR IM KELLERGESCHOSS-ANBAU**



**WASCHKÜCHE MIT HEIZUNG IM KELLERGESCHOSS-ANBAU**





**BLICK AUF DIE HEIZUNGSANLAGE IM KELLERGESSCHOSS-ANBAU**



**ABSTELLRAUM IM KELLERGESSCHOSS-ANBAU**



### ERSCHLIESSUNGSFLUR IM KELLERGESSCHOSS-ANBAU



### ABSTELLRAUM (EHEMALS WC-RAUM) IM KELLERGESSCHOSS-ANBAU





**PARTY-/HOBBYRAUM IM KELLERGESSCHOSS-ANBAU MIT AUSGANG**



**PARTY-/HOBBYRAUM MIT KÜCHENZEILE IM KELLERGESSCHOSS-ANBAU**





### WERKSTATTRAUM IM KELLERGECHOSS-ANBAU



### KELLERAUSSENTREPPE IM KELLERGECHOSS-ANBAU ZUR NORDSEITE



**WINDFANG IM ERDGESCHOSS-ANBAU AN DER OSTSEITE**



**IM ERDGESCHOSS-ANBAU**





**BLICK AUF TREPPENABGANG IN DEN KELLER IM ERDGESCHOSS-ANBAU**



**WOHNKÜCHE IM ERDGESCHOSS-ANBAU ZUR OSTSEITE**





### WOHNKÜCHE IM ERDGESCHOSS-ANBAU MIT EINBAUKÜCHE



### WOHNZIMMER IM ERDGESCHOSS-ANBAU MIT LAGE ZUR WESTSEITE



**WOHNZIMMER IM ERDGESCHOSS-ANBAU MIT BLICK AUF DIE SITZECKE**



**WC-RAUM IM ERDGESCHOSS-ANBAU MIT LAGE ZUR WESTSEITE**





**TREPPENHAUSANSICHT IM ERDGESCHOSS-ANBAU**



**ERSCHLIESSUNGSFLUR IM DACHGESCHOSS-ANBAU**





**ZIMMER 1 IM DACHGESCHOSS-ANBAU ZUR NORDSEITE**



**ZIMMER 2 IM DACHGESCHOSS-ANBAU ZUR NORDSEITE**



### BADEZIMMER IM DACHGESCHOSS-ANBAU



### TREPPENAUFGANG ZU SPITZBODEN IM DACHGESCHOSS-ANBAU





**RAUM IM SPITZBODEN IM DACHGESCHOSS-ANBAU ZUR NORDSEITE**



**BLICK IN DEN GARTEN IN RICHTUNG NORDWESTEN**





**BLICK IN DEN GARTEN IN RICHTUNG NORDOSTEN**



**RAUM IM SPITZBODEN IM DACHGESCHOSS-HAUPTHAUS ZUR SÜDSEITE**



**SPITZBODEN IM DACHGESCHOSS-HAUPTHAUS ZUR SÜDSEITE**



**SPITZBODEN IM DACHGESCHOSS-HAUPTHAUS ZUR SÜDSEITE**





**BLICK VON DEM SPITZBODEN-HAUPTHAUS IN RICHTUNG SÜDOSTEN**



**BLICK VON DEM SPITZBODEN-HAUPTHAUS IN RICHTUNG SÜDWESTEN**

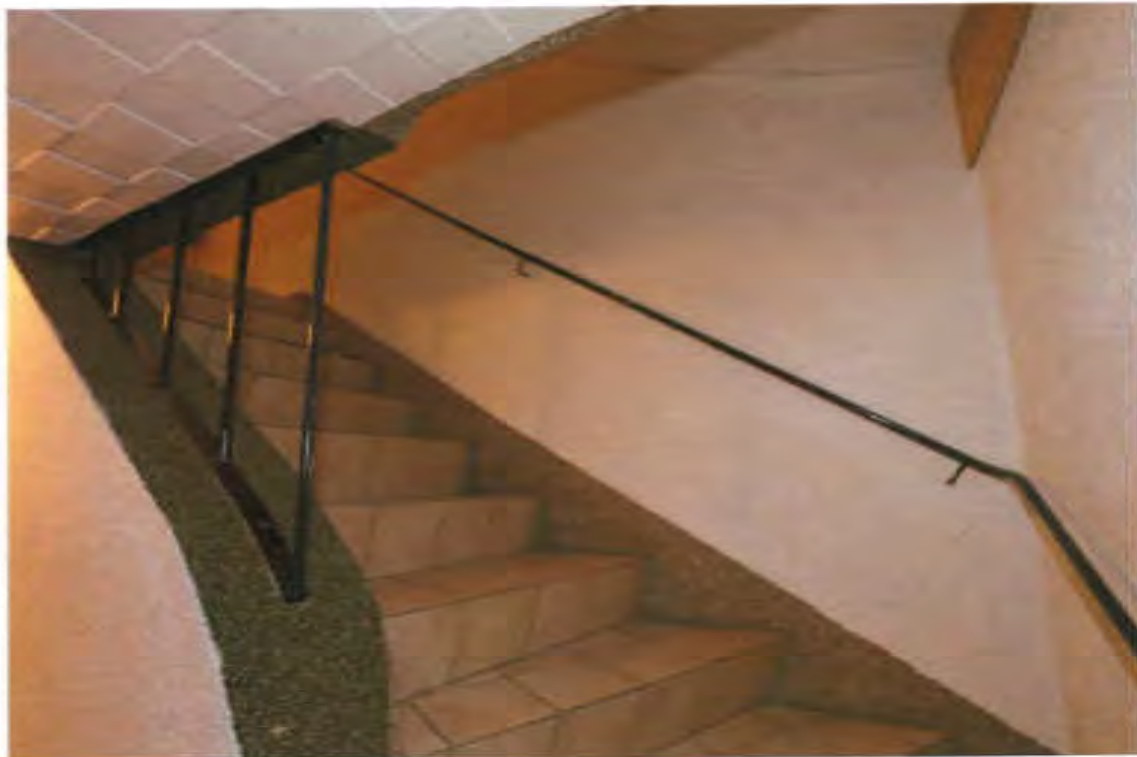




**TREPPENHAUSANSICHT IM SPITZBODEN DES WOHNHAUS-ANBAUS**



**TREPPENHAUSANSICHT IM KELLERGEOSCHOSS WOHNHAUS-HAUPTHAUS**



**WC-RAUM IM KELLERGESSCHOSS-HAUPTHAUS**



**ERSCHLIESSUNGSFLUR IM KELLERGESSCHOSS-HAUPTHAUS**



**KELLERAUM IM KELLERGESSCHOSS-HAUPTHAUS MIT FEUCHTESCHADEN**



**FLUR IM KELLERGESSCHOSS-HAUPTHAUS MIT BLICK AUF GASZÄHLER**





### WASCHKÜCHE IM KELLERGESSCHOSS-HAUPTHAUS



### BLICK AUF AUSGEBAUTE RÄUME IM KELLERGESSCHOSS-HAUPTHAUS



**AUSGEBAUTER RAUM 1 MIT KÜCHE IM KELLERGESSCHOSS-HAUPTHAUS**



**AUSGEBAUTER RAUM 2 IM KELLERGESSCHOSS-HAUPTHAUS**



### AUSGEBAUTER RAUM 2 IM KELLERGESSCHOSS-HAUPTHAUS



### DUSCHE GEFANGEN HINTER RAUM 2 IM KELLERGESSCHOSS-HAUPTHAUS





**WINDFANG MIT TREPPENHAUS IM ERDGESCHOSS-HAUPTHAUS**



**ERSCHLIESSUNGSFLUR DER WOHNUNG IM ERDGESCHOSS-HAUPTHAUS**



**BADEZIMMER DER WOHNUNG IM ERDGESCHOSS-HAUPTHAUS**



**BLICK AUF GASTHERME DER WOHNUNG IM ERDGESCHOSS-HAUPTHAUS**



**SCHLAFZIMMER DER WOHNUNG IM ERDGESCHOSS-HAUPTHAUS**



**WOHNZIMMER DER WOHNUNG IM ERDGESCHOSS-HAUPTHAUS**





**WOHNKÜCHE DER WOHNUNG IM ERDGESCHOSS-HAUPTHAUS**



**WOHNKÜCHE DER WOHNUNG IM ERDGESCHOSS-HAUPTHAUS**



**TREPPENHAUSANSICHT IM DACHGESCHOSS-HAUPTHAUS**

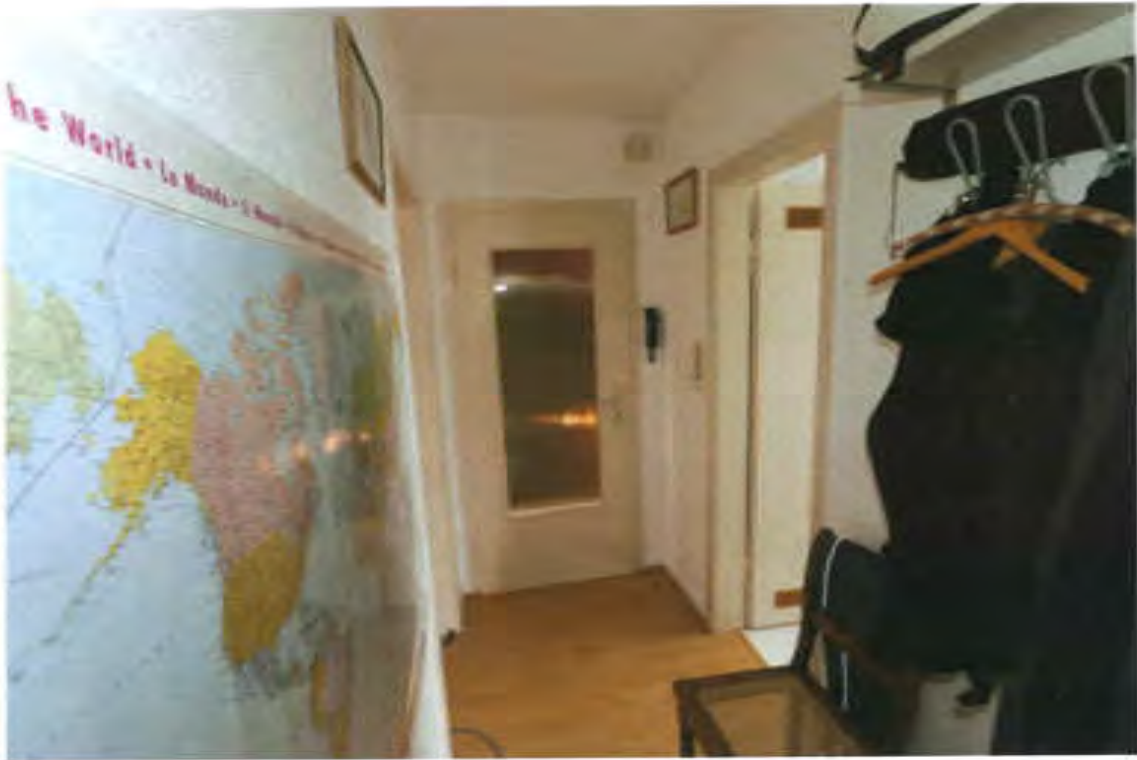


**ELEKTROHAUPTVERTEILUNG IM DACHGESCHOSS-HAUPTHAUS**

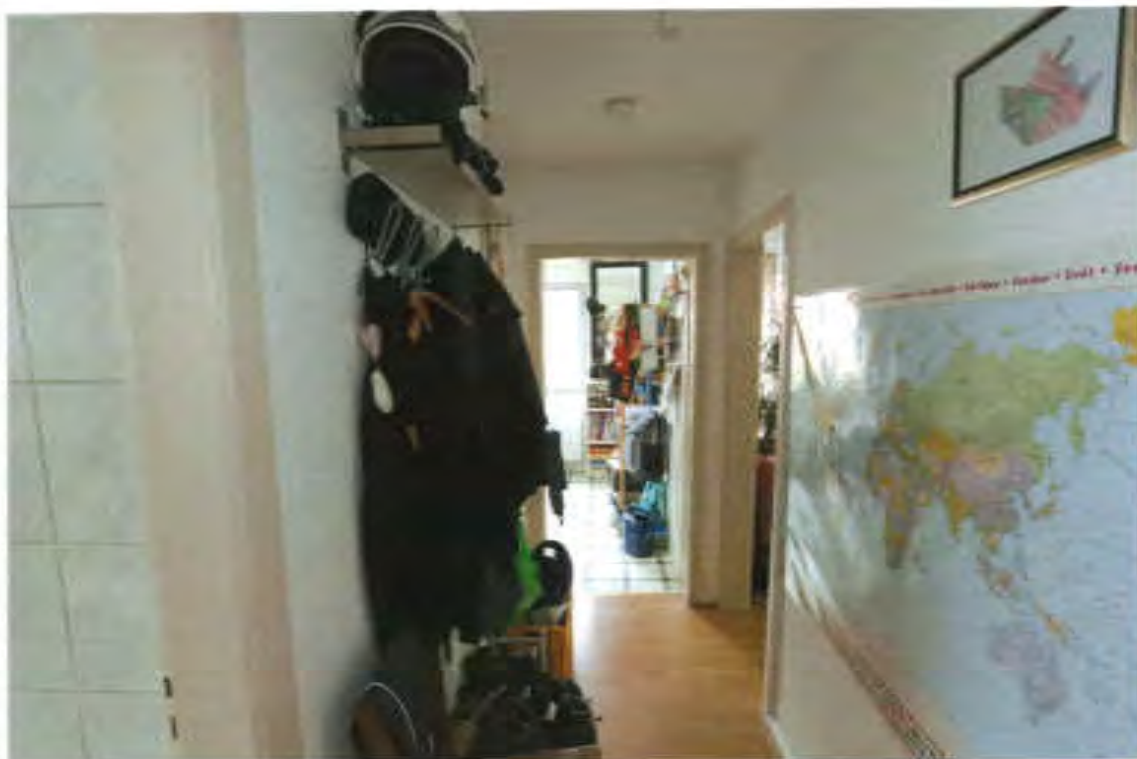




**FLURANSICHT DER WOHNUNG IM DACHGESCHOSS-HAUPTHAUS**



**ERSCHLIESSUNGSFLUR DER WOHNUNG IM DACHGESCHOSS-HAUPTHAUS**





**BADEZIMMER DER WOHNUNG IM DACHGESCHOSS-HAUPTHAUS**



**SCHLAFZIMMER DER WOHNUNG IM DACHGESCHOSS-HAUPTHAUS**



**WOHNKÜCHE DER WOHNUNG IM DACHGESCHOSS-HAUPTHAUS**



**EINBAUKÜCHE DER WOHNUNG IM DACHGESCHOSS-HAUPTHAUS**





**WOHNZIMMER DER WOHNUNG IM DACHGESCHOSS-HAUPTHAUS**



**WOHNZIMMER DER WOHNUNG IM DACHGESCHOSS-HAUPTHAUS**





**BALKON DER WOHNUNG IM DG-HAUPTHAUS, BLICK NACH SÜDOSTEN**



**BALKON DER WOHNUNG IM DG-HAUPTHAUS, BLICK NACH SÜDWESTEN**



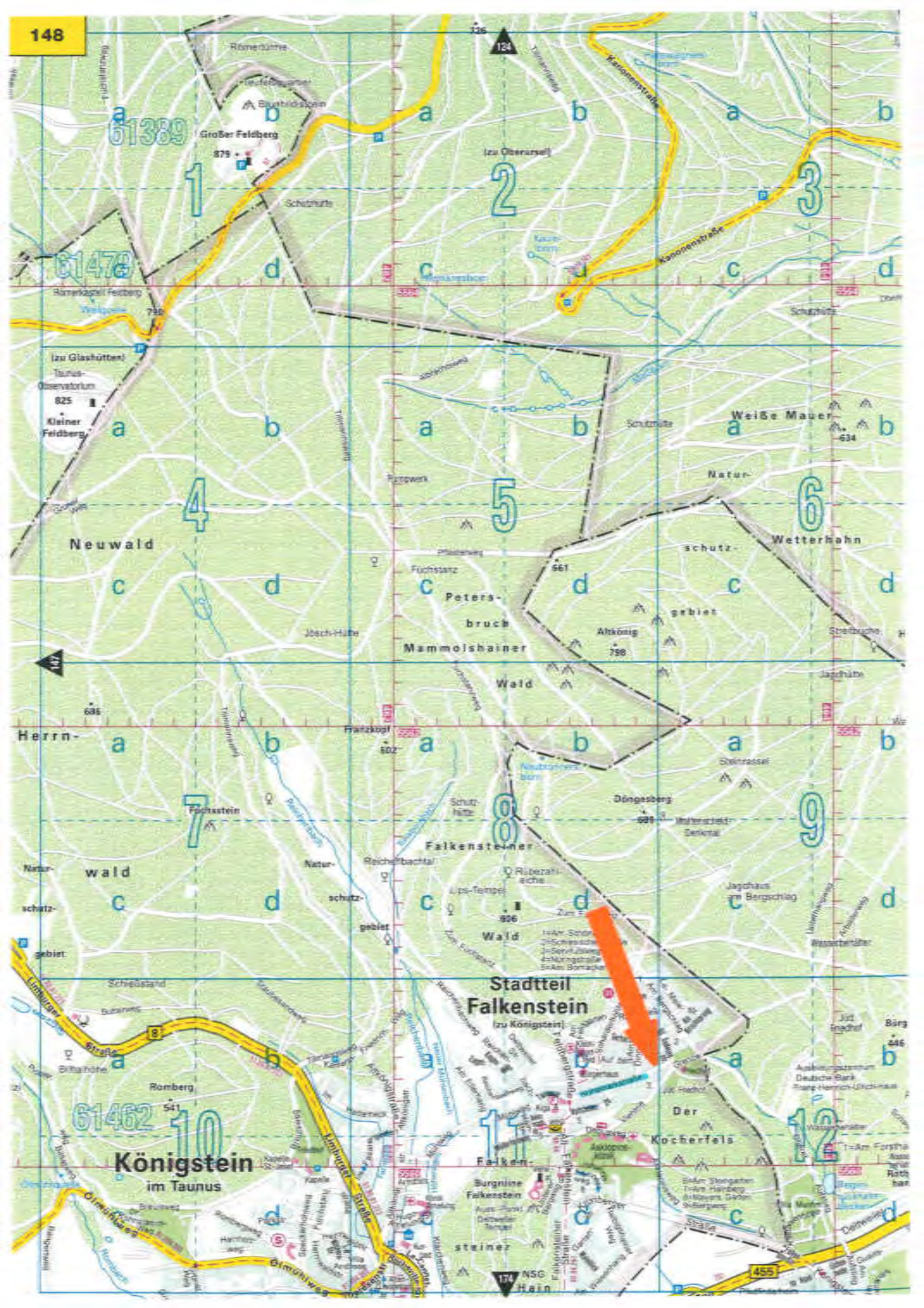
**TREPPENAUFGANG ZU DEM STAURAUIM IM SPITZBODEN-HAUPTHAUS**



**STAU RAUM IM SPITZBODEN-HAUPTHAUS**







61389

1

2

3

61478

4

5

6

7

8

9

61462

10

11

12

Königstein im Taunus

Stadtteil Falkenstein (zu Königstein)

Falkenstein

Der Kocherfels

174 NSG Hain





Flurstück: 122/4  
Flur: 4  
Gemarkung: Falkenstein

Gemeinde: Königstein im Taunus  
Kreis: Hochtaunus  
Regierungsbezirk: Darmstadt

5560515

32.403226



32.403105

5560435

Maßstab 1:500



**Amtsgericht Königstein im Taunus**  
- Grundbuchamt -



Amtsgericht Königstein im Taunus, 61451 Königstein im Taunus

Herrn  
Jürgen Schnöbel  
Staufenstraße 9  
65779 Kelkheim

Aktenzeichen: (Abt. 43) FA-1499-2  
(Bitte bei Antwort angeben)

Bearbeiterin: Frau Cachol  
Durchwahl: 06174 / 2903 - 42  
Fax: 0611 / 32761 - 8225

UNr:  
Ihr Zeichen:

Datum: 27.06.2023

Betreff: Grundbuchsache Falkenstein Blatt 1499-2

Eintragungsbekanntmachung nach § 55 Grundbuchordnung (GBO)

Sehr geehrter Herr Schnöbel,

in den Grundbuchblättern, die nachstehend aufgeführt sind, wurden Eintragungen vorgenommen. Der Wortlaut der Eintragungen und die genaue Grundbuchblattstelle sind zu Ihrer Kenntnisnahme nachstehend ausgedruckt.

Es wird empfohlen, den Inhalt der Eintragungen auf Richtigkeit und Vollständigkeit zu überprüfen.

Mit freundlichen Grüßen

Amtsgericht Königstein im Taunus  
- Grundbuchamt -

Diese Mitteilung wurde maschinell erstellt und ist nicht unterschrieben.

61452 Königstein im Taunus, Gerichtstraße 2  
Telefon 06174 / 2903 - 0, Telefax 0611 / 32761 - 8225

Sprechzeiten: Mo.-Fr.: 09:00-12:00 Uhr und nach Vereinbarung

 **DIGITALER  
SERVICE POINT**  
VERWESCHENLAUF

**0800 96 32 147**  
Ihr Draht zur Justiz.  
Rufen Sie an!

Hinweise zur Verarbeitung personenbezogener Daten erhalten Sie unter [www.ag-koenigstein-justiz.hessen.de](http://www.ag-koenigstein-justiz.hessen.de).  
Auf Wunsch werden diese Informationen in Papierform zur Verfügung gestellt.



## Angaben zum Eigentümer und zu den Flurstücken (soweit betroffen):

<b>Grundbuchbezirk Falkenstein Blatt 953:</b>	
<b>Aktuelle Eigentümer:</b>	Stadt Königstein im Taunus, Burgweg 5, 61462 Königstein
<b>Grundbuchbezirk Falkenstein Blatt 1499:</b>	
<b>E-Erbbaurecht</b>	
<b>Aktuelle Eigentümer:</b>	Dömling, Elke, Mühlgasse 3, 60426 Frankfurt am Main Mendel, Gabriele, Elsässer Platz 8, 65195 Wiesbaden Schnöbel, Jürgen, Staufensteinstraße 9, 65779 Kelkheim
<b>Historische Eigentümer:</b>	Schnöbel, Günther Josef Schnöbel, Rosemarie, geb. Kraus
<b>Flurstücke:</b>	Falkenstein Flur 4 Flurstück 122/4
<b>Grundbuchbezirk Schloßborn Blatt 1368:</b>	
<b>Aktuelle Eigentümer:</b>	Kraus, Georg, Richard-Wagner-Str. 7, 65760 Eschborn Kraus, Friedrich, Feldstraße 9 Fürth Dömling, Elke, Mühlgasse 3, 60426 Frankfurt am Main Mendel, Gabriele, Elsässer Platz 8, 65195 Wiesbaden Schnöbel, Jürgen, Staufensteinstraße 9, 65779 Kelkheim Dömling, Elke, Mühlgasse 3, 60426 Frankfurt am Main Mendel, Gabriele, Elsässer Platz 8, 65195 Wiesbaden Schnöbel, Jürgen, Staufensteinstraße 9, 65779 Kelkheim
<b>Historische Eigentümer:</b>	Schnöbel, Rosemarie, geb. Kraus Schnöbel, Günther Josef
<b>Flurstücke:</b>	Schloßborn Flur 12 Flurstück 307, 308

## Beginn der Eintragungsbekanntmachung

<b>Zweite Abteilung (Spalten 4 bis 5)</b>	
LNrE	Veränderungen
	Falkenstein 953

5.1 Das Erbaurecht ist übertragen worden. Wegen der Bezeichnung des jeweiligen Erbauberechtigten wird gemäß § 14 Absatz 3 Satz 3 ErbbauRG auf die Eintragung im Erbaugrundbuch Bezug genommen. Hier vermerkt am 22.06.2023.

Dorweiler

#### Erste Abteilung (Spalten 1 bis 4)

#### Falkenstein 1499

LNrE	Eigentümer	LNrG	Grundlage der Eintragung
2.1	Dömling, Elke geb. am 31.12.1964	1	Erbscheine vom 29.12.2022 und 15.06.2023 (Amtsgericht Idstein und Amtsgericht Königstein, 22 VI 447/22 und 31 VI 545/23 Schnöbel); eingetragen am 22.06.2023.
2.2	Mendel, Gabriele geb. am 03.01.1968		Dorweiler
2.3	Schnöbel, Jürgen geb. am 03.09.1963 zu lfd. Nr. 2.1-2.3 - in Erbengemeinschaft -		

#### Erste Abteilung (Spalten 1 bis 4)

#### Schloßborn 1368

LNrE	Eigentümer	LNrG	Grundlage der Eintragung
5.1	Dömling, Elke geb. am 31.12.1964	1,2	Bezüglich Anteil Abt. I Nr. 3G: Erbscheine vom 29.12.2022 und 15.06.2023 (Amtsgericht Idstein und Amtsgericht Königstein, 22 VI 447/22 und 31 VI 545/23 Schnöbel); eingetragen am
5.2	Mendel, Gabriele		



Amtsgericht Königstein im Taunus

## Grundbuch

von

Falkenstein

Blatt 1499

Erbbaugrundbuch

Dieses Blatt ist zur Fortführung auf EDV umgestellt worden und dabei an die Stelle des bisherigen Blattes getreten. In dem Blatt enthaltene Rötungen sind schwarz sichtbar.

Freigegeben am 28.5.2001, Bernard

Laufende Nummer der Grundstücke	Bisherige laufende Nummer d. Grundstücke	Bezeichnung der Grundstücke und der mit dem Eigentum verbundenen Rechte				Größe	
		Gemarkung (Vermessungsbezirk)	Karte Flur Flurstück	längs. schiffs. buch c/d	Wirtschaftsart und Lage	ha	q m <sup>2</sup>
		a	b	3	e	4	
1		ERBBAURECHT AN GRUNDSTÜCK FALKENSTEIN FALKENSTEIN	4 122/4		FALKENSTEIN BLATT 115 BEST. VERZ. NR. 299 GEBÄUDE- UND FREIFLÄCHE HOHEMARKSTRASSE 31		8 65
		EINGETRAGEN IN ABT. II NR. 39 DAUER: BIS ZUM 31.12.2055. ZUSTIMMUNG DES EIGENTÜMERS IST ERFORDERLICH ZUR VERKAUFERUNG UND BELASTUNG. EIGENTÜMER: STADT KÖNIGSTEIN GEMÄß BEWILLIGUNG VOM 28.7.1956 ANGELEGT AM 31.8.1956 IN BLATT 451 UND HIERHER ÜBERTRAGEN AM 05.02.1992 <i>WUM</i> <i>Heber</i>					

3  
2  
1



Bestand und Zuschreibungen		Abrechnungen	
Zur lfd. Nr. der Grundstücke		Zur lfd. Nr. der Grundstücke	
5	6	7	8

Laufende Nummer der Eintragungen	Eigentümer	Laufende Nummer der Grundstücke im Bestandsverzeichnis	Grundlage der Eintragung
		3	4
1 A	SCHNÖBEL GÜNTHER JOSEF *17.1.1941 6240 KÖNIGSTEIN ZU 1/2 SCHNÖBEL ROSEMARIE GEB. KRAUS *4.2.1941 6240 KÖNIGSTEIN ZU 1/2	1	1/2 ANTEIL 1 B EINGETRAGEN AUFGRUND EINIGUNG VOM 19.7.1991; IM ÜBRIGEN OHNE EIGENTUMSWECHSEL EINGETRAGEN AM 05.02.1992. <i>Wuu</i> <i>fliso</i>
B			

1 Laufende Nummer der Eintragungen	2 Hd. Nummer der betroffenen Grundstücke im Bestandsverzeichnis	3 Lasten und Beschränkungen
1	1	<p>ERBBAUZINS IN HOHE VON 0,10 -10/100- DEUTSCHE MARK FÜR DEN QUADRATMETER JÄHRLICH AB 1.1.1956 FÜR DEN JEWELLIGEN EIGENTUMER DES MIT DEM ERBBAURECHT BELASTETEN GRUNDSTÜCKS. UNTER BEZUGNAHME IM ÜBRIGEN AUF DIE EINTRAGUNGSBEWILLIGUNG VOM 28.6.1956 EINGETRAGEN AM 31.8.1956 IN BLATT 451 UND HIERHER ÜBERTRAGEN AM 05.02.1992. <i>mm</i></p>
2	1	<p>VORKAUFSRECHT FÜR ALLE VERKAUFSFÄLLE ZU GUNSTEN DER EIGENTÜMERIN DES MIT DEM ERBBAURECHT BELASTETEN GRUNDSTÜCKS. UNTER BEZUGNAHME IM ÜBRIGEN AUF DIE EINTRAGUNGSBEWILLIGUNG VOM 28.6.1956 EINGETRAGEN AM 31.8.1956 IN BLATT 451 UND HIERHER ÜBERTRAGEN AM 05.02.1992. <i>mm</i></p>

3  
2  
1

3  
2  
1



Königsstein im Taunus

Falkenstein

1499

1

Veränderungen		Löschungen	
Laufende Nummer d. Spalte 1	5	Laufende Nummer d. Spalte 1	6
1, 2	DER POST ABT. III NR. 1 IST DER VORRANG VOR DIESEN RECHTEN EINGERÄUMT. EINGETRAGEN AM 26.1.1966 IN BLATT 451 UND HIERHER ÜBERTRAGEN AM 05.02.1992. <i>faiser</i>		
1, 2	NEBENSTEHENDE RECHTE HABEN DER POST ABT. III NR. 2 DEN VORRANG EINGERÄUMT. EINGETRAGEN AM 15.1.1976 IN BLATT 451 UND HIERHER ÜBERTRAGEN AM 05.02.1992. <i>faiser</i>		

3  
2  
1

laufende Nummer der Eintragungen	laufende Nummer der belasteten Grundstücke im Bestandsverzeichnis	Betrag	Hypotheken, Grundschulden, Rentenschulden
1	1	38.500,- DM	<p>ACHTUNDDREIßIGTAUSENFÜNFHUNDERT DEUTSCHE MARK HYPOTHEK FÜR EIN TILGUNGSDARLEHEN DER SACHSISCHEN BODENKREDITANSTALT IN FRANKFURT AM MAIN MIT 7,75 (SIEBENDREIßIGTEL) VOM HUNDERT JÄHRLICH VERZINSLICH. DANEBEN IST FÜR DIE ZEIT VOM 1.7.1966 BIS 31.12.1969 EINE NEBENLEISTUNG VON JÄHRLICH 7,5 (SIEBENEINHALB) VOM HUNDERT DES URSPRÜNGLICHEN DARLEHNSBETRAGES ZU ENTRICHTEN. UNTER UMSTÄNDEN SIND FERNER EIN SÄUMNISZUSCHLAG VON JÄHRLICH EINS VOM HUNDERT UND EINE ENTSCÄDIGUNG VON HOCHSTENS FÜNF VOM HUNDERT DES URSPRÜNGLICHEN DARLEHNSBETRAGES ZU ZAHLEN. DER JEWELIGE EIGENTUMER IST DER SOFORTIGEN ZWANGSVOLLSTRECKUNG UNTERWORFEN. MIT BEZUG AUF DIE BEWILLIGUNG VOM 11.11.1965 EINGETRAGEN MIT DEM VORRRG VOR DEN RECHTEN ABT. II NR. 1 UND 2 AM 25.1.1966</p> <p><i>hu</i> IN BLATT 451 UND HIERHER ÜBERTRAGEN AM 05.02.1992. <i>pleber</i></p>
2	1	10.900,- DM	<p>ZEHNTAUSENDACHTHUNDERT DEUTSCHE MARK BUCHGRUNDSCHULD NEBST 6 VOM HUNDERT ZINSEN FÜR DIE HESSISCHE LANDESBANK - GIROZENTRALE - FRANKFURT/MAIN (ABTEILUNG LANDESBANKSPARKASSE HESSEN). GEMÄß BEWILLIGUNG VOM 21.11.1975 EINGETRAGEN AM 15.1.1976 IN BLATT 451 UND HIERHER ÜBERTRAGEN AM 05.02.1992.</p> <p><i>hu</i> <i>pleber</i></p>

Veränderungen		Löschungen	
Laufende Nummer d. Spalte 1	Betrag	Laufende Nummer d. Spalte 1	Betrag
5	6	8	9
1	38.500,-DM		10
1	38.500,-DM		
2	10.800,-DM		

LÖSCHUNGSVORMERKUNG GEMÄß §§ 1163, 1179 BGB FÜR DIE SÄCHSISCHE BODENREDITANSTALT IN FRANKFURT AM MAIN. MIT BEZUG AUF DIE BEWILLIGUNG VOM 11.11.1965 EINGETRAGEN AM 25.1.1966 IN BLATT 451 UND HIERHER ÜBERTRAGEN AM 05.02.1992, *flaser*

LÖSCHUNGSVORMERKUNG FÜR DEN JEWEILIGEN GLAUBIGER DER POST ABT. III NR. 2 GEMÄß BEWILLIGUNG VOM 21.11.1975 EINGETRAGEN AM 15.1.1976 IN BLATT 451 UND HIERHER ÜBERTRAGEN AM 05.02.1992. *flaser*

NEBENSTEHENDE POST HAT RANG VOR DEN RECHTEN ABT. II NR. 1 UND 2; EINGETRAGEN AM 15.1.1976 IN BLATT 451 UND HIERHER ÜBERTRAGEN AM 05.02.1992. *flaser*

3  
2  
1



ABSCHRIFT

NR. 12 Jahr 1956 der Urkundenrolle

V E R H A N D E L T

zu Frankfurt am Main

am 28 Juni 1956

Vor der unterzeichneten Notarin im Bezirk des Oberlandesgerichts Frankfurt am Main,

Emmy Egel-Hansen

mit dem Amtssitz in Frankfurt am Main

erschienen heute

1.) Herr Bürgermeister Ludwig S c h m i t t, Falkenstein Ts., der erklärte, dass er handele für die Gemeinde Falkenstein und dass er laut Beschluß des Gemeindevorstandes vom 22.9.52, der in beglaubigter Abschrift beigelegt wird, berechtigt sei, die Gemeinde Falkenstein allein zu vertreten,

2.) Herr Dr. Walter B r ü c k l in Frankfurt am Main, der erklärte, daß er handele für das Gemeinnützige Siedlungswerk, GmbH in Frankfurt am Main, Blumenstrasse, 16, öffentlich beglaubigte Vollmacht des alleinigen Geschäftsführers und Handelsregisterauszug überreichend.

Die Erschienenen zu 1 und 2 sind der amtierenden Notarin von Person bekannt.

Sie baten um die Beurkundung des nachstehenden

E r b b a u v e r t r a g e s

und erklärten:

§ 1

Die Gemeinde Falkenstein- im nachstehenden Grundstückseigentümerin genannt- ist Eigentümerin des im Grundbuch von Falkenstein Band 3 Blatt 115 Ktbl. 4 Persz. 122/4 6,65 ar groß, eingetragenen Grundstücks.

Die Grundstückseigentümerin bestellt an diesem vorstehend näherbezeichneten Grundstück zu Gunsten der Gemeinnützigen Siedlungswerk GmbH in Frankfurt am Main, Blumenstraße 16 - im nachstehenden Erbbauberechtigte genannt- ein erbbaurecht im Sinne der Reichsverordnung vom 15.1.1919, deren

Bestimmungen, soweit sich aus diesem Vertrag nichts anderes ergibt, für das Erbbaurechtsverhältnis gelten. Die Bestellung des Erbbaurechts erfolgt entsprechend § 10 der Reichserbbaurechtsordnung zur ausschliesslichen ersten Rangstelle. Für etwaige Mängel des Grundstücks der in den §§ 459 ff BGB gedachten Art und für die Richtigkeit des angegebenen Flächeninhaltes haftet die Grundstückseigentümerin nicht. Besonders leistet sie auch keine Gewähr für die Beschaffenheit des Untergrundes. Rückerstattungsansprüche nach dem Rückerstattungsgesetz bestehen nicht.

## § 2

Kraft dieser Erbbaurechte ist der Erbbauberechtigte befugt, auf und unter der Fläche der im § 1 bezeichneten Grundstücke, Bauwerke im Sinne des § 12 Abs. 1 Ziff. 1 u. 3 des Hess. Aufbaugesetzes nach den von der Baupolizei genehmigten Plänen und Baubeschreibungen und nach erfolgter schriftlicher Genehmigung durch die Grundstückseigentümerin zu errichten und den für die Bauwerke nicht erforderlichen Teil des Grundstücks, wie der für die Benutzung der Bauwerke Vorteile bietet, als Zugang zu den Bauwerken, ferner als Hausgarten, Hofraum, Bleichplatz usw. zu benutzen und zu diesem Zweck einzufriedigen, sowie mit sonstigen Anlagen zu versehen, Vorgartenflächen, welche später zu einer Straßenverbreiterung benötigt werden, haben die erbbauberechtigten gegen entsprechende Ermässigung des Erbbauzinses ohne weiteres aus dem Erbbaurecht freizugeben.

Ohne Einwilligung der Grundstückseigentümerin dürfen weitere Baulichkeiten als die auf den genehmigten Bauplänen vorgesehenen, nicht errichtet werden. Die Einwilligung der Grundstückseigentümerin ist ebenfalls erforderlich zur Anbringung von Reklamschildern, Transparenten oder dergl.

Der Erbbauberechtigte ist verpflichtet, die Bauten innerhalb einer Frist von zwei Jahren genehmigen zu lassen und fertig zu stellen.



### § 3

Die Erbbaurechte beginnen am 1. Jan. 1956 und erlöschen am 31. Dez. 2055.

Erlischt eines der Erbbaurechte, so gehen alle auf dem Grundstück errichteten Gebäude mit ihren wesentlichen Bestandteilen ferner alle mit dem Grund und Boden festverbundenen Sachen, die nicht zu einem vorübergehenden Zweck mit dem Grund und Boden verbunden sind, in das Eigentum der Grundstückseigentümerin über.

Beim Erlöschen des Erbbaurechts hat die Grundstückseigentümerin als Entschädigung für die Bauwerke des Erbbauberechtigten gem. § 27 der Verordnung vom 15.1.1919, 2/3 des gemeinen Wertes, welchen die Bauwerke z. Zt. des Ablaufs des Erbbaurechts haben, zu zahlen. Die Bestimmungen des § 11 dieses Vertrages gelten entsprechend. Bei der Festsetzung der Entschädigung werden nur die genehmigten baulichen Veränderungen berücksichtigt. Die Erbbauberechtigte erkennt an, dass die Beendigung des Erbbaurechts noch nicht abgetragene Hypotheken, Grund- oder Rentenschulden und Reallasten gem. § 29 der Reichsverordnung vom 15.1.1919 auf die Entschädigung anzurechnen sind.

Dies wird als Inhalt des Erbbaurechts vereinbart.

Dem Erbbauberechtigten wird das Vorrecht eingeräumt, nach Ablauf der vertragsmässigen Dauer die Erbbaurechte zu neu vereinbarnden Bedingungen zu erneuern.

Ist das Erbbaurecht auf einen Erbbauberechtigten allein oder auf mehrere Erbbauberechtigte anteilmässig eingetragen, so ist beim Tode des einen oder eines der Erbbauberechtigten, der Grundstückseigentümerin umgehend Mitteilung zu machen, damit die Überschreibung des Erbbaurechts auf den oder die Erben und der Eintritt in das Vertragsverhältnis mit der Grundstückseigentümerin eingeleitet werden kann. Das Erbbaurecht kann durch Kauf des Grundstücks abgelöst werden. Als Kaufpreis ist die ortsgerichtliche Taxe für Grund und Boden einschliesslich der Kosten für die baumässige Erschliessung des Geländes zu Grunde<sup>zu</sup>liegen. Als Käufer kommen nur der bzw. die Erbbauberechtigten in Frage.



#### § 4

Der Erbbauberechtigte hat vom 1. Jan. 1956 ab einen Erbbauzins zu entrichten, der als Reallast zu Gunsten des jeweiligen Eigentümers des Grundstücks hiermit bestellt wird und in den Erbbaugrundbuch einzutragen ist.

Der Zins beträgt

für die Dauer des Vertrages 10 Pfg. für den Quadratmeter.

Der Erbbauzins ist am 1. Werktag eines j.d. Kalendervierteljahres für die vorausgegangene Zeit fällig, und spätestens innerhalb von 3 Werktagen nach dem Fälligkeitstag in deutscher Währung kostenfrei an die Kasse der Grundstückseigentümerin zu entrichten. Bei einer Veräußerung des Erbbaurechts haften Käufer und Verkäufer gesamtschuldnerisch aus diesem Vertrag für die Entrichtung des Erbbauzinses. Länger als 4 Wochen rückständiger Erbbauzins erhöht sich um den Zinssatz des Landeszentralbankdiskonts, jedoch um nicht mehr als 20 %.

Größere Teilzahlungen sind gestattet. Sollte sich der angenommene Flächeninhalt des Grundstücks später als unrichtig herausstellen, so bleibt der Erbbauzins dennoch unverändert. Nachforderungen oder Rückzahlungen sind ausgeschlossen.

#### § 5

Der Erbbauberechtigte bedarf zur Veräußerung oder Umschreibung der Erbbaurechte und zu einer Belastung mit einer Hypothek, Grund- oder Rentenschuld oder einer Reallast der Zustimmung der Grundstückseigentümerin.

Die Belastungsgenehmigung darf nicht verweigert werden, wenn die Belastung mit den Regeln einer ordnungsgemässen Wirtschaft vereinbar ist und der mit der Bestellung des Erbbaurechts verfolgte Zweck nicht wesentlich beeinträchtigt wird.

Eine Veräußerung oder Überschreibung eines Erbbaurechts kann in jedem Falle nur ungeteilt geschehen. Die Parzellierung des Grundstücks wird hiermit ausdrücklich ausgeschlossen.

Für alle Verkaufsfälle räumt der Erbbauberechtigte der Grundstückseigentümerin ein im Erbbaugrundbuch einzutragendes dingliches Verkaufsrecht gem. § 505 ff. BGB. an den Erbbaurechten ein und beantragt und bewilligt die Wahrung des Vorkaufrechts im Grundbuch.

Die Vereinbarungen in diesen Paragraphen gehören zum Inhalt des Erbbaurechts.

#### § 6

Der Erbbauberechtigte übernimmt ab 1. Jan. 1956 für die Erbbaugrundstücke und die von ihm zu errichtenden Bauwerke die nach den jeweils geltenden öffentlich-rechtlichen Bestimmungen über privaten Grund- und Hauseigentümer treffenden Haftungen und Verpflichtungen zu Handlungen oder Unterlassungen. Er trägt dies jeden Eigentümer treffenden Abgaben und Steuern jeder Art, insbesondere gehen auch alle Aufschläge und Gebühren, die auf Grund der jeweils gültigen gesetzlichen oder ortstatutarischen Vorschriften von dem Grundstückseigentümer zu tragen sind, zu seinen Lasten.

#### § 7

1.) Der Erbbauberechtigte ist verpflichtet

- a) das Haus nur zu Wohnzwecken einzurichten und in einer Weise zu benutzen, die weder aus gesundheitlichen Gründen noch aus sittlichen Gründen zu beanstanden ist,
- b) die auf den Grundstücken errichteten Bauwerke bei einer anerkannt leistungsfähigen Feuerversicherungsanstalt nach ihrem vollen Wiederherstellungswert gegen Brandschäden zu versichern und dauernd versichert zu halten.

2.) Die Grundstückseigentümerin ist berechtigt, die planmäßige und solide Bebauung überwachen zu lassen.

#### § 8

Die Festsetzung der Miet- und Pachtzinsen, die Weitervermietung oder eine sonstige Mietüberlassung von Räumen oder Teilen des dem Erbbaurecht unterliegenden Grundstücks bedürfen der Genehmigung der Grundstückseigentümerin.

## § 9

Die Grundstückseigentümerin ist berechtigt, von dem Erbbauberechtigten die Übertragung der Erbbaurechte ( den Heimfall ) zu verlangen, wenn

- 1.) Die Beschlagnahme eines der Erbbaurechte ganz oder teilweise zum Zwecke der Zwangsversteigerung oder Zwangsverwaltung eingeleitet wird oder erfolgt,
- 2.) der Inhaber eines der Erbbaurechte in Konkurs gerät,
- 3.) der Inhaber eines der Erbbaurechte die Zahlungen einstellt,
- 4.) das Vergleichsverfahren über das Vermögen des Inhabers eines der Erbbaurechte eröffnet wird,
- 5.) eine Abtretung der Grundstückseigentümerin erträgnisse ohne Zustimmung der Grundstückseigentümerin oder eine Pfändung dieser Erträgnisse erfolgt,
- 6.) die Grundstücke ohne Zustimmung der Grundstückseigentümerin zu anderen als den vorgesehenen Zwecken verwendet werden,
- 7.) einer der Erbbauberechtigten mit dem Erbbauzins ( § 4 ) in Höhe von 2 Jahresbeträgen im Rückstand ist,
- 8.) einer der Erbbauberechtigten trotz Mahnung seinen übrigen Verpflichtungen aus dem Erbbauverhältnis zuwiderhandelt, ihnen nicht nachkommt oder sie sonst schuldhaft verletzt,
- 9.) einer der erbbauberechtigten das Erbbaurecht mit Gewinn veräußert. Eine Veräußerung mit Gewinn liegt vor, wenn der Veräußerungspreis höher als die gestellten Bauaufwendungen ist zuzüglich der nachgewiesenen Kosten für vom Grundstückseigentümer genehmigte Verbesserungen, abzüglich einer Abschreibung vom jährlich 1,5 %,

Der Heimfall steht der Grundstückseigentümerin zu:

- a.) für die unter 1,2,3,4, und 5 genannten Fälle innerhalb von 2 Monaten, nachdem der Grundstückseigentümerin der Eintritt der Voraussetzungen bekannt ist. Im Falle der Zwangsversteigerung muss das Heimfallrecht spätestens im Versteigerungstermin vor der Aufforderung zur Abgabe von Geboten geltend gemacht werden,
- b.) für die unter 6,7,8 und 9 genannten Fälle nach zweimaliger mit je 6 Wochen befristeter erfolgloser Aufforderung zur Beachtung der verletzten Vertragsbestimmungen. Die Aufforderungen müssen mit eingeschriebenem Brief unter Hinweis auf diesen Paragraphen erfolgen.

In Fällen des § 9, Ziffer 6, 7, 8, und 9 ist an die Grundstückseigentümerin eine Vertragsstrafe von 1 % von  $\frac{2}{3}$  des gemeinen Wertes der Gebäude zu entrichten, einerlei ob das Heimfallrecht ausgeübt wird oder nicht ( § 2 Ziffer 5 der Reichsverordnung vom



15. Jan. 1919). Die Bestimmungen des § 1 Absatz 2 finden entsprechende Anwendung.

#### § 11

Die bei einem Heimfallrecht für das Erbbaurecht zu gewährende Vergütung ( § 32 R.V. 1919 ) beträgt  $\frac{2}{3}$  des gemeinen Wertes, den die Bauwerke bei einem Heimfall zur Zeit der Übertragung haben, abzüglich der von dem Erbbauberechtigten an die Grundstückseigentümerin noch zu leistenden Zahlungen.

Sofern sich die Beteiligten über die Höhe des gemeinen Wertes nicht einigen können, erfolgt Festsetzung unter Ausschuss des Rechtsweges auf folgende Weise:

Die Grundstückseigentümerin und der Erbbauberechtigte ernennen je einen Schiedsmann. Das Recht einer Partei zur Ernennung des Schiedsmannes geht auf die andere Partei über, wenn sie der mittels eingeschriebenen Briefes an sie ergangenen oder ihr zugestellten Aufforderung zu der Ernennung nicht binnen 2 Wochen nachgekommen ist. Die beiden Schiedsmänner haben einen Obmann zu bestellen.

Verständigen sie sich über die Person des Obmannes nicht, so ist der Amtsrichter des Amtsgerichtes Königstein oder dessen Stellvertreter an seine Ernennung zu ersuchen. Die Vorschriften der §§ 317, 318, 319 1 BGB finden entsprechend Anwendung.

Übernimmt die Grundstückseigentümerin Forderungen nach § 33 der Reichsverordnung vom 15. Jan. 1919, so sind sie auf die Entschädigung anzurechnen. Die Vereinbarungen in diesem Paragraphen gehören zum Inhalt des Erbbaurechts.

#### § 12

Sämtliche durch den Abschluß dieses Vertrages jetzt und in Zukunft entstehenden Kosten sind von den Erbbauberechtigten zu tragen,

#### § 13

Die Vertragsschliessenden bewilligen und beantragen die Eintragung:

Wir bevollmächtigen hiermit unseren Prokuristen,

Herrn Dr. Walter B r ü h l & Frankfurt am Main, Hügelstr. 129

schuldrechtliche und dingliche Erklärungen abzugeben u. z.

1. Grundstücke zu kaufen oder zu verkaufen,
2. die Teilung, Fortschreibung und Zusammenlegung von Grundstücken zu bewilligen und zu beantragen,
3. Auflassung von Grundstücken zu erklären und entgegenzunehmen.
4. die Eintragung, Löschung, Teillöschung, Rangänderung von Grundpfandrechten aller Art und Rechten der Abt. II, sowie die Pfandentlassungen zu bewilligen und zu beantragen,
5. die Eintragung und Löschung von Vormerkungen, Widersprüchen usw. zu bewilligen und beantragen,
6. alle sonstigen grundbuchrechtlich notwendigen Erklärungen in der vorgeschriebenen Form abzugeben,
7. schuldrechtliche Verpflichtungen einzugehen, insbesondere im Zusammenhang mit Darlehensbewilligungen aller Art,
8. die Gesellschaft in Ansehung aller Verbindlichkeiten der dortigen Zwangsvollstreckung nach §§ 794 Nr. 5 und 800 ZPO in ihr gesamtes Vermögen zu unterwerfen, auch mit der Maßgabe, daß die Zwangsvollstreckung gegen den jeweiligen Erbbauberechtigten des belasteten Erbbaugrundstückes zulässig sein soll und daß es zur Erwirkung einer vollstreckbaren Ausfertigung der Unterwerfungsurkunde des Nachweises der Fälligkeit durch öffentliche Urkunden nicht bedarf,
9. die Eintragung der Unterwerfung unter die sofortige Zwangsvollstreckung gegen den jeweiligen Grundstückseigentümer in das Grundbuch - in das Erbbaugrundbuch - zu bewilligen und zu beantragen,
10. in Angelegenheiten der freiwilligen Gerichtsbarkeit, Rechtsbehelfe und Rechtsmittel aller Art einzulegen und zurückzunehmen, sowie Zustellungen aller Art zu bewirken und entgegenzunehmen.

Diese Vollmacht ist jederzeit widerruflich; sie ist gültig, solange sie sich in der Hand des Bevollmächtigten befindet.

Frankfurt am Main, den 5. November 1955

GEMEINNÜTZIGES SIEDLUNGSWERK  
G.M.B.H.

gez. Schönbein

Herr Direktor Hans Schönbein  
hat die vorstehende Unterschrift  
als von ihm vollzogen anerkannt.

U.R.I.  
Nr. 5049/55  
Gebührenfrei

Frankfurt/Main, den 9. Nov. 1955

L.S. gez. Unterschrift unkl.  
Justizoberinspektor  
als Urkundsbeamter der  
Geschäftsstelle

- a.) der Erbbaurechte für die Zeit vom 1.1.1956 bis 31.12.2055 zu Gunsten der Gemeinnützigen Siedlungswerk GmbH Frankfurt/Main, Blumenstraße 16 im Grundbuch und in den Erbbaugrundbüchern,
- b) der Reallasten des § 4 als Belastung der Erbbaurechte in den Erbbaugrundbüchern,
- c) der Vereinbarungen in § 2, 3, 5 - 10 in den Erbbaugrundbüchern als Inhalt des Erbbaurechts,
- d) des Vorkaufsrechts zu Gunsten der Grundstückseigentümerin Gemäß § 5 dieses Vertrages.

Die Erbbauberechtigten erkennen an, dass sie für alle Verpflichtungen aus diesem Vertrage gesamtschuldnerisch haften.

Nach dem Erlaß des Ministers des Innern vom 15. Juni 1948 bedarf der Abschluß von Erbbauverträgen in der von der Gemeinde Falkenstein ( Taunus ) gewählten Form auch nicht der Genehmigung nach § 94 der Hessischen Gemeindeordnung vom 25.2.52.

Der Erschienenen zu 2 erklärt in Kenntnis der Bedeutung einer eidesstattlichen Versicherung , daß das Vermögen der Gemeinnützigen Siedlungswerk GmbH nicht gemäß Gesetz Nr. 52 der Militärregierung gesperrt ist oder auf Grund des Befreiungsgesetzes,

#### § 14

Der Hobar hat das Grundbuch nicht eingesehen. Die Erschienenen baten trotzdem um Beurkundung des Vertrages auf eigene Gefahr.

Die Notarin wies darauf hin, dass dieser Vertrag behördlicher Genehmigung bedarf. Die Notarin wird beauftragt, diese Genehmigungen einzuholen.

Vorstehendes Protokoll wurde den Erschienenen in Gegenwart der antretenden Notarin vorgelesen, von den Erschienenen genehmigt und von diesen eigenhändig , wie folgt , unterschrieben:

gez. Ludwig Schmitt

gez. Dr. Walter Brühl

L. S. gez. Emy Engel- Hansen, Notarin.



Der Magistrat  
der Stadt Königstein im Taunus  
Burgweg 5  
61462 Königstein im Taunus

Saskia Sassen  
Telefon: (06174) 202250  
Telefax: (06174) 202278  
saskia.sassen@koenigstein.de  
[www.koenigstein.de](http://www.koenigstein.de)

Aktenzeichen: FB II - 23

Datum: 20.11.2014

Stadt Königstein im Taunus - Blättchen 1442 - 61462 Königstein im Taunus

Einschreiben-Rückschein

**Eheleute**

**Günther Josef und  
Rosemarie Schnöbel  
Hohemarkstraße 31**

**61462 Königstein im Taunus**

### **Erbaurechtsvertrag Anpassung Erbbauzinsen ab 01.01.2015**

Sehr geehrte Frau Schnöbel,  
sehr geehrter Herr Schnöbel,

in vorbezeichneter Angelegenheit nehmen wir Bezug auf den mit Ihnen bestehenden Erbaurechtsvertrag.

Laut Urteilen des Bundesgerichtshofes kann eine Anpassung des Erbbauzinses auch vorgenommen werden, wenn keine entsprechende Anpassungsklausel im Erbaurechtsvertrag vereinbart wurden ist. Der Bundesgerichtshof schreibt dazu folgendes: „In der Regel ist bei einem Vertrag ohne wertsichernde Klausel für den Umfang der Anpassung des Erbbauzinses die seit Vertragsabschluss eingetretene Steigerung der Lebenshaltungskosten und der Einkommen nach dem Mittelwert aus beiden Komponenten maßgebend, weil sich darin die Entwicklung der allgemeinen wirtschaftlichen Verhältnisse widerspiegelt und der Gesetzgeber in § ErbbauVO § 9a Absatz 1 Z zum Ausdruck gebracht hat, dass eine über die Änderung dieser Verhältnisse nicht hinausgehende Erhöhung regelmäßig der Billigkeit entspricht“ (BGH NJW 1993,52). Am 03.03.1983 wurde bereits ein entsprechendes Anpassungsschreiben übersandt, mit dem Inhalt, dass der Erbbauzins ab 01.07.1983 erhöht wird.

Auf dieser Grundlage haben wir eine erneute Überprüfung Ihres Erbaurechtsvertrages vorgenommen und festgestellt, dass eine Erhöhung des Erbbauzinses möglich ist. Bei der Berechnung müssen sowohl die Lebenshaltungskosten, sowie die Verdienste berücksichtigt werden. Aus den beiden Komponenten muss dann der Mittelwert gebildet werden. Somit sieht die Berechnung wie folgt aus.

Die Berechnung der allgemeinen wirtschaftlichen Verhältnisse erfolgt gemäß der anliegenden Tabelle. Hierfür wird vom Stat. Bundesamt nur noch diese eine Gesamtreihe „Verdienste und Arbeitskosten“ geführt. Verglichen werden die Werte Juli 1983 – 48,2 (Index) und der aktuelle Index (2. Quartal 2014) – 109,4. Die Formel für die Berechnung lautet: Neuer Index : Alter Index \* 100 – 100 = Veränderung in Prozent =>  $109,4 : 48,2 * 100 - 100 = 126,97 \%$ .

**Bankverbindung:**

Frankfurter Volksbank

BIC FFVBDE33XXX

IBAN DE32501600000901213751

Umsatzsteuer-ID 00322660009

Gläubiger-ID DE4922200000028677

Die Lebenshaltungskosten haben sich seit der letzten Erhöhung im Juli 1983 bis zum aktuellen Indexstand (August 2014) um **72,2 %** erhöht.

Aus den beiden vorgenannten Werten (126,97 % und 72,2 %) muss der Mittelwert gebildet werden:

$$\begin{aligned} 126,97 \% + 72,2 \% &= 199,17 \% \\ 199,17 \% : 2 &= 99,59 \% \end{aligned}$$

Die Anpassung für den Vertrag lautet somit wie folgt:

Bisheriger jährlicher Erbbauzins	136,00 EUR
Erhöhung um 99,59 %	135,44 EUR
<b>Neuer jährlicher Erbbauzins ab 01.01.2015</b>	<b>271,44 EUR</b>

Somit ergeben sich folgende vierteljährliche Zahlungen:

30.03.2015	=>	67,86 EUR
30.06.2015	=>	67,86 EUR
30.09.2015	=>	67,86 EUR
30.12.2015	=>	67,86 EUR

Wir möchten Sie bitten, dies bei den Zahlungen ab 2015 zu berücksichtigen. Sollten Sie uns eine Einzugsermächtigung erteilt haben, werden wir die Beträge zu den vorgenannten Fälligkeitsterminen entsprechend abbuchen.

Mit freundlichen Grüßen



Leonhard Helm  
Bürgermeister

Jürgen Schnöbel

Staufenstr. 9  
65779 Kelkheim  
Tel. 06195 / 910878

Liegenschaftsamt der Stadt Königstein  
Rathaus,  
z. Hd. Frau Saskia Sassen  
Burgweg 5

61462 Königstein

6. November 2022

Erbbauvertrag Hohemarkstr. 31, Königstein-Falkenstein, vom 28. Juni 1956

Sehr geehrte Frau Sassen,

nochmals vielen Dank für Ihre Zeit am Mittwoch letzter Woche, das sehr freundliche Gespräch und die übermittelten Informationen zum bestehenden Erbbauvertrag.

Wie erwähnt, kümmere ich mich nach dem Ableben meiner beiden Elternteile Günther und Rosemarie Schnöbel um das Mehrfamilienhaus Hohemarkstr. 31 und möchte in diesem Zusammenhang die mir und meinen Miterben zur Verfügung stehenden Handlungsoptionen in Erfahrung bringen:

#### Erwerb des Grundstücks

Ist ein käuflicher Erwerb des Grundstücks grundsätzlich möglich? Falls ja, zu welchem Preis wäre die Stadt bereit, das Grundstück zu veräußern?

#### Vorzeitige Beendigung des Erbbauvertrags

Gem. §3 des Erbbauvertrages gehen alle auf dem Grundstück errichteten Gebäude mit Erlöschen des Erbbaurechtes in das Eigentum der Stadt als Grundstückseigentümerin gegen eine Entschädigungszahlung über, die sich auf 2/3 des gemeinen Wertes der Bauwerke zum Ablauf / Erlöschen des Erbaurechtes bemisst.

Der Erbbauvertrag läuft noch rund 33 Jahre bis zum 31.12.2055. Besteht seitens der Stadt Interesse an einer vorzeitigen Beendigung, womit das Grundstück dann für städtische Entwicklungsmaßnahmen zur Verfügung stünde? Welche Entschädigungsleistung würde für die errichteten Gebäude bei einer vorzeitigen Beendigung angeboten werden?

#### Vorzeitige Verlängerung des Erbbauvertrages

Ist eine vorzeitige Verlängerung des Erbbauvertrages über die jetzige Restlaufzeit hinaus möglich und wenn ja, für welchen Zeitraum und zu welchen Konditionen?



Veräußerung und Vorkaufsrecht

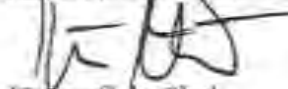
Beabsichtigt die Stadt, für den Fall eines angestrebten Verkaufs des Erbbaurechts und der auf dem Grundstück befindlichen Gebäude ihr gem. §5 des Erbbauvertrages vorgesehenes Vorkaufsrecht auszuüben ?

Untervermietung

Gem. §8 des Erbbauvertrages bedarf die Weitervermietung von Räumen oder Teilen des dem Erbbaurechts unterliegenden Grundstücks der Genehmigung der Stadt als Grundstückseigentümerin. Da weder ich noch meine Miterben beabsichtigen, das Gebäude Hohemarkstr. 31 selbst zu beziehen, bitte ich um die Erteilung der Genehmigung zur Weitervermietung.

Ich wäre Ihnen verbunden, wenn Sie meine vorstehenden Fragen an die zuständigen Gremien mit der Bitte um baldmöglichste Beantwortung weiterleiten würden. Für weitere Gespräche mit den Entscheidungsträgern stehe ich jederzeit gerne zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen



Jürgen Schnöbel

Stadt Königstein im Taunus • Postfach 1440 • 61454 Königstein im Taunus  
Herrn

Jürgen Schnöbel  
Staufenstr. 9

65779 Kelkheim

**Der Magistrat  
der Stadt Königstein im Taunus  
Burgweg 5  
61462 Königstein im Taunus**

Ina-Sabine Böhmann  
Telefon (06174) 202296  
Telefax (06174) 202278  
ina-sabine.boehmann@koenigstein.de  
[www.koenigstein.de](http://www.koenigstein.de)

Aktenzeichen:

Datum: 12.12.2022

## **Erbpachtvertrag Hohemarkstr. 31 in Königstein-Falkenstein**

Sehr geehrter Herr Schnöbel,

wir beziehen uns auf Ihr Schreiben vom 06.11.2022 in o.g. Angelegenheit.  
Bitte lassen Sie uns zunächst eine Kopie des Erbscheines zukommen.

Zu den in o.g. Schreiben gestellten Fragen nehmen wir wie folgt Stellung:

### **Erwerb des Grundstückes**

Ein Erwerb des Grundstückes durch Sie, bzw. die Erbengemeinschaft als Erbpachtnehmer ist grundsätzlich möglich, sofern die relevanten Gremien der Stadt Königstein einem Verkauf zustimmen. Als Kaufpreis wäre der derzeitige Bodenrichtwert (1.150,00 €/m<sup>2</sup>) denkbar. Bei 665 m<sup>2</sup> Grundstücksgröße bewegen wir uns im Bereich von ca. 765.000,00 €.

### **Vorzeitige Beendigung des Erbbauvertrages/Heimfall**

Um hier eine Vorstellung des Gebäudewertes zu erhalten bedarf es eines Gutachtens. Wir schlagen vor, dass Sie hier das Ortsgericht entsprechend beauftragen. In der Folge könnte dann über eine Entschädigungszahlung verhandelt werden.

### **Vorzeitige Verlängerung des Erbbauvertrages**

Auch hierüber kann grundsätzlich verhandelt werden. Es bedarf allerdings eines Angebotes durch einen Interessenten, der den Erbpachtvertrag übernehmen möchte. Da in diesem Fall kein Eintritt in den Bestandsvertrag erfolgt, muss hier mindestens mit einem Betrag in Höhe von 3% des Bodenrichtwertes, also rund 23.000,00 € p.a. und einer Wertsicherungsklausel während der künftigen Vertragslaufzeit gerechnet werden.

### **Veräußerung und Vorkaufsrecht**

Hierzu kann erst eine Aussage getroffen werden, wenn ein entsprechender Kaufvertrag mit einem Dritten vorliegt, da erst dann ein Kaufpreis feststeht, auf dessen Basis die Stadt eine Entscheidung bezüglich der Ausübung des Vorkaufsrechtes treffen kann.

#### **Bankverbindung:**

Taunussparkasse  
BIC: HELADEF175K  
IBAN: DE9651250000013035016

Umsatzsteuer-ID: 00322660009  
Glaubiger-ID: DE4922200000028672  
USt-IDNr. DE 114 110 554

### **Untervermietung**

Eine Genehmigung zur Vermietung des Objektes können wir möglicherweise erteilen, wenn Sie eine Kopie des Mietvertragsentwurfes vorlegen. Die Stadt muss sich vergewissern, dass keine Zweckentfremdung vorliegt und kann ggfs., je nach Höhe der Mieteinnahmen auch Zuschläge auf den Erbpachtzins verlangen. Die Genehmigung muss im Vorfeld der Vermietung erteilt werden.

Alle hier gemachten Angaben bedürfen der Abstimmung in den städtischen Gremien und gelten vorbehaltlich einer Zustimmung durch diese Institutionen.

Mit freundlichen Grüßen

I.A.



Ina-Sabine Bohmann

Fachdienstleiterin Immobilienmanagement

FB II





Flur 5

ART UND MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

ART DER BAUL. NUTZUNG	ZAHLE DER VOLLGESCHOSSE
GRUNDFLACHENZAHL	GESCHOSSFLACHENZAHL
BAUWEISE	DACHFORM

1		2		3		4	
WR 2Wo	I	WR 2Wo	I	WR 2Wo	I	WR 2Wo	II
0,25	0,3	0,3	0,4	0,35	0,4	0,25	0,5
0 E	SD/WD	0 E	SD/WD	0 E	SD/WD	0 E	SD/W

## VERFAHRENSVERMERKE

Es wird bescheinigt, daß die Grenzen und Bezeichnungen der Flurstücke mit dem Nachweis des Liegenschaftskatasters übereinstimmen.

Bauordnung z. GR. 21.06.1988  
(Datum)

(Siegel)

[Signature]  
(Unterschrift) (Ordnung)  
Katastramt

## AUFSTELLUNGSBESCHLUSS

Die Aufstellung des Sätzungsplanes gem. § 2 (1) BauGB wurde von der Stadtverordnetenversammlung der Stadt Königstein am 24.06.1988 beschlossen.

Der Beschluß wurde gem. § 2 (1) BauGB in der Townuszeitung vom 13.07.1988 öffentlich bekanntgemacht.

## BÜRGERBETEILIGUNG

Die Bürgerbeteiligung wurde gem. § 7 (1) BauGB am 27.09.1988 durchgeführt. Art und Weise der Beteiligung ist in der Townuszeitung vom 23.09.1988 öffentlich bekanntgemacht worden.

## BETEILIGUNG DER TRÄGER ÖFFENTLICHER BELÄNGE

Die Träger öffentlicher Belange sind mit dem Abschlußbericht vom 13.02.1988 gem. § 4 (1) BauGB beteiligt worden.

## ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG

Die Stadtverordnetenversammlung hat den Entwurf gem. § 3 (2) BauGB am 13.02.1987 zur öffentlichen Auslegung beschlossen.

Die festgesetzte Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung mit Angabe von Ort und Dauer besteht und dem Hinweis, daß Betenken und Anregungen nur während der Auslegungsfrist eingereicht werden können, erfolgte gem. § 3 (2) BauGB öffentlich in der Townuszeitung vom 11.03.1987.

Die öffentliche Auslegung des Entwurfs mit Begründung auf die Townuszeitung vom 11.03.1987 erfolgte gem. § 3 (2) BauGB vom 17.03.1987 bis einschließlich 24.04.1987.

## SÄTZUNGSBESCHLUSS

Der Satzungsbeschluß und das weitere Verfahren des Sätzungsplanes wird gemäß den "Allgemeinen Überleitungs Vorschriften der Neufassung des Baugesetzbuches vom 27.08.1987" nach den Vorschriften des BauGB in der Fassung vom 01.01.1986 durchgeführt (eine Anzeige bei der höheren Verwaltungsbehörde ist damit nicht erforderlich).

Die Stadtverordnetenversammlung hat diesen Sätzungsplan am 26.07.1988 gem. § 10 (1) BauGB und die Bauhinweisrechtlichen Festsetzungen gem. § 17 HBO in Sitzung beschlossen.

Königstein

19. 11. 1988

(Datum)  
[Signature]  
Unterschrift  
Bürgermeister

(Siegel)



Die öffentliche Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses gem. § 14 (3) BauGB

## TEXTFESTSETZUNGEN

Der Anwendungsbereich der textlichen Festsetzungen ist durch den zeichnerisch dargestellten Geltungsbereich festgelegt.

## A. BAUFLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

### 1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG

1.1 In den als „Reine Wohngebiete (WR)“ gemäß § 3 BauNVO festgesetzten Bereichen sind nach § 2 Abs. 2 und Abs. 3 Nr. 1 und 2 BauNVO aufgeführte Nutzungen zulässig.

### 2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

2.1 In den Baugebieten 1, 2, 3 und 4 sind für die ein- und zweigeschossigen Gebäude gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 6 je Wohngebäude nur 2 Wohnungen zulässig, im Baugebiet 5 sind Mehrfamilienwohnflächen zulässig.

2.2 In Verbindung mit § 14 (3) BauNVO wird für die Baugebiete die max. Höhe der baulichen Anlagen (Firsthöhen) wie folgt festgesetzt:

Bei eingeschossiger Bebauung	max.	8,00 m
Bei zweigeschossiger Bebauung	max.	11,00 m
Bei höhergeschossiger Bebauung	max.	13,00 m

in Mittel über gewachsenem Erdreich.

2.3 Gemäß § 20 (3) BauNVO wird festgesetzt, daß Flächen von Außenbalkonen mit in geschlossenen Wandaufbauten Vollgeschosse gefaßt, einschließlich der in ihnen gebildeten Treppenhäuser, und einschließlich ihrer Terrassenbereiche zur Ermittlung der Geschosshöhe ganz mitzurechnen sind.

### 3. STELLPLATZE UND GARAGEN

Stellplätze und Garagen sind gemäß § 12 (1) BauNVO nur innerhalb der überbauten Grundstücksflächen, in Tiefgaragen oder auf den abgetrennten Flächen zulässig.

### 4. GRÖSSE DER GRUNDSTÜCKE

In den Baugebieten wird strafbewehrt eine Mindestpunktzuckersize von 14 m und rückwärtig eine Mindestbreite von 10 m festgesetzt.

### 5. IMMISSIONSSCHUTZRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

Im Planungsbereich dürfen gemäß § 9 (1) Nr. 23 BauGB keine Betriebsstoffe zur Warmwassererzeugung und Warmwasserbereitung mehr verbraucht werden.

### 6. GRÜNDNERISCH RECHTLICHE FESTSETZUNGEN

2.1 Zur Gliederung der Baugebiete werden „Flächen zur Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern“ gemäß § 9 (1) Nr. 25 a BauGB festgesetzt. Diese Flächen sind bevorzugt mit folgenden natypischen Laubbäumen/Genössern begrünen:

<b>BAUME:</b>	
Eberesche	Sorbus aucuparia
Silberkornelie	Corylus aviana
Feldahorn	Acer campestre
Hainbuche	Carpinus betulus
Rothorn	Fagus sylvatica
Eberleiche	Quercus robur
Traubeneiche	Quercus petraea
Vogelkirsche	Prunus avium
Waldweid	Juglans regia
Waldahorn	Tilia cordata
hochstämmige Obstbäume	



Die ordentliche Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses gem. § 11 (3) BauGB erfolgte in der Tageszeitung vom 23.05.1998

Mit dieser Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan in Kraft.

Köln, den

Stiegl



19.11.1998

Datum

Unterschrift

Bürgermeister

#### hochstämmige Obstbäume

#### STRAUCHER:

Hornveilch	Comus sanguinea
Haselnuß	Corylus avellana
Heckenkirsche	Lonicera xylosteum
Hundsrose	Rosa canina
Schneeball	Viburnum opulus
Schwarthorn	Prunus spinosa
Schwarzer Holunder	Sambucus nigra
Weißdorn	Cydonia monogyna und Cr. leucopeta

#### KLETTERGEHÖLZE:

Efeu	Hedera helix
Mandarin	Platanus orientalis
Weißer Wein	Parthenocissus quadrifida

§2. Ungepflanzte Außenwandflächen der Gebäude (Fenster- oder Türöffn. Wandflächen ab 20 m<sup>2</sup>) sind mit Rank- oder Kletterpflanzen zu begrünen, sofern diese Maßnahme keine gesundheitlichen Belange entgegensteht.

Pro Grundstück ist mindestens mit hochstämmiger Obstbäumen zu pflanzen bzw. zu erhalten.

Die vorhandenen Gehölze innerhalb der im Plan festgesetzten Flächen zur Erhaltung von Blüten und Sträuchern sowie die zur Erhaltung festgesetzten Einzelgehölze sind zu erhalten und zu pflegen. Abgängige Gehölze sind durch standortgerechte, heimische Laubgehölze zu ersetzen.

7. MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LÄNDSCHAFT GEMÄSS § 9 (1) NR. 20 BAUGB

7.1 Auf privaten Stellplätzen ist jeweils für 4 Stellplätze ein großkroniger, heimischer Laubbäum zu pflanzen und zu unterhalten (Pflanzplan A 5.1).

§2. Wege, Zufahrten, Stellplätze und Hofflächen sind in einer Bauweise anzustellen, die eine Versickerung von Niederschlagswasser ermöglicht (z.B. wassergebundene Decke, Plaster mit mindestens 2 cm tiefen Fugen, Schottermaien).

7.2 Im gedachten Geltungsbereich ist die Verwendung von Blähton verboten. Auf den Flächen zum Anpflanzen von Blüten und Sträuchern und Flächen für die Erhaltung von Blüten und Sträuchern ist zusätzlich die Verwendung von Düngemitteln untersagt.

8. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN GEMÄSS § 9 (4) BAUGB I. V. MIT § 27 HBO

#### 8. DACHGESTALTUNG/FENSTER

Für alle Gebäude sind Sattel- und Walmdächer zugelassen. Der Dachüberhang (Dachvorsprung) max. 0,30 m) ist zulässig. Dachgebälde sind ebenfalls zulässig, wenn ihre Länge bis zu 1/2 der Dachtraufe beträgt. Die Dachabdeckung hat in schieferhaltigen oder abgedachten Partikeln zu erfolgen.

Im Baugbiet 5 wird ein maximal Gebäudebreite von 10,50 m festgesetzt.



## 8. GESTALTUNG DER NICHT ÜBERBAUBAREN GRUNDSTÜCKSFÄCHEN

In den Baugärten sind mind. 45 % der nicht überbaubaren Grundstücksflächen als Grünflächen anzulegen und zu unterhalten. Diese Grünflächen sind ausschließlich (100 %) mit Laubbäumen und Sträuchern zu bepflanzen. (1 Baum entspricht 20 m<sup>2</sup>, 1 Strauch 2 m<sup>2</sup>). An Eckgrundstücken darf der Bewuchs an den zur Verkehrsflächen orientierten Seiten nicht höher als 2,75 m sein.

Baurechtlich genehmigte Gebäude, die nicht innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen liegen, haben Bestandsschutz. Erhaltungsmaßnahmen an diesen Gebäuden sind zulässig. Erweiterungen jedoch nur auf der überbaubaren Fläche.

## 10. ANLAGEN FÜR ABFÄLLE

Mülltonnen sind auf dem Grundstück so anzuordnen, daß sie von der Straße aus nicht sichtbar sind. Container- und Abfallbehälter für sonstige Abfallbehälter sind mit Buschwerk zu umfassen.

## 11. EINFRIEDUNGEN

Als Einfriedungen sind Holz- und Stützlehne- oder Mauersockel in einer maximalen Höhe von 1,8 m zulässig. Im Vorgartenbereich sind die Zäune mit maximaler Höhe von 1,2 m zulässig.

## 12. BRAUCHWASSER

Das Niederschlagswasser von den Dachflächen ist in Zisternen zu sammeln und als Brauchwasser zu verwenden oder an Ort und Stelle zu verwenden, soweit technisch und wirtschaftlich machbar. Das Fassungsvermögen der Zisternen muß mind. 50 l/m<sup>2</sup> überdachte Grundfläche betragen. Die Überläufe der Zisternen sollen nicht an die Kanalisation angeschlossen, sondern Möglichkeiten der Verleinerung (z.B. Talsperrenanlagen) ausgenutzt werden. Das Hess. Wassergesetz zu beachten (§ 57 Abs. 3 und § 58 Abs. 2 Nr. 3 HWG). Bei der Nutzung von Brauchwasser ist auf die Einhaltung der DIN 1916 („Erdbebenanlagen für Gebäude und Gerüstwerke“) und der DIN 1916 („Technische Regeln für Trinkwasserzuleitungen“) zu achten.

## 13. HINWEISE UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

### 13.1. BODENFÜNDE

Bodenfunde sind gemäß § 20 Denkmalschutzgesetz zu befordern. Die Fundamentlagen sind an das Landesamt für Denkmalpflege Hessen, Alt- und Frühgeschichts, das Magistrat der Stadt Kassel oder die Untere Denkmalschutzbehörde beim Kreisgericht des Hochtaunuskreises zu richten.

### 13.2. VERSICHERUNG

Eine Versicherung von Niederschlagswasser darf nur in Bereichen erfolgen, in denen nachweislich keine Untergrund- und/oder Grundwasserkontamination vorhanden ist.

Die allgemeine Versicherung von Niederschlagswasser auf Wohngrundstücken ist abzulehnen, wenn der Flurstand zum höchsten Gemeinwesen

## PLANZEICHEN

### ART DER BAULICHEN NUTZUNG

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 1 bis 11 BauNVO)



Reine Wohngebiete (§ 3 BauNVO)

### MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 16 BauNVO)

0,4

Geschoßflächenzahl

0,5

Grundflächenzahl

II

Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze

### BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 und 23 BauNVO)

O

Offene Bauweise

E

Nur Einzelhäuser zulässig

SD/WO

Satteldach / Walmdach

—

Baugrenze

### VERKEHRSFLÄCHEN

(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)



Straßenverkehrsflächen

### FLÄCHEN FÜR VERSORGENSANLAGEN

(§ 9 Abs. 1 Nr. 12 und 14 BauGB)



Fläche für Versorgungsanlagen

E

Elektrizität

### GRÜNFLÄCHEN

(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)



Private Grünfläche



Öffentliche Grünfläche

### Zweckbestimmung:

[W]

privater Wasserspeicher

F

Friedhof

### PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN UND MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB)

stand mindestens 1,50 m beträgt und das Niederschlagswasser nicht schädlich verunreinigt ist. Als nicht-schädlich verunreinigtes Niederschlagswasser gilt aus qualitativ Sicht Niederschlagswasser von Dächern, Terrassen- und Hofflächen von zu Wohnzwecken genutzten Grundstücken. Ein Anschluss darüber hinausgehender Flächen, z.B. potentiell stark verschmutzter Außen- von Straßen, Parkplätzen etc., ist unzulässig. Jede andere Versickerung von Niederschlagswasser bedarf auch weiterhin der wasserrechtlichen Erlaubnis. Technische Vorschriften, wie z.B. die Einhaltung eines ausreichenden Abstands zwischen Versickerung und (Nachbar-) Gebäude (Nachbarnrecht) sind zu beachten.

**15. SONSTIGE HINWEISE**

Bei Bauplanfestsetzungen erfallende Erdmassen sind nach Möglichkeit wieder im Baugebiet zu verwenden.

Teilflächen der öffentlichen Grünfläche Friedhof sind für die Anlage von Grünzonen wegen Steuerausfallentrisparung und unzureichender Bodendurchdringung ungeeignet. Die Nutzung der Fläche nach Obenstehendem ist demnach schränkt möglich.

**16. TEILGENEHMIGUNGSATZUNG**

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes F 14 "Scharderhohlweg / Hohemarkstrasse" wird gemäß § 19 Abs. 1 BauGB bestimmt, daß die Teilung eines Grundstückes zu ihrer Wirksamkeit der Genehmigung bedarf.

**D. RECHTSGRUNDLAGEN**

**17. ALS RECHTSGRUNDLAGEN SIND ZU BEACHTEN:**

- Baugesetzbuch (BauGB),
- Bauabzugsverordnung (BauZVO),
- Planzonenverordnung (PlanZVO),
- Hess. Bauordnung (HBO).

jeweils in der z. Zt. der öffentlichen Auslegung geltenden Fassung.



Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern



Anpflanzen von Bäumen



Fläche für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern



Erhaltung von Bäumen

**SONSTIGE PLANZEICHEN**



Umgrenzung von Flächen für Stellplätze



Grenze des räumlichen Geltungsbereiches



**STADT KÖNIGSTEIN**

**BEBAUUNGSPLAN F 14**

**„SCHARDERHOHLWEG /  
HOHEMARKSTRASSE“**

**STADTTEIL FALKENSTEIN**

**PLANUNGSGRUPPE FREIRAUM UND SIEDLUNG**

ROSSÄCHER WEG 9, 53128 WÖLLESTADT

☎ 4231 / 427 + 355 - FAX 9334 (531)

VERARBEITET	GEZEICHNET	MASSSTAB	DATUM
H.S.	H.S.	1:1.200	SEPT. 1991



## Bodenrichtwertauskunft für das Flurstück

Gemeinde: Königstein im Taunus  
Gemarkung: Falkenstein  
Lagebezeichnung: Hohemarkstraße 31  
Flur: 4  
Flurstück: 122/4

Stichtag des Bodenrichtwerts: 01.01.2022

### Auszug aus der Bodenrichtwertkarte:

(Details zum zonalen Bodenrichtwert entnehmen Sie bitte der folgenden Seite sowie der Anlage)



Maßstab 1:2000





## Beschreibung der Bodenrichtwertzone

Das Flurstück in **Falkenstein, Hohemarkstraße 31** (genaue Beschreibung siehe Seite 1)  
liegt in der nachfolgend beschriebenen Bodenrichtwertzone:

Gemeinde:	Königstein im Taunus
Gemarkung:	Falkenstein
Zonaler Bodenrichtwert:	1150 €/m <sup>2</sup>
Nummer der Bodenrichtwertzone:	102
Stichtag des Bodenrichtwerts:	01.01.2022

### Beschreibende Merkmale der Bodenrichtwertzone

Qualität:	Baureifes Land
Beitragszustand:	erschließungsbeitrags-/kostenerstattungsbeitragsfrei und abgabepflichtig nach Kommunalabgabengesetz
Nutzungsart:	Wohnbaufläche

Weitere Erläuterungen zu den Bodenrichtwerten und Umrechnungskoeffizienten entnehmen Sie bitte der Anlage.

Herr  
Herrn Schmid  
Herrn ...

- Falkenstein

# Bauschein

Auf Antrag der Gen. Baugesellschaft (Ems ...)

in Frankfurt (Main), Blumenstr. 16

wird unbeschadet der Rechte Dritter hiermit die Genehmigung erteilt, auf dem

Grundstück ... in Falkenstein

Liegenschaftsbuch Nr. ... Grundbuch-Band ... Blatt ...

das in den beiliegenden Bauvorlagen (Baubeschreibung, Zeichnungen u. Berechnungen) dargestellte Bauvorhaben ... auszuführen

### Bei der Bauausführung sind zu beachten:

1. die Vorschriften der Baupolizeiverordnung für den Reg. Bez. Wiesbaden vom 15. 8. 1932,
2. die den Bauvorlagen angehefteten u. die in den Bauvorlagen in grün eingetragenen besonderen Bedingungen und Prüfungsbemerkungen, insbesondere die umseitig aufgeführten Auflagen,
3. die Bestimmungen über den Schutz der Arbeiter und über die Arbeiterfürsorge auf Bauten, insbesondere auch die Unfallverhütungsvorschriften der Baugewerks-Berufsgenossenschaft.

Der Baubeginn und die Namen des Bauleiters und des Bauunternehmers sind vor Baubeginn der Ortspolizeibehörde und dem Kreisbauamt schriftlich anzuzeigen, ebenso jeder Wechsel dieser Personen und des Bauherrn. Ergibt sich im Laufe der Bauausführung die Notwendigkeit, vom genehmigten Bauplan abzuweichen, dann ist die beabsichtigte Abweichung **sofort** anzuzeigen und für sie die Baugenehmigung nachzusuchen.

**Rohbauabnahme** ist — nicht erforderlich — schriftlich bei der Abnahmebehörde Kreisbauamt in Bad Homburg v. d. Höhe zu beantragen, sobald der Bau in seinen Mauern, Gewölben, Eisenkonstruktionen (einschließlich der notwendigen Treppen) sowie in Balkenlage und Dachsteindeckung vollendet ist. Die Dachsteindeckung darf hierbei eine vorläufige sein.

Eine Teilabnahme einzelner Teile, insbesondere der Eisenkonstruktion der Treppen, ist zulässig.

Bei der Rohbauabnahme müssen alle Teile des Baues sicher zugänglich sein und alle für die Standsicherheit wesentlichen Konstruktionen soweit offenliegen, daß die Abmessungen geprüft werden können.

19. 5. 58  
*[Signature]*

# Rohbauabnahmeschein

zum Bescheid Nr. 58/56 vom 13. Aug. 1956 (Bauh. Bonnabel)

## Einfamilienhaus mit Kärnliogerwohnung in Falkenstein

Gen. Baedlungswerk GmbH, Frankfurt (Main), Blumenstr. 11

Die Rohbauabnahme des oben bezeichneten Bauwerks hat zu keinen ~~festgestellten Mängeln~~ Beanstandungen geführt.

Die Mängel sind bis ~~zur~~ mit Gebrauchsabnahme abzustellen als den inneren und äußeren Putzarbeiten fertig sind und beseitigt werden.

Gebäude, die für eine andere als zum ursprünglichen Zweck bestimmt sind, dürfen erst genutzt werden, wenn der Gebrauchszweck zunächst ausgeführt worden ist, sofern nicht ein Erlaubnis auf die Gebrauchsabnahme ausdrücklich verzichtet wurde.

Für Gebrauchsabnahme ist eine Bescheinigung der Betriebskörpersammlungen mit Angabe der Verantwortlichkeit der Schornsteine und Feuerstättenlagen beizubringen, nur wenn diese Bescheinigung vorliegt, wird der Gebrauchsabnahmeschein ausgestellt werden.

Demnach dem Gesetz über die Baupolizeiverordnungen ~~ist~~ ~~die~~ ~~Be-~~ ~~schreibung~~ der angeführten Mängel zu dem angegebenen Zeitpunkt ~~fest-~~ ~~gestellt~~ ~~worden~~.

~~Es sind festgestellt~~

Die Entwässerungsräume liegen ~~im~~ ~~ersten~~ ~~Geschoß~~ ~~unter~~ ~~dem~~ ~~ersten~~ ~~Stockwerk~~.



*[Signature]*  
Perruff



Landkreis Obertaunus

Der Kreisausschuß

Bauaufsichtsbehörde

Anfertigung für den Bauherrn

Registr. Nr.: 1. : 856/61

Bad-Homburg v. d. H., den  
Luisenstraße 86-90

16. AUG. 1961

Bauschein Nr. 37/61

Auf Antrag des/der Herrn Willi Schöbel

(Name, Anschrift)

Falkenstein (Hs.), Hohemarkstr. 31

wird gemäß § 70 HBO / u. § 75 HBO u. 58 Abs. 2 RGO / unbeschadet der Rechte Dritter für die in den beigefügten, mit Genehmigungsvermerk versehenen Bauvorlagen dargestellte Bau-Maßnahme

Garage für Hs. mit Vergaserkraftstoffantrieb

(Art und Zweck der Maßnahme)

Falkenstein, Hohemarkstr. 31

(Grundstück)

im Rahmen der in Abschnitt A I festgesetzten Auflagen die Baugenehmigung mit Zustimmung des Regierungspräsidenten in Landesamt für Straßenbau - Minister des Innern vom - erteilt.

Ausnahmen werden zugelassen von § 25 (3) HBO vom 6.7.57 für die Errichtung der Autogarage an der Grundstücksgrenze Parz. 122/3 Flur 4; auf §§ 75, 25 (4) HBO vom 6.7.57 und §§ 13 (4) und 58 RGO vom 17.2.1939 wird Bezug genommen.

erlischt - erlöschen, wenn

wird - werden befristet bis zum

wird - werden befristet bis zum

wird - werden unter dem Vorbehalt des jederzeitigen Widerrufs erteilt.

Die Ausnahme(n) ist - sind mit den in Abschnitt A II festgesetzten Auflagen verbunden.

Die Ausnahme(n) von § wird - werden aus den in Abschnitt B dargestellten Gründen versagt.

Die Anordnungen nach Abschnitt C sind zu befolgen, die Hinweise in Abschnitt D und die Rechtsmittelbelehrung (Abschnitt E) zu beachten.

Die Baugenehmigung erlischt, wenn innerhalb eines Jahres nach Zustellung des Bauscheines mit der Ausführung der genehmigten Maßnahme nicht ernsthaft begonnen worden ist, oder die begonnene Maßnahme 1 Jahr unterbrochen ist (§ 76 Abs. 1 Nr. 1 HBO).

Gebühren:			
Genehmigungsgebühren	I A 2	15,00	DM
	Fundstelle		DM
			DM
			DM

Bare Auslagen:			
Für Prüfingenieur - Amt für Baustatik -			DM
für Gutachten			DM
für			DM
Gesamtsumme		15,00	DM
bereits bezahlt			DM
nach zu zahlen			DM

Im Auftrage:  
  
 (Mittag)  
 Kreisoberbaureferat

Nichtzutreffendes streichen  
\*) Hessische Bauordnung vom 4. Juli 1957 (GVBl. S. 301)

Behörden- und Industrie-Verlag GmbH Frankfurt a. M.

804/65

Landkreis Obertaunus  
Der Kreisausschuß  
- Bauaufsichtsbehörde -

Reg. Nr. A: 48/65

16. AUG 1965

638 Bad Homburg v. d. Höhe, den  
Louisenstraße 88 - 90  
Fernsprecher: 20011-19

Ausfertigung  
Beauftragter

Bauschein Nr. 32/65

Mit  
Bauplänen  
Anbau

auf Antrag des ~~Vertr.~~ Herrn Günther Schnöbel,  
(Name, Anschrift)  
Falkenstein/Ts., Hohemarkstraße 31

wird gemäß § 70 HBO<sup>2)</sup> unbeschadet der Rechte Dritter für die in den beige-fügten, mit Genehmigungsvermerk versehenen Bauvorlagen dargestellte Bau-Maßnahme Wohnhausanbau mit Entwässerungsanlage,  
(Art und Zweck der Maßnahme)

Falkenstein/Ts., Hohemarkstraße 31  
(Grundstück)

die Baugenehmigung mit Zustimmung des Reg.-Präs. in Wiesbaden  
Mitt. d. Innenr. Wiesbaden und im Einvernehmen mit der  
Gemeinde Falkenstein/Ts. erteilt.

Ausnahmen werden zugelassen von §

der Festsetzung

die Ausnahme(n)

von § - der Festsetzung

erlischt - erlöschen, wenn

von § - der Festsetzung

wird - werden befristet bis zum

von § - der Festsetzung

wird - werden unter dem Vorbehalt des jederzeitigen Widerrufs erteilt.

Genehmigung und Ausnahme(n) sind mit den in Abschnitt A festgesetzten Auflagen verbunden<sup>1)</sup>.

Die Ausnahme(n) von § wird - werden <sup>1)</sup> aus den in Abschnitt B dargestellten Gründen versagt.  
Die Anordnungen in Abschnitt C sind zu befolgen, die Hinweise in Abschnitt D zu beachten.

<b>Gebühren</b>			
Genehmigungsgebühren	I A 1b (Entw.) (Fundstelle)	3,--	DM
	I A 2	62,50	DM
			DM

<b>andere Auslagen</b>			
für Prüflingenieur - Amt - für Baustatik		143,--	DM
für Gutachten			DM
für			DM

Gesamtsumme		208,50	DM
Bereits bezahlt			DM
Noch zu zahlen			DM



Im Auftrage

(Kittag)  
Kreisoberbaurät

ANLAGE  
143



Landkreis Obertaunus  
Der Kreisausschuß  
- Bauaufsichtsbehörde -

Registr.  
Bauschein Nr.: 32/65 u. 38/66

An  
Herrn

Günther Schnöbel 638 Bad Homburg, den 10. 10. 1966

6243 Falkenstein Ts.

Hohemarkstrasse 31

Ausfertigung für den  
Baubetro

### Rohbau-Abnahmeschein

Die auf Antrag des/der Herrn Günther Schnöbel

(Baubetro)

vom - - - am 7. 10. 66 durchgeführte Rohbauabnahme

16. 8. 65

für das mit Bauschein Nr. 32/65 u. 38/66 vom 6. 10. 66 genehmigte

Bauvorhaben Wohnhausanbau u. Entwässerungsanlage; veränd.

(Art und Zweck)

Ausführung

Baugrundstück Falkenstein Ts., Hohemarkstr. 31

(Straße und Hausnummer)

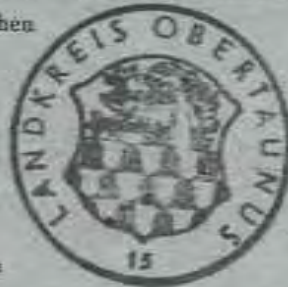
Flur 4 Flurstück 122/4

Grundstückseigentümer\*\*): Wilhelm Schnöbel

(Name, Vorname und Anschrift)

hat zu keinen Beanstandungen Anlaß gegeben.

Die Abnahme erfolgt unbeschadet anderweit erforderlicher Abnahmen, Genehmigungen  
Prüfungen oder dergleichen.



Im Auftrag

(Unterschrift)

Mittag  
Kreisoberbaurat

Nichtzutreffendes streichen

\* Angabe nur notwendig, falls Bauherr



Landkreis Obertaunus

Der Kreisausschuß

- Bauaufsichtsbehörde -

Reg. Nr.

N.A.: 2051/66

1421/66

638 Bad Homburg v.d.H., den  
Louisenstraße 86-90  
Fernsprecher 20011 - 19

6. OKT. 1966

19

Ausfertigung für den  
Bauherrn

Nachtrags

**Bauschein Nr. 38** / 66 v.B. 32/66

Auf Antrag des/der<sup>1)</sup>

Herrn Günther Schmalz, 1,

(Name, Anschrift)

Falkenstein/Ts., Hohenmarkstrasse 31

wird gemäß § 70 HBO<sup>2)</sup> unbeschadet der Rechte Dritter für die in den beigefügten, mit Genehmigungsvermerk versehenen Bauvorlagen dargestellte Bau-Maßnahme - **Verfügte Bauanführung im Bereich des**

**Integritäts und des Zugangs -**

(Art und Zweck der Maßnahme)

Falkenstein/Ts., Hohenmarkstrasse 31

(Grundstück)

die Baugenehmigung mit Zustimmung des Reg.-Präs. in **Wiesbaden**

- Min. d. Innern - in **Wiesbaden** und im Einvernehmen mit der

Gemeinde **Falkenstein/Ts.** -<sup>1)</sup> erteilt.

Ausnahmen werden zugelassen von §

der Festsetzung

Die Ausnahme(n)

von § - der Festsetzung

erlischt - erlöschen, wenn

von § - der Festsetzung

wird - werden befristet bis zum

von § - der Festsetzung

wird - werden unter dem Vorbehalt des jederzeitigen Widerrufs erteilt.

Genehmigung und Ausnahme(n) sind mit den in Abschnitt A festgesetzten Auflagen verbunden<sup>1)</sup>.

Die Ausnahme(n) - von § - wird - werden -<sup>1)</sup> aus den in Abschnitt B dargestellten Gründen versagt.

Die Anordnungen in Abschnitt C sind zu befolgen, die Hinweise in Abschnitt D zu beachten.

Gebühren

Genehmigungsgebühren

31 = 1 =  
(Fundstelle)

35,00 DM

31 = 2 =

12,00 DM

Bare Auslagen

für Prüfeningenieur - Amt - für Baustatik

für Gutachten

für

Gesamtsumme

bereits bezahlt

noch zu zahlen

Im Auftrage



<sup>1)</sup> Nichtzutreffendes streichen

<sup>2)</sup> Hessische Bauordnung vom 6. Juli 1957 (GVBl. S. 101)

Obertaunuskreis  
Der Kreisausschuß  
Bad Homburg v.d.H.  
- Kreisbauamt -

Bauschein-Nr. 52/65 vom 10.8.1965

Flaßgraben  
Bad Homburg v.d.H.  
Eing. d. 8. MAI 1968  
Luisenstraße 86/90

Az.: A IX/18

# Anerkennungsbescheid

gemäß § 82 des Zweiten Wohnungsbaugesetzes  
i. d. F. vom 1. Sept. 1965 (BGBl. I S. 1617)

An Herrn

Günther Schönöbel

6243 Falkenstein/Ts.

Hohemarkstraße 51

Auf Antrag vom 22. 7. 1968

Der / Die Herr Günther Schönöbel

in Falkenstein/Ts.

Straße / Platz Hohemark -

, Haus-Nr. 51 , errichtet(e) auf dem Grundstück in der

Gemeinde Falkenstein/Ts.

, Straße / Platz Hohemark -

, Haus-Nr. 51

Grundbuch von Falkenstein/Ts. , Band 4 , Blatt-Nr. 451 , ein Gebäude mit 1 Wohnungen.

Flur 4, Flurst. 122/3

Die in der nachstehenden Aufstellung unter der (den) laufenden Nummer(n) 1 bezeichnete(n) Wohnungen des oben genannten Grundstücks ist / sind / wird / werden durch Neubau — durch Wiederaufbau zerstörter Gebäude — durch Wiederherstellung beschädigter Gebäude — durch Ausbau oder Erweiterung bestehender Gebäude — geschaffen und werden als steuerbegünstigt anerkannt\*\*).

Die Wohnungen entsprechen nach Größe und Nutzungsart den Vorschriften des § 39 Abs. 1 in Verbindung mit § 82 des Zweiten Wohnungsbaugesetzes (II. WoBauG).

Lfd. Nr. der Wohnung	Art des Gebäudes	Lage der Wohnung im Gebäude	Wohnfläche in m <sup>2</sup> )			Erzbeginn am
			neugeschaffene Wohnung bzw. Wohnfläche	bisherige Wohnung	insgesamt	
1	2	3	4	5	6	7
1	Familienheim mit einer Wohnung	1. und 2. Obergeschoss	79,40		79,40	1.9.1965

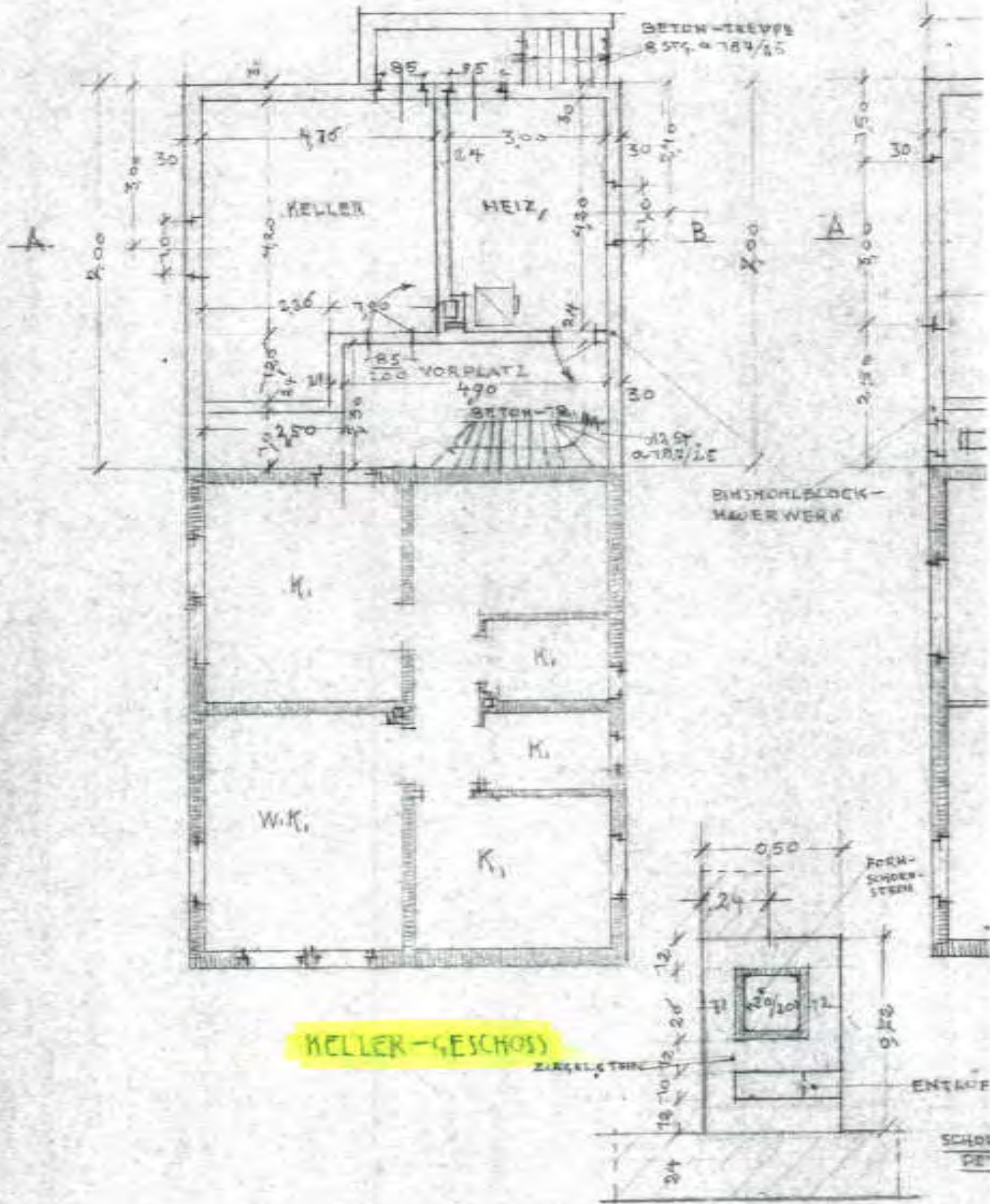
Wohnung ist bezugsfertig		Von der Wohnung werden / sollen gewerblich oder beruflich aussch. genutzt (werden)		in Höhe von m <sup>2</sup>	Die Wohnung soll / wird nach / seit Bezugsfertigung bewohnt (werden) von einem Haushalt mit Personen
voraussichtlich am	seit	als			
8	9	10	11		12
	1.9.1967				5 Personen

Bestell-Nr. Gr 51 9403 Anerkennungsbescheid gemäß § 82 (II. WoBauG)  
Behörden- und Industrie-Verlag GmbH., 6 Frankfurt am Main 1





WEST-ANSICHT

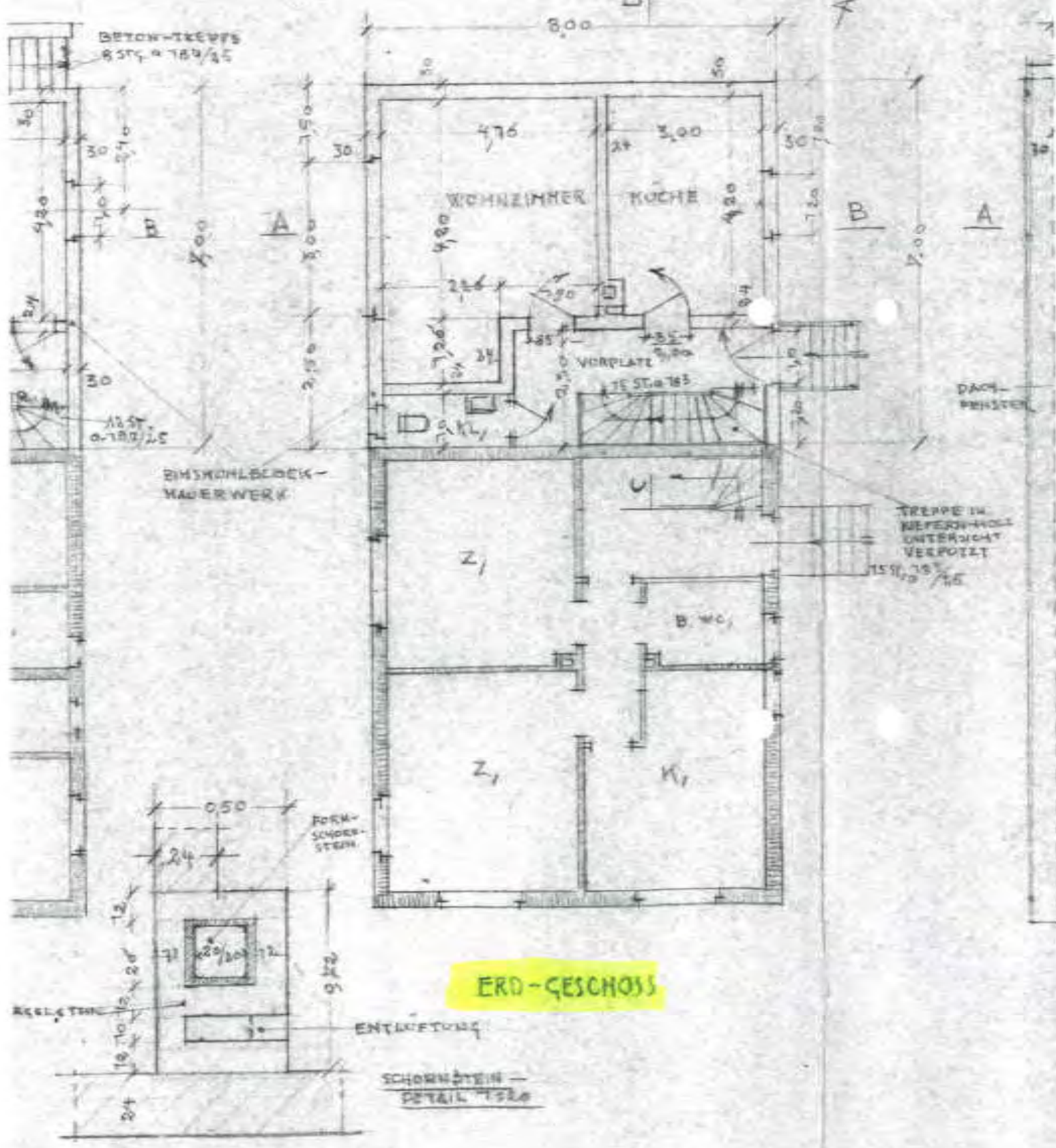


KELLER-GESCHOSS

WEST-ANSICHT

NÖRDLICH-ANSICHT

OST



ERD-GESCHOSS

ENTLÜFTUNG

SCHORNSTEIN-DETAIL 1:20

TREPPEN IN KIEFERNHOLZ UNTERNICHT VERPUTZT

DACH-FENSTER

ZIMMELBOCK-MAUERWERK

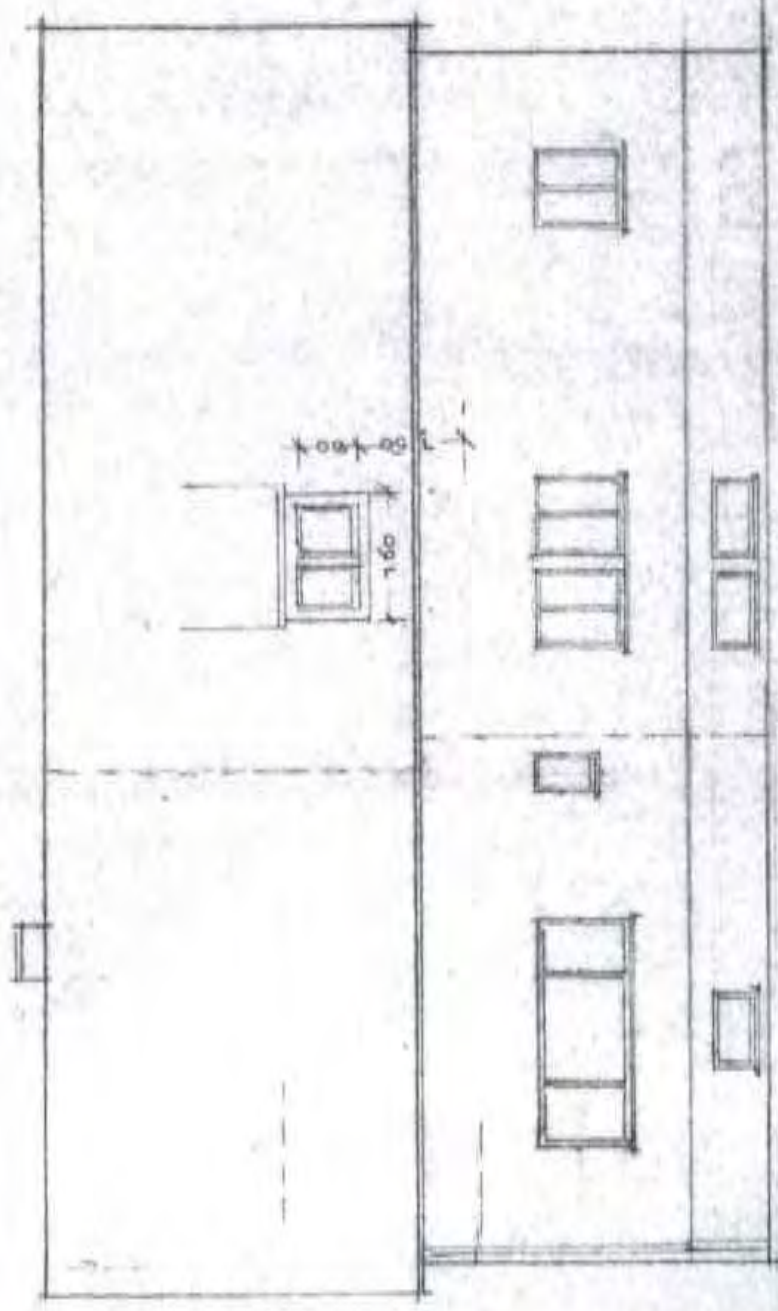
REGL. ST. 0.180/25

BETON-TREPPEN 8 ST. 180/45

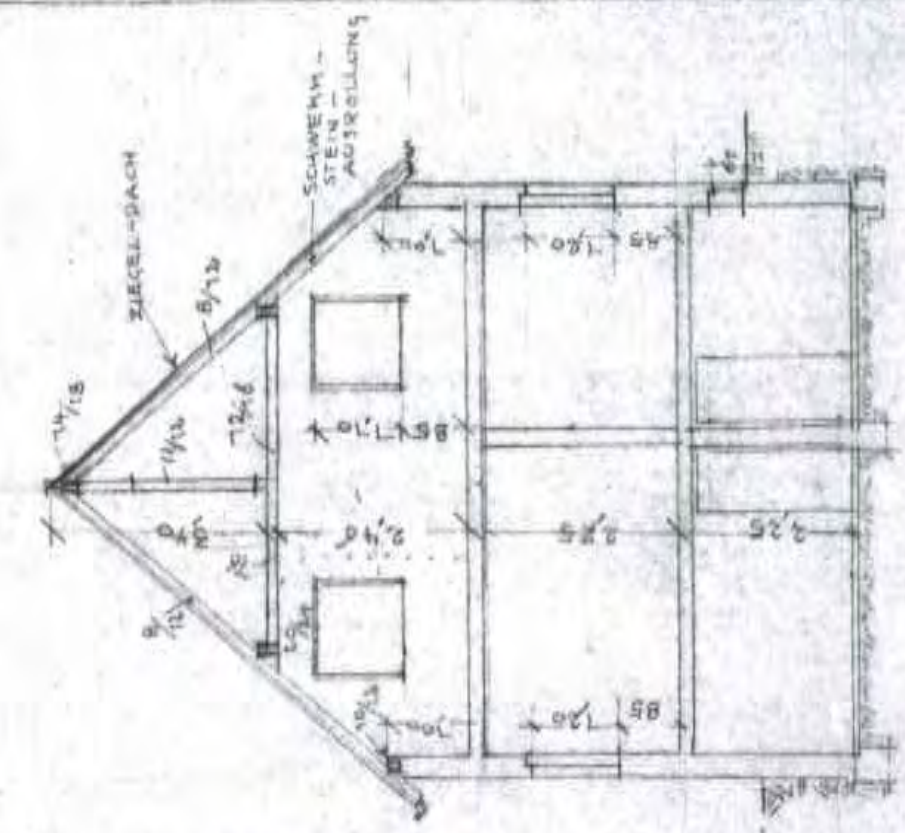
REGL. ST. 0.180/25



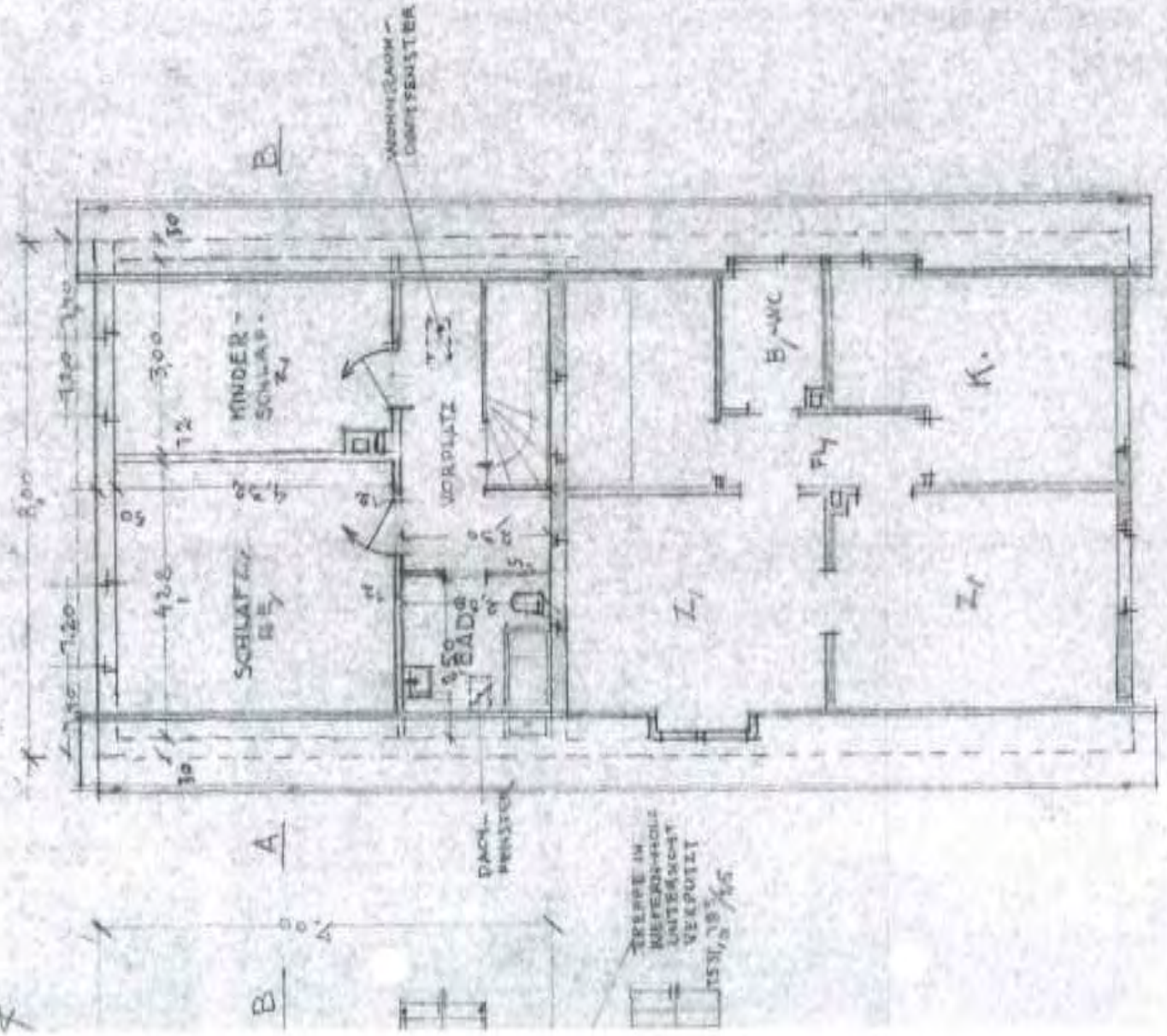
MARKSTR., NR/37 ZWECKS SCHAFFUNG EINER WEITEREN WOHNUNG, M, T/100



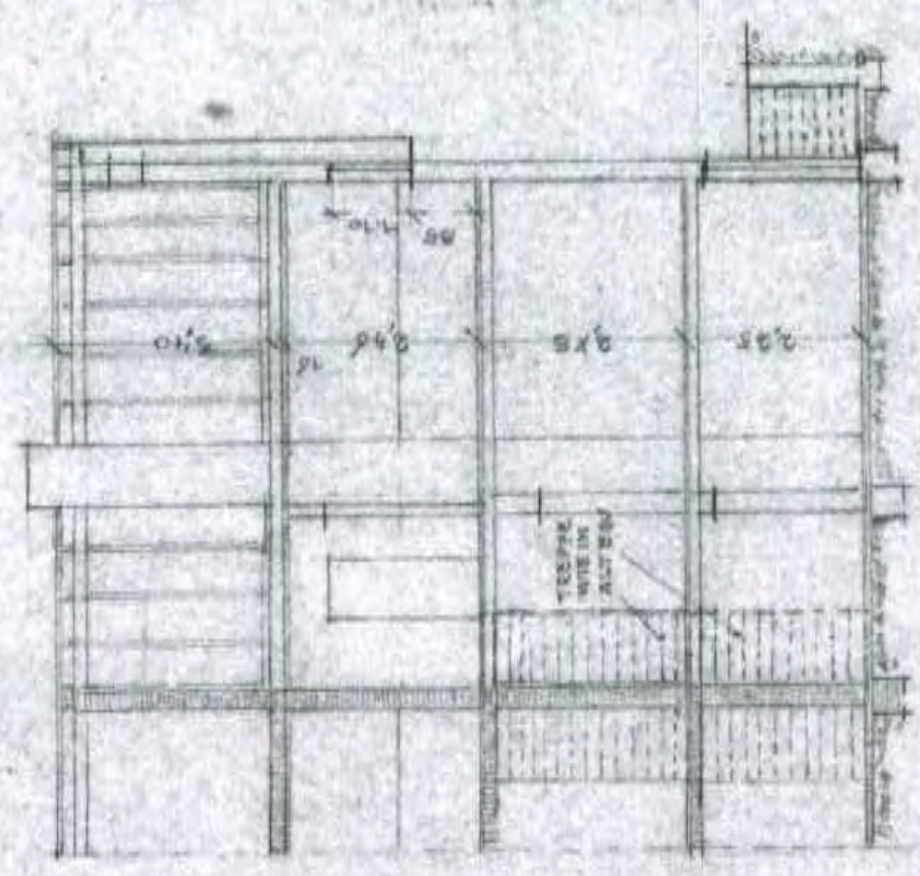
OST-ANSICHT



QUERSCHNITT A-B



DACH-GESCHOSS



LÄNGSCHNITT C-D

VORHANDEN  
 NEU ANBAU

PLANVERFASSTER  
 M. HOFMEIER  
 KÖNIGSTEIN/TS, 19.11.64  
 BAUHERR / *Walter Gialler*





h<sup>c</sup>

Berechnung des umbauten Raumes nach DIN 277

Bauvorhaben Falkenstein, Haus Schnöbel, Typ Neustall

-----

Grundfläche       $9,11 \times 8,23^5 = 75,02 \text{ qm}$   
Höhen               $2,25 + 2,75 + 0,90 = 5,90 \text{ qm}$   
                          $75,02 \times 5,90 = 442,62 \text{ cbm U.R.}$

Ausgebautes Dach :

$$\frac{8,23^5 + 5,50}{2} \times 1,72^5 \times 9,11 = 107,96 \text{ cbm U.R.}$$

Nicht ausgebautes Dach:

$$\frac{5,50 \times 3,50}{6} \times 9,11 = 29,23 \text{ cbm U.R.}$$

Umbauter Raum = 579,81 cbm

Zuschlag für Balkon    500,-- DM  
                                 2 Gaupen      600,-- DM

Frankfurt/Main, den 3. Juli 1956  
Ei./Li. *ti*

GEMEINNÜTZIGES SIEDLUNGSWERK  
G.m.b.H.

*H. Schmitz* *Quast*

M

Berechnung der Wohnfläche  
nach DIN 283

Bauvorhaben Falkenstein, Haus Schnöbel, Typ Neustall

Erdgeschoß

Zimmer:	3,76 x 4,51	=	16,96	qm
Eltern:	3,76 x 3,88 <sup>5</sup>	=	14,61	
	- 0,31 <sup>5</sup> x 0,31 <sup>5</sup>	=	0,10	
		=	14,51	qm
Wohnküche	3,76 x 2,70	=	10,15	
	+ 2,50 x 1,81	=	4,53	
		=	14,68	qm
Bad und WC	2,50 x 1,76	=	4,40	
	- 0,31 <sup>5</sup> x 0,37	=	0,12	
	- 0,70 x 0,65	=	0,46	
		=	3,82	qm
Flur	3,55 x 1,20	=	4,26	
	+ 0,65 x 0,60	=	0,39	
		=	4,65	qm
Zimmer, K.G.	3,70 x 2,76		10,21	qm
			64,85	qm
	abzüglich 3 % Verp.		1,94	qm

62,89 qm  
64 qm

Dachgeschoß

Wohnzimmer:	3,76 x 4,51	=	16,96	
	- 0,80 x 2,70	=	1,08	
		=	15,88	qm
Schlafzimmer	3,76 x 3,88 <sup>5</sup>	=	14,61	
	- 0,31 <sup>5</sup> x 0,31 <sup>5</sup>	=	0,10	
	- 0,80 x 3,00	=	1,20	
		=	13,31	qm
Kinderzimmer	3,76 x 2,19	=	8,23	
	- 0,80 x 2,19	=	0,88	
		=	7,35	qm
Küche	2,26 x 2,50	=	5,65	
	- 0,80 x 0,40	=	0,16	
		=	5,49	qm
Bad und WC	2,50 x 1,76	=	4,40	
	- 0,31 <sup>5</sup> x 0,37	=	0,12	
	- 0,70 x 0,65	=	0,46	
		=	3,82	qm
Flur	3,55 x 1,20	=	4,26	
	+ 0,65 x 0,60	=	0,39	
		=	4,65	qm
Balkon	5,80 x 1,00 x 1/4	=	1,45	qm
	* 7,00 x 1,40	=	9,8	
		=	51,95	qm
	abzüglich 3 % Verp.		1,56	qm

50,39 qm

113,28 qm

3. Dez 2007 geändert

Frankfurt/Main, den 3. Juli 1956  
Ei./Li. Li.

GEMEINNÜTZIGES SIEDLUNGSWERK  
GmbH. H. H. H. H.

*H. H. H. H.*





## Wohnungsfläche Hinterhaus

### Parterre:

Diele 5.10 qm  
Flur 8.10 qm  
Küche 13.50 qm  
Wohnzimmer 20.70 qm  
WC 2.10 qm

\_\_\_\_\_ 49.50 qm

### 1.Stock:

Flur 8.50 qm  
Zimmer E. 14.20 qm  
Schlafzi. 17.60 qm  
Bad 5.20 qm

\_\_\_\_\_ 45.50 qm

### Dachgeschoss:

Zimmer G. 22.20 qm  
Zimmer J. 13.75 qm  
Vorraum 8.70 qm

\_\_\_\_\_ 44.65

**Gesamtfläche ohne Keller 139.65 qm**  
\*\*\*\*\*

# ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude


gemäß den §§ 79 ff. des Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom 08.08.2020

Gültig bis: 09.09.2032

Registriernummer: HE-2022-004226908

1

## Gebäude

Gebäudetyp	Mehrfamilienhaus / freistehend		
Adresse	Hohemarkstraße 31, 61462 Königstein		
Gebäudeteil <sup>1</sup>	ganzes Gebäude		
Baujahr Gebäude <sup>2</sup>	1966, im Jahr 2017 saniert		
Baujahr Wärmeerzeuger <sup>2,3</sup>	2014		
Anzahl der Wohnungen	4		
Gebäudenutzfläche (A <sub>N</sub> )	156 m <sup>2</sup>	■ nach § 82 GEG aus der Wohnfläche ermittelt	
Wesentliche Energieträger für Heizung <sup>2</sup>	Erdgas H		
Wesentliche Energieträger für Warmwasser <sup>2</sup>	Erdgas H		
Erneuerbare Energien	Art: keine	Verwendung: keine	
Art der Lüftung <sup>2</sup>	<input checked="" type="checkbox"/> Fensterlüftung <input type="checkbox"/> Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung <input type="checkbox"/> Schachtlüftung <input type="checkbox"/> Lüftungsanlage ohne Wärmerückgewinnung		
Art der Kühlung <sup>2</sup>	<input type="checkbox"/> Passive Kühlung <input type="checkbox"/> Kühlung aus Strom <input type="checkbox"/> Gelieferte Kälte <input type="checkbox"/> Kühlung aus Wärme		
Inspektionspflichtige Klimaanlage <sup>4</sup>	Anzahl: 0	Nächstes Fälligkeitsdatum der Inspektion:	
Anlass der Ausstellung des Energieausweises	<input type="checkbox"/> Neubau <input type="checkbox"/> Modernisierung <input type="checkbox"/> Sonstiges (freiwillig) <input checked="" type="checkbox"/> Vermietung/Verkauf (Änderung/Erweiterung)		

## Hinweise zu den Angaben über die energetische Qualität des Gebäudes

Die energetische Qualität eines Gebäudes kann durch die Berechnung des **Energiebedarfs** unter Annahme von standardisierten Randbedingungen oder durch die Auswertung des **Energieverbrauchs** ermittelt werden. Als Bezugsfläche dient die energetische Gebäudenutzfläche nach dem GEG, die sich in der Regel von den allgemeinen Wohnflächenangaben unterscheidet. Die angegebenen Vergleichswerte sollen überschlägige Vergleiche ermöglichen (**Erläuterungen – siehe Seite 5**). Teil des Energieausweises sind die Modernisierungsempfehlungen (Seite 4).

- Der Energieausweis wurde auf der Grundlage von Berechnungen des **Energiebedarfs** erstellt (Energiebedarfsausweis). Die Ergebnisse sind auf **Seite 2** dargestellt. Zusätzliche Informationen zum Verbrauch sind freiwillig.
- Der Energieausweis wurde auf der Grundlage von Auswertungen des **Energieverbrauchs** erstellt (Energieverbrauchsausweis). Die Ergebnisse sind auf **Seite 3** dargestellt.

Datenerhebung Bedarf/Verbrauch durch  Eigentümer  Aussteller

- Dem Energieausweis sind zusätzliche Informationen zur energetischen Qualität beigefügt (freiwillige Angabe).

## Hinweise zur Verwendung des Energieausweises

Energieausweise dienen ausschließlich der Information. Die Angaben im Energieausweis beziehen sich auf das gesamte Gebäude oder den oben bezeichneten Gebäudeteil. Der Energieausweis ist lediglich dafür gedacht, einen überschlägigen Vergleich von Gebäuden zu ermöglichen.

Aussteller (mit Anschrift und Berufsbezeichnung)



Ingenieur- und Sachverständigenbüro Wenzel  
Roland Wenzel  
Straße des Friedens 14  
07366 Rosenthal am Rennsteig

Unterschrift des Ausstellers

Ausstellungsdatum 09.09.2022

<sup>1</sup> nur im Fall des § 79 Absatz 2 Satz 2 GEG einzutragen

<sup>2</sup> Mehrfachangaben möglich

<sup>3</sup> bei Wärmepumpen Baujahr der Übergabestation

<sup>4</sup> Klimaanlage oder kombinierte Lüftungs- und Klimaanlage im Sinne des § 74 GEG



# ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 79 ff. des Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom 06.08.2020

2

Berechneter Energiebedarf des Gebäudes Registriernummer:

## Energiebedarf

Treibhausgasemissionen

kg CO<sub>2</sub>-Äquivalent/(m<sup>2</sup>·a)

### Anforderungen gemäß GEG<sup>1</sup>

#### Primärenergiebedarf

Ist-Wert kWh/(m<sup>2</sup>·a) Anforderungswert kWh/(m<sup>2</sup>·a)

#### Energetische Qualität der Gebäudehülle H<sub>T</sub>

Ist-Wert W/(m<sup>2</sup>·K) Anforderungswert W/(m<sup>2</sup>·K)

Sommerlicher Wärmeschutz (bei Neubau)  eingehalten

### Für Energiebedarfsberechnungen verwendetes Verfahren

- Verfahren nach DIN V 18599
- Verfahren nach DIN V 4108-6 und DIN V 4701-10
- Vereinfachungen nach § 50 Absatz 4 GEG
- Regelung nach § 31 GEG ("Modellgebäudeverfahren")

Endenergiebedarf dieses Gebäudes (Pflichtangabe in Immobilienanzeigen)

### Angaben zur Nutzung erneuerbarer Energien<sup>2</sup>

Nutzung erneuerbarer Energien zur Deckung des Wärme- und Kälteenergiebedarfs auf Grund des § 10 Absatz 2 Nummer 3 GEG

Art:	Deckungsanteil:	Anteil der Pflichterfüllung:
Summe:		

### Maßnahmen zur Einsparung<sup>2</sup>

Die Anforderungen zur Nutzung erneuerbarer Energien zur Deckung des Wärme- und Kälteenergiebedarfs werden durch eine Maßnahme nach § 45 GEG oder als Kombination gemäß § 34 Absatz 2 GEG erfüllt.

- Die Anforderungen nach § 45 GEG in Verbindung mit § 16 GEG sind eingehalten
- Maßnahme nach § 45 GEG in Kombination gemäß § 34 Absatz 2 GEG: Die Anforderungen nach § 16 GEG werden um % unterschritten. Anteil der Pflichterfüllung: %

### Vergleichswerte Endenergie<sup>1</sup>

Einfamilienhaus 40  
 MFH Neubau  
 EFH Neubau  
 EFH energetisch gut modernisiert  
 Durchschnitt  
 Wohngebäudeensemble  
 MFH energetisch nicht wesentlich modernisiert  
 EFH energetisch nicht wesentlich modernisiert

### Erläuterungen zum Berechnungsverfahren

Das Gebäudeenergiegesetz lässt für die Berechnung des Energiebedarfs unterschiedliche Verfahren zu, die im Einzelfall zu unterschiedlichen Ergebnissen führen können. Insbesondere wegen standardisierter Randbedingungen erlauben die angegebenen Werte keine Rückschlüsse auf den tatsächlichen Energieverbrauch. Die ausgewiesenen Bedarfswerte der Skala sind spezifische Werte nach dem GEG pro Quadratmeter Gebäudenutzfläche (A<sub>N</sub>), die im Allgemeinen größer ist als die Wohnfläche des Gebäudes.

<sup>1</sup> nur bei Neubau sowie Modernisierung im Fall des § 50 Absatz 2 GEG

<sup>2</sup> nur bei Neubau

<sup>3</sup> EFH: Einfamilienhaus, MFH: Mehrfamilienhaus

# ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 79 ff. des Gebäudeenergiegesetzes (GEG) vom 08.08.2020

Erfasster Energieverbrauch des Gebäudes Registriernummer: HE-2022-004226908

3

## Energieverbrauch

Treibhausgasemissionen 43,0 kg CO<sub>2</sub>-Äquivalent/(m<sup>2</sup>·a)

Endenergieverbrauch dieses Gebäudes  
179,1 kWh/(m<sup>2</sup>·a)



197,0 kWh/(m<sup>2</sup>·a)

Primärenergieverbrauch dieses Gebäudes

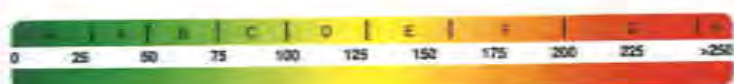
Endenergieverbrauch dieses Gebäudes (Pflichtangabe in Immobilienanzeigen)

179,1 kWh/(m<sup>2</sup>·a)

## Verbrauchserfassung – Heizung und Warmwasser

Zeitraum		Energieträger <sup>1</sup>	Primär- energie- faktor	Energie- verbrauch [kWh]	Anteil Warmwasser [kWh]	Anteil Heizung [kWh]	Klima- faktor
von	bis						
18.06.2019	29.06.2020	Erdgas H	1,100	25.957	4.308	21.649	1,08
30.06.2020	23.06.2021	Erdgas H	1,100	31.339	4.092	27.247	0,99
24.06.2021	07.07.2022	Erdgas H	1,100	26.465	4.320	22.145	1,01

## Vergleichswerte Endenergie <sup>2</sup>



Effizienzhaus 40  
MFH Neubau  
EFH Neubau  
EFH energetisch gut modernisiert  
Durchschnitt  
Wohngebäudebestand  
MFH energetisch nicht wesentlich modernisiert  
EFH energetisch nicht wesentlich modernisiert

Die modellhaft ermittelten Vergleichswerte beziehen sich auf Gebäude, in denen die Wärme für Heizung und Warmwasser durch Heizkessel im Gebäude bereitgestellt wird.

Soll ein Energieverbrauch eines mit Fern- oder Nahwärme beheizten Gebäudes verglichen werden, ist zu beachten, dass hier normalerweise ein um 15 bis 30 % geringerer Energieverbrauch als bei vergleichbaren Gebäuden mit Kesselheizung zu erwarten ist.

## Erläuterungen zum Verfahren

Das Verfahren zur Ermittlung des Energieverbrauchs ist durch das GEG vorgegeben. Die Werte der Skala sind spezifische Werte pro Quadratmeter Gebäudenutzfläche ( $A_{W}$ ) nach dem GEG, die im Allgemeinen größer ist als die Wohnfläche des Gebäudes. Der tatsächliche Energieverbrauch eines Gebäudes weicht insbesondere wegen des Witterungseinflusses und sich ändernden Nutzerverhaltens vom angegebenen Energieverbrauch ab.

<sup>1</sup> gegebenenfalls auch Leerstandszuschläge, Warmwasser- oder Kühlausfälle in kWh

<sup>2</sup> EFH: Einfamilienhaus, MFH: Mehrfamilienhaus



# ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 79 ff. des Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom 08.08.2020

Empfehlungen des Ausstellers

Registriernummer: HE-2022-004226908

4

## Empfehlungen zur kostengünstigen Modernisierung

Maßnahmen zur kostengünstigen Verbesserung der Energieeffizienz sind  möglich  nicht möglich

Empfohlene Modernisierungsmaßnahmen:

Nr.	Bau- oder Anlagenteile	Maßnahmenbeschreibung in einzelnen Schritten	empfohlen		(freiwillige Angabe)	
			in Zusammenhang mit größerer Modernisierung	als Einzelmaßnahme	geschätzte Amortisationszeit	geschätzte Kosten pro eingesparte Kilowattstunde Endenergie
1	Kellerdecke	Dämmung der unteren Gebäudeabgrenzung gemäß gültiger Verordnung, 10-12 cm	X		mittel	-
2	Dach	Dämmung der oberen Gebäudeabgrenzung gemäß gültiger Verordnung, 15-20 cm	X		mittel	-
3	Außenwand gg. Außenluft	Dämmung der Außenwände gemäß gültiger Verordnung, 10-15 cm	X		mittel	-
4	Heizung	Optimierung der Regelungstechnik		X	mittel	-

weitere Einträge in Anlage

**Hinweis:** Modernisierungsempfehlungen für das Gebäude dienen lediglich der Information. Sie sind nur kurz gefasste Hinweise und kein Ersatz für eine Energieberatung.

Genauere Angaben zu den Empfehlungen sind erhältlich bei/unter:

[www.zukunft-haus.info](http://www.zukunft-haus.info)

## Ergänzende Erläuterungen zu den Angaben im Energieausweis (Angaben freiwillig)



# ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 79 ff. des Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom 08.08.2020

5

## Erläuterungen

### Angabe Gebäudeteil – Seite 1

Bei Wohngebäuden, die zu einem nicht unerheblichen Anteil zu anderen als Wohnzwecken genutzt werden, ist die Ausstellung des Energieausweises gemäß § 79 Absatz 2 Satz 2 GEG auf den Gebäudeteil zu beschränken, der getrennt als Wohngebäude zu behandeln ist (siehe im Einzelnen § 106 GEG). Dies wird im Energieausweis durch die Angabe "Gebäudeteil" deutlich gemacht.

### Erneuerbare Energien – Seite 1

Hier wird darüber informiert, wofür und in welcher Art erneuerbare Energien genutzt werden. Bei Neubauten enthält Seite 2 (Angaben zur Nutzung erneuerbarer Energien) dazu weitere Angaben.

### Energiebedarf – Seite 2

Der Energiebedarf wird hier durch den Jahres-Primärenergiebedarf und den Endenergiebedarf dargestellt. Diese Angaben werden rechnerisch ermittelt. Die angegebenen Werte werden auf der Grundlage der Bauunterlagen bzw. gebäudebezogener Daten und unter Annahme von standardisierten Randbedingungen (z. B. standardisierte Klimadaten, definiertes Nutzerverhalten, standardisierte Innentemperatur und innere Wärmegewinne usw.) berechnet. So lässt sich die energetische Qualität des Gebäudes unabhängig vom Nutzerverhalten und von der Wetterlage beurteilen. Insbesondere wegen der standardisierten Randbedingungen erlauben die angegebenen Werte keine Rückschlüsse auf den tatsächlichen Energieverbrauch. Dies ist in einer Energieberatung, die mit angepassten Randbedingungen rechnet und einen Verbrauchsbedarfs-Abgleich vornimmt, möglich.

### Primärenergiebedarf – Seite 2

Der Primärenergiebedarf bildet die Energieeffizienz des Gebäudes ab. Er berücksichtigt neben der Endenergie mithilfe von Primärenergiefaktoren auch die so genannte „Vorkette“ (Erkundung, Gewinnung, Verteilung, Umwandlung) der jeweils eingesetzten Energieträger (z. B. Heizöl, Gas, Strom, erneuerbare Energien etc.). Ein kleiner Wert signalisiert einen geringen Bedarf und damit eine hohe Energieeffizienz sowie eine die Ressourcen und die Umwelt schonende Energienutzung.

### Gebäudehülle – Seite 2

Angabe ist der spezifische, auf die wärmeübertragende Umfassungsfläche bezogene Transmissionswärmeverlust. Er beschreibt die durchschnittliche energetische Qualität aller wärmeübertragenden Umfassungsflächen (Außenwände, Decken, Fenster etc.) eines Gebäudes. Ein kleiner Wert signalisiert einen guten baulichen Wärmeschutz. Außerdem stellt das GEG bei Neubauten Anforderungen an den sommerlichen Wärmeschutz (Schutz vor Überhitzung) eines Gebäudes.

### Endenergiebedarf – Seite 2

Der Endenergiebedarf gibt die nach technischen Regeln berechnete, jährlich benötigte Energiemenge für Heizung, Lüftung und Warmwasserbereitung an. Er wird unter Standardklima- und Standardnutzungsbedingungen errechnet und ist ein Indikator für die Energieeffizienz eines Gebäudes und seiner Anlagentechnik. Der Endenergiebedarf ist die Energiemenge, die dem Gebäude unter der Annahme von standardisierten Bedingungen und unter Berücksichtigung der Energieverluste zugeführt werden muss, damit die standardisierte Innentemperatur, der Warmwasserbedarf und die notwendige Lüftung sichergestellt werden können. Ein kleiner Wert signalisiert einen geringen Bedarf und damit eine hohe Energieeffizienz.

### Angaben zu erneuerbaren Energien – Seite 2

Nach dem GEG müssen Neubauten in bestimmtem Umfang erneuerbare Energien zur Deckung des Wärme- und Kälteenergiebedarfs nutzen. In dem Feld „Angaben zur Nutzung erneuerbarer Energien“ sind die Art der eingesetzten erneuerbaren Energien, der prozentuale Deckungsanteil am Wärme- und Kälteenergiebedarf und der prozentuale Anteil der Pflichterfüllung abzulesen. Das Feld „Maßnahmen zur Einsparung“ wird ausgefüllt, wenn die Anforderungen des GEG teilweise oder vollständig durch Unterschreitung der Anforderungen an den baulichen Wärmeschutz gemäß § 45 GEG erfüllt werden.

### Endenergieverbrauch – Seite 3

Der Endenergieverbrauch wird für das Gebäude auf der Basis der Abrechnungen von Heiz- und Warmwasserkosten nach der Heizkostenverordnung oder auf Grund anderer geeigneter Verbrauchsdaten ermittelt. Dabei werden die Energieverbrauchsdaten des gesamten Gebäudes und nicht der einzelnen Wohneinheiten zugrunde gelegt. Der erfasste Energieverbrauch für die Heizung wird anhand der konkreten örtlichen Wetterdaten und mithilfe von Klimafaktoren auf einen deutschlandweiten Mittelwert umgerechnet. So führt beispielsweise ein hoher Verbrauch in einem einzelnen harten Winter nicht zu einer schlechteren Beurteilung des Gebäudes. Der Endenergieverbrauch gibt Hinweise auf die energetische Qualität des Gebäudes und seiner Heizungsanlage. Ein kleiner Wert signalisiert einen geringen Verbrauch. Ein Rückschluss auf den künftig zu erwartenden Verbrauch ist jedoch nicht möglich; insbesondere können die Verbrauchsdaten einzelner Wohneinheiten stark differieren, weil sie von der Lage der Wohneinheiten im Gebäude, von der jeweiligen Nutzung und dem individuellen Verhalten der Bewohner abhängen.

Im Fall längerer Leerstände wird hierfür ein pauschaler Zuschlag rechnerisch bestimmt und in die Verbrauchserfassung einbezogen. Im Interesse der Vergleichbarkeit wird bei dezentralen, in der Regel elektrisch betriebenen Warmwasseranlagen der typische Verbrauch über eine Pauschale berücksichtigt. Gleiches gilt für den Verbrauch von eventuell vorhandenen Anlagen zur Raumkühlung. Ob und inwieweit die genannten Pauschalen in die Erfassung eingegangen sind, ist der Tabelle „Verbrauchserfassung“ zu entnehmen.

### Primärenergieverbrauch – Seite 3

Der Primärenergieverbrauch geht aus dem für das Gebäude ermittelten Endenergieverbrauch hervor. Wie der Primärenergiebedarf wird er mithilfe von Umrechnungsfaktoren ermittelt, die die Vorkette der jeweils eingesetzten Energieträger berücksichtigen.

### Treibhausgasemissionen – Seite 2 und 3

Die mit dem Primärenergiebedarf oder dem Primärenergieverbrauch verbundenen Treibhausgasemissionen des Gebäudes werden als äquivalente Kohlendioxidemissionen ausgewiesen.

### Pflichtangaben für Immobilienanzeigen – Seite 2 und 3

Nach dem GEG besteht die Pflicht, in Immobilienanzeigen die in § 87 Absatz 1 GEG genannten Angaben zu machen. Die dafür erforderlichen Angaben sind dem Energieausweis zu entnehmen, je nach Ausweisart der Seite 2 oder 3.

### Vergleichswerte – Seite 2 und 3

Die Vergleichswerte auf Endenergieebene sind modellhaft ermittelte Werte und sollen lediglich Anhaltspunkte für grobe Vergleiche der Werte dieses Gebäudes mit den Vergleichswerten anderer Gebäude sein. Es sind Bereiche angegeben, innerhalb derer ungefähr die Werte für die einzelnen Vergleichskategorien liegen.



**Bundesministerium  
für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung**

**Bekanntmachung  
der Richtlinie zur Ermittlung des Sachwerts  
(Sachwertrichtlinie – SW-RL)**

Vom 5. September 2012

Nachstehende Richtlinie wird hiermit bekannt gemacht (Anhang).

Berlin, den 5. September 2012  
SW 11 – 4124.4/2

Der Bundesminister  
für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung

In Vertretung  
Rainer Bomba



### Richtlinie zur Ermittlung des Sachwerts Sachwertrichtlinie – SW-RL

#### Inhaltsübersicht

- 1 Zweck und Anwendungsbereich
  - 2 Allgemeines
  - 3 Verfahrensgang
  - 4 Vorläufiger Sachwert
    - 4.1 Herstellungskosten der baulichen Anlagen (ohne Außenanlagen)
      - 4.1.1 Normalherstellungskosten 2010 – NHK 2010
        - 4.1.1.1 Allgemeines
        - 4.1.1.2 Gebäudestandard
        - 4.1.1.3 Korrekturfaktoren
        - 4.1.1.4 Brutto-Grundfläche
        - 4.1.1.5 Nutzbarkeit von Dachgeschossen bei freistehenden Ein- und Zweifamilienhäusern, Doppelhäusern und Reihenhäusern
        - 4.1.1.6 Teilweiser Ausbau des Dachgeschosses bzw. teilweise Unterkellerung
        - 4.1.1.7 Bei der BGF-Berechnung nicht erfasste Bauteile
      - 4.1.2 Baupreisindex
    - 4.2 Bauliche Außenanlagen und sonstige Anlagen
    - 4.3 Lineare Alterswertminderung
      - 4.3.1 Gesamtnutzungsdauer
      - 4.3.2 Wirtschaftliche Restnutzungsdauer
    - 4.4 Bodenwert
  - 5 Marktanpassung – Sachwertfaktoren
  - 6 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale
    - 6.1 Besondere Ertragsverhältnisse
    - 6.2 Baumängel und Bauschäden
    - 6.3 Wirtschaftliche Überalterung
    - 6.4 Überdurchschnittlicher Erhaltungszustand
    - 6.5 Freilagungskosten
    - 6.6 Bodenverunreinigungen
    - 6.7 Grundstücksbezogene Rechte und Belastungen
  - 7 Verkehrswert (Marktwert)
- Anlage 1 Normherstellungskosten 2010 (NHK 2010)
- Anlage 2 Beschreibung der Gebäudestandards
- Anlage 3 Orientierungswerte für die übliche Gesamtnutzungsdauer bei ordnungsgemäßer Instandhaltung
- Anlage 4 Modell zur Ableitung der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer für Wohngebäude unter Berücksichtigung von Modernisierungen
- Anlage 5 Modellparameter für die Ermittlung des Sachwertfaktors

#### 1 Zweck und Anwendungsbereich

- (1) Diese Richtlinie gibt Hinweise für die Ermittlung des Sachwerts nach den §§ 21 bis 23 der Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) vom 19. Mai 2010 (BGBl. I S. 639). Ihre Anwendung soll die Ermittlung des Sach- bzw. Verkehrswerts von Grundstücken nach einheitlichen und marktgerechten Grundsätzen sicherstellen. Diese Hinweise gelten auch für die Ableitung der Sachwertfaktoren (vgl. Nummer 5).
- (2) Bei der Ermittlung des Sachwerts ist der Grundsatz der Modellkonformität zu beachten. Dies gilt insbesondere in den Fällen, in denen Sachwertfaktoren zur Anwendung kommen, die auf einer von dieser Richtlinie abweichenden Datengrundlage beruhen.
- (3) Die Richtlinie ersetzt die Nummern 1.5.5 Absatz 4, 3.1.3, 3.6 bis 3.6.2 sowie die Anlagen 4, 6, 7 und 8 der Wertermittlungsrichtlinien 2006 (WertR 2006) vom 1. März 2006 (BAnz. Nr. 108a vom 10. Juni 2006, BAnz. S. 4798).
- (4) Die Richtlinie wurde von einer Arbeitsgruppe aus Vertretern des Bundesministeriums für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung, der für das Gutachterausschusswesen zuständigen Ministerien der Länder sowie der Bundesvereinigung der Kommunalen Spitzenverbände erarbeitet und wird allen in der Grundstückswertermittlung Tätigen zur Anwendung empfohlen.





### Normalherstellungskosten 2010

#### NHK 2010

Kostenkennwerte für die Kostengruppen 300 und 400 in Euro/m<sup>2</sup> Brutto-Grundfläche  
einschließlich Baunebenkosten und Umsatzsteuer

#### Kostenstand 2010

##### Inhaltsübersicht

- 1 freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser
- 2 Doppel- und Reihenhäuser
- 3 Reihemittelhäuser
- 4 Mehrfamilienhäuser
- 5 Wohnhäuser mit Mischnutzung, Banken/Geschäftshäuser
- 6 Bürogebäude
- 7 Gemeindezentren, Saalbauten/Veranstaltungsgebäude
- 8 Kindergärten, Schulen
- 9 Wohnheime, Alten-/Pflegeheime
- 10 Krankenhäuser, Tageskliniken
- 11 Behälterbergungstätigkeiten, Verpflegungseinrichtungen
- 12 Sporthallen, Freizeitbäder/Heilbäder
- 13 Verbrauchermärkte, Kauf-/Warenhäuser, Autohäuser
- 14 Garagen
- 15 Betriebs-/Werkstätten, Produktionsgebäude
- 16 Lagergebäude
- 17 Sonstige Gebäude
- 17.1 Museen
- 17.2 Theater
- 17.3 Sakralbauten
- 17.4 Friedhofsgebäude
- 18 Landwirtschaftliche Betriebsgebäude
- 18.1 Reithallen, Pferdeställe
- 18.1.1 Reithallen
- 18.1.2 Pferdeställe
- 18.2 Rinderställe, Melkhäuser
- 18.2.1 Kälberställe
- 18.2.2 Jungvieh-/Mastbullen-/Milchviehställe ohne Melkstand und Warteraum
- 18.2.3 Milchviehställe mit Melkstand und Milchlager
- 18.2.4 Melkhäuser mit Milchlager und Nebenräumen als Einzelgebäude ohne Warteraum und Selektion
- 18.3 Schweineställe
- 18.3.1 Ferkelaufzuchtställe
- 18.3.2 Mastschweineställe
- 18.3.3 Zuchtschweineställe, Deck-/Warte-/Abferkelbereich
- 18.3.4 Abferkelstall als Einzelgebäude
- 18.4 Geflügelställe
- 18.4.1 Mastgeflügel, Bodenhaltung (Hähnchen, Puten, Gänse)
- 18.4.2 Legehennen, Bodenhaltung
- 18.4.3 Legehennen, Volierenhaltung
- 18.4.4 Legehennen, Kleingruppenhaltung, ausgestatteter Käfig
- 18.5 Landwirtschaftliche Mehrzweckhallen
- 18.6 Außenanlagen zu allen landwirtschaftlichen Betriebsgebäuden



### 4 Mehrfamilienhäuser<sup>4</sup>

		Standardstufe		
		3	4	5
4.1	Mehrfamilienhäuser <sup>5, 5</sup> mit bis zu 6 WE	825	985	1 190
4.2	Mehrfamilienhäuser <sup>5, 6</sup> mit 7 bis 20 WE	765	915	1 105
4.3	Mehrfamilienhäuser <sup>5, 6</sup> mit mehr als 20 WE	755	900	1 090

<sup>4</sup> einschließlich Baunebenkosten in Höhe von Gebäudeart 4.1 – 4.3 19 %

<sup>5</sup> Korrekturfaktoren für die Wohnungsgröße ca. 35 m<sup>2</sup> WF/WE = 1,10  
ca. 50 m<sup>2</sup> WF/WE = 1,00  
ca. 135 m<sup>2</sup> WF/WE = 0,85

<sup>6</sup> Korrekturfaktoren für die Grundrissart Einspänner = 1,05  
Zweispänner = 1,00  
Dreispänner = 0,97  
Vierspänner = 0,95

### 5 Wohnhäuser mit Mischnutzung, Banken/Geschäftshäuser<sup>7</sup>

		Standardstufe		
		3	4	5
5.1	Wohnhäuser mit Mischnutzung <sup>8, 9, 10</sup>	860	1 085	1 375
5.2	Banken und Geschäftshäuser mit Wohnungen <sup>11</sup>	890	1 375	1 720
5.3	Banken und Geschäftshäuser ohne Wohnungen	930	1 520	1 900

<sup>7</sup> einschließlich Baunebenkosten in Höhe von Gebäudeart 5.1 18 %  
Gebäudeart 5.2 – 5.3 22 %

<sup>8</sup> Korrekturfaktoren für die Wohnungsgröße ca. 35 m<sup>2</sup> WF/WE = 1,10  
ca. 50 m<sup>2</sup> WF/WE = 1,00  
ca. 135 m<sup>2</sup> WF/WE = 0,85

<sup>9</sup> Korrekturfaktoren für die Grundrissart Einspänner = 1,05  
Zweispänner = 1,00  
Dreispänner = 0,97  
Vierspänner = 0,95

<sup>10</sup> Wohnhäuser mit Mischnutzung sind Gebäude mit überwiegend Wohnnutzung und einem geringen gewerblichen Anteil. Anteil der Wohnfläche ca. 75 %. Bei deutlich abweichenden Nutzungsanteilen ist eine Ermittlung durch Gebäudemik sinnvoll.

<sup>11</sup> Geschäftshäuser sind Gebäude mit überwiegend gewerblicher Nutzung und einem geringen Wohnanteil. Anteil der Wohnfläche ca. 20 bis 25 %.

### 6 Bürogebäude<sup>12</sup>

		Standardstufe		
		3	4	5
6.1	Bürogebäude, Massivbau	1 040	1 685	1 900
6.2	Bürogebäude, Stahlbetonskelettbau	1 175	1 840	2 090

<sup>12</sup> einschließlich Baunebenkosten in Höhe von Gebäudeart 6.1 – 6.2 16 %

### 7 Gemeindezentren, Saalbauten/Veranstaltungsgebäude<sup>13</sup>

		Standardstufe		
		3	4	5
7.1	Gemeindezentren	1 130	1 425	1 905
7.2	Saalbauten/Veranstaltungsgebäude	1 355	1 595	2 085

<sup>13</sup> einschließlich Baunebenkosten in Höhe von Gebäudeart 7.1 – 7.2 16 %

### 8 Kindergärten, Schulen<sup>14</sup>

		Standardstufe		
		3	4	5
8.1	Kindergärten	1 300	1 495	1 900
8.2	Allgemeinbildende Schulen, Berufsbildende Schulen	1 450	1 670	2 120
8.3	Sonderschulen	1 585	1 820	2 315

<sup>14</sup> einschließlich Baunebenkosten in Höhe von Gebäudeart 8.1 20 %  
Gebäudeart 8.2 21 %  
Gebäudeart 8.3 17 %



### 9 Wohnheime, Alten-/Pflegeheime<sup>15</sup>

		Standardstufe		
		3	4	5
9.1	Wohnheime/Internate	1 000	1 225	1 425
9.2	Alten-/Pflegeheime	1 170	1 435	1 665

<sup>15</sup> einschließlich Baunebenkosten in Höhe von Gebäudeart 9.1 – 9.2 18 %

### 10 Krankenhäuser, Tageskliniken<sup>16</sup>

		Standardstufe		
		3	4	5
10.1	Krankenhäuser/Kliniken	1 720	2 080	2 785
10.2	Tageskliniken/Ärztelhäuser	1 585	1 945	2 255

<sup>16</sup> einschließlich Baunebenkosten in Höhe von Gebäudeart 10.1 – 10.2 31 %

### 11 Beherbergungsstätten, Verpflegungseinrichtungen<sup>17</sup>

		Standardstufe		
		3	4	5
11.1	Hotels	1 385	1 805	2 595

<sup>17</sup> einschließlich Baunebenkosten in Höhe von Gebäudeart 11.1 21 %

### 12 Sporthallen, Freizeitbäder/Heilbäder<sup>18</sup>

		Standardstufe		
		3	4	5
12.1	Sporthallen (Einfeldhallen)	1 320	1 670	1 965
12.2	Sporthallen (Dreifeldhallen/Mehrzweckhallen)	1 490	1 775	2 070
12.3	Tennishallen	1 010	1 190	1 555
12.4	Freizeitbäder/Heilbäder	2 450	2 965	3 840

<sup>18</sup> einschließlich Baunebenkosten in Höhe von Gebäudeart 12.1 + 12.3 17 %  
Gebäudeart 12.2 19 %  
Gebäudeart 12.4 24 %

### 13 Verbrauchermärkte, Kauf-/Warenhäuser, Autohäuser<sup>19</sup>

		Standardstufe		
		3	4	5
13.1	Verbrauchermärkte	720	870	1 020
13.2	Kauf-/Warenhäuser	1 320	1 585	1 850
13.3	Autohäuser ohne Werkstatt	940	1 240	1 480

<sup>19</sup> einschließlich Baunebenkosten in Höhe von Gebäudeart 13.1 16 %  
Gebäudeart 13.2 22 %  
Gebäudeart 13.3 21 %

### 14 Garagen<sup>20</sup>

		Standardstufe		
		3	4	5
14.1	Einzelgaragen/Mehrfachgaragen <sup>21</sup>	245	485	780
14.2	Hochgaragen	480	655	780
14.3	Tiefgaragen	560	715	850
14.4	Nutzfahrzeuggaragen	530	680	810

<sup>20</sup> einschließlich Baunebenkosten in Höhe von Gebäudeart 14.1 12 %  
Gebäudeart 14.2 – 14.3 15 %  
Gebäudeart 14.4 13 %

<sup>21</sup> Standardstufe 5: Fertigaragen;  
Standardstufe 4: Garagen in Massivbauweise;  
Standardstufe 3: individuelle Garagen in Massivbauweise mit besonderen Ausführungen wie Ziegeldach, Gründach, Bodenbeläge, Fliesen o.Ä., Wasser, Abwasser und Heizung





**Tabelle 2: Beschreibung der Gebäudestandards für Mehrfamilienhäuser, Wohnhäuser mit Mischnutzung**

Die Beschreibung der Gebäudestandards ist beispielhaft und dient der Orientierung. Sie kann nicht alle in der Praxis auftretenden Standardmerkmale aufführen. Merkmale, die die Tabelle nicht beschreibt, sind zusätzlich sachverständig zu berücksichtigen. Es müssen nicht alle aufgeführten Merkmale zutreffen. Die in der Tabelle angegebenen Jahreszahlen beziehen sich auf die im jeweiligen Zeitraum gültigen Wärmeschutzanforderungen; in Bezug auf das konkrete Bewertungsobjekt ist zu prüfen, ob von diesen Wärmeschutzanforderungen abgewichen wird. Die Beschreibung der Gebäudestandards basiert auf dem Bezugsjahr der NHK (Jahr 2010). Bei nicht mehr zeitgemäßen Standardmerkmalen ist ein Abschlag sachverständig vorzunehmen.

	Standardstufe		
	3	4	5
Außenwände	ein-/zweischaliges Mauerwerk, z. B. aus Leichtziegeln, Kalksandsteinen, Gasbetonsteinen; Edelputz; Wärmedämmverbundsystem oder Wärmedämmputz (nach ca. 1995)	Verblendmauerwerk, zweischalig, hinterlüftet, Vorhangfassade (z. B. Naturschiefer); Wärmedämmung (nach ca. 2005)	aufwendig gestaltete Fassaden mit konstruktiver Gliederung (Säulenstellungen, Erker etc.); Sichtbeton-Fertigteile, Natursteinfassade, Elemente aus Kupfer-/Eloxalblech, mehrgeschossige Glasfassaden; hochwertigste Dämmung
Dach	Faserzement-Schindeln, beschichtete Betondachsteine und Tondachziegel, Folienabdichtung; Dachdämmung (nach ca. 1995)	glasierte Tondachziegel; Flachdachausbildung tlw. als Dachterrasse; Konstruktion in Brettschichtholz, schweres Massivflachdach; besondere Dachform, z. B. Mansarden-, Walmdach; Aufspandämmung, überdurchschnittliche Dämmung (nach ca. 2005)	hochwertige Eindeckung z. B. aus Schiefer oder Kupfer, Dachbegrünung, befahrbares Flachdach; stark überdurchschnittliche Dämmung
Fenster und Außentüren	Zweifachverglasung (nach ca. 1995), Rollläden (manuell); Haustür mit zeitgemäßem Wärmeschutz (nach ca. 1995)	Dreifachverglasung, Sonnenschutzglas, aufwendigere Rahmen, Rollläden (elektr.); höfere Wertige Türanlagen z. B. mit Seitenteil, besonderer Einbruchschutz	große feststehende Fensterflächen, Spezialverglasung (Schall- und Sonnenschutz); Außentüren in hochwertigen Materialien
Innenwände und -türen	nicht tragende Innenwände in massiver Ausführung bzw. mit Dämmmaterial gefüllte Ständerkonstruktionen; schwere Türen	Sichtmauerwerk; Massivholztüren, Schiebetürelemente, Glastüren, strukturierte Türblätter	gestaltete Wandabläufe (z. B. Pfeilervorlagen, abgesetzte oder geschwungene Wandpartien); Brandschutzverkleidung; raumhohe aufwendige Türelemente
Deckenkonstruktion	Betondecken mit Tritt- und Luftschallschutz (z. B. schwimmender Estrich); einfacher Putz	zusätzlich Deckerverkleidung	Deckenvertäfelungen (Edelholz, Metall)
Fußböden	Linoleum-, Teppich-, Laminiert- und PVC-Böden besserer Art und Ausführung, Fliesen, Kunststeinplatten	Natursteinplatten, Fertigerparkett, hochwertige Fliesen, Terrazzobelag, hochwertige Massivholzböden auf gedämmter Unterkonstruktion	hochwertiges Parkett, hochwertige Natursteinplatten, hochwertige Edelholzböden auf gedämmter Unterkonstruktion
Sanitäreinrichtungen	1 Bad mit WC je Wohneinheit; Dusche und Badewanne; Wand- und Bodenfliesen, raumhoch gefliest	1 bis 2 Bäder je Wohneinheit mit tlw. zwei Waschbecken, tlw. Bidet/Urinal, Gäste-WC, bodengleiche Dusche; Wand- und Bodenfliesen jeweils in gehobener Qualität	2 und mehr Bäder je Wohneinheit; hochwertige Wand- und Bodenplatten (oberflächenstrukturiert, Einzel- und Flächendekors)
Heizung	elektronisch gesteuerte Fernoder Zentralheizung, Nieder-temperatur- oder Brennwertkessel	Fußbodenheizung, Solarkollektoren für Warmwassererzeugung	Solarkollektoren für Warmwassererzeugung und Heizung, Blockheizkraftwerk, Wärmepumpe, Hybrid-Systeme



	Standardstufe		
	3	4	5
Sonstige technische Ausstattung	zeitgemäße Anzahl an Steckdosen und Lichtauslässen; Zählerschrank (ab ca. 1985) mit Unterverteilung und Kippsicherungen	zahlreiche Steckdosen und Lichtauslässe, hochwertige Abdeckungen, dezentrale Lüftung mit Wärmetauscher, mehrere LAN- und Fernschlüsse, Personenaufzugsanlagen	Video- und zentrale Alarmanlage, zentrale Lüftung mit Wärmetauscher, Klimaanlage; Bus-system; aufwendige Personenaufzugsanlagen



**Tabelle 6: Beschreibung der Gebäudestandards für Garagen**

Die Beschreibung der Gebäudestandards ist beispielhaft und dient der Orientierung. Sie kann nicht alle in der Praxis auftretenden Standardmerkmale aufführen. Merkmale, die die Tabelle nicht beschreibt, sind zusätzlich sachverständig zu berücksichtigen. Es müssen nicht alle aufgeführten Merkmale zutreffen. Die Beschreibung der Gebäudestandards basiert auf dem Bezugsjahr der NHK (Jahr 2010). Bei nicht mehr zeitgemäßen Standardmerkmalen ist ein Abschlag sachverständig vorzunehmen.

	Standardstufe		
	3	4	5
Außenwände	offene Konstruktion	einschalige Konstruktion	aufwendig gestaltete Fassaden mit konstruktiver Gliederung (Säulenstellungen, Erker etc.)
Konstruktion	Stahl- und Betonfertigteile	überwiegend Betonfertigteile; große stützenfreie Spannweiten	größere stützenfreie Spannweiten
Dach	Flachdach, Folienabdichtung	Flachdachausbildung; Wärmedämmung	befahrbares Flachdach (Parkdeck)
Fenster und Außentüren	einfache Metallgitter	begrünte Metallgitter, Glasbausteine	Außentüren in hochwertigen Materialien
Fußböden	Beton	Estrich, Gussasphalt	beschichteter Beton oder Estrichboden
Sonstige technische Ausstattung	Strom- und Wasseranschluss; Löschwasseranlage; Treppenhaus; Brandmelder	Sprinkleranlage; Rufanlagen; Rauch- und Wärmeabzugsanlagen; mechanische Be- und Entlüftungsanlagen; Parksysteme für zwei PKW übereinander; Personenaufzugsanlagen	Video- und zentrale Alarmanlage; Beschallung; Parksysteme für drei oder mehr PKW übereinander; aufwendigere Aufzugsanlagen





### Anlage 3

#### Orientierungswerte für die übliche Gesamtnutzungsdauer bei ordnungsgemäßer Instandhaltung

Je nach Situation auf dem Grundstücksmarkt ist die anzusetzende Gesamtnutzungsdauer sachverständig zu bestimmen und zu begründen.

Freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser, Doppelhäuser, Reihenhäuser

Standardstufe 1	60	Jahre	
Standardstufe 2	65	Jahre	
Standardstufe 3	70	Jahre	
Standardstufe 4	75	Jahre	
Standardstufe 5	80	Jahre	
Mehrfamilienhäuser	70	Jahre	+/-10
Wohnhäuser mit Mischnutzung	70	Jahre	+/-10
Geschäftshäuser	60	Jahre	+/-10
Bürogebäude, Banken	60	Jahre	+/-10
Gemeindezentren, Saalbauten/Veranstaltungsgebäude	40	Jahre	+/-10
Kindergärten, Schulen	50	Jahre	+/-10
Wohnheime, Alten-/Pflegeheime	50	Jahre	+/-10
Krankenhäuser, Tageskliniken	40	Jahre	+/-10
Beherbergungsstätten, Verpflegungseinrichtungen	40	Jahre	+/-10
Sporthallen, Freizeitbäder/Heilbäder	40	Jahre	+/-10
Verbrauchermärkte, Autohäuser	30	Jahre	+/-10
Kauf-/Warenhäuser	50	Jahre	+/-10
Einzelgaragen	60	Jahre	+/-10
Tief- und Hochgaragen als Einzelbauwerk	40	Jahre	+/-10
Betriebs-/Werkstätten, Produktionsgebäude	40	Jahre	+/-10
Lager-/Versandgebäude	40	Jahre	+/-10
Landwirtschaftliche Betriebsgebäude	30	Jahre	+/-10

Baupreisindizes: Deutschland, Berichtsmonat im Quartal  
 Messzahlen mit/ohne Umsatzsteuer; Gebäudearten,  
 Bauarbeiten (Hochbau)  
 Preisindizes für die Bauwirtschaft  
 Deutschland  
 Baupreisindizes (2015=100)

Gebäudearten Bauarbeiten (Hochbau)	Februar	Ma
	Indizes einschließlich Umsatzsteuer	Indizes einschließlich Umsatzsteuer
<b>2010</b>		
<b>Wohngebäude</b>		
Bauleistungen am Bauwerk	89,3	90
<b>Bürogebäude</b>		
Bauleistungen am Bauwerk	89	89,7
<b>Gewerbliche Betriebsgebäude</b>		
Bauleistungen am Bauwerk	88,7	89,5
<b>2023</b>		
<b>Wohngebäude</b>		
Bauleistungen am Bauwerk	158,9	
<b>Bürogebäude</b>		
Bauleistungen am Bauwerk	161,3	
<b>Gewerbliche Betriebsgebäude</b>		
Bauleistungen am Bauwerk	161,6	

Bis 1990: Früheres Bundesgebiet.

© Statistisches Bundesamt (Destatis), 2023 | Stand: 26.05.2023 / 10:52:49

## Vermietung Vorderhaus

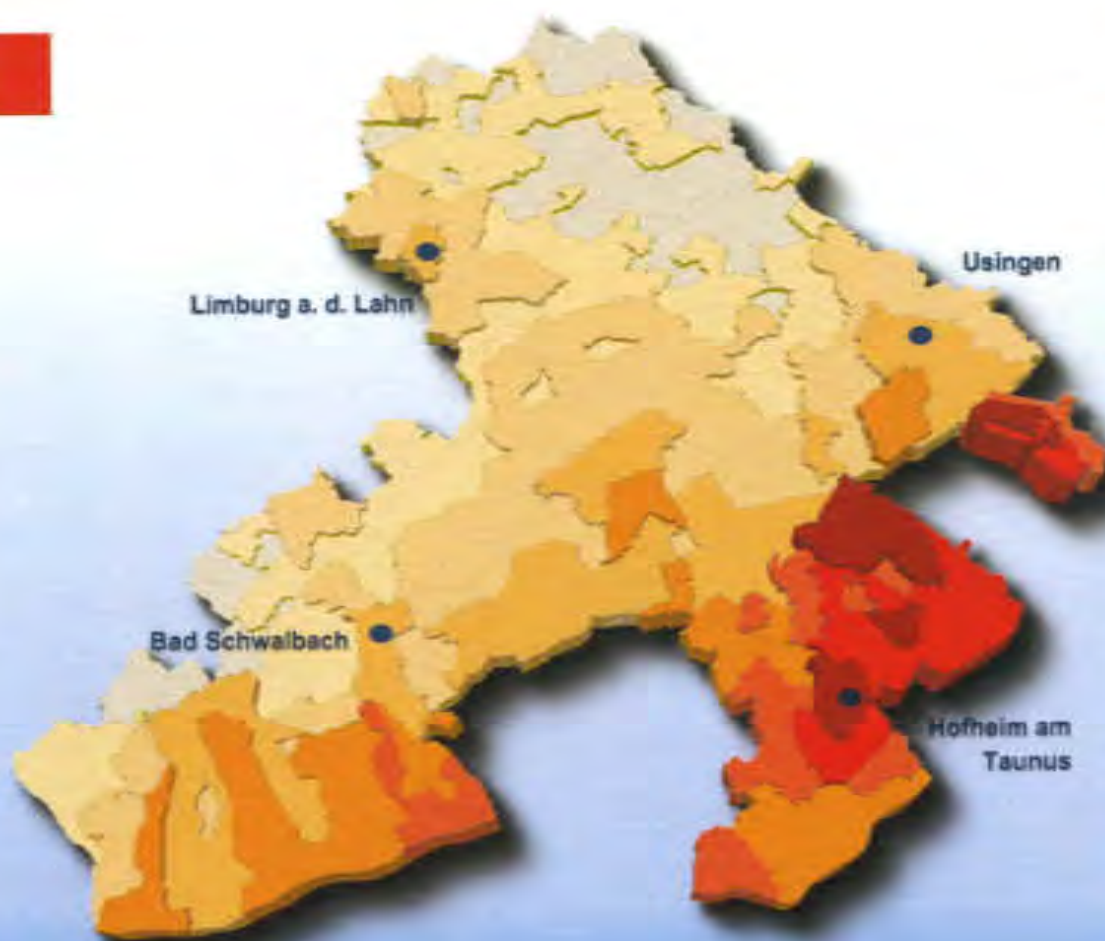
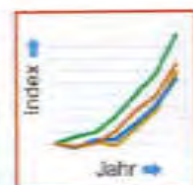
	Beginn aktueller MV	Kaltmiete mtl.	Kaltmiete p.a.	Umlagen mtl.
OG	01/03/2017	477 €	5.724 €	50 €
EG	01/05/2022	540 €	6.480 €	60 €
Souterrain	01/12/2021	250 €	3.000 €	40 €
		<b>1.267 €</b>	<b>15.204 €</b>	



Gutachterausschuss für Immobilienwerte



# Immobilienmarktbericht 2023



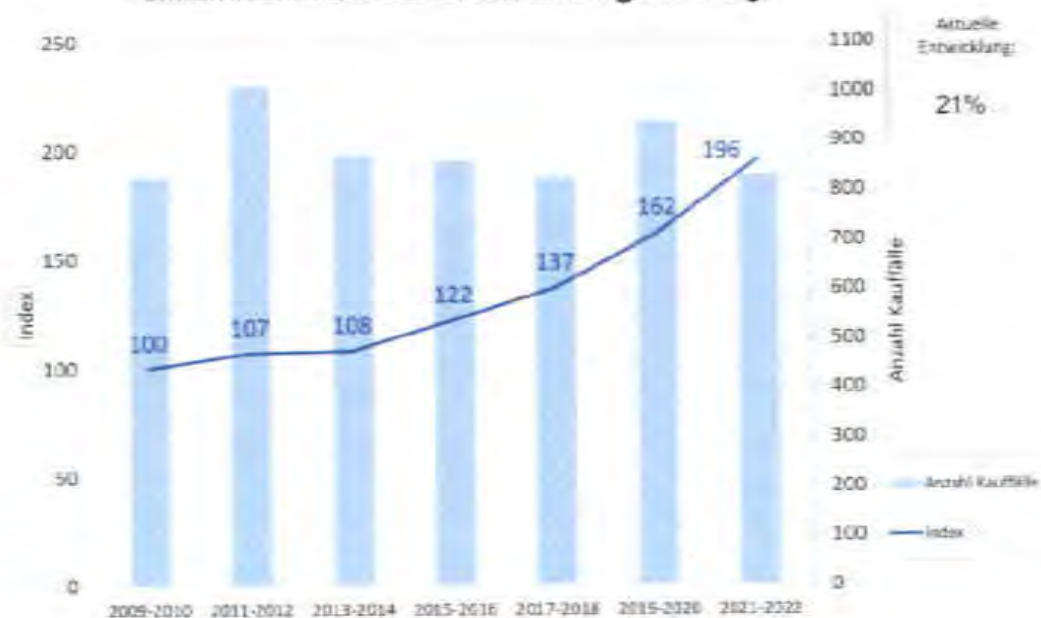
**Hochtaunuskreis**  
(ohne die Städte Oberursel und Bad Homburg v.d.Höhe)  
**Main-Taunus-Kreis**  
**Rheingau-Taunus-Kreis**  
**Landkreis Limburg-Weilburg**

### Einfamilienhäuser Hochtaunuskreis



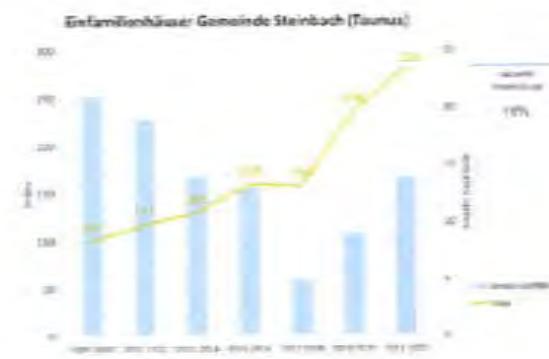
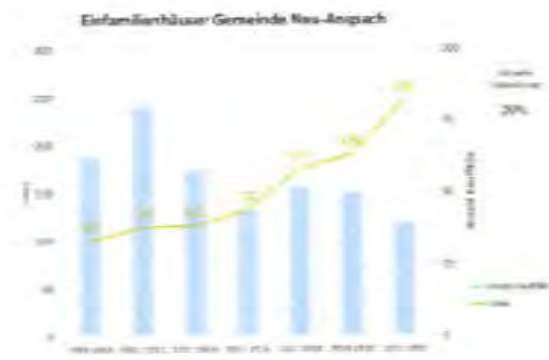
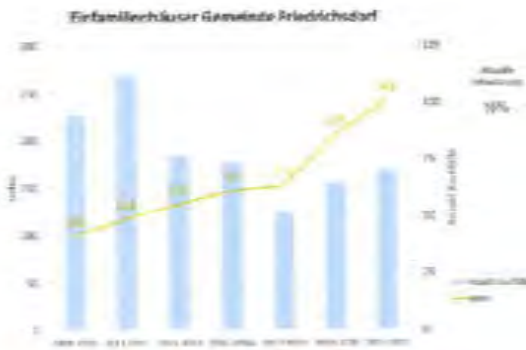
Indexreihe Durchschnittspreise freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser und Ein- und Zweifamilienhäuser mit Einliegerwohnung im Hochtaunuskreis

### Einfamilienhäuser Landkreis Limburg-Weilburg



Indexreihe Durchschnittspreise freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser und Ein- und Zweifamilienhäuser mit Einliegerwohnung im Landkreis Limburg-Weilburg

### 7.1 Indexreihen Durchschnittspreise Einfamilienhäuser im Hochtaunuskreis je Gemeinde

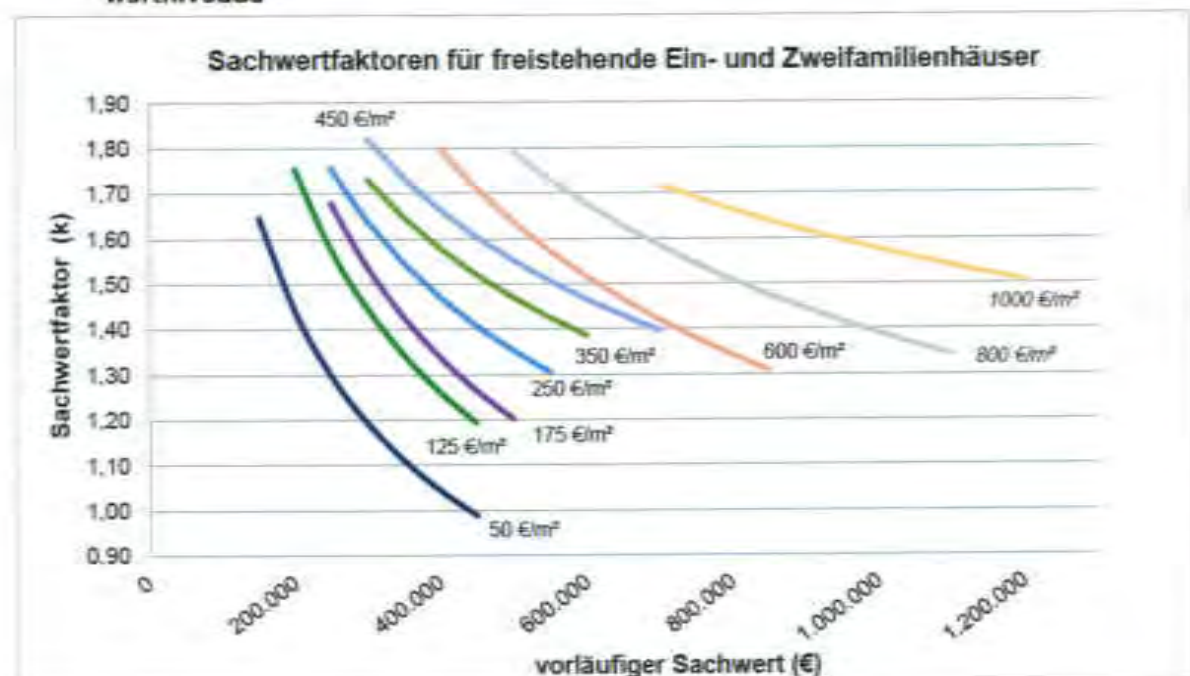




9.1.1 Sachwertfaktoren für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser

freistehende EFH / ZFH	Sachwertfaktor (k) je Bodenrichtwertniveau								
	bis 99 €/m <sup>2</sup>	100 €/m <sup>2</sup> bis 149 €/m <sup>2</sup>	150 €/m <sup>2</sup> bis 199 €/m <sup>2</sup>	200 €/m <sup>2</sup> bis 299 €/m <sup>2</sup>	300 €/m <sup>2</sup> bis 399 €/m <sup>2</sup>	400 €/m <sup>2</sup> bis 499 €/m <sup>2</sup>	500 €/m <sup>2</sup> bis 699 €/m <sup>2</sup>	700 €/m <sup>2</sup> bis 899 €/m <sup>2</sup>	ab 900 €/m <sup>2</sup>
	(50 €/m <sup>2</sup> )	(125 €/m <sup>2</sup> )	(175 €/m <sup>2</sup> )	(250 €/m <sup>2</sup> )	(350 €/m <sup>2</sup> )	(450 €/m <sup>2</sup> )	(600 €/m <sup>2</sup> )	(800 €/m <sup>2</sup> )	(1000 €/m <sup>2</sup> )
150.000	1,65								
200.000	1,44	1,75							
250.000	1,30	1,58	1,68	1,75					
300.000	1,19	1,45	1,54	1,64	1,73	1,82			
350.000	1,11	1,34	1,43	1,55	1,65	1,73			
400.000	1,04	1,26	1,34	1,47	1,58	1,66	1,80		
450.000	0,99	1,19	1,26	1,41	1,52	1,60	1,71		
500.000			1,20	1,35	1,47	1,55	1,64	1,79	
550.000				1,30	1,43	1,51	1,57	1,73	
600.000					1,39	1,47	1,52	1,68	
650.000						1,43	1,47	1,63	
700.000						1,40	1,42	1,58	1,72
750.000							1,38	1,54	1,69
800.000							1,34	1,51	1,66
850.000							1,31	1,48	1,64
900.000								1,44	1,62
950.000								1,42	1,60
1.000.000								1,39	1,58
1.050.000								1,37	1,56
1.100.000								1,34	1,54
1.150.000									1,52
1.200.000									1,51

9.1.2 Grafische Darstellung der Sachwertfaktoren in den verschiedenen Bodenrichtwertniveaus



### 9.1.7 Sachwertfaktoren für hochpreisige freistehende Ein-/Zweifamilienhäuser und Villen

Der Teilmarkt der hochpreisigen Ein- und Zweifamilienhäuser sowie der Villen stellt eine Besonderheit des örtlichen Grundstücksmarktes dar. Als Datengrundlagen wurden die Kauffälle aus den Jahren 2020 bis 2022 herangezogen und nach dem unten beschriebenen Modell abgeleitet.

Es ergibt sich folgendes Ergebnis der Analyse:

Der mittlere Kaufpreis bei freistehenden hochpreisigen Wohnimmobilien liegt bei rund 2,9 Mio. € (bzw. rd. 8.370,- €/m<sup>2</sup> Wohnfläche) bei einem durchschnittlichen Bodenwertniveau von rund 975,- €/m<sup>2</sup>. Die mittleren und extremwertbereinigten Sachwertfaktoren (Marktanpassungsfaktoren) bewegen sich überwiegend zwischen 1,1 und 1,9 je nach vorläufigem Sachwertniveau. In einem Marktsegment mit begrenztem Angebot bei erhöhter Nachfrage wird durchschnittlich ein Marktzuschlag von rund 61 % auf den vorläufigen Sachwert bezahlt.

Bei der Analyse wurden die verwendeten Kaufpreisdaten zunächst auf deren Eignung geprüft. Extremwerte sowohl im unteren als auch im oberen Preisniveau wurden hierzu sachverständig bereinigt. Es zeigt sich in diesem heterogenen Teilmarkt, dass für einzelne Objekte durchaus ein besonders hoher Preis bezahlt wird. Dies ist insbesondere der Fall bei sehr bevorzugten Lagen und bei seltenen historischen Gebäuden oder besonderen Liebhaberobjekten. Hochpreisige Wohnimmobilien werden von den potenziellen Käufern nicht als reine Kapitalanlage gewertet, sondern überwiegend selbst genutzt. Erstklassige Lagen von Luxusimmobilien sind in der Regel rar. Das trägt dazu bei, dass für besondere Objekte auch besonders hohe Preise von den Verkäufern erzielt werden. Im Gegensatz dazu gibt es auch vereinzelt Objekte im unteren Preissegment in oftmals zweitklassigen Villenlagen mit zum Teil nicht zeitgemäßer Bausubstanz oder Ausstattung.

Damit bieten die ermittelten Sachwertfaktoren für hochpreisige Ein-/Zweifamilienhäuser und Villen lediglich eine Orientierungshilfe in einem sehr volatilen und heterogenen Teilmarkt. Entsprechende objektbezogene Zu- und Abschläge an den Sachwertfaktoren sind im Einzelfall durchaus markt- und sachgerecht. Die nachfolgende Beschreibung der Merkmale der Datengrundlage ermöglicht eine Hilfe bei der sachverständigen Einschätzung.

#### Modellbeschreibung:

Sachwertmodell für hochpreisige EFH/ ZFH und Villen	
Objektart	Ein- und Zweifamilienhäuser (freistehend)
Datenmaterial	Kauffälle von schadensfreien Objekten ohne ungewöhnliche Verhältnisse Kaufpreise ab 1.500.000,- € BRW-Niveau ab 700,- €/m <sup>2</sup> Grundstücksfläche ab 800 m <sup>2</sup> Baujahr 1950 - 2016
Normalherstellungskosten	NHK 2010
Bezugsmaßstab	Bruttogrundfläche (BGF)
Korrekturfaktor (regional / ortsspezifisch)	kein Korrekturfaktor
Gebäudestandard	Standardstufe (gemäß Leitfaden I *)
Baupreisindex	aktueller Index für Wohngebäude des Statistischen Bundesamtes
Baunebenkosten	in NHK enthalten
Gesamtnutzungsdauer	70 Jahre (gemäß Leitfaden I *)
Restnutzungsdauer	Gesamtnutzungsdauer minus Alter; ggf. nach sachverständigem Ermessen modifiziert
Alterswertminderung	linear
Nebengebäude	wertmäßig berücksichtigen
Außenanlagen	wertmäßig berücksichtigen, i.d.R. 5 % des Herstellungswertes
Bodenwert	lage- und objektangepasster Bodenrichtwert
Bodenwertanteil am Kaufpreis	zwischen 30 % und 80 %
Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (boG)	Auswertung fiktive boG-freier Objekte

\* <https://hvb.g.hessen.de/immobilienwertermittlung/kaufpreissammlung>



vorläufiger Sachwert [€]	Sachwertfaktor (k) 2023 für hochpreisige EFH / ZFH / Villen
1.100.000,00	1,92
1.200.000,00	1,86
1.300.000,00	1,80
1.400.000,00	1,75
1.500.000,00	1,71
1.600.000,00	1,66
1.700.000,00	1,62
1.800.000,00	1,59
1.900.000,00	1,56
2.000.000,00	1,53
2.100.000,00	1,50
2.200.000,00	1,47
2.300.000,00	1,45
Anzahl Kauffälle	22
Bestimmtheitsmaß R <sup>2</sup>	0,32
Merkmale der Datengrundlage	
Ø vorläufiger Sachwert rd. [€]	1.849.000,00
Ø Grundstücksgröße rd. [m <sup>2</sup> ]	1.290
(Min - Max)	810 - 2.100
Ø Bodenrichtwert [€/m <sup>2</sup> ]	975,-
Ø wirtschaftliche Restnutzungsdauer [Jahre]	47
Ø Bruttogrundfläche [m <sup>2</sup> ]	590
Ø Wohnfläche [m <sup>2</sup> ]	360
(Min - Max)	160 - 500
Ø Wert Außenanlagen rd. [€]	28.500,-
Ø Herstellungswertanteil [%]	5
Ø Bodenwertanteil am bereinigten Kaufpreis rd.	0,43
Ø Gebädefaktor [€/m <sup>2</sup> ] bereinigter Kaufpreis / Wohnfläche rd.	8.370,-
(Min - Max)	6.300 - 13.200



## 9.2 Regionale Liegenschaftszinssätze und Rohertragsfaktoren

Nach ImmoWertV sind Liegenschaftszinssätze auf der Grundlage geeigneter Kaufpreise und der ihnen entsprechenden Reinerträge für gleichartig bebaute und genutzte Grundstücke zu ermitteln.

Erfolgt die Ableitung der Liegenschaftszinssätze aus den zeitnahen Kaufpreisen bebauter Grundstücke, so kann mit ihrer Hilfe der Ertragswert eines Grundstücks so ermittelt werden, dass dieser auch zugleich dem Verkehrswert entspricht.

Die zur Berechnung der Liegenschaftszinssätze herangezogenen Kaufpreise müssen in jedem Fall unbeeinflusst von ungewöhnlichen und persönlichen Verhältnissen sein.

Die Ermittlung der Liegenschaftszinssätze wird entsprechend folgender Formel iterativ durchgeführt:

$$p = \left( \frac{RE}{KP} - \frac{q-1}{q^n-1} \times \frac{KP-BW}{KP} \right) \times 100$$

$p$  = Liegenschaftszins in %

RE = Reinertrag des Grundstücks (Rohertrag abzgl. Bewirtschaftungskosten)

KP = Kaufpreis (bereinigt)

$q$  =  $1 + 0,01 \times p$  (Erste Näherung von  $p$ :  $p_{0,1} = \frac{RE}{KP} \times 100$ )

$n$  = Restnutzungsdauer der baulichen Anlagen (RND)

BW = Bodenwert des Grundstückes

Die Ableitung von Liegenschaftszinssätzen erfolgt, unter Berücksichtigung der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer der Gebäude, nach den Grundsätzen des Ertragswertverfahrens. Die angesetzte Gesamtnutzungsdauer der jeweiligen Immobilientypen kann den nachfolgend aufgeführten Tabellen entnommen werden. Die Bewirtschaftungskosten wurden entsprechend der Ertragswertrichtlinie angesetzt. Die Ableitung der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer erfolgt in Anlehnung an die Vorgaben der Sachwertrichtlinie (Gesamtnutzungsdauer nach Immobilienart, modifizierte Restnutzungsdauer).

Gemäß ImmoWertV sind Ertragsfaktoren für bebaute Grundstücke aus den Kaufpreisen gleichartiger Grundstücke zu ermitteln, also insbesondere solcher Grundstücke, die nach Lage, Art und Maß der baulichen Nutzung sowie Größe und Alter der baulichen Anlagen vergleichbar sind.

Der Rohertragsfaktor hat den Charakter einer geeigneten Vergleichsgröße bei der Wertermittlung von Ertragswertobjekten. Er ergibt sich als Quotient aus dem Kaufpreis und dem entsprechenden Jahresrohertrag der einzelnen Objektarten. Der Jahresrohertrag ist die jährlich zu erzielende Miete ohne umlagefähige Nebenkosten, jedoch inkl. Verwaltungskosten, Instandhaltungskosten und Mietausfallwagnis.

Die ZGGH hat im Einvernehmen mit den vorsitzenden Mitgliedern der Gutachterausschüsse folgendes Ertragswertmodell für Hessen festgelegt:

Ertragswertmodell Hessen							
	Wohnnutzung			Wohn- und Geschäftshaus	Gewerbenutzung		
	Einfamilienhaus (EFH)	Zweifamilienhaus (ZFH)	Mehrfamilienhaus (MFH)		Büro/ Verwaltung	Verbraucher- märkte	Gewerbe / Industrie
Datenmaterial	Kauffälle von schadensfreien Objekten ohne ungewöhnliche Verhältnisse						
Gesamtnutzungsdauer (GND)	70	70	70	70	60	30	40
Restnutzungsdauer (RND)	Gesamtnutzungsdauer – Alter ggf. nach sachverständigem Ermessen > ca. 25% der Gesamtnutzungsdauer						
Rohertrag	Wohngrundstücke: Erträge aus ortsüblichen Vergleichsmieten (Mietspiegel/MiKa), gewerbliche Grundstücke: auf Marktüblichkeit						
Bewirtschaftungskosten	Ertragswertrichtlinie Anlage 1 Nr. 1 (Wohnnutzung) bzw. Nr. 2 (gewerbliche Nutzung)						
Bodenwert (BW)	lage- und objektangepasster Bodenrichtwert						
Grundstücksfläche	entsprechend § 17 ImmoWertV vom 19.05.2010						

\* Gewerbe- / Industrie - Gebäude sind z.B. Produktionsgebäude, Werkstätten, Fabriken, Lagerhallen

Folgende Modellparameter werden für die Ermittlung der Liegenschaftszinssätze und Rohertragsfaktoren zu Grunde gelegt	
Gesamtnutzungsdauer	70 Jahre
Wirtschaftliche Restnutzungsdauer	Die Ermittlung der modifizierten wirtschaftlichen Restnutzungsdauer erfolgt in Anlehnung an die Nummer 4.3.2 und Anlage 4 SW-RL sowie Nummer 9 Absatz 2 EW-RL.
Wohn- und Nutzfläche	Die vermietbare Fläche ergibt sich aus den geprüften Käuferangaben (Fragebogen).
Miete	Die Miete wird aus der Mietwertübersicht für Wohnobjekte (MIKA) abgeleitet. Tatsächliche Mieten werden nur dann zur Berechnung herangezogen, wenn sich diese im üblichen Rahmen der Mietwertübersicht bewegen.
Bodenwert	Den ermittelten wertrelevanten Daten liegen die zum Stichtag 01.01.2020 bzw. 01.01.2022 veröffentlichten Bodenrichtwerte zugrunde.
Bewirtschaftungskosten für Mietwohnraum (§ 19 ImmoWertV vom 19.05.2010)	Zur Ermittlung des jährlichen Reinertrages als Bestandteil der Ertragswertermittlung ist der Jahresrohertrag um die Bewirtschaftungskosten zu mindern. Die Höhe der Bewirtschaftungskosten ergibt sich aus Anlage 1 der Ertragswertrichtlinie. Die dort veröffentlichten Werte beziehen sich auf den Verbraucherpreisindex des Statistischen Bundesamtes (Index Oktober 2001: 87,5). Diese Werte werden jährlich an den aktuellen Index angepasst.  Zur Orientierung werden die Bewirtschaftungskosten in der Ergebnisstabelle als prozentualer Wert des Rohertrags zusätzlich angegeben.



Die ZGGH hat im Einvernehmen mit den vorsitzenden Mitgliedern der Gutachterausschüsse folgendes Ertragswertmodell für Hessen festgelegt:

Ertragswertmodell Hessen							
	Wohnnutzung			Wohn- und Geschäftshaus	Gewerbenutzung		
	Einfamilienhaus (EFH)	Zweifamilienhaus (ZFH)	Mehrfamilienhaus (MFH)		Büro/ Verwaltung	Verbrauchermärkte	Gewerbe / Industrie
Datenmaterial	Kauffälle von schadensfreien Objekten ohne ungewöhnliche Verhältnisse						
Gesamtnutzungsdauer (GND)	70	70	70	70	60	30	40
Restnutzungsdauer (RND)	Gesamtnutzungsdauer – Alter ggf. nach sachverständigem Ermessen > ca. 25% der Gesamtnutzungsdauer						
Rohertrag	Wohngrundstücke: Erträge aus ortsüblichen Vergleichsmieten (Mietspiegel/MiKa); gewerbliche Grundstücke: auf Marktüblichkeit						
Bewirtschaftungskosten	Ertragswertrichtlinie Anlage 1 Nr. 1 (Wohnnutzung) bzw. Nr. 2 (gewerbliche Nutzung)						
Bodenwert (BW)	lage- und objektangepasster Bodenrichtwert						
Grundstücksfläche	entsprechend § 17 ImmoWertV vom 19.05.2010						

\* Gewerbe- / Industrie - Gebäude sind z.B. Produktionsgebäude, Werkstätten, Fabriken, Lagerhallen

Folgende Modellparameter werden für die Ermittlung der Liegenschaftszinssätze und Rohertragsfaktoren zu Grunde gelegt	
Gesamtnutzungsdauer	70 Jahre
Wirtschaftliche Restnutzungsdauer	Die Ermittlung der modifizierten wirtschaftlichen Restnutzungsdauer erfolgt in Anlehnung an die Nummer 4.3.2 und Anlage 4 SW-RL sowie Nummer 9 Absatz 2 EW-RL.
Wohn- und Nutzfläche	Die vermietbare Fläche ergibt sich aus den geprüften Käuferangaben (Fragebogen).
Miete	Die Miete wird aus der Mietwertübersicht für Wohnobjekte (MIKA) abgeleitet. Tatsächliche Mieten werden nur dann zur Berechnung herangezogen, wenn sich diese im üblichen Rahmen der Mietwertübersicht bewegen.
Bodenwert	Den ermittelten wertrelevanten Daten liegen die zum Stichtag 01.01.2020 bzw. 01.01.2022 veröffentlichten Bodenrichtwerte zugrunde.
Bewirtschaftungskosten für Mietwohnraum (§ 19 ImmoWertV vom 19.05.2010)	Zur Ermittlung des jährlichen Reinertrages als Bestandteil der Ertragswertermittlung ist der Jahresrohertrag um die Bewirtschaftungskosten zu mindern. Die Höhe der Bewirtschaftungskosten ergibt sich aus Anlage 1 der Ertragswertrichtlinie. Die dort veröffentlichten Werte beziehen sich auf den Verbraucherpreisindex des Statistischen Bundesamtes (Index Oktober 2001: 87,5). Diese Werte werden jährlich an den aktuellen Index angepasst.  Zur Orientierung werden die Bewirtschaftungskosten in der Ergebnisstabelle als prozentualer Wert des Rohertrags zusätzlich angegeben.



## 9.2.2 Liegenschaftszinssätze und Rohertragsfaktoren für Mehrfamilienhäuser

Nachfolgend werden die Untersuchungsergebnisse regionaler Liegenschaftszinssätze und Rohertragsfaktoren für Mehrfamilienhäuser nach unterschiedlichen durchschnittlichen Bodenrichtwertbereichen abgebildet.

Bodenrichtwertbereich	Liegenschaftszinssätze für Mehrfamilienhäuser (Auswertung: 3 bis 10 Wohneinheiten, durchschnittlich 4 Wohneinheiten)			
	bis 199 €/m <sup>2</sup>	200 €/m <sup>2</sup> bis 399 €/m <sup>2</sup>	400 €/m <sup>2</sup> bis 599 €/m <sup>2</sup>	600 €/m <sup>2</sup> bis 1.000 €/m <sup>2</sup>
Ø Liegenschaftszinssatz [%]	2,7	1,9	1,9	1,7
Standardabweichung LZS	± 1,4	± 1,1	± 0,6	± 1,1
Ø Rohertragsfaktor	17,8	22,4	25,6	27,2
Standardabweichung RohEF	± 4,0	± 4,0	± 3,2	± 5,5
Merkmale der Auswertung und Referenzimmobilie				
Anzahl Fälle	34	22	15	26
Ø Miete [€/m <sup>2</sup> ]	6,26	7,87	9,45	9,62
(Min - Max)	5,10 - 8,30	6,70 - 9,60	7,80 - 11,20	6,60 - 12,00
Ø Bewirtschaftungskosten [%]	23	19	17	16
Ø Restnutzungsdauer [Jahre]	31	29	34	29
Ø Wohnfläche [m <sup>2</sup> ]	275	307	305	337
Ø Anzahl Wohneinheiten	4	4	4	4
(Min - Max)	3 - 6	3 - 9	3 - 8	3 - 10
Ø Bodenwert [€/m <sup>2</sup> ]	100	308	473	750
Ø Kaufpreis [€/m <sup>2</sup> Wohnfläche]	1.387	2.176	2.876	3.191
(Min - Max)	880 - 2.090	1.510 - 3.240	2.240 - 3.760	2.100 - 4.650
Untersuchungsergebnis für den Bereich der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses beim Amt für Bodenmanagement Limburg a. d. Lahn (Untersuchungszeitraum 2021 bis 2022)				

### 3.8.6.5 Sachwertfaktoren für Mehrfamilienhäuser

Filterbedingung für Hauptgebäude: Dreifamilienhaus (freistehend) o. Dreifamilienhaus (nicht freistehend) o. Stadthaus o. Mehrfamilienhaus o. Mehrfamilienhaus (bis 4 Geschosse) o. Mehrfamilienhaus (5 bis 8 Geschosse) o. Mehrfamilienhaus (mehr als 8 Geschosse) o. Wohn- und Geschäftshaus (Gewerbeanteil < 20 %).

Zwischen dem 01.01.2022 und dem 31.12.2022 wurden insgesamt 176 Verkäufe von Mehrfamilienhäusern registriert. Davon wurden 171 Objekte so ausgewertet, dass ein Sachwertfaktor ermittelt werden kann. Basierend auf diesen 171 Fällen (100 % Stichprobe) ergab sich ohne weitere Extremwertbereinigung:

2022 wurden insgesamt 8 Objekte mit einem Verkehrswert von über 10 Mio. € verkauft. Bei diesen liegt der mittlere SWF bei 1,33 (Spanne 0,77 bis 2,33). In diesem Segment ist kein Unterschied zwischen dem 1. und 2. Halbjahr 2022 zu erkennen.

#### Baujahre bis 1918

In dieser Baujahresklasse wurden die meisten Transaktionen beurkundet. Für kleinere Gebäude liegt in den einzelnen Lagen und Gebäudegrößen eine ausreichende Anzahl an Fällen vor, so dass hier eine detaillierte Angabe der Sachwertfaktoren für die Baujahre bis 1918 möglich ist.

2022				
Größe (WF/NF)	Lage			
bis 400 m <sup>2</sup>	sehr gut	gehoben	mittel	einfach/ sehr einfach
Anzahl	5	10	11	15
<b>Mittelwert</b>	<b>2,33</b>	<b>1,00</b>	<b>1,22</b>	<b>1,34</b>
Minimum	0,64	0,84	0,74	0,91
Maximum	4,90	1,20	1,80	1,88
<b>400 - 1.000 m<sup>2</sup></b>				
Anzahl	3	10	10	10
<b>Mittelwert</b>	<b>0,78</b>	<b>0,94</b>	<b>1,13</b>	<b>1,47</b>
Minimum	0,61	0,58	0,48	1,03
Maximum	0,89	1,56	1,62	2,12

1. Halbjahr 2022				
Größe (WF/NF)	Lage			
bis 400 m <sup>2</sup>	sehr gut	gehoben	mittel	einfach/ sehr einfach
Anzahl	3	7	8	10
<b>Mittelwert</b>	<b>2,87</b>	<b>0,99</b>	<b>1,32</b>	<b>1,41</b>
Minimum	0,64	0,84	0,98	1,04
Maximum	4,90	1,20	1,80	1,88
<b>400 - 1.000 m<sup>2</sup></b>				
Anzahl	1	5	6	5
<b>Mittelwert</b>	<b>..</b>	<b>1,11</b>	<b>1,28</b>	<b>1,56</b>
Minimum	..	0,93	0,93	1,19
Maximum	..	1,56	1,62	2,12

2. Halbjahr 2022				
Größe (WF/NF)	Lage			
bis 400 m <sup>2</sup>	sehr gut	gehoben	mittel	einfach/ sehr einfach
Anzahl	2	3	3	5
<b>Mittelwert</b>	<b>..</b>	<b>1,04</b>	<b>0,93</b>	<b>1,20</b>
Minimum	..	0,93	0,74	0,91
Maximum	..	1,12	1,25	1,41
<b>400 - 1.000 m<sup>2</sup></b>				
Anzahl	2	5	4	5
<b>Mittelwert</b>	<b>..</b>	<b>0,76</b>	<b>0,89</b>	<b>1,27</b>
Minimum	..	0,58	0,47	1,03
Maximum	..	0,95	1,10	1,71

### Baujahre 1919 – 1949

Es wurden insgesamt 24 Objekte verkauft. 19 Objekte davon mit einer Wohn-/Nutzfläche von bis 400 m<sup>2</sup>, der Sachwertfaktor liegt bei diesen Verkäufen Ø 1,35 (Minimum 0,65 und Maximum 3,99).

Im 1. Halbjahr 2022 wurden 10 Fälle mit einem Sachwertfaktor von Ø 1,56 (Minimum 0,65 und Maximum 3,99) registriert.

Im 2. Halbjahr 2022 wurden 9 Fälle mit einem Sachwertfaktor von Ø 1,12 (Minimum 0,85 und Maximum 1,73) registriert.

### Baujahre 1950 – 1977

Es liegen insgesamt 53 Fälle vor. Der Sachwertfaktor liegt für diese 53 Objekte im Mittel bei 1,14. In dieser Baujahresklasse zeigt sich, dass insbesondere Objekte bis 1.000 m<sup>2</sup> Wohn-/Nutzfläche in gehobenen und mittleren Lagen gehandelt werden.

Größe (WF/NF)	2022		1. Halbjahr 2022		2. Halbjahr 2022	
	Lage		Lage		Lage	
bis 1000 m <sup>2</sup>	gehoben	mittel	gehoben	mittel	gehoben	mittel
Anzahl	16	24	11	17	5	7
Mittelwert	0,99	1,22	1,02	1,33	0,91	0,95
Minimum	0,70	0,65	0,71	0,79	0,70	0,65
Maximum	1,74	2,57	1,74	2,57	1,41	1,33

### Baujahre ab 1978

Es liegt nur eine geringe Anzahl von Verkäufen vor, so dass hier nur eine von der Größe und der Lage unabhängige Aussage möglich ist.

	Transaktionen	Durchschnittlicher Sachwertfaktor	Minimum	Maximum
2022	11	1,82	0,65	2,67
1. Halbjahr	7	2,41	1,16	2,67
2. Halbjahr	4	0,78	0,66	0,88



AUSGABE 2022|2023

# WOHNUNGSMARKTBERICHT

WOHNEN IM IHK-BEZIRK FRANKFURT AM MAIN



Industrie- und Handelskammer  
Frankfurt am Main



FRANKFURTER  
IMMOBILIENBÖRSE  
bei der IHK Frankfurt am Main

# VORWORT

## KURZE GESAMTBEWERTUNG 2022

Der Wohnimmobilienmarkt im IHK-Bezirk Frankfurt am Main zeigte im Jahr 2022 zwei Gesichter: Auf einen weitestgehend guten Jahresbeginn folgte nach dem Ausbruch des Ukraine-Krieges und den damit verbundenen wirtschaftlichen Herausforderungen ein Abflauen im Sommer und Frühherbst bis hin zu einer Stagnation der Transaktionen im vierten Quartal.

Bei der im Januar 2023 durchgeführten Umfrage der Frankfurter Immobilienbörse bei der IHK Frankfurt am Main sehen 85 Prozent der Befragten die Bauzinsentwicklung und die damit einhergehenden erhöhten Eigenkapitalanforderungen der Banken als Haupttreiber der Entwicklungen auf dem Immobilienmarkt im IHK-Bezirk Frankfurt am Main. Weitere 67 Prozent nennen die im Jahresverlauf 2022 sehr volatilen Energie- und Rohstoffpreise als Ursache für den Nachfragerückgang der vergangenen Monate.

Aufgrund der aktuellen wirtschaftlichen Rahmenbedingungen erwarten Branchenexpertinnen und -experten einen Einbruch sowohl beim Wohnungsneubau als auch bei den Investitionen im Bestand. Daher appellieren die Unternehmen der Frankfurter Immobilienbörse an die Kommunen im IHK-Bezirk, dass neben der Ausweisung weiterer Bauflächen – insbesondere in Arbeitsplatznähe – Investitionshemmnisse abgebaut werden, um die Kosten des Wohnungsbaus zu reduzieren.

Wir freuen uns, wenn die aktuelle Ausgabe des Wohnungsmarktberichtes der Frankfurter Immobilienbörse bei der IHK Frankfurt am Main mit Angaben für Frankfurt am Main, den Hochtaunuskreis sowie den Main-Taunus-Kreis eine Unterstützung für Ihre Arbeit darstellt.

Ulrich Caspar  
Präsident  
IHK Frankfurt am Main

Helmut Christmann  
Vorstandsvorsitzender  
Frankfurter Immobilienbörse

## EIGENTUMSWOHNUNGEN

Im Jahresschnitt 2022 bewegten sich die Quadratmeterpreise für Wiederverkäufe von Eigentumswohnungen in Frankfurt am Main im Schwerpunkt in den Stadtrandlagen bei 3.800 Euro in Oberrad, bei 6.000 Euro in Bockenheim und bei 7.000 Euro pro Quadratmeter im Ostend.

Im Hochtaunuskreis liegen die Wiederverkaufspreise für Wohnungen im unteren Preissegment bei 1.000 Euro in Weilrod bis hin zu Höchstwerten von 7.000 Euro pro Quadratmeter in Bad Homburg. Im Main-Taunus-Kreis beginnen die Verkaufspreise von Bestandsimmobilien bei 1.400 Euro in Eppstein und betragen für gut ausgestattete Objekte in den begehrten Straßenzügen in Bad Soden 6.600 Euro pro Quadratmeter. In den beiden Landkreisen wurden im ersten Halbjahr 2022 noch leichte Preiserhöhungen über alle Teilmärkte registriert. Der Schwerpunkt bei den Kaufpreisen für Eigentumswohnungen liegt im Jahresschnitt bei den am Rande des IHK-Bezirks gelegenen Städten und Gemeinden bei 1.500 Euro und in den vorderen Taunusstädten bei 4.000 Euro pro Quadratmeter.

## REIHENHÄUSER

Die Preise für Reihenhäuser und kleinere Doppelhaushälften haben sich 2022 kaum verändert, weil insbesondere in dem Segment die Angebote stark rückläufig waren. Im durchschnittlichen Standard werden in Frankfurt Preise im Schwerpunkt zwischen 325.000 Euro für Bestandsimmobilien in Fechenheim bis hin zu 800.000 Euro im Neubaubereich auf dem Riedberg erzielt. Ein ähnliches Bild zeigt sich bei den Einfamilienhäusern. Hier gab es im Jahr 2022 wenig Verkäufe – auch, weil die Anzahl der Neubauten sinkt. So ergeben sich für Frankfurt Preise zwischen 235.000 Euro bei älteren Wiederverkaufsobjekten in den Frankfurter Randlagen und mehr als 1,6 Millionen Euro für Einfamilienhäuser in begehrten Lagen. Im Schwerpunkt werden für größere Doppelhaushälften und Einfamilienhäuser Verkaufspreise zwischen 400.000 und 1,3 Millionen Euro je nach Lage erzielt.

Aufgrund der durch die Folgen der Pandemie gestiegenen Nachfrage nach einer eigenen Immobilie mit Blick ins Grüne gab es in den ersten Monaten des Jahres 2022 zunächst leichte Preissteigerungen für Reihenhäuser und kleinere Doppelhaushälften im Hochtaunus- und Main-Taunus-Kreis. In den an Frankfurt angrenzenden Städten wie Eschborn, Hofheim und Kelkheim werden in der Spitze Verkaufspreise zwischen 750.000 und 800.000 Euro erzielt. Die Kaufpreise für Einfamilienhäuser und größere Doppelhaushälften liegen im Vordertaunus im Schwerpunkt zwischen 800.000 und 950.000 Euro und sind nach oben hin nicht limitiert. Deutlich niedrigere Kaufpreise zwischen 300.000 und 600.000 Euro pro Objekt werden in den nicht optimal ange-



bundenen Taunusgemeinden erzielt. In den letzten Monaten sind auch in diesem Segment die Kaufpreise zum Teil deutlich gesunken.

Bei den angegebenen Werten werden sowohl Immobilien aus dem Bestand als auch Neubauten berücksichtigt. Es handelt sich dabei um marktübliche Spannen. Die Unterschiede ergeben sich dadurch, dass in die Betrachtung der Preisstruktur auch Gebäude mit einfacher Ausstattungsqualität und hohem Sanierungsaufwand mit einbezogen werden. In Einzelfällen können die tatsächlichen Marktpreise daher sowohl nach oben als auch nach unten von den genannten abweichen. Neben dem baulichen Zustand sind die Preise stark von der Größe und der Lage der Immobilie abhängig.

### BAUGRUNDSTÜCKE FÜR MIETWOHNUNGSBAU

Die aktuell für den Eigentumsmarkt geltenden Rahmenbedingungen haben auch die Kaufpreise für Baugrundstücke für den Mietwohnungsbau stagnieren lassen. Die Preisspanne von Grundstücken reicht von 90 Euro in Weilrod bis zu 1.600 Euro pro Quadratmeter in Bad Homburg. Im Vordertaunus liegt der Schwerpunkt bei rund 900 Euro, in den nicht ganz optimal angebundenen Städten im Umland werden Baugrundstücke im Schnitt zwischen 120 und 250 Euro pro Quadratmeter veräußert.

Bei der Frage nach den größten Herausforderungen für den Wohnungsmarkt im IHK-Bezirk Frankfurt am Main nennen die Unternehmen den Angebotsmangel an Bauland für den Wohnungsbau. Die Nachfrage nach Baugrundstücken in präferierten Lagen mit einer guten Verkehrs- und Bahnanbindung ist in den Landkreisen unverändert hoch. Aufgrund des Bevölkerungswachstums steigt der Bedarf nach beziehbarem Wohnraum für Fach- und Arbeitskräfte im IHK-Bezirk Frankfurt am Main. Daher appellieren die Mitglieder der Frankfurter Immobilienbörse an die Städte und Gemeinden in der Region, mehr Bauland für Wohnimmobilien auszuweisen und zu erschließen.

Die unter den Mitgliedern der Frankfurter Immobilienbörse durchgeführte Umfrage zeigt, dass steigende Bauzinsen und die Verteuerung von Rohstoffen und Bauleistungen dazu geführt haben, dass ehemals Kaufinteressierte auf Mietobjekte ausweichen. Die Folge: eine Verschärfung der Situation auf dem Mietwohnungsmarkt. Vor allem die Spitzen- und Schwerpunktmieten in den beliebten Lagen und im Neubausektor sind im Frankfurter Stadtgebiet im Jahr 2022 gestiegen. Die Preise für eine Wohnung in den westlichen Stadtteilen sowie in Fechenheim und Schwanheim liegen zwischen 10 und 12 Euro pro Quadratmeter. Mit zunehmender Nähe zur

## KÖNIGSTEIN IM TAUNUS

Bevölkerung Hochtaunuskreis 2021: 237.041  
 Bevölkerung Königstein im Taunus 2021: 16.540  
 Bevölkerungsentwicklung 2011 - 2021 in Prozent: 4,4  
 Fläche 2021 in km<sup>2</sup>: 29,1  
 Bevölkerungsdichte 2021 in Einwohner/km<sup>2</sup>: 568  
 Zentralitätsstufe 2022: Mittelezentrum  
 Anbindung an das Schienennetz 2022: Regionalbahn



## WOHNEN - KAUFEN\*

Preise in Euro	von	bis	Schwerpunkt
Eigentumswohnungen (m <sup>2</sup> )	2.000	6.800	4.200
Reihenhäuser   Doppelhaushälften	400.000	950.000	625.000
Einfamilienhäuser   Größere Doppelhaushälften	440.000	2.000.000	950.000

## WOHNEN - MIETEN\*

Preise in Euro	von	bis	Schwerpunkt
Baugrundstücke für Mietwohnungsbau (m <sup>2</sup> )	600	1.400	900
Wohnungsmieten (m <sup>2</sup> )	8,00	16,00	12,00
Jahresmietfaktor	16	26	21

## BAUGENEHMIGUNGEN

	2021	2011	Durchschnitt 2011 - 2021
Baugenehmigungen von Wohngebäuden	16	19	23
Baugenehmigungen von Wohnungen in Wohn- und Nichtwohngebäuden	35	33	44

\* Je Kreis | pro Messung (zweimal pro Jahr) | auf der Jahresdurchschnittsbasis

## BAUFERTIGSTELLUNGEN

	2021	2011	Durchschnitt 2011 - 2021
Baufertigstellungen von Wohngebäuden	20	25	21
Baufertigstellungen von Wohnungen in Wohn- und Nichtwohngebäuden	25	47	41

## WOHNUNGSBESTAND

	2021	2011	Entwicklung 2011 - 2021 in Prozent
Wohngebäude	3.996	3.779	5,7
Wohnungen in Wohn- und Nichtwohngebäuden	7.930	8.212	-3,4

## BEVÖLKERUNGSSTRUKTUR

	2021	2011	Entwicklung 2011 - 2021 in Prozentpunkten
Unter 15-Jährige in Prozent	16,8	16,8	-0,1
15- bis 64-Jährige in Prozent	61,6	61,7	-0,1
Über 65-Jährige in Prozent	21,6	21,5	0,2

## BEVÖLKERUNGSENTWICKLUNG

	2021	2011	Durchschnitt 2011 - 2021
Wanderungssaldo	-33	203	90
Natürlicher Saldo	-25	-29	-9

## ARBEITSMARKT

	2021	2011	Entwicklung 2011 - 2021 in Prozent*
Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte	5.633	4.706	19,7
Arbeitsplatzdichte	342	297	15,1
Arbeitslosenquote (Landkreis) in Prozent	4,6	4,0	0,6

\*Die Entwicklung der Arbeitslosenquote wird in Prozentpunkten angegeben.