NY NASEDY

Sachverständigenbüro
Dipl. -Ing. Architekt
Andreas Nasedy

Taubenberg 32
D – 65510 Idstein
Fon : 06126 - 2257466
Fax : 06126 - 2257467

Posseltstraße 10a
D - 76227 Karlsruhe
Fon : 0721 - 4764604
Fax : 0721 - 4764605

Mail: ny@nasedy.de
Web: www.nasedy.de

01.07.2026

Amtsgericht Rüdesheim; AZ: 6 K 1/26



Wohnbaufläche

Verkehrswert: 130.000,00 Euro

G U T A C H T E N

über den Verkehrswert (i. S. d. § 194 Baugesetzbuch)

des **unbebauten Grundstücks (Wohnbaufläche),**
eigetragen im Grundbuch von Hattenheim Blatt 973
Flur 12, Flurstück 93/3, Gebäude- und Freifläche, 576 m²

Waldbachstraße 49 in 65347 Eltville am Rhein-Hattenheim

zum **Wertermittlungs-/Qualitätsstichtag 08.05.2026**

Digitale Ausfertigung

1 KOMPAKTFASSUNG

Amtsgericht Rüdesheim am Rhein
AZ: 6 K 1/26

Verkehrswertermittlung i.S.d. §194 BauGB im Zuge eines Zwangsversteigerungsverfahrens

Wertermittlungs-/Qualitätsstichtag: 08.05.2026
(Tag der Ortsbesichtigung)



Wertermittlungsobjekt:	Unbebautes Grundstück (Wohnbaufläche)
Adresse:	Waldbachstraße 49 in 65347 Eltville am Rhein-Hattenheim
Lage:	Stadtteil Hattenheim; gute Wohnlagequalität
Detailangaben:	Hinterliegergrundstück in wohnbaulich geprägter Umgebung (Ein- und Zweifamilienhäuser), Größe: 576 m², leichte Hanglage Zugang bildet ein schmaler schlauchartiger Grundstücksstreifen, der derzeit aufgrund Einfriedung und Bepflanzung ohne bauliche Ertüchtigung keinen freien Zugang ermöglicht.
Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale:	Unsicherheiten hinsichtlich der bauordnungs- und rettungswegerechtlich ausreichenden Erschließung sowie Notwendigkeit der Herstellung und Sicherung einer ausreichenden Zuwegung, verbunden mit dem Risiko, dass die angestrebte Bebaubarkeit nur mit zusätzlichen Auflagen, erhöhtem Aufwand oder im ungünstigsten Fall nicht realisiert werden kann.
Vergleichswert (Verfahrenswert) rd.:	130.000,00 €
Verkehrswert (Marktwert):	**130.000,00 €**

Inhaltsverzeichnis

Nr.	Abschnitt	Seite
1	**KOMPAKTFASSUNG**	**2**
2	**ALLGEMEINE ANGABEN**	**4**
2.1	Auftrag	4
2.2	Objekt-Unterlagen	4
2.3	Ortsbesichtigung	5
2.4	Rechtliche Gegebenheiten	5
2.4.1	Öffentliches Recht	5
2.4.2	Privates Recht	7
3	**BESCHREIBUNGEN**	**8**
3.1	Lage	8
3.1.1	Makrolage	8
3.1.2	Innerörtliche Lage	8
3.2	Grund und Boden	9
3.2.1	Gestalt und Form etc.	9
3.2.2	Grenzverhältnisse etc.	9
3.2.3	Erschließung, Straße	10
3.2.4	Gewässerangrenzung, Hochwassergefahr	10
3.2.5	Umgebungslärm	11
3.2.6	Bodenbewegungen	11
3.3	Bauliche Anlagen und sonstige Anlagen	11
3.4	Allgemeine und Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	12
3.4.1	Vorbemerkungen	12
3.4.2	Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	12
4	**VERKEHRSWERTERMITTLUNG**	**13**
4.1	Erläuterung Verkehrswert	13
4.2	Wertermittlungsverfahren und Verfahrenswahl	13
4.3	Vergleichswert-Ermittlung	14
4.3.1	Vergleichswert-Verfahren	14
4.3.2	Vergleichskaufpreise	14
4.3.3	Bodenwert	15
4.3.4	Bauliche und sonstige Anlagen	17
4.3.5	Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	17
4.3.6	Vergleichswert-Berechnung	19
4.4	Verkehrswert	20
4.4.1	Vorbemerkung	20
4.4.2	Verfahrensergebnis	20
4.4.3	Verkehrswert	20
5	**ANHANG**	**22**
5.1	Verzeichnis des Anhangs	22
5.2	Luftbild / Hybrid	23
5.3	Grenzfeststellung und Abmarkung	24
5.4	Rechtsgrundlagen	27
6	**FOTOS**	**28**

2 ALLGEMEINE ANGABEN

2.1 Auftrag

Auftraggeber: Amtsgericht Rüdesheim am Rhein
Gerichtsstraße 9, 65385 Rüdesheim am Rhein

Aktenzeichen: 6 K 1/26

Auftrag: Vom 24.03.2026
Beschluss: Vom 24.03.2026

In der Zwangsversteigerungssache zum Zwecke der Aufhebung einer Gemeinschaft

betreffend das im Grundbuch von Hattenheim Blatt 973 eingetragene Grundstück

Versteigerungsobjekt:

Lfd. Nr.	Gemarkung	Flur	Flur-stück	Wirtschaftsart und Lage	Größe m²
7	Hattenheim	12	93/3	Gebäude- und Freifläche, Waldbachstraße 49	576

1. XXXXX
2. XXXXX
3. XXXXX

- Antragsgegner -

…

2.2 Objekt-Unterlagen

Unterlagen des Amtsgerichts:

[1] Beglaubigte Abschrift des Anordnungsbeschlusses
[2] Grundbuchauszug in Kopie

Unterlagen der Antragstellerin:

[3] Niederschrift zur Liegenschaftsvermessung vom 22.01.2025
[4] Liegenschaftskarte
[5] Löschungsbewilligungen und Eintragungsbekanntmachungen zu Grundbuch Blatt 973
[6] Wertermittlung des Ortsgerichts Eltville am Rhein vom 27.05.2022

Unterlagen der Antragsgegner: Nichtzutreffend.

Auskünfte und Informationen (vom SV eingeholt):

[7] Schriftliche Auskunft aus der Altflächendatei; Regierungspräsidium Darmstadt, Abteilung Umwelt Wiesbaden
[8] Bodenrichtwertauskunft, online-Abfrage; Bodenrichtwertinformationssystem (BORIS) Hessen
[9] Auskunft zu denkmalrechtlichen Eigenschaften; Landesamt für Denkmalpflege Hessen, Denkxweb.de, online-Abfrage
[10] Auskunft zur Bauleitplanung; Stadt Eltville, Amt III, Hochbau/Stadtplanung
[11] Schriftliche Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis; Rheingau-Taunus-Kreis, Bauaufsicht

[12] Schriftliche Auskunft des Bauamts der Stadt Eltville sowie telefonische Auskunft des Bauamts des Rheingau-Taunus-Kreises zum Planungsstand des Grundstücks
[13] Schriftliche Auskunft zur Erschließungsbeitragssituation; Stadt Eltville, Allgemeine Bauverwaltung
[14] Sonstige Internetrecherchen

2.3 Ortsbesichtigung

Tag der Ortsbesichtigung:	08.05.2026
Anwesende:	Frau XXXXX Herr XXXXX Herr Andreas Nasedy (Sachverständiger (SV))
Wertermittlungs-/Qualitätsstichtag:	08.05.2026 (Tag der Ortsbesichtigung)

2.4 Rechtliche Gegebenheiten

2.4.1 Öffentliches Recht

2.4.1.1 Baulasten

Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis:

Im Baulastenverzeichnis des Rheingau-Taunus-Kreises sind für das Bewertungsgrundstück keine Baulasten eingetragen.

2.4.1.2 Bauplanungsrecht

Bebauungsplan:

Das betreffende Grundstück befindet sich nicht im Geltungsbereich eines Bebauungsplans. Bauvorhaben sind demnach gemäß § 34 BauGB und Hessische Bauordnung (HBO) zu beurteilen.

Flächennutzungsplan:

Im Flächennutzungsplan der Stadt Eltville (1978) -Teilplan Erbach-Hattenheim- ist der Bereich, in dem sich das zu bewertende Grundstück befindet, als Wohnbaufläche (§ 1 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO) dargestellt.

Hinweis zur Planungssituation:

Gemäß schriftlicher Auskunft des Bauamtes der Stadt Eltville vom 18.05.2026 sowie gemäß telefonischer Auskunft des Bauaufsichtsamtes des Rheingau-Taunus-Kreises vom 19.05.2026 liegen in den Archiven der Stadt und des Kreises keine offiziellen (schriftlichen) Bauvoranfragen für das Bewertungsgrundstück vor.

2.4.1.3 Entwicklungszustand

Öffentliche Beitrags- und Abgabensituation:

Gemäß den vorliegenden Unterlagen (Wertermittlung von 2022) ist ein Anschluss des Grundstücks an die Versorgung mit Strom, Gas und Wasser sowie an die zentrale öffentliche Kläranlage gewährleis-

tet.

Gemäß schriftlicher Auskunft der Stadt Eltville am Rhein sind für das betreffende Grundstück keine Erschließungskosten mehr zu tragen.

2.4.1.4 Denkmalschutz

Denkmalschutz gem. § 2 HDSchG:

IM denkxweb-Portal des Landesamtes für Denkmalpflege Hessen ist das Anwesen nicht als Kulturdenkmal oder Bestandteil einer Gesamtanlage gelistet.

Hinweis:

Bei zufälligen archäologischen und paläontologischen Funden im Erdreich (Keramik, Steinsetzungen etc.) besteht grundsätzlich Meldepflicht bei der zuständigen Denkmalschutzbehörde.

2.4.1.5 Bodenbeschaffenheit, Altlasten etc.

Bodenbeschaffenheit, Untergrundverhältnisse, Altlasten etc.:

Bodenbeschaffenheit, Untergrundverhältnisse, Altlasten und evtl. unterirdische Leitungen zu untersuchen, fällt nicht in das Fachgebiet des Unterzeichners und ist nicht Gegenstand des Auftrags dieses Gutachtens. Bei der Ortsbesichtigung waren an der Oberfläche keine Hinweise sichtbar, die auf besondere, wertbeeinflussende Bodenbeschaffenheitsmerkmale hindeuten können.

Altlasten:

In der Altflächendatei des Landes Hessen sind alle seitens der Kommunen gemeldeten Altflächen (Altablagerungen und Altstandorte) sowie behördlicherseits bekannten Flächen mit schädlichen Bodenveränderungen erfasst.

Gemäß schriftlicher Auskunft ist für das Bewertungsgrundstück derzeit kein Eintrag vorhanden. Erkenntnisse über Belastungen des Grundstücks liegen der Behörde nicht vor.

Für diese Wertermittlung wird daher unterstellt, dass keine besonderen wertbeeinflussenden Boden- und Baugrundverhältnisse, insb. keine Altlasten vorliegen bzw. Altlasten in weitestem Sinne unberücksichtigt bleiben. Sollte sich diese Vorgabe ändern, wäre auch das Gutachten entsprechend zu ändern.

2.4.2 Privates Recht

2.4.2.1 Grundbuch

Grundbuch von Hattenheim
Blatt 973

Letzte Änderung 23.01.2026 Ausdruck vom 23.01.2026

Bestandsverzeichnis

Laufende Nummer 7 der Grundstücke (bisherige lfd. Nr. 3 der Grundstücke)

Gemarkung Hattenheim, Flur 12, Flurstück 93/3, Gebäude- und Freifläche, Waldbachstraße 49, Größe 576 m² …

Abteilung I (Eigentümer)

Lfd. Nr. der Eintragungen zu lfd. Nr. 7 der Grundstücke im Bestandsverzeichnis

2.1 XXXXX

2.2 XXXXX

2.3 XXXXX

2.4 XXXXX

zu lfd. Nr. 2.1-2.4:
- in Erbengemeinschaft -

…

Abteilung II (Lasten und Beschränkungen)

Laufende Nummer 3 der Eintragungen zu laufender Nummer 7 der betroffenen Grundstücke im Bestandsverzeichnis

Die Zwangsversteigerung zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft ist angeordnet (Amtsgericht Rüdesheim am Rhein, 6 K 1/26); eingetragen am 23.01.2026. …

Nicht eingetragene Rechte und Lasten:

Sonstige nicht eingetragene Lasten und (z. B. begünstigende) Rechte, die nicht im Grundbuch und nicht im Baulastenverzeichnis eingetragen sind, sind nicht bekannt. Auftragsgemäß wurden vom Sachverständigen diesbezüglich keine weiteren Nachforschungen und Untersuchungen angestellt.

2.4.2.2 Vermietung / Verpachtung

Nichtzutreffend.

3 BESCHREIBUNGEN

3.1 Lage

3.1.1 Makrolage

Bundesland (Landeshauptstadt):	Hessen (Wiesbaden)
Regierungsbezirk:	Darmstadt
Landkreis:	Rheingau-Taunus-Kreis
Kommune:	Eltville am Rhein
Einwohner*innen:	17.010 (Stand 30.06.2025)[1]
Fläche rd.:	46,77 km²
Höhenlage:	86 m ü. NHN

Eltville am Rhein liegt rd. 15 km westlich von Wiesbaden am Südhang des Rheingaugebirges, dem südwestlichen Teil des Taunus, und grenzt direkt an den Rhein. Die Stadt ist die älteste und einwohnerstärkste Kommune des Rheingaus. Historisch war Eltville im Mittelalter Residenz der Mainzer Erzbischöfe und Kurfürsten. Epochale Zeugnisse sind unter anderem die Pfarrkirche St. Peter und Paul, mehrere Adelshöfe in der historischen Altstadt sowie die Kurfürstliche Burg am Rheinufer. Neben der Kernstadt gehören die Stadtteile Erbach, Hattenheim, Martinsthal und Rauenthal zum Stadtgebiet.

Als Mittelzentrum verfügt Eltville über eine gute regionale Verkehrsanbindung. Über die Bundesstraße 42 sowie die ca. 10 km entfernte Bundesautobahn 66 besteht eine leistungsfähige Anbindung an das Rhein-Main-Gebiet. Die Bahnhöfe in Eltville, Erbach und Hattenheim sowie verschiedene Buslinien, insbesondere auf der Verbindung Wiesbaden - Rüdesheim, gewährleisten eine gute Erreichbarkeit mit dem öffentlichen Personennahverkehr. Eltville und seine Stadtteile sind in besonderem Maße durch die Rheingauer Weinbautradition geprägt, aber als Sekt-, Rosen- und Gutenbergstadt bekannt. Mehrere Gewerbegebiete sowie zahlreiche, teils traditionsreiche Unternehmen bilden eine breit gefächerte Wirtschaftsstruktur. Aufgrund der Nähe zu den Wirtschaftszentren Wiesbaden und Frankfurt am Main zählt Eltville zu den attraktiven Wohn-, Wirtschafts- und Dienstleistungsstandorten der Region.

Die Stadt verfügt über eine gute soziale, medizinische und private Infrastruktur. Insbesondere die Kernstadt bietet mit ihrer Fußgängerzone ein vielfältiges Einzelhandels- und Dienstleistungsangebot. Bildungs-, Betreuungs- und Gesundheitseinrichtungen sind auch in den Stadtteilen vorhanden.

3.1.2 Innerörtliche Lage

Das Bewertungsgrundstück liegt im nördlichen Bereich des Stadtteils Hattenheim innerhalb eines überwiegend wohnbaulich geprägten Gebiets. Hattenheim ist der westlichste Stadtteil von Eltville am Rhein und wird durch einen historischen Ortskern mit engen Gassen und Fachwerkbebauung sowie durch das oberhalb des Ortes gelegene Kloster Eberbach geprägt. Nennenswerte Einkaufsmöglichkeiten sind im Stadtteil selbst nur eingeschränkt vorhanden. Der nächstgelegene Supermarkt befindet sich im rd. 4 km östlich gelegenen Stadtteil Erbach. Das Stadtzentrum von Eltville am Rhein ist etwa 6 km entfernt.

Die unmittelbare Umgebung des Bewertungsgrundstücks besteht überwiegend aus Wohngebäuden mit zugehörigen Hausgärten. Ein Kindergarten und die Grundschule befinden sich in einer Entfernung von rd. 150 m Luftlinie. Der Bahnhof Hattenheim mit Anschluss an den Regionalbahnverkehr sowie nahe gelegene Bushaltestellen liegen etwa 800 m südlich des Grundstücks. Unter Berücksichtigung der Erreichbarkeit, des wohnbaulichen Umfelds, der vorhandenen Infrastruktur sowie der Immissionssituation ist die innerörtliche Lagequalität insgesamt als gute Wohnlage einzustufen.

[1] Statistisches Landesamt Hessen, https://statistik.hessen.de/sites/statistik.hessen.de

3.2 Grund und Boden

3.2.1 Gestalt und Form etc.

Grundstücksform:

Das Bewertungsgrundstück, Flurstück 93/3, weist einen atypischen Grundstückszuschnitt auf. Der überwiegende Grundstücksbereich liegt rückwärtig zur Wallbachstraße und ist mit dieser lediglich über einen sehr schmalen, zum Flurstück 93/3 gehörenden Zugangsstreifen verbunden.

Topografie:

Leichte Hanglage mit Südwest-Nordost-Gefälle

Fläche: 576,0 m² (gemäß Grundbuch)
Länge (Straßenfront) ca.: 19,0 m
Mittlere Grundstückstiefe ca.: 30,0 m

Lagebesonderheit:

Zugang erfolgt vom öffentlichen Straßenraum bzw. von der Waldbachstraße ausschließlich über einen von den Eigentümern des vorgelagertem Grundstücks Flst. 93/4 als Gartenfläche genutzten (gemäß Skizze zur Niederschrift im Anhang) rd. 2 m breiten und ca. 32 m langen Grundstücksstreifen. Der direkte Zugang zum Grundstück vom öffentlichen Straßenraum ist zum Zeitpunkt des Ortstermins aufgrund der bestehenden Überbauung durch Mauer mit Jägerzaun und der vorhandenen Bepflanzung nicht ohne Weiteres möglich.

Die Nutzbarkeit des rückwärtigen Grundstücksbereichs hängt daher wesentlich davon ab, dass dieser Zugangsstreifen tatsächlich freigehalten und in einer für die vorgesehene Nutzung ausreichenden Breite hergestellt werden kann.

3.2.2 Grenzverhältnisse etc.

Grenzverhältnisse, nachbarschaftliche Gemeinsamkeiten:

Im Rahmen einer Liegenschaftsvermessung der Flurstücke 89/8, 92/3, 92,4, 93/3, 93/4, 94/5, 991, 101/6 und 217/57 Anfang 2025 fand eine Untersuchung und Feststellung der im Liegenschaftskataster bereits nachgewiesenen Grenzpunkte statt. Die Abmarkungen zu den in der Skizze entsprechend gekennzeichneten Grenzpunkten wurden in Übereinstimmung mit dem für sie maßgebenden Katasternachweis vorgefunden. Es wurde festgestellt, dass diese örtlichen Grenzmarken die rechtmäßige Grenze kennzeichnen. Da an den entsprechend gekennzeichneten Grenzpunkten keine Grenzmarken vorgefunden wurden, wurden diese gekennzeichneten Grenzpunkte abgemarkt. Eine Skizze zur Niederschrift vom 22.01.2025 befindet sich im Anhang. Es ist erkennbar, dass sich auf dem Bewertungsgrundstück Flst. 93/3 zu diesem Zeitpunkt Mauern befinden. Insbesondere auch im Zugangsbereich (Erschließungsbereich) und in dessen Verlängerung sowie im südöstlichen Grundstückrandbereich. Die Zugangszone ist im nördlichen (Straßen-)Bereich fast vollständig und in der weiteren Zugangszone sowie der Verlängerung durchgängig mit einer ca. 0,20 m breiten Mauer bebaut.

Sachverständige Würdigung:

Nach den vorliegenden Katasterunterlagen und insbesondere nach der Skizze zur Grenzniederschrift verläuft die Grenze zwischen den Flurstücken 92/3 und 93/3 nicht entlang der gegenwärtig örtlich wahrnehmbaren Mauer- beziehungsweise Befestigungskante. Die

bauliche beziehungsweise befestigte Ausgestaltung des Flurstücks 92/3 entspricht somit nach Aktenlage nicht vollständig dem katastermäßig dokumentierten Grenzverlauf.
Teile des zum Bewertungsgrundstück gehörenden Zugangsstreifens werden gegenwärtig durch das Flurstücks 92/3 tatsächlich mitgenutzt. Die vorhandene Mauer oder die sichtbare Pflasterkante darf daher nicht ohne Weiteres als rechtlich maßgebende Grundstücksgrenze angesehen werden. Maßgeblich für die Bewertung wurde der in der Grenzniederschrift dokumentierte Grenzverlauf zugrunde gelegt.

Zur uneingeschränkten Inanspruchnahme des eigenen Zugangsstreifens und zur Herstellung einer tatsächlichen Verbindung zwischen der Wallbachstraße und dem rückwärtigen Grundstücksbereich können Rückbau- und Anpassungsmaßnahmen an der auf Flurstück 92/3 vorhandenen Befestigung erforderlich werden. Gegebenenfalls sind außerdem eine örtliche Grenzanzeige beziehungsweise Grenzwiederherstellung durch eine befugte Vermessungsstelle sowie eine privatrechtliche Abstimmung mit dem Eigentümer des Nachbargrundstücks erforderlich.

Bis zur tatsächlichen Freilegung und rechtlichen Klärung des Zugangsstreifens besteht für einen Erwerber eine gegenüber einem regelmäßig zugeschnittenen und ungestört zugänglichen Grundstück erhöhte Unsicherheit hinsichtlich der sofortigen Nutzbarkeit, der entstehenden Kosten und des zeitlichen Aufwands. Dieser Umstand ist geeignet, die Marktgängigkeit des Bewertungsgrundstücks einzuschränken und wird im Rahmen der Verkehrswertermittlung als besonderes objektspezifisches Grundstücksmerkmal berücksichtigt.

3.2.3 Erschließung, Straße

Erschließung:

Der Unterzeichner geht davon aus, dass die technische Erschließung (Wasser, Abwasser, Strom, Telekommunikation etc.) über die Waldbachstraße erfolgt.

Straßenart:

Die Waldbachstraße ist eine vollständig ausgebaute, in beide Richtungen befahrbare und asphaltierte Anliegerstraße mit Geschwindigkeitsbeschränkung auf 30 km/h. Parkmöglichkeiten stehen im Straßenbereich in begrenztem Umfang zur Verfügung. Befestigte Gehwege sind beidseitig vorhanden.

3.2.4 Gewässerangrenzung, Hochwassergefahr

Gewässerangrenzung, Hochwassergefahr o.ä.:

Das betreffende Grundstück liegt rd. 600 m Luftlinie nördlich des Rheins und rd. 130 m Luftlinie westlich des Leimersbachs. Hochwasserrisiko bzw. Überflutungsgefährdung bestehen gemäß Hochwasserrisikomanagement-Abfrage nicht.

Datengrundlage: Hessische Verwaltung für Bodenmanagement und Geoinformation / Datenaufbereitung und -bereitstellung: Hessisches Landesamt für Naturschutz, Umwelt und Geologie | © HLNUG

3.2.5 Umgebungslärm

	Gemäß Lärmkartierung 2022 bestehen tagsüber folgende Lärmpegel durch Straßenverkehr[2]:
Straßenlärm LDEN (24 h)[3]:	40 – 44 dB(A)
	Datengrundlage: Hessische Verwaltung für Bodenmanagement und Geoinformation / Datenaufbereitung und -bereitstellung: Hessisches Landesamt für Naturschutz, Umwelt und Geologie | © HLNUG.
Fluglärm:	Das Bewertunsgrundstück liegt ca. 31 km westlich des Flughafens Frankfurt und befindet sich außerhalb des Lärmschutzbereiches des Flughafens. Der berechnete Fluglärm-Dauerschallpegel für den betreffenden Bereich lag im Jahr 2021 bei < 50 db(A) am Tag und < 45 dB(A) in der Nacht.[4]

3.2.6 Bodenbewegungen

Bodenbewegungen[5]:	Sentinel-1 PSI mittlere Geschwindigkeit 2019 bis 2023: 0,0 bis -0,4 mm/Jahr
	Quelle: Bodenbewegungsdienst Deutschland; https://bodenbewegungsdienst. bgr.de/

3.3 Bauliche Anlagen und sonstige Anlagen

Bei dem zu bewertenden Grundstück handelt es sich um ein unbebautes Grundstück bzw. eine unbebaute Wohnbaufläche.

Gemäß Inaugenscheinnahme des Sachverständigen im Rahmen der Ortsbesichtigung ist das Grundstück eingefriedet (z.T. niedrige Mauer mit Jägerzaun, z.T. Maschendrahtzäune). Es befinden sich auf dem zu bewertenden Grundstück Aufwuchs (u.a. Sträucher, Bäume) und z.T. abgelagerte Gegenstände in geringem Umfang.

---

2 Grenzwerte lt. Sechzehnter Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (Verkehrslärmschutzverordnung - 16. BImSchV) in Allgemeinen Wohngebieten: LDEN 59 dB(A), LNight 49 dB(A)

3 Der Lärmindex LDEN ist ein Maß für die durchschnittliche ganztägige Lärmbelastung (24 Stunden).

4 Quelle: Fraport Infoservice Fluglärm, https://framap.fraport.de/framap/main/r/isfl/go

5 Im Allgemeinen bezeichnet man als Bodenbewegungen Verformungen oder Lageänderungen der Oberfläche, die durch im Untergrund ausgelöste mechanische Prozesse hervorgerufen werden. Die im BBD Portal enthaltenen PSI Daten ermöglichen es, im Rahmen der räumlichen und zeitlichen Auflösung Deformationen der Erdoberfläche zu identifizieren. Angesichts der Eigenschaften der Daten und der intrinsischen Grenzen der PSI Technologie können die im BBD Portal vorhandenen PSI Daten in keinem Fall als Echtzeit-Messung von Bodenbewegungen betrachtet werden.

3.4 Allgemeine und Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

3.4.1 Vorbemerkungen

Im Rahmen der Verkehrswertermittlung sind Grundstücksmerkmale zu berücksichtigen, denen der Grundstücksmarkt einen Werteinfluss beimisst (§ 8 (1) ImmoWertV).

Allgemeine Grundstücksmerkmale sind wertbeeinflussende Grundstücksmerkmale, die hinsichtlich Art und Umfang auf dem jeweiligen Grundstücksmarkt regelmäßig auftreten. Ihr Werteinfluss wird bei der Ermittlung des vorläufigen Verfahrenswerts berücksichtigt (§ 8 (2) ImmoWertV). Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (boG) sind wertbeeinflussende Grundstücksmerkmale, die nach Art und Umfang erheblich von dem auf dem jeweiligen Grundstücksmarkt Üblichen oder erheblich von den zugrunde gelegten Modellen oder Modellansätzen abweichen.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale können beispielsweise vorliegen bei Baumängeln oder Bauschäden, besonderen Ertragsverhältnissen, nicht mehr wirtschaftlich nutzbaren baulichen Anlagen, Bodenverunreinigungen, Bodenschätzen sowie grundstücksbezogenen Rechten und Belastungen. Die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale werden, wenn sie nicht bereits anderweitig berücksichtigt worden sind, erst bei der Ermittlung der Verfahrenswerte insbesondere durch marktübliche Zu- oder Abschläge berücksichtigt (§ 8 (3) ImmoWertV).

3.4.2 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Der überwiegende Teil des Flurstücks 93/3 liegt rückwärtig zur Wallbachstraße. Die Verbindung zur öffentlichen Verkehrsfläche erfolgt lediglich über einen ungewöhnlich schmalen, schlauchartigen Zugangsstreifen. Gemäß den vorliegenden Grenzunterlagen (s. Anhang) und der Inaugenscheinnahme des Sachverständigen im Rahmen der Ortsbesichtigung wird dieser Zugang z.T. durch Pflaster- bzw. Befestigungsflächen der Nachbargrundstücke Flst. 92/3 und Flst. 93/4 tatsächlich in Anspruch genommen. Die örtlich sichtbare Mauer- /Befestigungskante entspricht nach der Skizze nicht dem maßgeblichen Grenzverlauf, so dass zur vollständigen Nutzung des eigenen Zugangsstreifens Grenzanzeige, Rückbau, Anpassung der Oberflächen und eine Neuherstellung des Zugangs erforderlich werden.

Inwieweit der Zugang für ein konkretes Bauvorhaben, den zweiten Rettungsweg und ggf. eine Feuerwehrzufahrt ausreicht, ist ohne konkrete Planung und verbindliche Behördenentscheidung offen. Nach § 5 Abs. 1 HBO ist von der öffentlichen Verkehrsfläche aus für rückwärtige Gebäude stets ein geradliniger Zu- oder Durchgang für die Feuerwehr zu schaffen; eine befahrbare Zu- oder Durchfahrt ist nur erforderlich, wenn der zweite Rettungsweg des Gebäudes über Rettungsgeräte der Feuerwehr sichergestellt werden muss. Bei Wohngebäuden der Gebäudeklassen 1 bis 3 kann der zweite Rettungsweg regelmäßig über tragbare Leitern der Feuerwehr realisiert werden, sodass ein reiner Zugang (in der Praxis häufig ab ca. 1,25 m, für eine Zufahrt üblicherweise ab ca. 3,0 m Breite) ausreichen kann. Eine verbindliche Klärung ist jedoch nur über eine Bauvoranfrage bzw. eine Stellungnahme der zuständigen Bauaufsichtsbehörde möglich.

Die vorgenannten Gegebenheiten und die Unsicherheit durch die ggf. unzureichende Zuwegung stellen besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale dar und sind entsprechend sachgerecht durch Zu- bzw. Abschläge zu würdigen.

4 VERKEHRSWERTERMITTLUNG

4.1 Erläuterung Verkehrswert

Der Verkehrswert wird durch den Preis bestimmt, der zu 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 Gegenstandes der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre (§ 194 BauGB).

Bei der Ermittlung der Verkehrswerte (Marktwerte) von Grundstücken, Grundstücksteilen einschließlich ihrer Bestandteile und ihres Zubehörs und grundstücksgleichen Rechten sowie grundstücksbezogenen Rechten und Belastungen ist die Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) vom 14.07.2021 anzuwenden. Die Berechnung des Verkehrswerts muss unter Berücksichtigung der aktuellen Marktbedingungen stattfinden.

4.2 Wertermittlungsverfahren und Verfahrenswahl

Grundsätzlich sind zur Ermittlung des Verkehrswertes das Vergleichswertverfahren, das Ertragswertverfahren, das Sachwertverfahren oder mehrere dieser Verfahren heranzuziehen. Künftige Änderungen des Grundstückszustands sind zu berücksichtigen, wenn sie am Qualitätsstichtag mit hinreichender Sicherheit aufgrund konkreter Tatsachen zu erwarten sind (§ 11 ImmoWertV). Dabei sind die hinreichend gesicherten planungs- und baurechtlichen Möglichkeiten zu berücksichtigen.

Vergleichswertverfahren: Man unterscheidet das direkte und das indirekte Vergleichswertverfahren. Das direkte Vergleichswertverfahren bedingt das Vorliegen geeigneter Kaufpreise von vergleichbaren Objekten, die ähnliche Merkmale hinsichtlich Lage, Größe oder Zustand aufweisen. Das indirekte Vergleichswertverfahren wird mangels direkter Vergleichspreise anhand von Verkäufen der Vergangenheit durchgeführt.

Ertragswertverfahren: Die Ermittlung des Ertragswertes basiert auf den nachhaltig erzielbaren jährlichen Einnahmen (Mieten und Pachten) aus dem Grundstück.

Sachwertverfahren: Das Sachwertverfahren findet überwiegend zur Ermittlung des Verkehrswertes von Ein- und Zweifamilienhäusern Anwendung. Die Beurteilung beim Sachwertverfahren stellt auf die Herstellungskosten des zu bewertenden Gebäudes ab.

Wirtschaftliche Nachfolgenutzung:	Wohnbaufläche
Verfahrenswahl:	Die Auswahl des bei der Wertermittlung anzuwendenden Verfahrens obliegt grundsätzlich dem Sachverständigen. Das Regelverfahren für die Bodenwertermittlung unbebauter und bebauter Grundstücke (§ 15 und 16 ImmoWertV) ist das Vergleichswertverfahren.

4.3 Vergleichswert-Ermittlung

4.3.1 Vergleichswert-Verfahren

Das Vergleichswertverfahren ist in den §§ 24 bis 26 ImmoWertV geregelt. Ergänzend sind die allgemeinen Verfahrensgrundsätze der ImmoWertV heranzuziehen, um den Verkehrswert des Wertermittlungsobjekts zu ermitteln.

Das Vergleichswertverfahren ist das Regelverfahren für die Ermittlung des Bodenwerts bebauter und unbebauter Grundstücke. Bei bebauten Grundstücken kommt das Vergleichswertverfahren vor allem dann zur Anwendung, wenn genügend Kaufpreise vergleichbar bebauter Grundstücke vorliegen. Datengrundlage ist regelmäßig vorrangig die Kaufpreissammlung bzw. Datenauswertungen der Gutachterausschüsse für Grundstückswerte.

Im Vergleichswertverfahren wird der Vergleichswert aus einer ausreichenden Zahl von Vergleichspreisen ermittelt. Hierzu sind Kaufpreise solcher Grundstücke/Wohnungen heranzuziehen, die mit dem zu bewertenden Objekt hinreichend übereinstimmende wertbeeinflussende Grundstücksmerkmale aufweisen. Die Selektion ist so anzulegen, dass zunächst nach teilmarkttypischen, übereinstimmenden wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen gesucht wird. Wenn ein direkter Preisvergleich ausscheidet, werden die Selektionsmerkmale schrittweise verändert, um eine Anzahl von 8 bis 10 Vergleichsfällen zu erreichen (indirekter Preisvergleich). Die dann auftretenden Abweichungen in den Lage- und Grundstücks-, Gebäude- sowie Wohnungsmerkmalen können durch die Anwendung von Umrechnungskoeffizienten berücksichtigt werden. Die Summe der absoluten prozentualen Anpassungen soll 40 Prozent nicht überschreiten. Nur so liegen Vergleichspreise mit hinreichend übereinstimmenden Grundstücksmerkmalen i. S. d. § 25 ImmoWertV vor.

Der vorläufige Vergleichswert führt unter Berücksichtigung der besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale (boG) zum Vergleichswert.

4.3.2 Vergleichskaufpreise

Für das Berichtsjahr 2025 liegen gemäß aktuellem Immobilienmarktbericht 342 Kaufverträge von unbebauten Grundstücksflächen im Rheingau-Taunus-Kreis vor. Der durchschnittliche Kaufpreis für Bauplätze wohnen lag im Mittel (2023-2025) bei 375 €/m².

Bezogen auf Eltville betrug die Anzahl der Kaufverträge für unbebaute Grundstücke 20. Durchschnittliche Bauplatzpreise für Eltville legen nicht vor.

Neben und/oder anstelle von Vergleichskaufpreisen kann auch der zonale Bodenrichtwert als Grundlage für die Wertermittlung herangezogen werden.

4.3.3 Bodenwert

4.3.3.1 Vorbemerkung

Nach ImmoWertV (Ermittlung des Bodenwerts) Abs. 1 ist der Wert des Bodens ohne Berücksichtigung der vorhandenen baulichen Anlagen auf dem Grundstück vorrangig im Vergleichswertverfahren zu ermitteln. Dabei kann der Bodenwert auch auf der Grundlage geeigneter Bodenrichtwerte ermittelt werden.

4.3.3.2 Erläuterungen zum Bodenrichtwert

Bodenrichtwerte werden gemäß § 193 Abs. 5 Baugesetzbuch (BauGB) vom Gutachterausschuss für Immobilienwerte nach den Bestimmungen des BauGB, der Immobilienwertermittlungsverordnung und der hessischen Ausführungsverordnung zum Baugesetzbuch in der zum Stichtag gültigen Fassung ermittelt. …

Der Bodenrichtwert (§ 196 Abs. 1 BauGB) ist der durchschnittliche Lagewert des Bodens für eine Mehrheit von Grundstücken innerhalb eines abgegrenzten Gebietes (Bodenrichtwertzone), die nach ihren Grundstücksmerkmalen, insbesondere nach Art und Maß der Nutzbarkeit weitgehend übereinstimmen und für die im Wesentlichen gleiche allgemeine Wertverhältnisse vorliegen. Er ist bezogen auf den Quadratmeter Grundstücksfläche eines Grundstücks mit den dargestellten Grundstücksmerkmalen (Bodenrichtwertgrundstück). …

Eventuelle Abweichungen eines einzelnen Grundstücks vom Bodenrichtwertgrundstück hinsichtlich seiner Grundstücksmerkmale (zum Beispiel hinsichtlich des Erschließungszustands, des beitrags- und abgabenrechtlichen Zustands, der Art und des Maßes der baulichen Nutzung) sind bei der Ermittlung des Verkehrswertes des betreffenden Grundstücks zu berücksichtigen. …

Bodenrichtwerte werden grundsätzlich altlastenfrei ausgewiesen.

Die Bodenrichtwerte berücksichtigen die flächenhaften Auswirkungen des Denkmalschutzes (z.B. Ensembles in historischen Altstädten), nicht aber das Merkmal Denkmalschutz eines Einzelgrundstücks. …[6].

4.3.3.3 Bodenwertermittlung des Grundstücks

Für die Lage des Bewertungsgrundstücks wurde vom Gutachterausschuss für Immobilienwerte für den Bereich des Hochtaunuskreises, des Main-Taunus-Kreises, des Rheingau-Taunus-Kreises und des Landkreises Limburg-Weilburg zum (Bodenrichtwertermittlungs-) Stichtag 01.01.2026 ein zonaler Bodenrichtwert (BRW) für baureifes Land erschließungsbeitrags- und kostenerstattungsbeitragsfrei (b/af) in Höhe von 450,00 €/m² beschlossen.

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag und die wertbeeinflussenden Zustandsmerkmale (wie. z.B. Art und Maß der baulichen Nutzung, Grundstücksgröße, Zuschnitt) des Bewertungsgrundstücks angepasst.

I. Umrechnung des Bodenrichtwerts auf den beitrags-/abgaben<u>freien</u> Zustand			Erläuterung
Tatsächlicher b/a freier-Zustand des Bodenrichtwerts	=	450,00 €/m²	
im BRW nicht enthaltene Beiträge u. ä.	+	0,00 €/m²	E1
b/a-freier Bodenrichtwert (Ausgangswert für weitere Anpassung)	=	450,00 €/m²	

[6] Erläuterungen zu den Bodenrichtwerten / Umrechnungskoeffizienten; Gutachterausschuss für Immobilienwerte für den Bereich des Hochtaunuskreises, des Main-Taunus-Kreises, des Rheingau-Taunus-Kreises und des Landkreises Limburg-Weilburg

E1: Bodenrichtwerte für baureifes Land sind, wenn nicht anders angegeben, abgabenfrei ermittelt. Sie enthalten danach Erschließungsbeiträge und naturschutzrechtliche Ausgleichsbeträge im Sinne von §§ 127 und 135a BauGB sowie Anschlussbeiträge für die Grundstücksentwässerung nach dem Kommunalabgabengesetz in Verbindung mit den örtlichen Beitragssatzungen.

II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts				
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstücke	Anpassungsfaktor	Erläuterung
Stichtag	01.01.2026	08.05.2026	× 1,00	E2
Bodenrichtwert (angepasst) rd.			= 450,00 €/m²	

E2: Da auf dem örtlichen Grundstücksmarkt zwischen der Veröffentlichung des Bodenrichtwerts und dem Wertermittlungsstichtag keine Werterhöhungen erkennbar sind, erfolgt keine zeitliche Anpassung.

III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Zustandsmerkmalen				
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrund-stücke	Anpassungsfaktor	Erläuterungen
Gemeinde / Gemarkung	Eltville am Rhein / Hattenheim	Eltville am Rhein / Hattenheim		
Bodenrichtwertzonen-Nummer	06310002	06310002		
Nutzungsart	Wohnbaufläche	Wohnbaufläche	× 1,00	E3
Grundstücksfläche:	500 m²	576 m²	× 1,00	E4
				E5
b/a-freier Bodenrichtwert (angepasst) rd.			= 450,00 €/m²	

E3: Die Bewertungsgrundstücke entsprechen in der Nutzungsart dem Richtwertgrundstück. Es wird diesbezüglich keine Anpassung vorgenommen.

E4: Der Gutachterausschuss definiert für das Richtwertgrundstück eine Referenzgröße von 500 m². Aufgrund der mit 576 m² geringfügigen Abweichung der Grundstücksfläche des erfolgt keine Größenanpassung.

E5: Abgesehen von der nachteiligeren für die maßgebliche Bodenrichtwertzone jedoch für Hinterliegergrundstücke nicht außergewöhnliche Zugangs-/Zufahrtssituation über einen schmalen Grundstücksstreifen weist das Bewertungsgrundstück einen günstigen Zuschnitt und eine mit dem Richtwertgrundstück vergleichbare Größe auf, so dass der zonale Bodenrichtwert zur Ermittlung des vorläufigen Bodenwertes angehalten wird.

IV. Ermittlung des vorläufigen Bodenwerts		Erläuterungen
relativer b/a-freier Bodenwert auf Bodenrichtwertbasis	450,00 €/m²	
Zu-/Abschläge zum relativen Bodenwert	+/- 0,00 €/m²	
relativer b/a-freier Bodenwert	= 450,00 €/m²	
Fläche	× 576,00 m²	
b/a-freier vorläufiger Bodenwert	= 259.200,00 €	
Zu/Abschläge zum vorläufigen Bodenwert rd.	+/- 0,00 €	
b/a-freier vorläufigen Bodenwert	**= 259.200,00 €**	

4.3.4 Bauliche und sonstige Anlagen

Ein Wertansatz für auf den Bewertungsgrundstücken befindlichen baulichen und sonstige Anlagen (s. unter 3.3) erfolgt nicht.

4.3.5 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Die Ermittlung des Bodenwerts erfolgt auf Grundlage des maßgeblichen Bodenrichtwerts unter Anwendung der Vorschriften der §§ 40 ff. ImmoWertV. Hierbei sind die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale, insbesondere die tatsächliche und rechtliche Erschließungssituation sowie bestehende Unsicherheiten hinsichtlich der planungsrechtlichen Bebaubarkeit, durch sachgerechte Zu- beziehungsweise Abschläge zu berücksichtigen.

Im Zwangsversteigerungsverfahren kann die bauordnungsrechtliche Zulässigkeit eines noch nicht konkretisierten Bauvorhabens regelmäßig nicht durch eine vom Sachverständigen veranlasste Bauvoranfrage oder einen Bauvorbescheid abschließend geklärt werden. Die Bewertung muss deshalb auf den am Wertermittlungsstichtag verfügbaren Unterlagen, dem örtlich erkennbaren Zustand und einer marktgerechten, transparent offengelegten Annahme beruhen.

Für die Bewertung werden zwei mögliche Betrachtungsebenen zugrunde gelegt.

In der Betrachtungsebene A wird unterstellt, dass die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Bebauung grundsätzlich geschaffen werden können und die vorhandene Zuwegung, gegebenenfalls nach einer baulichen Ertüchtigung oder Verbreiterung, so ausgestaltet werden kann, dass sie den bauordnungs- und rettungswegerechtlichen Anforderungen genügt. Für die Betrachtungsebene A, bei der von einer grundsätzlichen Bebaubarkeit des Grundstücks ausgegangen wird, bildet zunächst der ungekürzte Bodenrichtwert die Ausgangsgröße. Hiervon werden kumulativ ein Erschließungs- und Zuwegungsabschlag sowie ein Risikoabschlag wegen der noch nicht abschließend geklärten Rettungswegsituation vorgenommen.

In der Betrachtungsebene B wird demgegenüber davon ausgegangen, dass eine planungsrechtliche Bebaubarkeit nicht erreicht werden kann, weil eine den Anforderungen des Bauordnungs- und Brandschutzrechts entsprechende Erschließung über den vorhandenen Zuwegungsstreifen nicht darstellbar ist. In diesem Fall verbleibt das Grundstück ohne gesichertes Baurecht. In der Betrachtungsebene B ist davon auszugehen, dass eine rettungswegkonforme Erschließung dauerhaft nicht hergestellt werden kann. Voraussetzung für diese Annahme wäre insbesondere eine hinreichend belastbare und dokumentierte Feststellung, etwa durch eine ablehnende Stellungnahme der zuständigen Bauaufsichtsbehörde, der Brandschutzdienststelle oder der Kreisbrandinspektion. Kann die erforderliche Erschließung nicht nachgewiesen und die planungsrechtliche beziehungsweise bauordnungsrechtliche Zulässigkeit einer Bebauung somit nicht hergestellt werden, ist das Grundstück nicht als baureifes oder bebaubares Land zu bewerten. Der Bodenwert ist in diesem Fall aus der tatsächlichen und rechtlich zulässigen Nutzung abzuleiten. Das Grundstück wäre dementsprechend wie eine baurechtlich nicht nutzbare Frei-, Garten- oder sonstige Nebenfläche zu bewerten, wobei sich die konkrete Wertzuordnung an den örtlichen Marktverhältnissen und an Vergleichswerten für entsprechend eingeschränkt nutzbare Flächen zu orientieren hat.

Der Wertermittlung wird die Betrachtungsebene A zugrunde gelegt, da nach den zum Wertermittlungsstichtag vorliegenden Erkenntnissen ohne Weiteres nicht davon auszugehen ist, dass eine Bebaubarkeit des Grundstücks dauerhaft ausgeschlossen ist. Die Annahme ist in vorliegendem Gutachten ausdrücklich als sachverständige Bewertungsprämisse und nicht als verbindliche baurechtliche Feststellung zu bewerten.

Begründung: Zwar bestehen hinsichtlich der planungsrechtlichen Zulässigkeit sowie der bauordnungs- und

rettungswegerechtlich ausreichenden Erschließung noch Unsicherheiten; belastbare Anhaltspunkte dafür, dass diese Voraussetzungen grundsätzlich nicht geschaffen werden können, liegen jedoch nicht vor. Insbesondere fehlt eine verbindliche ablehnende Stellungnahme der zuständigen Bauaufsichts- oder Brandschutzbehörde. Die vorhandene Zuwegung erscheint vielmehr grundsätzlich geeignet, gegebenenfalls nach baulicher Ertüchtigung, Verbreiterung und rechtlicher Sicherung, die erforderliche Erschließungsfunktion zu übernehmen. Vor diesem Hintergrund entspricht die Annahme einer grundsätzlich erreichbaren Bebaubarkeit der am Wertermittlungsstichtag überwiegend wahrscheinlichen Grundstücksentwicklung.

Bei der sachverständigen Einschätzung wurde berücksichtigt, dass durch den bundesrechtlichen Wohnungsbau-Turbo sowie die Novellierung der Hessischen Bauordnung zusätzliche Erleichterungen für die Schaffung von Wohnraum und die Nachverdichtung eingeführt worden sind. Diese Regelungen können bauplanungsrechtliche Hindernisse vermindern und die Genehmigungsmöglichkeiten grundsätzlich erweitern. Die Anforderungen an die sichere Erschließung des Grundstücks, die Zugänglichkeit für die Feuerwehr und die Sicherstellung der erforderlichen Rettungswege bleiben hiervon jedoch grundsätzlich unberührt.

Gleichzeitig kann das Grundstück aufgrund der bestehenden tatsächlichen und rechtlichen Einschränkungen nicht einem uneingeschränkt erschlossenen, unmittelbar an einer öffentlichen Verkehrsfläche gelegenen Baugrundstück gleichgestellt werden. Gegenüber dem Bodenrichtwertgrundstück bestehen erhebliche Abweichungen hinsichtlich der Zuwegung, der fehlenden eigenen Straßenfront, der erforderlichen Sicherung von Geh-, Fahr- und gegebenenfalls Leitungsrechten sowie der noch nicht abschließend geklärten rettungswegerechtlichen Genehmigungsfähigkeit. Diese Merkmale wirken sich sowohl auf die zu erwartenden Aufwendungen als auch auf die Marktgängigkeit und das von einem Erwerber zu tragende Entwicklungs- und Genehmigungsrisiko aus.

Wertminderungsmerkmal	Abschlag	Begründung
Atypischer Zuschnitt und schmaler Zugang	**15 %**	Dauerhafter Nachteil gegenüber normal erschlossenen Baugrundstücken; erschwerte Nutzung, Baustellenlogistik, Leitungsführung und Marktgängigkeit.
Ungeklärtes Bauordnungs- und Brandschutzrisiko	**25 %**	Erhebliche Unsicherheit, ob Rettungswege, Feuerwehrzugang und konkrete Wohnbebauung genehmigungsfähig sind; mögliche Beschränkung auf ein kleines bzw. niedriges Baukonzept.
Nachbarliche Inanspruchnahme, Rückbau- und Durchsetzungsrisiko	**10 %**	Freilegung der katastermäßigen Zugangsfläche, Vermessung, Rückbau und Anpassungsmaßnahmen sowie zeitlicher und merkantiler Nachteil.

Zur Abbildung dieser wertrelevanten Nachteile wird daher ein pauschaler Gesamtabschlag von 50 % gegenüber dem maßgeblichen Bodenrichtwert vorgenommen. Der Abschlag bewegt sich innerhalb der zuvor abgeleiteten Bandbreiten für die Erschließungs- und Zuwegungsnachteile sowie für die verbleibende Rettungsweg- und Genehmigungsunsicherheit. Er berücksichtigt einerseits die voraussichtlichen Kosten und rechtlichen Belastungen der Herstellung und Sicherung einer ausreichenden Zuwegung und andererseits das Risiko, dass die angestrebte Bebaubarkeit nur mit zusätzlichen Auflagen, erhöhtem Aufwand oder im ungünstigsten Fall nicht vollständig realisiert werden kann.

Der Gesamtabschlag von 50 % stellt damit eine sachgerechte, marktorientierte Zusammenfassung der bestehenden Grundstücksnachteile und Entwicklungsrisiken dar. Eine Bewertung nach Betrachtungsebene B wäre demgegenüber erst dann gerechtfertigt, wenn durch eine belastbare behördliche oder fachtechnische Feststellung nachgewiesen wäre, dass eine rettungswegkonforme Erschließung und damit eine bauliche Nutzung dauerhaft ausgeschlossen sind. Ein solcher Nachweis liegt zum Wertermittlungsstichtag nicht vor.

4.3.6 Vergleichswert-Berechnung

Ermittlung des Vergleichswertes		
b/a-freier vorläufiger Bodenwert (auf Bodenrichtwertbasis)	259.200,00 €	
Zu-/Abschläge zum relativen Bodenwert	+/- 0,00 €	
Bauliche und sonstige Anlagen	+ 0,00 €	
Vorläufiger Vergleichswert	**=** 259.200,00 €	
Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale 259.200,00 € x 50 % =	- 129.600,00 €	
Vergleichswert des Grundstücks	= 129.600,00 €	
Vergleichswert des Grundstücks rd.	**= 130.000,00 €**	

4.4 Verkehrswert

4.4.1 Vorbemerkung

Der Punkt 4.2 “Wertermittlungsverfahren und Verfahrenswahl” dieses Verkehrswertgutachtens enthält die Begründung für die Wahl des in diesem Gutachten zur Ermittlung des Verkehrswerts herangezogenen Wertermittlungsverfahren. Sowohl das Vergleichswert-, das Ertragswert- als auch das Sachwertverfahren basieren auf für vergleichbare Grundstücke gezahlten Kaufpreisen (Vergleichspreisen) und sind deshalb Vergleichswertverfahren, d.h. verfahrensmäßige Umsetzungen von Preisvergleichen. Alle Verfahren führen daher gleichermaßen in die Nähe des Verkehrswerts. Wie geeignet das jeweilige Verfahren zur Ermittlung des Verkehrswerts ist, hängt dabei entscheidend von zwei Faktoren ab:

a) von der Art des zu bewertenden Objekts (übliche Nutzung; vorrangig rendite- oder substanzwertorientierte Preisbildung im gewöhnlichen Geschäftsverkehr) und
b) von der Verfügbarkeit und Zuverlässigkeit der zur Erreichung einer hohen Marktkonformität des Verfahrensergebnisses erforderlichen Daten.

Diese Wertermittlungsparameter standen für die Wertermittlung in guter Qualität zur Verfügung.

4.4.2 Verfahrensergebnis

Der Vergleichswert (Verfahrenswert) des unbebauten Grundstücks Gemarkung Hattenheim, Waldbachstraße 49 (Flur 12, Flurstück 93/3) wird zum Wertermittlungsstichtag 08.05.2026 mit rd. 130.000,00 € ermittelt.

4.4.3 Verkehrswert

Der **Verkehrswert** (Marktwert) i. S. d. § 194 Baugesetzbuch

des unbebauten Grundstücks (Wohnbaufläche)
eingetragenen im Grundbuch von Hattenheim Blatt 973
Flur 12, Flurstück 93/3, Gebäude- und Freifläche, Größe 576 m²

Waldbachstraße 49 in 65347 Eltville am Rhein

wird **zum Wertermittlungs-/Qualitätsstichtag 08.05.2026** mit

130.000,00 €

in Worten: **einhundertdreißigtausend Euro** geschätzt.

Urheberschutz, alle Rechte vorbehalten. Das Gutachten ist nur für den Auftraggeber und den angegebenen Zweck bestimmt. Eine Vervielfältigung oder Verwertung durch Dritte ist nur mit schriftlicher Genehmigung gestattet.

Außerdem wird darauf hingewiesen, dass die im Gutachten enthaltenen Karten (z. B. Luftbild u. ä.) und Daten urheberrechtlich geschützt sind. Sie dürfen nicht aus dem Gutachten separiert und/oder einer anderen Nutzung zugeführt werden. Falls das Gutachten im Internet veröffentlicht wird, wird zudem darauf hingewiesen, dass die Veröffentlichung nicht für kommerzielle Zwecke gestattet ist. Im Kontext von Zwangsversteigerungen darf das Gutachten bis maximal zum Ende des Zwangsversteigerungsverfahrens veröffentlicht werden, in anderen Fällen maximal für die Dauer von 6 Monaten.

01.07.2026

Andreas Nasedy, Sachverständiger

5 ANHANG

5.1 Verzeichnis des Anhangs

5.2 Luftbild / Hybrid

5.3 Grenzfeststellung und Abmarkung (Auszüge)

5.4 Begriffserläuterungen

5.5 Rechtsgrundlagen

5.2 Luftbild / Hybrid



Abb. 1: Luftbild / Hybrid (ohne Maßstab); Flurstücke 93/3; Quelle: *Geobasisdaten © Hessische Verwaltung für Bodenmanagement und Geoinformation: Liegenschaftskarte*; Roteintragung d.d. SV

5.3 Grenzfeststellung und Abmarkung

Amt für Bodenmanagement Limburg a. d. Lahn Aktenzeichen: *3838612*

Gemarkung: *Hattenheim*

Niederschrift

über die Anhörung der Beteiligten und das Ergebnis der Grenzfeststellung und Abmarkung

Die Niederschrift wurde aufgenommen am *22.01.2025* in *Hattenheim*

Betroffene Flurstücke

Flur: *12* Flurstücke: *89/8, 92/3, 92/4, 93/3, 93/4, 94/5, 99/1, 101/6, 217/57*

Die Lage der betroffenen Flurstücke und Grenzpunkte ist aus der beigefügten Skizze zu ersehen.

Untersuchung und Feststellung der bereits im Liegenschaftskataster nachgewiesenen Grenzpunkte

Die Abmarkungen zu den in der Skizze entsprechend gekennzeichneten Grenzpunkten wurden in Übereinstimmung mit dem für sie maßgebenden Katasternachweis vorgefunden. Es wird festgestellt, dass diese örtlichen Grenzmarken die rechtmäßige Grenze kennzeichnen.

An den in der Skizze entsprechend gekennzeichneten Grenzpunkten wurden keine Grenzmarken vorgefunden. Die örtliche Lage der betreffenden Grenzpunkte wurde nach dem Katasternachweis festgestellt.

Abmarkung

Die in der Skizze entsprechend gekennzeichneten Grenzpunkte wurden auf Antrag abgemarkt.

Ergebnis der Anhörung der Beteiligten

Bei Abschluss der Vermessungsarbeiten waren keine Beteiligten anwesend.

(Name der beurkundenden Person, Amts- oder Berufsbezeichnung) (Unterschrift der beurkundenden Person)

Abb. 2: Niederschrift zur Liegenschaftsvermessung; Quelle: Unterlagen der Antragstellerin; Anonymisierung d.d. SV

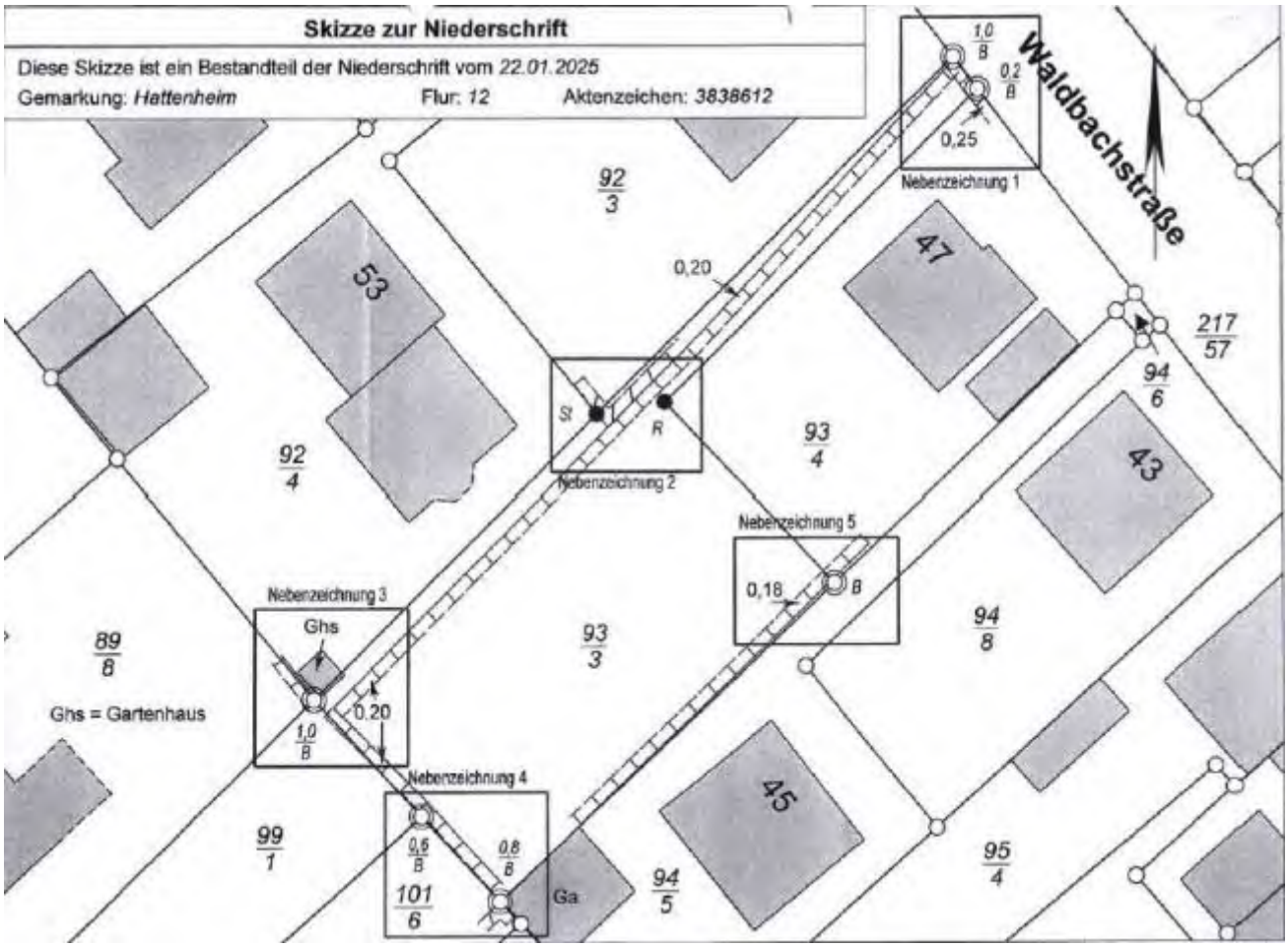


Abb. 3: Skizze zur Niederschrift (Auszug)

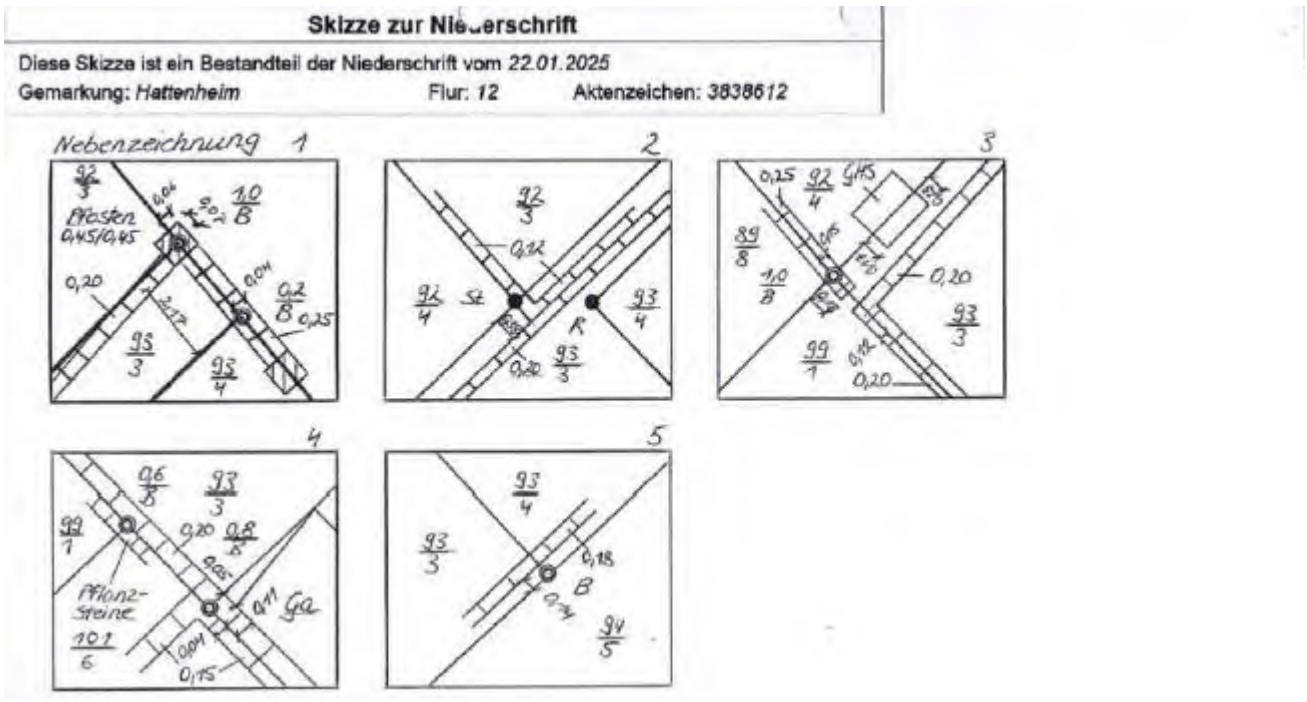


Abb. 4: Nebenskizze zur Niederschrift

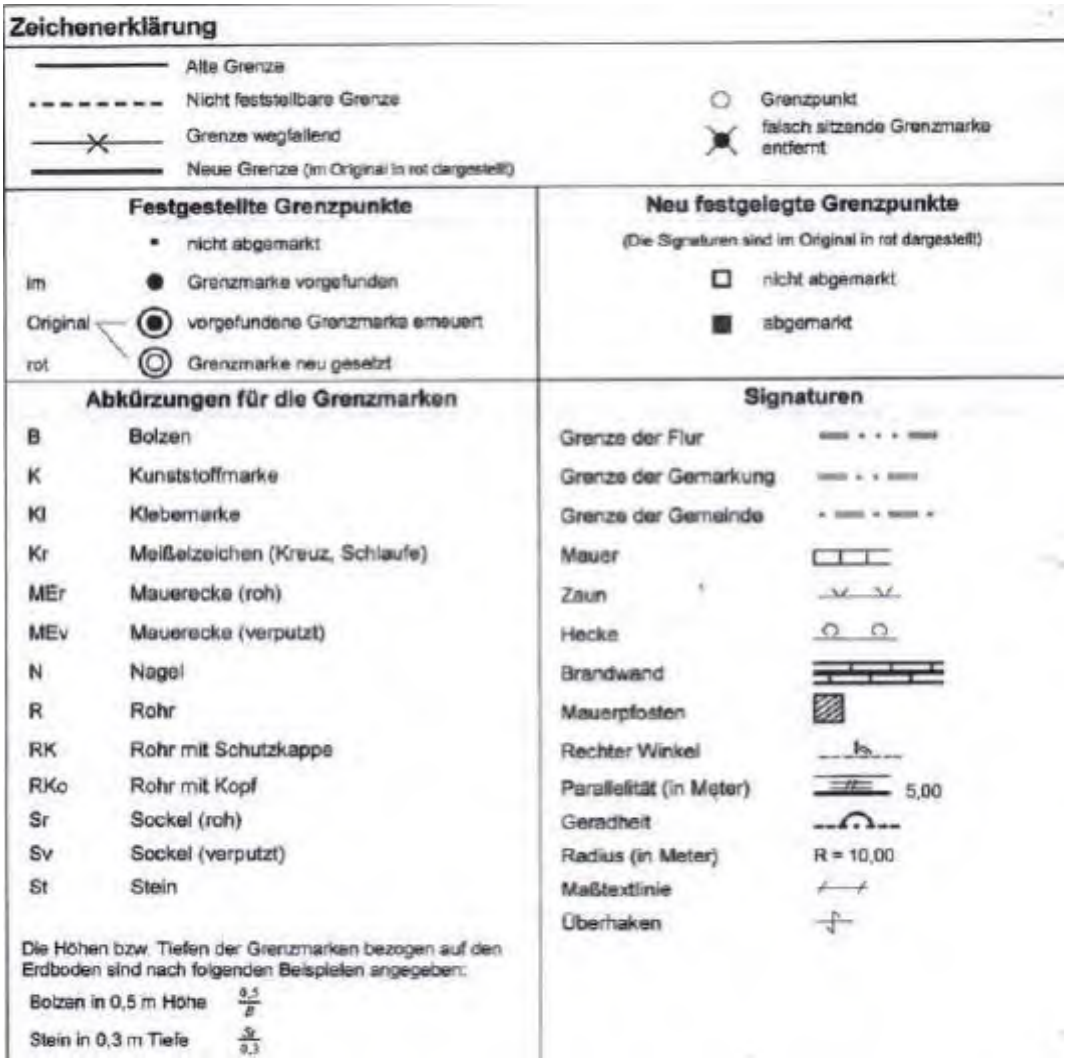


Abb. 5: Legende zur Niederschrift

5.4 Rechtsgrundlagen

BauGB: Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634); letzte Änderung durch Art. 5 des Gesetzes vom 22.12.2025 (BGBl. 2025 I Nr. 348)

BauNVO: Baunutzungsverordnung – Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786); letzte Änderung durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176)

BGB: Bürgerliches Gesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 02.01.2002 (BGBl. I S. 42, 2909; 2003 I S. 738); letzte Änderung vom 22.12.2025 (BGBl. 2025 I Nr. 364)

BewG: Bewertungsgesetz in der Fassung der Bekanntmachung vom 1. Februar 1991 (BGBl. I S. 230), zuletzt geändert durch Artikel 36 des Gesetzes vom 2. Dezember 2024 (BGBl. 2024 I Nr. 387)

GEG: Gesetz zur Einsparung von Energie und zur Nutzung erneuerbarer Energien zur Wärme- und Kälteerzeugung in Gebäuden (Gebäudeenergiegesetz – GEG) vom 8. August 2020 (BGBl. I S. 1728), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 16. Oktober 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 280)

HBO: Hessische Bauordnung vom 28. Mai 2018, letzte berücksichtigte Änderung: mehrfach geändert sowie §§ 63a und 64a neu eingefügt durch Gesetz vom 9. Oktober 2025 (GVBl. 2025 Nr. 66)

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

ImmoWertA: Muster- Anwendungshinweise zur Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV-Anwendungshinweise)

ZVG: Gesetz über die Zwangsversteigerung und die Zwangsverwaltung in der Fassung vom 20.05.1898 (RGBl. I S. 369, 713); zuletzt geändert durch Gesetz vom 24.10.2024 (BGBl. I S. 329) m.W.v. 01.01.2025

Zur Wertermittlung herangezogene Quellen und Literatur u.a.:

Kleiber, W.: Verkehrswertermittlung von Grundstücken; Kommentar und Handbuch zur Ermittlung von Marktwerten (Verkehrswerten) und Beleihungswerten sowie zur steuerlichen Bewertung unter Berücksichtigung der ImmowertV. 10. aktualisierte und vollständig überarbeitete Auflage. Reguvis Fachmedien GmbH. Köln 2023

Rössler, R. u.a.: Schätzung und Ermittlung von Grundstückswerten: Eine umfassende Darstellung der Rechtsgrundlagen und praktischen Möglichkeiten einer zeitgemässen Verkehrswertermittlung. 8., aktualisierte Auflage. Luchterhand. München 2004

Kröll, R., Hausmann, A., Rolf, A.: Rechte und Belastungen in der Immobilienbewertung. 5., umfassend überarbeitete und erweiterte Auflage 2015. Werner Verlag. Köln 2015

Geschäftsstelle des Gutachterausschusses beim Amt für Bodenmanagement im auftrag des Gutachterausschusses für den Bereich des Hochtaunuskreises, des Main-Taunus-Kreises, des Rheingau-Taunus-Kreises und des Landkreises Limburg-Weilburg (Hrsg.): Immobilienmarktbericht 2026. Berichtsjahr 2025 (korrigierte 2. Auflage).

6 FOTOS



Foto 1 des SV: Grundstücks-Zugangszone zum Flst. 93/3 (gem. Liegenschaftskataster) Roteintragung d.d. SV: (grob schematische Breite des Grundstückseingangs Ansicht von Nordosten, von der Waldbachstraße;



Foto 2 des SV: Ansicht von Nordosten; Roteintragung d.d. SV: grob schematisch Grundstückslage



Foto 3 des SV: Flst. 93/3, Waldbachstraße 49, Ansicht von Nordosten



Foto 4 des SV: Flst. 93/3, Waldbachstraße 49, Ansicht von Südwesten