

**Aktenzeichen 6 K 6/23**

Gutachten Nr. E 41/XXIII

Ermittlung des Verkehrswertes (Marktwert)  
i. S. d. § 194 Baugesetzbuch (§ 194 BauGB)  
für das mit einem Einfamilienhaus (Reihenmittelhaus)  
bebaute Grundstück in  
65343 Eltville, Steinheimer Straße 37  
und das mit einer Einzelgarage bebaute Grundstück  
Gemarkung Eltville, Flur 44 Flurstück 264

Stichtag der Wertermittlung: **20. Oktober 2023****Auftraggeber:**

Amtsgericht Rüdesheim am Rhein  
Gerichtsstraße 2  
65385 Rüdesheim am Rhein

**Aufgestellt:**

Dipl.-Ing. Thomas Augustini

**Fertigstellung:**

Walluf, den 17. November 2023

Ausfertigung Nr. 1



VON DER IHK WIESBADEN  
ÖFFENTLICH BESTELLTER  
UND VEREIDIGTER  
SACHVERSTÄNDIGER FÜR  
DIE BEWERTUNG VON  
BEBAUTEN UND  
UNBEBAUTEN  
GRUNDSTÜCKEN.

MÜHLGRABEN 1  
65396 WALLUF  
TELEFON (06123) 7 22 77  
TELEFAX (06123) 97 26 10  
THOMAS.AUGUSTINI@T-ONLINE.DE

ST.-NR. 037 802 600 59



DIPL.-ING  
THOMAS  
AUGUSTINI  
CHARTERED SURVEYOR

## Inhaltsverzeichnis

<b>Zusammenstellung der Ergebnisse des Gutachtens</b>	Seite 4
<b>1 Grundlage des Gutachtens</b>	Seite 5
1.1 Auftrag, Zweck, Stichtag	Seite 5
1.2 Voraussetzung der Wertermittlung	Seite 5
1.3 Besondere Umstände der Wertermittlung	Seite 6
1.4 Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur, Software	Seite 6
1.5 Objektbezogene Unterlagen	Seite 8
1.6 Objektbesichtigung	Seite 8
<b>2 Gegenstand der Wertermittlung</b>	Seite 8
2.1 Grundbuch (nur auszugsweise)	Seite 8
2.2 Öffentlich-rechtliche Gegebenheiten	Seite 9
2.3 Miet-, Pacht- und sonstige Nutzungsverhältnisse	Seite 9
2.4 Sonstige Rechte und Lasten am Grundstück	Seite 9
2.5 Berücksichtigung besonderer rechtlicher Gegebenheiten	Seite 9
2.6 Einheitswert, Gebäudeversicherung, frühere Wertermittlungen	Seite 10
<b>3 Beschreibung des Grundstücks ohne bauliche Anlagen</b>	Seite 10
3.1 Lagemerkmale	Seite 10
3.2 Beschaffenheitsmerkmale	Seite 12
3.3 Bodenbeschaffenheit	Seite 13
3.4 Baurechtlicher Zustand und planungsrechtliche Gegebenheiten (nur auszugsweise)	Seite 14
<b>4 Beschreibung der baulichen Anlagen</b>	Seite 15
4.1 Gebäude	Seite 15
4.1.1 Art, Baujahr, Nutzung	Seite 15
4.1.2 Bauzahlen	Seite 15
4.1.3 Rohbau und Fassade	Seite 16
4.1.4 Ausbau	Seite 16
4.1.5 Grundrissgestaltung	Seite 18
4.1.6 Belichtungs- und Belüftungsverhältnisse	Seite 18
4.1.7 Besondere Bauteile	Seite 18
4.1.8 Besondere Betriebseinrichtungen	Seite 18
4.2 Energetische Eigenschaften	Seite 18
4.3 PKW-Stellplätze/ Garage	Seite 18
4.4 Außenanlagen einschließlich sonstiger Anlagen	Seite 18
4.5 Baulicher Zustand	Seite 18
4.6 Nebengebäude	Seite 19
4.7 Gesamtbeurteilung	Seite 19
<b>5 Verfahrenswahl und Begründung</b>	Seite 19



VON DER IHK WIESBADEN  
ÖFFENTLICH BESTELLTER  
UND VEREIDIGTER  
SACHVERSTÄNDIGER FÜR  
DIE BEWERTUNG VON  
BEBAUTEN UND  
UNBEBAUTEN  
GRUNDSTÜCKEN.

MÜHLGRABEN 1  
65396 WALLUF  
TELEFON (06123) 7 22 77  
TELEFAX (06123) 97 26 10  
THOMAS.AUGUSTINI@T-ONLINE.DE

ST.-NR. 037 802 600 59

<b>6</b>	<b>Ermittlung des Bodenwertes</b>	Seite 21
6.1	Bodenrichtwert	Seite 21
6.2	Abweichungen vom Bodenrichtwert	Seite 21
6.3	Bodenwert im bebauten Zustand	Seite 22
<b>7</b>	<b>Ermittlung des Sachwertes</b>	Seite 23
7.1	Herstellungskosten	Seite 23
7.2	Alter, Gesamt- und Restnutzungsdauer, Altersminderung	Seite 24
7.3	Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	Seite 26
7.4	Sachwertfaktor	Seite 26
7.5	Sachwertermittlung	Seite 28
<b>8</b>	<b>Ermittlung des Ertragswertes</b>	Seite 31
8.1	Alter, Gesamt- und Restnutzungsdauer	Seite 32
8.2	Rohertrag	Seite 32
8.3	Bewirtschaftungskosten	Seite 33
8.4	Jahresreinertrag	Seite 34
8.5	Vorläufiger Ertragswert der baulichen Anlage	Seite 35
8.6	Vorläufiger Ertragswert	Seite 35
8.7	Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	Seite 35
8.8	Ertragswert	Seite 36
<b>9</b>	<b>Sachwert Garagengrundstück Flurstück 264</b>	Seite 36
9.1	Ermittlung des Bodenwerts	Seite 36
9.2	Ermittlung des Sachwertes	Seite 36
9.2.1	Herstellungskosten	Seite 36
9.2.2	Alter, Gesamt und Restnutzungsdauer, Altersminderung	Seite 37
9.2.3	Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	Seite 37
9.2.4	Sachwertfaktor	Seite 38
9.2.5	Sachwertermittlung	Seite 39
<b>10</b>	<b>Verfahrensergebnisse und Verkehrswert</b>	Seite 41
10.1	Wohnhausgrundstück 65343 Eltville, Steinheimer Str. 37	Seite 41
10.1.1	Berücksichtigung der Marktlage	Seite 41
10.1.2	Verkehrswert	Seite 42
10.2	Grundstück Gemarkung Eltville, Flur 44 Flurstück 264	Seite 42

Anlage 1 bis 4            Seite 44 - 52



DIPL.-ING  
THOMAS  
AUGUSTINI

CHARTERED SURVEYOR



VON DER IHK WIESBADEN  
ÖFFENTLICH BESTELLTER  
UND VEREIDIGTER  
SACHVERSTÄNDIGER FÜR  
DIE BEWERTUNG VON  
BEBAUTEN UND  
UNBEBAUTEN  
GRUNDSTÜCKEN.

MÜHLGRABEN 1  
65396 WALLUF  
TELEFON (06123) 7 22 77  
TELEFAX (06123) 97 26 10  
THOMAS.AUGUSTINI@T-ONLINE.DE

ST.-NR. 037 802 600 59



DIPL.-ING  
THOMAS  
AUGUSTINI

CHARTERED SURVEYOR

## Zusammenstellung der Ergebnisse des Verkehrswertgutachtens

<b>Objekt I:</b>	Einfamilienhaus (Reihenmittelhaus) 65343 Eltville Steinheimer Straße 37
Wertermittlungsstichtag:	<b>20. Oktober 2023</b>
<b>Verkehrswert:</b>	<b>397.000,00 €</b>
Art der Nutzung:	Wohnnutzung
Wohnfläche:	Wohnfläche Erdgeschoss: ca. 59,76 m <sup>2</sup> Wohnfläche Obergeschoss: <u>ca. 62,95 m<sup>2</sup></u> Zwischensumme: ca. 122,71 m <sup>2</sup> ./ 3 % für Putz: <u>ca. 3,68 m<sup>2</sup></u> Wohnfläche gesamt: ca. 119,03 m <sup>2</sup>
Anzahl der Räume:	<u>Kellergeschoss:</u> Hobbyraum, 2 Kellerräume und Heizungskeller <u>Erdgeschoss:</u> Wohn- und Esszimmer, Küche, WC, Diele und Terrasse <u>Obergeschoss:</u> 3 Zimmer, Bad/WC, Flur und Balkon
Grundstücksgröße:	267 m <sup>2</sup>
Erschließungszustand:	erschlossen
Baujahr:	ca. 1977
Restnutzungsdauer:	ca. 24 Jahre
Bodenwert:	150.855,00 €
Sachwert:	397.000,00 €
Ertragswert:	387.000,00 €
<b><u>Objekt II:</u></b>	<b>Mit einer Einzelgarage bebautes Grundstück Gemarkung Eltville, Flur 44 Flurstück 264</b>
<b>Verkehrswert:</b>	<b>14.000,00 €</b>
Art der Nutzung:	Einzelgarage
Sachwert:	14.300,00 €



VON DER IHK WIESBADEN  
ÖFFENTLICH BESTELLTER  
UND VEREIDIGTER  
SACHVERSTÄNDIGER FÜR  
DIE BEWERTUNG VON  
BEBAUTEN UND  
UNBEBAUTEN  
GRUNDSTÜCKEN.

MÜHLGRABEN 1  
65396 WALLUF  
TELEFON (06123) 7 22 77  
TELEFAX (06123) 97 26 10  
THOMAS.AUGUSTINI@T-ONLINE.DE

ST.-NR. 037 802 600 59



DIPL.-ING  
THOMAS  
AUGUSTINI

CHARTERED SURVEYOR

## **1 Grundlagen dieses Gutachtens**

### **1.1 Auftrag, Zweck, Stichtag**

1.1.1 Das Amtsgericht Rüdesheim am Rhein beauftragte mich mit Schreiben vom 22.09.2023, welches mir zusammen mit dem Beschluss vom 22.09.2023 am 26.09.2023 zugeing, zur Erstellung des vorliegenden schriftlichen Gutachtens.

1.1.2 Art, Umfang und Inhalt des Auftrages sind festgelegt in dem Auftragschreiben des Amtsgerichts Rüdesheim am Rhein vom 22.09.2023.

1.1.3 Es ist der Verkehrswert zu ermitteln im Sinne von § 194 BauGB.

1.1.4 Der Qualitätsstichtag und der Wertermittlungsstichtag, auf den sich die Wertermittlung bezieht, ist der Tag der Objektbesichtigung von außen, der **20. Oktober 2023**.

### **1.2 Voraussetzung der Wertermittlung**

1.2.1 Alle Feststellungen in diesem Gutachten zur Beschaffenheit und zu den tatsächlichen Eigenschaften der baulichen Anlagen und des Grund und Bodens erfolgen ausschließlich aufgrund auftraggeberseits vorgelegter Unterlagen, eigener Ermittlungen und aufgrund der Ortsbesichtigung.

1.2.2 Im Rahmen der Ortsbesichtigung wurden keine Maßprüfungen, keine Baustoffprüfungen, Bauteilprüfungen, Bodenuntersuchungen und keine Funktionsprüfungen gebäudetechnischer oder sonstiger Anlagen ausgeführt. Alle Feststellungen des Gutachters bei der Ortsbesichtigung erfolgten nur durch Augenscheinnahe (rein visuelle Untersuchung).

1.2.3 Zerstörende Untersuchungen wurden nicht ausgeführt, weshalb Angaben über nicht sichtbare Bauteile und Baustoffe auf erhaltene Auskünfte, auf vorgelegte Unterlagen oder auf Vermutungen beruhen.

1.2.4 Eine fachliche Untersuchung etwaiger Baumängel oder Bauschäden erfolgte nicht. Es wird unterstellt, dass keine Baustoffe, keine Bauteile und keine Eigenschaften des Grund und Bodens vorhanden sind, welche eine nachhaltige Gebrauchstauglichkeit (einschließlich einer evtl. Beeinträchtigung der Gesundheit von Bewohnern oder Nutzern) gefährden.

1.2.5 Eine Prüfung der Einhaltung öffentlich-rechtlicher Bestimmungen (einschließlich Genehmigungen, Abnahmen, Auflagen und dergleichen) oder evtl. privatrechtlicher Bestimmungen zu Bestand und Nutzung des Grund und Bodens und der baulichen Anlagen erfolgte nicht.

1.2.6 Es wird zum Wertermittlungsstichtag unterstellt, dass sämtliche öffentlich-rechtlichen Abgaben, Beiträge und Gebühren usw., die möglicherweise wertbeeinflussend sein könnten, erhoben und bezahlt sind.



VON DER IHK WIESBADEN  
ÖFFENTLICH BESTELLTER  
UND VEREIDIGTER  
SACHVERSTÄNDIGER FÜR  
DIE BEWERTUNG VON  
BEBAUTEN UND  
UNBEBAUTEN  
GRUNDSTÜCKEN.

MÜHLGRABEN 1  
65396 WALLUF  
TELEFON (06123) 7 22 77  
TELEFAX (06123) 97 26 10  
THOMAS.AUGUSTINI@T-ONLINE.DE

ST.-NR. 037 802 600 59



DIPL.-ING  
THOMAS  
AUGUSTINI

CHARTERED SURVEYOR

### 1.3 Besondere Umstände dieser Wertermittlung

1.3.1 Die Bauantragsunterlagen und Gebäudepläne wurden der bei dem Bauaufsichtsamt des Rheingau-Taunus-Kreises vorliegenden Bauakte und den bei dem Bauamt der Stadt Eltville vorliegenden Bauantragsunterlagen entnommen. Die für die Wertermittlung erforderlichen Bauzahlen wurden entweder durch eigene Berechnungen ermittelt oder entsprechend der in der Anlage beigefügten Wohn- und Nutzflächenberechnung in Ansatz gebracht. Angaben zu dem Grundstück werden entsprechend dem Grundbuch von Eltville Blatt 3518 in das Gutachten übernommen. Die bei dem Amtsgericht Rüdesheim vorliegende Grundakte wurde nicht eingesehen.

1.3.2 Das Wohnhaus konnte nicht besichtigt werden, da weder die Antragstellerin noch der Antragsgegner zu 2 im Rahmen der schriftlich angekündigten Besichtigungsterminen angetroffen wurden. Der zu der Objektbesichtigung erschiene Antragsgegner zu 1 konnte den Zugang zu dem Wohnhaus nicht herstellen.

Auftragsgemäß wurde das vorliegende Gutachten nach dem äußeren Eindruck und auf der Grundlage der zur Verfügung stehenden Objektunterlagen sowie den Feststellungen im Rahmen des Ortstermins erarbeitet. Die für die Wertermittlung erforderlichen Bauzahlen wurden entsprechend den aus der Bauakte entnommenen Berechnungen in Ansatz gebracht. Die Beschreibung des Objekts erfolgte ebenfalls auf der Grundlage der aus der Bauakte entnommenen Baubeschreibung und den Feststellungen im Rahmen des Ortstermins. Zur Ermittlung des Sach- und des Ertragswertes wurde die Ausstattung des Gebäudes und der Wohnräume baujahrestypisch und entsprechend den zur Verfügung stehenden Informationen in Ansatz gebracht.

1.3.3 In der Wertermittlung werden keine Einrichtungsgegenstände berücksichtigt.

1.3.4 Angaben zu Personen und Beteiligte werden auftragsgemäß anonymisiert.

### 1.4 Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software

#### 1.4.1 Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung

– in der zum Zeitpunkt der Gutachtenerstellung gültigen Fassung –

##### **BauGB:**

Baugesetzbuch

##### **ImmoWertV:**

Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Immobilien und der für die Wertermittlung erforderlichen Daten (Immobilienwertermittlungsverordnung – ImmoWertV)

##### **BauNVO:**

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – BauNVO)

##### **BGB:**

Bürgerliches Gesetzbuch

##### **WEG:**

Gesetz über das Wohnungseigentum und das Dauerwohnrecht (Wohnungseigentumsgesetz – WEG)

##### **ErbbauRG:**

Gesetz über das Erbbaurecht

##### **ZVG:**

Gesetz über die Zwangsversteigerung und die Zwangsverwaltung



VON DER IHK WIESBADEN  
ÖFFENTLICH BESTELLTER  
UND VEREIDIGTER  
SACHVERSTÄNDIGER FÜR  
DIE BEWERTUNG VON  
BEBAUTEN UND  
UNBEBAUTEN  
GRUNDSTÜCKEN.

MÜHLGRABEN 1  
65396 WALLUF  
TELEFON (06123) 7 22 77  
TELEFAX (06123) 97 26 10  
THOMAS.AUGUSTINI@T-ONLINE.DE

ST.-NR. 037 802 600 59



DIPL.-ING  
THOMAS  
AUGUSTINI  
CHARTERED SURVEYOR

**WoFIV:**

Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche (Wohnflächenverordnung – WoFIV)

**WMR:**

Richtlinie zur wohnwertabhängigen Wohnflächenberechnung und Mietwertermittlung (Wohnflächen- und Mietwertrichtlinie – WMR)

**DIN 283:**

DIN 283 Blatt 2 “Wohnungen; Berechnung der Wohnflächen und Nutzflächen” (Ausgabe Februar 1962; obwohl im Oktober 1983 zurückgezogen findet die Vorschrift in der Praxis tlw. weiter Anwendung)

**II. BV:**

Verordnung über wohnungswirtschaftliche Berechnungen nach dem Zweiten Wohnungsbaugesetz (Zweite Berechnungsverordnung – II. BV)

**BetrKV:**

Verordnung über die Aufstellung von Betriebskosten

**WoFG:**

Gesetz über die soziale Wohnraumförderung

**WoBindG:**

Gesetz zur Sicherung der Zweckbestimmung von Sozialwohnungen

**MHG:**

Gesetz zur Regelung der Miethöhe (Miethöhegesetz –MHG; am 01.09.2001 außer Kraft getreten und durch entsprechende Regelungen im BGB abgelöst)

**PfandBG:**

Pfandbriefgesetz

**BelWertV:**

Verordnung über die Ermittlung der Beleihungswerte von Grundstücken nach § 16 Abs. 1 und 2 des Pfandbriefgesetzes (Beleihungswertermittlungsverordnung – BelWertV)

**KWG:**

Gesetz über das Kreditwesen

**GEG:**

Gesetz zur Einsparung von Energie und zur Nutzung erneuerbarer Energien zur Wärme- und Kälteerzeugung in Gebäuden (Gebäudeenergiegesetz – GEG)

**EnEV:**

Verordnung über energiesparenden Wärmeschutz und energiesparende Anlagentechnik bei Gebäuden (Energieeinsparungsverordnung – EnEV; am 01.11.2020 außer Kraft getreten und durch das GEG abgelöst)

**BewG:**

Bewertungsgesetz

**1.4.2 Verwendete Wertermittlungsliteratur**

- Immobilienmarktbericht 2023 des Gutachterausschusses
- W. Kleiber: Verkehrswertermittlung von Grundstücken, 9. überarbeitete Auflage 2022.

**1.4.3 Software**

Das Gutachten wurde unter Verwendung des von der Sprengnetter Real Estate Services GmbH, Bad Neuenahr-Ahrweiler entwickelten Softwareprogramms “Sprengnetter-ProSa” erstellt.



VON DER IHK WIESBADEN  
ÖFFENTLICH BESTELLTER  
UND VEREIDIGTER  
SACHVERSTÄNDIGER FÜR  
DIE BEWERTUNG VON  
BEBAUTEN UND  
UNBEBAUTEN  
GRUNDSTÜCKEN.

MÜHLGRABEN 1  
65396 WALLUF  
TELEFON (06123) 7 22 77  
TELEFAX (06123) 97 26 10  
THOMAS.AUGUSTINI@T-ONLINE.DE

ST.-NR. 037 802 600 59





DIPL.-ING  
THOMAS  
AUGUSTINI  
CHARTERED SURVEYOR

## 1.5 Objektbezogene Unterlagen

Von dem Amtsgericht Rüdesheim erhielt ich folgende Unterlage:

### 1.5.1 Auszugsweise Ablichtung des Grundbuchs von Eltville Blatt 3518.

Mit Vollmacht des Auftraggebers beschaffte ich nachfolgende Unterlagen:

- 1.5.2 Die Planunterlagen, mit sämtlichen planungsrechtlichen Gegebenheiten, wurden der bei dem Bauaufsichtsamt des Rheingau-Taunus-Kreises vorliegenden Bauakte und den bei dem Bauamt der Stadt Eltville vorliegenden Bauantragsunterlagen entnommen.
- 1.5.3 Auszug aus der Liegenschaftskarte.
- 1.5.4 Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis des Rheingau-Taunus-Kreises.

## 1.6 Objektbesichtigung

Ein Besichtigungstermin am 20.10.2023 wurde der Antragstellerin und den Antragsgegnern mit Schreiben vom 29.09.2023 und 06.10.2023 (nur an den Antragsgegner zu 2) schriftlich mitgeteilt. Am 20.10.2023 fand eine Außenbesichtigung in der Zeit von 10:00 Uhr bis 10:20 Uhr statt, da das Wohnhaus nicht zugänglich war. An der Besichtigung haben teilgenommen:

- Der Antragsgegner zu 1
- und der Sachverständige

Da das Wohnhaus Steinheimer Straße 37 während des Ortstermins nicht zugänglich war, wurde das vorliegende Gutachten auftragsgemäß auf der Grundlage der Feststellungen im Rahmen der am 20.10.2023 durchgeführten Außenbesichtigung und den vorliegenden Objektunterlagen ausgearbeitet.

Einige während der Objektbesichtigung gefertigte Fotoaufnahmen sind diesem Gutachten in der Anlage beigelegt.

## 2 Gegenstand der Wertermittlung

Es werden nachfolgend insbesondere die rechtlichen Gegebenheiten des Bewertungsobjektes beschrieben, jedoch ohne die planungsrechtlichen Gegebenheiten, die unter Nr. 3.4 dieses Gutachtens erläutert werden.

Die genaue Beschreibung des Grundstücks und der baulichen Anlagen erfolgt unter Nr. 3 und Nr. 4 dieses Gutachtens.

### 2.1 Grundbuch (nur auszugsweise)

Amtsgericht Rüdesheim  
Grundbuch von Eltville  
**Blatt 3518**

#### Bestandsverzeichnis:

- lfd. Nr. 2: Gemarkung Eltville, Flur 44 Flurstück 256/2  
Gebäude- und Freifläche  
Steinheimer Straße 37                      Größe 2 a 67 m<sup>2</sup>
- lfd. Nr. 3: Gemarkung Eltville, Flur 44 Flurstück 264  
Gebäude- und Freifläche  
Steinheimer Straße 23                      Größe 33 m<sup>2</sup>



VON DER IHK WIESBADEN  
ÖFFENTLICH BESTELLTER  
UND VEREIDIGTER  
SACHVERSTÄNDIGER FÜR  
DIE BEWERTUNG VON  
BEBAUTEN UND  
UNBEBAUTEN  
GRUNDSTÜCKEN.

MÜHLGRABEN 1  
65396 WALLUF  
TELEFON (06123) 7 22 77  
TELEFAX (06123) 97 26 10  
THOMAS.AUGUSTINI@T-ONLINE.DE

ST.-NR. 037 802 600 59





DIPL.-ING  
THOMAS  
AUGUSTINI  
CHARTERED SURVEYOR

### **Eintragungen in Abt. I des Grundbuchs:**

Aus datenschutzrechtlichen Gründen keine Angaben.

### **Eintragungen in Abt. II des Grundbuchs:**

- lfd. Nr. 4: Nur lastend auf Anteile Abt. 1 Nr. 4.1:  
Auflassungsvormerkung bezüglich eines 1/6 Miteigentums-  
anteils für .....
- lfd. Nr. 5: Nur lastend auf Anteile Abt. 1 Nr. 4.1:  
Eigentumsübertragungsvormerkung für .....
- lfd. Nr. 6: (Laufende Nr. 3 und 4 des Bestandsverzeichnisses betreffend)  
Die Zwangsversteigerung zum Zwecke der Aufhebung der  
Gemeinschaft ist angeordnet (Amtsgericht Rüdesheim am  
Rhein, 6 K 6/23), .....

Anmerkung: Schuldverhältnisse, die ggf. in Abteilung III des Grundbuchs  
verzeichnet sein können, werden in diesem Gutachten nicht  
berücksichtigt. Es wird davon ausgegangen, dass ggf.  
valutierende Schulden gelöscht werden.

## **2.2 Öffentlich-rechtliche Gegebenheiten**

Zu den öffentlich-rechtlichen Abgaben, Beiträgen und Gebühren liegen mir  
keine weiteren Informationen vor. Es wird deshalb unterstellt, dass alle  
Abgaben, Beiträge und Gebühren, die möglicherweise wertbeeinflussend  
sein können, erhoben und bezahlt sind.

Baulasten: Der Inhalt des Baulastenverzeichnisses des Rheingau-Taunus-  
Kreises wurde erfragt. Zum Wertermittlungsstichtag enthielt das Baulasten-  
verzeichnis zu Lasten des Bewertungsgrundstücks keine Baulastein-  
tragung.

Denkmalschutz: Keine Auflagen.

## **2.3 Miet-, Pacht- und sonstige Nutzungsverhältnisse**

Zum Wertermittlungsstichtag wurden das Wohnhaus und die Garage  
von dem Antragsgegner zu 2) des Beschlusses vom 22.09.2023 genutzt.  
Es gibt keine weiteren Informationen über Miet-, Pacht- und sonstige  
Nutzungsverhältnisse.

## **2.4 Sonstige Rechte und Lasten am Grundstück**

Mir sind keine Rechte und Lasten am Grundstück bekannt, die nicht im  
Grundbuch und nicht im Baulastenverzeichnis eingetragen sind, weshalb  
ich aufgrund fehlender gegenteiliger Informationen davon ausgehe, dass  
keine weiteren bestehen.

## **2.5 Berücksichtigung besonderer rechtlicher Gegebenheiten**

In Abteilung II des Grundbuchs ist unter der lfd. Nr. 4 eine  
Auflassungsvormerkung und unter der lfd. Nr. 5 eine Eigentums-  
übertragungsvormerkung vermerkt. Die Eintragungen in Abt. II unter der  
lfd. Nr. 4 und der lfd. Nr. 5 sind im Rahmen des vorliegenden  
Verkehrswertgutachtens nicht wertrelevant.

In dem Gutachten werden keine weiteren besonderen rechtlichen  
Gegebenheiten berücksichtigt.



VON DER IHK WIESBADEN  
ÖFFENTLICH BESTELLTER  
UND VEREIDIGTER  
SACHVERSTÄNDIGER FÜR  
DIE BEWERTUNG VON  
BEBAUTEN UND  
UNBEBAUTEN  
GRUNDSTÜCKEN.

MÜHLGRABEN 1  
65396 WALLUF  
TELEFON (06123) 7 22 77  
TELEFAX (06123) 97 26 10  
THOMAS.AUGUSTINI@T-ONLINE.DE

ST.-NR. 037 802 600 59



DIPL.-ING  
THOMAS  
AUGUSTINI

CHARTERED SURVEYOR

## 2.6 Einheitswert, Gebäudeversicherung, frühere Wertermittlung

Es gibt keine Informationen über den Einheitswert des Bewertungsobjekts, den Versicherungswert und über bereits ausgearbeitete Verkehrswertgutachten.

## 3 Beschreibung des Grundstücks ohne bauliche Anlagen

### 3.1 Lagemerkmale

#### Gebietslage

Land Hessen

(Einwohner zum 31.12.202 = rd. 6.391.000)

Rheingau-Taunus-Kreis

(Einwohner zum 31.12.2022 = rd. 186.620)

Stadt Eltville

(Einwohner zum 31.12.2022 = rd. 17.100)

#### Makrolage

Die Kleinstadt Eltville am Rhein liegt im Rheingau-Taunus-Kreis (Regierungsbezirk Darmstadt) und befindet sich ca. 11 km südwestlich von Wiesbaden bzw. rd. 11 km westlich der rheinland-pfälzischen Landeshauptstadt Mainz. Eltville beherbergt rd. 17.100 Einwohner (Stand: 31.12.2022), ist Teil der Metropolregion Frankfurt/Rhein-Main und übernimmt innerhalb der Planungsregion Südhessen die Funktion eines Mittelzentrums. Darüber hinaus verläuft der Rhein südlich von Eltville.

Das Statistische Bundesamt gibt zum Stichtag 30.06.2022 für Eltville insgesamt ca. 6.600 sozialversicherungspflichtig Beschäftigte am Wohnort bzw. rd. 6.400 sozialversicherungspflichtig Beschäftigte am Arbeitsort bei einem Pendlersaldo von -192 Personen an. Zum vorgenannten Stichtag wurden 545 ortsansässige Betriebe erfasst. Die Wirtschaftsstruktur von Eltville wird dabei maßgeblich vom Branchencluster Tourismus & Gastronomie sowie von der Agrarwirtschaft geprägt.

Die Arbeitslosenquote beträgt nach der Bundesagentur für Arbeit im Rheingau-Taunus-Kreis derzeit 4,7 % (zum Vergleich: Hessen: 5,2 % und Deutschland: 5,7 %, Stand: März 2023). Die statistischen Ämter des Bundes und der Länder veröffentlichen aktuell einen Kaufkraftindex von 112,4 Punkten für den Rheingau-Taunus-Kreis, welcher über dem bundesweiten Durchschnittsniveau von 100 Punkten liegt.

Im Rahmen der Kommumentypisierung der Bertelsmann Stiftung wird Eltville als wohlhabende Gemeinde im Umfeld eines Wirtschaftszentrums (Demographietyp 10) klassifiziert. Laut der aktuellen Ausgabe des Prognos Zukunftsatlas werden dem Makrostandort leichte Zukunftschancen attestiert. Hinsichtlich des lokalen Wohnungsmarkts liegt eine angespannte Situation mit durchschnittlicher Wohnungsbaulücke vor. Im zusammenfassenden Standortranking belegt der Rheingau-Taunus-Kreis den 128. Rang von insgesamt 400 Rängen.



VON DER IHK WIESBADEN  
ÖFFENTLICH BESTELLTER  
UND VEREIDIGTER  
SACHVERSTÄNDIGER FÜR  
DIE BEWERTUNG VON  
BEBAUTEN UND  
UNBEBAUTEN  
GRUNDSTÜCKEN.

MÜHLGRABEN 1  
65396 WALLUF  
TELEFON (06123) 7 22 77  
TELEFAX (06123) 97 26 10  
THOMAS.AUGUSTINI@T-ONLINE.DE

ST.-NR. 037 802 600 59



DIPL.-ING  
THOMAS  
AUGUSTINI

CHARTERED SURVEYOR

### **Mikrolage**

Das Bewertungsobjekt befindet sich ca. 1 km östlich des Stadtzentrums von Eltville in einem Wohngebiet. Die Umgebungsbebauung zeichnet sich entsprechend der Lage in einem Wohngebiet überwiegend durch wohnwirtschaftlich genutzte Objekte in offener Bauweise aus.

Der Objektstandort ist von normalen innerstädtischen Lärmimmissionen geprägt, was unter Berücksichtigung der vorliegenden Objektart einen neutralen Standortfaktor darstellt.

In einem Umkreis von ca. 500 m um das Bewertungsobjekt sind neben drei Lebensmittelmärkten auch zahlreiche Restaurants vorhanden. Darüber hinaus befindet sich das Einkaufszentrum 'Kilians Center' rd. 1,2 km westlich des Objektstandorts. Der periodische Bedarf kann somit in der näheren Umgebung gedeckt werden.

Weiterhin verfügt Eltville über alle gängigen Schularten und neben der vollständigen Deckung des aperiodischen Bedarfs ist auch die ärztliche Primärversorgung vor Ort gegeben.

Bedingt durch die Nähe zum Rhein und zum Taunus existieren ausreichende Naherholungsmöglichkeiten im Umfeld der Immobilie.

Die Parkplatzsituation im öffentlichen Straßenraum ist unter Berücksichtigung der Lage an einer Wohnsammelstraße und aufgrund des insgesamt städtisch geprägten Umfelds leicht angespannt. Das Bewertungsobjekt verfügt jedoch über einen zugehörigen Garagenstellplatz auf dem Flurstück 264.

Gemäß Wohnlagenkarte des iib Instituts wird der Objektstandort als 'gute Wohnlage' klassifiziert, was auch dem gutachterlichen Eindruck vor Ort entspricht.

Für die vorliegende Nutzung wird die Mikrolage insgesamt als gut beurteilt.

### **Demografische Entwicklung**

Gemäß dem Wirtschaftsförderungsinstitut Hessen wird für Eltville bis zum Jahr 2035 ein marginales Bevölkerungsdefizit in Höhe von 0,1 % im Vergleich zum Indexjahr 2017 prognostiziert.

Unter Berücksichtigung der Prognose für die Stadt Eltville ist davon auszugehen, dass die Nachfrage nach Wohnhäusern und Wohnungen geringfügig zunehmen wird.

### **Verkehrslage**

Eltville ist über die Bundesstraße B42 sowie über die Autobahn A66 an das Individualverkehrsnetz angeschlossen. Die vom Objektstandort ausgehend nächstgelegene Auffahrt zur vorgenannten Autobahn liegt rd. 6 km nordöstlich (Straßenentfernung) bei der Anschlussstelle 'Wiesbaden-Frauenstein'. Sowohl die Bushaltestelle 'Bahnhof' als auch der stadteigene Bahnhof 'Eltville' mit Regionalzuganbindung befinden sich jeweils in fußläufiger Entfernung und bieten über die hier verkehrenden Transportmittel u.a. weiterführende Verbindungen zu den umliegenden Ortschaften. Die Distanzen zu den nächstgelegenen überregionalen Verkehrsknotenpunkten des öffentlichen Personenverkehrs betragen ca. 12 km zum IC(E)-Bahnhof 'Wiesbaden Hbf' bzw. rd. 36 km zum internationalen Verkehrsflughafen 'Frankfurt am Main'.

Unter Berücksichtigung der genannten Faktoren liegt somit eine gute Verkehrsinfrastruktur vor.



VON DER IHK WIESBADEN  
ÖFFENTLICH BESTELLTER  
UND VEREIDIGTER  
SACHVERSTÄNDIGER FÜR  
DIE BEWERTUNG VON  
BEBAUTEN UND  
UNBEBAUTEN  
GRUNDSTÜCKEN.

MÜHLGRABEN 1  
65396 WALLUF  
TELEFON (06123) 7 22 77  
TELEFAX (06123) 97 26 10  
THOMAS.AUGUSTINI@T-ONLINE.DE

ST.-NR. 037 802 600 59



DIPL.-ING  
THOMAS  
AUGUSTINI

CHARTERED SURVEYOR

### **Infrastruktur**

Alle Einrichtungen der öffentlichen und privaten Infrastruktur sind überwiegend in der Kernstadt von Eltville fußläufig vorhanden. Geschäfte des täglichen Bedarfs stehen ebenfalls im Umfeld ausreichend zur Verfügung.

Der Stadt Eltville hat auch unter Berücksichtigung der Entfernung in das Rhein-Main-Gebiet eine gute Infrastruktur.

### **Nachbarschaftsbebauung**

Die Bebauung der Nachbargrundstücke wurde mit 2-geschossigen Wohnhäusern vollzogen. Bei offener Bauweise verfügen die umliegenden Grundstücke über vergleichsweise angemessene Flächen an Außenanlagen.

### **Immissionen**

Das Bewertungsgrundstück grenzt an einen Wohnweg und hat von der Steinheimer Straße eine zurückgesetzte Lage. Von der Steinheimer Straße gehen tagsüber und nachts vergleichsweise normale Lärmbelastungen des innerstädtischen Anliegerverkehrs der umliegenden Grundstücke aus.

Weitere wesentliche erwähnenswerte Immissionen waren während der Objektbesichtigung nicht feststellbar.

### **Lagequalität**

Die Lagequalität findet unter Beachtung der Lage, des Umfeldes in einem Wohngebiet und der Infrastruktur eine „gute“ Bewertung.

## **3.2 Beschaffenheitsmerkmale**

### **3.2.1 Grundstück Steinheimer Straße 37**

#### **Gemarkung Eltville Flur 44 Flurstück 256/2**

#### **Größe**

Größe des Grundstücks **A = 267 m<sup>2</sup>**

#### **Zuschnitt**

Grundstück in Mittellage

Form: Rechteckige Grundstücksgestalt.

#### **Oberflächengestaltung**

Das Grundstück liegt auf einem annähernd ebenen Gelände. Die geringen Höhenunterschiede wurden durch die vorhandene Bebauung ausgeglichen. Der nicht überbaute Bereich des Bewertungsgrundstücks wurde befestigt und in einfacher Weise gärtnerisch gestaltet.

#### **Grenzverhältnisse**

Aus der Liegenschaftskarte ist keine Überbauung des angrenzenden Grundstücke Flurstück 255/3 und Flurstück 257/441 ersichtlich.

#### **Erschließungsanlagen**

Die Steinheimer Straße ist eine voll ausgebaute öffentliche Wohnsammelstraße für den innerstädtischen Anliegerverkehr mit beidseitigen Gehwegen. Der Zugang zu dem Grundstück und dem Wohnhaus erfolgt von der Steinheimer Straße über einen Wohnweg.



VON DER IHK WIESBADEN  
ÖFFENTLICH BESTELLTER  
UND VEREIDIGTER  
SACHVERSTÄNDIGER FÜR  
DIE BEWERTUNG VON  
BEBAUTEN UND  
UNBEBAUTEN  
GRUNDSTÜCKEN.

MÜHLGRABEN 1  
65396 WALLUF  
TELEFON (06123) 7 22 77  
TELEFAX (06123) 97 26 10  
THOMAS.AUGUSTINI@T-ONLINE.DE

ST.-NR. 037 802 600 59



DIPL.-ING  
THOMAS  
AUGUSTINI

CHARTERED SURVEYOR

### **Anlagen zur Ver- und Entsorgung**

Es sind die erforderlichen Anschlüsse der öffentlichen Ver- und Entsorgung vorhanden.

### **3.2.2 Grundstück (Garagengrundstück) Gemarkung Eltville Flur 44 Flurstück 264**

#### **Größe**

Größe des Grundstücks **A = 33 m<sup>2</sup>**

#### **Zuschnitt**

Grundstück in Mittellage

Form: Rechteckige Grundstücksgestalt.

#### **Oberflächengestaltung**

Das Grundstück liegt auf einem annähernd ebenen Gelände. Die geringen Höhenunterschiede wurden durch die vorhandene Bebauung ausgeglichen. Der nicht überbaute Bereich des Bewertungsgrundstücks wurde mit Verbundsteinpflaster befestigt.

#### **Grenzverhältnisse**

Aus der Liegenschaftskarte ist keine Überbauung der angrenzenden Grundstücke und keine besonderen Grenzverhältnisse ersichtlich.

#### **Erschließungsanlagen**

Die Steinheimer Straße ist eine voll ausgebaute öffentliche Wohnsammelstraße für den innerstädtischen Anliegerverkehr mit beidseitigen Gehwegen. Die Zufahrt zu dem Garagengrundstück erfolgt direkt von der Steinheimer Straße.

### **Anlagen zur Ver- und Entsorgung**

Das Garagengrundstück verfügt über einen Elektroanschluss.

### **3.3 Bodenbeschaffenheit**

Bodenbeschaffenheit, Untergrundverhältnisse, evtl. Altlasten und evtl. unterirdische Leitungen zu untersuchen ist nicht Gegenstand des Auftrages dieses Gutachtens. Bei der Ortsbesichtigung waren an der Oberfläche keine Hinweise sichtbar, die auf besondere, wertbeeinflussende Bodenbeschaffenheitsmerkmale hindeuten können. Evtl. vorhandene Altlasten im Boden (beispielsweise Industrie- und anderer Müll, Fremdblagerungen, Versickerungen im Erdreich, Kontaminationen durch Zerstörung bzw. schadhafter unterirdischer Leitungssysteme und Tanks, Verfüllungen und Aufhaltungen) sind in dieser Wertermittlung nicht berücksichtigt.

Resultierend wird für diese Wertermittlung unterstellt, dass keine besonderen wertbeeinflussenden Boden- und Baugrundverhältnisse, insbesondere keine Kontaminationen, vorliegen.



VON DER IHK WIESBADEN  
ÖFFENTLICH BESTELLTER  
UND VEREIDIGTER  
SACHVERSTÄNDIGER FÜR  
DIE BEWERTUNG VON  
BEBAUTEN UND  
UNBEBAUTEN  
GRUNDSTÜCKEN.

MÜHLGRABEN 1  
65396 WALLUF  
TELEFON (06123) 7 22 77  
TELEFAX (06123) 97 26 10  
THOMAS.AUGUSTINI@T-ONLINE.DE

ST.-NR. 037 802 600 59



DIPL.-ING  
THOMAS  
AUGUSTINI

CHARTERED SURVEYOR

### 3.4 Baurechtlicher Zustand und planungsrechtliche Gegebenheiten (nur auszugsweise)

#### Entwicklungszustand

Qualitätsstufe: Baureifes Land.  
Das Grundstück ist bebaut.

#### Art und Maß der zulässigen baulichen Nutzung

Flächennutzungsplan:

Entsprechend dem rechtsverbindlichen Flächennutzungsplan der Stadt Eltville liegt das Bewertungsgrundstück im Bereich einer Wohnbaufläche (W).

Bebauungsplan:

Für den Bereich des Bewertungsobjekts ist kein rechtskräftiger Bebauungsplan vorhanden. Die Zulässigkeit von Bauvorhaben ist demzufolge nach § 34 BauGB entsprechend der Umgebungsbebauung zu beurteilen.

#### Art und Maß der tatsächlichen baulichen Nutzung

In den Bauantragsunterlagen war kein Nachweis über das Maß der baulichen Nutzung zu entnehmen. Das Bewertungsgrundstück mit einer Größe von 267 m<sup>2</sup> hat überschlägig ermittelt das folgende Maß der baulichen Nutzung ermittelt:

Wohnhaus mit einer baulichen Grundfläche inkl. Terrasse  
(§ 19 BauNVO) von GR = ca. 77,82 und einer Geschoßfläche  
(§ 20 BauNVO) von GF = ca. 233,46 m<sup>2</sup> somit  
Grundflächenzahl: GRZ = 0,29  
Geschoßflächenzahl: GFZ = 0,87



VON DER IHK WIESBADEN  
ÖFFENTLICH BESTELLTER  
UND VEREIDIGTER  
SACHVERSTÄNDIGER FÜR  
DIE BEWERTUNG VON  
BEBAUTEN UND  
UNBEBAUTEN  
GRUNDSTÜCKEN.

MÜHLGRABEN 1  
65396 WALLUF  
TELEFON (06123) 7 22 77  
TELEFAX (06123) 97 26 10  
THOMAS.AUGUSTINI@T-ONLINE.DE

ST.-NR. 037 802 600 59





DIPL.-ING  
THOMAS  
AUGUSTINI

CHARTERED SURVEYOR

#### 4 Beschreibung der baulichen Anlagen

Die Beschreibung bezieht sich auf das auf dem Bewertungsgrundstück errichtete Wohnhaus. Die Angaben erfolgen entsprechend den Feststellungen während der Objektbesichtigung von außen sowie den Angaben aus der vorliegenden Baubeschreibung oder unter baujahrestypischen Annahmen.

#### 4.1 Gebäude (Die Angaben und Beschreibungen erfolgen entsprechend den aus der Bauakte entnommenen Angaben und unter baujahrestypischen Annahmen)

##### 4.1.1 Art, Baujahr, Nutzung

###### Art

Zweiseitig angebautes 2-geschossiges Reihenmittelhaus, voll unterkellert mit nicht ausgebautem Dachgeschoss in Satteldachkonstruktion.

###### Baujahr

Mit Bauschein Nr. 1303/76 vom 29.12.1976 wurde der „Wohnhausneubau mit Entwässerungsanlage, Ölheizungsanlage“ genehmigt.

Entsprechend den im Rahmen der Objektbesichtigung erhaltenen Angaben und dem aus der Bauakte entnommenen Schlussabnahmeschein wurde die Bezugsfertigkeit des Wohnhauses im Jahr 1977 fertiggestellt. In dem vorliegenden Gutachten wird als Baujahr und das Jahr der Bezugsfertigkeit das Jahr **1977** in Ansatz gebracht.

Weitere wesentliche Baumaßnahmen wurden in der Vergangenheit nicht genehmigt.

Entsprechend den im Rahmen der Objektbesichtigung möglichen Feststellungen und erhaltenen Informationen wurden in der Vergangenheit keine die wirtschaftliche Restnutzungsdauer verlängernde Modernisierungsmaßnahmen ausgeführt.

###### Nutzung

Kellergeschoss: Hobbyraum, 2 Kellerräume und Heizungskeller

Erdgeschoss: Wohn- und Esszimmer, Küche, WC, Diele und Terrasse

Obergeschoss: 3 Zimmer, Bad/WC, Flur und Balkon

##### 4.1.2 Bauzahlen

###### Brutto-Grundfläche

Die Brutto-Grundfläche wurde anhand der vorliegenden Grundrisse durch eigene Berechnungen ermittelt.

Gem. Anlage:

Brutto-Grundfläche (BGF) = ca. 311,28 m<sup>2</sup>

###### Wohn- und Nutzflächen (nur mietfähig)

Die Wohn- und Nutzflächen des Wohnhauses werden entsprechend der aus der Bauakte entnommenen und in der Anlage beigefügten Wohn- und Nutzflächenberechnung vom 16.11.1976 nach überschlägiger Plausibilitätskontrolle in Ansatz gebracht.



VON DER IHK WIESBADEN  
ÖFFENTLICH BESTELLTER  
UND VEREIDIGTER  
SACHVERSTÄNDIGER FÜR  
DIE BEWERTUNG VON  
BEBAUTEN UND  
UNBEBAUTEN  
GRUNDSTÜCKEN.

MÜHLGRABEN 1  
65396 WALLUF  
TELEFON (06123) 7 22 77  
TELEFAX (06123) 97 26 10  
THOMAS.AUGUSTINI@T-ONLINE.DE

ST.-NR. 037 802 600 59





DIPL.-ING  
THOMAS  
AUGUSTINI  
CHARTERED SURVEYOR

Die Berechnungen können teilweise von den diesbezüglichen Vorschriften (DIN 277; II. BV, WoFIV) abweichen, sie sind deshalb nur als Grundlage dieses Gutachtens verwendbar.

Wohnfläche Erdgeschoss:	ca. 59,76 m <sup>2</sup>
Wohnfläche Obergeschoss:	ca. 62,95 m <sup>2</sup>
Zwischensumme:	ca. 122,71 m <sup>2</sup>
./. 3 % für Putz:	ca. 3,68 m <sup>2</sup>
Wohnfläche gesamt:	ca. 119,03 m <sup>2</sup>

Die im Kellergeschoss gelegenen Räume haben eine Nutzfläche von ca. 57,2 m<sup>2</sup> und der Dachgeschoß-Bodenraum hat eine Größe von ca. 50,2 m<sup>2</sup>.

#### 4.1.3 Rohbau und Fassade

Die Angaben erfolgen entsprechend einer vorliegenden Baubeschreibung und den möglichen Feststellungen im Rahmen der Objektbesichtigung von außen.

##### Fundamente, Wände, Decken

Fundamente:	Beton-Streifenfundament und Betonbodenplatte
Außenwände:	Kellergeschoss, Erd- und Obergeschosse aus Mauerwerk
Innenwände:	Tragende und nicht tragende Wände aus Mauerwerk.
Decken:	Beton-Fertigteildecke über allen Geschossen

##### Treppen

Einläufige gewandelte Kellertreppe aus Stahlbeton vom Keller- zum Erdgeschoss und gewendelte Stahltreppe mit Holzstufen vom Erd- zum Dachgeschoss.

##### Dach

Satteldach mit Betondachsteinen eingedeckt.

##### Fassade

Fassade mit Rauputz, Sockel verputzt und gestrichen.

##### Gebäudeeingang

Der Zugang zu dem Wohnhaus im Erdgeschoss erfolgt von der Steinheimer Straße über einen Wohnweg. Hauseingangstür aus Aluminiumprofilen mit Ornamentglas.

Klingel und Briefkasten im Eingangsbereich.

#### 4.1.4 Ausbau

##### Heizung

Das Wohnhaus wird nach Auskunft des zuständigen Bezirksschornsteinfegermeisters über eine Gas-Brennwertheizung (Baujahr 2003) beheizt. Mögliche immissionsschutzrechtliche Auflagen wurden nicht geprüft und sind nicht bekannt.

In den Wohnräumen erfolgt die Beheizung über Plattenheizkörper.



VON DER IHK WIESBADEN  
ÖFFENTLICH BESTELLTER  
UND VEREIDIGTER  
SACHVERSTÄNDIGER FÜR  
DIE BEWERTUNG VON  
BEBAUTEN UND  
UNBEBAUTEN  
GRUNDSTÜCKEN.

MÜHLGRABEN 1  
65396 WALLUF  
TELEFON (06123) 7 22 77  
TELEFAX (06123) 97 26 10  
THOMAS.AUGUSTINI@T-ONLINE.DE

ST.-NR. 037 802 600 59



DIPL.-ING  
THOMAS  
AUGUSTINI

CHARTERED SURVEYOR

### **Warmwasserbereitung**

Zentrale Warmwasserversorgung über einen an die Heizungsanlage angeschlossenen Boiler.

### **Sanitäre Einrichtungen**

Das Wohnhaus verfügt über die folgenden Sanitarräume:

Erdgeschoss: Gäste-WC mit WC-Anlage und Waschbecken.

Obergeschoss: Bad mit eingebauter Badewanne und Dusche, WC-Anlage und Waschbecken.

### **Versorgungsleitungen**

Versorgungsleitungen in den Kellerräumen auf Putz verlegt. Im Erd- und Obergeschoss Leitungen unter Putz oder in Versorgungsschächten verlegt. Dem Standard des Baujahres entsprechende Elektroinstallation mit normaler Anzahl an Schaltern und Steckdosen.

### **Antenne/ Kabelanschluss**

Versorgung erfolgt über eine Parabolantenne.

### **Fenster**

Holzfenster mit Isolierverglasung, Rollläden aus Kunststoff. Fensterbänke außen aus Aluminium.

### **Türen**

Glatte Röhrenspantüren

### **Bodenbeläge, Wand- und Deckenbekleidungen**

#### Erdgeschoss:

Wohn- und Esszimmer:

Bodenbelag: Teppichboden

Wandbekleidung: Rauhfasertapeten oder Putzflächen gestrichen

Deckenbekleidung: Rauhfasertapeten oder Putzflächen gestrichen

Schlafzimmer im Obergeschoss:

Bodenbelag: Teppichboden

Wandbekleidung: Rauhfasertapeten oder Putzflächen gestrichen

Deckenbekleidung: Rauhfasertapeten oder Putzflächen gestrichen

Küche:

Bodenbelag: Fliesen

Wandbekleidung: Fliesenspiegel

Deckenbekleidung: Putzflächen gestrichen

Bad/Gäste-WC:

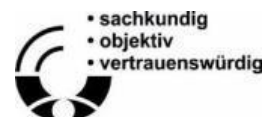
Bodenbelag: Fliesen

Wandbekleidung: Fliesen

Deckenbekleidung: Putzflächen gestrichen

### **Einbaumöbel und Einrichtungsgegenstände**

In der Bewertung werden keine Einbaumöbel und Einrichtungsgegenstände berücksichtigt.



VON DER IHK WIESBADEN  
ÖFFENTLICH BESTELLTER  
UND VEREIDIGTER  
SACHVERSTÄNDIGER FÜR  
DIE BEWERTUNG VON  
BEBAUTEN UND  
UNBEBAUTEN  
GRUNDSTÜCKEN.

MÜHLGRABEN 1  
65396 WALLUF  
TELEFON (06123) 7 22 77  
TELEFAX (06123) 97 26 10  
THOMAS.AUGUSTINI@T-ONLINE.DE

ST.-NR. 037 802 600 59



DIPL.-ING  
THOMAS  
AUGUSTINI

CHARTERED SURVEYOR

#### 4.1.5 Grundrissgestaltung

Das Wohnhaus hat eine zweckmäßige Grundrissgestaltung. In dem Wohnhaus sind keine „gefangenen Räume“ vorhanden.

Aus der Grundrissgestaltung ergeben sich keine Ansätze für eine wirtschaftliche Wertminderung.

#### 4.1.6 Belichtungs- und Belüftungsverhältnisse

Das Wohnhaus verfügt über normale Belichtungs- und Belüftungsverhältnisse. Eine Querlüftung ist möglich. Das WC im Erdgeschoss kann über ein Fenster be- und entlüftet werden. Das Bad im Obergeschoss ist innenliegend.

Die Terrasse im Erdgeschoss und der Balkon im Obergeschoss liegen auf der Westseite des Hauses mit einer der Tageszeit entsprechenden normalen Sonneneinstrahlung.

#### 4.1.7 Besondere Bauteile

Besondere Bauteile: Balkon und Kelleraußentreppe.

#### 4.1.8 Besondere Betriebseinrichtungen

Besondere Betriebseinrichtungen sind nicht bekannt.

#### 4.2 Energetische Eigenschaften

Im Rahmen der Bearbeitung des vorliegenden Gutachtens standen keine Informationen über die energetischen Eigenschaften des Gebäudes zur Verfügung. Ein Energieausweis für Wohngebäude gemäß den §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) liegt nicht vor

In dem vorliegenden Gutachten werden keine Maßnahmen zur energetischen Ertüchtigung des Gebäudes berücksichtigt.

#### 4.3 PKW-Stellplätze/ Garage

Auf dem Flurstück 264 wurde eine Einzelgarage in Fertigbauweise errichtet. Es wird unterstellt, dass von Seiten der Stadt Eltville keine Auflagen bezüglich der Stellplätze bestehen.

#### 4.4 Außenanlagen einschl. sonstiger Anlagen

Der Zugangsbereich und die Wege der Außenanlage wurden mit Betonverbundsteinpflaster befestigt. Die Terrasse verfügt über einen Plattenbelag.

Die Abgrenzung entlang der Nachbargrundstücke wurde mit Maschendrahtzäunen hergestellt. Die nicht überbaute und befestigte Außenanlage wurde in einfacher Weise gärtnerisch gestaltet und befand sich zum Wertermittlungsstichtag in einem ungepflegten Zustand.

#### 4.5 Baulicher Zustand

Unter Berücksichtigung der möglichen Feststellungen während der Objektbesichtigung von außen befindet sich das Wohnhaus in einem dem Objektalter entsprechenden abgenutzten baulichen Zustand. Bauschäden oder Baumängel waren im Rahmen der Objektbesichtigung nicht feststellbar.



VON DER IHK WIESBADEN  
ÖFFENTLICH BESTELLTER  
UND VEREIDIGTER  
SACHVERSTÄNDIGER FÜR  
DIE BEWERTUNG VON  
BEBAUTEN UND  
UNBEBAUTEN  
GRUNDSTÜCKEN.

MÜHLGRABEN 1  
65396 WALLUF  
TELEFON (06123) 7 22 77  
TELEFAX (06123) 97 26 10  
THOMAS.AUGUSTINI@T-ONLINE.DE

ST.-NR. 037 802 600 59



DIPL.-ING  
THOMAS  
AUGUSTINI

CHARTERED SURVEYOR

Entsprechend den im Rahmen der Objektbesichtigung erhaltenen Informationen wird unterstellt, dass in den Wohnräumen ein Unterhaltungs- und Renovierungsstau vorhanden ist.

#### 4.6 Nebengebäude (Grundstück Gemarkung Eltville, Flur 44 Flurstück 264)

Einzelgarage in Fertigbauweise  
1-geschossiges Gebäude, nicht unterkellert,  
Flachdach bituminös eingedichtet  
Baujahr ca. 1977  
Fassade mit Rauputz  
Brutto-Grundfläche BGF = ca. 17,70 m<sup>2</sup>

#### 4.7 Gesamtbeurteilung

Das Wohnhaus eignet sich unter Berücksichtigung der Lage und der unterstellten, dem Baujahr entsprechenden Ausstattung für eine Wohnnutzung. Es wird weitergehend unterstellt, dass sich das Wohnhaus in einem altersbedingt abgenutzten baulichen Zustand befindet. Zur nachhaltigen Nutzung sind Unterhaltungs- und Renovierungsmaßnahmen erforderlich.

Eine Verwertung erscheint unter Berücksichtigung der Lage, der dem Standard des Baujahres entsprechenden Ausstattung und unter Berücksichtigung der Nachfrage nach Einfamilienwohnhäusern am örtlichen Immobilienmarkt in einem angemessenen Verkaufszeitraum möglich.

#### 5 Verfahrenswahl mit Begründung

Entsprechend den Gepflogenheiten im gewöhnlichen Geschäftsverkehr und der sonstigen Umstände dieses Einzelfalls, insbesondere der Eignung der zur Verfügung stehenden Daten (vgl. § 6 Abs. 1 Satz 2 ImmoWertV 21), ist der Verkehrswert von Grundstücken mit der Nutzbarkeit des Bewertungsobjekts vorrangig mit Hilfe des **Sachwertverfahrens** zu ermitteln, insbesondere weil diese üblicherweise nicht zur Erzielung von Erträgen, sondern zur (persönlichen oder zweckgebundenen) Eigennutzung bestimmt sind.

Das Sachwertverfahren (gem. §§ 35 – 39 ImmoWertV 21) basiert im Wesentlichen auf der Beurteilung des Substanzwerts. Der vorläufige Sachwert (d. h. der Substanzwert des Grundstücks) wird als Summe von Bodenwert, dem vorläufigen Sachwert der baulichen Anlagen sowie dem vorläufigen Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen ermittelt.

Zusätzlich wird eine **Ertragswertermittlung** (gem. §§ 27 – 34 ImmoWertV 21) durchgeführt; das Ergebnis wird jedoch nur unterstützend, vorrangig als von der Sachwertberechnung unabhängige Berechnungsmethode, bei der Ermittlung des Verkehrswerts herangezogen.

Der vorläufige Ertragswert nach dem allgemeinen Ertragswertverfahren (gem. § 28 ImmoWertV 21) ergibt sich aus dem Bodenwert und dem kapitalisierten jährlichen Reinertragsanteil der baulichen Anlagen zum Wertermittlungsstichtag.



VON DER IHK WIESBADEN  
ÖFFENTLICH BESTELLTER  
UND VEREIDIGTER  
SACHVERSTÄNDIGER FÜR  
DIE BEWERTUNG VON  
BEBAUTEN UND  
UNBEBAUTEN  
GRUNDSTÜCKEN.

MÜHLGRABEN 1  
65396 WALLUF  
TELEFON (06123) 7 22 77  
TELEFAX (06123) 97 26 10  
THOMAS.AUGUSTINI@T-ONLINE.DE

ST.-NR. 037 802 600 59



DIPL.-ING  
THOMAS  
AUGUSTINI

CHARTERED SURVEYOR

Der **Bodenwert** ist jeweils getrennt vom Wert der baulichen und sonstigen Anlagen bzw. vom Ertragswert der baulichen Anlagen i. d. R. auf der Grundlage von Vergleichskaufpreisen im Vergleichsverfahren (vgl. § 40 Abs. 1 ImmoWertV 21) so zu ermitteln, wie er sich ergeben würde, wenn das Grundstück unbebaut wäre.

Liegen jedoch geeignete Bodenrichtwerte vor, so können diese zur Bodenwertermittlung herangezogen werden (vgl. § 40 Abs. 2 ImmoWertV 21). Der Bodenrichtwert ist der durchschnittliche Lagewert des Bodens für eine Mehrheit von Grundstücken, die zu einer Bodenrichtwertzone zusammengefasst werden, für die im Wesentlichen gleiche Nutzungs- und Wertverhältnisse vorliegen. Er ist bezogen auf den Quadratmeter Grundstücksfläche. Der veröffentlichte Bodenrichtwert wurde bezüglich seiner absoluten Höhe auf Plausibilität überprüft und als zutreffend beurteilt. Die nachstehende Bodenwertermittlung erfolgt deshalb auf der Grundlage des Bodenrichtwerts.

Abweichungen des Bewertungsgrundstücks von dem Richtwertgrundstück in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen – wie Erschließungszustand, beitragsrechtlicher Zustand, Lagemerkmale, Art und Maß der baulichen oder sonstigen Nutzung, Bodenbeschaffenheit, Grundstückszuschnitt – sind durch entsprechende Anpassungen des Bodenrichtwerts berücksichtigt.

Sowohl bei der Sachwert- als auch bei der Ertragswertermittlung sind alle, das Bewertungsgrundstück betreffenden besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale sachgemäß zu berücksichtigen. Dazu zählen insbesondere:

- besondere Ertragsverhältnisse (z. B. Abweichungen von der marktüblich erzielbaren Miete),
- Baumängel und Bauschäden,
- grundstücksbezogene Rechte und Belastungen,
- Nutzung des Grundstücks für Werbezwecke und
- Abweichungen in der Grundstücksgröße, insbesondere wenn Teilflächen selbstständig verwertbar sind.



VON DER IHK WIESBADEN  
ÖFFENTLICH BESTELLTER  
UND VEREIDIGTER  
SACHVERSTÄNDIGER FÜR  
DIE BEWERTUNG VON  
BEBAUTEN UND  
UNBEBAUTEN  
GRUNDSTÜCKEN.

MÜHLGRABEN 1  
65396 WALLUF  
TELEFON (06123) 7 22 77  
TELEFAX (06123) 97 26 10  
THOMAS.AUGUSTINI@T-ONLINE.DE

ST.-NR. 037 802 600 59



DIPL.-ING  
THOMAS  
AUGUSTINI

CHARTERED SURVEYOR

## 6 Ermittlung des Bodenwertes

Die Ermittlung erfolgt nach dem Vergleichswertverfahren entsprechend § 13 f, ImmoWertV 21. Grundlagen für die Ermittlung des Bodenwertes eines bebauten Grundstücks sind:

- neueste Verkaufspreise unbebauter Grundstücke mit vergleichbaren Nutzungs- und Lagemerkmale,
- die Bodenrichtwerte des zuständigen Gutachterausschusses,
- Umrechnungskoeffizienten nach der Wert R06, Anlage 11, oder nach Angaben des Gutachterausschusses, die das unterschiedliche Maß der baulichen Nutzung zwischen Vergleichs- (Richtwert-) und Bewertungsgrundstück ausdrücken,
- die Bebauungsmerkmale wie Gebäudealter, Funktionalität, technischer Zustand etc..

### 6.1 Bodenrichtwert (§ 196 BauGB)

Der Gutachterausschuss für Immobilienwerte (§§ 192 ff. BauGB) für den Bereich des Rheingau-Taunus-Kreises hat zum **Stichtag 01.01.2022** als Bodenrichtwert für das Gebiet der Stadt Eltville, für die Bodenrichtwertzone Nr. 13, in der das Bewertungsobjekt liegt, festgestellt:

**560,00 €/m<sup>2</sup> ebf**

Der Richtwert bezieht sich auf ein Grundstück der Qualitätsstufe mit folgenden Merkmalen:

Entwicklungszustand = "Baureifes Land"

Nutzungsart = Wohnbaufläche

Fläche des

Richtwertgrundstücks = 300 m<sup>2</sup>

Beitrags- und abgabe-

rechtlicher Zustand = erschließungsbeitragsfrei

### 6.2 Abweichungen vom Bodenrichtwert

Eine Bodenwertänderung vom 01.01.2022 bis zum Wertermittlungsstichtag ist nicht erkennbar. Das Bewertungsobjekt ist in bebautem Zustand. Die umliegenden Grundstücke stimmen bezüglich ihrer Lage, Entwicklungszustand, planungsrechtlichen Gegebenheiten, Erschließungszustand und auch dem Verhältnis der Grundstücksgrößen weitestgehend mit dem Bewertungsobjekt überein.

#### Grundstücksgestalt (Zuschnitt, Form)

Als ideale geometrische Form eines Baugrundstücks gilt das Rechteck bzw. das Quadrat, weil hierbei jeweils 2 Seiten parallel zueinander verlaufen und sämtliche Winkel 90° haben. Das ideale Verhältnis von Grundstücksbreite (Straßenfrontlänge) zur Grundstückstiefe leitet sich dabei im Einzelfall aus den planungs- und bauordnungsrechtlich vorgegebenen Bebauungsmöglichkeiten ab.

Bei unzweckmäßig geschnittenen Grundstücken, können jedoch Erschwernisse der Grundstücksnutzung entstehen und demzufolge wäre ein Bodenwertabschlag anzubringen.



VON DER IHK WIESBADEN  
ÖFFENTLICH BESTELLTER  
UND VEREIDIGTER  
SACHVERSTÄNDIGER FÜR  
DIE BEWERTUNG VON  
BEBAUTEN UND  
UNBEBAUTEN  
GRUNDSTÜCKEN.

MÜHLGRABEN 1  
65396 WALLUF  
TELEFON (06123) 7 22 77  
TELEFAX (06123) 97 26 10  
THOMAS.AUGUSTINI@T-ONLINE.DE

ST.-NR. 037 802 600 59





DIPL.-ING  
THOMAS  
AUGUSTINI

CHARTERED SURVEYOR

Das Bewertungsgrundstück hat einen annähernd rechteckigen Grundriss und befindet sich im bebauten Zustand. Unter Berücksichtigung der annähernd rechteckigen Grundstücksgestalt und der offenen Bauweise ergibt sich kein Nachteil aus der Grundstücksgestalt des Bewertungsgrundstücks.

#### Grundstücksgröße

Der Bodenrichtwert bezieht sich auf eine Grundstücksgröße von 300 m<sup>2</sup>. Das Bewertungsgrundstück hat eine Größe von 267 m<sup>2</sup>.

Der Bodenrichtwert wird an die Größe des Bewertungsgrundstücks angepasst.

Grundsätzlich gilt: Je kleiner eine Grundstücksfläche ist, umso geringer ist der absolute Bodenwert. Damit steigt aber auch die Nachfrage nach dem Grundstück, was einen höheren relativen Bodenwert zur Folge hat.

D. h. der relative Bodenwert steht in einem funktionalen Zusammenhang zur Grundstücksfläche.

Von dem Gutachterausschuss für Immobilienwerte für den Bereich des Rheingau-Taunus-Kreises wurden in dem Immobilienmarktbericht 2023 Umrechnungskoeffizienten zur Berücksichtigung der Abweichung von der Grundstücksgröße ermittelt.

Für das Richtwertgrundstück mit einer Größe von 300 m<sup>2</sup> wird ein Umrechnungskoeffizient von 1,06 und für das Bewertungsgrundstück mit einer Größe von 267 m<sup>2</sup> beträgt der Flächenumrechnungskoeffizient 1,07. Danach ermittelt sich der an die Größe des Bewertungsgrundstücks angepasste Bodenrichtwert wie folgt:

$$560 \text{ €/m}^2 \times (1,07/1,06) = \text{rd. } 565,00 \text{ €/m}^2$$

### **6.3 Bodenwert im bebauten Zustand**

Der Bodenwert des bebauten Bewertungsgrundstücks abgeleitet aus dem an den Wertermittlungstichtag und an die Größe des Bewertungsgrundstücks angepasste Bodenrichtwert ergibt sich wie folgt:

267 m <sup>2</sup> x 565,00 €/m <sup>2</sup>	= 150.855,00 €
Bodenwert	= 150.855,00 €
<b>Bodenwert gerundet</b>	<b>= 151.000,00 €</b>
	=====



VON DER IHK WIESBADEN  
ÖFFENTLICH BESTELLTER  
UND VEREIDIGTER  
SACHVERSTÄNDIGER FÜR  
DIE BEWERTUNG VON  
BEBAUTEN UND  
UNBEBAUTEN  
GRUNDSTÜCKEN.

MÜHLGRABEN 1  
65396 WALLUF  
TELEFON (06123) 7 22 77  
TELEFAX (06123) 97 26 10  
THOMAS.AUGUSTINI@T-ONLINE.DE

ST.-NR. 037 802 600 59





DIPL.-ING  
THOMAS  
AUGUSTINI

CHARTERED SURVEYOR

## 7 Ermittlung des Sachwertes (§ 35 bis § 39 ImmoWertV 21)

Bei Anwendung des Sachwertverfahrens ist der Wert der baulichen Anlagen getrennt vom Bodenwert nach Herstellungskosten zu ermitteln. Bodenwert und Wert der baulichen Anlagen und sonstigen Anlagen ergeben den Sachwert des Grundstücks.

### 7.1. Herstellungskosten (§ 36 Abs. 2 ImmoWertV 21)

Die Normalherstellungskosten (NHK) basieren auf Auswertungen von reinen Baukosten für Gebäude mit annähernd gleichem Ausbau- und Gebäudestandard. Sie werden für die Wertermittlung auf ein einheitliches Index-Basisjahr zurückgerechnet. Durch die Verwendung eines einheitlichen Basisjahres ist eine hinreichend genaue Bestimmung des Wertes möglich, da der Gutachter über mehrere Jahre hinweg mit konstanten Grundwerten arbeitet und diesbezüglich gesicherte Erfahrungen, insbesondere hinsichtlich der Einordnung des jeweiligen Bewertungsobjekts in den Gesamtgrundstücksmarkt sammeln kann.

Die Normalherstellungskosten besitzen überwiegend die Dimension „€/m<sup>2</sup> Brutto-Grundfläche“ oder „€/m<sup>2</sup> Wohnfläche“ des Gebäudes und verstehen sich inkl. Mehrwertsteuer.

Die Normalherstellungskosten (NHK) werden nach den Ausführungen in der Wertermittlungsliteratur und den Erfahrungen des Sachverständigen auf der Basis der Preisverhältnisse im Basisjahr angesetzt.

Aufgrund der Ausstattung und der Bauweise des Objektes werden für die Berechnung des Herstellungswertes bezogen auf die Brutto-Grundfläche die folgenden Herstellungskosten zugrunde gelegt:

Reihenmittelhaus rd. **1.052,00 €/m<sup>2</sup> BGF** (590,00 €/m<sup>2</sup> NHK 2010)

Die Normalherstellungskosten umfassen u. a. auch die Baunebenkosten (Anlage 4 Nr. I.1. Abs. 3 ImmoWertV 21), welche als „Kosten für Planung, Baudurchführung, behördliche Prüfung und Genehmigungen“ definiert sind. Die Baunebenkosten (BNK) sind daher in den hier angesetzten durchschnittlichen Herstellungskosten bereits enthalten.

### Baupreisindex

Die Anpassung der NHK aus dem Basisjahr an die Preisverhältnisse am Wertermittlungsstichtag erfolgt mittels des Verhältnisses aus dem vom Statistischen Bundesamt veröffentlichten Baupreisindex am Wertermittlungsstichtag und dem Baupreisindex im Basisjahr (= 100).

Baupreisindex zum Wertermittlungsstichtag wird bei zurückliegenden Stichtagen aus Jahreswerten interpoliert.

### Zuschlag für nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile

Hier werden Zu- bzw. Abschläge zu den Herstellungskosten des Normgebäudes berücksichtigt. Diese sind aufgrund zusätzlichem bzw. mangelndem Gebäudeausbau des zu bewertenden Gebäudes gegenüber dem Ausbauzustand des Normgebäudes erforderlich (bspw. Keller- oder Dachgeschossteilausbau). Für das Wohnhaus werden keine Zuschläge oder Abschläge zu den Herstellungskosten in Ansatz gebracht.



VON DER IHK WIESBADEN  
ÖFFENTLICH BESTELLTER  
UND VEREIDIGTER  
SACHVERSTÄNDIGER FÜR  
DIE BEWERTUNG VON  
BEBAUTEN UND  
UNBEBAUTEN  
GRUNDSTÜCKEN.

MÜHLGRABEN 1  
65396 WALLUF  
TELEFON (06123) 7 22 77  
TELEFAX (06123) 97 26 10  
THOMAS.AUGUSTINI@T-ONLINE.DE

ST.-NR. 037 802 600 59



DIPL.-ING  
THOMAS  
AUGUSTINI

CHARTERED SURVEYOR

Für die von den Normalherstellungskosten nicht erfassten werthaltigen einzelnen Bauteile werden pauschale Herstellungskosten- bzw. Zeitwertzuschläge in der Höhe geschätzt, wie dies dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr entspricht. Grundlage der Zuschlagsschätzungen sind insbesondere Erfahrungswerte für durchschnittliche Herstellungskosten bzw. Ausbauschläge. Bei älteren und/oder schadhaften und/oder nicht zeitgemäßen werthaltigen einzelnen Bauteilen erfolgt die Zeitwertschätzung unter Berücksichtigung diesbezüglicher Abschläge.

Bezeichnung	durchschnittliche Herstellungskosten
Zuschläge zu den Herstellungskosten	0,00 €
Besondere Bauteile (Einzelaufstellung)	
Balkon	1.500,00 €
Kelleraußentreppe	1.500,00 €
Besondere Einrichtungen	0,00 €
Summe	3.000,00 €

### Außenanlagen

Dies sind außerhalb der Gebäude befindliche mit dem Grundstück fest verbundene bauliche Anlagen (insbesondere Ver- und Entsorgungsanlagen von der Gebäudeaußenwand bis zur Grundstücksgrenze, Einfriedungen, Wegebefestigungen) und nicht bauliche Anlagen (insbesondere Gartenanlagen).

Außenanlagen	vorläufiger Sachwert (inkl. BNK)
Hausanschlüsse	7.000,00 €
Einfriedung	500,00 €
Wegebefestigung	1.000,00 €
Terrasse	1.000,00 €
Summe	9.500,00 €

### 7.2 Alter, Gesamt- und Restnutzungsdauer (§ 4 i. V. m. § 12 Abs. 5 ImmoWertV 21) und Alterswertminderung (§ 38 ImmoWertV 21)

Die Gesamtnutzungsdauer (GND) bezeichnet die Anzahl der Jahre, in denen eine bauliche Anlage bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung vom Baujahr an gerechnet üblicherweise wirtschaftlich genutzt werden kann. Sie ergibt sich aus der Art der baulichen Anlage und dem den Wertermittlungsdaten zugrunde liegenden Modell.

Dabei wurde darauf geachtet, dass dasselbe Bestimmungsmodell verwendet wurde, das auch der Ableitung der Liegenschaftszinssätze zugrunde liegt.

Die GND wird als gewichteter Mittelwert aus den für die gewählte Gebäudeart und den Standards tabellierten üblichen Gesamtnutzungsdauern bestimmt. Die relativen Gebäudeanteile für die Gewichtung der GND wurden auf der Grundlage der diesbezüglichen Angaben in den Standard-Tabellen bzw. Bauteiltabellen geschätzt.



VON DER IHK WIESBADEN  
ÖFFENTLICH BESTELLTER  
UND VEREIDIGTER  
SACHVERSTÄNDIGER FÜR  
DIE BEWERTUNG VON  
BEBAUTEN UND  
UNBEBAUTEN  
GRUNDSTÜCKEN.

MÜHLGRABEN 1  
65396 WALLUF  
TELEFON (06123) 7 22 77  
TELEFAX (06123) 97 26 10  
THOMAS.AUGUSTINI@T-ONLINE.DE

ST.-NR. 037 802 600 59



DIPL.-ING  
THOMAS  
AUGUSTINI  
CHARTERED SURVEYOR

### Gewichtung der standardbezogenen GND für das Einfamilienhaus

Standard	1	2	3	4	5
übliche GND [Jahre]	60	65	70	75	80

Standard	1	2	3	4	5
relativer Anteil [%]	0,0	63,0	37,0	0,0	0,0

Die standardbezogene Gesamtnutzungsdauer bei einem Gebäudestandard von 2,5 wird mit annähernd 70 Jahren in Ansatz gebracht.

Die Gesamtnutzungsdauer wird auch aus Gründen der Modellkonformität und unter Berücksichtigung der vom Gutachterausschuss für Immobilienwerte für den Bereich des Rheingau-Taunus-Kreises bei der Ermittlung der Sachwertfaktoren für Ein- und Zweifamilienhäuser unterstellten Gesamtnutzungsdauer von 70 Jahren mit **70 Jahren** in Ansatz gebracht.

Die Restnutzungsdauer bezeichnet gemäß § 4 Abs. 3 ImmoWertV 21 die Anzahl der Jahre in denen die Anlage bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung voraussichtlich wirtschaftlich genutzt werden kann. Der Restnutzungsdauer wird in erster Näherung die Differenz aus 'üblicher Gesamtnutzungsdauer' abzüglich 'tatsächlichem Lebensalter am Wertermittlungsstichtag' zugrunde gelegt.

Diese wird allerdings dann verlängert (d. h. das Gebäude fiktiv verjüngt), wenn beim Bewertungsobjekt wesentliche Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt wurden oder in den Wertermittlungsansätzen unmittelbar erforderliche Arbeiten zur Beseitigung des Unterhaltungszustands sowie zur Modernisierung in der Wertermittlung als bereits durchgeführt unterstellt werden.

Das 1977 errichtete Gebäude wurde in der Vergangenheit nicht wesentlich modernisiert.

In Abhängigkeit von:

- der üblichen Gesamtnutzungsdauer (70 Jahre) und
- dem („vorläufigen rechnerischen“) Gebäudealter (2023 – 1977 = 46 Jahre) ergibt sich eine (vorläufige rechnerische) Restnutzungsdauer von (70 Jahre – 46 Jahre =) 24 Jahren
- und aufgrund des Modernisierungsgrads „nicht wesentlich modernisiert“ ergibt sich für das Gebäude eine Restnutzungsdauer von 24 Jahren.

Entsprechend der vorstehenden differenzierten Ermittlung werden für das Einfamilienhaus unter Berücksichtigung der in Ansatz gebrachten Gesamtnutzungsdauer die Wertansätze zur Ermittlung der **wirtschaftlichen Restnutzungsdauer RND** zum Wertermittlungsstichtag wie folgt in Ansatz gebracht:

Wohnhaus Baujahr <b>1977</b>	
Gesamtnutzungsdauer	GND 70 Jahre
Restnutzungsdauer	RND 24 Jahre



VON DER IHK WIESBADEN  
ÖFFENTLICH BESTELLTER  
UND VEREIDIGTER  
SACHVERSTÄNDIGER FÜR  
DIE BEWERTUNG VON  
BEBAUTEN UND  
UNBEBAUTEN  
GRUNDSTÜCKEN.

MÜHLGRABEN 1  
65396 WALLUF  
TELEFON (06123) 7 22 77  
TELEFAX (06123) 97 26 10  
THOMAS.AUGUSTINI@T-ONLINE.DE

ST.-NR. 037 802 600 59



DIPL.-ING  
THOMAS  
AUGUSTINI

CHARTERED SURVEYOR

Die Wertminderung des Gebäudes wegen Alters (Alterswertminderung) entspricht gem. § 38 ImmoWertV 21 dem Verhältnis der ermittelten **Restnutzungsdauer** (RND) des Gebäudes zur modellhaft in Ansatz gebrachten **Gesamtnutzungsdauer** (GND) des Gebäudes.

### 7.3 **Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale** (§ 8 Abs.3 ImmoWertV 21)

Hier werden die wertmäßigen Auswirkungen der nicht in den Wertermittlungsansätzen des Sachwertverfahrens bereits berücksichtigten Besonderheiten des Objekts korrigierend insoweit berücksichtigt, wie sie im Rahmen der Objektbesichtigung offensichtlich waren.

Aufgrund der im Rahmen der Objektbesichtigung von außen erhaltenen Informationen, werden in dem vorliegenden Gutachten Werte für die Beseitigung des unterstellten Unterhaltungs- und Renovierungsstaus in Ansatz gebracht:

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	Wertbeeinflussung insg.
Unterhaltungsbesonderheiten	-15.000,00 €
• Unterhaltungsstau -15.000,00 €	
Summe	-15.000,00 €

Die Wertansätze können aufgrund der Ausführung und der Materialwahl abweichen.

### 7.4 **Sachwertfaktor (§ 21 Abs. 3 ImmoWertV 21)**

Ziel aller in der ImmoWertV 21 beschriebenen Wertermittlungsverfahren ist es, den Verkehrswert, d. h. den am Markt durchschnittlich (d. h. am wahrscheinlichsten) zu erzielenden Preis zu ermitteln.

Das herstellungskostenorientierte Rechenergebnis „vorläufiger Sachwert“ ist in aller Regel nicht mit hierfür gezahlten Marktpreisen identisch. Deshalb muss das Rechenergebnis „vorläufiger Sachwert“ (= Substanzwert des Grundstücks) an den Markt, d. h. an die für vergleichbare Grundstücke realisierten Kaufpreise angepasst werden. Das erfolgt mittels des sog. objektspezifisch angepassten Sachwertfaktors.

Der Begriff des Sachwertfaktors ist in § 21 Abs. 3 ImmoWertV 21 erläutert. Seine Position innerhalb der Sachwertermittlung regelt § 7 Abs. 1 ImmoWertV 21. Diese ergibt sich u. a. aus der Praxis, in der Sachwertfaktoren aus im Wesentlichen schadensfreien Objekten abgeleitet werden. Umgekehrt muss deshalb auch in der Wertermittlung der Sachwertfaktor auf den vorläufigen Sachwert des fiktiv schadensfreien Objekts (bzw. des Objekts zunächst ohne Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale) angewendet werden. Erst anschließend dürfen besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale durch Zu- bzw. Abschläge am marktangepassten vorläufigen Sachwert berücksichtigt werden. Durch diese Vorgehensweise wird die in der Wertermittlung erforderliche Modellkonformität beachtet.



VON DER IHK WIESBADEN  
ÖFFENTLICH BESTELLTER  
UND VEREIDIGTER  
SACHVERSTÄNDIGER FÜR  
DIE BEWERTUNG VON  
BEBAUTEN UND  
UNBEBAUTEN  
GRUNDSTÜCKEN.

MÜHLGRABEN 1  
65396 WALLUF  
TELEFON (06123) 7 22 77  
TELEFAX (06123) 97 26 10  
THOMAS.AUGUSTINI@T-ONLINE.DE

ST.-NR. 037 802 600 59



DIPL.-ING  
THOMAS  
AUGUSTINI

CHARTERED SURVEYOR

Der Sachwertfaktor ist das durchschnittliche Verhältnis aus Kaufpreisen und den ihnen entsprechenden, nach den Vorschriften der ImmoWertV 21 ermittelten „vorläufigen Sachwerte“ (= Substanzwerte). Er wird vorrangig gegliedert nach der Objektart (er ist z. B. für Einfamilienhausgrundstücke anders als für Geschäftsgrundstücke), der Region (er ist z. B. in wirtschaftsstarken Regionen mit hohem Bodenwertniveau höher als in wirtschaftsschwachen Regionen) und der Objektgröße.

Durch die sachrichtige Anwendung des aus Kaufpreisen für vergleichbare Objekte abgeleiteten Sachwertfaktors ist das Sachwertverfahren ein echtes Vergleichspreisverfahren.

Der Gutachterausschuss für Immobilienwerte für den Bereich des Rheingau-Taunus-Kreises hat in seinem Immobilienmarktbericht 2023 Sachwertfaktoren für Reihenmittelhäuser ermittelt. Für das Bewertungsgrundstück in einem (an die Grundstücksgröße angepassten) Bodenwertniveau von 500 €/m<sup>2</sup> bis 699 €/m<sup>2</sup> mit einem vorläufigen Sachwert in Höhe von rd. 275.000 € ergibt sich (bei linearer Interpolation) ein Sachwertfaktor (Marktanpassungsfaktor) in Höhe von 2,05.

Bei dem bewerteten Objekt sind insbesondere die Nutzung, die unterstellte nicht mehr zeitgemäße Ausstattung, der unterstellte Unterhaltungs- und Renovierungszustand sowie die Lage im Rahmen der Verwertung für die Kaufpreisfindung maßgebend. Aufgrund der aktuellen Nachfrage nach Grundstücken im Bereich der Stadt Eltville, die mit einem Sachwertobjekt bebaut sind sowie unter Berücksichtigung der unterstellten Ausstattung, der altersbedingt abgenutzten Bausubstanz sowie des unterstellten mäßigen Unterhaltungs- und Renovierungszustands, wird der vorläufige Sachwert (d.h. der herstellungskostenorientiert berechnete Substanzwert) unter Berücksichtigung der allgemeinen Wertverhältnisse gemäß § 7 ImmoWertV 21 und unter sachverständiger Würdigung des Objektzustands zum Wertermittlungsstichtag mit einem objektspezifischen Sachwertfaktor (Marktanpassungsfaktor) **k = 1,50** an den örtlichen Immobilienmarkt angepasst.



VON DER IHK WIESBADEN  
ÖFFENTLICH BESTELLTER  
UND VEREIDIGTER  
SACHVERSTÄNDIGER FÜR  
DIE BEWERTUNG VON  
BEBAUTEN UND  
UNBEBAUTEN  
GRUNDSTÜCKEN.

MÜHLGRABEN 1  
65396 WALLUF  
TELEFON (06123) 7 22 77  
TELEFAX (06123) 97 26 10  
THOMAS.AUGUSTINI@T-ONLINE.DE

ST.-NR. 037 802 600 59



## 7.5 Sachwertermittlung (§§ 35 – 39 ImmoWertV 21)

<b>Gebäudebezeichnung</b>		Einfamilienhaus
<b>Normalherstellungskosten (Basisjahr 2010)</b>	=	590,00 €/m <sup>2</sup> BGF
<b>Berechnungsbasis</b>		
• Brutto-Grundfläche (BGF)	x	311,28 m <sup>2</sup>
<b>Zuschlag für nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile</b>	+	3.000,00 €
<b>Durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen im Basisjahr 2010</b>	=	186.655,20 €
<b>Baupreisindex (BPI) 20.10.2023 (2010 = 100)</b>	x	178,3/100
<b>Durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen am Stichtag</b>	=	332.806,22 €
<b>Regionalfaktor</b>	x	1,000
<b>Regionalisierte Herstellungskosten der baulichen Anlagen am Stichtag</b>	=	332.806,22 €
<b>Alterswertminderung</b>		
• Modell		linear
• Gesamtnutzungsdauer (GND)		70 Jahre
• Restnutzungsdauer (RND)		24 Jahre
• prozentual		65,71 %
• Faktor	x	0,3429
<b>vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen</b>	=	114.119,25 €

<b>vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen (ohne Außenanlagen)</b>		<b>rd. 114.119,00 €</b>
<b>vorläufiger Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen</b>	+	<b>9.500,00 €</b>
<b>vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen</b>	=	<b>123.619,00 €</b>
<b>beitragsfreier Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)</b>	+	<b>150.855,00 €</b>
<b>vorläufiger Sachwert</b>	=	<b>274.474,00 €</b>
<b>Sachwertfaktor</b>	x	<b>1,50</b>
<b>Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge</b>	+	<b>0,00 €</b>
<b>marktangepasster vorläufiger Sachwert</b>	=	<b>411.711,00 €</b>
<b>besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale</b>	-	<b>15.000,00 €</b>
<b>Sachwert</b>	=	<b>396.711,00 €</b>
	<b>rd.</b>	<b>397.000,00 €</b>

DIPL.-ING  
THOMAS  
AUGUSTINI

CHARTERED SURVEYOR



VON DER IHK WIESBADEN  
ÖFFENTLICH BESTELLTER  
UND VEREIDIGTER  
SACHVERSTÄNDIGER FÜR  
DIE BEWERTUNG VON  
BEBAUTEN UND  
UNBEBAUTEN  
GRUNDSTÜCKEN.

MÜHLGRABEN 1  
65396 WALLUF  
TELEFON (06123) 7 22 77  
TELEFAX (06123) 97 26 10  
THOMAS.AUGUSTINI@T-ONLINE.DE

ST.-NR. 037 802 600 59





DIPL.-ING  
THOMAS  
AUGUSTINI

CHARTERED SURVEYOR

## Herstellungskosten

Die Normalherstellungskosten (NHK) werden nach den Ausführungen in der Wertermittlungsliteratur und den Erfahrungen des Sachverständigen auf der Basis der Preisverhältnisse im Basisjahr angesetzt.

### Ermittlung der Normalherstellungskosten bezogen auf das Basisjahr 2010 (NHK 2010) für das Einfamilienhaus

#### Ermittlung des Gebäudestandards:

Bauteil	Wägungsanteil [%]	Standardstufen				
		1	2	3	4	5
Außenwände	23,0 %		1,0			
Dach	15,0 %		1,0			
Fenster und Außentüren	11,0 %		1,0			
Innenwände und -türen	11,0 %			1,0		
Deckenkonstruktion	11,0 %			1,0		
Fußböden	5,0 %		1,0			
Sanitäreinrichtungen	9,0 %			1,0		
Heizung	9,0 %		1,0			
Sonstige technische Ausstattung	6,0 %			1,0		
insgesamt	100,0 %	0,0 %	63,0 %	37,0 %	0,0 %	0,0 %

#### Beschreibung der ausgewählten Standardstufen

Außenwände	
Standardstufe 2	einschaliges Mauerwerk, z.B. Gitterziegel oder Hohlblocksteine; verputzt und gestrichen; nicht zeitgemäßer Wärmeschutz (vor ca. 1995)
Dach	
Standardstufe 2	einfache Betondachsteine oder Tondachziegel; nicht zeitgemäße Dachdämmung (vor ca. 1995)
Fenster und Außentüren	
Standardstufe 2	Zweifachverglasung (vor ca. 1995); Haustür mit nicht zeitgemäßem Wärmeschutz (vor ca. 1995)
Innenwände und -türen	
Standardstufe 3	nicht tragende Innenwände in massiver Ausführung bzw. mit Dämmmaterial gefüllte Ständerkonstruktionen; Türen in Holz- oder Stahlzargen
Deckenkonstruktion	
Standardstufe 3	Betondecken mit Tritt- und Luftschallschutz (z.B. schwimmender Estrich); Harfentreppe
Fußböden	
Standardstufe 2	Linoleum-, Teppich-, Laminat- und PVC-Böden einfacher Art und Ausführung



VON DER IHK WIESBADEN  
ÖFFENTLICH BESTELLTER  
UND VEREIDIGTER  
SACHVERSTÄNDIGER FÜR  
DIE BEWERTUNG VON  
BEBAUTEN UND  
UNBEBAUTEN  
GRUNDSTÜCKEN.

MÜHLGRABEN 1  
65396 WALLUF  
TELEFON (06123) 7 22 77  
TELEFAX (06123) 97 26 10  
THOMAS.AUGUSTINI@T-ONLINE.DE

ST.-NR. 037 802 600 59





DIPL.-ING  
THOMAS  
AUGUSTINI  
CHARTERED SURVEYOR

Sanitäreinrichtungen	
Standardstufe 3	1 Bad mit WC, Dusche und Badewanne, Gäste-WC; Wand- und Bodenfliesen, gefliest
Heizung	
Standardstufe 2	Zentralheizung
Sonstige technische Ausstattung	
Standardstufe 3	Angemessene Anzahl an Steckdosen und Lichtauslässen, Zählerschrank mit Unterverteilung und Kippsicherungen

### Bestimmung der standardbezogenen NHK 2010 für das Gebäude:

#### Einfamilienhaus

Nutzungsgruppe: Ein- und Zweifamilienhäuser  
 Anbauweise: Reihemittelhäuser  
 Gebäudetyp: KG, EG, OG, nicht ausgebautes DG

### Berücksichtigung der Eigenschaften des zu bewertenden Gebäudes

Standardstufe	tabellierte NHK 2010 [€/m <sup>2</sup> BGF]	relativer Gebäude- standardanteil [%]	relativer NHK 2010-Anteil [€/m <sup>2</sup> BGF]
1	505,00	0,0	0,00
2	560,00	63,0	352,80
3	640,00	37,0	236,80
4	775,00	0,0	0,00
5	965,00	0,0	0,00
gewogene, standardbezogene NHK 2010 = 589,60 gewogener Standard = 2,4			

Die Ermittlung des gewogenen Standards erfolgt durch Interpolation des gewogenen NHK-Werts zwischen die tabellierten NHK.

**NHK 2010 für das Bewertungsgebäude** = 589,60 €/m<sup>2</sup> BGF  
 rd. 590,00 €/m<sup>2</sup> BGF



VON DER IHK WIESBADEN  
ÖFFENTLICH BESTELLTER  
UND VEREIDIGTER  
SACHVERSTÄNDIGER FÜR  
DIE BEWERTUNG VON  
BEBAUTEN UND  
UNBEBAUTEN  
GRUNDSTÜCKEN.

MÜHLGRABEN 1  
65396 WALLUF  
TELEFON (06123) 7 22 77  
TELEFAX (06123) 97 26 10  
THOMAS.AUGUSTINI@T-ONLINE.DE

ST.-NR. 037 802 600 59



DIPL.-ING  
THOMAS  
AUGUSTINI  
CHARTERED SURVEYOR

## 8 Ermittlung des Ertragswertes (§§ 27 - 34 ImmoWertV 21)

Das Modell für die Ermittlung des Ertragswerts ist in den §§ 27 – 34 ImmoWertV 21 beschrieben.

Die Ermittlung des Ertragswerts basiert auf den marktüblich erzielbaren jährlichen Erträgen (insbesondere Mieten und Pachten) aus dem Grundstück. Die Summe aller Erträge wird als **Rohertrag** bezeichnet. Maßgeblich für den vorläufigen (Ertrags)Wert des Grundstücks ist jedoch der **Reinertrag**. Der Reinertrag ermittelt sich als Rohertrag abzüglich der Aufwendungen, die der Eigentümer für die Bewirtschaftung einschließlich Erhaltung des Grundstücks aufwenden muss (**Bewirtschaftungskosten**).

Das Ertragswertverfahren fußt auf der Überlegung, dass der dem Grundstückseigentümer verbleibende Reinertrag aus dem Grundstück die Verzinsung des Grundstückswerts (bzw. des dafür gezahlten Kaufpreises) darstellt. Deshalb wird der Ertragswert als **Rentenbarwert** durch Kapitalisierung des Reinertrags bestimmt.

Hierbei ist zu beachten, dass der Reinertrag für ein bebautes Grundstück sowohl die Verzinsung für den Grund und Boden als auch für die auf dem Grundstück vorhandenen baulichen (insbesondere Gebäude) und sonstigen Anlagen (z. B. Anpflanzungen) darstellt. Der Grund und Boden gilt grundsätzlich als unvergänglich (bzw. unzerstörbar). Dagegen ist die (wirtschaftliche) **Restnutzungsdauer** der baulichen und sonstigen Anlagen zeitlich begrenzt.

Der **Bodenwert** ist getrennt vom Wert der Gebäude und Außenanlagen i. d. R. im Vergleichswertverfahren (vgl. § 40 Abs. 1 ImmoWertV 21) grundsätzlich so zu ermitteln, wie er sich ergeben würde, wenn das Grundstück unbebaut wäre.

Der auf den Bodenwert entfallende Reinertragsanteil wird durch Multiplikation des Bodenwerts mit dem **Liegenschaftszinssatz** bestimmt. (Der Bodenreinertragsanteil stellt somit die ewige Rentenrate des Bodenwerts dar.)

Der auf die baulichen Anlagen entfallende Reinertragsanteil ergibt sich als Differenz „(Gesamt)Reinertrag des Grundstücks“ abzüglich „Reinertragsanteil des Grund und Bodens“.

Der vorläufige **Ertragswert der baulichen Anlagen** wird durch Kapitalisierung (d. h. Zeitrentenbarwertberechnung) des (Rein)Ertragsanteils der baulichen und sonstigen Anlagen unter Verwendung des Liegenschaftszinssatzes und der Restnutzungsdauer ermittelt.

Der vorläufige Ertragswert setzt sich aus der Summe von „Bodenwert“ und „vorläufigem Ertragswert der baulichen Anlagen“ zusammen.

Ggf. bestehende **besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale**, die bei der Ermittlung des vorläufigen Ertragswerts nicht berücksichtigt wurden, sind bei der Ableitung des Ertragswerts aus dem vorläufigen Ertragswert sachgemäß zu berücksichtigen.

Das **Ertragswertverfahren** stellt insbesondere durch Verwendung des aus Kaufpreisen abgeleiteten Liegenschaftszinssatzes **einen Kaufpreisvergleich** im Wesentlichen auf der Grundlage des marktüblich erzielbaren Grundstücksreinertrages dar.



VON DER IHK WIESBADEN  
ÖFFENTLICH BESTELLTER  
UND VEREIDIGTER  
SACHVERSTÄNDIGER FÜR  
DIE BEWERTUNG VON  
BEBAUTEN UND  
UNBEBAUTEN  
GRUNDSTÜCKEN.

MÜHLGRABEN 1  
65396 WALLUF  
TELEFON (06123) 7 22 77  
TELEFAX (06123) 97 26 10  
THOMAS.AUGUSTINI@T-ONLINE.DE

ST.-NR. 037 802 600 59



DIPL.-ING  
THOMAS  
AUGUSTINI

CHARTERED SURVEYOR

Aus der Anlage 4 sind die Wohnflächen zu ersehen. Danach hat das Wohnhaus entsprechend den in der Anlage beigefügten Wohnflächenberechnungen im Erd- und Obergeschoss eine vermietbare Wohnfläche von ca. 119,03 m<sup>2</sup>.

### 8.1 Alter, Gesamt- und Restnutzungsdauer (§ 4 i. V. m. § 12 Abs. 5 ImmoWertV 21)

Vergleiche Ausführungen unter Punkt 7.2.

Entsprechend der differenzierten Ermittlung unter Punkt 7.2 des vorliegenden Gutachtens werden für das Einfamilienwohnhaus unter Berücksichtigung der in Ansatz gebrachten Gesamtnutzungsdauer und der durchgeführten Modernisierungen die Wertansätze zur Ermittlung der **wirtschaftlichen Restnutzungsdauer RND** zum Wertermittlungsstichtag wie folgt in Ansatz gebracht:

Wohnhaus Baujahr **1977**

Gesamtnutzungsdauer            GND 70 Jahre

Restnutzungsdauer                RND 24 Jahre

### 8.2 Rohertrag (§ 31 Abs. 2 ImmoWertV 21)

Der Rohertrag umfasst alle bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung und zulässiger Nutzung marktüblich erzielbaren Erträge aus dem Grundstück. Bei der Ermittlung des Rohertrags ist von den üblichen (nachhaltig gesicherten) Einnahmemöglichkeiten des Grundstücks (insbesondere der Gebäude) auszugehen. Als marktüblich erzielbare Erträge können auch die tatsächlichen Erträge zugrunde gelegt werden, wenn diese marktüblich sind.

Weicht die tatsächliche Nutzung von Grundstücken oder Grundstücksteilen von den üblichen, nachhaltig gesicherten Nutzungsmöglichkeiten ab und/oder werden für die tatsächliche Nutzung von Grundstücken oder Grundstücksteilen vom Üblichen abweichende Entgelte erzielt, sind für die Ermittlung des Rohertrags zunächst die für eine übliche Nutzung marktüblich erzielbaren Erträge zugrunde zu legen.

Die Nachfrage nach Wohnraum war im Bereich der Stadt Eltville im Zeitraum von Januar 2023 bis Juni 2023 durchschnittlich. Die durchschnittliche Quadratmeter-Angebotsmiete lag in dem Beobachtungszeitraum bei 12,41 €/m<sup>2</sup>

(Datenquelle: ImmobilienScout24, Immobilien Service, Berlin).

Unter Berücksichtigung der Nachfrage waren am Wertermittlungsstichtag am lokalen Markt die nachfolgenden Mieten erzielbar:

Größe	Kaltmiete je m <sup>2</sup>	Streuungsintervall (90 %)
< 30 m <sup>2</sup>	16,67 €	
31 - 60 m <sup>2</sup>	12,92 €	9,33 € - 23,80 €
61 - 90 m <sup>2</sup>	11,10 €	8,05 € - 15,71 €
91 - 120 m <sup>2</sup>	12,55 €	8,04 € - 18,40 €
größer 120 m <sup>2</sup>	12,34 €	7,97 € - 17,22 €



VON DER IHK WIESBADEN  
ÖFFENTLICH BESTELLTER  
UND VEREIDIGTER  
SACHVERSTÄNDIGER FÜR  
DIE BEWERTUNG VON  
BEBAUTEN UND  
UNBEBAUTEN  
GRUNDSTÜCKEN.

MÜHLGRABEN 1  
65396 WALLUF  
TELEFON (06123) 7 22 77  
TELEFAX (06123) 97 26 10  
THOMAS.AUGUSTINI@T-ONLINE.DE

ST.-NR. 037 802 600 59



DIPL.-ING  
THOMAS  
AUGUSTINI

CHARTERED SURVEYOR

Für das zum Wertermittlungsstichtag eigengenutzte Wohnhaus wird unter Berücksichtigung der Lage, der Grundrissgestaltung sowie der aktuellen Nachfrage am örtlichen Vermietungsmarkt der folgende marktübliche Mietzins in Ansatz gebracht:

Mieteinheit	Fläche (m <sup>2</sup> )	marktüblich erzielbare Nettokaltmiete		
		(€/m <sup>2</sup> )	monatlich (€)	jährlich (€)
Einfamilienwohnhaus	119,03	11,00	1.309,33	15.711,96
	119,03		1.309,33	15.711,96

Die Ertragswertermittlung auf der Grundlage der marktüblich erzielbaren Nettokaltmiete durchgeführt.

Jahresrohertrag = rd. **15.712,00 €**

(Summe der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmieten)

### 8.3 Bewirtschaftungskosten (§ 32 ImmoWertV 21)

Die Bewirtschaftungskosten sind marktüblich entstehende Aufwendungen, die für eine ordnungsgemäße Bewirtschaftung und zulässige Nutzung des Grundstücks (insbesondere der Gebäude) laufend erforderlich sind. Die Bewirtschaftungskosten umfassen die Verwaltungskosten, die Instandhaltungskosten, das Mietausfallwagnis und die Betriebskosten.

Unter dem Mietausfallwagnis ist insbesondere das Risiko einer Ertragsminderung zu verstehen, die durch uneinbringliche Rückstände von Mieten, Pachten und sonstigen Einnahmen oder durch vorübergehenden Leerstand von Raum, der zur Vermietung, Verpachtung oder sonstigen Nutzung bestimmt ist, entsteht. Es umfasst auch das Risiko von uneinbringlichen Kosten einer Rechtsverfolgung auf Zahlung, Aufhebung eines Mietverhältnisses oder Räumung (§ 32 Abs. 4 ImmoWertV 21 und § 29 Satz 1 und 2 II. BV).

Zur Bestimmung des Reinertrags werden vom Rohertrag nur die Bewirtschaftungskosten(anteile) in Abzug gebracht, die vom Eigentümer zu tragen sind, d. h. nicht zusätzlich zum angesetzten Rohertrag auf die Mieter umgelegt werden können.



VON DER IHK WIESBADEN  
ÖFFENTLICH BESTELLTER  
UND VEREIDIGTER  
SACHVERSTÄNDIGER FÜR  
DIE BEWERTUNG VON  
BEBAUTEN UND  
UNBEBAUTEN  
GRUNDSTÜCKEN.

MÜHLGRABEN 1  
65396 WALLUF  
TELEFON (06123) 7 22 77  
TELEFAX (06123) 97 26 10  
THOMAS.AUGUSTINI@T-ONLINE.DE

ST.-NR. 037 802 600 59



DIPL.-ING  
THOMAS  
AUGUSTINI

CHARTERED SURVEYOR

An Bewirtschaftungskosten des Eigentümers, die nicht als sogenannte Neben- oder Umlagekosten neben der Miete weiter verrechnet oder nicht von dem Mieter unmittelbar getragen werden, setze ich an:

- Verwaltungskosten (1,9 %)
 

Wohnhaus jährlich	= 300,00 €
-------------------	------------
- Mietausfallwagnis 2 % bezogen auf den Jahresrohertrag
 

2% von 15.712,00 €	= 314,00 €
--------------------	------------
- kalkulatorische Instandhaltungskosten (9,2 %)
 

12,20 €/m <sup>2</sup> und Jahr x 119,03 m <sup>2</sup>	= <u>1.452,00 €</u>
---------------------------------------------------------	---------------------
- die Bewirtschaftungskosten betragen = 2.066,00 €  
(ca. 13,1 % des Jahresrohertrages von 15.712,00 €).

Bei den Bewirtschaftungskosten werden nur die nicht umlagefähigen Betriebskosten berücksichtigt, i.d.R. sind die Betriebskosten weitgehend auf den Mieter umlagefähig. Die Betriebskosten können nur dann umgelegt werden, wenn die einzelnen Kostenstellen konkret im Mietvertrag aufgeführt sind. In dem vorliegenden Gutachten wird unterstellt, dass sämtliche Betriebskosten auf einen Mieter umgelegt werden. Bei den Instandhaltungskosten wird unterstellt, dass ein Mieter die Kosten für die Schönheitsreparaturen trägt.

#### 8.4 Jahresreinertrag (§ 31 Abs. 1 ImmoWertV 21)

Der Jahresreinertrag beträgt  
15.712,00 € ./. 2.066,00 € = 13.646,00 €

Der Liegenschaftszinssatz ist eine Rechengröße im Ertragswertverfahren. Er ist auf der Grundlage geeigneter Kaufpreise und der ihnen entsprechenden Reinerträge für mit dem Bewertungsgrundstück hinsichtlich Nutzung und Bebauung gleichartiger Grundstücke nach den Grundsätzen des Ertragswertverfahrens als Durchschnittswert abgeleitet (vgl. § 21 Abs. 2 ImmoWertV 21). Der Ansatz des (marktkonformen) Liegenschaftszinssatzes für die Wertermittlung im Ertragswertverfahren stellt somit sicher, dass das Ertragswertverfahren ein marktkonformes Ergebnis liefert, d. h. dem Verkehrswert entspricht.

Der Liegenschaftszinssatz ist demzufolge der Marktanpassungsfaktor des Ertragswertverfahrens. Durch ihn werden die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt erfasst, soweit diese nicht auf andere Weise berücksichtigt sind.

Unter Beachtung der Lage des Objekts, der Ausstattung und der daraus resultierenden Nutzungsmöglichkeiten erscheint eine Verwertung möglich. Entsprechend dem allgemein für vergleichbare Objekte in Ansatz gebrachten Liegenschaftszinssatz, mit dem der Verkaufswert vergleichbarer Grundstücke im Durchschnitt marktüblich verzinst wird, lege ich den folgenden Berechnungen einen objektspezifischen Liegenschaftszinssatz von **p = 1,1 %** zugrunde.



VON DER IHK WIESBADEN  
ÖFFENTLICH BESTELLTER  
UND VEREIDIGTER  
SACHVERSTÄNDIGER FÜR  
DIE BEWERTUNG VON  
BEBAUTEN UND  
UNBEBAUTEN  
GRUNDSTÜCKEN.

MÜHLGRABEN 1  
65396 WALLUF  
TELEFON (06123) 7 22 77  
TELEFAX (06123) 97 26 10  
THOMAS.AUGUSTINI@T-ONLINE.DE

ST.-NR. 037 802 600 59



DIPL.-ING  
THOMAS  
AUGUSTINI  
CHARTERED SURVEYOR

Die Angaben des Gutachterausschusses in dem Immobilienmarktbericht 2023 über den Liegenschaftszinssatz wurden berücksichtigt. In dem Immobilienmarktbericht 2023 wurde für Reihenhausgrundstücke keine Liegenschaftszinssätze ermittelt. Für (freistehende) Ein- und Zweifamilienhäuser wurde im Marktbereich 4, in dem die Stadt Eltville liegt, eine Liegenschaftszinssatz in Höhe  $p = 1,1 \%$  bei einer Standardabweichung von  $\pm 0,8$  festgestellt.

Der in Ansatz gebrachte objektspezifische Liegenschaftszinssatz berücksichtigt die Nachfrage nach Reihenhäusern die Lage mit altersbedingt abgenutzter Ausstattung sowie den unterstellten Unterhaltungs- und Renovierungsstau.

Danach ergibt sich der Jahresreinertrag aus dem Bewertungsobjekt wie folgt:

Verzinsungsbetrag des Bodenwertes

$$1,1 \% \text{ von } 150.855,00 \text{ €} = 1.659,00 \text{ €}$$

#### Reinertragsanteil der baulichen Anlage

$$13.646,00 \text{ €} \text{ ./. } 1.659,00 \text{ €} = 11.987,00 \text{ €}$$

### 8.5 Vorläufiger Ertragswert der baulichen und sonstigen Anlagen

Wie zuvor bereits erläutert, wird die wirtschaftliche Restnutzung des Objekts aufgrund des Unterhaltungszustandes mit **RND = 24 Jahre** angesetzt. Bei einem Liegenschaftszinssatz von  $p = 1,1 \%$  wird der **Kapitalisierungsfaktor** (gem. § 34 ImmoWertV 21) mit **V = 20,992** analog dem Barwertfaktor einer jährlich nachschüssigen Rente in Ansatz gebracht.

Der **Ertragswert der baulichen Anlage** aus dem Objekt ergibt sich zu

$$20,992 \times 11.987,00 \text{ €} = 251.631,00 \text{ €}$$

### 8.6 Vorläufiger Ertragswert

$$\text{Bodenwert im bebauten Zustand} = 150.855,00 \text{ €}$$

(siehe Nr. 6.3 dieses Gutachtens)

$$\text{Ertragswert der baulichen Anlage} = \underline{251.631,00 \text{ €}}$$

$$\text{Vorl. Ertragswert} = 402.486,00 \text{ €}$$

### 8.7 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (§ 8 Abs. 3 ImmoWertV 21)

Unter besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen versteht man alle vom üblichen Zustand vergleichbarer Objekte abweichenden individuellen Eigenschaften des Bewertungsobjekts (z. B. Abweichungen vom normalen baulichen Zustand, insbesondere Baumängel und Bauschäden).

Aufgrund der Feststellungen im Rahmen der Objektbesichtigung von außen und den erhaltenen Informationen werden in dem vorliegenden Gutachten Werte für die Beseitigung des unterstellten Unterhaltungs- und Renovierungsstaus in Ansatz gebracht:



VON DER IHK WIESBADEN  
ÖFFENTLICH BESTELLTER  
UND VEREIDIGTER  
SACHVERSTÄNDIGER FÜR  
DIE BEWERTUNG VON  
BEBAUTEN UND  
UNBEBAUTEN  
GRUNDSTÜCKEN.

MÜHLGRABEN 1  
65396 WALLUF  
TELEFON (06123) 7 22 77  
TELEFAX (06123) 97 26 10  
THOMAS.AUGUSTINI@T-ONLINE.DE

ST.-NR. 037 802 600 59





DIPL.-ING  
THOMAS  
AUGUSTINI

CHARTERED SURVEYOR

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	Wertbeeinflussung insg.
Unterhaltungsbesonderheiten	-15.000,00 €
• Unterhaltungsstau -15.000,00 €	
Summe	-15.000,00 €

Der Wertansatz kann aufgrund der Ausführung und der Materialwahl abweichen.

### 8.8 Ertragswert

Vorläufiger Ertragswert	= 402.486,00 €
Sonstige wertbeeinflussende Umstände <i>.f.</i>	= 15.000,00 €
Ertragswert	= 387.486,00 €
<b>Ertragswert gerundet</b>	<b>= 387.000,00 €</b>
	=====

## 9 Ermittlung des Sachwertes des mit einer Einzelgarage bebauten Grundstücks Steinheimer Straße Gemarkung Eltville, Flur 44 Flurstück 264

### 9.1 Ermittlung des Bodenwerts

Das Bewertungsgrundstück ist mit einer Einzelgarage bebaut. Der Bodenrichtwert wurde für ein Grundstück mit der Nutzungsart Wohnbaufläche ermittelt. Unter Berücksichtigung der geringwertigeren Nutzungsart Garagenfläche wird ein angemessener Quadratmeterpreis in Höhe von 280,00€/m<sup>2</sup> bei der Ermittlung des Bodenwertes des Garagengrundstücks in Ansatz gebracht. Der Bodenwert des Garagengrundstücks ergibt sich wie folgt:

33,00 m <sup>2</sup> x 280,00 €/m <sup>2</sup>	= 9.240,00 €
Bodenwert	= 9.240,00 €
<b>Bodenwert gerundet:</b>	<b>= 9.200,00 €</b>

### 9.2 Ermittlung des Sachwertes (§ 35 bis § 39 ImmoWertV 21)

Bei Anwendung des Sachwertverfahrens ist der Wert der baulichen Anlagen getrennt vom Bodenwert nach Herstellungskosten zu ermitteln. Bodenwert und Wert der baulichen Anlagen und sonstigen Anlagen ergeben den Sachwert des Grundstücks.

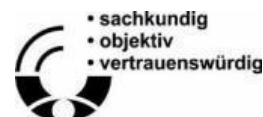
#### 9.2.1 Herstellungskosten (§ 36 Abs. 2 ImmoWertV 21)

Die Normalherstellungskosten (NHK) werden nach den Ausführungen in der Wertermittlungsliteratur und den Erfahrungen des Sachverständigen auf der Basis der Preisverhältnisse im Basisjahr angesetzt.

Aufgrund der in Ansatz gebrachten Ausstattung und der Bauweise werden für die Berechnung des Herstellungswertes der Garage bezogen auf den Wertermittlungsstichtag folgende Herstellungskosten zugrunde gelegt:

Garage rd. **865,00 €/m<sup>2</sup> BGF** (485,00 €/m<sup>2</sup> NHK 2010)

In den Berechnungen werden für besondere Bauteile und besondere Betriebseinrichtungen keine Ansätze berücksichtigt:



VON DER IHK WIESBADEN  
ÖFFENTLICH BESTELLTER  
UND VEREIDIGTER  
SACHVERSTÄNDIGER FÜR  
DIE BEWERTUNG VON  
BEBAUTEN UND  
UNBEBAUTEN  
GRUNDSTÜCKEN.

MÜHLGRABEN 1  
65396 WALLUF  
TELEFON (06123) 7 22 77  
TELEFAX (06123) 97 26 10  
THOMAS.AUGUSTINI@T-ONLINE.DE

ST.-NR. 037 802 600 59





DIPL.-ING  
THOMAS  
AUGUSTINI

CHARTERED SURVEYOR

Die Außenanlagen werden anteilig wie folgt in Ansatz gebracht:

Außenanlagen	Sachwert (inkl. BNK)
Vorplatzbefestigung	1.500,00 €
Summe	1.500,00 €

**Die Baunebenkosten (BNK) sind in den NHK enthalten.**

### 9.2.2 Alter, Gesamt- und Restnutzungsdauer (§ 4 i. V. m. § 12 Abs. 5 ImmoWertV 21) und Alterswertminderung (§ 38 ImmoWertV 21)

Die GND wird als gewichteter Mittelwert aus den für die gewählte Gebäudeart und den Ausstattungsstandards tabellierten üblichen Gesamtnutzungsdauern bestimmt. Die relativen Gebäudeanteile für die Gewichtung der GND wurden auf der Grundlage der diesbezüglichen Angaben in den Ausstattungsstandard-Tabellen bzw. Bauteiltabellen geschätzt.

Standard	übliche GND [Jahre]	relativer Gebäudeanteil	relativer GND-Anteil [Jahre]
4,0	60	100,0/100,0	60,00
Summe		100,0/100,0	60,00 Jahre

gewichtete, standardbezogene GND

rd. 60 Jahre

Als Restnutzungsdauer wird in erster Näherung die Differenz aus "üblicher Gesamtnutzungsdauer" abzüglich "tatsächlichem Lebensalter am Wertermittlungsstichtag" angesetzt.

Unter Berücksichtigung der Feststellungen im Rahmen der Objektbesichtigung befindet sich die Garage in einem normalen baulichen mangelfreien Zustand. Es werden nachfolgend die Wertansätze zur Ermittlung der **wirtschaftlichen Restnutzungsdauer RND** berechnet.

Garage Baujahr 1977

Gesamtnutzungsdauer GND 60 Jahre

Restnutzungsdauer RND 14 Jahre

Die Wertminderung wegen Alters (§ 38 ImmoWertV 21) erfolgt unter Beachtung der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer nach dem linearen Abschreibungsmodell.

### 9.2.3 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (§ 8 Abs.3 ImmoWertV 21)

Der allgemeine Bauzustand wird bei der Wertminderung wegen Alters berücksichtigt. In dem Gutachten werden keine Kosten für besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale in Ansatz gebracht.



VON DER IHK WIESBADEN  
ÖFFENTLICH BESTELLTER  
UND VEREIDIGTER  
SACHVERSTÄNDIGER FÜR  
DIE BEWERTUNG VON  
BEBAUTEN UND  
UNBEBAUTEN  
GRUNDSTÜCKEN.

MÜHLGRABEN 1  
65396 WALLUF  
TELEFON (06123) 7 22 77  
TELEFAX (06123) 97 26 10  
THOMAS.AUGUSTINI@T-ONLINE.DE

ST.-NR. 037 802 600 59

#### 9.2.4 Sachwertfaktor (§ 21 Abs. 3 ImmoWertV 21)

Für den örtlichen Grundstücksmarkt wurden vom Gutachterausschuss für Immobilienwerte für den Bereich des Rheingau-Taunus-Kreises keine Sachwertfaktoren für Garagengrundstücke ermittelt.

Bei dem bewerteten Objekt sind insbesondere die Nutzung, die Konstruktion und die Lage im Rahmen der Verwertung für die Kaufpreisfindung maßgebend. Aufgrund der Lage, des baulichen Zustandes sowie der aktuellen Nachfrage nach Garagen wird der vorläufige Sachwert (d.h. der herstellungskostenorientiert berechnete Substanzwert) unter Berücksichtigung der allgemeinen Wertverhältnisse gemäß § 7 ImmoWertV 21 und unter sachverständiger Würdigung des Objektzustands zum Wertermittlungsstichtag mit einem objektspezifischen Sachwertfaktor (Marktanpassungs-faktor)  $k = 1,00$  an den örtlichen Immobilienmarkt angepasst.



DIPL.-ING  
THOMAS  
AUGUSTINI

CHARTERED SURVEYOR



VON DER IHK WIESBADEN  
ÖFFENTLICH BESTELLTER  
UND VEREIDIGTER  
SACHVERSTÄNDIGER FÜR  
DIE BEWERTUNG VON  
BEBAUTEN UND  
UNBEBAUTEN  
GRUNDSTÜCKEN.

MÜHLGRABEN 1  
65396 WALLUF  
TELEFON (06123) 7 22 77  
TELEFAX (06123) 97 26 10  
THOMAS.AUGUSTINI@T-ONLINE.DE

ST.-NR. 037 802 600 59



### 9.2.5 Sachwertermittlung (§§ 35 – 39 ImmoWertV 21)

<b>Gebäudebezeichnung</b>		Garage
<b>Normalherstellungskosten (Basisjahr 2010)</b>	=	485,00 €/m <sup>2</sup> BGF
<b>Berechnungsbasis</b>		
• Brutto-Grundfläche (BGF)	x	17,70 m <sup>2</sup>
<b>Zuschlag für nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile</b>	+	0,00 €
<b>Durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen im Basisjahr 2010</b>	=	8.584,50 €
<b>Baupreisindex (BPI) 20.10.2023 (2010 = 100)</b>	x	178,3/100
<b>Durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen am Stichtag</b>	=	15.306,16 €
<b>Regionalfaktor</b>	x	1,000
<b>Regionalisierte Herstellungskosten der baulichen Anlagen am Stichtag</b>	=	15.306,16 €
<b>Alterswertminderung</b>		
• Modell		linear
• Gesamtnutzungsdauer (GND)		60 Jahre
• Restnutzungsdauer (RND)		14 Jahre
• prozentual		76,67 %
• Faktor	x	0,2333
<b>vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen</b>	=	3.570,93 €

<b>vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen (ohne Außenanlagen)</b>		<b>rd. 3.571,00 €</b>
<b>vorläufiger Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen</b>	+	<b>1.500,00 €</b>
<b>vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen</b>	=	<b>5.071,00 €</b>
<b>beitragsfreier Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)</b>	+	<b>9.240,00 €</b>
<b>vorläufiger Sachwert</b>	=	<b>14.311,00 €</b>
<b>Sachwertfaktor</b>	×	<b>1,00</b>
<b>Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge</b>	+	<b>0,00 €</b>
<b>marktangepasster vorläufiger Sachwert</b>	=	<b>14.311,00 €</b>
<b>besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale</b>	-	<b>0,00 €</b>
<b>Sachwert</b>	=	<b>14.311,00 €</b>
	<b>rd.</b>	<b>14.300,00 €</b>

DIPL.-ING  
THOMAS  
AUGUSTINI  
CHARTERED SURVEYOR



VON DER IHK WIESBADEN  
ÖFFENTLICH BESTELLTER  
UND VEREIDIGTER  
SACHVERSTÄNDIGER FÜR  
DIE BEWERTUNG VON  
BEBAUTEN UND  
UNBEBAUTEN  
GRUNDSTÜCKEN.

MÜHLGRABEN 1  
65396 WALLUF  
TELEFON (06123) 7 22 77  
TELEFAX (06123) 97 26 10  
THOMAS.AUGUSTINI@T-ONLINE.DE

ST.-NR. 037 802 600 59



DIPL.-ING  
THOMAS  
AUGUSTINI

CHARTERED SURVEYOR

## Herstellungskosten

Die Normalherstellungskosten (NHK) werden nach den Ausführungen in der Wertermittlungsliteratur und den Erfahrungen des Sachverständigen auf der Basis der Preisverhältnisse im Basisjahr angesetzt.

### Ermittlung der Normalherstellungskosten bezogen auf das Basisjahr 2010 (NHK 2010) für die Garage

#### Ermittlung des Gebäudestandards:

Bauteil	Wägungsanteil [%]	Standardstufen				
		1	2	3	4	5
Sonstiges	100,0 %				1,0	
insgesamt	100,0 %	0,0 %	0,0 %	0,0 %	100,0 %	0,0 %

#### Beschreibung der ausgewählten Standardstufen

Sonstiges	
Standardstufe 4	Garagen in Massivbauweise

#### Bestimmung der standardbezogenen NHK 2010 für das Gebäude:

##### Garage

Nutzungsgruppe:

Garagen

Gebäudetyp:

Einzelgaragen/ Mehrfachgaragen

#### Berücksichtigung der Eigenschaften des zu bewertenden Gebäudes

Standardstufe	tabellierte NHK 2010 [€/m <sup>2</sup> BGF]	relativer Gebäude- standardanteil [%]	relativer NHK 2010-Anteil [€/m <sup>2</sup> BGF]
1	0,00	0,0	0,00
2	0,00	0,0	0,00
3	245,00	0,0	0,00
4	485,00	100,0	485,00
5	780,00	0,0	0,00
gewogene, standardbezogene NHK 2010 = 485,00 gewogener Standard = 4,0			

Die Ermittlung des gewogenen Standards erfolgt durch Interpolation des gewogenen NHK-Werts zwischen die tabellierten NHK.

**NHK 2010 für das Bewertungsgebäude**

= 485,00 €/m<sup>2</sup> BGF  
rd. 485,00 €/m<sup>2</sup> BGF



VON DER IHK WIESBADEN  
ÖFFENTLICH BESTELLTER  
UND VEREIDIGTER  
SACHVERSTÄNDIGER FÜR  
DIE BEWERTUNG VON  
BEBAUTEN UND  
UNBEBAUTEN  
GRUNDSTÜCKEN.

MÜHLGRABEN 1  
65396 WALLUF  
TELEFON (06123) 7 22 77  
TELEFAX (06123) 97 26 10  
THOMAS.AUGUSTINI@T-ONLINE.DE

ST.-NR. 037 802 600 59



DIPL.-ING  
THOMAS  
AUGUSTINI

CHARTERED SURVEYOR

## 10 Verfahrensergebnisse und Verkehrswert (§ 194 BauGB)

### 10.1 Wohnhausgrundstück 65343 Eltville, Steinheimer Straße 37

Es wurde ermittelt für das mit einem Reihenmittelhaus bebaute Grundstück in 65343 Eltville, Steinheimer Straße 37, der

Sachwert zu 397.000,00 €  
(siehe Nr. 7.5 dieses Gutachtens)

Ertragswert zu 387.000,00 €  
(siehe Nr. 8.8 dieses Gutachtens)

Entsprechend den Gepflogenheiten im gewöhnlichen Geschäftsverkehr und der sonstigen Umstände dieses Einzelfalls, insbesondere der Eignung der zur Verfügung stehenden Daten (vgl. § 6 Abs. 1 Satz 2 ImmoWertV 21) ist der Verkehrswert von Grundstücken mit der Nutzbarkeit des Bewertungsobjekts vorrangig mit Hilfe des **Sachwertverfahrens** (gem. §§ 35 – 39 ImmoWertV 21) zu ermitteln, weil bei der Kaufpreisbildung die Eigennutzung im Vordergrund steht und nicht eine Kapitalanlage zur Erzielung von Erträgen.

Zusätzlich wird eine **Ertragswertermittlung** durchgeführt; das Ergebnis wird unterstützend für die Ermittlung des Verkehrswerts (auch zur Beurteilung der Nachhaltigkeit des Werts der baulichen Substanz) herangezogen.

Der Verkehrswert für das mit einem Reihenmittelhaus bebaute Grundstück in 65343 Eltville, Steinheimer Straße 37, kann aus dem Sachwert in Höhe von

**397.000,00 €**

abgeleitet werden.

#### 10.1.1 Berücksichtigung der Marktlage

Das Wohnhausgrundstück liegt in einem Wohngebiet der Stadt Eltville. Es handelt sich, aufgrund der Lage, der Infrastruktur und wegen der Entfernung zur Innenstadt von Eltville und in das Rhein-Main-Gebiet um einen guten Wohnstandort. Es wird unterstellt, dass die Gebäudeanlage in überschaubarer Größenordnung über eine mittlere und altersbedingt abgenutzte Ausstattung bei normaler Flächeneffizienz sowie Nutzerorientierung verfügt.

Der ermittelte Sachwert in Höhe von 397.000,00 € entspricht zum Wertermittlungsstichtag unter Berücksichtigung einer Wohnfläche von ca. 119,03 m<sup>2</sup> einem Gebädefaktor von rd. 3.335,00 €/m<sup>2</sup> und einem Rothertragsfaktor von rd. 25,3-fachen der angemessenen Jahresrohmiete. Auch die Nettoanfangsrendite mit 4,0 % liegt ebenfalls im Rahmen von vergleichbaren Objekten.



VON DER IHK WIESBADEN  
ÖFFENTLICH BESTELLTER  
UND VEREIDIGTER  
SACHVERSTÄNDIGER FÜR  
DIE BEWERTUNG VON  
BEBAUTEN UND  
UNBEBAUTEN  
GRUNDSTÜCKEN.

MÜHLGRABEN 1  
65396 WALLUF  
TELEFON (06123) 7 22 77  
TELEFAX (06123) 97 26 10  
THOMAS.AUGUSTINI@T-ONLINE.DE

ST.-NR. 037 802 600 59



DIPL.-ING  
THOMAS  
AUGUSTINI

CHARTERED SURVEYOR

In dem Immobilienmarktbericht 2023 hat der Gutachterausschuss für Immobilienwerte für den Bereich des Rheingau-Taunus-Kreises einen Gebädefaktor für Reihenhäuser mit einer Wohnfläche von 110 m<sup>2</sup> bis 190 m<sup>2</sup>, Bodenrichtwertbereich von 500 €/m<sup>2</sup> bis 699 €/m<sup>2</sup>, Gebädefaktoren von 3.250 €/m<sup>2</sup> bis 5.400 €/m<sup>2</sup> und im Mittel von 4.360,00 €/m<sup>2</sup> ermittelt.

Unter Berücksichtigung der Nachfrage im 1. Halbjahr 2023 nach Reihenhäusergrundstücken, der unterstellten Ausstattung und der altersbedingt abgenutzten Bausubstanz des Bewertungsobjekts mit einem unterstellten Unterhaltungs- und Renovierungsstau, ist der in dem vorliegenden Gutachten ermittelte Sachwert auch unter Berücksichtigung der vom Gutachterausschuss festgestellten Gebädefaktoren marktgerecht.

<b>Relative Werte</b> (bezogen auf 119,03 m <sup>2</sup> WF) aus dem Sachwert	
relativer Bodenwert:	rd. 1.267,00 €/m <sup>2</sup> WF
relative besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale:	rd. 126,00 €/m <sup>2</sup> WF
<b>relativer (Sach-) Verkehrswert:</b>	<b>3.335,00 €/m<sup>2</sup> WF</b>
<b>(Sach-) Verkehrswert/Rohertrag:</b>	<b>25,3</b>
<b>(Sach-) Verkehrswert/Reinertrag:</b>	<b>29,1</b>

### 10.1.2 Verkehrswert

Der **Verkehrswert** für das mit einem Reihemittelhaus bebaute Grundstück in 65343 Eltville, Steinheimer Straße 37, wird zum **Stichtag 20. Oktober 2023** festgestellt zu

**397.000,00 €**

(in Worten: dreihundertsiebenundneunzigtausend EURO)

### 10.2 Garagengrundstück 65343 Eltville, Steinheimer Straße, Gemarkung Eltville, Flur 44 Flurstück 264

Es wurde ermittelt für das mit einer Einzelgarage bebaute Grundstück in 65343 Eltville, Steinheimer Straße, Gemarkung Eltville, Flur 44 Flurstück 264, der

Sachwert zu 14.300,00 €  
(siehe Nr. 9.2.5 dieses Gutachtens).

Entsprechend den Gepflogenheiten des örtlichen Grundstücksmarktes (vgl. § 6 Abs. 1 Satz 2 ImmoWertV 21) ist der Verkehrswert für eine Einzelgarage aus dem Sachwert abzuleiten.

Somit kann der Verkehrswert nach § 194 BauGB für das mit einer Einzelgarage bebaute Grundstück in 65343 Eltville, Steinheimer Straße, Gemarkung Eltville, Flur 44 Flurstück 264, aus dem Sachwert in Höhe von

**14.300,00 €**

abgeleitet werden.



VON DER IHK WIESBADEN  
ÖFFENTLICH BESTELLTER  
UND VEREIDIGTER  
SACHVERSTÄNDIGER FÜR  
DIE BEWERTUNG VON  
BEBAUTEN UND  
UNBEBAUTEN  
GRUNDSTÜCKEN.

MÜHLGRABEN 1  
65396 WALLUF  
TELEFON (06123) 7 22 77  
TELEFAX (06123) 97 26 10  
THOMAS.AUGUSTINI@T-ONLINE.DE

ST.-NR. 037 802 600 59





DIPL.-ING  
THOMAS  
AUGUSTINI

CHARTERED SURVEYOR

Der Sachwert wurde mit zum Stichtag grundstücksmarktgerechten Wertansätzen ermittelt und es wurde eine besondere Anpassung zur Lage am Grundstücksmarkt berücksichtigt. Der Sachwert berücksichtigt die vergleichsweise rege Nachfrage nach Einzelgaragen im innerstädtischen Bereich.

Der **Verkehrswert** nach § 194 BauGB für das mit einer Einzelgarage bebaute Grundstück in 65343 Eltville, Steinheimer Straße, Gemarkung Eltville, Flur 44 Flurstück 264, wird zum **Stichtag 20. Oktober 2023** festgestellt zu

**14.000,00 €**

(in Worten: vierzehntausend EURO).

Nach der Legaldefinition wird der Verkehrswert durch den Preis bestimmt, der in dem Zeitpunkt, auf den sich die Wertermittlung bezieht, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und Lage des Grundstückes oder des sonstigen Gegenstandes der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre (§ 194 BauGB).

Aufgestellt:  
Walluf, den 17. November 2023

Dipl.-Ing. Thomas Augustini

Das vorstehende Gutachten umfasst 52 Blatt einschließlich 4 Anlagen und wurde in 4 Ausfertigungen erstellt. Eine Ausfertigung ist für meine Unterlagen bestimmt. Vorstehendes Gutachten genießt Urheberschutz, es ist nur für den Auftraggeber und den angegebenen Zweck bestimmt. Dritten ist die Verwendung dieses Gutachtens ausdrücklich untersagt.

Anlagen:

Anlage 1: Liegenschaftskarte

Anlage 2: Grundriss

Anlage 3: Berechnung der Brutto-Grundflächen und der Wohnflächen

Anlage 4: Fotoaufnahmen



VON DER IHK WIESBADEN  
ÖFFENTLICH BESTELLTER  
UND VEREIDIGTER  
SACHVERSTÄNDIGER FÜR  
DIE BEWERTUNG VON  
BEBAUTEN UND  
UNBEBAUTEN  
GRUNDSTÜCKEN.

MÜHLGRABEN 1  
65396 WALLUF  
TELEFON (06123) 7 22 77  
TELEFAX (06123) 97 26 10  
THOMAS.AUGUSTINI@T-ONLINE.DE

ST.-NR. 037 802 600 59

Anlage 1: **Liegenschaftskarte mit Kennzeichnung des Bewertungsgrundstücks**

**HESSEN**



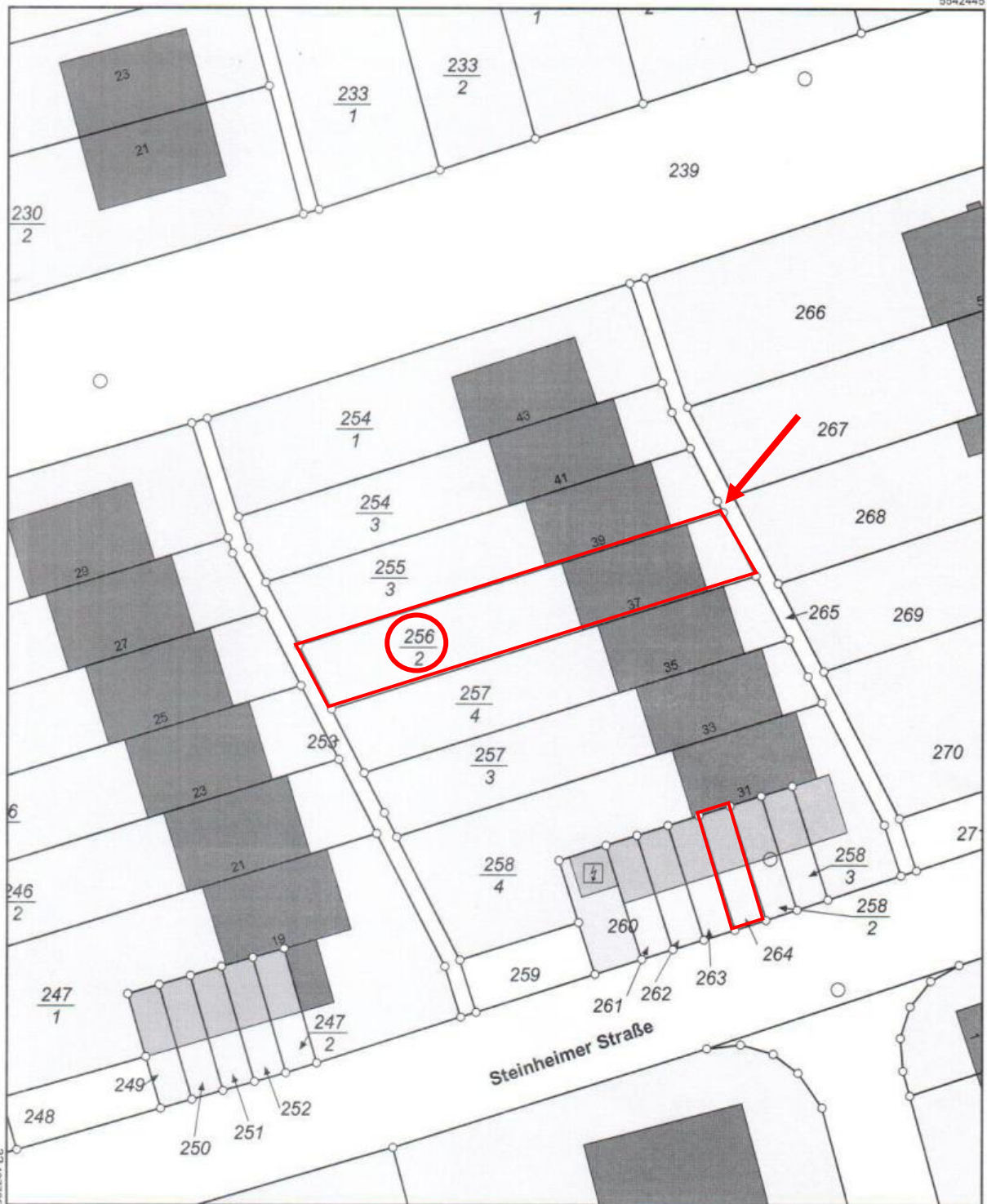
**Amt für Bodenmanagement Limburg a. d. Lahn**  
Bernner Straße 11  
65552 Limburg a. d. Lahn

**Auszug aus dem  
Liegenschaftskataster**

Liegenschaftskarte 1 : 500  
Hessen  
Erstellt am 29.09.2023  
Antrag: 202222208-1

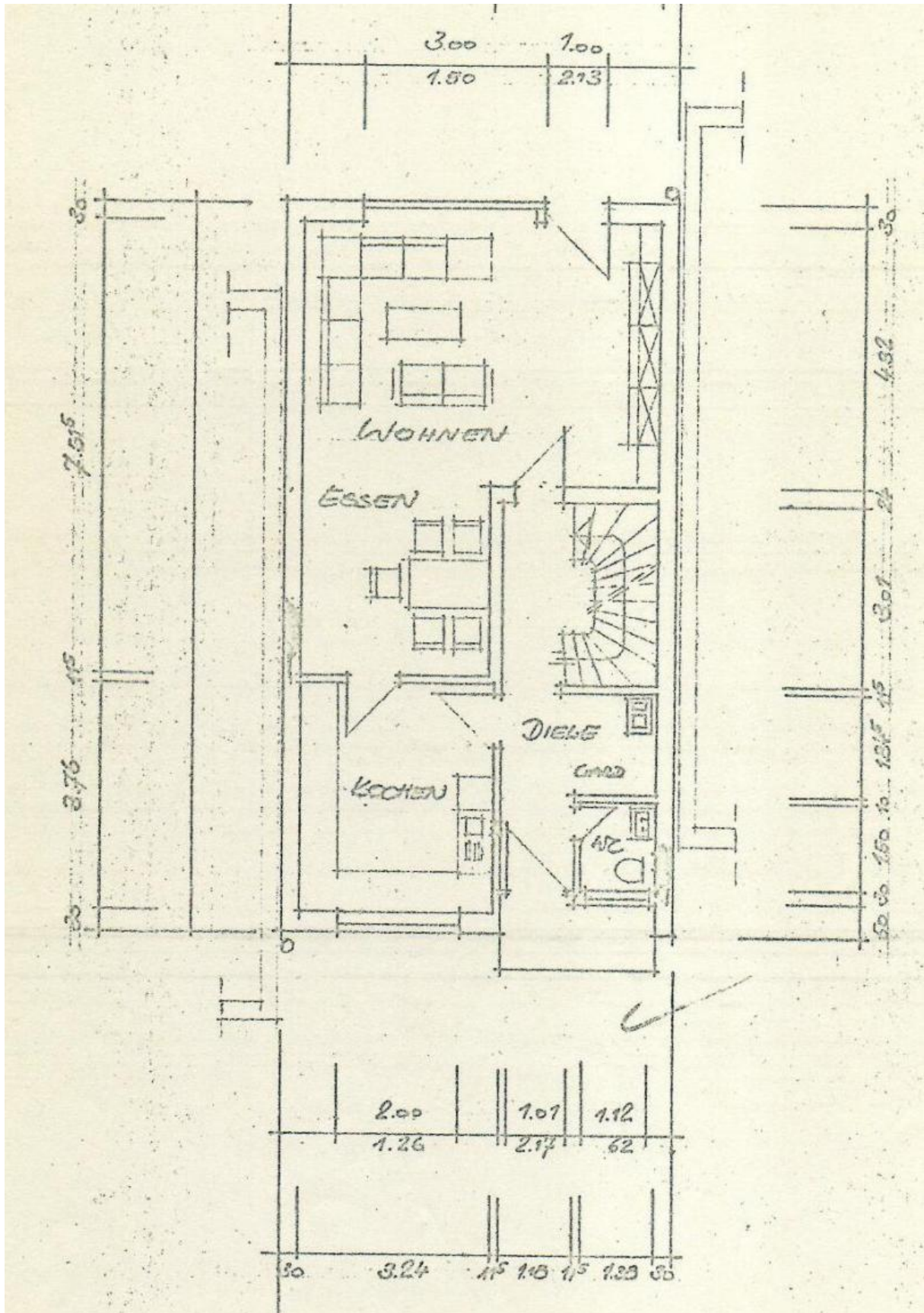
Flurstück: 256/2  
Flur: 44  
Gemarkung: Eltville

Gemeinde: Eltville am Rhein  
Kreis: Rheingau-Taunus  
Regierungsbezirk: Darmstadt



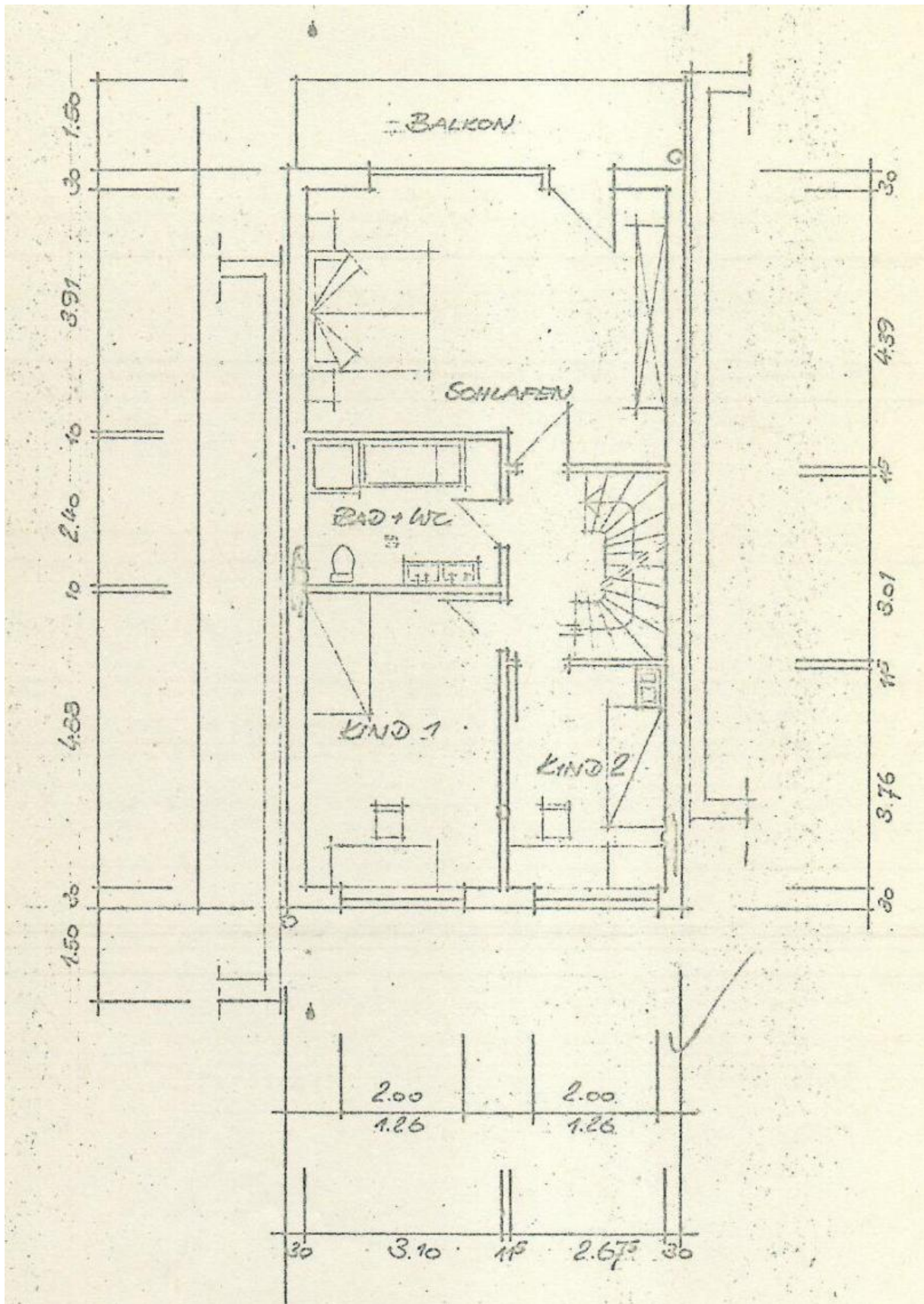
5542335

Anlage 2: Grundriss – Erdgeschoss

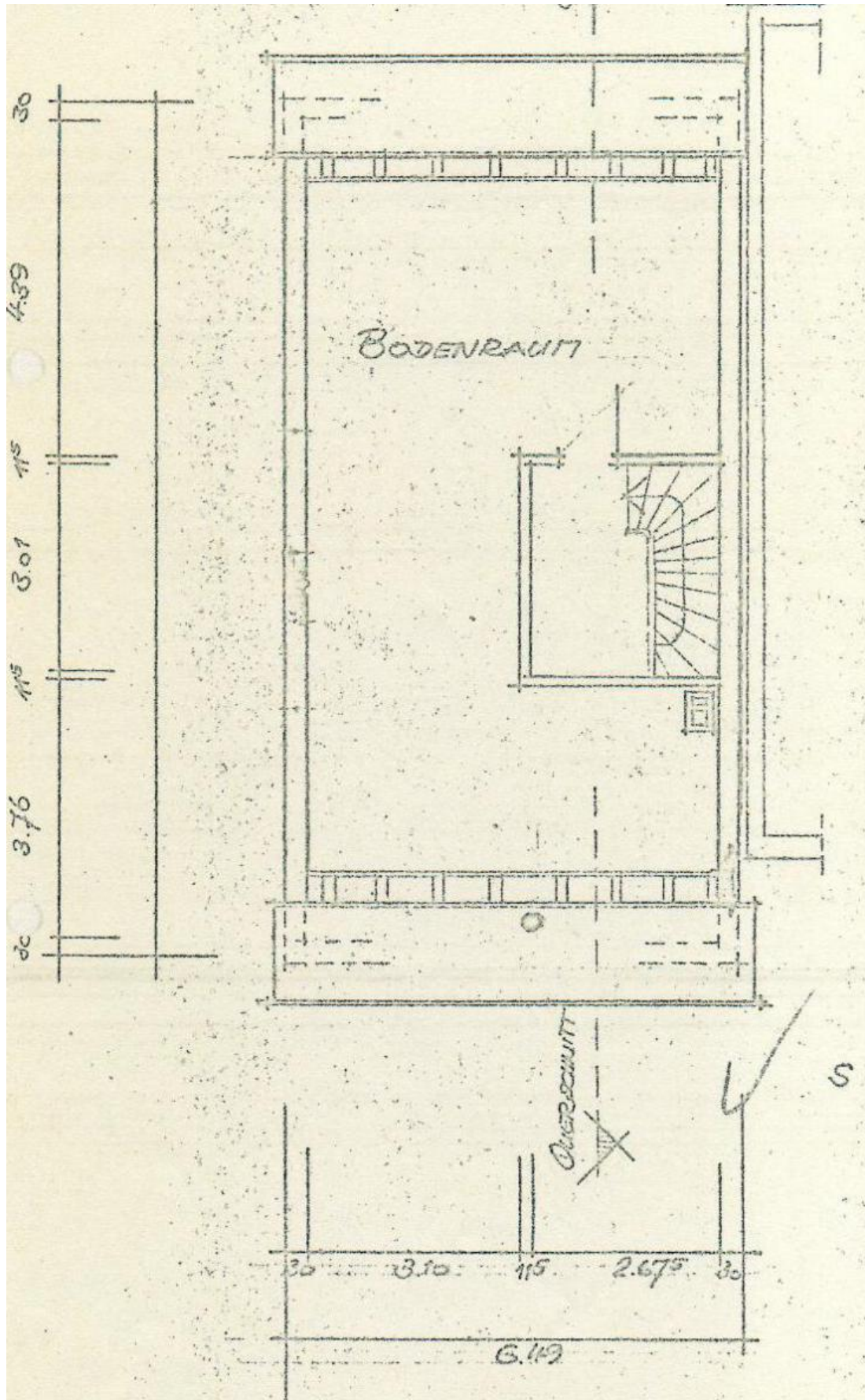




Grundriss – Obergeschoss

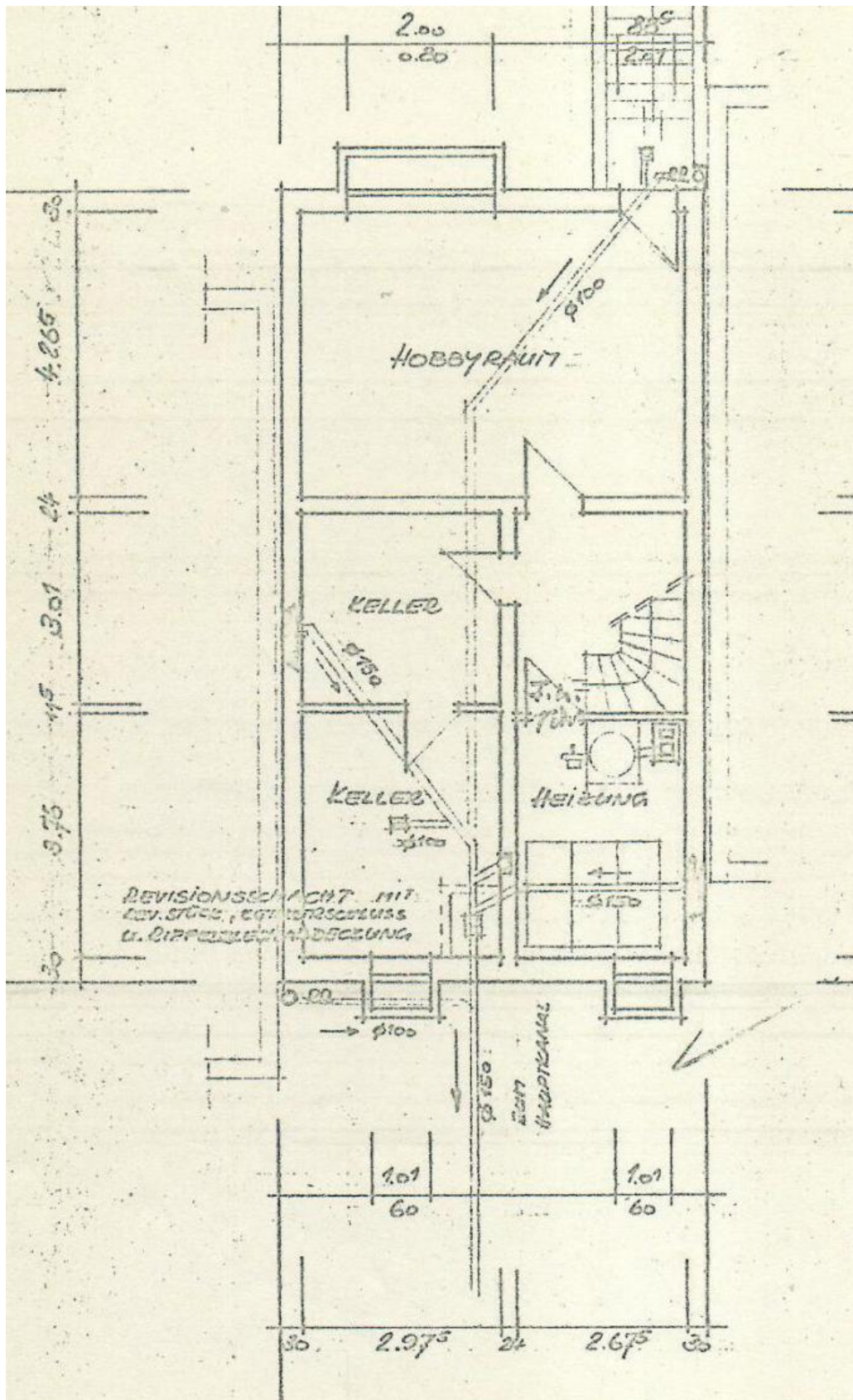


Grundriss – Dachgeschoss





Grundriss – Kellergeschoss





**Anlage 3: Berechnung der Brutto-Grundfläche und der Wohnflächen.**

Die Brutto-Grundfläche wurde anhand der vorliegenden Grundrisse durch eigene Berechnungen ermittelt. Die Wohnfläche des Wohnhauses wird in dem vorliegenden Gutachten entsprechend der aus der Bauakte entnommenen Wohn- und Nutzflächenberechnung in Ansatz gebracht. Die Berechnungen und die in Ansatz gebrachten Wohnflächen können teilweise von den diesbezüglichen Vorschriften (DIN 283; DIN 277; II. BV, WoFIV) abweichen, sie sind deshalb nur als Grundlage dieses Gutachtens verwendbar.

**Berechnung der Gebäude-Grundfläche**

nach der dem Modell der angesetzten NHK zugrunde liegenden Berechnungsvorschrift

**Gebäude:** Einfamilienhaus, Steinheimer Straße 37, 65343 Eltville

Die Berechnung erfolgt aus  Fertigmaßen  Rohbaumaßen  Fertig- und Rohbaumaßen auf der Grundlage von  örtlichem Aufmaß  Bauzeichnungen  örtlichem Aufmaß und Bauzeichnungen

Ifd. Nr.	Geschoss / Grundrissebene	(+/-)	Flächenfaktor / Sonderform	Länge (m)	Breite (m)	Bereich	Brutto-Grundfläche (m²)			
							Bereich a oder b	Bereich a	Bereich b	Bereich c
1	KG	+	1,00	11,990	6,490	a		77,82		
2	EG	+	1,00	11,990	6,490	a		77,82		
3	OG	+	1,00	11,990	6,490	a		77,82		
4	DG	+	1,00	11,990	6,490	a		77,82		
<b>Summe</b>								<b>311,28</b>		
<b>Brutto-Grundfläche (Bereich (a oder b) + a + b) insgesamt</b>								<b>311,28</b>		<b>m²</b>

<u>Wohnfläche :</u>		Erdgeschoß			
Wohnzimmer	4.32 x 5.88	=	25.40		
Esszimmer	3.25 x 2.975	=	9.67		
Küche	3.76 x 3.24	=	12.18		
Diele	1.845 x 2.765				
	1.60 x 1.18	=	6.88		
Flur	3.01 x 1.20	=	3.61		
WC	1.50 x 1.38	=	2.07		59.76
				<hr/>	
<u>Wohnfläche :</u>		Obergeschoß			
Schlafzimmer	3.91 x 5.88	=	24.28		
	0.48 x 2.675	=	7.44		
Bad/WC	3.10 x 2.40	=	7.44		
Kind 1	3.10 x 4.88	=	15.13		
Kind 2	2.675 x 3.76	=	10.06		
Flur	3.01 x 1.20	=	3.61		
Balkon	6.49 x 1.50 x 1/4	=	2.43		62.95
				<hr/>	
./. 3 % für Putz					3.68
				<hr/>	
				Wohnfläche	119.03 m <sup>2</sup>
				=====	

DIE ÜBEREINSTIMMUNG MIT  
 DER GENEHMIGTEN BAU-  
 ZEICHNUNG BESCHEINIGT:  
 ELTVILLE, DEN 2. Aug. 1977  
 DER MAGISTRAT  
 DER STADT ELTVILLE  
 - BAUAMT -  
 IM AUFTRAG: *[Signature]*

Aufgestellt am 16. ~~11.~~ 1976

Anlage 4: **Fotoaufnahmen**

Foto 1: Ansicht des Wohnhauses von Südosten



Foto 2: Ansicht des Wohnhauses von Nordosten





Foto 3: Ansicht des Wohnhauses von Westen



Foto 4: Blick in den Wohnweg zum Wohnhaus



Foto 5: Ansicht Garagenzeile

