

Aktenzeichen 6 K 6/24

Gutachten Nr. L 35/XXIV

Ermittlung des Verkehrswertes (Marktwert)
i. S. d. § 194 Baugesetzbuch (§ 194 BauGB)
für das mit einem Wohn- und Gästehaus sowie einem
Einfamilienhaus bebaute Grundstück in
65391 Lorch, Schwalbacher Straße 56a
und das unbebaute Grundstück
Gemarkung Lorch Flur 53 Flurstück 223/9

Stichtag der Wertermittlung: **19. August 2024**

Auftraggeber:

Amtsgericht Rüdesheim am Rhein
Gerichtsstraße 2
65385 Rüdesheim am Rhein

Aufgestellt:

Dipl.-Ing. Thomas Augustini

Fertigstellung:

Walluf, den 25. November 2024

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

Inhaltsverzeichnis

Zusammenstellung der Ergebnisse des Gutachtens	Seite 4
1 Grundlage des Gutachtens	Seite 6
1.1 Auftrag, Zweck, Stichtag	Seite 6
1.2 Voraussetzung der Wertermittlung	Seite 6
1.3 Besondere Umstände der Wertermittlung	Seite 7
1.4 Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur, Software	Seite 7
1.5 Objektbezogene Unterlagen	Seite 8
1.6 Objektbesichtigung	Seite 9
2 Gegenstand der Wertermittlung	Seite 9
2.1 Grundbuch (nur auszugsweise)	Seite 9
2.2 Öffentlich-rechtliche Gegebenheiten	Seite 10
2.3 Miet-, Pacht- und sonstige Nutzungsverhältnisse	Seite 10
2.4 Sonstige Rechte und Lasten am Grundstück	Seite 10
2.5 Berücksichtigung besonderer rechtlicher Gegebenheiten	Seite 11
2.6 Einheitswert, Gebäudeversicherung, frühere Wertermittlungen	Seite 11
3 Beschreibung des Grundstücks ohne bauliche Anlagen	Seite 11
3.1 Lagemerkmale	Seite 11
3.2 Beschaffenheitsmerkmale	Seite 14
3.2.1 Grundstück Schwalbacher Straße 56a	Seite 14
3.2.2 Grundstück Gemarkung Lorch Flur 53 Flurstück 223/9	Seite 15
3.3 Bodenbeschaffenheit	Seite 15
3.4 Baurechtlicher Zustand und planungsrechtliche Gegebenheiten (nur auszugsweise)	Seite 16
4 Beschreibung der baulichen Anlagen	Seite 17
4.1 Wohnhaus	Seite 17
4.1.1 Art, Baujahr, Nutzung	Seite 17
4.1.2 Bauzahlen	Seite 18
4.1.3 Rohbau und Fassade	Seite 18
4.1.4 Ausbau	Seite 19
4.1.5 Grundrissgestaltung	Seite 21
4.1.6 Belichtungs- und Belüftungsverhältnisse	Seite 21
4.1.7 Besondere Bauteile	Seite 21
4.1.8 Besondere Betriebseinrichtungen	Seite 21
4.2 Einfamilienhaus (Wohnhaus)	Seite 22
4.3 Energetische Eigenschaften	Seite 24
4.4 PKW-Stellplätze/ Garage	Seite 25
4.5 Außenanlagen einschließlich sonstiger Anlagen	Seite 25
4.6 Baulicher Zustand	Seite 25
4.7 Nebengebäude	Seite 25
4.8 Gesamtbeurteilung	Seite 26
5 Verfahrenswahl und Begründung	Seite 26

DIPL.-ING
THOMAS
AUGUSTINI



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

6	Ermittlung des Verkehrswertes des bebauten Grundstücks Flurstück 22/2 Schwalbacher Str. 56a	Seite 28
6.1	Ermittlung des Bodenwertes	Seite 28
6.1.1	Bodenrichtwert	Seite 28
6.1.1.2	Abweichungen vom Bodenrichtwert	Seite 29
6.1.1.3	Bodenwert im bebauten Zustand	Seite 29
6.2	Ermittlung des Bodenwertes im Vergleichswertverfahren	Seite 30
6.2.1	Auswahlkriterien	Seite 30
6.2.2	Ermittlungsgrundlagen	Seite 31
6.2.3	Wert des Grundstücks nach dem Vergleichswertverfahren	Seite 34
6.3	Bodenwertes nach dem Vergleichswertverfahren für das als Ausgleichsfläche nutzbare Teilgrundstück	Seite 35
6.4	Bodenwert gesamt	Seite 37
7	Ermittlung des Ertragswertes	Seite 37
7.1	Alter, Gesamt- und Restnutzungsdauer	Seite 38
7.2	Rohertrag	Seite 42
7.3	Bewirtschaftungskosten	Seite 43
7.4	Jahresreinertrag	Seite 44
7.5	Vorläufiger Ertragswert der baulichen Anlage	Seite 44
7.6	Vorläufiger Ertragswert	Seite 45
7.7	Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	Seite 45
7.8	Ertragswert	Seite 47
7.9	Liquidationswert	Seite 47
8	Ermittlung des Sachwertes	Seite 49
8.1	Herstellungskosten	Seite 49
8.2	Alter, Gesamt- und Restnutzungsdauer, Altersminderung	Seite 52
8.3	Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	Seite 52
8.4	Sachwertfaktor	Seite 53
8.5	Sachwertermittlung	Seite 54
9	Ermittlung des Bodenwertes des unbebauten Grundstücks Gemarkung Lorch Flur 53 Flurst. 223/9	Seite 60
9.1	Ermittlung des Bodenwertes	Seite 60
9.1.1	Bodenrichtwert	Seite 60
9.1.1.2	Abweichung vom Bodenrichtwert	Seite 60
9.1.1.3	Bodenwert nach dem Bodenrichtwert	Seite 61
9.2	Ermittlung des Bodenwertes nach dem Vergleichswert	Seite 62
9.2.1	Auswahlkriterien	Seite 62
9.2.2	Ermittlungsgrundlagen	Seite 62
9.2.3	Wert des Grundstücks nach dem Vergleichswertverfahren	Seite 66
10	Verfahrensergebnisse und Verkehrswert	Seite 67
10.1	Verkehrswert des bebauten Grundstücks Gemarkung Lorch Flur 53 Flurstück 22/2	Seite 67
10.1.1	Berücksichtigung der Marktlage	Seite 67
10.1.2	Verkehrswert	Seite 68
10.2	Verkehrswert des unbebauten Grundstücks Gemarkung Lorch Flur 53 Flurstück 223/9	Seite 68
Anlage 1 bis 4	Seite 70 - 91	

DIPL.-ING
THOMAS
AUGUSTINI



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

Zusammenstellung der Ergebnisse des Verkehrswertgutachtens

DIPL.-ING
THOMAS
AUGUSTINI

<u>Objekt I:</u>	Ehem. Wohn- und Gästehaus sowie Einfamilienhaus mit Garagen 65391 Lorch Schwalbacher Straße 56a	
Wertermittlungsstichtag:	19. August 2024	
Verkehrswert (Marktwert) i.S.d. § 194 BauGB:	340.000,00 €	
Art der Nutzung:	Mischnutzung unterstellt	
Wohn-/Nutzflächen:	Erdgeschoss:	ca. 279,92 m ²
	Obergeschoss:	ca. 196,64 m ²
	Dachgeschoss:	<u>ca. 108,13 m²</u>
	Gesamt:	ca. 584,69 m ²
Anzahl der Räume:	<u>Kellergeschoss:</u> Teilunterkellerung im Vorderhaus als Hausanschlussraum und Teilunterkellerung im Rückgebäude als Heizungskeller genutzt. <u>Erdgeschoss:</u> Eingangshalle mit WC-Räumen für Damen und Herren, Aufenthaltsraum, Speisezimmer, Küche mit Lagerräumen, Terrasse. <u>Obergeschoss:</u> 6 Zimmer, Bierstube mit Vorraum und Bar, Küche, 3 WC-Räume, Dusche Flur. <u>Dachgeschoss:</u> 4 Zimmer, Bad/WC und Flur. Nicht ausgebauter Dachboden.	
Einfamilienwohnhaus:	Erdgeschoss: 2 Zimmer, Küche, Bad und Flur	
Wohn-/Nutzflächen:	Obergeschoss:	ca. 49,83 m ²
	Erdgeschoss Trockenraum:	ca. 30,93 m ²
Grundstücksgröße:	6.781 m ²	
Erschließungszustand:	erschlossen	
Baujahr:	Ursprungsbaujahr nicht bekannt	
Restnutzungsdauer:	fiktiv ca. 36 Jahre	
Bodenwert:	rd. 444.000,00 €	
Sachwert:	rd. 387.000,00 €	
Ertragswert nach dem Liquidationswert:	rd. 344.000,00 €	



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

Objekt II: Unbebautes Grundstück
Gemarkung Lorch, Flur 53 Flurstück 223/9
65391 Lorch

Wertermittlungsstichtag: **19. August 2024**

Verkehrswert (Marktwert)
i.S.d. § 194 BauGB: **56.000,00 €**

Art der Nutzung: unbebautes Grundstück

Erschließungszustand: erschlossen

Grundstücksgröße: 1.115 m²

Bodenwert ermittelt
mit dem Bodenrichtwert: 61.000,00 €

Vergleichswert: 56.000,00 €

DIPL.-ING
THOMAS
AUGUSTINI



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

1 Grundlagen dieses Gutachtens

1.1 Auftrag, Zweck, Stichtag

- 1.1.1 Das Amtsgericht Rüdesheim am Rhein beauftragte mich mit Schreiben vom 26.07.2024, welches mir zusammen mit dem Beschluss vom 16.07.2024 am 29.07.2024 zuzuging, 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 26.07.2024.
- 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, der **19. August 2024**.

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 Objektbesichtigung wurden keine Maßprüfungen, keine Baustoffprüfungen, Bauteilprüfungen, Bodenuntersuchungen und keine Funktionsprüfungen gebäudetechnischer oder sonstiger Anlagen ausgeführt. Alle Feststellungen des Gutachters bei der Objektbesichtigung 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

1.3 Besondere Umstände dieser Wertermittlung

- 1.3.1 Bei dem Bauaufsichtsamt des Rheingau-Taunus-Kreises wurden die vorliegenden Baugenehmigungen eingesehen. Die für die Wertermittlung erforderlichen Bauzahlen wurden entweder durch eigene Berechnungen ermittelt oder entsprechend den aus den vorliegenden Grundrissen enthaltenen Wohn- und Nutzflächenberechnung in Ansatz gebracht. Angaben zu dem Grundstück werden entsprechend dem Grundbuch von Lorch Blatt 4925 in das Gutachten übernommen. Die bei dem Amtsgericht Rüdesheim vorliegende Grundakte wurde eingesehen.
- 1.3.2 In der Wertermittlung werden keine Einrichtungsgegenstände berücksichtigt.
- 1.3.3 Angaben zu Personen und Beteiligten 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)

Erbbaurecht:

Gesetz über das Erbbaurecht

ZVG:

Gesetz über die Zwangsversteigerung und die Zwangsverwaltung

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



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

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 2024 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.

1.5 Objektbezogene Unterlagen

Von dem Amtsgericht Rüdesheim erhielt ich folgende Unterlage:

1.5.1 Ablichtung des Grundbuchs von Lorch Blatt 4925.

Mit Vollmacht des Amtsgerichts Rüdesheim beschaffte ich nachfolgende Unterlagen:

1.5.2 Die vorliegenden Genehmigungsunterlagen wurden der bei dem Bauaufsichtsamt des Rheingau-Taunus-Kreises vorliegenden Bauakte entnommen.**1.5.3 Auszug aus der Liegenschaftskarte.****1.5.4 Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis des Rheingau-Taunus-Kreises.**

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

1.6 Objektbesichtigung

Die erforderliche Objektbesichtigung fand Montag, den 19. August 2024 in der Zeit von 10:00 Uhr bis 11:20 Uhr statt. An der Besichtigung haben teilgenommen:

- Ein Vertreter der Schuldnerin
- Ein Vertreter der Gläubigerin
- Ein ehemaliger Eigentümer und Betreuer des Bewertungsgrundstücks
- und der Sachverständige

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

Am 18.10.2024 fand eine zweite Objektbesichtigung in der Zeit von 9:30 Uhr bis 10:30 Uhr zur Überprüfung der Wohn- und Nutzflächen statt.

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 Lorch
Blatt 4925

Bestandsverzeichnis:

lfd. Nr. 2: Gemarkung Lorch, Flur 53 Flurstück 22/2
Gebäude- und Freifläche
Hüttenmühle, Schwalbacher Straße 56a
Größe 67 a 81 m²

lfd. Nr. 3 zu

lfd. Nr. 6: Gang- und Fahrgerechtigkeit an dem Grundstück Gemarkung Lorch Blatt 3667, BV.Nr. 4 (Flur 60 Flurstück 148/124) in Abt. II Nr. 1; vermerkt in Blatt 4332 und über Blatt 4866 mit dem betroffenen Grundstück hierher übertragen am 17.07.2014.

lfd. Nr. 4 zu

lfd. Nr. 6: Grunddienstbarkeit (Geh- und Fahrrecht für Rettungsfahrzeuge) an dem Grundstück Gemarkung Lorch Blatt 4932, BestVerz.-Nr. 8 (Flur 53 Flurstück 97/83) in Abt. II Nr. 4; hier vermerkt am 30.05.2022.

lfd. Nr. 5 zu

lfd. Nr. 2: Grunddienstbarkeit (Geh- und Fahrrecht für Rettungsfahrzeuge) an dem Grundstück Gemarkung Lorch Blatt 4932, BestVerz.-Nr. 8 (Flur 53 Flurstück 97/83) in Abt. II Nr. 4; hier vermerkt am 30.05.2022.



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

lfd. Nr. 6: Gemarkung Lorch, Flur 53 Flurstück 223/9
Verkehrsfläche Hüttenmühle
Größe 11 a 15 m²

DIPL.-ING
THOMAS
AUGUSTINI

Eintragungen in Abt. I des Grundbuches:

Aus datenschutzrechtlichen Gründen keine Angaben

Eintragungen in Abt. II des Grundbuches:

lfd. Nr. 2: (laufende **Nummer 2** des betroffenen Grundstücks im Bestandsverzeichnis)
Grunddienstbarkeit (Leitungsrecht) für den jeweiligen Eigentümer des Grundstücks Flur 53 Flurstück 87/83 (Gemarkung Lorch Blatt 4932); gemäß Bewilligung vom 25.06.2021 (UR-Nr. 1077/2001 Notar) eingetragen und nach § 9 GBO vermerkt am 18.08.2021.

lfd. Nr. 4: (laufende **Nummer Nr. 2 und Nr. 6** der betroffenen Grundstücke im Bestandsverzeichnis)
Die Zwangsversteigerung ist angeordnet (Amtsgericht Rüdesheim am Rhein, 6 K 6/24); eingetragen am 27.06.2024.

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 schriftlich erfragt. Gemäß schriftlicher Auskunft vom 01.08.2024 enthielt das Baulastenverzeichnis des Rheingau-Taunus-Kreises zum Wertermittlungsstichtag zu Lasten der Bewertungsgrundstücke keine Baulasteintragung.

Denkmalschutz: Keine Auflagen.

2.3 Miet-, Pacht- und sonstige Nutzungsverhältnisse

Zum Wertermittlungsstichtag standen die auf dem Grundstück befindlichen Gebäude leer.

Es gibt keine 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.



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

2.5 Berücksichtigung besonderer rechtlicher Gegebenheiten

In dem Bestandsverzeichnis des Grundbuchs von Lorch Blatt 4925 ist eine Gang- und Fahrgerechtigkeit das Grundstück Gemarkung Lorch Flur 53 Flurstück 148/124 betreffend vermerkt. Die Eintragung hat keinen wertrelevanten Vor- oder Nachteil für die Bewertungsgrundstücke.

Die unter der lfd. 4 (zu lfd. Nr. 6) des Bestandsverzeichnisses und unter der lfd. 5 (zu lfd. Nr. 2) des Bestandsverzeichnisses vermerkten Geh- und Fahrrechte für Rettungsfahrzeuge ermöglichen insbesondere im Rahmen einer zukünftigen Bebauung der Bewertungsgrundstücke den Nachweis eines Rettungsweges.

Das in Abteilung II des Grundbuchs unter der lfd. Nr. 1 vermerkte Leitungsrecht zu Gunsten des Grundstücks Flur 53 Flurstück 87/83 (Gewerbepark) beeinträchtigt unter Berücksichtigung eines in einem gesonderten Lageplan rot und blau gekennzeichneten Ausübungsbereichs das Bewertungsgrundstück Flurstück 22/2 nicht wesentlich.

Die im Bestandsverzeichnis sowie in Abteilung II des Grundbuchs vermerkten Geh- und Fahrrechts sowie das Leitungsrecht beeinträchtigen die Bewertungsgrundstücke nicht und sind nicht wertrelevant.

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 31.12.2023 = rd. 6.420.000)

Rheingau-Taunus-Kreis

(Einwohner zum 31.12.2023 = rd. 189.900)

Stadt Lorch

(Einwohner zum 31.12.2023 = rd. 4.000)

Makrolage

Die Stadt Lorch liegt im Rheingau-Taunus-Kreis (Regierungsbezirk Darmstadt) und befindet sich ca. 44 km westlich der hessischen Landeshauptstadt Wiesbaden. Lorch beherbergt rd. 4.000 Einwohner (Stand: 31.12.2022), ist Teil der Metropolregion Frankfurt/Rhein-Main und übernimmt innerhalb der Planungsregion Südhessen die Funktion eines Kleinzentrums. Darüber hinaus verläuft der Rhein südwestlich von Lorch.

Das Statistische Bundesamt gibt zum Stichtag 30.06.2023 für Lorch insgesamt ca. 1.500 sozialversicherungspflichtig Beschäftigte am Wohnort bzw. rd. 740 sozialversicherungspflichtig Beschäftigte am Arbeitsort bei einem Pendlersaldo von -715 Personen an. Zum vorgenannten Stichtag wurden 74 ortsansässige Betriebe erfasst.



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

Die Arbeitslosenquote beträgt nach der Bundesagentur für Arbeit im Rheingau-Taunus-Kreis derzeit 5,3 % (zum Vergleich: Hessen: 5,6 % und Deutschland: 6,1 %, Stand: Januar 2024). Die statistischen Ämter des Bundes und der Länder veröffentlichen aktuell einen Kaufkraftindex von 111,6 Punkten für den Rheingau-Taunus-Kreis, welcher über dem bundesweiten Durchschnittsniveau von 100 Punkten liegt.

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.

Aufgrund der vorgenannten Faktoren wird die Makrolage insgesamt als mäßig beurteilt.

Mikrolage

Das Bewertungsobjekt befindet sich ca. 1,3 km nordöstlich des Stadtzentrums von Lorch am Rande eines ehemaligen Kasernengeländes. Die Umgebungsbebauung zeichnet sich entsprechend der Lage in einem Mischgebiet sowohl durch eine Wohnbebauung als auch durch gewerblich genutzte Objekte in einem angrenzenden Gewerbegebiet in offener Bauweise aus. Der Objektstandort ist aufgrund der Ortsrandlage von vergleichsweise normalen Lärmimmissionen geprägt, was unter Berücksichtigung der vorliegenden Objektart einen neutralen Standortfaktor darstellt. In einem Umkreis von ca. 500 m um das Bewertungsobjekt sind neben einem Lebensmittelmarkt (z.B. 'Rewe') auch mehrere Restaurants vorhanden. Der periodische Bedarf kann somit in der näheren Umgebung gedeckt werden.

Zwar verfügt Lorch weiterhin über eine Grundschule und auch die ärztliche Primärversorgung ist vor Ort gewährleistet, jedoch mangelt es in der Stadt an Einrichtungen zur Deckung des aperiodischen Bedarfs. Einrichtungen dieser Art sowie ergänzende gängige Schularten befinden sich jeweils im rd. 13 km südöstlich gelegenen Stadt Rüdesheim oder der rd. 17 km entfernt gelegenen Stadt Geisenheim. Bedingt durch die Nähe zum Rhein und dem Waldgebiet des Taunus existieren ausreichende Naherholungsmöglichkeiten im Umfeld der Immobilie.

Die Parkplatzsituation im öffentlichen Straßenraum ist unter Berücksichtigung der peripheren Lage an der Schwalbacher Straße (L3033) sowie dem insgesamt peripher geprägten Umfeld entspannt. Das Bewertungsobjekt verfügt über eine ausreichende Anzahl zugehöriger Pkw-Stellplätze und Garagenstellplätze.

Für die vorliegende und planungsrechtlich mögliche Nutzung wird die Mikrolage insgesamt als einfach beurteilt.

Demografische Entwicklung

Gemäß dem Wirtschaftsförderungsinstitut Hessen wird für Lorch bis zum Jahr 2035 ein starkes Bevölkerungsdefizit in Höhe von 14,5 % im Vergleich zum Indexjahr 2017 prognostiziert.

Unter Berücksichtigung der Prognose für die Stadt Lorch ist davon auszugehen, dass die Nachfrage nach Grundstücken in einem Mischgebiet rückläufig sein wird.

DIPL.-ING
THOMAS
AUGUSTINI



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

Verkehrslage

Lorch ist über Kreis- bzw. Landesstraßen sowie die Bundesstraße B42 an das Individualverkehrsnetz angeschlossen. Die vom Objektstandort ausgehend nächstgelegene Auffahrt zur rechtsrheinischen Autobahn A66 ist rd. 35 km östlich (Straßenentfernung) bei der Anschlussstelle 'Niederwalluf-Frauenstein' erreichbar'. Die linksrheinische Autobahn A60 ist nur über eine Rheinfähre zu erreichen. Sowohl eine Bushaltestelle des öffentlichen Nahverkehrs als auch der stadteigene Bahnhof 'Lorch (Rhein)' mit Regionalzugesanbindung stehen zur Verfügung und bieten über die hier verkehrenden Transportmittel u.a. weiterführende Verbindungen zu den umliegenden Ortschaften und in das Rhein-Main-Gebiet.

Die Distanzen zu den nächstgelegenen überregionalen Verkehrsknotenpunkten des öffentlichen Personenverkehrs betragen ca. 45 km zum IC(E)-Bahnhof Wiesbaden oder ca. 16 km zum IC(E)-Bahnhof 'Bingen (Rhein) Hbf.'. Der internationale Verkehrsflughafen 'Frankfurt am Main' ist ca. 66 km entfernt.

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

Infrastruktur

Einrichtungen der öffentlichen und privaten Infrastruktur sind in der Stadtmitte von Lorch oder in der benachbarten Stadt Rüdesheim vorhanden. Geschäfte des täglichen Bedarfs stehen eingeschränkt in der Stadtmitte von Lorch zur Verfügung.

Der Stadt Lorch hat insbesondere unter Berücksichtigung der Entfernung in das Rhein-Main-Gebiet eine einfache Infrastruktur.

Nachbarschaftsbebauung

Die Bebauung der in der Nähe gelegenen Nachbargrundstücke wurde mit 1- und 2-geschossigen Wohnhäusern oder ehemaligen 2-geschossigen Kasernengebäuden vollzogen. Bei offener Bauweise verfügen die umliegenden Grundstücke über vergleichsweise angemessene Flächen an Außenanlagen.

Immissionen

Von der in unmittelbarer Nähe nordwestlich an den Bewertungsgrundstücken vorbeiführenden Schwalbacher Straße (L3033) gehen tagsüber und nachts vergleichsweise normale Lärmbeeinträchtigungen von dem innerörtlichen Anliegerverkehr und dem überörtlichen Durchgangsverkehr aus.

Die Immissionen des innerstädtischen und überörtlichen Verkehrs betragen entsprechend der Lärmkartierung 2022 der Hessischen Verwaltung für Bodenmanagement und Geoinformation tagsüber > 50-54 db(A).

Weitere erwähnenswerte Immissionen waren während der Objektbesichtigung nicht feststellbar.

Lagequalität

Die Lagequalität findet unter Beachtung der peripheren Lage am Ortsrand von Lorch, des Umfeldes und der Infrastruktur eine „einfache“ Bewertung.



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

3.2 Beschaffenheitsmerkmale

3.2.1 Grundstück Schwalbacher Straße 56a

Größe

Größe des Grundstücks A = **6.781 m²**

Zuschnitt

Grundstück in Mittellage

Form: Annähernd rechteckige Grundstücksgestalt.

Oberflächengestaltung

Das Grundstück liegt auf einem annähernd ebenen Gelände, im südlichen Bereich in einen bewaldeten Hang übergehend. Die Höhenunterschiede wurden durch die vorhandene Bebauung und im Bereich des im südlichen Grundstücksbereich gelegenen Einfamilienhaus und den Garagen durch die Geländeprofilierung und eine Treppenanlage ausgeglichen.

Grenzverhältnisse

Aus der Liegenschaftskarte ist keine Überbauung der angrenzenden Grundstücke nicht ersichtlich. Das ehemals als Wohn- und Gästehaus genutzte Gebäude wurde in Grenzbebauung zu dem Flurstück 223/9 errichtet. Es wird unterstellt, dass durch die vorhandene Bebauung die erforderlichen Grenzanstände eingehalten werden.

Erschließungsanlagen

Die Schwalbacher Straße ist eine voll ausgebaute öffentliche innerörtliche und überörtliche Hauptverkehrs- und Durchgangsstraße. Die Zufahrt und der Zugang zu dem Grundstück erfolgt von der Schwalbacher Straße über eine im öffentlichen Bereich gelegene Brücke, die über den Wisperbach führt, und eine asphaltierten Anliegerbereich.

Die Brücke über die Wisper wurde durch die Stadt Lorch von einem zulässigen Gesamtgewicht von vormals 12 Tonnen auf ein zulässiges Gesamtgewicht von 2 Tonnen reduziert. Durch diese Reduzierung des zulässigen Gesamtgewichts auf „nur“ 2 Tonnen, wird sowohl die Erschließung als auch eine mögliche zukünftige Bebauung eingeschränkt. Eine mögliche, in Abstimmung mit der Stadt Lorch, erforderlichen Ertüchtigung des Brückenbauwerks wurde in dem vorliegenden Gutachten nicht berücksichtigt.

Anlagen zur Ver- und Entsorgung

Entsprechend den im Rahmen der Objektbesichtigung erhaltenen Informationen wird unterstellt, dass die erforderlichen Anschlüsse der öffentlichen Ver- und Entsorgung vorhanden sind.

DIPL.-ING
THOMAS
AUGUSTINI



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

3.2.2 Unbebautes Grundstück Gemarkung Lorch Flur 53 Flurstück 223/9 Größe

Größe des Grundstücks A = 1.115 m²

Zuschnitt

Grundstück in Mittellage

Form: Annähernd trapezförmige Grundstücksgestalt.

Oberflächengestaltung

Das Grundstück liegt auf einem annähernd ebenen Gelände. Die Höhenunterschiede wurden durch die Geländeprofilierung ausgeglichen.

Grenzverhältnisse

Das Grundstück Flurstück 223/9 ist unbebaut. Auf der östlichen Grenze wurde eine Grenzbebauung des auf dem Nachbargrundstück vorhandenen Gebäudes vollzogen.

Erschließungsanlagen

Die Schwalbacher Straße ist eine voll ausgebaute öffentliche innerörtliche und überörtliche Hauptverkehrs- und Durchgangsstraße. Die Zufahrt und der Zugang zu dem Grundstück erfolgt von der Schwalbacher Straße über eine im öffentlichen Bereich gelegene Brücke, die über den Wisperbach führt, und eine asphaltierten Anliegerbereich.

Anlagen zur Ver- und Entsorgung

Entsprechend den im Rahmen der Objektbesichtigung erhaltenen Informationen wird unterstellt, dass auf dem Grundstück Flurstück 223/9 keine Ver- und Entsorgungsleitungen vorhanden sind.

Nach Rücksprache mit dem Bauamt der Stadt Lorch werden in dem vorliegenden Gutachten aus Sicherheitsgründen für erforderliche Erschließungsmaßnahmen grob überschlägig geschätzte Kosten für die öffentliche Erschließung und den Anschluss an die öffentliche Ver- und Entsorgung berücksichtigt.

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.

DIPL.-ING
THOMAS
AUGUSTINI



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

3.4 Baurechtlicher Zustand und planungsrechtliche Gegebenheiten (nur auszugsweise)

DIPL.-ING
THOMAS
AUGUSTINI

Entwicklungszustand

Qualitätsstufe: Baureifes Land.

Das Grundstück Flurstück 22/2 ist bebaut, das Grundstück Flurstück 223/9 ist unbebaut.

Art und Maß der zulässigen baulichen Nutzung

Flächennutzungsplan:

Entsprechend dem rechtsverbindlichen Flächennutzungsplan der Stadt Lorch liegt das Grundstück Flurstück 22/2 im Bereich einer ‚Sonderbaufläche (SO) und das Grundstück Flurstück 223/9 im Bereich einer ‚Wald- und Aufschüttungsfläche‘.

Bebauungsplan:

Die Bewertungsgrundstücke liegt im Geltungsbereich des rechtsverbindlichen Bebauungsplans ‚Gewerbegebiet Wispertal - 3. Änderung‘. Für den Bereich der Bewertungsgrundstücke trifft der Bebauungsplan gemäß der Nutzungsschablone Nr. 1 folgende Festsetzungen:

MI = Mischgebiet

GRZ = 0,6 (Grundflächenzahl)

GFZ = 1,2 (Geschossflächenzahl)

II = 2 Vollgeschosse Offene Bauweise

TH = 98 m üNN

Weiterhin trifft der Bebauungsplan für die nordöstliche gelegene Teilfläche des Bewertungsgrundstücks Flurstück 22/2 folgende Festsetzungen:

- „Umgrenzung von Flächen für die Wasserwirtschaft den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses, Zweckbestimmung Überschwemmungsgebiet“
- „Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft“

Entsprechend einer Auskunft der Bauaufsichtsbehörde des Rheingau-Taunus-Kreises kann eine mögliche zukünftige Bebauung nur im Bereich der im Bebauungsplan als Mischgebiet dargestellten Grundstücksfläche erfolgen. Die als Fläche der ‚Wasserwirtschaft und des Hochwasserschutzes‘ sowie als Flächen für ‚Maßnahmen zum Schutz zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft‘ ausgewiesene Grundstücksfläche ist von einer Bebauung freizuhalten.

Das Bewertungsgrundstück wird auf der Grundlage einer geometrischen Flächenberechnung wie folgt aufgeteilt:

Mischgebiet: 5.511,00 m²

Schutzgebietsfläche: 1.270,00 m²

Grundstücksfläche: 6.781,00 m²



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

Art und Maß der tatsächlichen baulichen Nutzung

Aus den vorliegenden Bauunterlagen war kein Nachweis über das Maß der baulichen Nutzung zu entnehmen. Das als Mischgebiet (5.511 m²) ausgewiesene und bebaute Bewertungsgrundstück Flurstück 22/2 hat grob überschlägig ermittelt das folgende Maß der baulichen Nutzung:

Gebäude mit einer baulichen Grundfläche
(§ 19 BauNVO) von GR = ca. 493 m² und einer Geschossfläche
(§ 20 BauNVO) von GF = ca. 850 m² somit
Grundflächenzahl: GRZ = 0,09
Geschossflächenzahl: GFZ = 0,15
Haupthaus mit 3 Vollgeschossen
(Dachgeschoss als Vollgeschoss unterstellt)
Wohnhaus mit 2 Vollgeschossen

4 Beschreibung der baulichen Anlagen

Die Beschreibung bezieht sich auf das auf dem Bewertungsgrundstück Flurstück 22/2 errichtete ehemals als Wohn- und Gästehaus genutzte Haupthaus und das Einfamilienhaus (Wohnhaus). Die Angaben erfolgen entsprechend den Feststellungen während der Objektbesichtigung sowie den Angaben aus der vorliegenden Baubeschreibung oder unter baujahres-typischen Annahmen.

4.1 Wohn- und Gästehaus (Haupthaus)**4.1.1 Art, Baujahr, Nutzung****Art**

Freistehendes 2-geschossiges Gebäude, teilweise unterkellert mit nicht ausgebautem Dachgeschoss in Satteldachkonstruktion. An das Vorderhaus wurde ein 1-geschossiger Anbau angebaut. Das Vorderhaus ist teilweise unterkellert. Im Rückgebäude befindet sich ein Heizungskeller.

Baujahr

Bei dem Bauamt der Stadt Lorch und bei dem Bauaufsichtsamt des Rheingau-Taunus-Kreises liegt keine Ursprungsbaugenehmigung des Gebäudes vor.

Wesentliche Baugenehmigungen liegen bei der Stadt Lorch und bei dem Bauaufsichtsamt des Rheingau-Taunus-Kreises nicht vor.

Das Gebäude „Hüttenmühle“ war bis 1993 ein Offiziersheim der Bundeswehr. Seither diente die ehemalige Gaststätte als Veranstaltungsort. Soweit im Rahmen der Objektbesichtigung feststellbar, wurden in der Vergangenheit die notwendigen Unterhaltungsmaßnahmen nicht durchgeführt. Das Gebäude hat einen erheblichen Instandhaltungs- und Renovierungsstau. Eine nachhaltige Nutzung ist nur in Verbindung mit einer durchgreifenden Modernisierung möglich. Wesentliche die wirtschaftliche Restnutzungsdauer verlängernden Modernisierungsmaßnahmen wurden in den vergangenen 15 bis 20 Jahren nicht ausgeführt.



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

Nutzung

- Kellergeschoss: Teilunterkellerung im Vorderhaus als Hausanschlussraum genutzt und Teilunterkellerung im Rückgebäude als Heizungskeller genutzt.
- Erdgeschoss: Eingangshalle mit WC-Räumen für Damen und Herren, Aufenthaltsraum, Speisezimmer, Küche mit Lagerräumen, Terrasse.
- Obergeschoss: 6 Zimmer, Bierstube mit Vorraum und Bar, Küche, 3 WC-Räume, Dusche Flur.
- Dachgeschoss: 4 Zimmer, Bad/WC und Flur. Nicht ausgebauter Dachboden.

4.1.2 Bauzahlen**Brutto-Grundfläche**

Die Brutto-Grundfläche wurde anhand der überlassenen Berechnungen zum „Umbauten Raum“ und durch eigene Berechnungen ermittelt.

Gem. Anlage:

Brutto-Grundfläche (BGF) = ca. 913,51 m²

Wohn- und Nutzflächen (nur mietfähig)

Die Wohn- und Nutzflächen werden entsprechend den in den vorliegenden Grundrissen enthaltenen Flächenangaben und der Anlage in Ansatz gebracht.

Die Wohn- und Nutzflächen können von den diesbezüglichen Vorschriften (DIN 277; DIN 283; II. BV, WoFIV) abweichen, sie sind deshalb nur als Grundlage dieses Gutachtens verwendbar.

Erdgeschoss:	ca. 279,92 m ²
Obergeschoss:	ca. 196,64 m ²
Dachgeschoss:	ca. 108,13 m ²
Gesamt:	ca. 584,69 m ²

4.1.3 Rohbau und Fassade

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

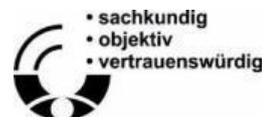
Fundamente, Wände, Decken

- Fundamente: Beton-Streifenfundament und Betonbodenplatte
- Außenwände: Keller- und Obergeschosse aus Mauerwerk.
- Innenwände: Tragende und nicht tragende Wände aus Mauerwerk.
- Decken: Stahlbetondecke über dem Kellergeschoss und Holzbalkendecke über dem Erd- und Obergeschoss.

Treppen

Zweiläufige gewendelte Treppe aus Holz vom Erd- zum Obergeschoss mit PVC-Belag, Geländer und Handlauf aus Holz. Der Zugang zum Dachgeschoss erfolgt im Vorderhaus über eine Ausziehleiter und im Rückgebäude über eine Leiter von außen.

Der Zugang zu dem Keller des Vorderhauses erfolgt über eine gewendelte Treppe mit Betonstufen.



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

Dach

Satteldach mit Kunstschiefer eingedeckt. Die Dachflächen sind nicht gedämmt. Regenrinnen und Regenfallrohre aus Zink oder PVC.

Fassade

Fassade mit Rauputz, Sockel verputzt und gestrichen. Die Fassade wurde gedämmt.

Gebäudeeingang

Der Zugang zu dem Gebäude erfolgt auf der Nordostseite über einen verglasten Vorbau in Stahlkonstruktion. Eingangstür aus Metallprofilen mit Glasfüllung.

4.1.4 Ausbau**Heizung**

Das Gebäude wurde über eine in dem Rückgebäude vorhandenen Heizungskeller installierte nicht mehr funktionsfähige Öl-Zentralheizung (Baujahr nicht bekannt) beheizt. In dem Gebäude erfolgt die Beheizung über Radiatoren.

Die Heizungsanlage ist abgängig. Mögliche immissionsschutzrechtliche Auflagen wurden nicht geprüft und sind nicht bekannt.

Warmwasserbereitung

(Ehemals) Zentrale Warmwasserversorgung über einen an die Zentralheizung angeschlossenen Boiler.

Sanitäre Einrichtungen

Das Wohnhaus verfügt über die folgenden Sanitärräume:

Erdgeschoss: Im Eingangsbereich WC-Räume für Damen und Herren getrennt. WC-Anlagen, Urinale und Waschbecken.

Obergeschoss: 3 WC-Räume mit WC-Anlage und Waschbecken.
1 Duschbad mit Dusche und Waschbecken.

Dachgeschoss: Bad mit eingebauter Badewanne und WC-Anlage.

Versorgungsleitungen

Versorgungsleitungen überwiegend unter Putz oder in Versorgungsschächten verlegt.

Dem Standard der 70-iger Jahre entsprechende Elektroinstallation mit normaler Anzahl an Schaltern und Steckdosen.

Antenne/ Kabelanschluss

Versorgung erfolgt über eine Parabolantenne.

Fenster

Holzfenster mit Isolierverglasung. Rollläden aus Kunststoff.

Fensterbänke innen aus Werzalit.

Fensterbänke außen aus Aluminium.

Türen

Glatte Holztüren in Holz- oder Stahlzargen.



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

Bodenbeläge, Wand- und DeckenbekleidungenErdgeschoss:

Anbau-Großer Gastraum (Aufenthaltsraum):

Bodenbelag: Parkett
 Wandbekleidung: Holzvertäfelung
 Deckenbekleidung: OWA-Decken

Eingangshalle:

Bodenbelag: Natursteinbelag
 Wandbekleidung: Holzvertäfelung und Einbaugarderobe
 Deckenbekleidung: OWA-Decken

Kleiner Gastraum (Speiseraum):

Bodenbelag: PVC
 Wandbekleidung: Sockel mit Paneelen verkleidet und Tapeten
 Deckenbekleidung: OWA-Decken und Paneelen

Küche und Lager:

Bodenbelag: Fliesen
 Wandbekleidung: Fliesen in unterschiedlicher Höhe
 Deckenbekleidung: Nut- und Federschalung

Sanitärräume:

Bodenbelag: Mosaikfliesen
 Wandbekleidung: Wandflächen raumhoch gefliest
 Deckenbekleidung: Nut- und Federschalung

Obergeschoss:

Bierstube:

Bodenbelag: Mosaikparkett
 Wandbekleidung: Holzvertäfelung
 Deckenbekleidung: OWA-Decken

Zimmer:

Bodenbelag: PVC oder Estrich ohne Belag
 Wandbekleidung: Raufasertapeten
 Deckenbekleidung: Raufasertapeten oder Putzflächen gestrichen

Küche:

Bodenbelag: Fliesen
 Wandbekleidung: Fliesenspiegel und Putzflächen gestrichen
 Deckenbekleidung: Putzflächen gestrichen

Sanitärräume:

Bodenbelag: Fliesen
 Wandbekleidung: Fliesen und Putzflächen gestrichen
 Deckenbekleidung: Putzflächen gestrichen

DIPL.-ING
 THOMAS
 AUGUSTINI



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

Dachgeschoss:

Zimmer:

Bodenbelag: ohne Belag oder Holzdielen

Wandbekleidung: Rauhfaserpapeten

Deckenbekleidung: Putzflächen gestrichen

Sanitärraum:

Bodenbelag: PVC

Wandbekleidung: Fliesen bis ca. 2 Meter

Deckenbekleidung: Putzflächen gestrichen

Einbaumöbel und Einrichtungsgegenstände

In der Eingangshalle ist eine Einbaugarderobe vorhanden. In der Bewertung werden keine Einbaumöbel und Einrichtungsgegenstände berücksichtigt.

4.1.5 Grundrissgestaltung

Das Gebäude hat eine überwiegend zweckmäßige Grundrissgestaltung. Die Räume sind überwiegend über die in den Etagen gelegenen Flure zu begehen.

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

4.1.6 Belichtungs- und Belüftungsverhältnisse

Das Wohnhaus verfügt in allen Geschossen über normale Belichtungs- und Belüftungsverhältnisse. Eine Querlüftung ist möglich. Die Sanitärräume im Erdgeschoss und im Dachgeschoss sind außenliegend und können über ein Fenster be- und entlüftet werden. Die Sanitärräume im Obergeschoss sind innenliegend.

4.1.7 Besondere Bauteile

Das Gebäude verfügt über folgende besondere Bauteile:

- Eingangsvorbau
- Balkon im Obergeschoss
- Außentreppen zur Terrasse des Vorbaus und Außentreppe zum Heizungskeller

4.1.8 Besondere Betriebseinrichtungen

Auf dem Grundstück befinden sich 2 Erdtanks. Ein Erdtank wurde verfüllt und der zweite Erdtank wurde entleert und gereinigt.

Entsprechende Nachweise liegen nicht 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

4.2 Einfamilienwohnhaus (Wohnhaus)**4.2.1 Art, Baujahr, Nutzung****Art**

Freistehendes 1-geschossiges Gebäude, unterkellert (als Erdgeschoss) mit nicht ausgebautem Dachgeschoss in Satteldachkonstruktion.

Baujahr

Eine Baugenehmigung und Angaben über das Ursprungsbaujahr liegen nicht vor

Soweit im Rahmen der Objektbesichtigung feststellbar, wurden in der Vergangenheit die folgenden die wirtschaftliche Restnutzungsdauer verlängernde Modernisierungsmaßnahmen ausgeführt:

- ca. 2014 Modernisierung im Innenausbau
- ca. 2014 Sanierung der Fassade

Nutzung

Kellergeschoss: Kellerraum

Erdgeschoss: 2 Zimmer, Küche, Bad und Flur

4.2.2 Bauzahlen**Brutto-Grundfläche**

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

Gem. Anlage:

Brutto-Grundfläche (BGF) = ca. 193,28 m²

Wohn- und Nutzflächen (nur mietfähig)

Die Wohnflächen wurden im Rahmen der Objektbesichtigung durch ein örtliches Aufmaß und eigene Berechnungen ermittelt.

Die Wohn- und Nutzflächen können von den diesbezüglichen Vorschriften (DIN 277; DIN 283; II. BV, WoFIV) abweichen, sie sind deshalb nur als Grundlage dieses Gutachtens verwendbar.

Wohnung im Obergeschoss: ca. 49,83 m²

Im Erdgeschoss befindet sich ein Trockenraum mit einer Nutzfläche von ca. 30,93 m²

4.2.3 Rohbau und Fassade

Die Angaben erfolgen entsprechend den möglichen Feststellungen im Rahmen der Objektbesichtigung und mit baujahrestypischen Annahmen.

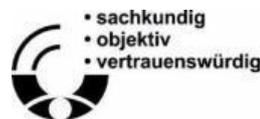
Fundamente, Wände, Decken

Fundamente: Beton-Streifenfundament und Betonbodenplatte

Außenwände: Keller- und Obergeschosse aus Mauerwerk.

Innenwände: Tragende und nicht tragende Wände aus Mauerwerk.

Decken: Stahlbetondecke über dem Kellergeschoss und Holzbalkendecke über dem Erdgeschoss.



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

Treppen

Im Inneren des Gebäudes ist keine Treppe vorhanden. Der Zugang erfolgt von außen über eine Betontreppe. Der Zugang zu dem nicht ausgebauten Dachgeschoss erfolgt vom Flur über eine Dachluke.

Der Zugang zu dem Kellerraum erfolgt von außen.

Dach

Satteldach mit Welleternitplatten. Die Dachflächen sind nicht gedämmt. Regenrinnen und Regenfallrohre aus Zink.

Fassade

Gedämmt Fassade mit Wärmedämmung und Rauputz, Sockel verputzt und gestrichen.

Gebäudeeingang

Der Zugang zu dem Gebäude erfolgt auf der Westseite. Eingangstür aus Kunststoff-/Metallprofilen mit Glasfüllung.

4.2.4 Ausbau**Heizung**

Das Gebäude wurde ehemals über eine mit Flüssiggas beheizte Gastherme beheizt. Die Gastherme und der Flüssiggastank wurde zwischenzeitlich entfernt, sodass das Gebäude zum Wertermittlungsstichtag über keine funktionsfähige Heizungsanlage verfügte.

In den Wohnräumen erfolgt die Beheizung über Plattenheizkörper.

Mögliche immissionschutzrechtliche Auflagen wurden nicht geprüft und sind nicht bekannt.

Warmwasserbereitung

Bis zur Demontage Versorgung über die Therme.

Sanitäre Einrichtungen

Das Wohnhaus verfügt über die folgenden Sanitärräume:

Erdgeschoss: Bad mit eingebauter Dusche, WC-Anlagen und Waschbecken.

Versorgungsleitungen

Versorgungsleitungen überwiegend unter Putz oder in Versorgungsschächten verlegt.

Objekte in eine dem Jahr der Modernisierung entsprechenden Standard mit normaler Anzahl an Schaltern und Steckdosen.

Fenster

Kunststofffenster mit Isolierverglasung. Rollläden aus Kunststoff.

Fensterbänke innen aus Naturstein.

Fensterbänke außen aus Aluminium.

Türen

Glatte Holztüren in Holzzargen.



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

Bodenbeläge, Wand- und Deckenbekleidungen

Zimmer:

Bodenbelag: Laminat
 Wandbekleidung: Tapeten oder Putzflächen gestrichen
 Deckenbekleidung: Putzflächen gestrichen

Küche:

Bodenbelag: Fliesen
 Wandbekleidung: Fliesenspiegel und Putzflächen gestrichen
 Deckenbekleidung: Putzflächen gestrichen

Bad:

Bodenbelag: Fliesen
 Wandbekleidung: Fliesen in unterschiedlicher Höhe
 Deckenbekleidung: Putzflächen gestrichen

Einbaumöbel und Einrichtungsgegenstände

In dem Gebäude sind keine Einbaumöbel und Einrichtungsgegenstände vorhanden.

4.2.5 Grundrissgestaltung

Das Gebäude hat eine überwiegend zweckmäßige Grundrissgestaltung. Die Küche ist als „gefangener Raum“ über das vorgelagerte Zimmer zu begehen. Aus der Grundrissgestaltung ergeben sich keine wesentlichen Ansätze für eine wirtschaftliche Wertminderung.

4.2.6 Belichtungs- und Belüftungsverhältnisse

Das Wohnhaus verfügt über normale Belichtungs- und Belüftungsverhältnisse. Eine Querlüftung ist möglich. Der Sanitärraum ist außenliegend und kann über ein Fenster be- und entlüftet werden.

4.2.7 Besondere Bauteile

Das Gebäude verfügt über folgende besondere Bauteile:

- Außentreppe

4.2.8 Besondere Betriebseinrichtungen

Das Wohnhaus verfügt über keine besondere Betriebseinrichtung.

4.3 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. Es wird unterstellt, dass das Wohnhaus dem energetischen Standard zum Zeitpunkt der Sanierung der Fassade im Jahr 2014 entspricht.

Das Gebäudeenergiegesetz (GEG) schreibt eine Austauschpflicht für Öl- und Gasheizungen vor, die über 30 Jahre alt sind. Stand 2024 müssen **alte Gas- oder Ölheizungen ausgetauscht werden, wenn das Baujahr 1994 und älter ist.**



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

In dem vorliegenden Gutachten wird ein Austausch der Zentralheizung in dem Haupthaus (Wohn- und Gästehaus) und ein Anschluss des Wohnhauses bewertungstechnisch unterstellt und in dem Gutachten berücksichtigt. Inwieweit die Erneuerung der Heizungsanlage sowie eine mögliche Reaktivierung eines vorhandenen Heizöltanks umsetzbar und genehmigungsfähig ist, konnte im Rahmen der Bearbeitung des vorliegenden Gutachtens nicht überprüft werden.

4.4 PKW-Stellplätze/ Garage

An das Wohnhaus wurde ein eingeschossiges Garagengebäude mit 4 Garagenstellplätzen angebaut. Im Bereich der Außenanlage stehen weitere Pkw-Stellplätze zu Verfügung.

Es wird unterstellt, dass von Seiten der Stadt Lorch keine Auflagen bezüglich der Stellplätze bestehen.

4.5 Außenanlagen einschl. sonstiger Anlagen

Der Zugangsbereich und der Vorplatz der Gebäude und Garage wurde überwiegend mit Betonverbundsteinpflaster befestigt oder asphaltiert.

Die Abgrenzung entlang der öffentlichen Grenzen und im Bereich der Nachbargrundstücke wurde mit einem Einfahrtstor und Zäunen hergestellt. Die nicht überbaute und befestigte Außenanlage wurde in einfacher Weise gärtnerisch gestaltet und befand sich zum Wertermittlungsstichtag in einem ungepflegten Zustand.

4.6 Baulicher Zustand

Entsprechend den möglichen Feststellungen während der Objektbesichtigung befindet sich das Wohn- und Gästehaus in einem dem Objektalter entsprechenden abgenutzten baulichen Zustand. Unter Berücksichtigung der langen Leerstandszeit und den unterlassenen Modernisierungen verfügt das Gebäude über einen erheblichen Unterhaltungs- und Renovierungsstau. Wesentliche Mängel oder Bauschäden waren im Rahmen der Objektbesichtigung visuell nicht feststellbar. Ohne eine grundlegende Modernisierung ist das Gebäude nicht nachhaltig nutzbar.

Das Einfamilienhaus wurde entsprechend den im Rahmen der Objektbesichtigung erhaltenen Informationen circa im Jahr 2014 modernisiert. Im Rahmen eines möglichen Neubezugs des leerstehenden Gebäudes müssen Renovierungsarbeiten ausgeführt werden und es muss eine Heizungsanlage mit einem möglichen Anschluss an die Zentralheizung des Haupthauses oder eine Luft-Wärmepumpe eingebaut werden.

4.7 Nebengebäude

Reihengarage mit 4 Stellplätzen:

1-geschossiges Gebäude, nicht unterkellert,
Flach geneigtes Dach mit Welleternitplatten
Baujahr nicht bekannt

Wände aus Hohlblockmauerwerk,
Holzbalkendecke

Fassade mit Rauputz

Brutto-Grundfläche BGF = 74,34 m²



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

4.8 Gesamtbeurteilung

Das ehemalige Wohn- und Gästehaus ist nur im Zusammenhang mit einer grundlegenden Modernisierung nachhaltig nutzbar.

Das Einfamilienhaus kann unter Berücksichtigung der durchgeführten Modernisierungsmaßnahmen nachhaltig nach dem Einbau oder dem Anschluss an eine Heizungsanlage genutzt werden.

Eine Verwertung erscheint unter Berücksichtigung der Lage, der überwiegend einfachen und nicht mehr zeitgemäßen Ausstattung des Wohn- und Gästehauses sowie unter Berücksichtigung der eingeschränkten Nachfrage nach Grundstücken in einem Mischgebiet der Stadt Lorch, die mit einem altersbedingt abgenutzten Gebäude bebaut sind, am örtlichen Immobilienmarkt in einem angemessenen Verkaufszeitraum nur erschwert möglich.

5 Verfahrenswahl mit Begründung

Entsprechend den 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 **Ertragswertverfahrens** (gem. §§ 27 – 34 ImmoWertV 21) zu ermitteln, weil bei der Kaufpreisbildung der marktüblich erzielbare Ertrag im Vordergrund steht.

Der vorläufige Ertragswert ergibt sich als Summe aus dem Bodenwert, des Reinertrags, der Restnutzungsdauer und des objektspezifisch angepassten Liegenschaftszinssatzes.

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

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 aus dem Bodenwert, dem vorläufigen Sachwert der baulichen Anlagen und dem vorläufigen Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen ermittelt.

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 Vergleichswertverfahren (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.



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

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 Ertragswert- als auch bei der Sachwertermittlung sind alle, das Bewertungsgrundstück betreffenden besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale sachgemäß zu berücksichtigen. Dazu zählen:

- 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.

DIPL.-ING
THOMAS
AUGUSTINI



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

6 Ermittlung des Verkehrswertes des mit einem ehemaligen Wohn- und Gästehaus und einem Einfamilienhaus bebauten Grundstücks Flurstück 22/2, Schwalbacher Straße 56a.

6.1 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..

6.1.1 Bodenrichtwert (§ 196 BauGB)

Das Bewertungsgrundstück liegt in der zum 01.01.2024 gültigen Richtwertkarte des Gutachterausschuss für Immobilienwerte (§§ 192 ff. BauGB) für den Bereich des Rheingau-Taunus-Kreises im Bereich einer gewerblichen Baufläche. Der aktuelle rechtsverbindliche Bebauungsplan „Gewerbegebiet Wispertal - 3. Änderung“ enthält für den Bereich des Bewertungsgrundstücks gemäß der Nutzungsschablone Nr. 1 folgende Festsetzung:

MI = Mischgebiet

Der Gutachterausschuss hat zum **Stichtag 01.01.2024** als Bodenrichtwert für das Gebiet der Stadt Lorch, für die in der Nähe nordwestlich der Bewertungsgrundstücke gelegene Bodenrichtwertzone Nr. 6560015 folgenden Bodenrichtwert festgestellt:

85,00 €/m² ebf

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

Entwicklungszustand = Baureifes Land
 Nutzungsart = gemischte Baufläche
 Fläche des
 Richtwertgrundstücks = 950 m²
 Beitrags- und abgabe-
 rechtlicher Zustand = erschließungsbeitragsfrei

Für den als „Fläche für die Wasserwirtschaft den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses, Zweckbestimmung Überschwemmungsgebiet“ und als „Flächen für Maßnahmen zum Schutz zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft“ hat der Gutachterausschuss für Immobilienwerte keinen Bodenrichtwert ermittelt.



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

6.1.1.2 Abweichungen vom Bodenrichtwert

Eine Bodenwertänderung für die „gemischte Baufläche“ ist vom 01.01.2024 bis zum Wertermittlungsstichtag 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.

Das Bewertungsgrundstück hat einen unregelmäßige, jedoch für eine Bebauung angemessenes Verhältnis der Grundstückslänge zur Grundstückstiefe. Unter Berücksichtigung der Grundstücksgestalt und der offenen Bauweise ergibt sich kein wesentlicher Nachteil aus der Grundstücksgestalt des Bewertungsgrundstücks.

Grundstücksgröße

Der Bodenrichtwert bezieht sich auf eine Grundstücksgröße von 950 m². Der als Mischgebiet ausgewiesene Bereich des Bewertungsgrundstücks hat eine Größe von 5.511 m².

Grundsätzlich gilt: Je größer eine Grundstücksfläche ist, umso höher ist der absolute Bodenwert. Damit geht sinkt auch die Nachfrage nach dem Grundstück, was einen niedrigeren 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 für Grundstücke mit einer Größe von 5.511 m² in dem Immobilienmarktbericht 2024 keine regionale Umrechnungskoeffizienten zur Berücksichtigung der Abweichung von der Grundstücksgröße ermittelt.

6.1.1.3 Bodenwert im bebauten Zustand

Der Bodenwert des bebauten Bewertungsgrundstücks abgeleitet aus dem Bodenrichtwert ergibt sich wie folgt:

5.511 m ² x 85,00 €/m ²	= 468.435,00 €
Bodenwert	= 468.435,00 €
Bodenwert gerundet	= 468.000,00 €
	=====



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

6.2 Ermittlung des Bodenwertes nach dem Vergleichswertverfahren (§ 24 ImmoWertV 21) für das als Mischgebiet nutzbare Teilgrundstück

Das Vergleichswertverfahren ist das Regelverfahren für die Bodenwertermittlung unbebauter Grundstücke. Das Modell für die Ermittlung des Vergleichswerts ist in den §§ 24 – 26 ImmoWertV 21 beschrieben.

Die Ermittlung des vorläufigen Vergleichswerts kann entweder auf der statistischen Auswertung einer ausreichenden Anzahl von Vergleichspreisen (**Vergleichspreisverfahren**) oder auf der Multiplikation eines an die Merkmale des zu bewertenden Objektes angepassten Vergleichsfaktors mit der entsprechenden Bezugsgröße (**Vergleichsfaktorverfahren**) basieren.

Ergebnis des Vergleichswertverfahrens ist zunächst der Vergleichswert. Eine Anpassung an die Lage auf dem Grundstücksmarkt ist dabei in der Regel nicht erforderlich, da dieser bereits mit den Vergleichspreisen berücksichtigt wird. Der Vergleichswert ist damit bei der Anwendung des Vergleichswertverfahrens zugleich in aller Regel der Verkehrswert.

6.2.1 Auswahlkriterien

Zur Ermittlung von **Vergleichspreisen** (§ 25 ImmoWertV) sind Kaufpreise von Grundstücken heranzuziehen, die mit dem zu bewertenden Grundstück hinreichend übereinstimmende Grundstücksmerkmale (z. B. Lage, Entwicklungszustand, Art und Maß der baulichen Nutzung, Größe, beitragsrechtlicher Zustand, Gebäudeart, baulicher Zustand, Wohnfläche etc.) aufweisen und deren Vertragszeitpunkte in hinreichend zeitlicher Nähe zum Wertermittlungsstichtag stehen.

Eine **hinreichende Übereinstimmung der Grundstücksmerkmale** eines Vergleichsgrundstücks mit dem des Wertermittlungsobjekts liegt vor, wenn das Vergleichsgrundstück hinsichtlich seiner wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale keine, nur unerhebliche oder solche Abweichungen aufweist, deren Auswirkungen auf die Kaufpreise in sachgerechter Weise durch Umrechnungskoeffizienten oder Zu- und Abschläge berücksichtigt werden können.

Eine **hinreichende Übereinstimmung des Vertragszeitpunktes** mit dem Wertermittlungsstichtag liegt vor, wenn der Vertragszeitpunkt nur eine unerheblich kurze Zeitspanne oder nur so weit vor dem Wertermittlungsstichtag liegt, dass Auswirkungen auf die allgemeinen Wertverhältnisse in sachgerechter Weise, insbesondere durch Indexreihen, berücksichtigt werden können.

Es soll ggf. unter Einbeziehung von Vergleichspreisen aus entfernter gelegenen Vergleichsgebieten eine möglichst genügende Anzahl von Vergleichspreisen herangezogen 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

6.2.2 Ermittlungsgrundlagen

Der Gutachterausschuss für Immobilienwerte für den Bereich des Rheingau-Taunus-Kreises hat für den Bereich der Stadt Lorch Kaufpreise von Grundstücken registriert, die als Mischgebiet nutzbar sind.

Finden sich in dem Gebiet, in dem die Bewertungsgrundstücke liegen, nicht genügend Kaufpreise (Vergleichspreise), können gemäß § 14 Abs. 2 ImmoWertV 21 auch Kaufpreise (Vergleichspreise) aus anderen vergleichbaren Gebieten herangezogen werden.

Dem Sachverständigen liegen Kaufpreise von Wiederverkäufen von Grundstücken der nach der besonderen Art der baulichen Nutzung als Mischgebiet nutzbar sind.

Zur Erfüllung der Forderung nach hinreichender Übereinstimmung der Zustandsmerkmale der Vergleichsobjekte mit den planungsrechtlichen Festsetzungen im Bereich des Bewertungsgrundstücks erfolgte eine Auswahl nach

- Lage,
- Grundstückszustand,
- Art und Maß der geplanten baulichen Nutzung,
- Erschließungszustand.

Nach Auswertung der Kaufpreissammlung des Gutachterausschusses für Immobilienwerte für den Bereich des Rheingau-Taunus-Kreises sowie der Überprüfung der Zustandsmerkmale werden folgende Vergleichspreise von Grundstücken zur Bewertung herangezogen:

Nr.	Gemarkung	Gemarkung	Nutzung	BRW €/m ²	Kaufpreis €	Größe m ²	Preis €/m ²
1	Lorch	Lorch	Mischgebiet	70,00	10.000,00	180	55,00
2	Lorch	Lorch	Mischgebiet	75,00	96.200,00	1.069	90,00
3	Lorch	Lorch	Mischgebiet	85,00	58.000,00	844	69,00
4	Lorch	Espenschied	Mischgebiet	35,00	20.000,00	246	81,00
5	Lorch	Espenschied	Mischgebiet	45,00	35.500,00	696	51,00
6	Lorch	Ransel	Mischgebiet	35,00	25.600,00	733	35,00
7	Lorch	Ransel	Mischgebiet	35,00	10.000,00	343	29,00
8	Lorch	Ransel	Mischgebiet	40,00	65.000,00	1.032	63,00
9	Lorch	Wollmerschied	Mischgebiet	35,00	26.400,00	754	35,00
10	Lorch	Wollmerschied	Mischgebiet	35,00	11.900,00	424	28,00
							i.M. 53,60 €/m ²

Um die vorliegenden Kaufpreise auf das Bewertungsobjekt abzustimmen, sind die Bodenrichtwerte das beschreibende Lagemerkmal. Zur Anpassung der Kaufpreise an die vergleichbare Lage wird das Verhältnis des Bodenrichtwertes der Vergleichsobjekte zum Bodenrichtwert im Bereich des Bewertungsgrundstücks in Höhe von 85 €/m² als Korrekturfaktor ermittelt. Durchführung dieser Verfahrensweise erhält man folgenden Anpassungsfaktor für die Kaufpreise €/m² Grundstücksfläche für die verschiedenen Fälle:



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

BRW-Vergleichsfall €	BRW- Wertermittlungsobjekt €	Anpassungsfaktor %
85	85	1,00
75	85	1,13
70	85	1,21
45	85	1,89
40	85	2,12
35	85	2,43

Die Anpassungsfaktoren werden auf die verschiedenen Kauffälle angewendet. Danach ergeben sich für die Verkaufsfälle die folgenden angepassten Kaufpreise €/m² Grundstücksfläche:

Nr.	Ortslage	Straße	BRW €/m ²	Kaufpreis €/m ²	Faktor	Korrigierter Kaufpreis €/m ²
1	Lorch	Lorch	70,00	55,00	1,21	67,00
2	Lorch	Lorch	75,00	90,00	1,13	102,00
3	Lorch	Lorch	85,00	69,00	1,00	69,00
4	Lorch	Espenschied	35,00	81,00	2,43	197,00
5	Lorch	Espenschied	45,00	51,00	1,89	96,00
6	Lorch	Ransel	35,00	35,00	2,43	85,00
7	Lorch	Ransel	35,00	29,00	2,43	70,00
8	Lorch	Ransel	40,00	63,00	2,12	134,00
9	Lorch	Wollmerschied	35,00	35,00	2,43	85,00
10	Lorch	Wollmerschied	35,00	28,00	2,43	68,00
						i.M. 97,30 €/m ²

Zur Untersuchung der Qualität eines Mittelwertes und der Streuung der einzelnen Kauffälle wird der Variationskoeffizient genutzt. Dabei handelt es sich um den Quotienten aus der Standardabweichung und dem Mittelwert. Die Größe des Variationskoeffizienten ist eine Aussage zur Qualität der Kauffälle.

Es zeigt sich, dass der Mittelwert sehr unsicher ist, da der Variationskoeffizient mit **0,42** zu hoch ist. Nach Auswertung zeigt sich, dass es mehrere Schwerpunkte der Preisbildung gibt. So liegen der Vergleichsfall Nr. 4 mit einem Kaufpreis von 197,00 €/m² und der Vergleichsfall Nr. 8 mit einem Kaufpreis von 134,00 €/m² deutlich über den anderen Vergleichsfällen.



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

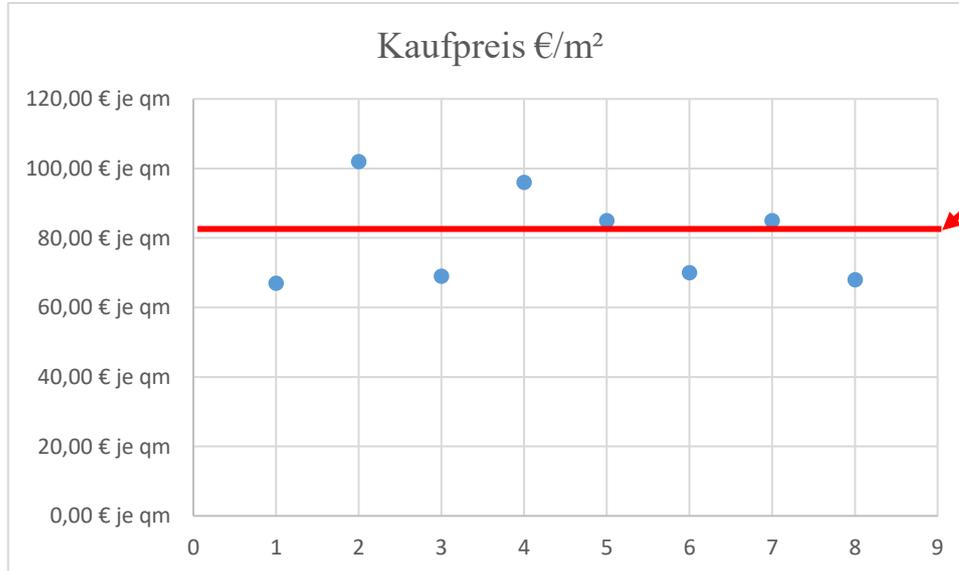
ST.-NR. 037 802 600 59

Ohne Berücksichtigung der Vergleichsfälle Nr. 4 und Nr. 8 ergibt die Auswertung der verbleibenden Kauffälle folgendes Ergebnis:

DIPL.-ING
THOMAS
AUGUSTINI

Nr.	Ortslage	Straße	Kaufpreis €/m ²	Faktor	Korrigierte Kaufpreise €/m ²
1	Lorch	Lorch	55,00	1,21	67,00
2	Lorch	Lorch	90,00	1,13	102,00
3	Lorch	Lorch	69,00	1,00	69,00
5	Lorch	Espenschied	51,00	1,89	96,00
6	Lorch	Ransel	35,00	2,43	85,00
7	Lorch	Ransel	29,00	2,43	70,00
9	Lorch	Wollmerschied	35,00	2,43	85,00
10	Lorch	Wollmerschied	28,00	2,43	68,00
Summe					642,00
Arithmetisches Mittel					80,25
Anzahl (n-1)					7,00
Quadratwurzel					189,07
Standardabweichung					13,75
Variationskoeffizient					0,17

Der Mittelwert verändert sich von 97,30 €/m² auf **80,25 €/m²**, wobei die statistische Sicherheit durch den Variationskoeffizienten mit **0,17** eine gute Verteilung der Kaufpreise aufzeigt. Die graphische Darstellung macht das besonders deutlich.



Mittelwert

Niedrigster Kaufpreis: 67,00 €/m²
 Höchster Kaufpreis: 102,00 €/m²
 Arithmetischer Mittelpreis: **80,00 €/m²**



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

6.3 Ermittlung des Bodenwertes nach dem Vergleichswertverfahren (§ 24 ImmoWertV 21) für das als Ausgleichsfläche nutzbare Teilgrundstück

Allgemeine Erläuterungen vgl. Punkt 6.2

6.3.1 Auswahlkriterien

Allgemeine Erläuterungen vgl. Punkt 6.2.1

6.3.2 Ermittlungsgrundlagen

Der Gutachterausschuss für Immobilienwerte für den Bereich des Rheingau-Taunus-Kreises hat für den Bereich der Stadt Lorch keine Kaufpreise registriert, die als Ausgleichsfläche genutzt werden.

Finden sich in dem Gebiet, in dem die Bewertungsgrundstücke liegen, nicht genügend Kaufpreise (Vergleichspreise), können gemäß § 14 Abs. 2 ImmoWertV 21 auch Kaufpreise (Vergleichspreise) aus anderen vergleichbaren Gebieten herangezogen werden.

Dem Sachverständigen liegen Kaufpreise von Wiederverkäufen von Grundstücken im Bereich des Rheingau-Taunus-Kreises vor, die nach der besonderen Art der Nutzung als Ausgleichsfläche nutzbar sind.

Zur Erfüllung der Forderung nach hinreichender Übereinstimmung der Zustandsmerkmale der Vergleichsobjekte mit den planungsrechtlichen Festsetzungen im Bereich des Bewertungsgrundstücks erfolgte eine Auswahl nach

- Lage,
- Grundstückszustand,
- Art und Maß der Nutzung.

Nach Auswertung der Kaufpreissammlung des Gutachterausschusses für Immobilienwerte für den Bereich des Rheingau-Taunus-Kreises sowie der Überprüfung der Zustandsmerkmale werden folgende Vergleichspreise von Grundstücken zur Bewertung herangezogen:

Nr.	Gemarkung	Gemarkung	Nutzung	Kaufpreis €	Größe m ²	Preis €/m ²
1	Bechtheim	A.d.hint. Berg	Ausgleichsfläche	15.400	5.133	3,00
2	Beuerbach	In der Scherr	Ausgleichsfläche	279	279	1,00
3	Bleidenstadt	Langwiese	Ausgleichsfläche	10.800	3.003	3,60
4	Esch	Hammermühle	Ausgleichsfläche	1.400	469	3,00
5	Huppert	Höllerstück	Ausgleichsfläche	2.250	1.500	1,50
6	Huppert	Höllerstück	Ausgleichsfläche	1.300	850	1,50
7	Kiedrich	Hinter d. Zäunen	Ausgleichsfläche	3.000	881	3,40
8	Limbach	Daumrich	Ausgleichsfläche	31.600	7.909	4,00
9	Neuhof	Vor dem Maisel	Ausgleichsfläche	5.500	2.767	2,00
10	Wehen	Am Weisenstein	Ausgleichsfläche	1.200	600	2,00
						i.M. 2,50 €/m ²

DIPL.-ING
THOMAS
AUGUSTINI



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

Niedrigster Kaufpreis:	1,00 €/m ²
Höchster Kaufpreis:	4,00 €/m ²
Arithmetischer Mittelpreis:	2,50 €/m²

DIPL.-ING
THOMAS
AUGUSTINI

Die berücksichtigten Kaufpreise entsprechen den Kaufpreisen des gewöhnlichen Geschäftsverkehrs. Für diese Kaufpreise €/m² Grundstücksfläche können nun die weiteren Angaben zu den Vergleichsfällen durch nachgewiesene oder sachverständig eingeschätzte Korrekturen auf die Situation des Wertermittlungsobjekts angepasst werden.

Anpassung des Mittelwertes an die besonderen wertbeeinflussenden Eigenschaften des Wertermittlungsobjekts:

Stadträumliche Lage des Grundstücks

Die nachgewiesenen Vergleichsobjekte liegen in vergleichsweiser örtlicher Lage. Aufgrund der Ortsrandlage des Bewertungsgrundstücks mit vergleichsweise normaler Erreichbarkeit.

Kein Ab-/Zuschlag zum Mittelwert +/- 0 %

Abweichung von der Nutzung

Vergleichsgrundstücke Ausgleichsfläche genutzt mit weitestgehend vergleichbaren planungsrechtlichen Vorgaben.

Kein Ab-/Zuschlag zum Mittelwert +/- 0 %

Abweichung von der Größe/Zuschnitt

Aufgrund der Größe und des Zuschnitts ergeben sich keine wesentlichen wertrelevanten Unterschiede.

Kein Ab-/Zuschlag zum Mittelwert +/- 0 %

Vergleichswert für das Bewertungsobjekt = 2,50 €/m²

(nach Anpassung an die wertbeeinflussenden Zustandsmerkmale)

Nach Auswertung der Vergleichspreise und unter Berücksichtigung der zuvor genannten Zustandsmerkmale des Bewertungsgrundstücks wird ein angemessener Quadratmeterpreis in Höhe von

2,50 €/m² Grundstücksfläche

in Ansatz gebracht.

6.3.3 Wert des Grundstücks nach dem Vergleichswertverfahren

Der Bodenwert für das als Ausgleichsfläche nutzbare Teilgrundstück, abgeleitet aus den Vergleichspreisen ergibt sich wie folgt:

Vergleichswert:		
1.270 m ² x 2,50 €/m ²	=	3.175,00 €
Freilegungskosten	./. =	0,00 €
Vergleichswert des Grundstücks	=	3.175,00 €
Vergleichswert gerundet	=	3.200,00 €



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

6.4 Bodenwert gesamt

Der Bodenwert des Gesamtgrundstücks ergibt sich wie folgt:

Bezeichnung des Teilbereichs	Ertragswert
Teilgrundstück Mischgebiet	440.880,00 €
Teilgrundstück Ausgleichsfläche	3.175,00 €
Summe	444.055,00 €

Bodenwert gesamt ca. 440.000,00 €

7 Ermittlung des Ertragswertes (§§ 27 - 34 ImmoWertV 21)

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

Die Ermittlung des Ertragswertes 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 Bodenertragsanteil 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.



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

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.

Aus der Anlage sind die Wohn- und Nutzflächen zu ersehen. Danach haben die Gebäude eine Wohn- und Nutzfläche von ca. **584,69 m²** und das als Einfamilienhaus nutzbare Nebengebäude eine Wohnfläche von ca. **49,83 m²**.

7.1 **Alter, Gesamt- und Restnutzungsdauer** (§ 4 i. V. m. § 12 Abs. 5 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.

Die Gesamtnutzungsdauer (GND) 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.

Die standardbezogene Gesamtnutzungsdauer wird 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 Unterhaltungszustaus sowie zur Modernisierung in der Wertermittlung als bereits durchgeführt unterstellt werden.

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.

DIPL.-ING
THOMAS
AUGUSTINI



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

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 Unterhaltungsstaus sowie zur Modernisierung in der Wertermittlung als bereits durchgeführt unterstellt werden.

7.1.1 Ehemaliges Wohn- und Gästehaus (Haupthaus)

Angaben über das Ursprungsbaujahr des Gebäudes liegen nicht vor. Das Gebäude wurde in den vergangenen 15 bis 20 Jahren nicht wesentlich modernisiert. Zur nachhaltigen Nutzung müssen umfangreiche Modernisierungen durchgeführt werden, die in der Wertermittlung zum Wertermittlungsstichtag als bereits durchgeführt unterstellt werden.

Zur Bestimmung der Restnutzungsdauer, insbesondere unter Berücksichtigung der zeitnah durchzuführenden wesentlichen Modernisierungsmaßnahmen, wird ein Punktrasterverfahren (Punktrastermethode nach der nach „ImmoWertV21“) angewendet.

Hieraus ergeben sich 12 Modernisierungspunkte unter Berücksichtigung der unterstellten Modernisierungen (von max. 20 Punkten). Diese wurden wie folgt ermittelt:

Modernisierungsmaßnahmen (vorrangig in den letzten 15 Jahren)	Maximale Punkte	Tatsächliche Punkte	
		Unterstellte Maßnahmen	Begründung
Modernisierung der Fenster und Außentüren	2	2,0	Erforderlich
Modernisierung der Leitungssysteme (Strom, Gas, Wasser, Abwasser)	2	2,0	Erforderlich
Modernisierung der Heizungsanlage	2	2,0	Erforderlich
Modernisierung von Sanitärräumen	2	2,0	Erforderlich
Modernisierung des Innenausbaus, z.B. Decken, Fußböden, Treppen	2	2,0	Erforderlich
Wesentliche Verbesserung der Grundrissgestaltung	2	2,0	Erforderlich
Summe		12,0	



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

Ausgehend von den 12 Modernisierungspunkten, ist dem Gebäude der Modernisierungsgrad „überwiegend modernisiert“ zuzuordnen.

In Abhängigkeit von:

- der üblichen Gesamtnutzungsdauer (70 Jahre)
- und aufgrund des Modernisierungsgrads „überwiegend modernisiert“ ergibt sich für das Gebäude gemäß der Punktrastermethode „Anlage 2 ImmoWertV 21“ eine (modifizierte) Restnutzungsdauer von 36 Jahren.

Aus der üblichen Gesamtnutzungsdauer (70 Jahre) und der (modifizierten) Restnutzungsdauer (36 Jahre) ergibt sich ein fiktives Gebäudealter von (70 Jahre – 36 Jahre =) 34 Jahren. Aus dem fiktiven Gebäudealter ergibt sich zum Wertermittlungsstichtag ein fiktives Baujahr (2024 – 34 Jahren =) **1990**.

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

Ehemaliges Wohn- und Gästehaus fiktives Baujahr **1990**

Gesamtnutzungsdauer GND 70 Jahre

Restnutzungsdauer RND 36 Jahre

7.1.2 Einfamilienhaus (Wohnhaus)

Angaben über das Ursprungsbaujahr liegen nicht vor. Das Gebäude wurde insbesondere im Jahr 2014 in Teilbereichen modernisiert.

Zur Bestimmung der Restnutzungsdauer, insbesondere unter Berücksichtigung von durchgeführten oder zeitnah durchzuführenden wesentlichen Modernisierungsmaßnahmen, wird ein Punktrasterverfahren (Punktrastermethode nach der nach „ImmoWertV21“) angewendet.

Hieraus ergeben sich 12 Modernisierungspunkte unter Berücksichtigung der durchgeführten Modernisierungen und dem unterstellten Einbau einer Heizungsanlage bzw. dem möglichen Anschluss an die Heizungsanlage des Hauptgebäudes (von max. 20 Punkten). Diese wurden wie folgt ermittelt:



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

Modernisierungsmaßnahmen (vorrangig in den letzten 15 Jahren)	Maximale Punkte	Tatsächliche Punkte	
		Durchgeführte Maßnahmen	Unterstellte Maßnahmen
Modernisierung der Fenster und Außentüren	2	2,0	0,0
Modernisierung der Leitungssysteme (Strom, Gas, Wasser, Abwasser)	2	2,0	0,0
Modernisierung der Heizungsanlage	2	0,0	2,0
Wärmedämmung der Außenwände	4	2,0	0,0
Modernisierung von Bädern	2	2,0	0,0
Modernisierung des Innenausbaus, z.B. Decken, Fußböden, Treppen	2	2,0	0,0
Summe		10,0	2,0

Ausgehend von den 12 Modernisierungspunkten, ist dem Gebäude der Modernisierungsgrad „überwiegend modernisiert“ zuzuordnen.

In Abhängigkeit von:

- der üblichen Gesamtnutzungsdauer (70 Jahre) und
- und aufgrund des Modernisierungsgrads „überwiegend modernisiert“ ergibt sich für das Gebäude gemäß der Punktrastermethode „Anlage 2 ImmoWertV 21“ eine (modifizierte) Restnutzungsdauer von 36 Jahren.

Aus der üblichen Gesamtnutzungsdauer (70 Jahre) und der (modifizierten) Restnutzungsdauer (36 Jahre) ergibt sich ein fiktives Gebäudealter von (70 Jahre – 36 Jahre =) 34 Jahren. Aus dem fiktiven Gebäudealter ergibt sich zum Wertermittlungsstichtag ein fiktives Baujahr (2024 – 34 Jahren =) **1990**.

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

Wohnhaus fiktives Baujahr **1990**

Gesamtnutzungsdauer GND 70 Jahre
Restnutzungsdauer RND 36 Jahre

Garagengebäude unterstellte

Restnutzungsdauer RND 11 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

7.2 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 (unterstelltem) Wohnraum war im Bereich der Stadt Lorch im Zeitraum von Januar 2024 bis Juni 2024 unterdurchschnittlich. Die durchschnittliche Quadratmeter-Angebotsmiete lag in dem Beobachtungszeitraum bei 9,00 €/m².

(Datenquelle: ImmobilienScout24, Immobilien Service, Berlin).

Unter Berücksichtigung der aktuellen Nachfrage sind am lokalen Markt die nachfolgenden Mieten erzielbar:

Größe	Kaltemiete je m ²	Streuungsintervall (90 %)
< 30 m ²		
> 30 - 60 m ²	8,41 €	6,25 € - 10,54 €
> 60 - 90 m ²	9,07 €	6,67 € - 10,00 €
> 90 - 120 m ²	6,74 €	6,54 € - 6,94 €
größer 120 m ²		

Für den in dem vorliegenden Gutachten unterstellten Ausbau des Gebäudes für Wohnzwecke, der unterstellten Ausstattung, der möglichen Grundrissgestaltung sowie der aktuellen Nachfrage am örtlichen Vermietungsmarkt werden zum Wertermittlungsstichtag die folgenden marktüblich erzielbaren Nettokaltmieten in Ansatz gebracht:

Gebäude	Mieteinheit	Fläche (m ²)	Anzahl (Stck.)	marktüblich erzielbare Nettokaltmiete		
				(€/m ²) bzw. (€/Stck.)	monatlich (€)	jährlich (€)
Haupthaus	Dachgeschoss	108,13		8,00	865,04	10.380,48
	Obergeschoss	196,64		8,00	1.573,12	18.877,44
	Erdgeschoss	279,92		8,00	2.239,36	26.872,32
Wohnhaus	Wohnung	49,83		8,00	398,64	4.783,68
Garage	Garage		4,00	40,00	160,00	1.920,00
Summe		634,52	4,00		5.236,16	62.833,92



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

Die Ertragswertermittlung wird auf der Grundlage der marktüblich erzielbaren **Nettokaltmiete** durchgeführt (vgl. § 27 Abs. 1 ImmoWertV 21).

Jahresrohertrag = rd. **62.834,00 €**

(Summe der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmieten)

7.3 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.

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 (4,3 %)	
jährlich 4 % des Jahresrohertrages	= 2.513,00 €
4 Garagen jährlich a. 46,00 €	= 184,00 €
- Mietausfallwagnis 2 % bezogen auf den Jahresrohertrag	
2 % von 62.834,00 €	= 1.257,00 €
- kalkulatorische Instandhaltungskosten (14,6 %)	
13,80 €/m ² und Jahr x 634,52 m ²	= 8.756,00 €
4 Garagen jährlich a. 104,00 €	= <u>416,00 €</u>
- die Bewirtschaftungskosten betragen	= 13.126,00 €
(ca. 20,9 % des Jahresrohertrages von 62.834,00 €).	

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 die Mieter umgelegt werden. Bei den Instandhaltungskosten wird unterstellt, dass die Mieter die Kosten für die Schönheitsreparaturen tragen. Die Instandhaltungskosten wurden unter Berücksichtigung der Auflagen im Zusammenhang mit dem Denkmalschutz angemessen erhöht in Ansatz gebracht.

DIPL.-ING
THOMAS
AUGUSTINI



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

7.4 Jahresreinertrag (§ 31 Abs. 1 ImmoWertV 21)

Der Jahresreinertrag beträgt
 62.834,00 € *J.* 13.126,00 € = 49.708,00 €

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.

In dem Immobilienmarktbereich 2024 des wurde für Mehrfamilienwohnhäuser (unterstellte Nutzung) ein Liegenschaftszinssatz von 2,2 % bei einer Standardabweichung von ± 1,9 festgestellt.

Unter Beachtung der Lage des Objekts und der daraus resultierenden Nutzungsmöglichkeiten erscheint eine Verwertung nur erschwert 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 unter Berücksichtigung des erforderlichen Modernisierungsbedarfs und die vergleichsweise einfache Ausstattung des Gebäudes einen objektspezifischen Liegenschaftszinssatz von **p = 4,0 %** zugrunde.

Danach ergibt sich der Jahresreinertrag aus dem Bewertungsobjekt wie folgt:

Verzinsungsbetrag des Bodenwertes

4,0 % von 444.055,00 € = 17.762,00 €

Reinertragsanteil der baulichen Anlage

49.708,00 € *J.* 17.762,00 € = 31.946,00 €

7.5 Vorläufiger Ertragswert der baulichen und sonstigen Anlagen

Wie zuvor bereits erläutert, wird die wirtschaftliche Restnutzung des Objekts aufgrund des Unterhaltungszustandes mit **RND = 36 Jahre** angesetzt. Bei einem Liegenschaftszinssatz von $p = 4,0 \%$ wird der **Kapitalisierungsfaktor** (gem. § 34 ImmoWertV 21) **V = 18,908** analog dem Barwertfaktor einer jährlich nachschüssigen Rente in Ansatz gebracht.

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

18,908 x 31.946,00 € = 604.035,00 €



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

7.6 Vorläufiger Ertragswert

Bodenwert im bebauten Zustand (siehe Nr. 6.4 dieses Gutachtens)	=	444.055,00 €
Ertragswert der baulichen Anlage	=	<u>604.035,00 €</u>
Vorl. Ertragswert	=	1.048.090,00 €

**7.7 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.

Die in der Gebäudebeschreibung aufgeführten Wertminderungen wegen zusätzlich zum Kaufpreis erforderlicher Aufwendungen insbesondere für die Beseitigung von Bauschäden und Baumängeln sowie die unterstellten erforderlichen Modernisierungsmaßnahmen werden nach den Erfahrungswerten auf der Grundlage für diesbezüglich notwendige Kosten marktangepasst, d. h. der hierdurch (ggf. zusätzlich "gedämpft" unter Beachtung besonderer steuerlicher Abschreibungsmöglichkeiten) eintretenden Wertminderungen quantifiziert.

Eine hinreichende Nachvollziehbarkeit der Wertermittlung in Hinsicht auf die Schätzung des Werteinflusses der vorhandenen Zustandsbesonderheiten kann im Sinne der ImmoWertV in aller Regel durch die Angabe grob geschätzter Erfahrungswerte für die Investitions- bzw. Beseitigungskosten erreicht werden. Die Kostenschätzung für solche baulichen Maßnahmen erfolgt in der Regel mit Hilfe von Kostentabellen, die sich auf Wohn- oder Nutzflächen, Bauteile oder Einzelgewerke beziehen.

Verkehrswertgutachten sind jedoch grundsätzlich keine Bauschadengutachten. D.h. die Erstellung einer differenzierten Kostenberechnung ist im Rahmen eines Verkehrswertgutachtens durch den Immobilienbewertungssachverständigen nicht zu leisten und wird von diesem auch nicht geschuldet.

Die in diesem Gutachten enthaltenen Kostenermittlungen für z.B. erforderliche bauliche Investitionen sind daher weder Kostenberechnung, Kostenanschlag noch Kostenfeststellung oder Kostenschätzung im Sinne der DIN 276 (Kosten im Hochbau), sondern lediglich pauschalierte Kostenschätzungen für das Erreichen des angestrebten Hauptzweckes des beauftragten Gutachtens, nämlich der Feststellung des Markt-/Verkehrswertes.

Die Wertansätze für die erforderliche Maßnahmen zur Modernisierung des Haupthauses sowie erforderliche Unterhaltungsmaßnahmen im Bereich des Wohnhauses, die im Rahmen einer Verwertung erforderlich sind, werden wie folgt in Ansatz gebracht:

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	Wertbeeinflussung insg.
Unterstellte Modernisierungen	-896.800,00 €
• Haupthaus	- 877.000,00 €
• Wohnhaus	- 19.800,00 €
Summe	-896.800,00 €



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

Wertminderung infolge erforderlicher Modernisierungsmaßnahmen für das Hauptgebäude**Modernisierungskosten u.ä.:**

Ø relative Kosten für die bei den Modernisierungspunkten
unterstellten Maßnahmen
(bei 12,00 Modernisierungspunkten) 1.500,00 €/m²

Wohn-/Nutzfläche × 584,69 m²

Ø Kosten für die bei den Modernisierungspunkten
unterstellten Maßnahmen [a] = 877.035,00 €

**Werteinfluss der unterstellten
Modernisierungsmaßnahmen u.ä. [i]**

= -877.035,00 €

rd. -877.000,00 €

Wertminderung infolge erforderlicher Modernisierungsmaßnahmen für das Wohnhaus**Modernisierungskosten u.ä.:**

Ø relative Kosten für die bei den Modernisierungspunkten
unterstellten Maßnahmen
(bei 2,00 Modernisierungspunkten) 414,00 €/m²

Wohn-/Nutzfläche × 49,83 m²

Ø Kosten für die bei den Modernisierungspunkten
unterstellten Maßnahmen [a] = 20.629,62 €

**Ermittlung des Wertzuschlags wegen der eingesparten anteiligen
Schönheitsreparaturen:**

eingesparte Schönheitsreparaturen 164,00 €/m²

Wohnfläche × 49,83 m²

Kostenanteil × 2,0 Pkte/20 Pkte

Werterhöhung wegen eingesparter anteiliger
Schönheitsreparaturen = 817,21 €

Gesamtwerteinfluss der unterstellten Modernisierungen u.ä.:

gesamte abzuziehende Kosten für die unterstellten
Maßnahmen ([a] + [b]) x Rf(Ik) - 20.629,62 €

Werterhöhung wegen eingesparter anteiliger
Schönheitsreparaturen + 817,21 €

Werteinfluss der unterstellten
Modernisierungsmaßnahmen u.ä. [i] = -19.812,41 €

rd. -19.800,00 €

DIPL.-ING
THOMAS
AUGUSTINI



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

Die Werte der unterstellten Modernisierungen wurde grob überschlägig geschätzt und können aufgrund der Ausführung und der Materialwahl abweichen.

Vergleiche: Schmitz/Krings/Dahlhaus/Meisel: Baukosten 2018, Instandsetzung / Sanierung / Modernisierung / Umnutzung, Verlag für Wirtschaft und Verwaltung Hubert Wingen, Essen 2018.

7.8 Ertragswert

Vorläufiger Ertragswert	=	1.048.090,00 €
Sonstige wertbeeinflussende Umstände	./. =	896.800,00 €
Ertragswert	=	151.290,00 €
Rundung	./. =	290,00 €
Ertragswert gerundet	=	151.000,00 €
		=====

7.9 Liquidationswert

Die Differenz zwischen dem **marktangepassten vorläufigen Ertragswert der baulichen** (und sonstigen) **Anlagen** und den Investitionen insbesondere für Instandsetzung/Modernisierung/Umnutzung der baulichen (und sonstigen) Anlagen (besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale) ist negativ.

marktangepasster vorläufiger Ertragswert der baulichen (und sonstigen) Anlagen	604.035,00 €
Investitionen für Instandsetzung/Modernisierung/Umnutzung	– 896.800,00 €
Differenz	= -292.765,00 €

Der derzeitige Zustand bzw. die derzeitigen Nutzungsmöglichkeiten der baulichen (und sonstigen) Anlagen lassen keine anderweitige wirtschaftliche (Um)Nutzung zu.

Aus diesem Grund würde ein wirtschaftlich handelnder Marktteilnehmer die vorhandenen baulichen (und sonstigen) Anlagen möglichst kurzfristig beseitigen. Der Wert der Immobilie bemisst sich deshalb nach dem um die üblichen Freilegungskosten geminderten Bodenwert (vgl. § 8 Abs. 3 Satz 2 Ziffer 3 ImmoWertV 21).

Der Ertragswert nach dem **Liquidationswertverfahren** ergibt sich gemäß nachfolgendem Bewertungsmodell:

Bodenwert des freigelegten Grundstücks
– Freilegungskosten
+ Freilegungserlöse (nicht bodenwertbezogene Wertvorteile (wiederverwertbare Bauteile etc.))
<hr/>
= Ertragswert nach dem besonderen Liquidationswertverfahren



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

Bodenwert (vgl. Nr. 6.4 dieses Gutachtens)		444.055,00 €
Freilegungskosten insg. über Kubatur geschätzt	–	100.000,00 €
spezieller (reduzierter) Bodenwert =	=	344.055,00 €
Liquidationswert (= Verkehrswert, wenn alsbald freigelegt werden kann; vgl. § 8 Abs. 3 Satz 2 Nr. 3 ImmoWertV 21)		
vorläufiger Ertragswert nach dem besonderen Liquidationswertverfahren		344.055,00 €
Marktanpassungsfaktor	×	1,00
marktangepasster vorläufiger Ertragswert nach dem besonderen Liquidationswertverfahren	=	344.055,00 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	+	0,00 €
Ertragswert nach dem besonderen Liquidationswertverfahren		344.055,00 €
	rd.	344.000,00 €

Freilegungskosten

Freilegungskosten	Wertbeeinflussung insg.
Freilegungskosten (insgesamt)	-100.000,00 €
• Freilegungskosten über Kubatur grob überschlägig geschätzt	-100.000,00 €
Summe	-100.000,00 €

DIPL.-ING
THOMAS
AUGUSTINI



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

8 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.

8.1. 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 „€/m² Brutto-Grundfläche“ oder „€/m² 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 der auf dem Bewertungsgrundstück vorhandenen Gebäude am Wertermittlungsstichtag bezogen auf die Brutto-Grundfläche der folgende Quadratmeterpreis zugrunde gelegt:

Haupthaus	rd. 1.368,00 €/m² BGF (NHK 20120 = 764,00 €/m ²)
Wohnhaus	rd. 1.168,00 €/m² BGF (NHK 20120 = 652,00 €/m ²)
Wohnhaus	rd. 869,00 €/m² BGF (NHK 20120 = 485,00 €/m ²)

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 dem Verhältnis aus dem vom Statistischen Bundesamt veröffentlichte Baupreisindex am Wertermittlungsstichtag und dem Baupreisindex im Basisjahr (= 100). Der Baupreisindex zum Wertermittlungsstichtag wird bei zurückliegenden Stichtagen aus Jahreswerten interpoliert.



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

Zuschlag für nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile

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.

- **Zu-/Abschläge zu den Herstellungskosten**

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). In dem vorliegenden Gutachten wird kein Zu- oder Abschlag zu den Herstellungskosten in Ansatz gebracht.

- **Normobjekt, besonders zu veranschlagende Bauteile**

Bei der Ermittlung der Gebäudeflächen werden einige den Gebäudewert wesentlich beeinflussenden Gebäudeteile nicht erfasst. Das Gebäude ohne diese Bauteile wird in dieser Wertermittlung mit „Normobjekt“ bezeichnet. Zu diesen bei der Grundflächenberechnung nicht erfassten Gebäudeteilen gehören insbesondere Kelleraußentreppen, Eingangstreppe und Eingangüberdachungen, u. U. auch Balkone und Dachgauben.

Der Wert dieser Gebäudeteile ist deshalb zusätzlich zu den für das Normobjekt ermittelten durchschnittlichen Herstellungskosten (i. d. R. errechnet als „Normalherstellungskosten x Fläche“) durch Wertzuschläge besonders zu berücksichtigen.

Das Haupthaus verfügt über einen Eingangsvorbau, einen Balkon und Außentreppen.

Für das Wohnhaus wird die Außentreppe in dem Gutachten berücksichtigt.

- **Besondere Einrichtungen**

Die NHK berücksichtigen definitionsgemäß nur Gebäude mit normalen, d. h. üblicherweise vorhandenen bzw. durchschnittlich wertvollen Einrichtungen. Im Bewertungsobjekt vorhandene und den Gebäudewert erhöhende besondere Einrichtungen sind deshalb zusätzlich zu dem mit den NHK ermittelten durchschnittlichen Herstellungskosten (oder Zeitwert) des Normobjektes zu berücksichtigen.

Unter besonderen Einrichtungen sind deshalb innerhalb der Gebäude vorhandene Ausstattungen und i. d. R. fest mit dem Gebäude verbundene Einrichtungen zu verstehen, die in vergleichbaren Gebäuden nicht vorhanden sind.

Die Gebäude verfügt über keine besonderen Einrichtungen.



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

Gebäude: Haupthaus

Bezeichnung	durchschnittliche Herstellungskosten
Zuschläge zu den Herstellungskosten	0,00 €
Besondere Bauteile (Einzelaufstellung)	
• Eingangsvorbau	1.000,00 €
• Balkon	2.000,00 €
• Außentreppe Terrasse und Heizungskeller	3.000,00 €
Besondere Einrichtungen	0,00 €
Summe	6.000,00 €

Gebäude: Wohnhaus

Bezeichnung	durchschnittliche Herstellungskosten
Zuschläge zu den Herstellungskosten	0,00 €
Besondere Bauteile (Einzelaufstellung)	
• Eingangstreppe	3.000,00 €
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)
prozentuale Schätzung: 8,00 % der vorläufigen Gebäudesachwerte insg. (777.375,26 €)	62.190,02 €
Summe	rd. 62.190,00 €

Der Wert der Außenanlage liegt mit rd. 8,0 % des Gebäudewertes im üblichen Bereich zwischen 2 % und 8 %.



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

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

Allgemeine Erläuterungen vgl. die Ausführungen im Vorabschnitt Punkt 7.1 dieses Gutachtens.

Entsprechend der unter Punkt 7.1.1, 7.1.2 differenzierten Ermittlung werden für die auf dem Bewertungsgrundstück vorhandenen Gebäude unter Berücksichtigung der in Ansatz gebrachten Gesamtnutzungsdauer die Wertansätze zur Ermittlung der **wirtschaftlichen Restnutzungsdauer RND** zum Wertermittlungsstichtag wie folgt in Ansatz gebracht:

Haupthaus: fiktives Baujahr 1990 Restnutzungsdauer 36 Jahre
Wohnhaus: fiktives Baujahr 1990 Restnutzungsdauer 36 Jahre
Garage: Restnutzungsdauer 11 Jahre

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.

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

Gemäß Punkt 7.7 versteht man unter den besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen alle vom üblichen Zustand vergleichbarer Objekte abweichenden individuellen Eigenschaften des Bewertungsobjekts (z. B. Abweichungen vom normalen baulichen Zustand). Zu deren Berücksichtigung vgl. die Ausführungen im Vorabschnitt.

Die Wertansätze für die erforderliche Maßnahmen zur Modernisierung des Haupthauses sowie erforderliche Unterhaltungsmaßnahmen im Bereich des Wohnhauses, die im Rahmen einer Verwertung erforderlich sind, werden wie folgt in Ansatz gebracht:

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	Wertbeeinflussung insg.
Unterstellte Modernisierungen	-896.800,00 €
• Haupthaus - 877.000,00 €	
• Wohnhaus - 19.800,00 €	
Summe	-896.800,00 €

Der Wert der unterstellten Modernisierungen wurde grob überschlägig geschätzt und kann aufgrund der Ausführung und der Materialwahl abweichen.



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

8.4 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. 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.

Durch den Gutachterausschuss für Immobilienwerte für den Bereich des Rheingau-Taunus-Kreises wurden ausschließlich Sachwertfaktoren für Einfamilienhäuser sowie Reihen-/Doppelhäuser ermittelt.

Unter Berücksichtigung der Nachfrage nach einem Gebäude mit erheblichen Modernisierungsbedarf und unter Berücksichtigung der Risiken im Zusammenhang mit den erforderlichen Modernisierungsmaßnahmen wird in dem vorliegenden Gutachten ein angemessener lage- und objektspezifischer Sachwertfaktor in Höhe von $k = 1,00$ in Ansatz gebracht.

DIPL.-ING
THOMAS
AUGUSTINI



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

8.5 Sachwertermittlung (§§ 35 – 39 ImmoWertV 21)

Gebäudebezeichnung		Haupthaus	Wohnhaus	Garagen
Normalherstellungskosten (Basisjahr 2010)	=	764,00 €/m ² BGF	652,00 €/m ² BGF	485,00 €/m ² BGF
Berechnungsbasis				
• Brutto-Grundfläche (BGF)	x	913,51 m ²	193,28 m ²	74,34 m ²
Zuschlag für nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile	+	6.000,00 €	3.000,00 €	0,00 €
Durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen im Basisjahr 2010	=	703.921,64 €	129.018,56 €	36.054,90 €
Baupreisindex (BPI) 19.08.2024 (2010 = 100)	x	179,1/100	179,1/100	179,1/100
Durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen am Stichtag	=	1.260.723,66 €	231.072,24 €	64.574,33 €
Regionalfaktor	x	1,000	1,000	1,000
Regionalisierte Herstellungskosten der baulichen Anlagen am Stichtag	=	1.260.723,66 €	231.072,24 €	64.574,33 €
Alterswertminderung				
• Modell		linear	linear	linear
• Gesamtnutzungsdauer (GND)		70 Jahre	70 Jahre	70 Jahre
• Restnutzungsdauer (RND)		36 Jahre	36 Jahre	11 Jahre
• prozentual		48,57 %	48,57 %	84,29 %
• Faktor	x	0,5143	0,5143	0,1571
vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen	=	648.390,18 €	118.840,45 €	10.144,63 €

vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen (ohne Außenanlagen)		rd. 777.375,00 €
vorläufiger Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen	+	62.190,00 €
vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen	=	839.565,00 €
beitragsfreier Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)	+	444.055,00 €
vorläufiger Sachwert	=	1.283.620,00 €
Sachwertfaktor	×	1,00
Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge	+	0,00 €
marktangepasster vorläufiger Sachwert	=	1.283.620,00 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	-	896.800,00 €
Sachwert	=	386.820,00 €
	rd.	387.000,00 €



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

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 Haupthaus**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 %		0,5	0,5		
Fußböden	5,0 %		0,5	0,5		
Sanitäreinrichtungen	9,0 %		1,0			
Heizung	9,0 %			1,0		
Sonstige technische Ausstattung	6,0 %			1,0		
insgesamt	100,0 %	0,0 %	62,0 %	38,0 %	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 aufgebracht)
Dach	
Standardstufe 3	Betondachsteine und Tondachziegel; nicht zeitgemäßer Wärmeschutz
Fenster und Außentüren	
Standardstufe 2	Zweifachverglasung (vor ca. 1995); Haustür mit nicht zeitgemäßem Wärmeschutz (vor ca. 1995)
Innenwände und -türen	
Standardstufe 2	massive tragende Innenwände, nicht tragende Wände in Leichtbauweise (z.B. Holzständerwände mit Gipskarton), Gipsdielen; leichte Türen, Stahlzargen
Deckenkonstruktion	
Standardstufe 2	Holzbalkendecken mit Füllung über den Obergeschossen
Standardstufe 3	Betondecke über dem Kellergeschoss; einfacher Putz
Fußböden	
Standardstufe 2	Laminat- und PVC-Böden einfacher Art und Ausführung
Standardstufe 3	Fliesen, Kunststeinplatten



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

Sanitäreinrichtungen	
Standardstufe 2	Sanitärräume mit WC, Dusche oder Badewanne; einfache Wand- und Bodenfliesen, teilweise gefliest
Heizung	
Standardstufe 3	Zentralheizung (nach Modernisierung)
Sonstige technische Ausstattung	
Standardstufe 3	Nach Modernisierung zeitgemäße Anzahl an Steckdosen und Lichtauslässen; Zählerschrank mit Unterverteilung und Kippsicherungen

DIPL.-ING
THOMAS
AUGUSTINI

Bestimmung der standardbezogenen NHK 2010 für das Gebäude: Wohn- und Geschäftshaus

Nutzungsgruppe: Wohnhäuser mit Mischnutzung
Gebäudetyp: Wohnhäuser mit Mischnutzung (gewerblicher Anteil in Teilbereichen unterstellt)

Berücksichtigung der Eigenschaften des zu bewertenden Gebäudes

Standardstufe	tabellierte NHK 2010 [€/m ² BGF]	relativer Gebäude- standardanteil [%]	relativer NHK 2010-Anteil [€/m ² BGF]
1	630,00	0,0	0,00
2	705,00	62,0	437,10
3	860,00	38,0	326,80
4	1.085,00	0,0	0,00
5	1.375,00	0,0	0,00
gewogene, standardbezogene NHK 2010 = 763,90 gewogener Standard = 2,4			

Die NHK 2010 wurden von Sprengnetter um Kostenkennwerte für die Gebäudestandards 1 und 2 ergänzt.

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

NHK 2010 für das Bewertungsgebäude = 763,90 €/m² BGF
rd. 764,00 €/m² 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

Ermittlung der Normalherstellungskosten bezogen auf das Basisjahr 2010 (NHK 2010) für das Wohnhaus. Ermittlung des Gebäudestandards:

 DIPL.-ING
 THOMAS
 AUGUSTINI

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 und Treppen	11,0 %		1,0			
Fußböden	5,0 %		0,5	0,5		
Sanitäreinrichtungen	9,0 %		1,0			
Heizung	9,0 %			1,0		
Sonstige technische Ausstattung	6,0 %			1,0		
insgesamt	100,0 %	15,0 %	22,5 %	62,5 %	0,0 %	0,0 %

Beschreibung der ausgewählten Standardstufen

Außenwände	
Standardstufe 3	einschaliges Mauerwerk, z.B. Gitterziegel oder Hohlblocksteine; Wärmedämmverbundsystem (nach ca. 1995)
Dach	
Standardstufe 1	Welleternitplatten; keine bis geringe Dachdämmung
Fenster und Außentüren	
Standardstufe 3	Zweifachverglasung (nach ca. 1995), Rollläden (manuell); Haustür mit zeitgemäßem Wärmeschutz (nach ca. 1995)
Innenwände und -türen	
Standardstufe 3	nicht tragende Innenwände in massiver Ausführung; Türen in Holzzargen
Deckenkonstruktion und Treppen	
Standardstufe 2	Holzbalkendecken über dem Obergeschoss, Kappendecken; Betontreppe in einfacher Art und Ausführung
Fußböden	
Standardstufe 2	Laminat- und PVC-Böden einfacher Art und Ausführung
Standardstufe 3	Fliesen in Küche und Bad
Sanitäreinrichtungen	
Standardstufe 2	1 Bad mit WC, Dusche; einfache Wand- und Bodenfliesen, teilweise gefliest
Heizung	
Standardstufe 3	Zentralheizung (nach Modernisierung) oder Anschluss
Sonstige technische Ausstattung	
Standardstufe 3	zeitgemäße Anzahl an Steckdosen und Lichtauslässen, Zählerschrank (ab ca. 1985) mit Unterverteilung und Kippsicherungen


 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

**Bestimmung der standardbezogenen NHK 2010 für das Gebäude:
Wohnhaus**

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

DIPL.-ING
 THOMAS
 AUGUSTINI

Berücksichtigung der Eigenschaften des zu bewertenden Gebäudes

Standardstufe	tabellierte NHK 2010 [€/m ² BGF]	relativer Gebäude- standardanteil [%]	relativer NHK 2010-Anteil [€/m ² BGF]
1	545,00	15,0	81,75
2	605,00	22,5	136,13
3	695,00	62,5	434,38
4	840,00	0,0	0,00
5	1.050,00	0,0	0,00
gewogene, standardbezogene NHK 2010 = 652,26 gewogener Standard = 2,5			

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

NHK 2010 für das Bewertungsgebäude = 652,26 €/m² BGF
 rd. 652,00 €/m² 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

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

DIPL.-ING
THOMAS
AUGUSTINI

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: Garagenzeile

Nutzungsgruppe:

Garagen

Gebäudetyp:

Einzelgaragen/ Mehrfachgaragen

Berücksichtigung der Eigenschaften des zu bewertenden Gebäudes

Standardstufe	tabellierte NHK 2010 [€/m ² BGF]	relativer Gebäude- standardanteil [%]	relativer NHK 2010-Anteil [€/m ² 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 €/m² BGF
rd. 485,00 €/m² 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

9 Ermittlung des Verkehrswertes des unbebauten Grundstücks Gemarkung Lorch Flur 53 Flurstück 223/9

Die rechtlichen Gegebenheiten des Bewertungsgrundstücks wurden unter Punkt 2 des vorliegenden Gutachtens beschrieben. Die planungsrechtlichen Gegebenheiten wurden unter Punkt 3.4 dieses Gutachtens erläutert.

9.1 Ermittlung des Bodenwertes

Allgemeine Erläuterungen vgl. Punkt 6.1 des vorliegenden Gutachtens.

9.1.1 Bodenrichtwert (§ 196 BauGB)

Das Bewertungsgrundstück liegt in der zum 01.01.2024 gültigen Richtwertkarte des Gutachterausschuss für Immobilienwerte (§§ 192 ff. BauGB) für den Bereich des Rheingau-Taunus-Kreises im Bereich einer gewerblichen Baufläche. Der aktuelle rechtsverbindliche Bebauungsplan „Gewerbegebiet Wispertal - 3. Änderung“ enthält für den Bereich des Bewertungsgrundstücks gemäß der Nutzungsschablone Nr. 1 folgende Festsetzung:

MI = Mischgebiet

Der Gutachterausschuss hat zum **Stichtag 01.01.2024** als Bodenrichtwert für das Gebiet der Stadt Lorch, für die in der Nähe nordwestlich der Bewertungsgrundstücke gelegene Bodenrichtwertzone Nr. 6560015 folgenden Bodenrichtwert festgestellt:

85,00 €/m² ebf

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

Entwicklungszustand = Baureifes Land
Nutzungsart = gemischte Baufläche
Fläche des
Richtwertgrundstücks = 950 m²
Beitrags- und abgabe-
rechtlicher Zustand = erschließungsbeitragsfrei

Für den als „Fläche für die Wasserwirtschaft den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses, Zweckbestimmung Überschwemmungsgebiet“ und als „Flächen für Maßnahmen zum Schutz zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft“ hat der Gutachterausschuss für Immobilienwerte keinen Bodenrichtwert ermittelt.

9.1.1.2 Abweichungen vom Bodenrichtwert

Eine Bodenwertänderung vom 01.01.2024 bis zum Wertermittlungstichtag ist nicht erkennbar. Das Bewertungsgrundstück ist unbebaut. Das angrenzende Grundstück Flurstück 22/2 stimmen bezüglich ihrer Lage, Entwicklungszustand, planungsrechtlichen Gegebenheiten, Erschließungszustand und auch dem Verhältnis der Grundstücksgrößen weitestgehend mit dem Bewertungsobjekt überein.



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

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.

Das Bewertungsgrundstück hat einen unregelmäßige, jedoch für eine Bebauung angemessenes Verhältnis der Grundstückslänge zur Grundstückstiefe. Unter Berücksichtigung der Grundstücksgestalt und der offenen Bauweise ergibt sich kein Nachteil aus der Grundstücksgestalt des Bewertungsgrundstücks.

Grundstücksgröße

Der Bodenrichtwert bezieht sich auf eine Grundstücksgröße von 950 m². Das im rechtskräftigen Bebauungsplan als Mischgebiet ausgewiesene Bewertungsgrundstücks hat eine Größe von 1.115 m².

Grundsätzlich gilt: Je größer eine Grundstücksfläche ist, umso höher ist der absolute Bodenwert. Damit geht sinkt auch die Nachfrage nach dem Grundstück, was einen niedrigeren relativen Bodenwert zur Folge hat.

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

Unter Berücksichtigung des Bodenwertniveaus im Bereich des Bewertungsgrundstücks erfolgt keine Anpassung des Größe des Bewertungsgrundstücks and die Größe des Richtwertgrundstücks.

9.1.1.3 Bodenwert im unbebauten Zustand

Der Bodenwert des unbebauten Bewertungsgrundstücks abgeleitet aus dem Bodenrichtwert ergibt sich wie folgt:

1.115 m ² x 85,00 €/m ²	= 94.775,00 €
Erschließungskosten (30,00 €/m ²) ./. =	33.450,00 €
Freilegungskosten ./. =	<u>0,00 €</u>
Bodenwert	= 61.325,00 €
Bodenwert gerundet	= 61.000,00 €
	=====

Die Erschließungskosten werden in dem vorliegenden Gutachten mit 30,00 €/m² in Ansatz gebracht. Die Erschließungskosten können je nach dem Umfang der erforderlichen Erschließungsmaßnahmen von dem in Ansatz gebrachten Betrag abweichen. Hierbei ist die Zufahrt zum Grundstück und die Verlegung der öffentlichen Ver- und Entsorgungseinrichtungen zu berücksichtigen.



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 Ermittlung des Bodenwertes nach dem Vergleichswertverfahren (§ 24 ImmoWertV 21) für das unbebaute Grundstück Gemarkung Lorch Flur 53 Flurstück 223/9

Allgemeine Erläuterungen vgl. Punkt 6.2 des vorliegenden Gutachtens.

9.2.1 Auswahlkriterien

Allgemeine Erläuterungen vgl. Punkt 6.2.1 des vorliegenden Gutachtens.

9.2.2 Ermittlungsgrundlagen

Der Gutachterausschuss für Immobilienwerte für den Bereich des Rheingau-Taunus-Kreises hat für den Bereich der Stadt Lorch Kaufpreise von Grundstücken registriert, die als Mischgebiet nutzbar sind

Finden sich in dem Gebiet, in dem die Bewertungsgrundstücke liegen, nicht genügend Kaufpreise (Vergleichspreise), können gemäß § 14 Abs. 2 ImmoWertV 21 auch Kaufpreise (Vergleichspreise) aus anderen vergleichbaren Gebieten herangezogen werden.

Dem Sachverständigen liegen Kaufpreise von Wiederverkäufen von Grundstücken der nach der besonderen Art der baulichen Nutzung als Mischgebiet nutzbar sind.

Zur Erfüllung der Forderung nach hinreichender Übereinstimmung der Zustandsmerkmale der Vergleichsobjekte mit den planungsrechtlichen Festsetzungen im Bereich des Bewertungsgrundstücks erfolgte eine Auswahl nach

- Lage,
- Grundstückszustand,
- Art und Maß der geplanten baulichen Nutzung,
- Erschließungszustand.

Nach Auswertung der Kaufpreissammlung des Gutachterausschusses für Immobilienwerte für den Bereich des Rheingau-Taunus-Kreises sowie der Überprüfung der Zustandsmerkmale werden folgende Vergleichspreise von Grundstücken zur Bewertung herangezogen:



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

Nr.	Gemarkung	Gemarkung	Nutzung	BRW €/m ²	Kaufpreis €	Größe m ²	Preis €/m ²
1	Lorch	Lorch	Mischgebiet	70,00	10.000,00	180	55,00
2	Lorch	Lorch	Mischgebiet	75,00	99.400,00	1.069	90,00
3	Lorch	Lorch	Mischgebiet	85,00	58.000,00	844	69,00
4	Lorch	Espenschied	Mischgebiet	35,00	20.000,00	246	81,00
5	Lorch	Espenschied	Mischgebiet	45,00	35.500,00	696	51,00
6	Lorch	Ransel	Mischgebiet	35,00	25.600,00	733	35,00
7	Lorch	Ransel	Mischgebiet	35,00	10.000,00	343	29,00
8	Lorch	Ransel	Mischgebiet	40,00	65.000,00	1.032	63,00
9	Lorch	Wollmerschied	Mischgebiet	35,00	26.400,00	754	35,00
10	Lorch	Wollmerschied	Mischgebiet	35,00	11.900,00	424	28,00
							i.M. 53,60 €/m ²

Um die vorliegenden Kaufpreise auf das Bewertungsobjekt abzustimmen, sind die Bodenrichtwerte das beschreibende Lagemerkmale. Zur Anpassung der Kaufpreise an die vergleichbare Lage wird das Verhältnis des Bodenrichtwertes der Vergleichsobjekte zum Bodenrichtwert im Bereich des Bewertungsgrundstücks in Höhe von 100 €/m² als Korrekturfaktor ermittelt. Durchführung dieser Verfahrensweise erhält man folgenden Anpassungsfaktor für die Kaufpreise €/m² Grundstücksfläche für die verschiedenen Fälle:

BRW-Vergleichsfall €	BRW- Wertermittlungsobjekt €	Anpassungsfaktor %
85	85	1,00
75	85	1,13
70	85	1,21
45	85	1,89
40	85	2,12
35	85	2,43

Die Anpassungsfaktoren werden auf die verschiedenen Kauffälle angewendet. Danach ergeben sich für die Verkaufsfälle die folgenden angepassten Kaufpreise €/m² Grundstücksfläche:

Nr.	Ortslage	Straße	BRW €/m ²	Kaufpreis €/m ²	Faktor	Korrigierter Kaufpreis €/m ²
1	Lorch	Lorch	70,00	55,00	1,21	67,00
2	Lorch	Lorch	75,00	90,00	1,13	102,00
3	Lorch	Lorch	85,00	69,00	1,00	69,00
4	Lorch	Espenschied	35,00	81,00	2,43	197,00
5	Lorch	Espenschied	45,00	51,00	1,89	96,00
6	Lorch	Ransel	35,00	35,00	2,43	85,00
7	Lorch	Ransel	35,00	29,00	2,43	70,00
8	Lorch	Ransel	40,00	63,00	2,12	134,00
9	Lorch	Wollmerschied	35,00	35,00	2,43	85,00
10	Lorch	Wollmerschied	35,00	28,00	2,43	68,00
						i.M. 97,30 €/m ²



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

Zur Untersuchung der Qualität eines Mittelwertes und der Streuung der einzelnen Kauffälle wird der Variationskoeffizient genutzt. Dabei handelt es sich um den Quotienten aus der Standardabweichung und dem Mittelwert. Die Größe des Variationskoeffizienten ist eine Aussage zur Qualität der Kauffälle.

Es zeigt sich, dass der Mittelwert sehr unsicher ist, da der Variationskoeffizient mit **0,42** zu hoch ist. Nach Auswertung zeigt sich, dass es mehrere Schwerpunkte der Preisbildung gibt. So liegen der Vergleichsfall Nr. 4 mit einem Kaufpreis von 197,00 €/m² und der Vergleichsfall Nr. 8 mit einem Kaufpreis von 134,00 €/m² deutlich über den anderen Vergleichsfällen.

Ohne Berücksichtigung der Vergleichsfälle Nr. 4 und Nr. 8 ergibt die Auswertung der verbleibenden Kauffälle folgendes Ergebnis:

Nr.	Ortslage	Straße	Kaufpreis €/m ²	Faktor	Korrigierte Kaufpreise €/m ²
1	Lorch	Lorch	55,00	1,21	67,00
2	Lorch	Lorch	90,00	1,13	102,00
3	Lorch	Lorch	69,00	1,00	69,00
5	Lorch	Espenschied	51,00	1,89	96,00
6	Lorch	Ransel	35,00	2,43	85,00
7	Lorch	Ransel	29,00	2,43	70,00
9	Lorch	Wollmerschied	35,00	2,43	85,00
10	Lorch	Wollmerschied	28,00	2,43	68,00
Summe					642,00
Arithmetisches Mittel					80,25
Anzahl (n-1)					7,00
Quadratwurzel					189,07
Standardabweichung					13,75
Variationskoeffizient					0,17

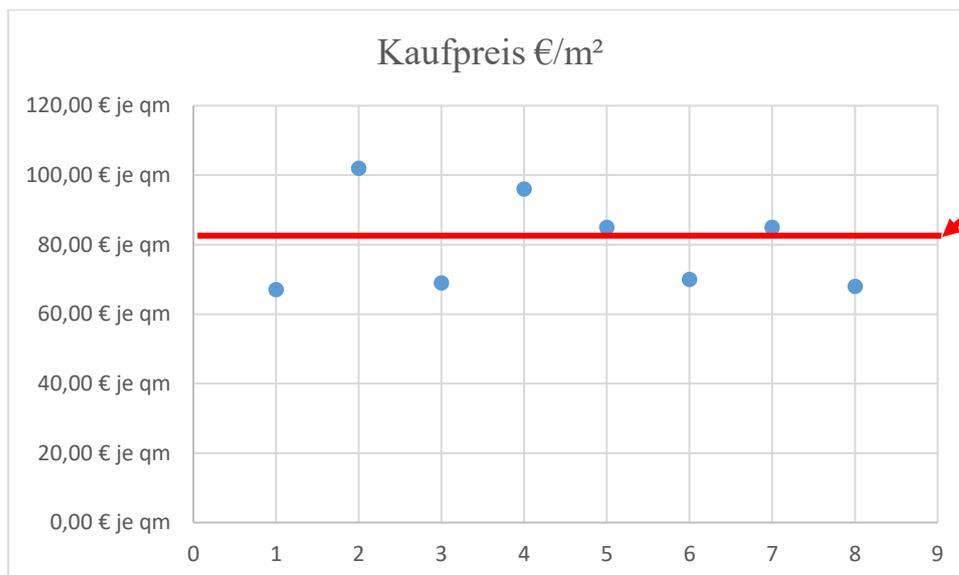
Der Mittelwert verändert sich von 97,30 €/m² auf **80,25 €/m²**, wobei die statistische Sicherheit durch den Variationskoeffizienten mit **0,17** eine gute Verteilung der Kaufpreise aufzeigt. Die graphische Darstellung macht das besonders deutlich.



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

Mittelwert

Niedrigster Kaufpreis: 67,00 €/m²
 Höchster Kaufpreis: 102,00 €/m²
 Arithmetischer Mittelpreis: **80,00 €/m²**

Die berücksichtigten Kaufpreise entsprechen den Kaufpreisen des gewöhnlichen Geschäftsverkehrs. Für diese Kaufpreise €/m² Grundstücksfläche können nun die weiteren Angaben zu den Vergleichsfällen durch nachgewiesene oder sachverständig eingeschätzte Korrekturen auf die Situation des Wertermittlungsobjekts angepasst werden.

Anpassung des Mittelwertes an die besonderen wertbeeinflussenden Eigenschaften des Wertermittlungsobjekts:

Stadträumliche Lage des Grundstücks

Die nachgewiesenen Vergleichsobjekte liegen in vergleichsweiser örtlicher Lage. Aufgrund der Ortsrandlage des Bewertungsgrundstücks mit vergleichsweise normaler Erreichbarkeit.

Kein Ab-/Zuschlag zum Mittelwert +/- 0 %

Abweichung von der Nutzung

Vergleichsgrundstücke als Mischgebiet genutzt oder nutzbar mit weitestgehend vergleichbaren planungsrechtlichen Vorgaben.

Kein Ab-/Zuschlag zum Mittelwert +/- 0 %

Abweichung von der Größe/Zuschnitt

Aufgrund der Größe und des Zuschnitts ergeben sich keine wertrelevanten Unterschiede.

Kein Ab-/Zuschlag zum Mittelwert +/- 0 %

Vergleichswert für das Bewertungsobjekt = 80,00 €/m²

(nach Anpassung an die wertbeeinflussenden Zustandsmerkmale)



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

Nach Auswertung der Vergleichspreise und unter Berücksichtigung der zuvor genannten Zustandsmerkmale des Bewertungsgrundstücks wird ein angemessener Quadratmeterpreis in Höhe von

80,00 €/m² Grundstücksfläche

in Ansatz gebracht.

9.2.3 Wert des Grundstücks nach dem Vergleichswertverfahren

Der Bodenwert für das unbebaute Grundstück abgeleitet aus den Vergleichspreisen und unter Beachtung der wertbeeinflussenden Merkmale ergibt sich wie folgt:

Vergleichswert:	
1.115 m ² x 80,00 €/m ²	= 89.200,00 €
Erschließungskosten (30,00 €/m ²) ./. =	33.450,00 €
Freilegungskosten ./. =	0,00 €
Vergleichswert des Grundstücks	= 55.750,00 €
Vergleichswert gerundet	= 56.000,00 €
	=====

Die Erschließungskosten werden in dem vorliegenden Gutachten mit 30,00 €/m² in Ansatz gebracht. Die Erschließungskosten können je nach dem Umfang der erforderlichen Erschließungsmaßnahmen von dem in Ansatz gebrachten Betrag abweichen. Hierbei ist die Zufahrt zum Grundstück und die Verlegung der öffentlichen Ver- und Entsorgungseinrichtungen zu berücksichtigen.

DIPL.-ING
THOMAS
AUGUSTINI



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

10 Verfahrensergebnisse und Verkehrswert (§ 194 BauGB)**10.1 Verkehrswert des mit einem ehemals als Wohn- und Gästehaus genutzten Gebäude und einem Einfamilienhaus bebauten Grundstück Gemarkung Lorch Flur 53 Flurstück 22/2**

Es wurde ermittelt für das mit einem ehemals als Wohn- und Gästehaus genutzten Gebäude und einem Einfamilienhaus bebauten Grundstück in 65391 Lorch, Schwalbacher Straße 56a, der

Ertragswert nach dem besonderen Liquidationswertverfahren zu 344.000,00 €
(siehe Nr. 7.9 dieses Gutachtens)

Sachwert zu 387.000,00 €
(siehe Nr. 8.5 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 **Ertragswertverfahrens** (gem. §§ 27 – 34 ImmoWertV 21) zu ermitteln, weil bei der Kaufpreisbildung der marktüblich erzielbare Ertrag im Vordergrund steht.

Zusätzlich wird eine **Sachwertermittlung** 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 ehemals als Wohn- und Gästehaus genutzten Gebäude und einem Einfamilienhaus bebauten Grundstück in 65391 Lorch, Schwalbacher Straße 56a, kann aus dem Ertragswert nach dem besonderen Liquidationswertverfahren in Höhe von

344.000,00 €

abgeleitet werden.

10.1.1 Berücksichtigung der Marktlage

Das Bewertungsgrundstück liegt in einem Mischgebiet der Stadt Lorch. Es handelt sich, aufgrund der Lage, der Infrastruktur und wegen der Entfernung in die Stadtmitte von Lorch sowie in das Rhein-Main-Gebiet um einen einfachen Standort. Das ehemals als Wohn- und Gästehaus genutzte Hauptgebäude verfügt über eine einfache und überwiegend abgängige Ausstattung bei mäßiger Flächeneffizienz sowie Nutzerorientierung.

Die Nachfrage Grundstücken im Bereich der Stadt Lorch, die als Mischgebiet genutzt werden können und deren Gebäudeanlage nur mit erheblichen Investitionen für erforderliche Modernisierungsmaßnahmen nachhaltig nutzbar sind, ist unterdurchschnittlich. Eine Verwertung des Bewertungsgrundstück erscheint nur erschwert möglich.



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

10.1.2 Verkehrswert

Der **Verkehrswert** für das mit einem ehemals als Wohn- und Gästehaus genutzten Gebäude und einem Einfamilienhaus bebauten Grundstück in 65391 Lorch, Schwalbacher Straße 56a, wird zum **Stichtag 19. August 2024** festgestellt zu

340.000,00 €

(in Worten: dreihundertvierzigtausend EURO)

10.2 Verkehrswertes des unbebauten Grundstücks**Gemarkung Lorch Flur 53 Flurstück 223/9**

Es wurde ermittelt für das unbebaute Grundstück Gemarkung Lorch Flur 53 Flurstück 223/9 in 65391 Lorch der

Bodenwert auf der Grundlage des
Bodenrichtwertes zu 61.000,00 €
(siehe Nr. 9.1.1.3 dieses Gutachtens)

Bodenwert auf der Grundlage des
Vergleichswertes zu 56.000,00 €
(siehe Nr. 9.2.3 dieses Gutachtens)

Entsprechend den Gepflogenheiten des örtlichen Grundstücksmarktes (vgl. § 40 Abs. 1 ImmoWertV 21) ist der Verkehrswert für ein unbebautes Grundstück aus dem Vergleichswert abzuleiten.

Der Teilmarkt für unbebaute Grundstücke orientiert sich ausschließlich an Vergleichswerten. Somit kann der Verkehrswert nach § 194 BauGB für das unbebaute, erschließungsbeitragsfreie Grundstück, Gemarkung Lorch Flur 53 Flurstück 223/9 in 65391 Lorch aus dem Vergleichswert in Höhe von

56.000,00 €

abgeleitet werden.

10.2.1 Berücksichtigung der Marktlage

Das Bewertungsgrundstück liegt in einem Mischgebiet der Stadt Lorch. Es handelt sich, aufgrund der Lage, der Infrastruktur und wegen der Entfernung in die Stadtmitte von Lorch sowie in das Rhein-Main-Gebiet um einen einfachen Standort.

Die Nachfrage Grundstücken im Bereich der Stadt Lorch, die als Mischgebiet genutzt werden können, ist unterdurchschnittlich. Eine Verwertung des Bewertungsgrundstück erscheint nur erschwert möglich.



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

10.2.2 Verkehrswert

Der **Verkehrswert** des unbebauten Grundstücks Gemarkung Lorch Flur 53 Flurstück 223/9 in 65391 Lorch, wird zum **Stichtag 19. August 2024** festgestellt zu

56.000,00 €

(in Worten: sechshundfünfzigtausend 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 25. November 2024



Dipl.-Ing. Thomas Augustini

Das vorstehende Gutachten umfasst 91 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: Grundrisse

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

DIPL.-ING
THOMAS
AUGUSTINI

Anlage 1: **Liegenschaftskarte**



Amt für Bodenmanagement Limburg a. d. Lahn

Berner Straße 11
65552 Limburg a. d. Lahn

**Auszug aus dem
Liegenschaftskataster**

Liegenschaftskarte 1:1000

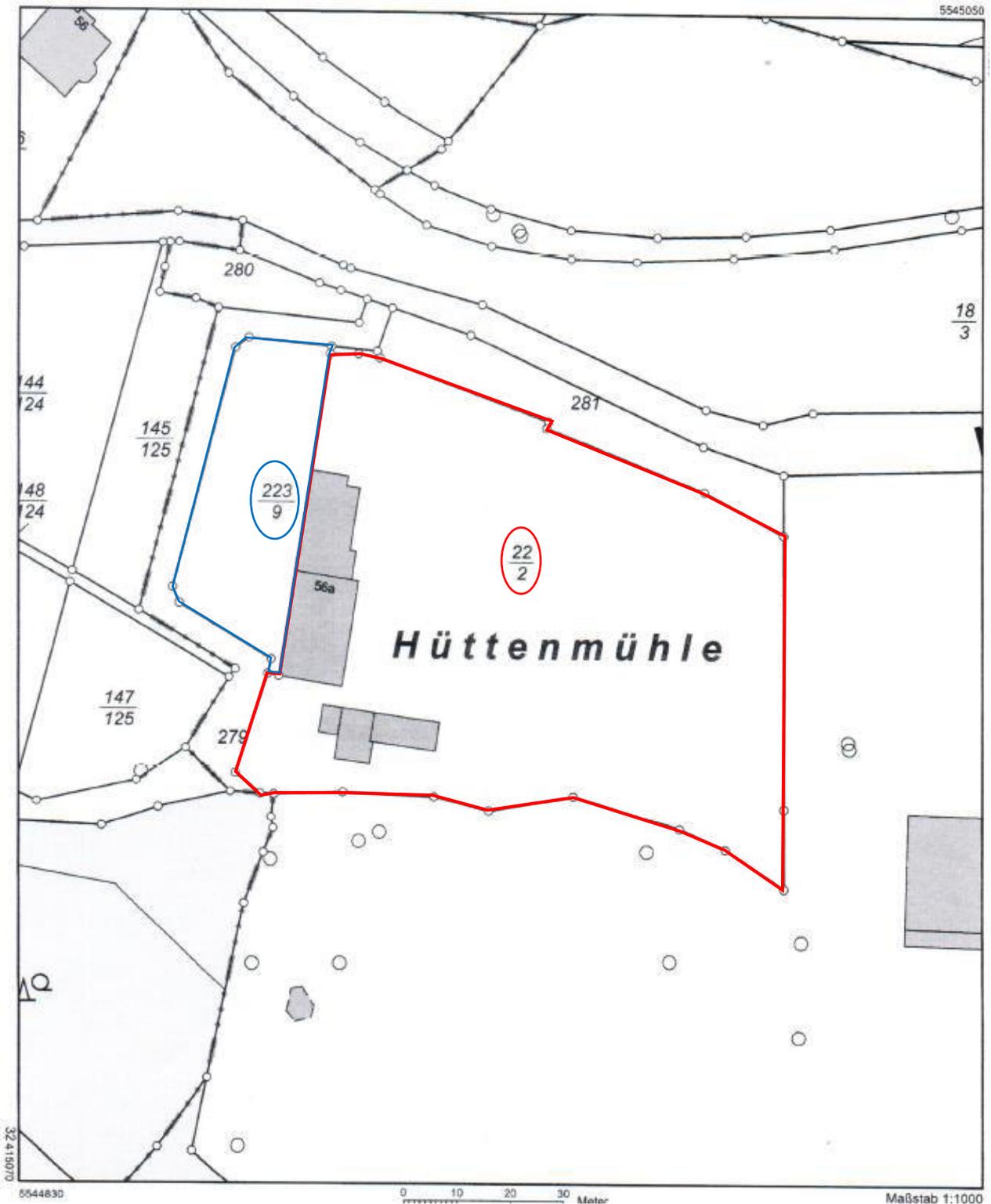
Hessen

Erstellt am 31.07.2024

Antrag: 202628530-1

Flurstück: 22/2
Flur: 53
Gemarkung: Lorch

Gemeinde: Lorch
Kreis: Rheingau-Taunus
Regierungsbezirk: Darmstadt

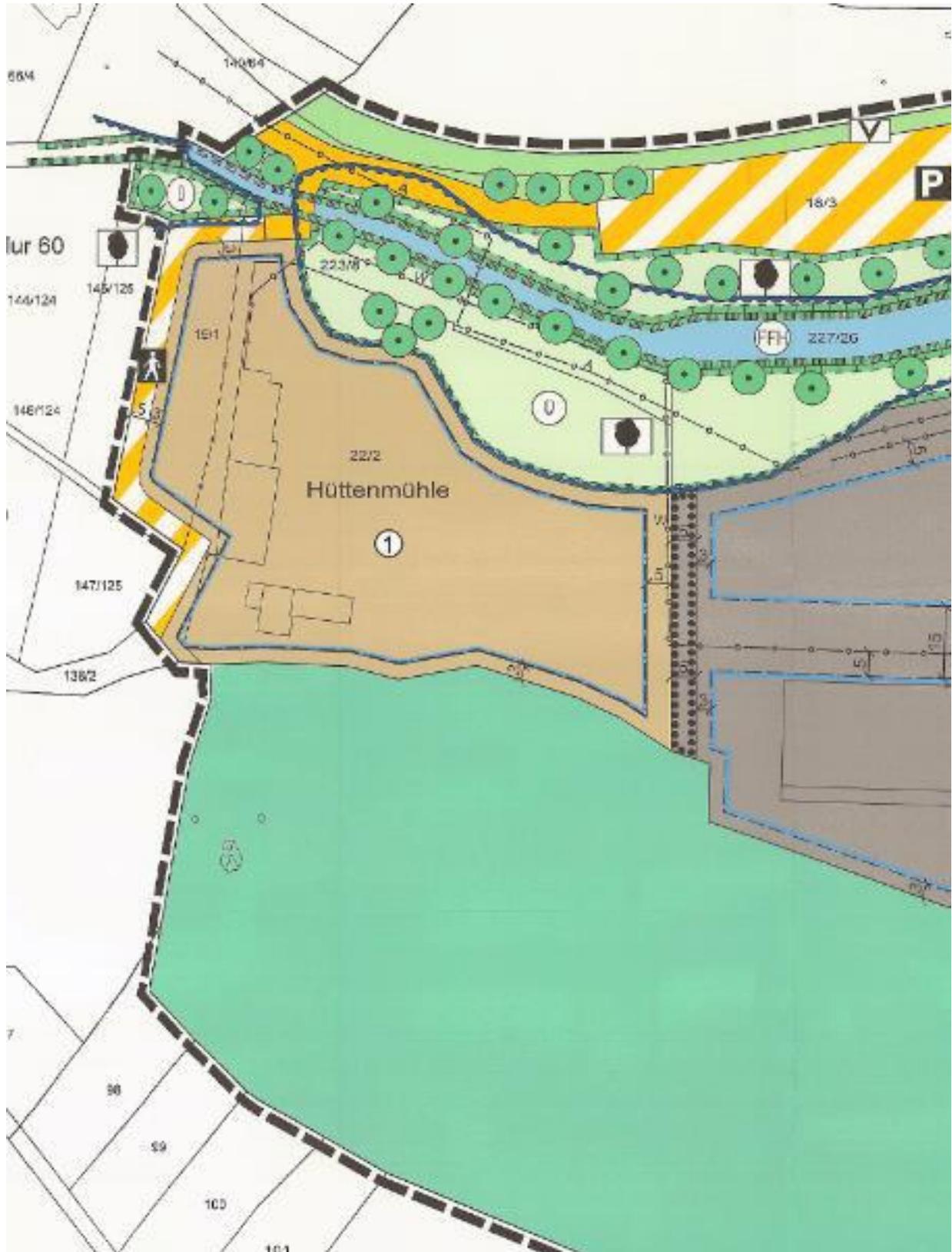


5544830

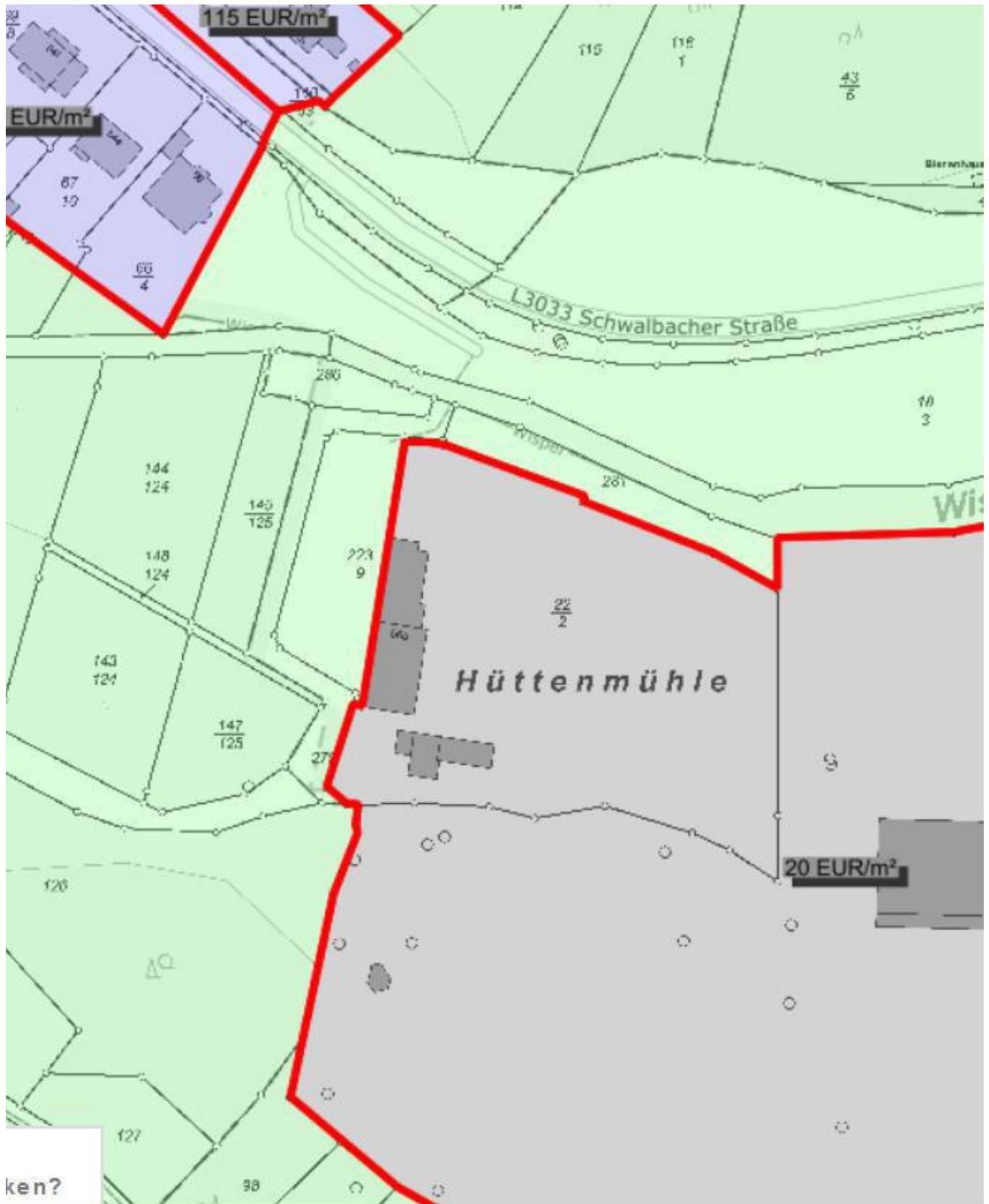
0 10 20 30 Meter

Maßstab 1:1000

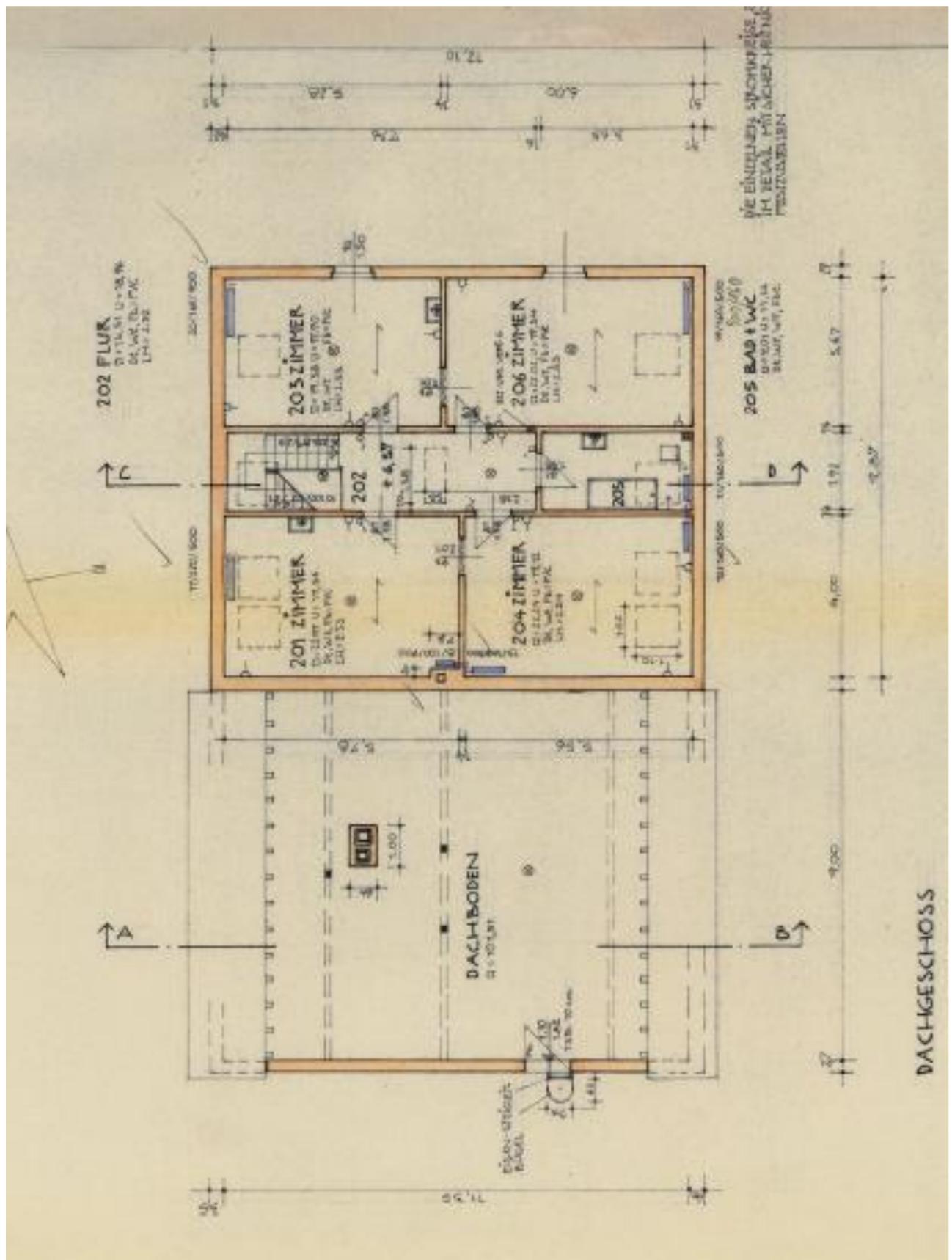
Auszug aus dem Bebauungsplan



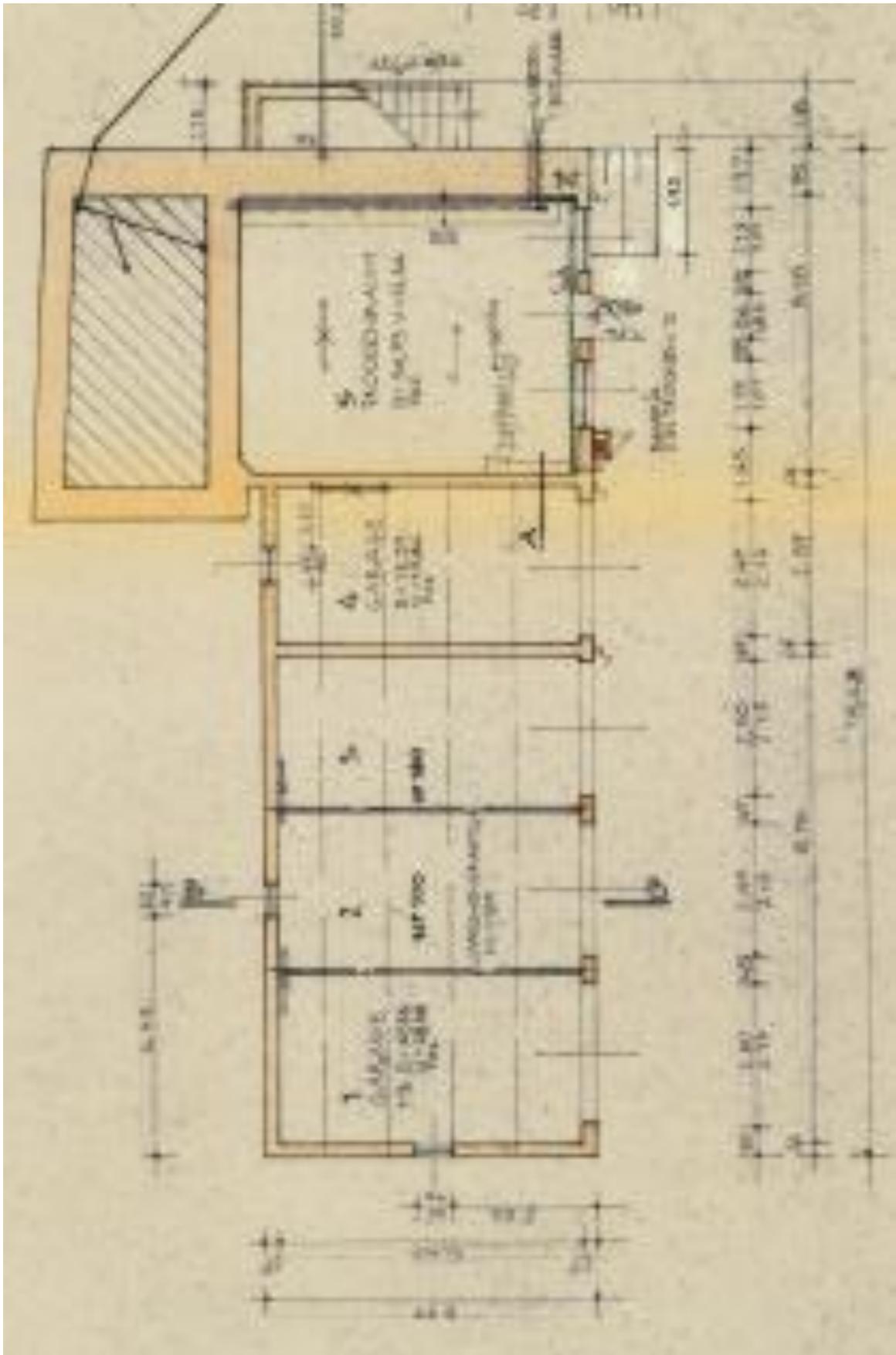
Auszug aus den Bodenrichtwertkarte



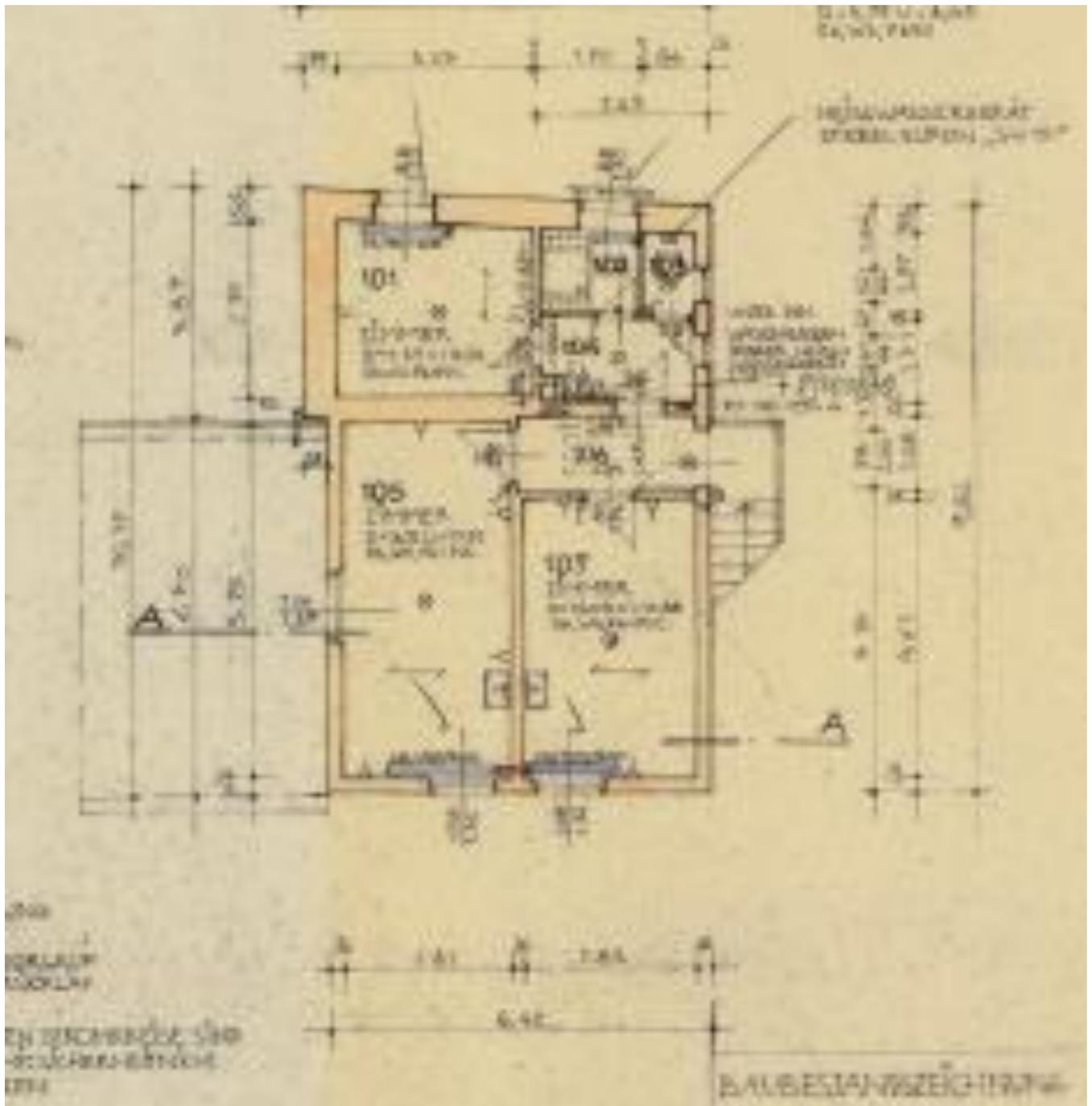
Dachgeschoss



Erdgeschoss Nebengebäude mit den Garagen



Obergeschoss Nebengebäude



Anlage 3: Berechnung der Brutto-Grundfläche und der Wohn- und Nutzflächen

Der Brutto-Grundfläche wurde auf der Grundlage der vorliegenden Grundrisse durch eigene Berechnungen ermittelt. Die Wohnflächen werden in dem vorliegenden Gutachten entsprechend den Angaben zu der Wohn-/Nutzflächen in Ansatz gebracht. Die Bauzahlen können von den maßgeblichen Vorschriften abweichen und sind nur als Grundlage dieses Gutachtens verwendbar.

Berechnung der Gebäude-Grundfläche

nach der dem Modell der angesetzten NHK zugrunde liegenden Berechnungsvorschrift

Gebäude: Ehem. Wohn- und Gästehaus, Schwalbacher Straße 56a, 65391 Lorch

Die Berechnung erfolgt aus

- Fertigmaßen
- Rohbaumaßen
- Fertig- und Rohbaumaßen

auf der Grundlage von

- örtlichem Aufmaß
- Bauzeichnungen
- örtlichem Aufmaß und Bauzeichnungen

lfd. 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	6,280	5,110	a		32,09		
2	KG	+	1,00	7,080	3,670	a		25,98		
3	KG	+	0,50	3,150	1,440	a		2,27		
4	EG	+	1,00	19,740	12,100	a		238,85		
5	EG	+	1,00	13,550	9,610	a		130,22		
6	EG	+	1,00	5,150	1,290	a		6,64		
7	OG	+	1,00	19,740	12,100	a		238,85		
8	DG	+	1,00	19,720	12,100	a		238,61		
Summe								913,51		
Brutto-Grundfläche (Bereich (a oder b) + a + b) insgesamt								913,51		m²

Berechnung der Wohn-/Nutzfläche

Gebäude: Ehem. Wohn- und Gästehaus, Schwalbacher Straße 56a, 65391 Lorch

Mieteinheit: ehem. Offiziersheim EG

Die Berechnung erfolgt aus:

- Fertigmaßen
- Rohbaumaßen
- Fertig- und Rohbaumaßen

auf der Grundlage von:

- örtlichem Aufmaß (19.08.2024)
- Bauzeichnungen
- örtlichem Aufmaß und Bauzeichnungen

- wohnwertabhängig
- DIN 283
- DIN 277
- WoFIV
- II. BV

lfd. Nr.	differenzierte Raumbezeichnung	Raum-Nr.	(+/-)	ggf. Besonderheit	Flächenfaktor / Sonderform	Wohn-/Nutzfläche Raum (m²)
1	Eingangshalle	1	+		1,00	26,93
2	WC Damen	2	+		1,00	4,30
3	WC Herren	3	+		1,00	7,11
4	Küche	4	+		1,00	62,25
5	Küche	4	+	Spülküche	1,00	62,25
6	Küche	4	+	Abstellraum 3+4	1,00	62,25
7	Vorraum WC	5	+		1,00	5,05
8	Aufenthaltsraum	6	+		1,00	115,65
9	Treppenhaus	7	+		1,00	9,10
10	Speisezimmer 5+6	8	+		1,00	49,53

Summe Wohnfläche Mieteinheit 279,92 m²

Berechnung der Wohn-/Nutzfläche

Gebäude: Ehem. Wohn- und Gästehaus, Schwalbacher Straße 56a, 65391 Lorch

Mieteinheit: ehem. Offiziersheim OG

Die Berechnung erfolgt aus:

- Fertigmaßen
 Rohbaumaßen
 Fertig- und Rohbaumaßen

auf der Grundlage von:

- örtlichem Aufmaß
 Bauzeichnungen
 örtlichem Aufmaß und Bauzeichnungen

- DIN 283
 DIN 277
 WoFIV
 II. BV

lfd. Nr.	differenzierte Raumbezeichnung	Raum-Nr.	(+/-)	ggf. Besonderheit	Flächenfaktor / Sonderform	Wohn-/Nutzfläche Raum (m ²)
1	Bierstube	1	+		1,00	42,78
2	Bierstube	1	+	Bar	1,00	42,78
3	Küche (Zimmer 101)	2	+		1,00	16,64
4	Zimmer 111	3	+		1,00	14,05
5	Zimmer 113	4	+		1,00	13,26
6	Vorraum 117	5	+		1,00	13,84
7	Zimmer 118	6	+		1,00	15,90
8	Zimmer 119	7	+		1,00	22,32
9	WC 106	8	+		1,00	3,89
10	WC 107	9	+		1,00	2,10
11	WC 108	10	+		1,00	2,19
12	Treppenhaus	11	+		1,00	10,46
13	Bad 105	12	+		1,00	3,89
14	Flur 104+114	13	+		1,00	13,47
15	Vorraum 115	14	+		1,00	2,43
16	Waschraum 116	15	+		1,00	4,97
17	Zimmer 102	16	+		1,00	14,45
Summe Wohnfläche Mieteinheit						196,64 m ²

Berechnung der Wohn-/Nutzfläche

Gebäude: Ehem. Wohn- und Gästehaus, Schwalbacher Straße 56a, 65391 Lorch

Mieteinheit: ehem. Offiziersheim DG

Die Berechnung erfolgt aus:

- Fertigmaßen
 Rohbaumaßen
 Fertig- und Rohbaumaßen

auf der Grundlage von:

- örtlichem Aufmaß
 Bauzeichnungen
 örtlichem Aufmaß und Bauzeichnungen

- DIN 283
 DIN 277
 WoFIV
 II. BV

lfd. Nr.	differenzierte Raumbezeichnung	Raum-Nr.	(+/-)	ggf. Besonderheit	Flächenfaktor / Sonderform	Wohn-/Nutzfläche Raum (m ²)
1	Zimmer 201	1	+		1,00	22,97
2	Flur 202	2	+		1,00	14,51
3	Zimmer 203	3	+		1,00	19,38
4	Zimmer 204	4	+		1,00	22,24
5	Bad 205	5	+		1,00	7,01
6	Zimmer 206	6	+		1,00	22,02
Summe Wohnfläche Mieteinheit						108,13 m²

Berechnung der Gebäude-Grundfläche

nach der dem Modell der angesetzten NHK zugrunde liegenden Berechnungsvorschrift

Gebäude: Wohnhaus, Schwalbacher Straße 56a, 65391 Lorch

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 (m ²)			
							Bereich a oder b	Bereich a	Bereich b	Bereich c
1	EG	+	1,00	6,900	6,310	a		43,54		
2	OG	+	1,00	6,800	3,720	a		25,30		
3	OG	+	1,00	6,420	6,300	a		40,45		
4	DG	+	1,00	6,900	6,310	a		43,54		
5	DG	+	1,00	6,420	6,300	a		40,45		
Summe								193,28		
Brutto-Grundfläche (Bereich (a oder b) + a + b) insgesamt								193,28		m²

Berechnung der Wohnfläche (Die Wohnfläche wurde durch ein örtliches Aufmaß ermittelt)

Gebäude: Wohnhaus, Schwalbacher Straße 56a, 65391 Lorch

Mieteinheit: Wohnung

Die Berechnung erfolgt aus:

- Fertigmaßen
- Rohbaumaßen
- Fertig- und Rohbaumaßen

auf der Grundlage von:

- örtlichem Aufmaß (19.08.2024)
- Bauzeichnungen
- örtlichem Aufmaß und Bauzeichnungen

- wohnwertabhängig
- DIN 283
- DIN 277
- WoFIV
- II. BV

lfd. Nr.	differenzierte Raumbezeichnung	Raum-Nr.	(+/-)	ggf. Besonderheit	Flächenfaktor / Sonderform	Länge (m)	Putzabzug Länge (m)	Breite (m)	Putzabzug Breite (m)	Grundfläche (m²)	Gewichtsfaktor (Wohnwert) (k)	Wohnfläche Raumteil (m²)	Wohnfläche Raum (m²)
1	Küche 101 OG	1	+		1,00	3,250	0,000	2,930	0,000	9,52	1,00	9,52	9,52
2	Zimmer 105	2	+		1,00	5,940	0,000	2,640	0,000	15,68	1,00	15,68	15,68
3	Zimmer 107	3	+		1,00	4,650	0,000	2,920	0,000	13,58	1,00	13,58	13,58
4	Bad 102-104	4	+		1,00	2,790	0,000	2,610	0,000	7,28	1,00	7,28	7,28
5	Flur	5	+		1,00	2,970	0,000	1,270	0,000	3,77	1,00	3,77	3,77

Summe Wohnfläche Mieteinheit 49,83 m²

Berechnung der Gebäude-Grundfläche

nach der dem Modell der angesetzten NHK zugrunde liegenden Berechnungsvorschrift

Gebäude: Garagenzeile, Schwalbacher Straße 56a, 65391 Lorch

Die Berechnung erfolgt aus

- Fertigmaßen
- Rohbaumaßen
- Fertig- und Rohbaumaßen

auf der Grundlage von

- örtlichem Aufmaß
- Bauzeichnungen
- örtlichem Aufmaß und Bauzeichnungen

lfd. Nr.	Geschoss / Grundrissebene	(+/-)	Flächenfaktor / Sonderform	Länge (m)	Breite (m)	Bereich	Brutto-Grundfläche (m²)			
							Bereich a oder b	Bereich a	Bereich b	Bereich c
1		+	1,00	12,410	5,990	a		74,34		
Summe								74,34		
Brutto-Grundfläche (Bereich (a oder b) + a + b) insgesamt								74,34		m²

Anlage 4: **Fotoaufnahmen**

Foto 1: **Ansicht des ehemaligen Wohn- und Gästehauses von Osten**



Foto 2: **Ansicht des ehemaligen Wohn- und Gästehauses von Westen**



Foto 3: Foyer im Erdgeschoss



Foto 4: Aufenthaltsraum im Erdgeschoss



Foto 5: Speisezimmer im Edgeschoss



Foto 6: Bierstube und Speisezimmer im Obergeschoss

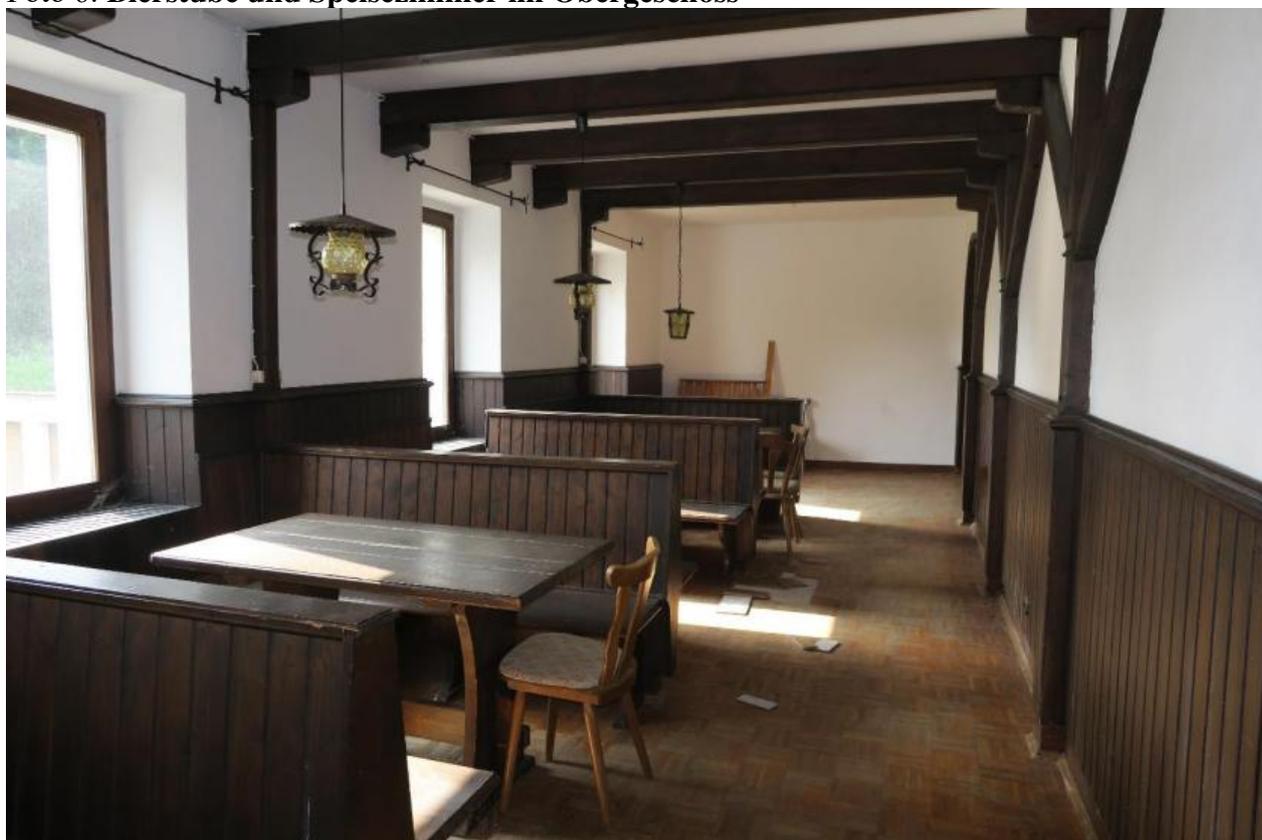


Foto 7: Küche im Erdgeschoss



Foto 8: Zimmer im Obergeschoss



Foto 9: **Bad im Dachgeschoss**



Foto 10: **WC im Obergeschoss**



Foto 11: **WC im Obergeschoss**



Foto 12: **Heizungskeller**



Foto 13: Ansicht des Wohnhauses mit den Garagen



Foto 14: Zimmer im Wohnhaus



Foto 15: Bad im Wohnhaus



Foto 16: Blick auf das unbebaute Grundstück Flurstück 223/9 von Süden

