

Aktenzeichen 6 K 6/25

Gutachten K 37/XXV

Ermittlung des Verkehrswertes (Marktwert)

i. S. d. § 194 Baugesetzbuch

für das unbebaute Grundstück

Gemarkung Kiedrich, Flur 14 Flurstück 263/75 in

65399 Kiedrich, An der Ankermühle 11a

Stichtag der Wertermittlung: **29. Juli 2025**

Auftraggeber:

Amtsgericht Rüdesheim am Rhein

Gerichtsstraße 2

65385 Rüdesheim am Rhein

Aufgestellt:

Dipl.-Ing. Thomas Augustini

Fertigstellung:

Walluf, den 4. September 2025

Ausfertigung Nr. 1



VON DER IHK WIESBADEN
ÖFFENTLICH BESTELLTER
UND VEREDIGTER
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. 004 802 60591

Inhaltsverzeichnis

1	Grundlage des Gutachtens	Seite 3
1.1	Auftrag, Zweck, Stichtag	Seite 4
1.2	Voraussetzung der Wertermittlung	Seite 4
1.3	Besondere Umstände der Wertermittlung	Seite 5
1.4	Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software	Seite 5
1.5	Objektbezogene Unterlagen	Seite 5
1.6	Ortstermin	Seite 6
2	Gegenstand der Wertermittlung	Seite 6
2.1	Grundbuch	Seite 6
2.2	Öffentlich-rechtliche Gegebenheiten	Seite 7
2.3	Miet-, Pacht- und sonstige Nutzungsverhältnisse	Seite 7
2.4	Sonstige Rechte und Lasten am Grundstück	Seite 7
2.5	Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	Seite 7
2.6	Einheitswert und frühere Wertermittlungen	Seite 7
3	Beschreibung des Grundstücks ohne baul. Anlagen	Seite 8
3.1	Lagemerkmale	Seite 8
3.2	Beschaffenheitsmerkmale	Seite 10
3.3	Bodenbeschaffenheit	Seite 10
3.4	Baurechtlicher Zustand/planungsrechtliche Gegebenheiten	Seite 11
4	Beschreibung der baulichen Anlagen	Seite 11
5	Verfahrenswahl mit Begründung	Seite 12
6	Ermittlung Bodenwert des unbebauten Grundstücks	Seite 13
6.1	Bodenrichtwert	Seite 13
6.1.1	Abweichungen vom Bodenwert	Seite 14
6.1.2	Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	Seite 14
6.1.3	Bodenrichtwert des Bewertungsgrundstücks	Seite 15
7	Ermittlung des Bodenwertes nach dem Vergleichswertverfahren	Seite 15
7.1	Auswahlkriterien	Seite 15
7.2	Ermittlungsgrundlage	Seite 16
7.3	Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	Seite 20
7.4	Bodenwerte des Bewertungsgrundstücks nach dem Vergleichswertverfahren	Seite 20
7	Verfahrensergebnisse und Verkehrswert	Seite 21
Anlagen 1 bis 3:		Seiten 23 -25

DIPL.-ING
THOMAS
AUGUSTINI



VON DER IHK WIESBADEN
ÖFFENTLICH BESTELLTER
UND VEREDIGTER
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. 004 802 60591

Zusammenstellung der Ergebnisse des Verkehrswertgutachtens

Objekt: Unbebautes Grundstück
Gemarkung Kiedrich, Flur 14 Flurstück 263/75
An der Ankermühle 11a
65399 Kiedrich

Wertermittlungstichtag: 29. Juli 2025

Verkehrswert (Marktwert)
i.S.d. § 194 BauGB: **225.000,00 €**

Art der Nutzung: Unbebautes Gewerbegrundstück

Grundstücksgröße: 982 m²

Bodenwert nach dem
Bodenrichtwert: 186.00,00 €

Vergleichswert: 225.000,00 €

DIPL.-ING
THOMAS
AUGUSTINI



VON DER IHK WIESBADEN
ÖFFENTLICH BESTELLTER
UND VEREDIGTER
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. 004 802 60591

DIPL.-ING
THOMAS
AUGUSTINI

1 Grundlagen dieses Gutachtens

1.1 Auftrag, Zweck, Stichtag

- 1.1.1 Das Amtsgericht Rüdesheim am Rhein beauftragte den Unterzeichner des vorliegenden Gutachtens mit Schreiben vom 04.07.2025, welches zusammen mit dem Beschluss vom 04.07.2025 am 09.07.2025 zuzuging, zur Erstellung des vorliegenden schriftlichen Gutachtens.
- 1.1.2 Art, Umfang und Inhalt des Auftrages sind festgelegt in dem Auftragsschreiben des Amtsgerichts Rüdesheim am Rhein vom 04.07.2025.
- 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 des Ortstermins, der **29. Juli 2025**.

1.2 Voraussetzung der Wertermittlung

- 1.2.1 Alle Feststellungen in diesem Gutachten zur Beschaffenheit, zu den tatsächlichen Eigenschaften und des Grund und Bodens erfolgen ausschließlich aufgrund auftraggeberseits vorgelegter Unterlagen, eigener Ermittlungen und aufgrund der Ortsbesichtigung.
- 1.2.2 Bei der Ortsbesichtigung wurden keine Maßprüfungen vorgenommen. Es wurden keine Bodenuntersuchungen ausgeführt. Alle Feststellungen des Gutachters bei der Ortsbesichtigung erfolgten nur durch Augenscheinnahme (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 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 nach Rücksprache mit der Gemeinde Kiedrich unterstellt, dass sämtliche öffentlich-rechtlichen Abgaben, Beiträge und Gebühren usw., die möglicherweise wertbeeinflussend sein könnten, erhoben und bezahlt sind.
Zukünftige im Rahmen einer Erschließung anfallende Erschließungskosten werden in dem vorliegenden Gutachten nicht berücksichtigt.



VON DER IHK WIESBADEN
ÖFFENTLICH BESTELLTER
UND VEREDIGTER
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. 004 802 60591

DIPL.-ING
THOMAS
AUGUSTINI

1.3 Besondere Umstände dieser Wertermittlung

- 1.3.1 Angaben zu den planungsrechtlichen Gegebenheiten des Bewertungsgrundstücks wurden bei dem Bauamt der Gemeinde Kiedrich in Erfahrung gebracht. Die für die Wertermittlung erforderlichen Angaben zu dem Bewertungsgrundstück wurden entsprechend den Angaben in dem Grundbuch von Kiedrich, Blatt 4508, in Ansatz gebracht
- 1.3.2 Das Grundstück An der Ankermühle 11a in Kiedrich konnte im Rahmen des am 29.07.2025 durchgeführten Ortstermins nicht besichtigt werden, da die Antragsgegner zu dem Termin nicht erschienen sind.
Auftragsgemäß wurde das vorliegende Gutachten nach den von außen möglichen Feststellungen und auf der Grundlage der zur Verfügung stehenden Grundstücksunterlagen sowie den Feststellungen im Rahmen des Ortstermins erarbeitet.
- 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 21)

BauNVO:

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

BGB:

Bürgerliches Gesetzbuch

1.4.2 Verwendete Wertermittlungsliteratur

- Immobilienmarktbericht 2024 des Gutachterausschusses
- W. Kleiber: Verkehrswertermittlung von Grundstücken, 9. Neu bearbeitete 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 nachfolgende Unterlagen:

- 1.5.1 Ablichtung des Grundbuchs von Kiedrich Blatt 4508. Amtlicher Ausdruck vom 04.07.2025.

Mit Vollmacht des Amtsgerichts Rüdesheim beschaffte ich:

- 1.5.2 Liegenschaftskarte
- 1.5.3 Sämtliche planungsrechtlichen Gegebenheiten wurden bei dem Bauamt der Stadt Rüdesheim erfragt.



VON DER IHK WIESBADEN
ÖFFENTLICH BESTELLTER
UND VEREDIGTER
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. 004 802 60591

DIPL.-ING
THOMAS
AUGUSTINI

1.6 Ortstermin

Ein Ortstermin zur Besichtigung des unbebauten Bewertungsgrundstücks am 29.07.2025 wurde dem Antragsteller und den Antragsgegnern mit Schreiben vom 10.07.2025 rechtzeitig angekündigt.

Der Antragsteller und die Antragsgegner sind zum dem Ortstermin am 29.07.2025 um 14:00 Uhr nicht erschienen. Den Ortstermin hat der Unterzeichner des vorliegenden Gutachtens allein durchgeführt.

Da das Bewertungsgrundstück nicht zugänglich war, wurde das vorliegende Gutachten auftragsgemäß auf der Grundlage der möglichen Feststellungen im Rahmen der am 29.07.2025 durchgeführten Besichtigung des Bewertungsgrundstücks von außen, den Angaben in dem Grundbuch von Kiedrich Blatt 4508 und den vorliegenden Unterlagen ausgearbeitet.

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

2 Gegenstand der Wertermittlung

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

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

2.1 Grundbuch

Amtsgericht Rüdesheim am Rhein
Grundbuch von Kiedrich **Blatt 4508**

Bestandsverzeichnis:

lfd.-Nr. 7: Gemarkung Kiedrich, Flur 14 Flurstück 263/75
Gebäude- und Freifläche
An der Ankermühle 11a **Größe 9 a 82 m²**

Eintragungen in Abt. I des Grundbuchs:

Aus datenschutzrechtlichen Gründen keine Angaben

Eintragungen in Abt. II des Grundbuchs:

lfd. Nr. 3: Die Zwangsversteigerung zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft ist angeordnet (Amtsgericht Rüdesheim am Rhein, 6 K 6/25); eingetragen am 11.06.2025.

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.



VON DER IHK WIESBADEN
ÖFFENTLICH BESTELLTER
UND VEREDIGTER
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. 004 802 60591

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. Entsprechend einer schriftlichen Auskunft vom 14.08.2025 enthält das Baulastenverzeichnis des Rheingau-Taunus-Kreises das Bewertungsgrundstück folgende Eintragung:

„Der jeweilige Eigentümer verpflichtet sich, die bestehende bzw. errichtende Wohnung (dargestellt in beiliegenden Auszug aus der Liegenschaftskarte) nur in ursächlichem Zusammenhang mit dem gewerblichen Betrieb auf dem Grundstück Gemarkung Kiedrich, An der Ankermühle Flur 14 Flurstück 263/75 zu nutzen. Die zu errichtende Wohnung ist ausschließlich Betriebsangehörigen (Aufsichts- und Bereitschaftspersonal und Betriebsleiter) gem. § 8 (3) 1 Bau NVO vorbehalten.“

Denkmalschutz: Auflagen des Denkmalschutzes sind nicht bekannt.

2.3 Miet-, Pacht- und sonstige Nutzungsverhältnisse

Es gibt keine Informationen über mögliche Miet-, Pacht- oder sonstige Nutzungsverhältnisse.

2.4 Sonstige Rechte und Lasten am Grundstück

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

2.5 Berücksichtigung besonderer rechtlicher Gegebenheiten

In Abteilung II des Grundbuchs sind keine Lasten und Beschränkungen vermerkt. In dem vorliegenden Gutachten werden keine besonderen rechtlichen Gegebenheiten berücksichtigt.

2.6 Einheitswert und frühere Wertermittlung

Es gibt keine Informationen über den Einheitswert des Grundstücks und über bereits vorliegende Wertermittlungen.



VON DER IHK WIESBADEN
ÖFFENTLICH BESTELLTER
UND VEREDIGTER
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. 004 802 60591

3 Beschreibung der Grundstücke ohne bauliche Anlagen**3.1 Lagemerkmale****Gebietslage**

Land Hessen

(Einwohner zum 31.12.2024 = rd. 6.280.000)

Rheingau-Taunus-Kreis

(Einwohner zum 31.12.2024 = rd. 185.600)

Gemeinde Kiedrich

(Einwohner zum 31.12.2024 = rd. 3.800)

Makrolage

Die Gemeinde Kiedrich liegt im Rheingau-Taunus-Kreis (Regierungsbezirk Darmstadt) und befindet sich ca. 12 km westlich von Wiesbaden bzw. rd. 14 km westlich der rheinland-pfälzischen Landeshauptstadt Mainz. Kiedrich beherbergt rd. 3.800 Einwohner (Stand: 31.12.2024), ist Teil der Metropolregion Frankfurt/Rhein-Main und übernimmt innerhalb der Planungsregion Südhessen die Funktion eines Kleinzentrums. Darüber hinaus verläuft der Rhein südlich von Kiedrich.

Das Statistische Bundesamt gibt zum Stichtag 30.06.2024 für Kiedrich insgesamt ca. 1.600 sozialversicherungspflichtig Beschäftigte am Wohnort bzw. rd. 700 sozialversicherungspflichtig Beschäftigte am Arbeitsort bei einem Pendlersaldo von -906 Personen an. Zum vorgenannten Stichtag wurden 83 ortsansässige Betriebe erfasst.

Die Arbeitslosenquote beträgt nach der Bundesagentur für Arbeit im Rheingau-Taunus-Kreis derzeit 5,1 % (zum Vergleich: Hessen: 5,9 % und Deutschland: 6,3 %, Stand: Juli 2025). Die statistischen Ämter des Bundes und der Länder veröffentlichen aktuell einen Kaufkraftindex von 110,2 Punkten für den Rheingau-Taunus-Kreis, welcher über dem bundesweiten Durchschnittsniveau von 100 Punkten liegt.

Laut der aktuellen Ausgabe des Prognos Zukunftsatlas wird dem Makrostandort ein ausgeglichenes Chancen-/Risikoprofil für die Zukunft attestiert. Im zusammenfassenden Standortranking belegt der Rheingau-Taunus-Kreis den 217. Rang von insgesamt 400 Rängen.

Mikrolage

Das Bewertungsobjekt befindet sich ca. 1,5 km südöstlich des Ortskerns von Kiedrich im südöstlichen Ortsrandbereich in einem Gewerbegebiet. Die Umgebungsbebauung zeichnet sich entsprechend der Lage in einem Gewerbegebiet überwiegend durch gewerblich genutzte Objekte in Form von Gewerbegebäuden sowie durch Einfamilienhäuser in einem unmittelbar angrenzenden Wohngebiet in offener Bauweise aus.

Der Objektstandort ist aufgrund der Lage im vorgenannten Gewerbegebiet und der nahe gelegenen Eltviller Straße von mittleren Lärmimmissionen geprägt. Dies stellt grundsätzlich einen negativen Standortfaktor dar, der jedoch unter Berücksichtigung der vorliegenden Objektart vernachlässigbar ist.

In einem Umkreis von ca. 2 km um das Bewertungsobjekt sind neben diversen Lebensmittelmärkten und einem Einkaufszentrum auch zahlreiche Restaurants vorhanden. Der periodische Bedarf kann somit in der näheren Umgebung gedeckt werden.

DIPL.-ING
THOMAS
AUGUSTINI



VON DER IHK WIESBADEN
ÖFFENTLICH BESTELLTER
UND VEREDIGTER
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. 004 802 60591

Die Parkplatzsituation im öffentlichen Straßenraum ist trotz der Lage in einer Anliegerstraße leicht angespannt.

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

Demografische Entwicklung

Gemäß dem Wirtschaftsförderungsinstitut Hessen wird für Kiedrich bis zum Jahr 2035 ein leichtes Bevölkerungsdefizit in Höhe von 2,0 % im Vergleich zum Indexjahr 2017 prognostiziert.

Auch unter Berücksichtigung der Prognose für die Gemeinde Kiedrich ist davon auszugehen, dass die Nachfrage nach unbebauten Grundstücken in einem Gewerbegebiet vergleichsweise angemessen sein wird.

Verkehrsinfrastruktur

Kiedrich ist über die Bundesstraße B42 sowie über die Autobahn A66 an das Individualverkehrsnetz angeschlossen. Die vom Objektstandort ausgehend nächstgelegene Auffahrt zur vorgenannten Autobahn liegt rd. 7,6 km östlich (Straßenentfernung) bei der Anschlussstelle 'Wiesbaden-Frauenstein'. Die Bushaltestelle 'Gärtnerei Bellinghausen' befindet sich in fußläufiger Entfernung und bietet über die hier verkehrenden Busse u.a. weiterführende Verbindungen zu den umliegenden Ortschaften. Eine günstige Anbindungsmöglichkeit an den Schienenverkehr besteht über den in Eltville am Rhein gelegenen Bahnhof 'Eltville' und den im Stadtteil 'Erbach' gelegenen Bahnhof mit Regionalzugesanbindung.

Die Distanzen zu den nächstgelegenen überregionalen Verkehrsknotenpunkten des öffentlichen Personenverkehrs betragen ca. 14 km zum IC(E)-Bahnhof 'Wiesbaden Hbf' bzw. rd. 390 km zum internationalen Verkehrsflughafen 'Frankfurt am Main'.

Nachbarschaftsbebauung

Die Nachbargrundstücke wurden überwiegend mit 1- und 2-geschossigen Gewerbeobjekten bebaut. In unmittelbarer Nähe grenzt ein Wohngebiet mit 1.geschossiger Wohnhausbebauung an das Gewerbegebiet. Bei offener Bauweise verfügen die umliegenden Grundstücke über vergleichsweise angemessene Flächen an Außenanlagen.

Immissionen

Der Objektstandort ist von vergleichsweise normalen innerörtlichen Lärmimmissionen in dem Gewerbegebiet geprägt. Das Bewertungsgrundstück grenzt direkt an die Straße 'An der Ankermühle'. Die Straße wird überwiegend von dem Anliegerverkehr genutzt. Weitere wesentliche Immissionen waren im Rahmen der Objektbesichtigung nicht feststellbar.

Lagequalität

Die Lagequalität des Bewertungsgrundstücks findet für die geplante gewerbliche Nutzung und Bebauung aufgrund der Randlage in dem Gewerbegebiet, der Infrastruktur und der Entfernung in das Rhein-Main-Gebiet eine „gute“ Bewertung.



VON DER IHK WIESBADEN
ÖFFENTLICH BESTELLTER
UND VEREDIGTER
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. 004 802 60591

3.2 Beschaffenheitsmerkmale

Größe

Größe des Grundstücks A = 982 m²

Zuschnitt

Grundstück in Mittellage

Form: Rechteckige Grundstücksgestalt.

Grenzverhältnisse

Keine Besonderheiten aus der Liegenschaftskarte erkennbar.

Oberflächengestaltung

Das Grundstück liegt im Bereich eines annähernd ebenen Geländes. Die geringen Höhenunterschiede wurden durch die Geländeprofilierung ausgeglichen.

Erschließungsanlagen

Die Erschließung bzw. Zufahrt zu dem Bewertungsgrundstück erfolgt von der Straße 'An der Ankermühle'.

Anlagen zur Ver- und Entsorgung

Es wird unterstellt, dass im Bereich der Straße 'An der Ankermühle' die für eine Bebauung erforderlichen Ver- und Entsorgungsleitungen vorhanden sind. Das Bewertungsgrundstück wurde nach Auskunft der Gemeinde Kiedrich bereits mit Erschließungskosten veranlagt.

Anlagen zur Ver- und Entsorgung

Es wird unterstellt, dass auf dem Bewertungsgrundstück keine Ver- und Entsorgungsleitungen vorhanden sind. Mögliche Kosten für den Anschluss des Grundstücks an die öffentlichen Ver- und Entsorgungsleitungen werden in dem vorliegenden Gutachten nicht 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.

Entsprechend einer Auskunft des Regierungspräsidiums Darmstadt, Abteilung Umwelt Wiesbaden, vom 29.08.2025 sind in der Altflächendatei keine Eintragungen das Bewertungsgrundstück betreffend vermerkt. Resultierend wird für diese Wertermittlung unterstellt, dass keine besonderen wertbeeinflussenden Boden- und Baugrundverhältnisse, insbesondere keine Kontaminationen, vorliegen.



VON DER IHK WIESBADEN
ÖFFENTLICH BESTELLTER
UND VEREDIGTER
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. 004 802 60591

3.4 Baurechtlicher Zustand und planungsrechtliche Gegebenheiten (nur auszugsweise)**Entwicklungszustand**

Qualitätsstufe: Baureifes Land.

Art und Maß der zulässigen baulichen NutzungFlächennutzungsplan:

In dem rechtsverbindlichen Flächennutzungsplan der Gemeinde Kiedrich liegt das Grundstück im Bereich einer 'gewerblichen Baufläche (G) '.

Bebauungsplan:

Das Grundstück liegt im Geltungsbereich des rechtsverbindlichen Bebauungsplans „Misch- und Gewerbegebiet II-III an der Eltvillerstraße“, 1. Änderung, der Gemeinde Kiedrich. Für das Bewertungsgrundstück trifft der Bebauungsplan auszugsweise für den Bereich des Bewertungsgrundstücks folgende Festsetzungen:

eGE 3 = Eingeschränktes Gewerbegebiet

GRZ = 0,40 (Grundflächenzahl)

GFZ = 0,80 (Geschossflächenzahl)

II = 2 Vollgeschosse Offene Bauweise

GD/FD = Geneigtes Dach/Flachdach

Emissionskontingente Tag und Nacht:

T = 60 dB(A)/m² und N = 45 dB(A)/m²

Vorgaben zur Trauf- und Firsthöhe.

Die bebaubaren Flächen sind durch Baugrenzen eingeschränkt.

Planungsrechtliche Festsetzungen (1.1.2) für eingeschränkte Gewerbegebiete sind zu beachten.

Art und Maß der tatsächlichen baulichen Nutzung

Das Bewertungsgrundstück ist unbebaut.

4 Beschreibung der baulichen Anlagen

Mit Baugenehmigung Az. FD III.4-42-08-BA-02301/16 vom 25.11.2016 wurde der 'Neubau Mehrzweckhalle m. Büro u. Wohnung, Garage, Stellplatz, RW-Speicher u. Webeanlage'.

Die Baumaßnahme wurde nicht umgesetzt. Das Grundstück ist bis auf die eingebrachte Bodenplatte unbebaut.



VON DER IHK WIESBADEN
ÖFFENTLICH BESTELLTER
UND VEREDIGTER
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. 004 802 60591

5 Verfahrenswahl mit Begründung

Nach den Regelungen der Immobilienwertermittlungsverordnung ist der Bodenwert i. d. R. im **Vergleichswertverfahren** zu ermitteln (vgl. § 40 Abs. 1 ImmoWertV 21). Neben oder anstelle von Vergleichskaufpreisen können auch geeignete Bodenrichtwerte zur Bodenwertermittlung herangezogen werden (vgl. § 40 Abs. 2 ImmoWertV 21).

Bodenrichtwerte sind geeignet, wenn sie entsprechend

- dem Entwicklungszustand gegliedert und
- nach Art und Maß der baulichen Nutzung,
- dem beitragsrechtlichen Zustand,
- der jeweils vorherrschenden Grundstücksgestalt,
- der Bauweise oder der Gebäudestellung zur Nachbarbebauung und
- der Bodengüte als Acker- oder Grünlandzahl

hinreichend bestimmt sind (vgl. § 16 Abs. 2 ImmoWertV 21).

Der Bodenrichtwert ist der durchschnittliche Lagewert des Bodens für eine Mehrheit von Grundstücken, die zu einer Bodenrichtwertzone zusammengefasst werden, für die im Wesentlichen gleiche Nutzungs- und Wertverhältnisse vorliegen. Er ist bezogen auf den Quadratmeter Grundstücksfläche. Der veröffentlichte Bodenrichtwert wurde bezüglich seiner absoluten Höhe auf Plausibilität überprüft und als zutreffend beurteilt. Die nachstehende Bodenwertermittlung erfolgt deshalb auf der Grundlage des Bodenrichtwerts. Abweichungen des Bewertungsgrundstücks von dem Richtwertgrundstück in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen – wie Erschließungszustand, beitragsrechtlicher Zustand, Lagemerkmale, Art und Maß der baulichen oder sonstigen Nutzung, Bodenbeschaffenheit, Grundstückszuschnitt – sind durch entsprechende Anpassungen des Bodenrichtwerts berücksichtigt.



VON DER IHK WIESBADEN
ÖFFENTLICH BESTELLTER
UND VEREDIGTER
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. 004 802 60591

6 Ermittlung des Bodenwertes des unbebauten Grundstücks

Die Ermittlung erfolgt nach dem Vergleichswertverfahren entsprechend § 24 bis § 26 ImmoWertV 21. Grundlagen für die Ermittlung des Bodenwertes eines bebauten und unbebauten Grundstücks sind:

- neueste Verkaufspreise unbebauter Grundstücke mit vergleichbaren Nutzungs- und Lagemerkmalen,
- die Bodenrichtwerte des zuständigen Gutachterausschusses,
- Umrechnungskoeffizienten nach der Wert R 06, Anlage 11, oder nach Angaben des Gutachterausschusses, die das unterschiedliche Maß der baulichen Nutzung zwischen Vergleichs- (Richtwert-) und Bewertungsgrundstück ausdrücken,
- die Bebauungsmerkmale wie Gebäudealter, Funktionalität, technischer Zustand etc..

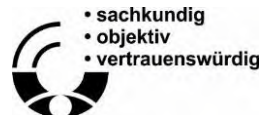
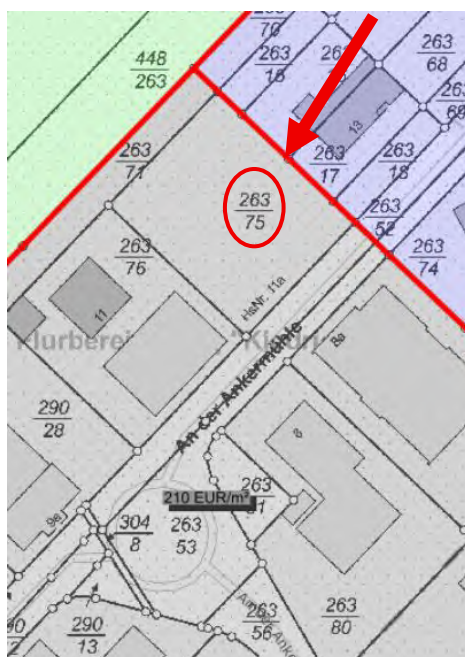
6.1 Bodenrichtwert (§ 13 bis § 17 ImmoWertV 21)

Der Gutachterausschuss für Immobilienwerte (§§ 192 ff. BauGB) für den Bereich der Rheingau-Taunus-Kreises hat zum 01.01.2024 als Bodenrichtwert für den Bereich der Gemeinde Kiedrich, für die Richtwertzone 6470029, in der das Bewertungsgrundstück liegt, den folgenden Bodenrichtwert festgestellt:

210,00 €/m²

Der Richtwert bezieht sich auf ein Grundstück mit folgenden Merkmalen:

Qualität	= Baureifes Land
Nutzungsart	= gewerbliche Baufläche
Fläche des	
Richtwertgrundstücks	= keine Angaben
Maß der baulichen	
Nutzung (WGFZ)	= keine Angaben
Beitrags- und abgabe-	
rechtlicher Zustand	= erschließungsbeitragsfrei



• sachkundig
• objektiv
• vertrauenswürdig

VON DER IHK WIESBADEN
ÖFFENTLICH BESTELLTER
UND VEREDIGTER
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. 004 802 60591

6.1.1 Abweichungen vom Bodenrichtwert

Der Bodenrichtwert zum 01.01.2024 entspricht dem Bodenrichtwert zum Wertermittlungsstichtag. Das Grundstück ist in unbebautem 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 Grundstück kann entsprechend den Vorgaben des Bebauungsplans bebaut werden. Aus der Grundstücksgestalt des unbebauten Grundstücks ergeben sich keine Vor- oder Nachteile. Der Bodenrichtwert wird nicht an die Grundstücksgestalt angepasst.

Lage

Das Grundstück liegt im Vergleich zu den Festsetzungen des Richtwertgrundstücks in vergleichbarer Lage in einem Gewerbegebiet. Eine Anpassung des Bodenrichtwertes an die Lage des Bewertungsgrundstücks erfolgt nicht.

Maß der baulichen Nutzung / Grundstücksgröße

Der Gutachterausschuss für Immobilienwerte für den Bereich des Rheingau-Taunus-Kreises hat für die Richtwertzone, in der das Bewertungsgrundstück liegt, kein Maß der baulichen Nutzung und keine Grundstücksgröße des Richtwertgrundstücks ermittelt.

Der Bodenrichtwert wird nicht an das Maß der baulichen Nutzung und nicht an die Grundstücksgröße des Bewertungsgrundstücks angepasst.

6.1.2 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale und Freilegungskosten

Bei der Ermittlung des Bodenwertes wird üblicherweise von Vergleichspreisen unbebauter Grundstücke oder von entsprechenden Bodenrichtwerten ausgegangen. Hierbei muss unter Umständen berücksichtigt werden, dass Grundstücke mit umfangreichem Aufwuchs oder möglichen vorhandenen Auf- oder Einbauten geringwertiger sind, da der vorhandene Aufwuchs oder mögliche vorhandene Auf- oder Einbauten zur Freimachung noch zu beseitigen ist. Deshalb ist der Vergleichswert eines unbebauten Grundstücks, um die gewöhnlichen Kosten zu mindern, die aufzuwenden wären, damit das Grundstück vergleichbaren unbebauten baureifen Grundstücken entspricht.



VON DER IHK WIESBADEN
ÖFFENTLICH BESTELLTER
UND VEREDIGTER
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. 004 802 60591

Es handelt sich hierbei um die Freilegungskosten bzw. um die Kosten der Freimachung. Das Bewertungsgrundstück hat keinen wesentlichen Aufwuchs, allerdings wurde, soweit von außen feststellbar, die Bodenplatte eines geplanten Gebäudes bereits eingebracht. Ein Wertansatz zur Beseitigung der Bodenplatte und der Entsorgung des Abbruchmaterials wird grob überschlägig geschätzt und in Höhe von 20.000 € wertmindernd berücksichtigt. Der Wertansatz kann insbesondere aufgrund konstruktiver Erschwernisse (z. Bsp. Bewehrung der Bodenplatte) und der Höhe der Entsorgungskosten abweichen. Ein Aufmaß der Bodenplatte war im Rahmen des Ortstermins nicht möglich.

6.1.3 Bodenwert des Bewertungsgrundstücks

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

982 m ² x 210,00 €/m ²	= 206.220,00 €
bes. objektspez. Grundstücksmerkmale	= 0,00 €
Freilegungskosten	= - 20.000,00 €
Bodenwert	= 186.220,00 €
Bodenwert gerundet	= 186.000,00 €
	=====

7 Ermittlung des Bodenwertes nach dem Vergleichswertverfahren (§ 24 ImmoWertV 21)

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 diese bereits mit den Vergleichspreisen berücksichtigt wird. Der Vergleichswert ist damit bei der Anwendung des Vergleichswertverfahrens zugleich in aller Regel der Verkehrswert.

7.1 Auswahlkriterien

Zur Ermittlung von **Vergleichspreisen** 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.



VON DER IHK WIESBADEN
ÖFFENTLICH BESTELLTER
UND VEREDIGTER
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. 004 802 60591

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.

7.2 Ermittlungsgrundlagen

Der Gutachterausschuss für Immobilienwerte für den Bereich des Rheingau-Taunus-Kreises hat in einem angemessenen Vergleichszeitraum Kaufpreise von baureifen und unbebauten Grundstücken registriert, die als Gewerbegrundstück genutzt werden können.

Finden sich in dem Gebiet, in dem das Bewertungsgrundstück liegt, 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 vor, die nach der besonderen Art der baulichen Nutzung als Gewerbegrundstück genutzt werden können.

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:



• sachkundig
• objektiv
• vertrauenswürdig

VON DER IHK WIESBADEN
ÖFFENTLICH BESTELLTER
UND VEREDIGTER
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. 004 802 60591

DIPL.-ING
THOMAS
AUGUSTINI

Nr.	Gemarkung	Lage	Nutzung	BRW €/m ²	Kaufpreis €	Größe m ²	Preis €/m ²
1	Geisenheim	Industriestraße	Bauplatz	140	618.600,00	4.266	145,00
2	Geisenheim	Industriestraße	Bauplatz	140	990.000,00	4.493	220,00
3	Niederwalluf	In der Rehbach	Bauplatz	220	236.000,00	923	256,00
4	Niederwalluf	In der Rehbach	Bauplatz	220	843.000,00	3.033	278,00
5	Niederwalluf	In der Rehbach	Bauplatz	220	246.000,00	961	256,00
6	Niederwalluf	In der Rehbach	Bauplatz	220	202.000,00	985	205,00
7	Niederwalluf	In der Rehbach	Bauplatz	220	386.000,00	1.509	256,00
8	Niederwalluf	In der Rehbach	Bauplatz	220	297.000,00	1.152	258,00
9	Niederwalluf	In der Rehbach	Bauplatz	220	1.065.000,00	3.777	282,00
10	Niederwalluf	In der Rehbach	Bauplatz	220	393.000,00	1.540	255,00
11	Niederwalluf	Im Grohenstück	Bauplatz	220	320.000,00	1.585	202,00
12	Niedernhausen	Frankfurter Str.	Bauplatz	120	750.000,00	4.500	167,00
							i.M. 232,00 €/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 der Bewertungsgrundstücke als Korrekturfaktor ermittelt.

Bei Durchführung dieser Verfahrensweise erhält man die in der folgenden Tabelle ermittelten Anpassungsfaktoren für die Kaufpreise €/m² Grundstücksfläche für die verschiedenen Fälle.

BRW-Vergleichsfall €	BRW- Wertermittlungsobjekt €	Anpassungsfaktor %
220	210	0,96
140	210	1,50
120	210	1,75



• sachkundig
• objektiv
• vertrauenswürdig

VON DER IHK WIESBADEN
ÖFFENTLICH BESTELLTER
UND VEREDIGTER
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. 004 802 60591

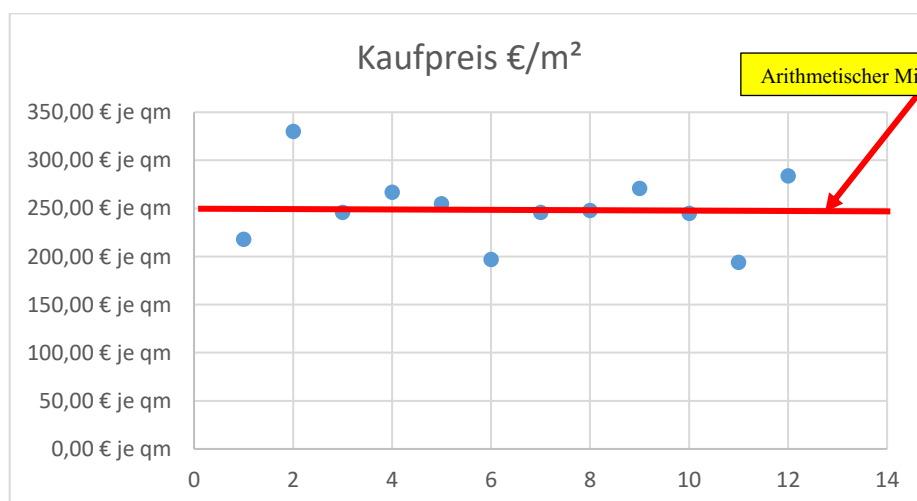
Die Anpassungsfaktoren werden auf die verschiedenen Kauffälle angewendet. Danach ergeben sich für die Verkaufsfälle die folgenden angepassten Kaufpreise €/m² Grundstücksfläche:

Nr.	Ortslage	Straße	BRW €/m ²	Kaufpreis €/m ²	Faktor	Korrigierter Kaufpreis €/m ²
1	Geisenheim	Industriestraße	140	145,00	1,50	218,00
2	Geisenheim	Industriestraße	140	220,00	1,50	330,00
3	Niederwalluf	In der Rehbach	220	256,00	0,96	246,00
4	Niederwalluf	In der Rehbach	220	278,00	0,96	267,00
5	Niederwalluf	In der Rehbach	220	256,00	0,96	245,00
6	Niederwalluf	In der Rehbach	220	205,00	0,96	197,00
7	Niederwalluf	In der Rehbach	220	256,00	0,96	246,00
8	Niederwalluf	In der Rehbach	220	258,00	0,96	248,00
9	Niederwalluf	In der Rehbach	220	282,00	0,96	271,00
10	Niederwalluf	In der Rehbach	220	255,00	0,96	245,00
11	Niederwalluf	Im Grohenstück	220	202,00	0,96	194,00
12	Niedernhausen	Frankfurter Str.	120	167,00	1,70	284,00
Summe						2.991,00
Arithmetisches Mittel						249,25
Anzahl (n-1)						11,00
Quadratwurzel						1.394,02
Standardabweichung						37,34
Variationskoeffizient						0,15

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 und bietet eine Entscheidungshilfe zur Beurteilung des Kaufpreismaterials.

Es zeigt sich, dass eine sehr gute Streuung der vorliegenden Vergleichskaufpreise um den Mittelwert vorhanden ist. Aus den vorliegenden Vergleichswerten ergibt sich ein Variationskoeffizient in Höhe von $V = 0,15$, der die sehr gute Streuung bestätigt. Die graphische Darstellung macht das besonders deutlich.



VON DER IHK WIESBADEN
ÖFFENTLICH BESTELLTER
UND VEREDIGTER
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. 004 802 60591

Niedrigster Kaufpreis: 194,00 €/m²
 Höchster Kaufpreis: 330,00 €/m²
 Arithmetischer Mittelpreis: **249,00 €/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 arithmetischen Mittelpreises an die besonderen wertbeeinflussenden Eigenschaften der Bewertungsgrundstücke:

Stadträumliche Lage des Grundstücks

Die nachgewiesenen Vergleichsgrundstücke liegen in vergleichbarer innerstädtischer/innerörtlicher Lage. Es sind keine wesentlichen Abweichungen in der stadt-/ortsräumlichen Lage und der Anbindung an die öffentlichen Erschließungsanlagen gegeben.

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

Abweichung von der Nutzung

Bewertungsgrundstücke als „Gewerbegebiet“ ausgewiesen. Vergleichsgrundstücke mit vergleichbarer Nutzung als gewerbliche Baufläche.

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

Abweichung im Maß der baulichen Nutzung

Sämtliche Bewertungsgrundstücke liegen in einem als „Gewerbegebiet“ ausgewiesenen Bebauungsplan. Vergleichsgrundstücke mit vergleichbaren planungsrechtlichen Vorgaben.

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

Abweichung von der Größe/Zuschnitt

Aufgrund der Größe und des Zuschnitts des Grundstücks ergeben sich keine wertrelevanten Unterschiede. Das Bewertungsgrundstück verfügt über eine angemessene Bebaubarkeit und ein vergleichbares Maß der baulichen Nutzung.

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

Vergleichswert für ein Gewerbegrundstücke = 249,00 €/m²

(nach Anpassung an die wertbeeinflussenden Zustandsmerkmale)



VON DER IHK WIESBADEN
 ÖFFENTLICH BESTELLTER
 UND VEREDIGTER
 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. 004 802 60591

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

250,00 €/m² Grundstücksfläche

in Ansatz gebracht.

7.3 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Freilegungskosten werden gemäß Punkt 6.1.2 berücksichtigt.

Das Bewertungsgrundstück hat keinen wesentlichen Aufwuchs, allerdings wurde, soweit von außen feststellbar, die Bodenplatte eines geplanten Gebäudes bereits eingebracht. Der Wertansatz zur Beseitigung der Bodenplatte und der Entsorgung des Abbruchmaterials werden grob überschlägig auf 20.000 € geschätzt und wertmindernd berücksichtigt. Ein Aufmaß der Bodenplatte war im Rahmen des Ortstermins nicht möglich.

7.4 Bodenwert des unbebauten Bewertungsgrundstücks nach dem Vergleichswertverfahren

Der Bodenwert, abgeleitet aus dem Vergleichswert ergibt sich wie folgt:

Vergleichswert:	
982 m² x 250,00 €/m²	= 245.500,00 €
bes. objektspez. Grundstücksmerkmale	= 0,00 €
Freilegungskosten	= -20.000,00 €
Vergleichswert des Grundstücks	= 225.500,00 €
Vergleichswert gerundet	= 225.000,00 €
	=====



VON DER IHK WIESBADEN
ÖFFENTLICH BESTELLTER
UND VEREDIGTER
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. 004 802 60591

8 Verfahrensergebnisse und Verkehrswert (§ 194 BauGB)

Es wurde ermittelt für das unbebaute Grundstück **An der Ankermühle 11a in 65399 Kiedrich** der

Bodenwert auf der
Grundlage des Bodenrichtwertes zu 186.000,00 €/m²
(siehe Nr. 6.1.3 dieses Gutachtens)

Bodenwert auf der
Grundlage des Vergleichswertes zu 225.000,00 €/m²
(siehe Nr. 7.4 dieses Gutachtens)

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

Der Teilmarkt für Grundstücke, die als Gewerbegrundstücke genutzt werden können, orientiert sich ausschließlich an Vergleichswerten. Somit kann der Bodenwert für das unbebaute Grundstück An der Ankermühle 11a in 65399 Kiedrich aus dem Vergleichswert in Höhe von

225.000,00 €/m²

abgeleitet werden.

Der **Bodenwert** für das unbebaute Grundstück **An der Ankermühle 11a in 65399 Kiedrich** wird zum Stichtag **29. Juli 2025** mit rd.

225.000,00 €/m²

(in Worten: zweihundertfünfundzwanzigtausend EURO)

geschätzt.

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 4. September 2025



Dipl.-Ing. Thomas Augustini



VON DER IHK WIESBADEN
ÖFFENTLICH BESTELLTER
UND VEREDIGTER
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. 004 802 60591

Das vorstehende Gutachten umfasst 25 Blatt einschließlich 3 Anlagen und wurde in 3 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: Übersichtskarte

Anlage 2: Liegenschaftskarte

Anlage 3: Fotoaufnahmen

DIPL.-ING
THOMAS
AUGUSTINI



VON DER IHK WIESBADEN
ÖFFENTLICH BESTELLTER
UND VEREDIGTER
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. 004 802 60591

Anlage 1: Übersichtskarte mit Kennzeichnung des Bewertungsgrundstücks



Amt für Bodenmanagement Limburg a. d. Lahn

Berner Straße 11
65552 Limburg a. d. Lahn

**Auszug aus dem
Liegenschaftskataster**

Liegenschaftskarte

Hessen

Erstellt am 05.09.2025

Antreg: 203008861-1

Flurstück: 263/52
Flur: 14
Ortschaft: Kiedrich

Gemeinde: Kiedrich
Kreis: Rheingau-Taunus
Regierungsbezirk: Darmstadt

5543400



Anlage 2: Liegenschaftskarte mit Kennzeichnung des Bewertungsgrundstücks



Amt für Bodenmanagement Limburg a. d. Lahn

Berner Straße 11
65552 Limburg a. d. Lahn

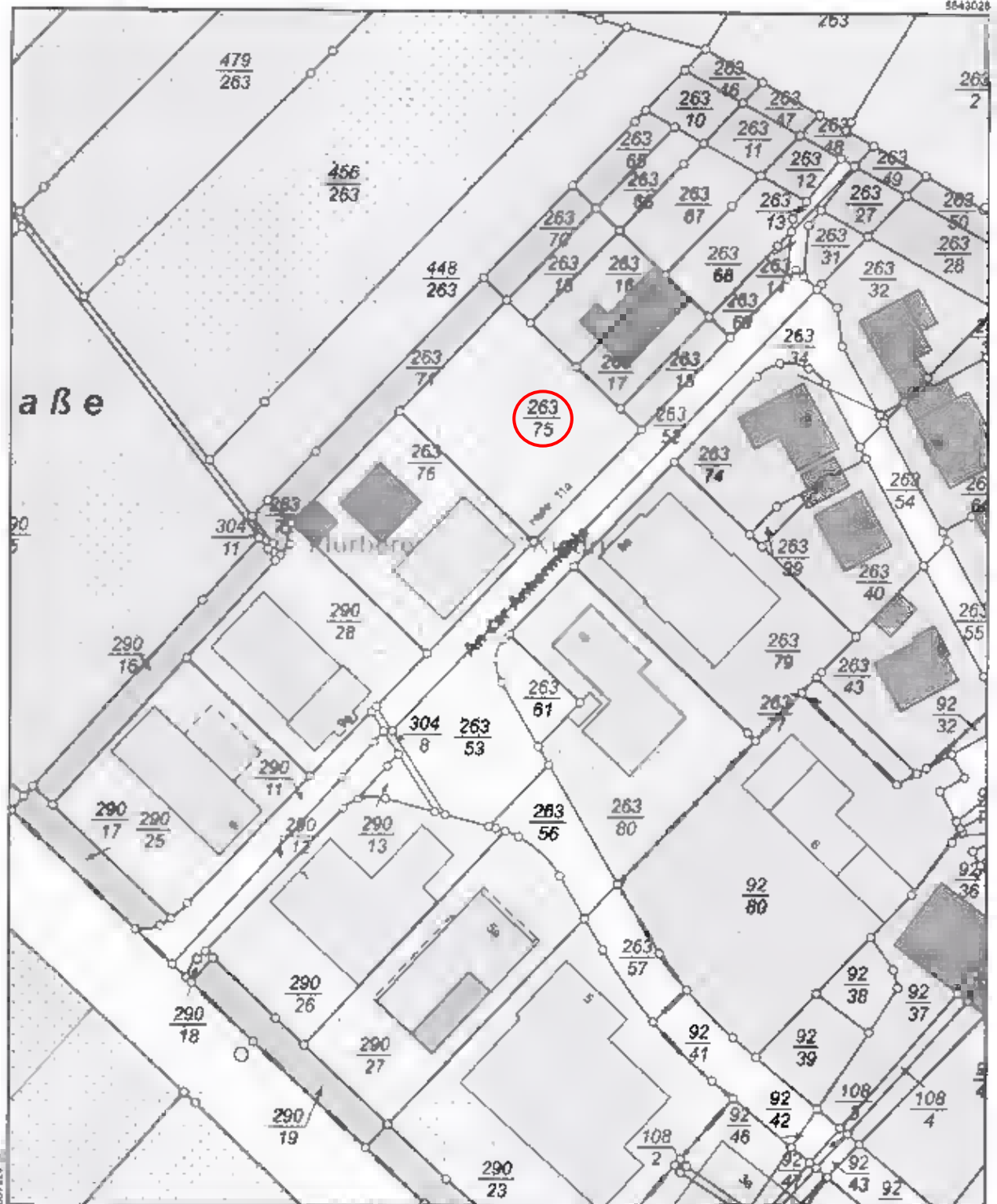
Auszug aus dem Liegenschaftskataster

Liegenschaftskarte
Hessen

Erstellt am 09.07.2025
Antrag: 202054825-1

Flurstück: 263/52
Flur: 14
Gemarkung: Kiedrich

Gemeinde: Kiedrich
Kreis: Rheingau-Taunus
Regierungsbezirk: Darmstadt



Anlage 3: Fotoaufnahmen

Foto1: Ansicht des unbebauten Grundstücks von der Straße An der Ankermühle



Foto 2: Ansicht des unbebauten Grundstücks von Südosten

