

Aktenzeichen 6 K 10/22

Gutachten Nr. E 18/XXIII

Ermittlung des Verkehrswertes (Marktwert)
i. S. d. § 194 Baugesetzbuch (§ 194 BauGB)
für das mit einem Einfamilienhaus (Reihenmittelhaus)
bebaute Grundstück in
65343 Eltville, Friedrichstraße 23
und das mit einer Einzelgarage bebaute Grundstück
Gemarkung Eltville, Flur 21 Flurstück 1242

Stichtag der Wertermittlung: **6. Juni 2023****Auftraggeber:**

Amtsgericht Rüdesheim am Rhein
Gerichtsstraße 2
65385 Rüdesheim am Rhein

Aufgestellt:

Dipl.-Ing. Thomas Augustini

Fertigstellung:

Walluf, den 15. Juni 2023

Ausfertigung Nr. 1



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

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

ST.-NR. 037 802 600 59



DIPL.-ING
THOMAS
AUGUSTINI
CHARTERED SURVEYOR

Inhaltsverzeichnis

Zusammenstellung der Ergebnisse des Gutachtens	Seite 4
1 Grundlage des Gutachtens	Seite 5
1.1 Auftrag, Zweck, Stichtag	Seite 5
1.2 Voraussetzung der Wertermittlung	Seite 5
1.3 Besondere Umstände der Wertermittlung	Seite 6
1.4 Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur, Software	Seite 6
1.5 Objektbezogene Unterlagen	Seite 7
1.6 Objektbesichtigung	Seite 8
2 Gegenstand der Wertermittlung	Seite 8
2.1 Grundbuch (nur auszugsweise)	Seite 8
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 10
2.6 Einheitswert, Gebäudeversicherung, frühere Wertermittlungen	Seite 10
3 Beschreibung des Grundstücks ohne bauliche Anlagen	Seite 11
3.1 Lagemerkmale	Seite 11
3.2 Beschaffenheitsmerkmale	Seite 13
3.3 Bodenbeschaffenheit	Seite 15
3.4 Baurechtlicher Zustand und planungsrechtliche Gegebenheiten (nur auszugsweise)	Seite 15
4 Beschreibung der baulichen Anlagen	Seite 16
4.1 Gebäude	Seite 16
4.1.1 Art, Baujahr, Nutzung	Seite 16
4.1.2 Bauzahlen	Seite 16
4.1.3 Rohbau und Fassade	Seite 17
4.1.4 Ausbau	Seite 17
4.1.5 Grundrissgestaltung	Seite 19
4.1.6 Belichtungs- und Belüftungsverhältnisse	Seite 19
4.1.7 Besondere Bauteile	Seite 19
4.1.8 Besondere Betriebseinrichtungen	Seite 19
4.2 Energetische Eigenschaften	Seite 20
4.3 PKW-Stellplätze/ Garage	Seite 20
4.4 Außenanlagen einschließlich sonstiger Anlagen	Seite 20
4.5 Baulicher Zustand	Seite 20
4.6 Nebengebäude	Seite 20
4.7 Gesamtbeurteilung	Seite 20
5 Verfahrenswahl und Begründung	Seite 21



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

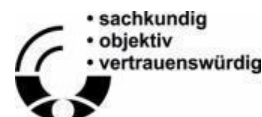
6	Ermittlung des Bodenwertes	Seite 22
6.1	Bodenrichtwert	Seite 22
6.2	Abweichungen vom Bodenrichtwert	Seite 22
6.3	Bodenwert im bebauten Zustand	Seite 23
7	Ermittlung des Sachwertes	Seite 24
7.1	Herstellungskosten	Seite 24
7.2	Alter, Gesamt- und Restnutzungsdauer, Altersminderung	Seite 26
7.3	Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	Seite 27
7.4	Sachwertfaktor	Seite 28
7.5	Sachwertermittlung	Seite 29
8	Ermittlung des Ertragswertes	Seite 32
8.1	Alter, Gesamt- und Restnutzungsdauer	Seite 33
8.2	Rohertrag	Seite 33
8.3	Bewirtschaftungskosten	Seite 34
8.4	Jahresreinertrag	Seite 35
8.5	Vorläufiger Ertragswert der baulichen Anlage	Seite 36
8.6	Vorläufiger Ertragswert	Seite 36
8.7	Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	Seite 36
8.8	Ertragswert	Seite 37
9	Sachwert Garagengrundstück Flurstück 1242	Seite 37
9.1	Ermittlung des Bodenwerts	Seite 37
9.2	Ermittlung des Sachwertes	Seite 37
9.2.1	Herstellungskosten	Seite 37
9.2.2	Alter, Gesamt und Restnutzungsdauer, Altersminderung	Seite 38
9.2.3	Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	Seite 38
9.2.4	Sachwertfaktor	Seite 39
9.2.5	Sachwertermittlung	Seite 40
10	Verfahrensergebnisse und Verkehrswert	Seite 42
10.1	Wohnhausgrundstück 65343 Eltville Friedrichstraße 23	Seite 42
10.1.1	Berücksichtigung der Marktlage	Seite 42
10.1.2	Verkehrswert	Seite 43
10.2	Garagengrundstück 65343 Eltville Friedrichstraße 23	Seite 43

Anlage 1 bis 4 Seite 45 - 53



DIPL.-ING
THOMAS
AUGUSTINI

CHARTERED SURVEYOR



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

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

ST.-NR. 037 802 600 59



DIPL.-ING
THOMAS
AUGUSTINI
CHARTERED SURVEYOR

Zusammenstellung der Ergebnisse des Verkehrswertgutachtens

Objekt I:	Einfamilienhaus (Reihenmittelhaus) 65343 Eltville Friedrichstraße 23
Wertermittlungsstichtag:	6. Juni 2023
Verkehrswert:	720.000,00 €
Art der Nutzung:	Wohnnutzung
Wohnfläche:	Wohnfläche Erdgeschoss: ca. 70,54 m ² Wohnfläche Obergeschoss: <u>ca. 74,92 m²</u> Zwischensumme: ca. 145,46 m ² Terrasse 1: ca. 7,22 m ² Terrasse 2: <u>ca. 3,89 m²</u> Wohnfläche gesamt: ca. 156,57 m ²
Anzahl der Räume:	<u>Kellergeschoss:</u> Hobbyraum mit WC und Abstellraum, 2 Kellerräume <u>Erdgeschoss:</u> Wohn- und Esszimmer, offene Küche, WC, Diele, Abstellraum mit Kellertreppe, 2 Terrassen. <u>Obergeschoss:</u> 3 Zimmer, 2 Sanitärräume, Flur.
Grundstücksgröße:	190 m ²
Erschließungszustand:	erschlossen
Baujahr:	ca. 2006
Restnutzungsdauer:	ca. 53 Jahre
Bodenwert:	98.230,00 €
Sachwert:	720.000,00 €
Ertragswert:	747.000,00 €
<u>Objekt II:</u>	Mit einer Einzelgarage bebautes Grundstück Gemarkung Eltville, Flur 21 Flurstück 1242
Verkehrswert:	26.000,00 €
Art der Nutzung:	Einzelgarage
Sachwert:	26.000,00 €



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



DIPL.-ING
THOMAS
AUGUSTINI

CHARTERED SURVEYOR

1 Grundlagen dieses Gutachtens

1.1 Auftrag, Zweck, Stichtag

1.1.1 Das Amtsgericht Rüdesheim am Rhein beauftragte mich mit Schreiben vom 30.03.2023, welches mir zusammen mit dem Beschluss vom 30.03.2023 am 31.03.2023 zugeing, zur Erstellung des vorliegenden schriftlichen Gutachtens.

1.1.2 Art, Umfang und Inhalt des Auftrages sind festgelegt in dem Auftragschreiben des Amtsgerichts Rüdesheim am Rhein vom 30.03.2023.

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

1.1.4 Der Qualitätsstichtag und der Wertermittlungsstichtag, auf den sich die Wertermittlung bezieht, ist der Tag der Objektbesichtigung, der **6. Juni 2023**.

1.2 Voraussetzung der Wertermittlung

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

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

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

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

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

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



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

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

ST.-NR. 037 802 600 59



DIPL.-ING
THOMAS
AUGUSTINI

CHARTERED SURVEYOR

1.3 Besondere Umstände dieser Wertermittlung

- 1.3.1 Die Bauantragsunterlagen und Gebäudepläne wurden der bei dem Bauaufsichtsamt des Rheingau-Taunus-Kreises vorliegenden Bauakte und den bei dem Bauamt der Stadt Eltville vorliegenden Bauantragsunterlagen entnommen. Die für die Wertermittlung erforderlichen Bauzahlen wurden entweder durch eigene Berechnungen ermittelt oder entsprechend der in der Anlage beigefügten Wohn- und Nutzflächenberechnung in Ansatz gebracht. Angaben zu dem Grundstück werden entsprechend dem Grundbuch von Eltville Blatt 6230 in das Gutachten übernommen. Die bei dem Amtsgericht Rüdesheim vorliegende Grundakte wurde nicht eingesehen.
- 1.3.2 In der Wertermittlung werden keine Einrichtungsgegenstände berücksichtigt.
- 1.3.3 Angaben zu Personen und Beteiligte werden auftragsgemäß anonymisiert.

1.4 Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software

1.4.1 Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung

– in der zum Zeitpunkt der Gutachtenerstellung gültigen Fassung –

BauGB:

Baugesetzbuch

ImmoWertV:

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

BauNVO:

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

BGB:

Bürgerliches Gesetzbuch

WEG:

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

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:

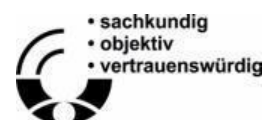
DIN 283 Blatt 2 “Wohnungen; Berechnung der Wohnflächen und Nutzflächen” (Ausgabe Februar 1962; obwohl im Oktober 1983 zurückgezogen findet die Vorschrift in der Praxis tlw. weiter Anwendung)

II. BV:

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

BetrKV:

Verordnung über die Aufstellung von Betriebskosten



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

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

ST.-NR. 037 802 600 59



DIPL.-ING
THOMAS
AUGUSTINI

CHARTERED SURVEYOR

WoFG:

Gesetz über die soziale Wohnraumförderung

WoBindG:

Gesetz zur Sicherung der Zweckbestimmung von Sozialwohnungen

MHG:

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

PfandBG:

Pfandbriefgesetz

BelWertV:

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

KWG:

Gesetz über das Kreditwesen

GEG:

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

EnEV:

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

BewG:

Bewertungsgesetz

1.4.2 Verwendete Wertermittlungsliteratur

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

1.4.3 Software

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

1.5 Objektbezogene Unterlagen

Von dem Auftraggeber erhielt ich folgende Unterlage:

1.5.1 Ablichtung des Grundbuchs von Eltville Blatt 6230.

Mit Vollmacht des Auftraggebers beschaffte ich nachfolgende Unterlagen:

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

1.5.3 Auszug aus der Liegenschaftskarte.

1.5.4 Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis des Rheingau-Taunus-Kreises.



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

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

ST.-NR. 037 802 600 59



DIPL.-ING
THOMAS
AUGUSTINI

CHARTERED SURVEYOR

1.6 Objektbesichtigung

Die erforderliche Objektbesichtigung fand am Dienstag, den 6. Juni 2023 in der Zeit von 10:00 Uhr bis 10:45 Uhr statt. An der Besichtigung haben teilgenommen:

- Die Gläubigerin
- Die Antragsgegnerin
- Der Rechtsanwalt der Antragsgegnerin
- Der Mieter des Wohnhauses
- und der Sachverständige

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

2 Gegenstand der Wertermittlung

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

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

2.1 Grundbuch (nur auszugsweise)

Amtsgericht Rüdesheim
Grundbuch von Eltville
Blatt 6230

Bestandsverzeichnis:

lfd. Nr. 1: Gemarkung Eltville, Flur 21 Flurstück 1240
Gebäude- und Freifläche
Friedrichstraße 23 Größe 1 a 90 m²

lfd. Nr. 2 Gemarkung Eltville, Flur 21 Flurstück 1242
Gebäude- und Freifläche
Friedrichstraße 23 Größe 44 m²

Eintragungen in Abt. I des Grundbuches:

Aus datenschutzrechtlichen Gründen keine Angaben.

Eintragungen in Abt. II des Grundbuches:

Laufende Nr. 1 bis Nr. 10 betreffen das Grundstück lfd. Nr. 1 des Bestandsverzeichnisses.

lfd. Nr. 1: Grunddienstbarkeit (Oberflächenwasserleitungsrecht) für den jeweiligen Eigentümer des Grundstücks Flur 21 Flurstück 1241 (Gemarkung Eltville Blatt 6231; Nr. 1); Gleichrang: Abt. II Nr. 1 bis 10;

lfd. Nr. 2: Grunddienstbarkeit (Oberflächenwasserleitungsrecht) für den jeweiligen Eigentümer des Grundstücks Flur 21 Flurstück 1242 (Gemarkung Eltville Blatt 6230; Nr. 2); Gleichrang: Abt. II Nr. 1 bis 10;



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

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

ST.-NR. 037 802 600 59



DIPL.-ING
THOMAS
AUGUSTINI

CHARTERED SURVEYOR

- lfd. Nr. 3: Grunddienstbarkeit (Abwasserleitungsrecht) für den jeweiligen Eigentümer des Grundstücks Flur 21 Flurstück 1239 (Gemarkung Eltville Blatt 6229; Nr. 1); Gleichrang: Abt. II Nr. 1 bis 10;
- lfd. Nr. 4: Grunddienstbarkeit (Duldung des Überbaus) für den jeweiligen Eigentümer des Grundstücks Flur 21 Flurstück 1241 (Gemarkung Eltville Blatt 6231; Nr. 1); Gleichrang: Abt. II Nr. 1 bis 10;
- lfd. Nr. 5: Verzicht des jeweiligen Eigentümers des Grundstücks Flur 21 Flurstück 1239 (Gemarkung Eltville Blatt 6229; Nr. 1) auf Überbaurente; Gleichrang: Abt. II Nr. 1 bis 10;
- lfd. Nr. 6: Reallast (Verpflichtung zur Unterhaltung der gemeinsamen Sichtschutzwand) für den jeweiligen Eigentümer des Grundstücks Flur 21 Flurstück 1239 (Gemarkung Eltville Blatt 6229; Nr. 1); Gleichrang: Abt. II Nr. 1 bis 10;
- lfd. Nr. 7: Reallast (Verpflichtung zur Unterhaltung der gemeinsamen Sichtschutzwand) für den jeweiligen Eigentümer des Grundstücks Flur 21 Flurstück 1241 (Gemarkung Eltville Blatt 6231; Nr. 1); Gleichrang: Abt. II Nr. 1 bis 10;
- lfd. Nr. 8: Reallast (Verpflichtung zur Unterhaltung der Abdeckung der Haustrennfuge) für den jeweiligen Eigentümer des Grundstücks Flur 21 Flurstück 1241 (Gemarkung Eltville Blatt 6231; Nr. 1); Gleichrang: Abt. II Nr. 1 bis 10;
- lfd. Nr. 9: Reallast (Verpflichtung zur Unterhaltung der Abdeckung der Haustrennfuge) für den jeweiligen Eigentümer des Grundstücks Flur 21 Flurstück 1239 (Gemarkung Eltville Blatt 6229; Nr. 1); Gleichrang: Abt. II Nr. 1 bis 10;
- lfd. Nr. 10: Beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Nahwärmeversorgungs- und Nahwärmeleitungsrecht), der Ausübung einem Dritten überlassen werden kann, für AG, Frankfurt am Main); Gleichrang: Abt. II Nr. 1 bis 10;
- lfd. Nr. 13: (Laufende Nr. 1 und 2 des Bestandsverzeichnisses betreffend) Die Zwangsversteigerung zur Aufhebung der Gemeinschaft ist angeordnet (Amtsgericht Rüdesheim am Rhein, 6 K 10/22),

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 VEREIDIGTER
SACHVERSTÄNDIGER FÜR
DIE BEWERTUNG VON
BEBAUTEN UND
UNBEBAUTEN
GRUNDSTÜCKEN.

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

ST.-NR. 037 802 600 59



DIPL.-ING
THOMAS
AUGUSTINI

CHARTERED SURVEYOR

2.2 Öffentlich-rechtliche Gegebenheiten

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

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

Denkmalschutz: Keine Auflagen.

2.3 Miet-, Pacht- und sonstige Nutzungsverhältnisse

Zum Wertermittlungsstichtag waren das Wohnhaus und die Garage vermietet. Das Mietverhältnis kann jederzeit unter Einhaltung der gesetzlichen Fristen gekündigt werden. Darüber hinaus wird dem Mieter das Recht eingeräumt, den Mietvertrag mit einer Frist von 30 Tagen unter den folgenden Bedingungen zu kündigen: a) bei Versetzung, b) bei Bezug einer Dienstwohnung, oder c) unvorhergesehenen Notfällen.

Unter Berücksichtigung der Kündigungsfristen wird in dem vorliegenden Gutachten bei der Ermittlung des Ertragswertes des Bewertungsobjekts die marktüblich erzielbare Miete und nicht die deutlich höhere tatsächliche Miete in Ansatz gebracht.

Es gibt keine weiteren Informationen über Miet-, Pacht- und sonstige Nutzungsverhältnisse.

2.4 Sonstige Rechte und Lasten am Grundstück

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

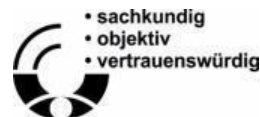
2.5 Berücksichtigung besonderer rechtlicher Gegebenheiten

In Abteilung II des Grundbuchs sind die Nutzung und Unterhaltung des Bewertungsgrundstücks Flurstück 1240 und der Nachbargrundstücke Flurstück 1239 und Flurstück 1241 betreffende Grunddienstbarkeiten, Reallasten und eine beschränkt persönliche Dienstbarkeit vermerkt. Die Grunddienstbarkeiten und die Reallasten sind nicht wertrelevant.

Weiterhin ist unter der lfd. Nr. 5 ein Verzicht des jeweiligen Eigentümers des Nachbargrundstücks Flurstück 1239 auf eine Überbaurente eingetragen. In dem Gutachten werden keine weiteren besonderen rechtlichen Gegebenheiten berücksichtigt.

2.6 Einheitswert, Gebäudeversicherung, frühere Wertermittlung

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



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

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

ST.-NR. 037 802 600 59



DIPL.-ING
THOMAS
AUGUSTINI

CHARTERED SURVEYOR

3 Beschreibung des Grundstücks ohne bauliche Anlagen

3.1 Lagemerkmale

Gebietslage

Land Hessen

(Einwohner zum 31.12.2021 = rd. 6.295.000)

Rheingau-Taunus-Kreis

(Einwohner zum 31.12.2021 = rd. 187.200)

Stadt Eltville

(Einwohner zum 31.12.2021 = rd. 16.900)

Makrolage

Die Kleinstadt Eltville am Rhein liegt im Rheingau-Taunus-Kreis (Regierungsbezirk Darmstadt) und befindet sich ca. 11 km südwestlich von Wiesbaden bzw. rd. 11 km westlich der rheinland-pfälzischen Landeshauptstadt Mainz. Eltville beherbergt rd. 16.900 Einwohner (Stand: 31.12.2021), ist Teil der Metropolregion Frankfurt/Rhein-Main und übernimmt innerhalb der Planungsregion Südhessen die Funktion eines Mittelzentrums. Darüber hinaus verläuft der Rhein südlich von Eltville.

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

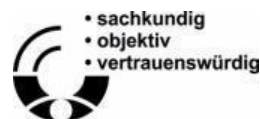
Die Arbeitslosenquote beträgt nach der Bundesagentur für Arbeit im Rheingau-Taunus-Kreis derzeit 4,7 % (zum Vergleich: Hessen: 5,2 % und Deutschland: 5,7 %, Stand: März 2023). Die statistischen Ämter des Bundes und der Länder veröffentlichen aktuell einen Kaufkraftindex von 112,4 Punkten für den Rheingau-Taunus-Kreis,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

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

Mikrolage

Das Bewertungsobjekt befindet sich ca. 500 m nördlich des Stadtzentrums von Eltville in einem Wohngebiet. Die Umgebungsbebauung zeichnet sich entsprechend der Lage in einem Wohngebiet überwiegend durch wohnwirtschaftlich genutzte Objekte in offener Bauweise aus.

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



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

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

ST.-NR. 037 802 600 59



DIPL.-ING
THOMAS
AUGUSTINI

CHARTERED SURVEYOR

In einem Umkreis von ca. 500 m um das Bewertungsobjekt sind neben drei Lebensmittelmärkten auch zahlreiche Restaurants vorhanden. Darüber hinaus befindet sich das Einkaufszentrum 'Kilians Center' rd. 600 m südwestlich des Objektstandorts. Der periodische Bedarf kann somit in der näheren Umgebung gedeckt werden.

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

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

Die Parkplatzsituation im öffentlichen Straßenraum ist unter Berücksichtigung der Lage an einer Wohnsammelstraße aufgrund des insgesamt städtisch geprägten Umfelds leicht angespannt. Das Bewertungsobjekt verfügt jedoch über einen zugehörigen Garagenstellplatz auf dem Flurstück 1242.

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

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

Demografische Entwicklung

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

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

Verkehrslage

Eltville ist über die Bundesstraße B42 sowie über die Autobahn A66 an das Individualverkehrsnetz angeschlossen. Die vom Objektstandort ausgehend nächstgelegene Auffahrt zur vorgenannten Autobahn liegt rd. 6,9 km nordöstlich (Straßenentfernung) bei der Anschlussstelle 'Wiesbaden-Frauenstein'. Sowohl die Bushaltestelle 'Bahnhof' als auch der stadteigene Bahnhof 'Eltville' mit Regionalzusanbindung befinden sich jeweils in fußläufiger Entfernung und bieten über die hier verkehrenden Transportmittel u.a. weiterführende Verbindungen zu den umliegenden Ortschaften. Die Distanzen zu den nächstgelegenen überregionalen Verkehrsknotenpunkten des öffentlichen Personenverkehrs betragen ca. 12 km zum IC(E)-Bahnhof 'Wiesbaden Hbf' bzw. rd. 36 km zum internationalen Verkehrsflughafen 'Frankfurt am Main'.

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



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

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

ST.-NR. 037 802 600 59



DIPL.-ING
THOMAS
AUGUSTINI

CHARTERED SURVEYOR

Infrastruktur

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

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

Nachbarschaftsbebauung

Die Bebauung der Nachbargrundstücke wurde mit 2-geschossigen Wohnhäusern vollzogen. Bei offener Bauweise verfügen die umliegenden Grundstücke über vergleichsweise angemessene Flächen an Außenanlagen. Das Bewertungsgrundstück liegt in dem Wohngebiet „Rosengarten“.

Immissionen

Von der an dem Grundstück vorbeiführenden Friedrichstraße gehen tagsüber und nachts vergleichsweise normale Lärmbelastungen des innerstädtischen Durchgangsverkehrs und dem Anliegerverkehr der umliegenden Grundstücke aus.

Weitere wesentliche erwähnenswerte Immissionen waren während der Objektbesichtigung nicht feststellbar.

Lagequalität

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

3.2 Beschaffenheitsmerkmale

3.2.1 Grundstück Friedrichstraße 23

Gemarkung Eltville Flur 21 Flurstück 1240

Größe

Größe des Grundstücks A = 190 m²

Zuschnitt

Grundstück in Mittellage

Abmessungen: Straßenfront ca. 10 Meter

Grundstückstiefe ca. 19 Meter

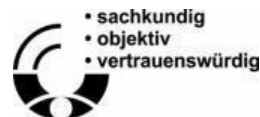
Form: Rechteckige Grundstücksgestalt.

Oberflächengestaltung

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

Grenzverhältnisse

Aus der Liegenschaftskarte ist keine Überbauung des angrenzenden Grundstücke Flurstück 1239 und Flurstück 1241 ersichtlich. In dem Grundbuch von Eltville Blatt 6230 wurden in Abteilung II, lfd. Nr. 4 und lfd. Nr. 5, Grunddienstbarkeiten (Duldung des Überbaus) vermerkt.



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

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

ST.-NR. 037 802 600 59



DIPL.-ING
THOMAS
AUGUSTINI

CHARTERED SURVEYOR

Unter Berücksichtigung der Feststellungen im Rahmen des Ortstermins wurde der Überbau im Bereich der Terrasse 2 hergestellt. Eine wertrelevante Beeinträchtigung durch den Überbau ist nicht erkennbar.

Erschließungsanlagen

Die Friedrichstraße ist eine voll ausgebaute öffentliche Wohnsammelstraße für den innerstädtischen Anliegerverkehr mit beidseitigen Gehwegen. Der Zugang zu dem Grundstück und dem Wohnhaus erfolgt direkt von der Friedrichstraße.

Anlagen zur Ver- und Entsorgung

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

3.2.2 Grundstück Friedrichstraße 23 (Garagengrundstück) Gemarkung Eltville Flur 21 Flurstück 1242

Größe

Größe des Grundstücks **A = 44 m²**

Zuschnitt

Grundstück in Ecklage

Abmessungen: Breite ca.3 Meter

Grundstückstiefe im Mittel ca. 13 Meter

Form: Annähernd rechteckige Grundstücksgestalt.

Oberflächengestaltung

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

Grenzverhältnisse

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

Erschließungsanlagen

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

Anlagen zur Ver- und Entsorgung

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



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

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

ST.-NR. 037 802 600 59



DIPL.-ING
THOMAS
AUGUSTINI

CHARTERED SURVEYOR

3.3 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.

3.4 Baurechtlicher Zustand und planungsrechtliche Gegebenheiten (nur auszugsweise)

Entwicklungszustand

Qualitätsstufe: Baureifes Land.

Das Grundstück ist bebaut.

Art und Maß der zulässigen baulichen Nutzung

Flächennutzungsplan:

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

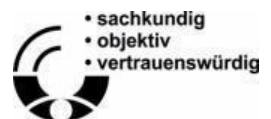
Bebauungsplan:

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

Art und Maß der tatsächlichen baulichen Nutzung

In den Bauantragsunterlagen war ein Nachweis über das Maß der baulichen Nutzung zu entnehmen. Entsprechend dem Ausnutzungsnachweis vom 28.02.2004 wurde für das Bewertungsgrundstück N2 und das Garagengrundstück mit einer anrechenbaren Grundstücksgröße von 234 m² das folgende Maß der baulichen Nutzung ermittelt:

Wohnhaus mit einer baulichen Grundfläche inkl. Terrasse
(§ 19 BauNVO) von GR = ca. 116,21 und einer Geschoßfläche
(§ 20 BauNVO) von GF = ca. 183,37 m² somit
Grundflächenzahl: GRZ = 0,50
Geschoßflächenzahl: GFZ = 0,79



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

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

ST.-NR. 037 802 600 59



DIPL.-ING
THOMAS
AUGUSTINI

CHARTERED SURVEYOR

4 Beschreibung der baulichen Anlagen

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

4.1 Gebäude

4.1.1 Art, Baujahr, Nutzung

Art

Zweiseitig angebautes 2-geschossiges Reihenmittelhaus, voll unterkellert mit Satteldach.

Baujahr

Mit Bauschein BA-00670/05 vom 02.06.2005 wurde das „Haus Nr. N2 – Haustyp 6 (Reihenmittelhaus mit Garage)“ genehmigt. Das Wohnhaus wurde als Teil des „Wohnhausprojekt Eltville – Neubau von Einfamilienhäusern“ errichtet

Entsprechend den im Rahmen der Objektbesichtigung erhaltenen Angaben wurde die Bezugsfertigkeit des Wohnhauses im Jahr 2006 hergestellt. In dem vorliegenden Gutachten wird als Baujahr und das Jahr der Bezugsfertigkeit das Jahr **2006** in Ansatz gebracht.

Weitere wesentliche Baumaßnahmen wurden in der Vergangenheit nicht genehmigt.

Entsprechend den im Rahmen der Objektbesichtigung möglichen Feststellungen wurden in der Vergangenheit die notwendigen Unterhaltungsmaßnahmen durchgeführt. Wesentliche die wirtschaftliche Restnutzungsdauer verlängernde Modernisierungsmaßnahmen wurden nicht ausgeführt.

Nutzung

Kellergeschoss: Hobbyraum mit WC und Abstellraum, 2 Kellerräume

Erdgeschoss: Wohn- und Esszimmer, offene Küche, WC, Diele, Abstellraum mit Kellertreppe zum Kellergeschoss, 2 Terrassen.

Obergeschoss: 3 Zimmer, 2 Sanitärräume, Flur.

4.1.2 Bauzahlen

Brutto-Grundfläche

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

Gem. Anlage:

Brutto-Grundfläche (BGF) = ca. 272,82 m²

Wohn- und Nutzflächen (nur mietfähig)

Die Wohn- und Nutzflächen des Wohnhauses werden entsprechend der aus der Bauakte entnommenen und in der Anlage beigefügten Wohn- und Nutzflächenberechnung vom 28.02.2005 nach überschlägiger Plausibilitätskontrolle in Ansatz gebracht.



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

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

ST.-NR. 037 802 600 59



DIPL.-ING
THOMAS
AUGUSTINI

CHARTERED SURVEYOR

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

Wohnfläche Erdgeschoss:	ca. 70,54 m ²
Wohnfläche Obergeschoss:	ca. 74,92 m ²
Zwischensumme:	ca. 145,46 m ²
Terrasse 1:	ca. 7,22 m ²
Terrasse 2:	ca. 3,89 m ²
Wohnfläche gesamt:	ca. 156,57 m ²

Die im Kellergeschoss gelegenen Räume haben eine Nutzfläche von ca. 72,92 m².

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:	Kellergeschoss aus Beton oder Mauerwerk. Erd- und Obergeschoss aus Mauerwerk.
Innenwände:	Tragende und nicht tragende Wände aus Mauerwerk.
Decken:	Beton-Fertigteildecke über dem Keller- und Erdgeschoss

Treppen

Einläufige Kellertreppe aus Stahlbeton mit Natursteinbelag vom Keller zum Erdgeschoss und vom Erd- zum Obergeschoss.

Dach

Satteldach mit Glasierten Tonziegeln eingedeckt. Regenrinnen und Regenfallrohre aus Zinkblech.

Fassade

Fassade mit Wärmedämmverbundsystem und Rauputz, Sockel verputzt und gestrichen.

Gebäudeeingang

Der Zugang zu dem Wohnhaus im Erdgeschoss erfolgt direkt von der Friedrichstraße. Massive Eingangstür mit Dreifachverriegelung. Klingel- und Gegensprechanlage sowie Briefkasten im Eingangsbereich.

4.1.4 Ausbau

Heizung

Das Wohnhaus wird über ein in dem Wohngebiet vorhandenes Blockheizkraftwerk mit Fernwärme versorgt.

Mögliche immissionsschutzrechtliche Auflagen wurden nicht geprüft und sind nicht bekannt.

In den Wohnräumen im Erdgeschoss erfolgt die Beheizung über eine Fußbodenheizung und im Ober- und Kellergeschoss über Plattenheizkörper.



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

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

ST.-NR. 037 802 600 59



DIPL.-ING
THOMAS
AUGUSTINI

CHARTERED SURVEYOR

Warmwasserbereitung

Zentrale Warmwasserversorgung über einen Boiler der über die Fernwärme versorgt wird.

Sanitäre Einrichtungen

Das Wohnhaus verfügt über die folgenden Sanitarräume:

Kellergeschoss: WC im Bereich des Hobbyraums mit wandhängender WC-Anlage und Waschbecken.

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

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

(Kleines) Bad mit eingebauter Dusche, wandhängende WC-Anlage und Waschbecken.

Versorgungsleitungen

Versorgungsleitungen in den Kellerräumen auf Putz verlegt. Im Erd- und Obergeschoss und dem ausgebauten Raum im Kellergeschoss Leitungen unter Putz oder in Versorgungsschächten verlegt.

Dem Standard des Baujahres entsprechende Elektroinstallation mit normaler Anzahl an Schaltern und Steckdosen.

Antenne/ Kabelanschluss

Versorgung erfolgt über einen Kabelanschluss.

Fenster

Kunststofffenster mit Isolierverglasung, Rollläden aus Kunststoff.

Fensterbänke innen aus Naturstein.

Fensterbänke außen aus Aluminium.

Türen

Glatte Holztüren im Erd- und Obergeschoss in Holzumfassungszargen, im Kellergeschoss Metall-Umfassungszargen.

Bodenbeläge, Wand- und Deckenbekleidungen

Erdgeschoss:

Wohn- und Esszimmer mit offener Küche:

Bodenbelag: Natursteinplatten und Fertigparkett

Wandbekleidung: Rauhfasertapeten gestrichen

Deckenbekleidung: Rauhfasertapeten gestrichen

Schlafzimmer im Obergeschoss:

Bodenbelag: Laminat oder Teppichboden

Wandbekleidung: Rauhfasertapeten gestrichen

Deckenbekleidung: Rauhfasertapeten gestrichen



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

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

ST.-NR. 037 802 600 59



DIPL.-ING
THOMAS
AUGUSTINI

CHARTERED SURVEYOR

Bad/Gäste-WC:
Bodenbelag: Fliesen
Wandbekleidung: Wandflächen im Objektbereich gefliest. In den Duschen Wände bis auf eine Höhe von ca. 2,0 m gefliest und im WC Fliesen bis auf eine Höhe von ca. 1,30 m, über den Fliesen Rauhfaser oder Rauputz.
Deckenbekleidung: Putzflächen gestrichen

Hobbyraum im Kellergeschoss:
Bodenbelag: Fliesen
Wandbekleidung: Putzflächen gestrichen
Deckenbekleidung: Putzflächen gestrichen

Kellerräume:
Bodenbelag: Fliesen
Wandbekleidung: Putzflächen gestrichen
Deckenbekleidung: Putzflächen gestrichen

Einbaumöbel und Einrichtungsgegenstände

In der Küche wurde eine Einbauküche eingebaut. Im Wohnzimmer ist ein Kaminofen vorhanden.

In der Bewertung werden keine Einbaumöbel und Einrichtungsgegenstände berücksichtigt.

4.1.5 Grundrissgestaltung

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

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

4.1.6 Belichtungs- und Belüftungsverhältnisse

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

Die Terrasse 1 im Erdgeschoss liegt auf der Südseite und die Terrasse 2 auf der Nordseite, der Straßenseite, des Hauses.

Die Belichtung- und Belüftung der ausgebauten Räume im Kellergeschoss erfolgt über ein Kellerfenster und Lichtschächte.

4.1.7 Besondere Bauteile

Das Wohnhaus verfügt über einen auf der Südseite vorhandenen Edelstahlkamin, an den ein Einzelofen angeschlossen wurde.

4.1.8 Besondere Betriebseinrichtungen

Das Wohnhaus verfügt über keine besondere Betriebseinrichtung. Der Einzelofen ist nicht fest mit dem Gebäude verbunden.



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

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

ST.-NR. 037 802 600 59



DIPL.-ING
THOMAS
AUGUSTINI

CHARTERED SURVEYOR

4.2 Energetische Eigenschaften

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

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

4.3 PKW-Stellplätze/ Garage

Auf dem Flurstück 1242 wurde eine Einzelgarage in Fertigbauweise errichtet. Es wird unterstellt, dass von Seiten der Stadt Eltville keine Auflagen bezüglich der Stellplätze bestehen.

4.4 Außenanlagen einschl. sonstiger Anlagen

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

Die Abgrenzung entlang der öffentlichen Grenzen (Terrasse 2) und im Bereich der Nachbargrundstücke wurde mit Mauern hergestellt. Die nicht überbaute und befestigte Außenanlage wurde in einfacher Weise gärtnerisch gestaltet.

4.5 Baulicher Zustand

Entsprechend den möglichen Feststellungen während der Objektbesichtigung befindet sich das Wohnhaus in einem dem Objektalter entsprechenden normal baulichen Zustand. Bauschäden oder Baumängel waren im Rahmen der Objektbesichtigung nicht feststellbar.

4.6 Nebengebäude (Grundstück Gemarkung Eltville, Flur 21 Flurstück 1242)

Einzelgarage in Fertigbauweise

1-geschossiges Gebäude, nicht unterkellert,

Flachdach bituminös eingedichtet

Baujahr ca. 2006

Fassade mit Rauputz

Brutto-Grundfläche BGF = 6,99 m x 3,30 m = ca. 23,07 m²

4.7 Gesamtbeurteilung

Das Wohnhaus eignet sich unter Berücksichtigung der guten Lage und der Ausstattung für eine Wohnnutzung. Das Wohnhaus befindet sich in einem altersbedingt normalen baulichen Zustand. Zur nachhaltigen Nutzung sind keine wesentliche Unterhaltungsmaßnahmen erforderlich.

Eine Verwertung erscheint unter Berücksichtigung der Lage, der vergleichsweise zeitgemäßen Ausstattung und unter Berücksichtigung der Nachfrage nach Einfamilienwohnhäusern am örtlichen Immobilienmarkt in einem angemessenen Verkaufszeitraum 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



DIPL.-ING
THOMAS
AUGUSTINI

CHARTERED SURVEYOR

5 Verfahrenswahl mit Begründung

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

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

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

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

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. Der veröffentlichte Bodenrichtwert wurde bezüglich seiner absoluten Höhe auf Plausibilität überprüft und als zutreffend beurteilt. Die nachstehende Bodenwertermittlung erfolgt deshalb auf der Grundlage des Bodenrichtwerts.

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

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



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

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

ST.-NR. 037 802 600 59



DIPL.-ING
THOMAS
AUGUSTINI
CHARTERED SURVEYOR

- besondere 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.

6 Ermittlung des Bodenwertes

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

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

6.1 Bodenrichtwert (§ 196 BauGB)

Der Gutachterausschuss für Immobilienwerte (§§ 192 ff. BauGB) für den Bereich des Rheingau-Taunus-Kreises hat zum **Stichtag 01.01.2022** als Bodenrichtwert für das Gebiet der Stadt Eltville, für die Bodenrichtwertzone Nr. 1, in der das Bewertungsobjekt liegt, festgestellt:

470,00 €/m² ebf

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

Entwicklungszustand = "Baureifes Land"

Nutzungsart = Wohnbaufläche

Fläche des

Richtwertgrundstücks = 450 m²

Beitrags- und abgabe-

rechtlicher Zustand = erschließungsbeitragsfrei

6.2 Abweichungen vom Bodenrichtwert

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



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

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

ST.-NR. 037 802 600 59



DIPL.-ING
THOMAS
AUGUSTINI

CHARTERED SURVEYOR

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

Grundstücksgröße

Der Bodenrichtwert bezieht sich auf eine Grundstücksgröße von 450 m². Das Bewertungsgrundstück hat eine Größe von 190 m².

Der Bodenrichtwert wird an die Größe des Bewertungsgrundstücks angepasst.

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

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

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

Für das Richtwertgrundstück mit einer Größe von 450 m² wird ein Umrechnungskoeffizient von 1,01 und für das Bewertungsgrundstück mit einer Größe von 190 m² beträgt der Flächenumrechnungskoeffizient 1,11. Danach ermittelt sich der an die Größe des Bewertungsgrundstücks angepasste Bodenrichtwert wie folgt:

$$470,00 \text{ €/m}^2 \times (1,11/1,01) = \text{rd. } 517,00 \text{ €/m}^2$$

6.3 Bodenwert im bebauten Zustand

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

190 m ² x 517,00 €/m ²	= 98.230,00 €
Bodenwert	= 98.230,00 €
Bodenwert gerundet	= 98.200,00 €
	=====



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



DIPL.-ING
THOMAS
AUGUSTINI

CHARTERED SURVEYOR

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

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

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

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

Die Normalherstellungskosten besitzen überwiegend die Dimension „€/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 bezogen auf die Brutto-Grundfläche die folgenden Herstellungskosten zugrunde gelegt:

Reihenmittelhaus rd. **1.374,00 €/m² BGF**

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

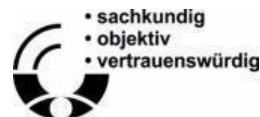
Baupreisindex

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

Baupreisindex zum Wertermittlungsstichtag wird bei zurückliegenden Stichtagen aus Jahreswerten interpoliert.

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). Für das Wohnhaus werden folgende Zuschläge zu den Herstellungskosten in Ansatz gebracht:



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

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

ST.-NR. 037 802 600 59



DIPL.-ING
THOMAS
AUGUSTINI

CHARTERED SURVEYOR

Bezeichnung	Zuschlag
Kellerteilausbau	25.000,00 €
Summe	25.000,00 €

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, Eingangstreppen und Eingangsüberdachungen, 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.

besondere Bauteile	Herstellungskosten
Edelstahl Außenkamin	3.000,00 €
Summe	3.000,00 €

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. Diese wurden deshalb auch nicht bei der Festlegung des Gebäudestandards miterfasst und demzufolge bei der Ableitung der Normalherstellungskosten nicht berücksichtigt (z. B. Sauna im Einfamilienhaus). Das Wohnhaus verfügt über keine besonderen Einrichtungen.

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).



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

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

ST.-NR. 037 802 600 59



DIPL.-ING
THOMAS
AUGUSTINI
CHARTERED SURVEYOR

Außenanlagen	vorläufiger Sachwert (inkl. BNK)
Hausanschlüsse	10.000,00 €
Einfriedung	5.000,00 €
Befestigter Zugang	3.000,00 €
Terrasse	2.000,00 €
Summe	20.000,00 €

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

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

Dabei wurde darauf geachtet, dass dasselbe Bestimmungsmodell verwendet wurde, das auch der Ableitung der Liegenschaftszinssätze zugrunde liegt. Die GND wird als gewichteter Mittelwert aus den für die gewählte Gebäudeart und den Standards tabellierten üblichen Gesamtnutzungsdauern bestimmt. Die relativen Gebäudeanteile für die Gewichtung der GND wurden auf der Grundlage der diesbezüglichen Angaben in den Standard-Tabellen bzw. Bauteiltabellen geschätzt.

Gewichtung der standardbezogenen GND für das Einfamilienhaus

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

Standard	1	2	3	4	5
relativer Anteil [%]	0,0	0,0	71,0	29,0	0,0

Die standardbezogene Gesamtnutzungsdauer bei einem Gebäudestandard von 3,3 wird mit annähernd 70 Jahren in Ansatz gebracht.

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

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



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

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

ST.-NR. 037 802 600 59



DIPL.-ING
THOMAS
AUGUSTINI

CHARTERED SURVEYOR

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

Das 2006 errichtete Gebäude wurde in der Vergangenheit nicht wesentlich modernisiert.

In Abhängigkeit von:

- der üblichen Gesamtnutzungsdauer (70 Jahre) und
- dem („vorläufigen rechnerischen“) Gebäudealter (2023 – 2006 = 17 Jahre) ergibt sich eine (vorläufige rechnerische) Restnutzungsdauer von (70 Jahre – 17 Jahre =) 53 Jahren
- und aufgrund des Modernisierungsgrads „nicht wesentlich modernisiert“ ergibt sich für das Gebäude eine (modifizierte) Restnutzungsdauer von 53 Jahren.

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

Wohnhaus Baujahr **2006**

Gesamtnutzungsdauer	GND 70 Jahre
Restnutzungsdauer	RND 53 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.

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

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

Aufgrund der Feststellungen im Rahmen der Objektbesichtigung und den erhaltenen Informationen werden in dem vorliegenden Gutachten keine besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale in Ansatz.



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

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

ST.-NR. 037 802 600 59



DIPL.-ING
THOMAS
AUGUSTINI

CHARTERED SURVEYOR

7.4 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.

Der Gutachterausschuss für Immobilienwerte für den Bereich des Rheingau-Taunus-Kreises hat in seinem Immobilienmarktbericht 2023 Sachwertfaktoren für Reihenhäuser ermittelt. Für das Bewertungsgrundstück in einem (an die Grundstücksgröße angepassten) Bodenwertniveau von 500 €/m² bis 699 €/m² mit einem vorläufigen Sachwert in Höhe von rd. 423.000 € ergibt sich (bei linearer Interpolation) ein Sachwertfaktor (Marktanpassungsfaktor) in Höhe von 1,62.

Bei dem bewerteten Objekt sind insbesondere die Nutzung, die zeitgemäße Ausstattung und die Lage im Rahmen der Verwertung für die Kaufpreisfindung maßgebend. Aufgrund der aktuellen Nachfrage nach Grundstücken im Bereich der Stadt Eltville, die mit einem Sachwertobjekt bebaut sind, sowie der guter zeitgemäßer Ausstattung und der altersbedingt normal abgenutzten Bausubstanz, wird der vorläufige Sachwert (d.h. der herstellungskostenorientiert berechnete Substanzwert) unter Berücksichtigung der allgemeinen Wertverhältnisse gemäß § 7 ImmoWertV 21 und unter sachverständiger Würdigung des Objektzustands zum Wertermittlungsstichtag mit einem objektspezifischen Sachwertfaktor (Marktanpassungsfaktor) **k = 1,70** an den örtlichen Immobilienmarkt angepasst.



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

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

ST.-NR. 037 802 600 59



7.5 Sachwertermittlung (§§ 35 – 39 ImmoWertV 21)

Gebäudebezeichnung	Einfamilienhaus
Berechnungsbasis	
• Brutto-Grundfläche (BGF)	272,82 m ²
Baupreisindex (BPI) 06.06.2023 (2010 = 100)	176,4
Normalherstellungskosten	
• NHK im Basisjahr (2010)	779,00 €/m ² BGF
• NHK am Wertermittlungsstichtag	1.374,16 €/m ² BGF
Herstellungskosten	
• Normgebäude	374.898,33 €
• Zu-/Abschläge	25.000,00 €
• besondere Bauteile	3.000,00 €
• besondere Einrichtungen	
Regionalfaktor	1,000
Gebäudeherstellungskosten	402.898,33 €
Alterswertminderung	
• Modell	linear
• Gesamtnutzungsdauer (GND)	70 Jahre
• Restnutzungsdauer (RND)	53 Jahre
• prozentual	24,29 %
• Faktor	0,7571
Zeitwert	
• Gebäude (bzw. Normgebäude)	305.034,33 €
• besondere Bauteile	
• besondere Einrichtungen	
vorläufiger Gebäudesachwert	305.034,33 €

vorläufige Gebäudesachwerte insgesamt	rd. 305.034,00 €
vorläufiger Sachwert der Außenanlagen	+ 20.000,00 €
vorläufiger Sachwert der Gebäude und Außenanlagen	= 325.034,00 €
Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)	+ 98.230,00 €
vorläufiger Sachwert	= 423.264,00 €
Sachwertfaktor (Marktanpassung)	× 1,70
marktübliche Zu- oder Abschläge	+ 0,00 €
marktangepasster vorläufiger Sachwert	= 719.549,00 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	- 0,00 €
(marktangepasster) Sachwert	= 719.549,00 €
	rd. 720.000,00 €

DIPL.-ING
THOMAS
AUGUSTINI
CHARTERED SURVEYOR



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

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

ST.-NR. 037 802 600 59



DIPL.-ING
THOMAS
AUGUSTINI

CHARTERED SURVEYOR

Herstellungskosten

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

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

Ermittlung des Gebäudestandards:

Bauteil	Wägungsanteil [%]	Standardstufen				
		1	2	3	4	5
Außenwände	23,0 %			1,0		
Dach	15,0 %				1,0	
Fenster und Außentüren	11,0 %			1,0		
Innenwände und -türen	11,0 %			1,0		
Deckenkonstruktion	11,0 %			1,0		
Fußböden	5,0 %				1,0	
Sanitäreinrichtungen	9,0 %				1,0	
Heizung	9,0 %			1,0		
Sonstige technische Ausstattung	6,0 %			1,0		
insgesamt	100,0 %	0,0 %	0,0 %	71,0 %	29,0 %	0,0 %

Beschreibung der ausgewählten Standardstufen

Außenwände	
Standardstufe 3	einschaliges Mauerwerk, z.B. aus Leichtziegeln, Kalksandsteinen, Gasbetonsteinen; Wärmedämmverbundsystem (nach ca. 1995)
Dach	
Standardstufe 4	glasierte Tondachziegel; Aufsparrendämmung, überdurchschnittliche Dämmung (nach ca. 2005)
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 bzw. mit Dämmmaterial gefüllte Ständerkonstruktionen; schwere Türen, Holzzargen
Deckenkonstruktion	
Standardstufe 3	Betondecken mit Tritt- und Luftschallschutz (z.B. schwimmender Estrich); geradläufige Treppen aus Stahlbeton
Fußböden	
Standardstufe 4	Natursteinplatten, Fertigparkett, hochwertige Fliesen auf gedämmter Unterkonstruktion



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

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

ST.-NR. 037 802 600 59



DIPL.-ING
THOMAS
AUGUSTINI
CHARTERED SURVEYOR

Sanitäreinrichtungen	
Standardstufe 4	1–2 Bäder mit tlw. zwei Waschbecken, Gäste-WC, bodengleiche Dusche; Wand- und Bodenfliesen; jeweils in gehobener Qualität
Heizung	
Standardstufe 3	elektronisch gesteuerte Fernheizung,
Sonstige technische Ausstattung	
Standardstufe 3	zeitgemäße Anzahl an Steckdosen und Lichtauslässen, Zählerschrank (ab ca. 1985) mit Unterverteilung und Kippsicherungen

Bestimmung der standardbezogenen NHK 2010 für das Gebäude:

Einfamilienhaus

Nutzungsgruppe: Ein- und Zweifamilienhäuser
 Anbauweise: Reihenmittelhäuser
 Gebäudetyp: KG, EG, ausgebautes DG

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	575,00	0,0	0,00
2	640,00	0,0	0,00
3	735,00	71,0	521,85
4	885,00	29,0	256,65
5	1.105,00	0,0	0,00
gewogene, standardbezogene NHK 2010 = 778,50 gewogener Standard = 3,3			

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

NHK 2010 für das Bewertungsgebäude = 778,50 €/m² BGF
 rd. 779,00 €/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



DIPL.-ING
THOMAS
AUGUSTINI
CHARTERED SURVEYOR

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

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

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

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

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

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

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

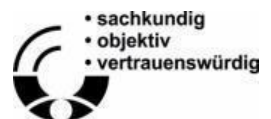
Der auf die baulichen Anlagen entfallende Reinertragsanteil ergibt sich als Differenz „(Gesamt)Reinertrag des Grundstücks“ abzüglich „Reinertragsanteil des Grund und Bodens“.

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

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

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

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



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

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

ST.-NR. 037 802 600 59



DIPL.-ING
THOMAS
AUGUSTINI

CHARTERED SURVEYOR

Aus der Anlage 4 sind die Wohnflächen zu ersehen. Danach hat das Wohnhaus entsprechend den in der Anlage beigefügten Wohnflächenberechnungen im Erd- und Obergeschoss eine vermietbare Wohnfläche von ca. 145,46 m² und im Bereich des ausgebauten Hobbyraums im Kellergeschoss eine Wohnfläche von ca. 44,80 m².

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

Vergleiche Ausführungen unter Punkt 7.2.

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

Wohnhaus Baujahr **2006**

Gesamtnutzungsdauer GND 70 Jahre

Restnutzungsdauer RND 53 Jahre

8.2 Rohertrag (§ 31 Abs. 2 ImmoWertV 21)

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

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

Die Nachfrage nach Wohnraum war im Bereich der Stadt Eltville im Zeitraum von Oktober 2022 bis März 2023 durchschnittlich. Die durchschnittliche Quadratmeter-Angebotsmiete lag in dem Beobachtungszeitraum bei 12,41 €/m²

(Datenquelle: ImmobilienScout24, Immobilien Service, Berlin).

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

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



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

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

ST.-NR. 037 802 600 59



DIPL.-ING
THOMAS
AUGUSTINI

CHARTERED SURVEYOR

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

Ifd. Nr.	Mieteinheit Nutzung/Lage	Fläche (m ²)	marktüblich erzielbare Nettokaltmiete		
			(€/m ²)	monatlich (€)	jährlich (€)
1	Wohnung EG + OG	145,46	12,50	1.818,25	21.819,00
2	Hobbyraum KG	44,80	6,00	268,80	3.225,60
		190,26		2.087,05	25.044,60

Die tatsächliche zum Wertermittlungsstichtag vereinbarte Nettokaltmiete weicht von der marktüblich erzielbaren Miete ab. Unter Berücksichtigung der in dem Mietvertrag vereinbarten gesetzlichen Kündigungsfrist sowie den Sonderkündigungsrechten des Mieters wird in dem vorliegenden Gutachten die Ertragswertermittlung auf der Grundlage der marktüblich erzielbaren Nettokaltmiete durchgeführt.

Jahresrohertrag = rd. **25.045,00 €**

(Summe der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmieten)

8.3 Bewirtschaftungskosten (§ 32 ImmoWertV 21)

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

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

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



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

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

ST.-NR. 037 802 600 59



DIPL.-ING
THOMAS
AUGUSTINI

CHARTERED SURVEYOR

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

- Verwaltungskosten (1,2 %)

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

2% von 25.045,00 €	= 501,00 €
--------------------	------------
- kalkulatorische Instandhaltungskosten (9,3 %)

12,20 €/m ² und Jahr x 190,26 m ²	= <u>2.321,00 €</u>
---	---------------------
- die Bewirtschaftungskosten betragen = 3.122,00 €
(ca. 12,5 % des Jahresrohertrages von 25.045,00 €).

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.

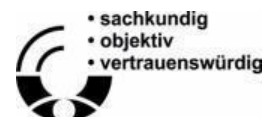
8.4 Jahresreinertrag (§ 31 Abs. 1 ImmoWertV 21)

Der Jahresreinertrag beträgt
25.045,00 € ./. 3.122,00 € = 21.923,00 €

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

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

Unter Beachtung der Lage des Objekts, der Ausstattung und der daraus resultierenden Nutzungsmöglichkeiten erscheint eine Verwertung möglich. Entsprechend dem allgemein für vergleichbare Objekte in Ansatz gebrachten Liegenschaftszinssatz, mit dem der Verkaufswert vergleichbarer Grundstücke im Durchschnitt marktüblich verzinst wird, lege ich den folgenden Berechnungen einen objektspezifischen Liegenschaftszinssatz von **p = 2,0 %** zugrunde.



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

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

ST.-NR. 037 802 600 59



DIPL.-ING
THOMAS
AUGUSTINI
CHARTERED SURVEYOR

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

Der in Ansatz gebrachte objektspezifische Liegenschaftszinssatz berücksichtigt die Nachfrage nach Reihenhäusern in guter Lage mit altersbedingt normal abgenutzter Ausstattung.

Danach ergibt sich der Jahresreinertrag aus dem Bewertungsobjekt wie folgt:

Verzinsungsbetrag des Bodenwertes

2,0 % von 98.230,00 € = 1.965,00 €

Reinertragsanteil der baulichen Anlage

21.923,00 € \cdot 1.965,00 € = 19.958,00 €

8.5 Vorläufiger Ertragswert der baulichen und sonstigen Anlagen

Wie zuvor bereits erläutert, wird die wirtschaftliche Restnutzung des Objekts aufgrund des Unterhaltungszustandes mit **RND = 53 Jahre** angesetzt. Bei einem Liegenschaftszinssatz von $p = 2,0 \%$ wird der **Kapitalisierungsfaktor** (gem. § 34 ImmoWertV 21) mit **V = 32,495** analog dem Barwertfaktor einer jährlich nachschüssigen Rente in Ansatz gebracht.

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

32,495 x 19.958,00 € = 648.535,00 €

8.6 Vorläufiger Ertragswert

Bodenwert im bebauten Zustand = 98.230,00 €

(siehe Nr. 6.3 dieses Gutachtens)

Ertragswert der baulichen Anlage = 648.535,00 €

Vorl. Ertragswert = 746.765,00 €

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

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

Aufgrund der Feststellungen im Rahmen der Objektbesichtigung und den erhaltenen Informationen werden in dem vorliegenden Gutachten keine besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale in Ansatz gebracht.



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

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

ST.-NR. 037 802 600 59



DIPL.-ING
THOMAS
AUGUSTINI

CHARTERED SURVEYOR

8.8 Ertragswert

Vorläufiger Ertragswert	= 746.765,00 €
Sonstige wertbeeinflussende Umstände ./. =	0,00 €
Ertragswert	= 746.765,00 €
Ertragswert gerundet	= 747.000,00 €

9 Ermittlung des Sachwertes des mit einer Einzelgarage bebauten Grundstücks Friedrichstraße 23 in 65343 Eltville, Gemarkung Eltville, Flur 21 Flurstück 1242

9.1 Ermittlung des Bodenwertanteils

Das Bewertungsgrundstück ist mit einer Einzelgarage bebaut. Der Bodenrichtwert wurde für ein Grundstück mit der Nutzungsart Wohnbaufläche ermittelt. Unter Berücksichtigung der geringwertigeren Nutzungsart Garagenfläche wird ein angemessener Quadratmeterpreis in Höhe von 330,00€/m² bei der Ermittlung des Bodenwertes des Garagengrundstücks in Ansatz gebracht. Der Bodenwert des Garagengrundstücks ergibt sich wie folgt:

44,00 m ² x 330,00 €/m ²	= 14.520,00 €
Bodenwert	= 14.520,00 €
Bodenwert gerundet:	= 14.500,00 €

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

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

9.2.1 Herstellungskosten (§ 36 Abs. 2 ImmoWertV 21)

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

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

Garage in Fertigbauweise rd. 343,00 €/m² BGF

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

Die Außenanlagen werden anteilig wie folgt in Ansatz gebracht:

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

Die Baunebenkosten (BNK) sind in den NHK enthalten.



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

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

ST.-NR. 037 802 600 59



DIPL.-ING
THOMAS
AUGUSTINI
CHARTERED SURVEYOR

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

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

Standard	übliche GND [Jahre]	relativer Gebäudeanteil	relativer GND-Anteil [Jahre]
3,0	70	100,0/100,0	70,00
Summe		100,0/100,0	70,00 Jahre

gewichtete, standardbezogene GND

rd. 70 Jahre

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

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

Garage Baujahr 2006
Gesamtnutzungsdauer GND 70 Jahre
Restnutzungsdauer RND 53 Jahre

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

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

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



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

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

ST.-NR. 037 802 600 59



DIPL.-ING
THOMAS
AUGUSTINI

CHARTERED SURVEYOR

9.2.4 Sachwertfaktor (§ 21 Abs. 3 ImmoWertV 21)

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

Bei dem bewerteten Objekt sind insbesondere die Nutzung, die Konstruktion und die Lage im Rahmen der Verwertung für die Kaufpreisfindung maßgebend. Aufgrund der Lage, des baulichen Zustandes sowie der aktuell großen Nachfrage nach Garagen wird der vorläufige Sachwert (d.h. der herstellungskostenorientiert berechnete Substanzwert) unter Berücksichtigung der allgemeinen Wertverhältnisse gemäß § 7 ImmoWertV 21 und unter sachverständiger Würdigung des Objektzustands zum Wertermittlungsstichtag mit einem objektspezifischen Sachwertfaktor (Marktanpassungs-faktor) $k = 1,20$ an den örtlichen Immobilienmarkt angepasst.



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

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

ST.-NR. 037 802 600 59



9.2.5 Sachwertermittlung (§§ 35 – 39 ImmoWertV 21)

Gebäudebezeichnung	Garage
Berechnungsbasis	
• Brutto-Grundfläche (BGF)	23,07 m ²
Baupreisindex (BPI) 06.06.2023 (2010 = 100)	139,9
Normalherstellungskosten	
• NHK im Basisjahr (2010)	245,00 €/m ² BGF
• NHK am Wertermittlungsstichtag	342,76 €/m ² BGF
Herstellungskosten	
• Normgebäude	7.907,47 €
• Zu-/Abschläge	
• besondere Bauteile	
• besondere Einrichtungen	
Regionalfaktor	1,000
Gebäudeherstellungskosten	7.907,47 €
Alterswertminderung	
• Modell	linear
• Gesamtnutzungsdauer (GND)	70 Jahre
• Restnutzungsdauer (RND)	53 Jahre
• prozentual	24,29 %
• Faktor	0,7571
Zeitwert	
• Gebäude (bzw. Normgebäude)	5.986,75 €
• besondere Bauteile	
• besondere Einrichtungen	
vorläufiger Gebäudesachwert	5.986,75 €

vorläufige Gebäudesachwerte insgesamt	rd. 5.987,00 €
vorläufiger Sachwert der Außenanlagen	+ 1.500,00 €
vorläufiger Sachwert der Gebäude und Außenanlagen	= 7.487,00 €
Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)	+ 14.520,00 €
vorläufiger Sachwert	= 22.007,00 €
Sachwertfaktor (Marktanpassung)	× 1,20
marktübliche Zu- oder Abschläge	+ 0,00 €
marktangepasster vorläufiger Sachwert	= 26.408,00 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	- 0,00 €
(marktangepasster) Sachwert	= 26.408,00 €
	rd. 26.000,00 €

DIPL.-ING
THOMAS
AUGUSTINI
CHARTERED SURVEYOR



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

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

ST.-NR. 037 802 600 59



DIPL.-ING
THOMAS
AUGUSTINI

CHARTERED SURVEYOR

Herstellungskosten

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

Ermittlung der Normalherstellungskosten bezogen auf das Basisjahr 2010 (NHK 2010) für das Gebäude: Garage

Ermittlung des Gebäudestandards:

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

Beschreibung der ausgewählten Standardstufen

Sonstiges	
Standardstufe 3	Fertigaragen

Bestimmung der standardbezogenen NHK 2010 für das Gebäude: Garage

Nutzungsgruppe:

Garagen

Gebäudetyp:

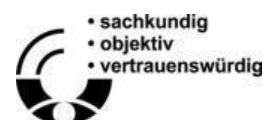
Einzelgaragen/ Mehrfachgaragen

Berücksichtigung der Eigenschaften des zu bewertenden Gebäudes

Standardstufe	tabellierte NHK 2010 [€/m 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	100,0	245,00
4	485,00	0,0	0,00
5	780,00	0,0	0,00
gewogene, standardbezogene NHK 2010 = 245,00 gewogener Standard = 3,0			

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

NHK 2010 für das Bewertungsgebäude = 245,00 €/m² BGF
rd. 245,00 €/m² BGF



• sachkundig
• objektiv
• vertrauenswürdig

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

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

ST.-NR. 037 802 600 59



DIPL.-ING
THOMAS
AUGUSTINI

CHARTERED SURVEYOR

10 Verfahrensergebnisse und Verkehrswert (§ 194 BauGB)

10.1 Wohnhausgrundstück 65343 Eltville, Friedrichstraße 23

Es wurde ermittelt für das mit einem Reihenmittelhaus bebaute Grundstück in 65343 Eltville, Friedrichstraße 23, der

Sachwert zu 720.000,00 €
(siehe Nr. 7.5 dieses Gutachtens)

Ertragswert zu 747.000,00 €
(siehe Nr. 8.8 dieses Gutachtens)

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

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

Der Verkehrswert für das mit einem Reihenmittelhaus bebaute Grundstück in 65343 Eltville, Friedrichstraße 23, kann aus dem Sachwert in Höhe von

720.000,00 €

abgeleitet werden.

10.1.1 Berücksichtigung der Marktlage

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

Der ermittelte Sachwert in Höhe von 720.000,00 € entspricht zum Wertermittlungsstichtag unter Berücksichtigung einer Wohn-/Nutzfläche von ca. 145,46 m² (ohne NF des Hobbyraums) einem Gebädefaktor von rd. 4.950,00 €/m² und einem Rohertragsfaktor von rd. 28,7-fachen der angemessenen Jahresrohmiete. Auch die Nettoanfangsrendite mit 3,5 % liegt ebenfalls im Rahmen von vergleichbaren Objekten.



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

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

ST.-NR. 037 802 600 59



DIPL.-ING
THOMAS
AUGUSTINI

CHARTERED SURVEYOR

In dem Immobilienmarktbericht 2023 hat der Gutachterausschuss für Immobilienwerte für den Bereich des Rheingau-Taunus-Kreises einen Gebädefaktor für Reihenhäuser mit einer Wohnfläche von 110 m² bis 190 m², Bodenrichtwertbereich von 500 €/m² bis 699 €/m², Gebädefaktoren von 3.250 €/m² bis 5.400 €/m² und im Mittel von 4.360,00 €/m² ermittelt.

Unter Berücksichtigung der im 1. Halbjahr 2023 regen Nachfrage nach Reihenhaushausgrundstücken, der vergleichsweise zeitgemäßen Ausstattung und der altersbedingt normal abgenutzten Bausubstanz des Bewertungsobjekts, ist der in dem vorliegenden Gutachten ermittelte Sachwert auch unter Berücksichtigung der vom Gutachterausschuss festgestellten Gebädefaktoren marktgerecht.

Relative Werte (bezogen auf 145,46 m ² WF) aus dem Sachwert	
relativer Bodenwert:	rd. 675,00 €/m ² WF
relative besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale:	rd. 0,00 €/m ² WF
relativer (Sach-) Verkehrswert:	4.950,00 €/m² WF
(Sach-) Verkehrswert/Rohhertrag:	28,7
(Sach-) Verkehrswert/Reinertrag:	32,8

10.1.2 Verkehrswert

Der **Verkehrswert** für das mit einem Reihemittelhaus bebaute Grundstück in 65343 Eltville, Friedrichstraße 23, wird zum **Stichtag 6. Juni 2023** festgestellt zu

720.000,00 €

(in Worten: siebenhundertzwanzigtausend EURO)

10.2 Garagen Grundstück 65343 Eltville, Friedrichstraße 23, Gemarkung Eltville, Flur 21 Flurstück 1242

Es wurde ermittelt für das mit einer Einzelgarage bebaute Grundstück in 65343 Eltville, Friedrichstraße 23, Gemarkung Eltville, Flur 21 Flurstück 1242, der

Sachwert zu 26.000,00 €
(siehe Nr. 9.2.5 dieses Gutachtens).

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

Somit kann der Verkehrswert nach § 194 BauGB für das mit einer Einzelgarage bebaute Grundstück in 65343 Eltville, Friedrichstraße 23, Gemarkung Eltville, Flur 21 Flurstück 1242, aus dem Sachwert in Höhe von

26.000,00 €

abgeleitet werden.



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

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

ST.-NR. 037 802 600 59



DIPL.-ING
THOMAS
AUGUSTINI

CHARTERED SURVEYOR

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

Der **Verkehrswert** nach § 194 BauGB für das mit einer Einzelgarage bebaute Grundstück in 65343 Eltville, Friedrichstraße 23, Gemarkung Eltville, Flur 21 Flurstück 1242, wird zum **Stichtag 6. Juni 2023** festgestellt zu

26.000,00 €

(in Worten: sechszwanzigtausend 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 15. Juni 2023

Dipl.-Ing. Thomas Augustini

Das vorstehende Gutachten umfasst 53 Blatt einschließlich 4 Anlagen und wurde in 4 Ausfertigungen erstellt. Eine Ausfertigung ist für meine Unterlagen bestimmt. Vorstehendes Gutachten genießt Urheberschutz, es ist nur für den Auftraggeber und den angegebenen Zweck bestimmt. Dritten ist die Verwendung dieses Gutachtens ausdrücklich untersagt.

Anlagen:

Anlage 1: Liegenschaftskarte

Anlage 2: Grundriss

Anlage 3: Berechnung der Brutto-Grundflächen und der Wohnflächen

Anlage 4: Fotoaufnahmen



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

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

ST.-NR. 037 802 600 59

Anlage 1: Liegenschaftskarte mit Kennzeichnung des Bewertungsgrundstücks



Amt für Bodenmanagement Limburg a. d. Lahn
Berner Straße 11
65552 Limburg a. d. Lahn

Auszug aus dem
Liegenschaftskataster

Liegenschaftskarte 1 : 500
Hessen
Erstellt am 07.04.2023
Antrag: 201985022-1

Flurstück: 1240
Flur: 21
Gemarkung: Eltville

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



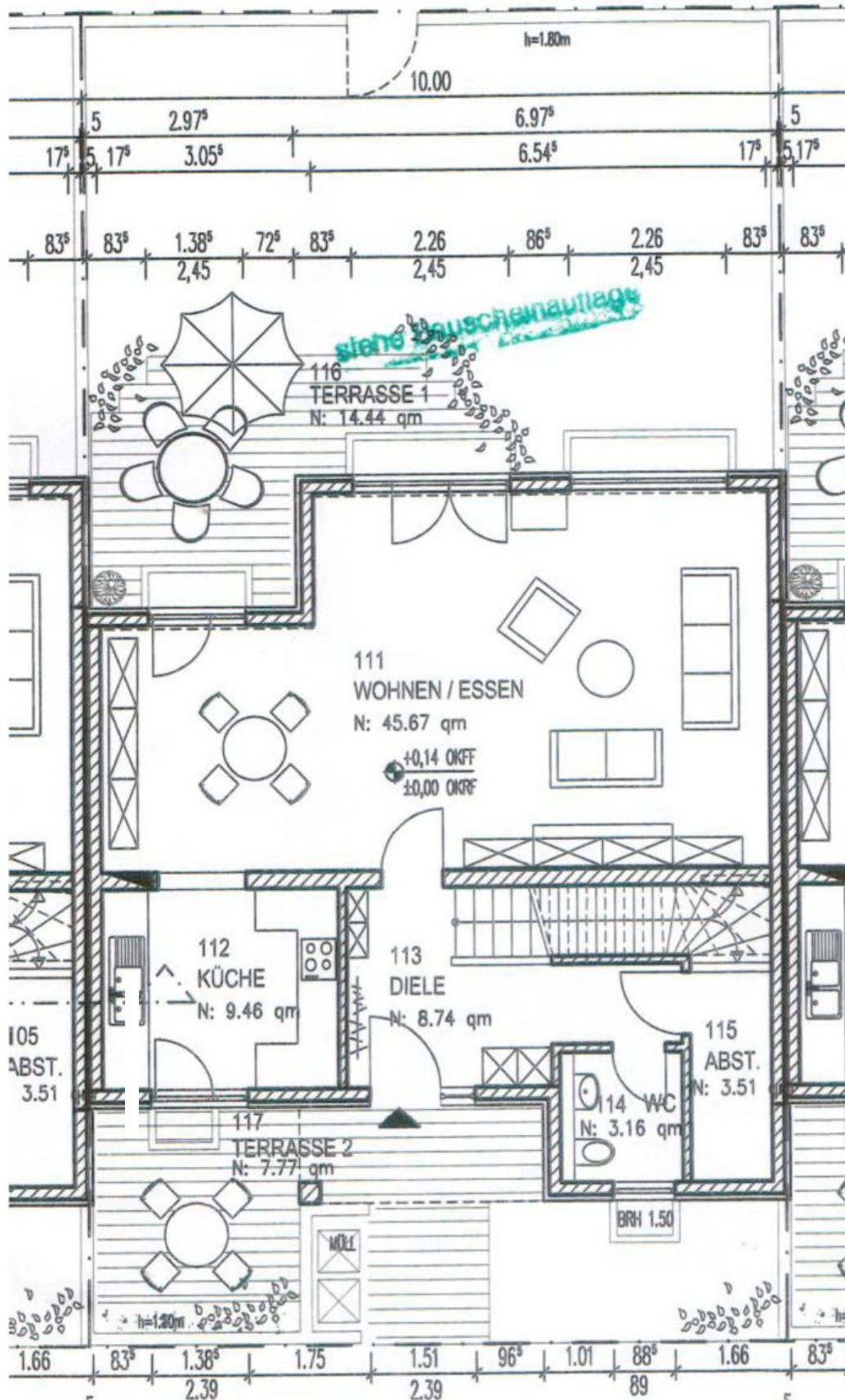
5542255

5542365

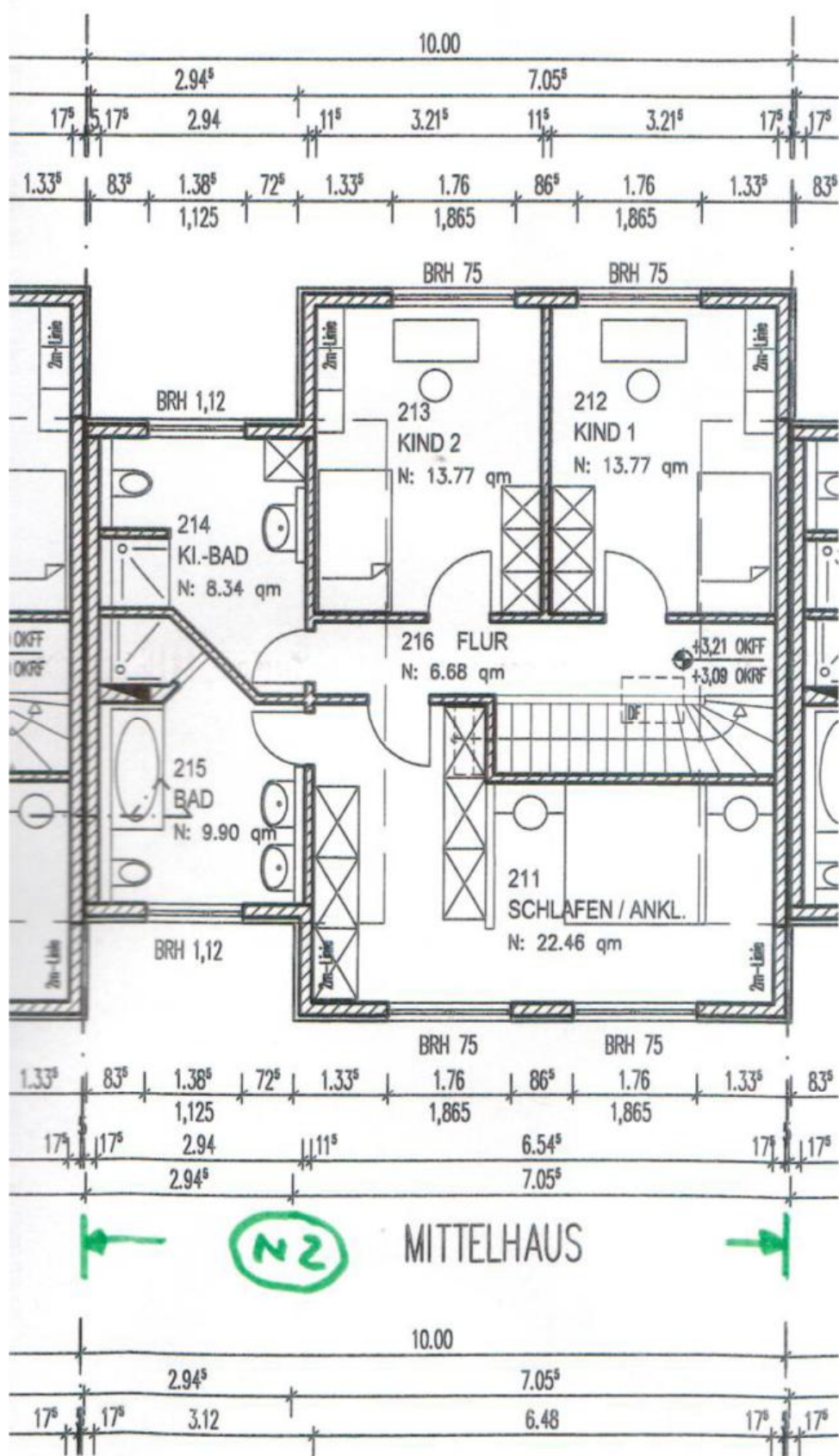
32.437155

32.437065

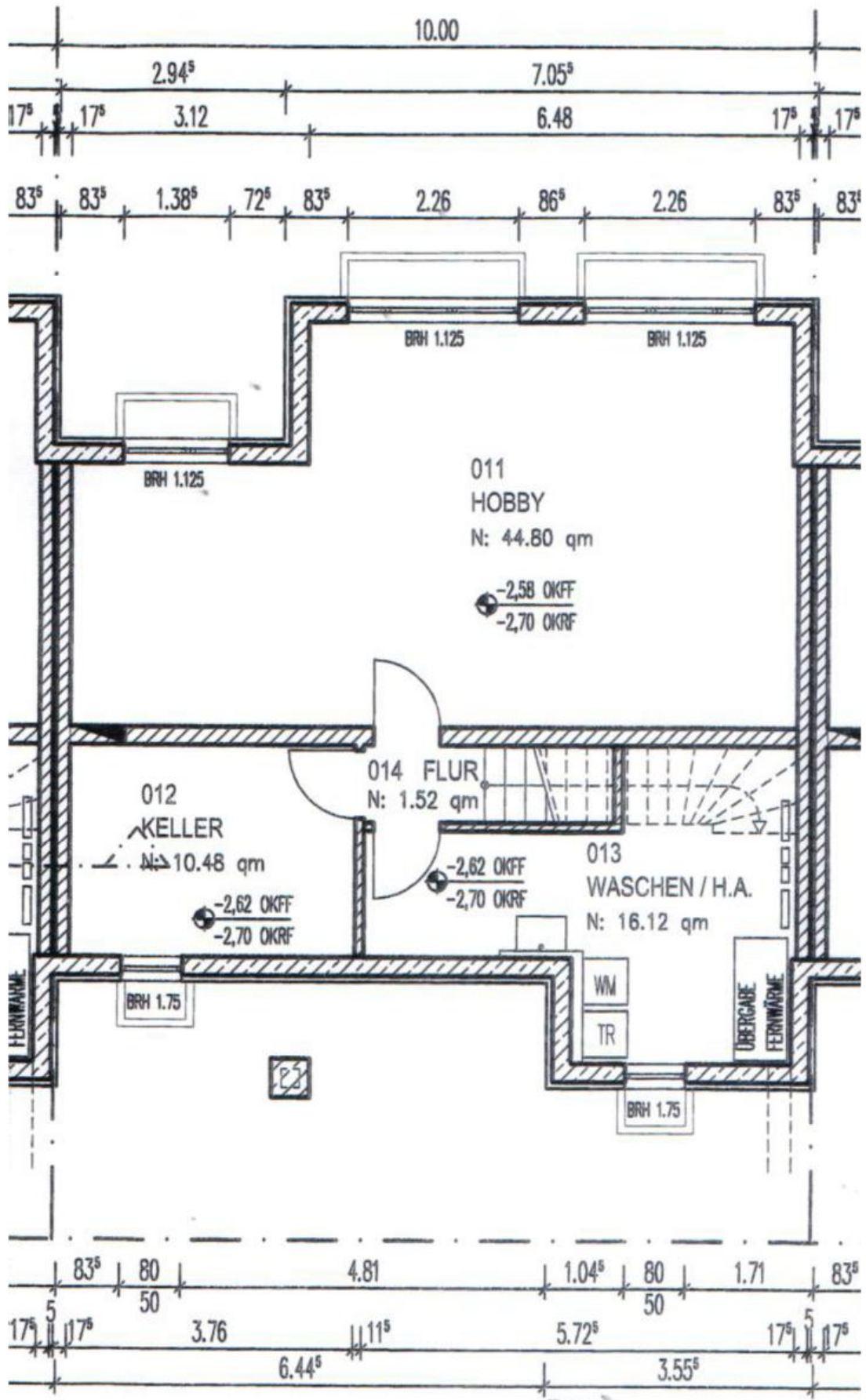
Anlage 2: Grundriss – Erdgeschoss



Grundriss – Obergeschoss



Grundriss – Kellergeschoss



Anlage 3: Berechnung der Wohnflächen.

Die Brutto-Grundfläche wurde anhand der vorliegenden Grundrisse durch eigene Berechnungen ermittelt. Die Wohnfläche des Reihenhauses wurde entsprechend der aus der Bauakte entnommenen Wohn- und Nutzflächenberechnung vom 28.02.2005 in Ansatz gebracht. Die Berechnungen können teilweise von den diesbezüglichen Vorschriften (DIN 283; DIN 277; II. BV, WoFIV) abweichen, sie sind deshalb nur als Grundlage dieses Gutachtens verwendbar.

Berechnung der Gebäude-Grundfläche

nach der dem Modell der angesetzten NHK zugrunde liegenden Berechnungsvorschrift

Gebäude: Reihennittelhaus, Friedrichstraße 23, 65343 Eltville

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 (m ²)			
							Bereich a oder b	Bereich a	Bereich b	Bereich c
1	KG	+	1,00	10,000	10,375	a		103,75		
2	KG	-	1,00	2,945	1,875	a		-5,52		
3	KG	-	1,00	6,445	1,375	a		-8,86		
4	EG	+	1,00	10,000	10,375	a		103,75		
5	EG	-	1,00	2,975	1,875	a		-5,58		
6	EG	-	1,00	6,475	1,375	a		-8,90		
7	OG	+	1,00	7,055	10,375	a		73,20		
8	OG	+	1,00	2,945	7,125	a		20,98		
Summe								272,82		
Brutto-Grundfläche (Bereich (a oder b) + a + b) insgesamt								272,82		m²

Wohn- und Nutzflächenberechnung Haustyp 6 - Mittelhaus

Wohnfläche Haustyp 6 - Mittelhaus

EG:	Wohnen/Essen	45,67 m ²	
	Küche	9,46 m ²	
	Diele	8,74 m ²	
	Abstellraum	3,51 m ²	
	WC	3,16 m ²	70,54 m ²
OG:	Kind 1	13,77 m ²	
	Kind 2	13,77 m ²	
	Schlafen	22,46 m ²	
	Bad	9,90 m ²	
	Kinderbad	8,34 m ²	
	Flur	6,68 m ²	74,92 m ²
<hr/>			
	Zwischensumme		145,46 m ²
	+ Terrasse 1 (14,44m ² x 0,5)		7,22 m ²
	+ Terrasse 2 (7,77m ² x 0,5)		3,89 m ²
<hr/>			
	Nettowoohnfläche		156,57 m²

Nutzfläche Haustyp 6 - Mittelhaus

KG:	Hobbyraum	44,80 m ²	
	Waschen/Hausanschluss	16,12 m ²	
	Keller	10,48 m ²	
	Flur	1,52 m ²	
<hr/>			
	Nettonutzfläche		72,92 m²

Anlage 4: **Fotoaufnahmen**

Foto 1: Ansicht des Reihenmittelhauses von der Friedrichstraße



Foto 2: Ansicht des Gebäudes von Südosten



Foto 3: Schlafzimmer OG



Foto 4: Kind 2 OG



Foto 5: Bad OG



Foto 6: Kleines Bad OG



Foto 7: WC EG



Foto 8: Hobbyraum KG



Foto 9: WC Hobbyraum



Foto 10: Fernwärmeübergabestation

