

**Aktenzeichen 6 K 12/24**

Gutachten Nr. A 54/XXIV

Ermittlung des Verkehrswertes (Marktwert)  
i. S. d. § 194 Baugesetzbuch (§ 194 BauGB)  
für das mit einem Wohnhaus bebaute Grundstück in  
**65385 Rüdesheim-Assmannshausen, Niederwaldstraße 12**

Stichtag der Wertermittlung: **6. Januar 2025**

**Auftraggeber:**

Amtsgericht Rüdesheim am Rhein  
Gerichtsstraße 2  
65385 Rüdesheim am Rhein

**Aufgestellt:**

Dipl.-Ing. Thomas Augustini

**Fertigstellung:**

Walluf, den 22. Januar 2024

Ausfertigung Nr. 1



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

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

ST.-NR. 037 802 600 59

**Inhaltsverzeichnis**

|  |          |
|--|----------|
| <b>Zusammenstellung der Ergebnisse des Gutachtens</b>                              | Seite 4  |
| <b>1 Grundlage des Gutachtens</b>  | Seite 5  |
| 1.1 Auftrag, Zweck, Stichtag   | Seite 5  |
| 1.2 Voraussetzung der Wertermittlung   | Seite 5  |
| 1.3 Besondere Umstände der Wertermittlung  | Seite 6  |
| 1.4 Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur, Software                               | Seite 6  |
| 1.5 Objektbezogene Unterlagen  | Seite 8  |
| 1.6 Objektbesichtigung   | Seite 8  |
| <b>2 Gegenstand der Wertermittlung</b>   | Seite 9  |
| 2.1 Grundbuch (nur auszugsweise)   | Seite 9  |
| 2.2 Öffentlich-rechtliche Gegebenheiten  | Seite 9  |
| 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 |
| <b>3 Beschreibung des Grundstücks ohne bauliche Anlagen</b>                        | Seite 10 |
| 3.1 Lagemerkmale   | Seite 10 |
| 3.2 Beschaffenheitsmerkmale  | Seite 13 |
| 3.3 Bodenbeschaffenheit  | Seite 14 |
| 3.4 Baurechtlicher Zustand und planungsrechtliche Gegebenheiten (nur auszugsweise) | Seite 14 |
| <b>4 Beschreibung der baulichen Anlagen</b>  | Seite 15 |
| 4.1 Wohnhaus   | Seite 15 |
| 4.1.1 Art, Baujahr, Nutzung  | Seite 15 |
| 4.1.2 Bauzahlen  | Seite 16 |
| 4.1.3 Rohbau und Fassade   | Seite 16 |
| 4.1.4 Ausbau   | Seite 17 |
| 4.1.5 Grundrissgestaltung  | Seite 18 |
| 4.1.6 Belichtungs- und Belüftungsverhältnisse                                      | Seite 18 |
| 4.1.7 Besondere Bauteile   | Seite 18 |
| 4.1.8 Besondere Betriebseinrichtungen  | Seite 18 |
| 4.2 Energetische Eigenschaften   | Seite 18 |
| 4.3 PKW-Stellplätze/ Garage  | Seite 18 |
| 4.4 Außenanlagen einschließlich sonstiger Anlagen                                  | Seite 18 |
| 4.5 Baulicher Zustand  | Seite 19 |
| 4.6 Nebengebäude   | Seite 19 |
| 4.7 Gesamtbeurteilung  | Seite 19 |
| <b>5 Verfahrenswahl und Begründung</b>   | Seite 19 |

DIPL.-ING  
THOMAS  
AUGUSTINI



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

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

ST.-NR. 037 802 600 59

|          |   |               |
|----------|---|---------------|
| <b>6</b> | <b>Ermittlung des Bodenwertes</b>                     | Seite 21      |
| 6.1      | Bodenrichtwert  | Seite 21      |
| 6.2      | Abweichungen vom Bodenrichtwert                       | Seite 22      |
| 6.3      | Bodenwert im bebauten Zustand                         | Seite 23      |
| <b>7</b> | <b>Ermittlung des Sachwertes</b>                      | Seite 24      |
| 7.1      | Herstellungskosten                                    | Seite 24      |
| 7.2      | Alter, Gesamt- und Restnutzungsdauer, Altersminderung | Seite 26      |
| 7.3      | Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale       | Seite 28      |
| 7.4      | Sachwertfaktor  | Seite 29      |
| 7.5      | Marktübliche Zu- oder Abschläge                       | Seite 30      |
| 7.6      | Sachwertermittlung                                    | Seite 31      |
| <b>8</b> | <b>Verfahrensergebnisse und Verkehrswert</b>          | Seite 34      |
| 8.1      | Berücksichtigung der Marktlage                        | Seite 34      |
| 8.2      | Verkehrswert  | Seite 35      |
|          | Anlage 1 bis 5  | Seite 36 - 41 |

DIPL.-ING  
THOMAS  
AUGUSTINI



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

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

ST.-NR. 037 802 600 59

**Zusammenstellung der Ergebnisse des Verkehrswertgutachtens**DIPL.-ING  
THOMAS  
AUGUSTINI

|  |   |
|--|---|
| <b><u>Objekt:</u></b>                                  | Wohnhaus<br>65385 Rüdesheim-Assmannshausen<br>Niederwaldstraße 12   |
| Wertermittlungsstichtag:                               | <b>6. Januar 2025</b>   |
| <b>Verkehrswert</b> (Marktwert)<br>i.S.d. § 194 BauGB: | <b>160.000,00 €</b>   |
| Art der Nutzung:                                       | Ladengeschäft im Erdgeschoss<br>Wohnnutzung in den Obergeschossen   |
| Wohn-/Nutzflächen:                                     | Keine Angaben   |
| Anzahl der Räume:                                      | <u>Untergeschoss:</u> Ladengeschäft mit Lagerraum,<br>Abstellraum, Heizung<br><u>1. Obergeschoss:</u> 2 Zimmer, Küche, Bad, Flur<br><u>2. Obergeschoss:</u> 2 Zimmer, Küche, Bad, Flur und<br>eine weitere mögliche Wohnung im Hinterhaus.<br><u>Dachgeschoss:</u> Ausbau nicht bekannt |
| Grundstücksgröße:                                      | 263 m <sup>2</sup> (Gesamtgrundstück)   |
| Erschließungszustand:                                  | erschlossen   |
| Ursprungsbaujahr:                                      | ca. 1880  |
| Restnutzungsdauer:                                     | ca. 21 Jahre (fiktiv)   |
| Bodenwert:   | rd. 61.000,00 €   |
| Sachwert:  | rd. 160.000,00 €  |

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

## **1 Grundlagen dieses Gutachtens**

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

- 1.1.1 Das Amtsgericht Rüdesheim am Rhein beauftragte den Unterzeichner des vorliegenden Gutachtens mit Schreiben vom 20.11.2024, welches zusammen mit dem Beschluss vom 20.11.2024 am 21.11.2024 zuzuging, zur Erstellung des vorliegenden schriftlichen Gutachtens.
- 1.1.2 Art, Umfang und Inhalt des Auftrages sind festgelegt in dem Auftragschreiben des Amtsgerichts Rüdesheim am Rhein vom 20.11.2024.
- 1.1.3 Es ist der Verkehrswert zu ermitteln im Sinne von § 194 BauGB.
- 1.1.4 Der Qualitätsstichtag und der Wertermittlungsstichtag, auf den sich die Wertermittlung bezieht, ist der Tag der Objektbesichtigung von außen, der **6. Januar 2025**.

### **1.2 Voraussetzung der Wertermittlung**

- 1.2.1 Alle Feststellungen in diesem Gutachten zur Beschaffenheit und zu den tatsächlichen Eigenschaften der baulichen Anlagen und des Grund und Bodens erfolgen ausschließlich aufgrund auftraggeberseits vorgelegter Unterlagen, eigener Ermittlungen und aufgrund der Ortsbesichtigung.
- 1.2.2 Im Rahmen der Objektbesichtigung von außen wurden keine Maßprüfungen, keine Baustoffprüfungen, Bauteilprüfungen, Bodenuntersuchungen und keine Funktionsprüfungen gebäudetechnischer oder sonstiger Anlagen ausgeführt. Alle Feststellungen des Gutachters bei der Objektbesichtigung erfolgten nur durch Augenscheinnahme (rein visuelle Untersuchung).
- 1.2.3 Zerstörende Untersuchungen wurden nicht ausgeführt, weshalb Angaben über nicht sichtbare Bauteile und Baustoffe auf erhaltene Auskünfte, auf vorgelegte Unterlagen oder auf Vermutungen beruhen.
- 1.2.4 Eine fachliche Untersuchung etwaiger Baumängel oder Bauschäden erfolgte nicht. Es wird unterstellt, dass keine Baustoffe, keine Bauteile und keine Eigenschaften des Grund und Bodens vorhanden sind, welche eine nachhaltige Gebrauchstauglichkeit (einschließlich einer evtl. Beeinträchtigung der Gesundheit von Bewohnern oder Nutzern) gefährden.
- 1.2.5 Eine Prüfung der Einhaltung öffentlich-rechtlicher Bestimmungen (einschließlich Genehmigungen, Abnahmen, Auflagen und dergleichen) oder evtl. privatrechtlicher Bestimmungen zu Bestand und Nutzung des Grund und Bodens und der baulichen Anlagen erfolgte nicht.
- 1.2.6 Es wird zum Wertermittlungsstichtag unterstellt, dass sämtliche öffentlich-rechtlichen Abgaben, Beiträge und Gebühren usw., die möglicherweise wertbeeinflussend sein könnten, erhoben und bezahlt sind.



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

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

ST.-NR. 037 802 600 59

**1.3 Besondere Umstände dieser Wertermittlung**

1.3.1 Die Bauantragsunterlagen und Gebäudepläne wurden der bei dem Bauamt der Stadt Rüdesheim vorliegenden Bauakte entnommen. Die für die Wertermittlung erforderlichen Bauzahlen wurden anhand der vorliegenden Grundrisse durch eigene Berechnungen ermittelt und in dem Gutachten in Ansatz gebracht.

Angaben zu dem Grundstück werden entsprechend dem Grundbuch von Assmannshausen Blatt 1012 in das Gutachten übernommen. Die bei dem Amtsgericht Rüdesheim vorliegende Grundakte wurde eingesehen.

1.3.2 Das Wohnhaus und das Grundstück Niederwaldstraße 12 konnten nicht besichtigt werden, da der Eigentümer (Antragsgegner) im Rahmen von zwei schriftlich angekündigten Besichtigungsterminen nicht angetroffen wurde. Auftragsgemäß wurde das vorliegende Gutachten nach dem äußeren Eindruck und auf der Grundlage der zur Verfügung stehenden Objektunterlagen sowie den Feststellungen im Rahmen des Ortstermins erarbeitet. Die für die Wertermittlung erforderlichen Bauzahlen wurden entweder durch eigene Berechnungen ermittelt oder entsprechend den aus der Bauakte entnommenen Angaben in Ansatz gebracht. Die Beschreibung des Objekts erfolgte ebenfalls auf der Grundlage der aus der Bauakte entnommenen Baubeschreibung und den Feststellungen im Rahmen des Ortstermins.

Zur Ermittlung des Sachwertes wurde die Ausstattung des Gebäudes und der Wohnungen baujahrestypisch und entsprechend den zur Verfügung stehenden Informationen in Ansatz gebracht.

1.3.3 In der Wertermittlung werden keine Einrichtungsgegenstände berücksichtigt.

1.3.4 Angaben zu Personen und Beteiligten werden auftragsgemäß anonymisiert.

**1.4 Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software****1.4.1 Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung**

– in der zum Zeitpunkt der Gutachtenerstellung gültigen Fassung –

**BauGB:**

Baugesetzbuch

**ImmoWertV:**

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

**BauNVO:**

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

**BGB:**

Bürgerliches Gesetzbuch

**WEG:**

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

**Erbbaurecht:**

Gesetz über das Erbbaurecht

**ZVG:**

Gesetz über die Zwangsversteigerung und die Zwangsverwaltung



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

**WoFIV:**

Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche (Wohnflächenverordnung – WoFIV)

**WMR:**

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

**DIN 283:**

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

**II. BV:**

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

**BetrKV:**

Verordnung über die Aufstellung von Betriebskosten

**WoFG:**

Gesetz über die soziale Wohnraumförderung

**WoBindG:**

Gesetz zur Sicherung der Zweckbestimmung von Sozialwohnungen

**MHG:**

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

**PfandBG:**

Pfandbriefgesetz

**BelWertV:**

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

**KWG:**

Gesetz über das Kreditwesen

**GEG:**

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

**EnEV:**

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

**BewG:** Bewertungsgesetz

**1.4.2 Verwendete Wertermittlungsliteratur**

- Immobilienmarktbericht 2024 des Gutachterausschusses
- W. Kleiber: Verkehrswertermittlung von Grundstücken, 9. überarbeitete Auflage 2022.

**1.4.3 Software**

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



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

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

ST.-NR. 037 802 600 59

## 1.5 Objektbezogene Unterlagen

Von dem Amtsgericht Rüdesheim erhielt ich folgende Unterlage:

- 1.5.1 Auszugsweise Ablichtung des Grundbuchs von Assmannshausen Blatt 1012.

Mit Vollmacht des Amtsgereichts Rüdesheim beschaffte ich nachfolgende Unterlagen:

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

## 1.6 Objektbesichtigung

Ein erster Besichtigungstermin am 16.12.2024 wurde den Eigentümern (Antragsgegner) und der Gläubigerin mit Schreiben vom 26.11.2024 schriftlich mitgeteilt. Am 16.12.2024 fand eine Außenbesichtigung in der Zeit von 9:55 Uhr bis 10:20 Uhr statt.

Da die Eigentümer und ein Vertreter der Gläubigerin zu dem Ortstermin am 16.12.2024 nicht erschienen sind, wurde ein zweiter Besichtigungstermin am 06.01.2025 den Eigentümern und der Gläubigerin mit Schreiben vom 16.12.2024 schriftlich angekündigt.

Auch zu dem Besichtigungstermin am 06.01.2025 sind weder die Eigentümer noch ein Vertreter der Gläubigerin erschienen. Auch die Besichtigung des Grundstücks und des auf dem Grundstück vorhandenen Gebäudes von außen hat der Unterzeichner am 06.01.2025 in der Zeit von 9:55 Uhr bis 10:15 Uhr alleine durchgeführt.

Das vorliegende Gutachten wurde auftragsgemäß auf der Grundlage der Feststellungen im Rahmen der am 06.01.2024 durchgeführten Außenbesichtigung und den vorliegenden Objektunterlagen ausgearbeitet.

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



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

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

ST.-NR. 037 802 600 59

**2 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 Assmannshausen  
**Blatt 1012**

**Bestandsverzeichnis:**

|             |   |                             |
|-------------|---|-----------------------------|
| lfd. Nr. 1: | Gemarkung Assmannshausen Flur 8 Flurstück 202 |                             |
|             | Hof- und Gebäudefläche                        |                             |
|             | Niederwaldstraße 16                           | Größe 1 a 22 m <sup>2</sup> |
|             | Gemarkung Assmannshausen Flur 8 Flurstück 203 |                             |
|             | Niederwaldstraße 16                           | Größe 0 a 52 m <sup>2</sup> |
|             | Gemarkung Assmannshausen Flur 8 Flurstück 204 |                             |
|             | Weingarten                                    | Größe 0 a 89 m <sup>2</sup> |

**Eintragungen in Abt. I des Grundbuches:**

Aus datenschutzrechtlichen Gründen keine Angaben

**Eintragungen in Abt. II des Grundbuches:**

lfd. Nr. 5: Die Zwangsversteigerung zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft ist angeordnet .....

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

**2.2 Öffentlich-rechtliche Gegebenheiten**

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

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

Denkmalschutz: Entsprechend der Denkmaltopographie des Landesamtes für Denkmalpflege Hessen für die Stadt Rüdesheim, Stadtteil Assmannshausen, steht das Gebäude als Teil einer Gesamtanlage im Sinne des § 2 Abs. 3 des Hessischen Denkmalschutzgesetzes unter Denkmalschutz. Alle das historische Erscheinungsbild betreffenden Maßnahmen bedürfen einer Abstimmung mit der Denkmalschutzbehörde sowie einer denkmalrechtlichen Genehmigung.



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

Den Auflagen des Denkmalschutzes wird für das Wertermittlungsobjekt keine wertbeeinflussende Bedeutung beigemessen.

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

Es gibt keine Informationen über mögliche 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 zu Lasten des Bewertungsgrundstücks keine wertrelevanten Lasten und vermerkt.

In dem vorliegenden Gutachten werden keine 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.

## **3 Beschreibung des Grundstücks ohne bauliche Anlagen**

### **3.1 Lagemerkmale**

#### **Gebietslage**

Land Hessen

(Einwohner zum 31.12.2023 = rd. 6.420.000)

Rheingau-Taunus-Kreis

(Einwohner zum 31.12.2023 = rd. 189.900)

Stadt Rüdeshheim gesamt

(Einwohner zum 31.12.2023 = rd. 10.180)

Stadtteil Assmannshausen rd. 1.000 Einwohner

#### **Makrolage**

Die Stadt Rüdeshheim am Rhein liegt im Rheingau-Taunus-Kreis (Regierungsbezirk Darmstadt) und befindet sich ca. 30 km westlich der hessischen Landeshauptstadt Wiesbaden. Rüdeshheim beherbergt rd. 10.180 Einwohner (Stand: 31.12.2023), ist Teil der Metropolregion Frankfurt/Rhein-Main und übernimmt innerhalb der Planungsregion Südhessen die Funktion eines Mittelzentrums. Darüber hinaus verläuft der Rhein südlich von Rüdeshheim.

Das Statistische Bundesamt gibt zum Stichtag 30.06.2022 für Rüdeshheim insgesamt ca. 4.200 sozialversicherungspflichtig Beschäftigte am Wohnort bzw. rd. 4.000 sozialversicherungspflichtig Beschäftigte am Arbeitsort bei einem Pendlersaldo von -271 Personen an. Zum vorgenannten Stichtag wurden 327 ortsansässige Betriebe erfasst.



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

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

ST.-NR. 037 802 600 59

Die Arbeitslosenquote beträgt nach der Bundesagentur für Arbeit im Rheingau-Taunus-Kreis derzeit 4,6 % (zum Vergleich: Hessen: 5,1 % und Deutschland: 5,5 %, Stand: Mai 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 Rüdesheim als stabile Gemeinde in ländlicher Region (Demographietyp 4) 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.

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

### **Mikrolage**

Das Bewertungsobjekt befindet sich in der Ortsmitte des Stadtteils Assmannshausen in einem Mischgebiet an einer Durchgangsstraße, der Niederwaldstraße. Die Umgebungsbebauung zeichnet sich innenstadtypisch überwiegend durch gemischt genutzte Objekte in Form von Wohnhäusern sowie Hotel- und Gaststättenbetriebe in geschlossener Bauweise aus.

Der Objektstandort ist aufgrund der räumlichen Nähe zur Niederwaldstraße von mittleren Lärmimmissionen geprägt, was unter Berücksichtigung der vorliegenden Objektart einen negativen Standortfaktor darstellt.

In der Kernstadt Rüdesheim sind in einer Entfernung von ca. 5 km neben diversen Lebensmittelmärkten auch zahlreiche Restaurants, auch im Stadtteil Assmannshausen, vorhanden. Der periodische Bedarf kann somit in der weiteren Umgebung aufgrund der größeren Distanzen nur in eingeschränkter Form gedeckt werden.

Weiterhin verfügt die Stadt Rüdesheim über alle gängigen Schularten und neben der vollständigen Deckung des aperiodischen Bedarfs ist auch die ärztliche Primärversorgung in der Kernstadt Rüdesheim gegeben.

Bedingt durch die Nähe zum Rhein und den umliegenden Weinberglagen existieren ausreichende Naherholungsmöglichkeiten im Umfeld der Immobilie.

Die Parkplatzsituation im öffentlichen Straßenraum ist aufgrund der zentralen innerörtlichen Lage angespannt.

Der Objektstandort wird entsprechend dem gutachterlichen Eindruck als 'einfache Wohnlage' klassifiziert.

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

DIPL.-ING  
THOMAS  
AUGUSTINI



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

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

ST.-NR. 037 802 600 59

### **Demografische Entwicklung**

Gemäß dem Wirtschaftsförderungsinstitut Hessen wird für Rüdesheim bis zum Jahr 2035 ein moderates Bevölkerungsdefizit in Höhe von 3,6 % im Vergleich zum Indexjahr 2017 prognostiziert.

Auch unter Berücksichtigung der Prognose für die Stadt Rüdesheim ist davon auszugehen, dass die Nachfrage nach Einfamilienhausgrundstücken insbesondere im Stadtteil Assmannshausen rückläufig sein wird.

### **Verkehrslage**

Rüdesheim ist über die Bundesstraßen B42 und B9 sowie über die Autobahnen A60 und A66 an das Individualverkehrsnetz angeschlossen. Die vom Objektstandort ausgehend nächstgelegene rechtsrheinische Auffahrt zur A66 liegt rd. 25 km nordöstlich (Straßenentfernung) bei der Anschlussstelle 'Wiesbaden-Frauenstein'. Sowohl eine Bushaltestelle als auch der stadteigene Bahnhof 'Assmannshausen' mit Regionalzugesanbindung 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. 3 km zum IC(E)-Bahnhof 'Bingen (Rhein) Hbf' bzw. rd. 51 km zum internationalen Verkehrsflughafen 'Frankfurt am Main'.

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

### **Infrastruktur**

Einrichtungen der öffentlichen und privaten Infrastruktur sind eingeschränkt im Stadtteil Assmannshausen und insbesondere in der Kernstadt Rüdesheim vorhanden. Geschäfte des täglichen Bedarfs stehen ebenfalls überwiegend in der Stadtmitte der Kernstadt Rüdesheim zur Verfügung.

Der Stadtteil Assmannshausen hat insbesondere auch unter Berücksichtigung der Entfernung in das Rhein-Main-Gebiet eine einfache Infrastruktur.

### **Nachbarschaftsbebauung**

Die Bebauung der Nachbargrundstücke wurde mit 1- und 2-geschossigen Wohnhäusern und mehrgeschossigen Gebäuden mit gastronomischen Betrieben vollzogen. Bei geschlossener Bauweise verfügen die umliegenden Grundstücke über vergleichsweise geringe Flächen an Außenanlagen.

### **Immissionen**

Von der direkt an das Bewertungsgrundstück angrenzenden Niederwaldstraße und der nahe gelegenen Bundesbahnlinie Wiesbaden – Koblenz gehen tagsüber und nachts Lärmbeeinträchtigungen aus. Die Niederwaldstraße wird als innerörtliche Hauptverkehrs- und Durchgangsstraße von den Anliegern der umliegenden Wohnhäuser und dem Durchgangsverkehr zum nahe liegenden Stadtteil Aulhausen genutzt. Die Immissionen des innerstädtischen und überörtlichen Verkehrs betragen entsprechend der Lärmkartierung 2022 der Hessischen Verwaltung für Bodenmanagement und Geoinformation tagsüber > 65-69 db(A).



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

Weitere erwähnenswerte Immissionen waren während des Ortstermins nicht feststellbar.

### Lagequalität

Die Lagequalität findet unter Beachtung der Lage des Stadtteils Assmannshausen und der zentralen innerörtlichen Lage, des Umfeldes und der Infrastruktur eine „einfache“ Bewertung.

## 3.2 Beschaffenheitsmerkmale

**Größe** (unter der lfd. Nr. 1 des Grundbuchs Blatt 1012)

|                       |  |
|-----------------------|--|
| Größe des Grundstücks | Flurstück 202 <b>A = 122 m<sup>2</sup></b>       |
|                       | Flurstück 203 <b>A = 52 m<sup>2</sup></b>        |
|                       | Flurstück 203 <b><u>A = 89 m<sup>2</sup></u></b> |
| Gesamt                | <b>A = 263 m<sup>2</sup></b>                     |

### Zuschnitt

Grundstück in Mittellage

Form: Unregelmäßige Grundstücksgestalt.

### Oberflächengestaltung

Das Grundstück liegt auf einem von Südosten nach Nordwesten stark abfallendem Gelände, von der Niederwaldstraße ansteigend. Die Höhenunterschiede wurden durch die vorhandene Bebauung, Stützmauern und Treppenanlagen ausgeglichen.

### Grenzverhältnisse

Aus der Liegenschaftskarte ist im Bereich des Flurstücks 203 ein Überbau des angrenzenden Grundstücks Flurstücks 720/200 ersichtlich. Da eine Überprüfung vor Ort nicht möglich war und keine weiteren Informationen zu dem tatsächlichen Umfang des möglichen Überbaus vorliegen, wird ein Überbau in dem vorliegenden Gutachten nicht berücksichtigt.

### Erschließungsanlagen

Die Niederwaldstraße ist eine voll ausgebaute öffentliche innerörtliche Hauptverkehrsstraße ohne Gehwege für den innerstädtischen Anliegerverkehr und den überörtlichen Durchgangsverkehr zu dem Stadtteil Aulhausen. Der Zugang zu dem Wohn- und Geschäftshaus erfolgt direkt von der Niederwaldstraße. Der Zugang zu einem Nebeneingang erfolgt über einen öffentlichen Gehweg mit einer Treppenanlage.

### Anlagen zur Ver- und Entsorgung

Es wird unterstellt, dass die erforderlichen Anschlüsse der öffentlichen Ver- und Entsorgung vorhanden 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

### 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 Rüdesheim, Stadtteil Assmannshausen, liegt das Grundstück im Bereich einer gemischten Baufläche (M).

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**

Aus den vorliegenden Bauunterlagen war kein Nachweis über das Maß der baulichen Nutzung zu entnehmen.



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

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

ST.-NR. 037 802 600 59

## 4 Beschreibung der baulichen Anlagen

Die Beschreibung bezieht sich auf das auf dem Bewertungsgrundstück errichtete Gebäude, das als Wohnhaus mit einem Ladengeschäft im Erdgeschoss genutzt wird. Die Angaben erfolgen entsprechend den Feststellungen während der Objektbesichtigung von außen sowie unter baujahrestypischen Annahmen.

### 4.1 Wohnhaus

#### 4.1.1 Art, Baujahr, Nutzung

##### Art

Einseitig angebautes 2-geschossiges Wohnhaus mit Ladengeschäft im Erdgeschoss, teilweise unterkellert mit Dachgeschoss in Satteldach.

##### Baujahr

Aus der bei dem Bauamt der Stadt Rüdesheim vorliegenden Bauakte waren keine Angaben über das Ursprungsbaujahr des Gebäudes zu entnehmen. Entsprechend den Angaben in der Denkmaltopographie des Landesamtes für Denkmalpflege und den möglichen Feststellungen im Rahmen des Ortstermins zu der Umgebungsbebauung wird unterstellt, dass das Gebäude Niederwaldstraße 12 ca. im Jahr 1880 errichtet wurde. Als Ursprungsbaujahr wird das Jahr **1880** in Ansatz gebracht.

Folgende wesentliche Baugenehmigungen liegen vor:

- Bauschein Nr. 214/1953 vom 29.07.1953 „Ausbau des Dachgeschosses“
- Bauschein Nr. 223/1953 vom 30.07.1953 „Anbringung eines Leuchtschildes“
- Baugenehmigung BA-5263/90 vom 13.08.1991 „Anbringung einer Werbeanlage“

Modernisierungen: Entsprechend vorliegenden Informationen (vgl. Schreiben Rheingau-Taunus-Kreis vom 25.08.2020) erfolgte im Jahr 2020 der „Einbau von Fenstern/Türen im EG, Anbau Vordach und Werbeanlage“. Weiterhin wird unterstellt, dass im Rahmen der laufenden Instandhaltung erforderliche geringfügige Modernisierungen zur Gewährleistung der nachhaltigen Nutzung ausgeführt wurden.

##### Nutzung

(entsprechend den Darstellungen in den vorliegenden Grundrissen)

Untergeschoss: Ladengeschäft mit Lagerraum, Abstellraum, Heizung

1. Obergeschoss: 2 Zimmer, Küche, Bad, Flur

2. Obergeschoss: 2 Zimmer, Küche, Bad, Flur und eine weitere mögliche Wohnung im Hinterhaus.

Dachgeschoss: Ausbau nicht bekannt



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

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

ST.-NR. 037 802 600 59

#### 4.1.2 Bauzahlen

##### **Brutto-Grundfläche**

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

Gem. Anlage:

Brutto-Grundfläche (BGF) = ca. 380,04 m<sup>2</sup>

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

In der bei dem Bauamt der Stadt Rüdesheim vorliegenden Bauakte sind keine Angaben zu der Wohnfläche des Gebäudes enthalten.

#### 4.1.3 Rohbau und Fassade

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

##### **Fundamente, Wände, Decken**

Fundamente: Bruchsteinfundamente

Außenwände: Wände im Kellergeschoss aus Ziegel- und Bruchsteinmauerwerk und in den Obergeschossen aus Ziegelmauerwerk.

Innenwände: Tragende und nichttragende Wände aus ausgemauerten Fachwerkwänden oder Ziegelmauerwerk. Im Bereich der Gästezimmer Ausbau mit Metall-Ständerwänden.

Decken: Kappengewölbe über dem Kellergeschoss, Holzbalkendecken über den Obergeschossen.

##### **Treppen**

Einläufige gewendelte Kellertreppe aus Holz mit Geländer und Handlauf aus Holz.

##### **Dach**

Satteldach mit Naturschiefer eingedeckt. Regenrinnen und Regenfallrohre aus Zink oder Kunststoff. Kamin über Dach in Klinkermauerwerk.

##### **Fassade**

Fassade mit Rauputz, Sockel verputzt und gestrichen.

##### **Gebäudeeingang**

Der Zugang zu den Räumen des Ladengeschäfts und zum Treppenhaus der Wohnungen im 1. und 2. Obergeschoss erfolgt direkt von der Niederwaldstraße. Es besteht ein weiterer Zugang von dem südwestlich an das Wohnhaus angrenzenden Wohnweg über eine Treppenanlage. Eingangstüren aus Kunststoff-/Aluminiumkonstruktion mit Glasauschnitten.

Klingel sowie Briefkasten im Eingangsbereich.



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

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

ST.-NR. 037 802 600 59

**4.1.4 Ausbau  
Heizung**

Es wird unterstellt, dass das Wohnhaus über eine Gas-Zentralheizung beheizt wird. Mögliche immissionschutzrechtliche Auflagen wurden nicht geprüft und sind nicht bekannt.

**Warmwasserbereitung**

Zentrale Warmwasserversorgung über die Zentralheizung oder dezentrale Wasseraufbereitung.

**Sanitäre Einrichtungen**

Es wird unterstellt, dass das Wohnhaus über die folgenden erforderlichen Sanitärräume verfügt:

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

**Versorgungsleitungen**

Versorgungsleitungen überwiegend unter Putz oder in Versorgungsschächten verlegt.

Dem Standard des Jahres der unterstellten Modernisierung entsprechende Elektroinstallation mit normaler Anzahl an Schaltern und Steckdosen.

**Antenne/ Kabelanschluss**

Versorgung erfolgt über eine Parabolantenne.

**Fenster**

Kunststofffenster mit Isolierverglasung.

**Türen**

Glatte Röhrenspantüren.

**Bodenbeläge, Wand- und Deckenbekleidungen**Wohnungen:

Wohn- und Schlafzimmer:

Bodenbelag: Teppichboden oder Laminat

Wandbekleidung: Tapeten oder Rauhfaserpapeten

Deckenbekleidung: Rauhfaserpapeten oder Putzflächen gestrichen

Küche:

Bodenbelag: PVC

Wandbekleidung: Tapeten und Fliesenspiegel

Deckenbekleidung: Putzflächen gestrichen

Sanitärräume:

Bodenbelag: Fliesen

Wandbekleidung: Wandflächen gefliest

Deckenbekleidung: Putzflächen 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

Ladengeschäft:

Bodenbelag: PVC  
 Wandbekleidung: Putzflächen gestrichen  
 Deckenbekleidung: Putzflächen gestrichen

**Einbaumöbel und Einrichtungsgegenstände**

In der Bewertung werden keine Einbauküchen und Einrichtungsgegenstände berücksichtigt.

**4.1.5 Grundrissgestaltung**

Das Wohnhaus hat eine einfache Grundrissgestaltung. In den Etagen sind „gefangene Räume“ vorhanden.

Aus der Grundrissgestaltung ergeben sich Ansätze für eine wirtschaftliche Wertminderung.

**4.1.6 Belichtungs- und Belüftungsverhältnisse**

Das Wohnhaus verfügt in allen Geschossen über eingeschränkte Belichtungs- und Belüftungsverhältnisse. Eine Querlüftung erscheint nicht möglich. Es wird unterstellt, dass die Sanitärräume innenliegend sind und über einen elektrischen Lüfter be- und entlüftet werden.

**4.1.7 Besondere Bauteile**

Das Wohnhaus verfügt über das folgende besondere Bauteil:

- Dachaufbau

**4.1.8 Besondere Betriebseinrichtungen**

Es gibt keine Informationen über besondere Betriebseinrichtungen.

**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. Es wird unterstellt, dass das Wohnhaus nicht dem aktuellen energetischen Standard entspricht.

Das Gebäudeenergiegesetz (GEG) schreibt eine Austauschpflicht für Öl- und Gasheizungen vor, die über 30 Jahre alt sind. Stand 2025 müssen **alte Gas- oder Ölheizungen ausgetauscht werden, wenn das Baujahr 1995 und älter ist.**

In dem vorliegenden Gutachten wird kein Austausch der Heizungsanlage berücksichtigt.

**4.3 PKW-Stellplätze/ Garage**

Auf dem Grundstück stehen keine Stellplätze zu Verfügung.

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

**4.4 Außenanlagen einschl. sonstiger Anlagen**

Die Abgrenzung entlang der öffentlichen Grenzen und im Bereich der Nachbargrundstücke erfolgt durch die Grenzbebauung und Gartenmauern. Die nicht überbaute und befestigte Außenanlage befand sich zum Wertermittlungsstichtag in einem ungepflegten Zustand.

DIPL.-ING  
 THOMAS  
 AUGUSTINI



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

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

ST.-NR. 037 802 600 59

#### 4.5 Baulicher Zustand

Entsprechend den möglichen Feststellungen während der Objektbesichtigung von außen befindet sich das Wohnhaus in einem dem Objektalter entsprechenden abgenutzten baulichen Zustand. Wesentliche Bauschäden oder Baumängel waren von außen nicht feststellbar. Es wird unterstellt, dass in Teilbereichen des Gebäudes baujahrestypische Feuchtigkeitsschäden im Außenmauerwerk vorhanden sind.

#### 4.6 Nebengebäude

Nicht vorhanden.

#### 4.7 Gesamtbeurteilung

Das Wohnhaus eignet sich unter Berücksichtigung der Lage und der unterstellten Ausstattung für eine Wohnnutzung in den Obergeschossen und eine gewerbliche Nutzung in dem Ladengeschäft im Erdgeschoss. Das Gebäude befindet sich in einem altersbedingt abgenutzten baulichen Zustand.

Eine Verwertung erscheint unter Berücksichtigung der innerörtlichen Lage im Stadtteil Assmannshausen, der unterstellten vergleichsweise einfachen Ausstattung und unter Berücksichtigung der eingeschränkten Nachfrage nach Wohnhäusern mit einem Ladengeschäft am örtlichen Immobilienmarkt in einem angemessenen Verkaufszeitraum nur erschwert möglich.

### 5 Verfahrenswahl mit Begründung

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

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

Da keine Angaben über die Wohn- und Nutzflächen vorliegen wird kein stützendes Verfahren, das **Ertragswertermittlung** (gem. §§ 27 – 34 ImmoWertV 21), bei der Ermittlung des Verkehrswerts herangezogen.

Der **Bodenwert** ist jeweils getrennt vom Wert der baulichen und sonstigen Anlagen 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.



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

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.

In der Sachwertermittlung sind alle, das Bewertungsgrundstück betreffenden besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale sachgemäß zu berücksichtigen. Dazu zählen insbesondere:

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

DIPL.-ING  
THOMAS  
AUGUSTINI



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

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

ST.-NR. 037 802 600 59

## 6 Ermittlung des 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 01.01.2024** als Bodenrichtwert für das Gebiet der Stadt Rüdesheim, Gemarkung Assmannshausen, für die Bodenrichtwertzone Nr. 6020001, in der das Bewertungsobjekt liegt, festgestellt:

**290,00 €/m<sup>2</sup> ebf**

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

Entwicklungszustand = Baureifes Land

Nutzungsart = gemischte Baufläche

Fläche des

Richtwertgrundstücks = 250 m<sup>2</sup>

Beitrags- und abgabe-

rechtlicher Zustand = erschließungsbeitragsfrei



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



Das Bewertungsgrundstück hat einen unregelmäßigen Grundriss und befindet sich im bebauten Zustand. Unter Berücksichtigung der Grundstücksgestalt und der vollzogenen Bebauung ergibt sich kein Nachteil aus der Grundstücksgestalt des Bewertungsgrundstücks.

#### Grundstücksgröße

Der Bodenrichtwert bezieht sich auf eine Grundstücksfläche von 250 m<sup>2</sup>. Das Bewertungsgrundstück hat eine Fläche von 263 m<sup>2</sup>. Aufgrund der geringen Abweichung der Fläche des Bewertungsgrundstücks von der Fläche des Richtwertgrundstücks erfolgt keine Anpassung des Bodenrichtwertes an die Grundstücksgröße des Bewertungsgrundstücks.

#### Topografie

Der Bodenrichtwert bezieht sich auf ein normal bebaubares Grundstück. Das Bewertungsgrundstück befindet sich im Bereich einer extremen Hanglage mit einem von Südosten nach Nordwesten abfallenden Gelände. Unter Berücksichtigung der Hanglage ergeben sich Beeinträchtigungen in der Nutzung und Bebaubarkeit.

Aufgrund der ungünstigen Topografie des Bewertungsgrundstücks im Vergleich zu einem normal bebaubaren und nutzbaren unbebauten Grundstück wird der Bodenrichtwert angemessen um 20 % gemindert. Der an die Topografie angepasste Bodenrichtwert ergibt sich wie folgt:

$$290,00 \text{ €/m}^2 \times 0,80 = \text{rd. } 232,00 \text{ €/m}^2$$

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

Der Bodenwert des bebauten Bewertungsgrundstücks abgeleitet aus dem an die Topografie des Bewertungsgrundstücks angepassten Bodenrichtwert ergibt sich wie folgt:

|  |                      |
|--|----------------------|
| 263 m <sup>2</sup> x 232,00 €/m <sup>2</sup> | = 61.016,00 €        |
| Bodenwert                                    | = 61.016,00 €        |
| <b>Bodenwert gerundet</b>                    | <b>= 61.000,00 €</b> |
|  | =====                |



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

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

ST.-NR. 037 802 600 59

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

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

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

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

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

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

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

Wohnhaus                      rd. **1.041,00 €/m<sup>2</sup> BGF** (581,00 €/m<sup>2</sup> NHK 2010)

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

**Baupreisindex**

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

Baupreisindex zum Wertermittlungsstichtag wird bei zurückliegenden Stichtagen aus Jahreswerten interpoliert.



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

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

ST.-NR. 037 802 600 59

**Zuschlag für nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile**

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

**Zu-/Abschläge zu den Herstellungskosten**

Hier werden Zu- bzw. Abschläge zu den Herstellungskosten des Normgebäudes berücksichtigt. Diese sind aufgrund zusätzlichem bzw. mangelndem Gebäudeausbau des zu bewertenden Gebäudes gegenüber dem Ausbauzustand des Normgebäudes erforderlich (bspw. Keller- oder Dachgeschossteilausbau). In dem vorliegenden Gutachten werden keine Zu- oder Abschläge zu den Herstellungskosten berücksichtigt.

**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 Grundflächen-berechnung nicht erfassten Gebäudeteilen gehören insbesondere Kelleraußentreppe, Eingangstreppe 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.

Das Wohnhaus verfügt über das folgende besonders zu veranschlagende Bauteil:

- Dachaufbauten

**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. Es gibt keine Informationen über besondere Einrichtungen.



• 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

| Bezeichnung                            | durchschnittliche<br>Herstellungskosten |
|--|---|
| Zuschläge zu den Herstellungskosten    | 0,00€                                   |
| Besondere Bauteile (Einzelaufstellung) |   |
| • Dachaufbauten                        | 3.000,00 €                              |
| Besondere Einrichtungen                | 0,00€                                   |
| Summe                                  | 3.000,00 €                              |

### Außenanlagen

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

| Außenanlagen   | vorläufiger Sachwert (inkl. BNK) |
|----------------|----------------------------------|
| Hausanschlüsse | 8.000,00 €                       |
| Summe          | 8.000,00 €                       |

## 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 Wohnhaus

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

| Standard             | 1    | 2    | 3   | 4   | 5   |
|----------------------|------|------|-----|-----|-----|
| relativer Anteil [%] | 23,0 | 77,0 | 0,0 | 0,0 | 0,0 |

Die standardbezogene Gesamtnutzungsdauer für ein Objekt in Massivbauweise ergibt sich bei einem Gebäudestandard von 1,8 mit annähernd 64 Jahren.



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

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

ST.-NR. 037 802 600 59

Die Gesamtnutzungsdauer wird in der Sachwertermittlung zunächst 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 sowie Doppelhäuser (einseitig angebautes Gebäude) unterstellten Gesamtnutzungsdauer von 70 Jahren mit **70 Jahren** in Ansatz gebracht.

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

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

Es wird unterstellt, dass das ca. 1880 errichtete Gebäude in geringem Umfang modernisiert wurde.

Zur Ermittlung der modifizierten Restnutzungsdauer werden die wesentlichen Modernisierungen zunächst in ein Punktraster (Punktrastermethode nach „Anlage 2 ImmoWertV 21“) eingeordnet.

Hieraus ergeben sich 5 Modernisierungspunkte (von max. 20 Punkten). Diese wurden wie folgt ermittelt:

| Modernisierungsmaßnahmen<br>(vorrangig in den letzten 15 Jahren)     | Maximale<br>Punkte | Tatsächliche Punkte    |
|--|--------------------|------------------------|
|  |                    | Unterstellte Maßnahmen |
| Modernisierung der Fenster und Außentüren                            | 2                  | 1,0                    |
| Modernisierung der Leitungssysteme<br>(Strom, Gas, Wasser, Abwasser) | 2                  | 1,0                    |
| Modernisierung der Heizungsanlage                                    | 2                  | 1,0                    |
| Modernisierung von Bädern  | 2                  | 1,0                    |
| Modernisierung des Innenausbaus,<br>z.B. Decken, Fußböden, Treppen   | 2                  | 1,0                    |
| Summe  |                    | 5,0                    |



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

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

ST.-NR. 037 802 600 59

Ausgehend von den 5 Modernisierungspunkten, ist dem Gebäude der Modernisierungsgrad „kleine Modernisierungen im Rahmen der Instandhaltung“ zuzuordnen.

In Abhängigkeit von:

- der üblichen Gesamtnutzungsdauer (70 Jahre) und
- dem („vorläufigen rechnerischen“) Gebäudealter (2025 – 1880 = 145 Jahre) ergibt sich eine (vorläufige rechnerische) Restnutzungsdauer von (70 Jahre – 145 Jahre =) 0 Jahren
- und aufgrund des Modernisierungsgrads „kleine Modernisierungen im Rahmen der Instandhaltung“ ergibt sich für das Gebäude gemäß der Punktrastermethode „Anlage 2 ImmoWertV 21“ eine (modifizierte) Restnutzungsdauer von 21 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:

Wohn- und Geschäftshaus fiktives Baujahr **1976**

Gesamtnutzungsdauer           GND 70 Jahre

Restnutzungsdauer               RND 21 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 im Rahmen der Objektbesichtigung möglichen Feststellungen befindet sich das Wohnhaus in einem altersbedingt abgenutzten baulichen Zustand. Es wird unterstellt, dass in Teilbereichen des Gebäudes baujahrestypische Putz- und Feuchtigkeitsschäden vorhanden sind. Aus Sicherheitsgründen wird ein Wertansatz für erforderliche Unterhaltungsmaßnahmen in Ansatz gebracht.

Das Gebäudeenergiegesetz (GEG) schreibt eine Austauschpflicht für Öl- und Gasheizungen vor, die über 30 Jahre alt sind. Stand 2025 müssen **alte Gas- oder Ölheizungen ausgetauscht werden, wenn das Baujahr 1995 und älter ist.**

Da keine Angaben über die vorhandene Heizung vorliegen wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass ein möglicherweise erforderlicher Austausch der Heizungsanlage in dem vorliegenden Gutachten nicht berücksichtigt wurde.

DIPL.-ING  
THOMAS  
AUGUSTINI



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

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

ST.-NR. 037 802 600 59

| besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale | Wertbeeinflussung<br>insg. |
|---|----------------------------|
| Unterhaltungsbesonderheiten                     | -10.000,00 €               |
| • Unterhaltungsstau                             | -10.000,00 €               |
| Summe   | -10.000,00 €               |

DIPL.-ING  
THOMAS  
AUGUSTINI

Der Wertansatz kann aufgrund der Ausführung und der Materialwahl abweichen.

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

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

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

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

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 2024 Sachwertfaktoren für freistehende Einfamilienhäuser und Doppelhaushälften ermittelt. Für gemischt genutzte Wohn- und Geschäftshäuser wurden keine Sachwertfaktoren festgestellt.



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

Bei dem bewerteten Objekt sind insbesondere die Nutzung, die Ausstattung, der Unterhaltungs- und Renovierungszustand sowie die Lage im Rahmen der Verwertung für die Kaufpreisfindung maßgebend. Aufgrund der aktuellen Nachfrage nach Grundstücken im Bereich der Stadt Rüdesheim, Stadtteil Assmannshausen, die mit einem Sachwertobjekt bebaut sind sowie unter Berücksichtigung der unterstellten einfachen Ausstattung, der altersbedingt abgenutzten Bausubstanz sowie des unterstellten Unterhaltungs- und Renovierungszustands, wird der vorläufige Sachwert (d.h. der herstellungskostenorientiert berechnete Substanzwert) unter Berücksichtigung der allgemeinen Wertverhältnisse gemäß § 7 ImmoWertV 21 und unter sachverständiger Würdigung des Objektzustands zum Wertermittlungsstichtag mit einem objektspezifischen Sachwertfaktor (Marktanpassungsfaktor)  $k = 1,00$  an den örtlichen Immobilienmarkt angepasst.

### 7.5 Marktübliche Zu- oder Abschläge

Die allgemeinen Wertverhältnisse und die besondere Aussichtslage lassen sich bei Verwendung des Sachwertfaktors auch durch eine Anpassung mittels Indexreihen oder in anderer geeigneter Weise nicht ausreichend berücksichtigen. Aus diesem Grund ist zur Ermittlung des marktangepassten vorläufigen Sachwerts eine zusätzliche Marktanpassung durch einen marktüblichen Zuschlag erforderlich.

Aufgrund der mäßigen Nachfrage auf dem örtlichen Immobilienmarkt und der nicht möglichen Objektbesichtigung wird ein Wertabschlag in Höhe von 10 % für das bebaute Grundstück als angemessen erachtet und in Ansatz gebracht.

| marktübliche Zu- oder Abschläge                   | Abschlag      |
|---|---------------|
| prozentuale Schätzung: - 10,00 % von 189.249,00 € | - 18.925,00 € |
| Summe   | - 18.925,00 € |



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

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

ST.-NR. 037 802 600 59

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

DIPL.-ING  
THOMAS  
AUGUSTINI

|   |   |                             |
|---|---|-----------------------------|
| <b>Gebäudebezeichnung</b>   |   | Einfamilienhaus             |
| <b>Normalherstellungskosten (Basisjahr 2010)</b>                                    | = | 581,00 €/m <sup>2</sup> BGF |
| <b>Berechnungsbasis</b>   |   |                             |
| • Brutto-Grundfläche (BGF)  | x | 380,04 m <sup>2</sup>       |
| <b>Zuschlag für nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile</b>                    | + | 3.000,00 €                  |
| <b>Durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen im Basisjahr 2010</b> | = | 223.803,24 €                |
| <b>Baupreisindex (BPI) 06.01.2025 (2010 = 100)</b>                                  | x | 179,1/100                   |
| <b>Durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen am Stichtag</b>       | = | 400.831,60 €                |
| <b>Regionalfaktor</b>   | x | 1,000                       |
| <b>Regionalisierte Herstellungskosten der baulichen Anlagen am Stichtag</b>         | = | 400.831,60 €                |
| <b>Alterswertminderung</b>  |   |                             |
| • Modell  |   | linear                      |
| • Gesamtnutzungsdauer (GND)   |   | 70 Jahre                    |
| • Restnutzungsdauer (RND)   |   | 21 Jahre                    |
| • prozentual  |   | 70,00 %                     |
| • Faktor  | x | 0,3                         |
| <b>vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen</b>                                   | = | 120.249,48 €                |

|  |            |                         |
|--|------------|-------------------------|
| <b>vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen (ohne Außenanlagen)</b>        |            | <b>rd. 120.249,00 €</b> |
| <b>vorläufiger Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen</b> | +          | <b>8.000,00 €</b>       |
| <b>vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen</b>                            | =          | <b>128.249,00 €</b>     |
| <b>beitragsfreier Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)</b>                   | +          | <b>61.000,00 €</b>      |
| <b>vorläufiger Sachwert</b>  | =          | <b>189.249,00 €</b>     |
| <b>Sachwertfaktor</b>  | ×          | <b>1,00</b>             |
|  | =          | <b>189.249,00 €</b>     |
| <b>Marktanpassung durch marktübliche Abschläge</b>                           | +          | <b>-18.925,00 €</b>     |
| <b>marktangepasster vorläufiger Sachwert</b>                                 | =          | <b>170.324,00 €</b>     |
| <b>besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale</b>                       | -          | <b>10.000,00 €</b>      |
| <b>Sachwert</b>  | =          | <b>160.324,00 €</b>     |
|  | <b>rd.</b> | <b>160.000,00 €</b>     |



• 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

**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****Ermittlung des Gebäudestandards:**

| Bauteil                         | Wägungsanteil<br>[%] | Standardstufen |        |       |       |       |
|---------------------------------|----------------------|----------------|--------|-------|-------|-------|
|                                 |                      | 1              | 2      | 3     | 4     | 5     |
| Außenwände                      | 23,0 %               | 1,0            |        |       |       |       |
| Dach                            | 15,0 %               |                | 1,0    |       |       |       |
| Fenster und Außentüren          | 11,0 %               |                | 1,0    |       |       |       |
| Innenwände und -türen           | 11,0 %               |                | 1,0    |       |       |       |
| Deckenkonstruktion und Treppen  | 11,0 %               |                | 1,0    |       |       |       |
| Fußböden                        | 5,0 %                |                | 1,0    |       |       |       |
| Sanitäreinrichtungen            | 9,0 %                |                | 1,0    |       |       |       |
| Heizung                         | 9,0 %                |                | 1,0    |       |       |       |
| Sonstige technische Ausstattung | 6,0 %                |                | 1,0    |       |       |       |
| insgesamt                       | 100,0 %              | 23,0 %         | 77,0 % | 0,0 % | 0,0 % | 0,0 % |

**Beschreibung der ausgewählten Standardstufen**

|                                |   |
|--------------------------------|---|
| Außenwände                     |   |
| Standardstufe 1                | Ziegelmauerwerk; Putz; kein oder deutlich nicht zeitgemäßer Wärmeschutz   |
| Dach                           |   |
| Standardstufe 2                | einfache Dacheindeckung; nicht zeitgemäße Dachdämmung   |
| Fenster und Außentüren         |   |
| Standardstufe 2                | Zweifachverglasung; Haustür mit nicht zeitgemäßem Wärmeschutz   |
| Innenwände und -türen          |   |
| Standardstufe 2                | massive tragende Innenwände, nicht tragende Wände in Leichtbauweise (z.B. Holzständerwände), Gipsdielen; leichte Türen, Stahlzargen |
| Deckenkonstruktion und Treppen |   |
| Standardstufe 2                | Holzbalkendecken mit Füllung, Kappendecken; Hartholztreppen in einfacher Art und Ausführung   |
| Fußböden                       |   |
| Standardstufe 2                | Linoleum-, Teppich-, Laminat- und PVC-Böden einfacher Art und Ausführung  |
| Sanitäreinrichtungen           |   |
| Standardstufe 2                | 1 Bad mit WC, Dusche oder Badewanne; einfache Wand- und Bodenfliesen, teilweise gefliest  |



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

|                                 |   |
|---------------------------------|---|
| Heizung                         |   |
| Standardstufe 2                 | Zentralheizung                                      |
| Sonstige technische Ausstattung |   |
| Standardstufe 2                 | Normals Anzahl Steckdosen, Schalter und Sicherungen |

DIPL.-ING  
THOMAS  
AUGUSTINI

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

#### Einfamilienhaus

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

### Berücksichtigung der Eigenschaften des zu bewertenden Gebäudes

| Standardstufe  | tabellierte<br>NHK 2010<br>[€/m <sup>2</sup> BGF] | relativer<br>Gebäude-<br>standardanteil<br>[%] | relativer<br>NHK 2010-Anteil<br>[€/m <sup>2</sup> BGF] |
|--|---|--|--|
| 1  | 535,00  | 23,0   | 123,05   |
| 2  | 595,00  | 77,0   | 458,15   |
| 3  | 685,00  | 0,0  | 0,00   |
| 4  | 825,00  | 0,0  | 0,00   |
| 5  | 1.035,00  | 0,0  | 0,00   |
| gewogene, standardbezogene NHK 2010 = 581,20<br>gewogener Standard = 1,8 |   |  |  |

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

**NHK 2010 für das Bewertungsgebäude** = 581,20 €/m<sup>2</sup> BGF  
 rd. 581,00 €/m<sup>2</sup> BGF



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

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

ST.-NR. 037 802 600 59

## 8 Verfahrensergebnisse und Verkehrswert (§ 194 BauGB)

Es wurde ermittelt für das mit einem Wohnhaus mit einem Ladengeschäft bebaute Grundstück in 65385 Rüdesheim-Assmannshausen, Niederwaldstraße 12, der

Sachwert zu rd. 160.000,00 €  
(siehe Nr. 7.6 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.

Der Verkehrswert für das mit einem Wohnhaus mit einem Ladengeschäft bebaute Grundstück in 65385 Rüdesheim-Assmannshausen, Niederwaldstraße 12, kann aus dem Sachwert in Höhe von

**160.000,00 €**

abgeleitet werden.

### 8.1 Berücksichtigung der Marktlage

Das Wohnhausgrundstück liegt in einem Mischgebiet der Stadt Rüdesheim im Stadtteil Assmannshausen. Es handelt sich, aufgrund der Lage, der Infrastruktur und wegen der Entfernung zur Innenstadt der Kernstadt Rüdesheim und in das Rhein-Main-Gebiet um einen einfachen Wohnstandort. Es wird unterstellt, dass die Gebäudeanlage in überschaubarer Größenordnung über eine vergleichsweise einfache Ausstattung und einer überwiegend einfachen Grundrissgestaltung mit normaler Flächeneffizienz sowie Nutzerorientierung verfügt.

Unter Berücksichtigung der Nachfrage im Jahr 2024 auf dem örtlichen Immobilienmarkt im Bereich des Stadtteils Assmannshausen, der unterstellten Ausstattung und der Grundrissgestaltung des Wohnhauses erscheint eine Verwertung nur erschwert möglich.



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

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

ST.-NR. 037 802 600 59

## 8.2 Verkehrswert

Der **Verkehrswert** für das mit einem Wohnhaus mit einem Ladengeschäft bebaute Grundstück in 65385 Rüdesheim-Assmannshausen, Niederwaldstraße 12, wird zum **Stichtag 6. Januar 2025** festgestellt zu

**160.000,00 €**

(in Worten: einhundertsechzigtausend 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 22. Januar 2025

Dipl.-Ing. Thomas Augustini

Das vorstehende Gutachten umfasst 41 Blatt einschließlich 5 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: Übersichtskarte

Anlage 2: Liegenschaftskarte

Anlage 3: Grundrisse

Anlage 4: Berechnung der Brutto-Grundflächen

Anlage 5: 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: Übersichtskarte



**Amt für Bodenmanagement Limburg a. d. Lahn**

Berner Straße 11  
65552 Limburg a. d. Lahn

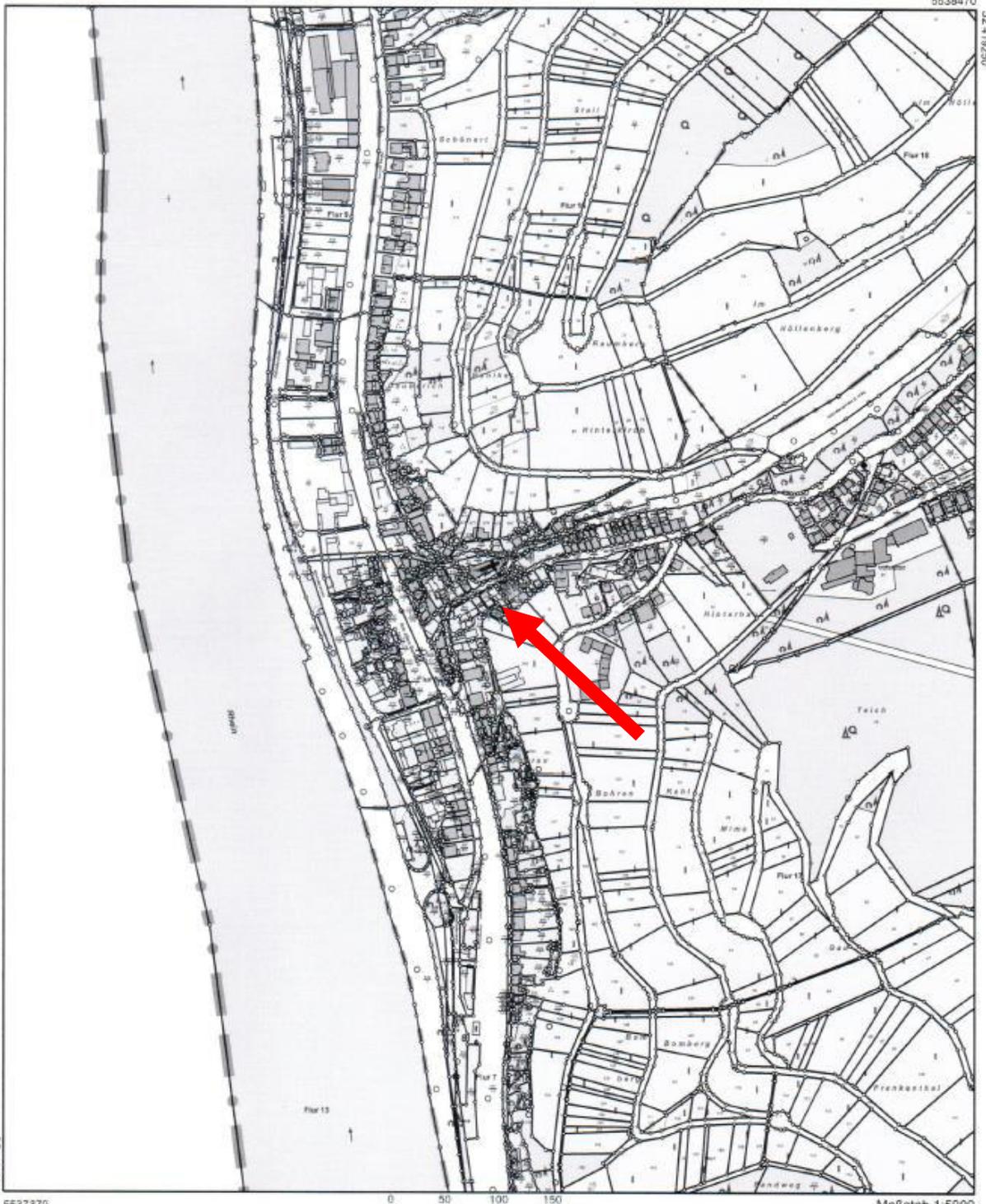
## Auszug aus dem Liegenschaftskataster

Liegenschaftskarte  
Hessen

Erstellt am 25.01.2025  
Antrag: 202790845-1

Flurstück: 202  
Flur: 8  
Gemarkung: Assmannshausen

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



Anlage 2: **Liegenschaftskarte mit Kennzeichnung des Bewertungsgrundstücks**



Amt für Bodenmanagement Limburg a. d. Lahn

Berner Straße 11  
65552 Limburg a. d. Lahn

**Auszug aus dem  
Liegenschaftskataster**

Liegenschaftskarte

Hessen

Erstellt am 22.11.2024

Antrag: 202740389-2

Flurstück: 202

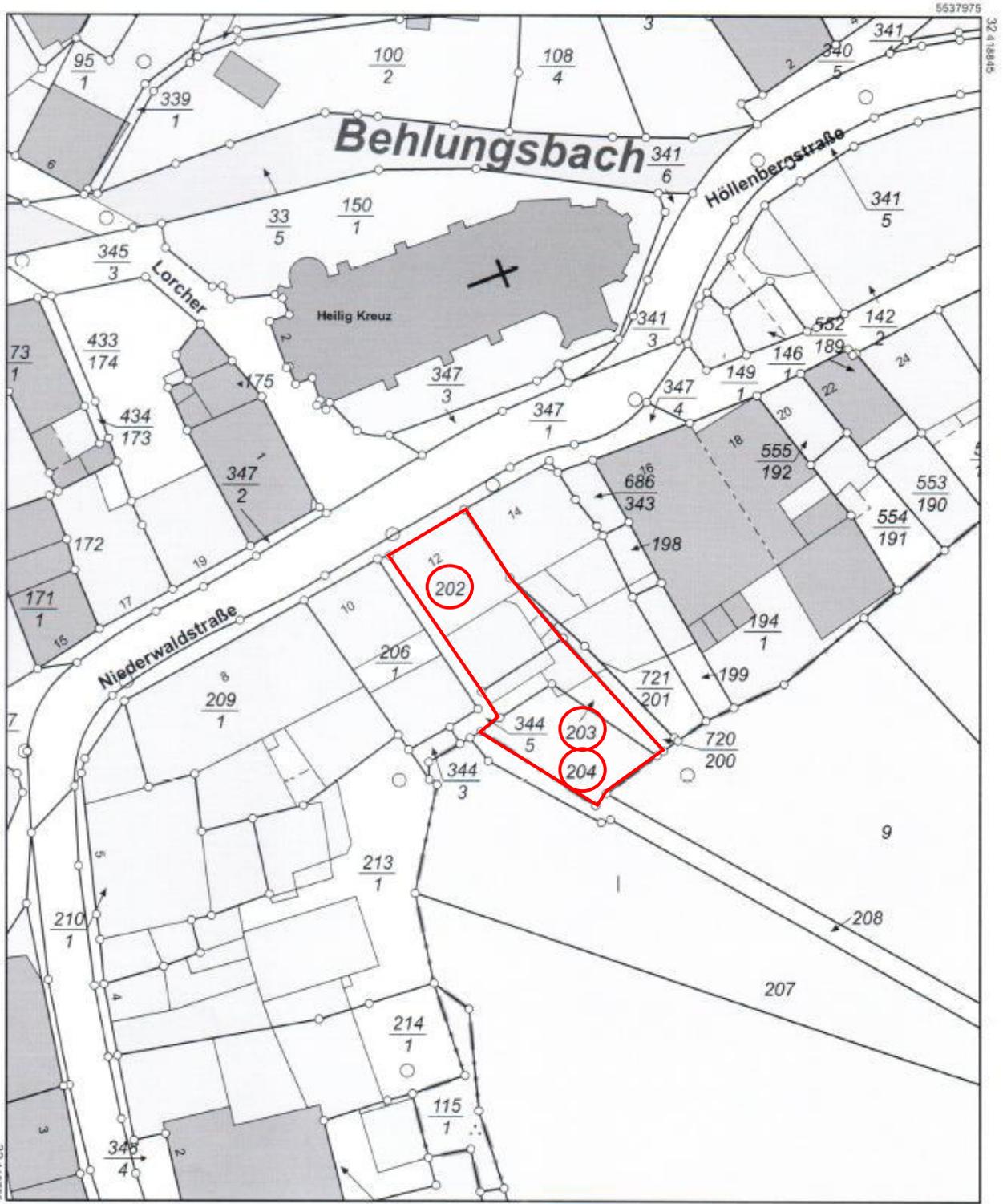
Flur: 8

Gemarkung: Assmannshausen

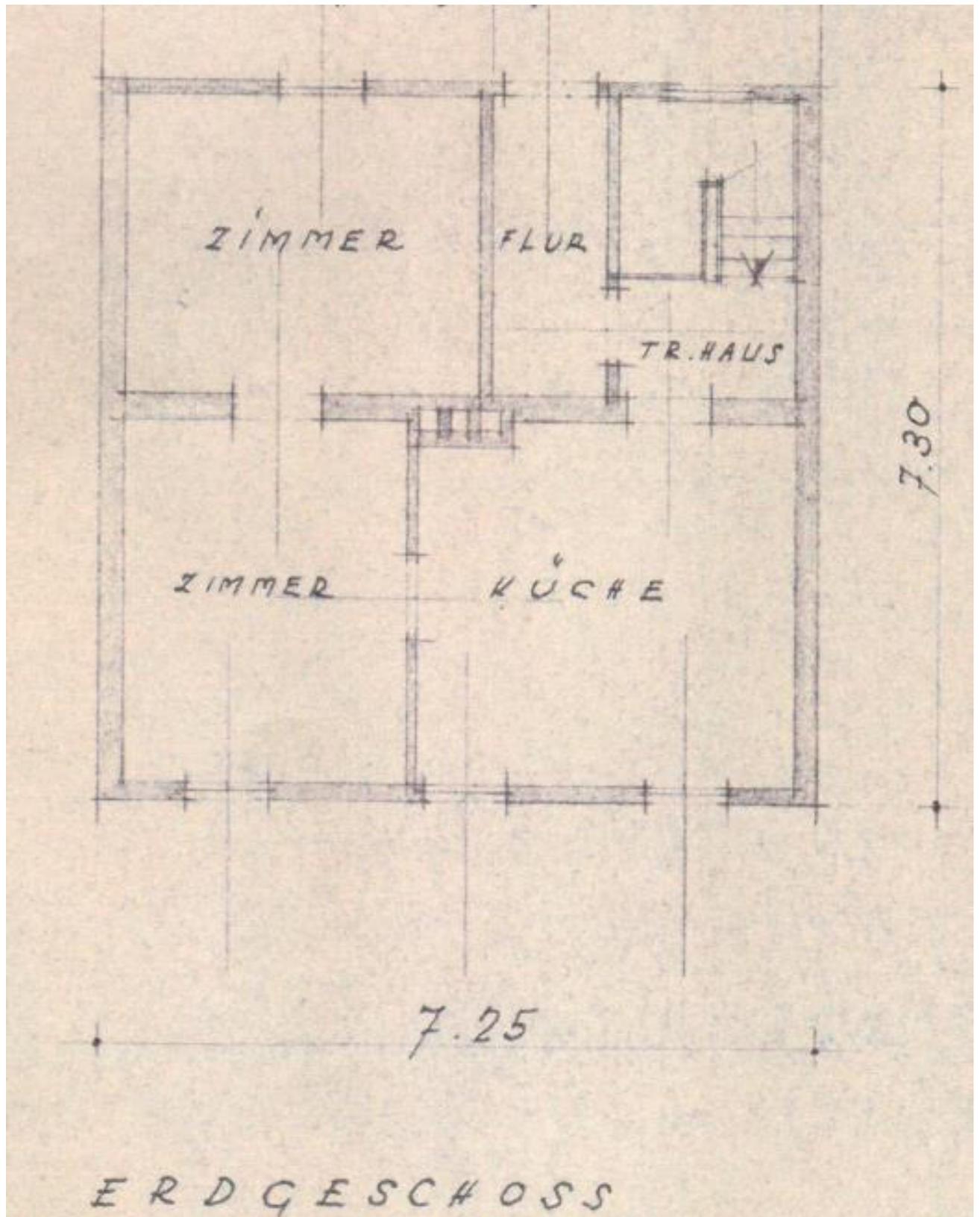
Gemeinde: Rüdesheim am Rhein

Kreis: Rheingau-Taunus

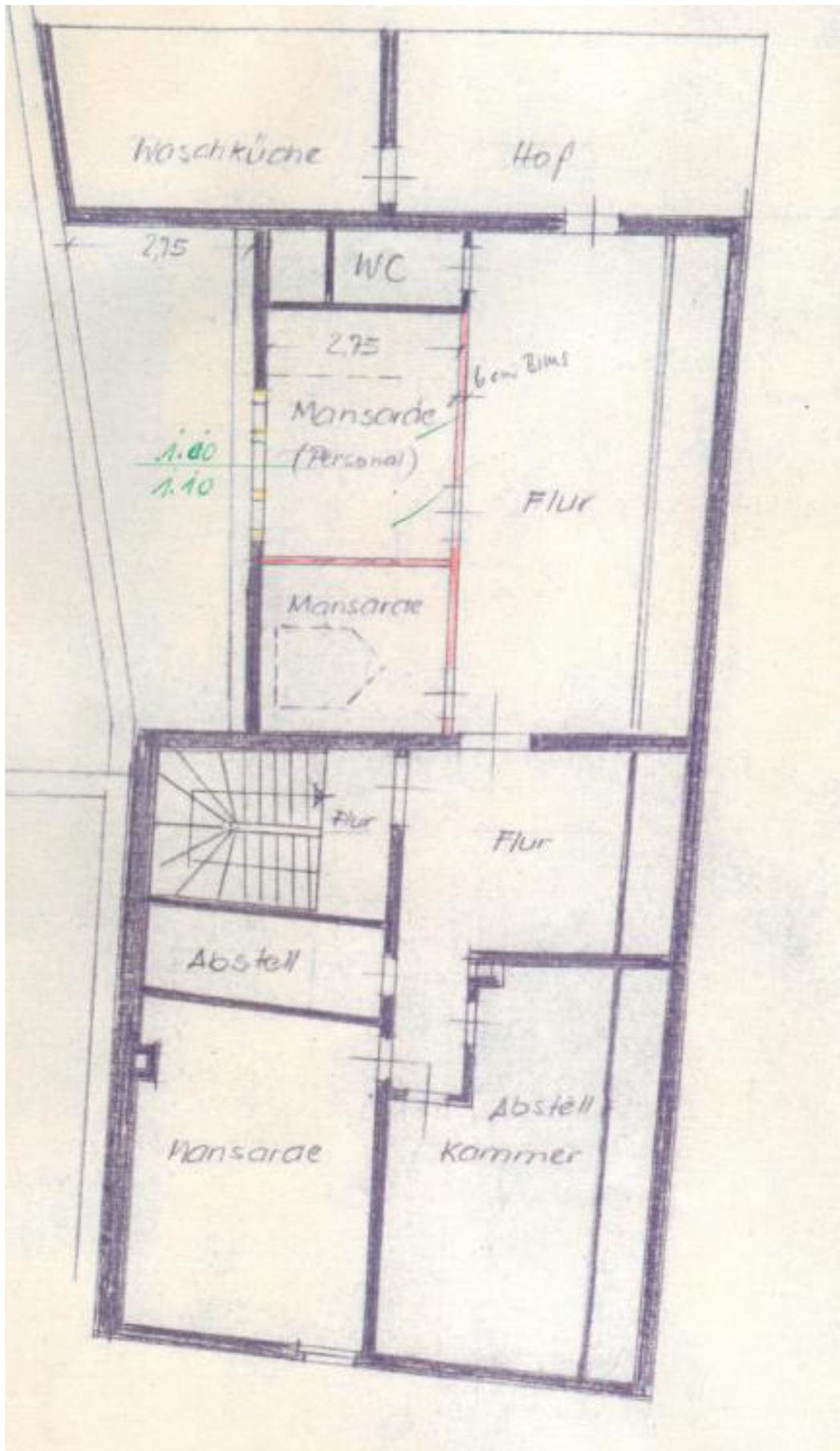
Regierungsbezirk: Darmstadt



Anlage 3: Grundriss - Erdgeschoss



### Grundriss - Dachgeschoss



### Anlage 4: Berechnung der Brutto-Grundfläche

Der Brutto-Grundfläche wurde anhand der vorliegenden Grundrisse durch eigene Berechnungen ermittelt. Die Bauzahlen können von den maßgeblichen Vorschriften abweichen und sind nur als Grundlage dieses Gutachtens verwendbar.

### Berechnung der Gebäude-Grundfläche

nach der dem Modell der angesetzten NHK zugrunde liegenden Berechnungsvorschrift

**Gebäude:** Einfamilienhaus, Niederwaldstraße 12, 65385 Rüdesheim-Assmannshausen

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 <sup>2</sup> ) |               |           |                      |
|--|---------------------------|-------|----------------------------|-----------|------------|---------|--------------------------------------|---------------|-----------|----------------------|
|  |                           |       |                            |           |            |         | Bereich a oder b                     | Bereich a     | Bereich b | Bereich c            |
| 1  | EG                        | +     | 1,00                       | 8,200     | 7,300      | a       |                                      | 59,86         |           |                      |
| 2  | 1. OG                     | +     | 1,00                       | 8,200     | 7,300      | a       |                                      | 59,86         |           |                      |
| 3  | 2. OG                     | +     | 1,00                       | 8,200     | 9,500      | a       |                                      | 77,90         |           |                      |
| 4  | 2. OG                     | +     | 1,00                       | 6,700     | 7,800      | a       |                                      | 52,26         |           |                      |
| 5  | DG                        | +     | 1,00                       | 8,200     | 9,500      | a       |                                      | 77,90         |           |                      |
| 6  | DG                        | +     | 1,00                       | 6,700     | 7,800      | a       |                                      | 52,26         |           |                      |
| <b>Summe</b>   |                           |       |                            |           |            |         |                                      | <b>380,04</b> |           |                      |
| <b>Brutto-Grundfläche (Bereich (a oder b) + a + b) insgesamt</b> |                           |       |                            |           |            |         |                                      | <b>380,04</b> |           | <b>m<sup>2</sup></b> |

Anlage 5: Fotoaufnahmen

Foto1: Ansicht des Gebäudes von der Niederwaldstraße von Nordwesten



Foto 2: Ansicht des Dachgeschosses des Gebäudes von Süden

