

Dipl. - Kfm. Steffen Löw



Gepüfte Fachkompetenz
Zertifizierter Sachverständiger
ZIS Sprengnetter Zert (WG)

Gesicherte Marktkompetenz
Mitglied Expertengremium
Region Mittelhessen

Personalzertifizierung
Zertifikat Nr. 1005-011
DIN EN ISO/IEC 17024



**Zertifizierter Sachverständiger
für die Markt- und Beleihungs-
wertermittlung von Wohn- und
Gewerbeimmobilien,
ZIS Sprengnetter Zert (WG)**

Amtsgericht Bad Schwalbach
Nikolaus-August-Otto-Straße 15

65307 Bad Schwalbach

65594 Runkel-Dehrn
Niedertiefenbacher Weg 11 d
Telefon 06431 973857
Fax 06431 973858
eMail: info@buero-loew.de
web: www.sv-loew.de
Az.: 15/24-sl-zv-agswa

Datum: 14.02.2024

Az. des Gerichts: 20 K 15/24

GUTACHTEN

**über den Verkehrswert (Marktwert) i. S. d. § 194 Baugesetzbuch für das als Parkplatz
genutzte Grundstück in 65232 Taunusstein-Hahn, Lessingstraße**



Der Verkehrswert des Grundstücks wurde zum Stichtag 06.02.2025 ermittelt mit rd.

7.500,00 €

Ausfertigung Nr.4

Dieses Gutachten besteht aus 24 Seiten. Es wurde in fünf Ausfertigungen erstellt, davon eine für meine Unterlagen.

Inhaltsverzeichnis	Seite
1. Allgemeine Angaben	3
1.1 Zum Auftrag	4
1.1.1 Mieter.....	4
1.1.2 Gewerbe	4
1.1.3 Verwalter	4
1.1.4 Zu der privatrechtlichen und öffentlichen-rechtlichen Situation	4
1.2 Zum Objekt.....	4
1.3 Besonderheiten des Auftrags / Maßgaben des Auftraggebers	Fehler! Textmarke nicht definiert.
1.4 Zu den Ausführungen in diesem Gutachten	4
2. Grundstücksbeschreibung.....	5
2.1 Grundstücksdaten	5
2.2 Tatsächliche Eigenschaften	5
2.2.1 Lage des Grundstücks innerhalb des Stadtteils	5
2.2.2 Lage des Stadtteils	6
2.2.3 Infrastruktur	6
2.3 Planungsrechtliche Gegebenheiten	6
2.3.1 Flächennutzungsplan	6
2.3.2 Festsetzungen im Bebauungsplan „An der Eisenstraße“	6
2.3.3 Bodenordnung	7
2.3.4 Entwicklungsstufe und Erschließungszustand	7
2.4 Grundstücksbeschaffenheit	7
2.5 Erschließung	7
2.6 Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten.....	8
2.7 Baugrund und Grundwasser	8
2.8 Immissionen und störende nachbarliche Betriebe; Altlasten.....	8
2.9 Rechtliche Gegebenheiten.....	8
3. Exemplarische Beschreibung des Gebäudes, in dem sich das Sondereigentum befindet... Fehler! Textmarke nicht definiert.	
3.1 Mehrfamilienwohnhaus	Fehler! Textmarke nicht definiert.
3.1.1 Exemplarische Beschreibung der Ausstattung	Fehler! Textmarke nicht definiert.
4. Ermittlung des Verkehrswerts	9
4.1 Verfahrenswahl mit Begründung.....	9
4.2 Bodenwertermittlung	10
4.2.1 Bodenwertermittlung des Gesamtgrundstücks	Fehler! Textmarke nicht definiert.
4.2.2 Ermittlung des anteiligen Bodenwerts des Wohnungseigentums	Fehler! Textmarke nicht definiert.
4.3 Ertragswertermittlung	10
4.3.1 Erläuterungen der bei der Ertragswertberechnung verwendeten Begriffe.....	Fehler! Textmarke nicht definiert.
4.3.2 Ertragswertberechnung	Fehler! Textmarke nicht definiert.
4.3.3 Erläuterungen zu den Wertansätzen in der Ertragswertberechnung	Fehler! Textmarke nicht definiert.
4.4 Verkehrswert	14
5. Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software	16
6. Verzeichnis der Anlagen	17

1. Allgemeine Angaben

Angaben zum Bewertungsobjekt

Art des Bewertungsobjekts: Grundstück, als Parkplatz genutzt

Objektadresse: 65232 Taunusstein - Hahn
Lessingstraße

Grundbuchangaben: Grundbuch von Hahn
Blatt 4397, laufende Nummer 1

Katasterangaben: Gemarkung Hahn
Flur 6, Flurstück 53/25
Größe: 13 m²

Angaben zum Auftraggeber

Auftraggeber: Amtsgericht Bad Schwalbach
Nikolaus-August-Otto-Straße 15
65307 Bad Schwalbach

Auftrag vom 02.12.2024

Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung

Grund der Gutachtenerstellung: Verkehrswertermittlung zum Zwecke der
Zwangsversteigerung

Wertermittlungstichtag: 06.02.2025

Tag der Ortsbesichtigung: 01.06.2023

1.1 Zum Auftrag

1.1.1 Mieter

Es ist nicht bekannt, ob Mieter vorhanden sind.

1.1.2 Gewerbe

Unter der Objektadresse ist kein Gewerbebetrieb gemeldet.

1.1.3 Verwalter

Keine Hausverwaltung bekannt

1.1.4 Zu der privatrechtlichen und öffentlichen-rechtlichen Situation

Die Informationen zur privatrechtlichen und öffentlich-rechtlichen Situation wurden teilweise mündlich eingeholt. Da diese Angaben letztendlich nicht abschließend auf ihre Richtigkeit überprüft werden können, muss aus Haftungsgründen die Empfehlung ausgesprochen werden, vor einer vermögenswirksamen Disposition von der jeweils zuständigen Stelle und von dem Eigentümer schriftliche Bestätigungen einzuholen.

1.2 Zum Objekt

- Gegenstand der vorliegenden Wertermittlung ist ein Grundstück in Randlage von Taunusstein-Hahn. Das Grundstück wird zum Zeitpunkt der Ortsbesichtigung als Parkplatz genutzt. Die vorliegende Verkehrswertermittlung wurde mit den Angaben des Immobilienmarktberichtes sowie eigener Marktbeobachtungen und telefonischer Rücksprache mit dem zuständigen Amt für Bodenmanagement plausibilisiert. Das Objekt wurde in einem früheren Zwangsversteigerungsverfahren im Jahr 2023 besichtigt. Nach Rücksprache mit dem Amtsgericht wurde aus Kostengründen im vorliegenden Verkehrsgutachten auch eine erneute Besichtigung verzichtet. Das Gutachten basiert daher auf die gewonnenen Erkenntnisse der Besichtigungen aus 2023.

1.4 Zu den Ausführungen in diesem Gutachten

Die textlichen (und tabellarischen) Ausführungen sowie die in der Anlage abgelichteten Fotos ergänzen sich und bilden innerhalb dieses Gutachtens eine Einheit.

2. Grundstücksbeschreibung

2.1 Grundstücksdaten

Ort:	65232 Taunusstein - Hahn		
Straße und Hausnummer:	Lessingstraße		
Amtsgericht:	Bad Schwalbach		
Wohnungsgrundbuch von:	Hahn Blatt 4397		
Katasterbezeichnung:	Gemarkung Hahn lfd. Nr. 1	Flur 6	Flurstück 53/25 Größe: 13 m ²
Wirtschaftsart:	Gebäude- und Freifläche		

2.2 Tatsächliche Eigenschaften

Stadt Taunusstein:	Einwohnerzahl:	ca. 30.300
Stadtteil Hahn:	Einwohnerzahl:	ca. 7.400

2.2.1 Lage des Grundstücks innerhalb des Stadtteils

Lage:	Stadtteilrandlage	
Entfernungen:	zum Stadtzentrum:	ca. 1,1 km
	zu einer Hauptstraße:	ca. 850 m
	zur nächsten Bushaltestelle:	ca. 140 m
	zum Bahnhof in Niedernhausen:	ca. 10 km
	zum Hauptbahnhof in Wiesbaden:	ca. 12 km

Verkehrslage des Grundstücks: gute Verkehrslage

Wohn- und Geschäftslage: gute Wohnlage, als Geschäftslage nicht geeignet

Nachbarschaft und Umgebung: Wohnen

2.2.2 Lage des Stadtteils

Landkreis: Rheingau-Taunus-Kreis

Regierungsbezirk: Darmstadt

Bundesland: Hessen

**Entfernungen zu zentralen
Orten in der Region:**

zur Kreisstadt Bad Schwalbach	ca. 9 km
zur Landeshauptstadt Wiesbaden	ca. 10 km
nach Idstein	ca. 14 km
nach Frankfurt	ca. 39 km

**nächste Anschlüsse an
eine Bundesautobahn:**

A 3 von Köln nach Frankfurt	
Anschluss Idstein	ca. 13 km
Anschluss Niedernhausen	ca. 11 km

**nächster Anschluss an
eine Bundesstraße:**

B 417 von Limburg nach Wiesbaden	
Anschluss Taunusstein-Wehen	ca. 3 km

2.2.3 Infrastruktur

Sämtliche infrastrukturellen Einrichtungen wie Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kindergärten, ärztliche und zahnärztliche Versorgung, Apotheken, Banken und Poststellen sind im Stadtteil Hahn vorhanden. Die nächsten Krankenhäuser befinden sich in Bad Schwalbach und Wiesbaden.

2.3 Planungsrechtliche Gegebenheiten

2.3.1 Flächennutzungsplan

Darstellung: W - Wohnbaufläche

2.3.2 Festsetzungen im Bebauungsplan „An der Eisenstraße“ 1. Änderung

Datum: 26.03.1977

Art der baulichen Nutzung: WA - allgemeines Wohngebiet

Maß der baulichen Nutzung: Grundflächenzahl GRZ 0,3
Geschossflächenzahl: GFZ 1,0
Zahl der Vollgeschosse: VIII

Bauweise: offen

sonstige Festsetzungen: Bezüglich weiterer, evtl. Verkehrswert beeinflussender Festsetzungen ist der rechtskräftige Bebauungsplan bei der Stadt Taunusstein einzusehen.

2.3.3 Bodenordnung

Das zu bewertende Grundstück ist gemäß Grundbuchauszug in kein Bodenordnungsverfahren einbezogen.

2.3.4 Entwicklungsstufe und Erschließungszustand (Grundstücksqualität)

**Zustand und Entwicklung
von Grund und Boden
gemäß § 3 ImmoWertV21:**

baureifes Land

Erschließungszustand:

voll erschlossen

Erschließungsbeitrag¹:

Soweit hier bekannt, ist der Zustand des Grundstücks als erschließungsbeitragsfrei zu bewerten. Es kann jedoch nicht ausgeschlossen werden, dass noch Beiträge oder Gebühren anfallen können, die nicht bekannt geworden sind. Insofern muss eine Haftung für die Erschließungssituation ausdrücklich ausgeschlossen werden.

2.4 Grundstücksbeschaffenheit

**Topografische
Grundstückslage:**

eben

Grundstücksform:

unregelmäßige Grundstücksform

Höhenlage zur Straße:

normal

2.5 Erschließung

Straßenart:

Anliegerstraße

Verkehrsbelastung:

ohne nennenswerten Verkehr

Straßenausbau:

voll ausgebaut, Fahrbahn asphaltiert, beiderseitig Gehwege, teilweise gepflastert, teilweise asphaltiert

Straßenbeleuchtung:

einseitig vorhanden

¹ z. Z. steht der Grundsteuerbeitrag anteilig noch offen.



Anschlüsse an Versorgungsleitungen und Abwasserbeseitigung:

Strom, Wasser, Gas, Kanalanschluss, Telefonanschluss liegen in der Straße

2.6 Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten

Grenzbebauung: keine

**2.7 Baugrund und Grundwasser
(soweit augenscheinlich ersichtlich)**

nicht bekannt, vermutlich gewachsener, normal tragfähiger Baugrund

Es besteht vermutlich keine Gefahr von Grundwasserschäden, Hochwasserschäden oder Bergsenkungsschäden.

Baugrunduntersuchungen wurden im Rahmen dieses Gutachtens nicht durchgeführt.

2.8 Immissionen und störende nachbarliche Betriebe; Altlasten

Immissionen: Zum Zeitpunkt der Ortsbesichtigung waren keine Immissionen feststellbar.

Altlasten: Altlasten sind nicht bekannt.

Es wurden keine Bodenuntersuchungen durchgeführt. Bei dieser Wertermittlung werden ungestörte und kontaminierungsfreie Bodenverhältnisse (Altlastenfreiheit) unterstellt.

**2.9 Rechtliche Gegebenheiten
(wertbeeinflussende Rechte und Belastungen)****Grundbuchlich gesicherte Belastungen:**

In Abteilung II des Grundbuches bestehen keine Eintragungen.

Anmerkung:

Schuldverhältnisse, die ggf. im Grundbuch in Abteilung III verzeichnet sein können, werden in diesem Gutachten nicht berücksichtigt. Es wird davon ausgegangen, dass diese ggf. beim Verkauf gelöscht oder durch Reduzierung des Kaufpreises ausgeglichen bzw. bei Beleihungen berücksichtigt werden.

Nicht eingetragene Lasten und Rechte:

Sonstige nicht eingetragene Lasten und (z.B. begünstigende) Rechte sind nach den vorliegenden Erkenntnissen nicht vorhanden. Es wurden vom Sachverständigen diesbezüglich auch keine weiteren Nachforschungen und Untersuchungen angestellt.

Eintragungen im Baulastenverzeichnis:

Das Baulastenverzeichnis enthält keine Eintragung.

4. Ermittlung des Verkehrswerts

Nachfolgend wird der Verkehrswert für den 17,550/1.000 Miteigentumsanteil an dem gemeinschaftlichen Eigentum des mit einem Mehrfamilienhaus bebauten Grundstücks in 65232 Taunusstein-Hahn, Lessingstraße 17, verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung im Erdgeschoss, linker Flur rechts, im Aufteilungsplan mit 204 bezeichnet, bestehend aus 2 Zimmern, Küche, Bad und WC, Diele, Loggia und Kellerraum, zum Wertermittlungsstichtag 01.06.2023 ermittelt.

Grundbuch- und Katasterangaben des Bewertungsobjekts

Wohnungsgrundbuch	Blatt	lfd. Nr.	
Hahn	4397	1	
Gemarkung	Flur	Flurstück	Fläche
Hahn	6	53/25	13 m ²

4.1 Verfahrenswahl mit Begründung

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

Bodenrichtwerte sind geeignet, wenn sie entsprechend

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

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

Der Bodenrichtwert ist der durchschnittliche Lagewert des Bodens für eine Mehrheit von Grundstücken, die zu einer Bodenrichtwertzone zusammengefasst werden, für die im Wesentlichen gleiche Nutzungs- und Wertverhältnisse vorliegen. Er ist bezogen auf den Quadratmeter Grundstücksfläche. Der veröffentlichte Bodenrichtwert wurde bezüglich seiner

absoluten Höhe auf Plausibilität überprüft und als zutreffend beurteilt. Die nachstehende Bodenwertermittlung erfolgt deshalb auf der Grundlage des Bodenrichtwerts. Abweichungen des Bewertungsgrundstücks von dem Richtwertgrundstück in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen – wie Erschließungszustand, beitragsrechtlicher Zustand, Lagermerkmale, Art und Maß der baulichen oder sonstigen Nutzung, Bodenbeschaffenheit, Grundstückszuschnitt – sind durch entsprechende Anpassungen des Bodenrichtwerts berücksichtigt.

4.2 Bodenwertermittlung

Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks

Der **Bodenrichtwert** beträgt **350,00 €/m²** zum **Stichtag 01.01.2024**. Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

Entwicklungsstufe des zu bewertenden Grundstücks:	geordnetes Rohbauland	
Ausgehend von dem relativen Bodenwert für das beitragspflichtige baureife Land wird zunächst der Wert für das geordnete Rohbauland mittels einer Entwicklungsstufenumrechnung abgeleitet.		
relativer Bodenwert (baureifes Land)		350,00 €/m²
enthaltene Erschließungsbeiträge u. ä.	–	15,00 €/m ²
relativer beitragspflichtiger Bodenwert (baureifes Land)	=	335,00 €/m ²
Entwicklungsstufen-Anpassungsfaktor	×	0,80
relativer Bodenwert (werdendes Bauland)	=	268,00 €/m ²
Fläche	×	13 m ²
Bodenwert für das geordnete Rohbauland	=	3.484,00 €
	rd.	3.480,00 €

4.3 Vergleichswertermittlung

Zur Bewertung des unbebauten Bewertungsgrundstücks sind ergänzend zum reinen Bodenwert evtl. vorhandene Wertbeeinflussungen durch Außenanlagen (z. B. Anpflanzungen oder Einfriedungen) oder besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (z. B. Pachtrechte) zu berücksichtigen.

Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)		3.480,00 €
Wert der Außenanlagen	+	2.000,00 €
vorläufiger Vergleichswert	=	5.480,00 €
marktübliche Zuschlag	+	2.000,00 €
Vergleichswert	=	7.480,00 €
	rd.	7.500,00 €

4.3.1 Erläuterung zur Vergleichswertberechnung

Außenanlagen

Außenanlagen	vorläufiger Sachwert (inkl. BNK)
Flächenbefestigung	2.000,00 €

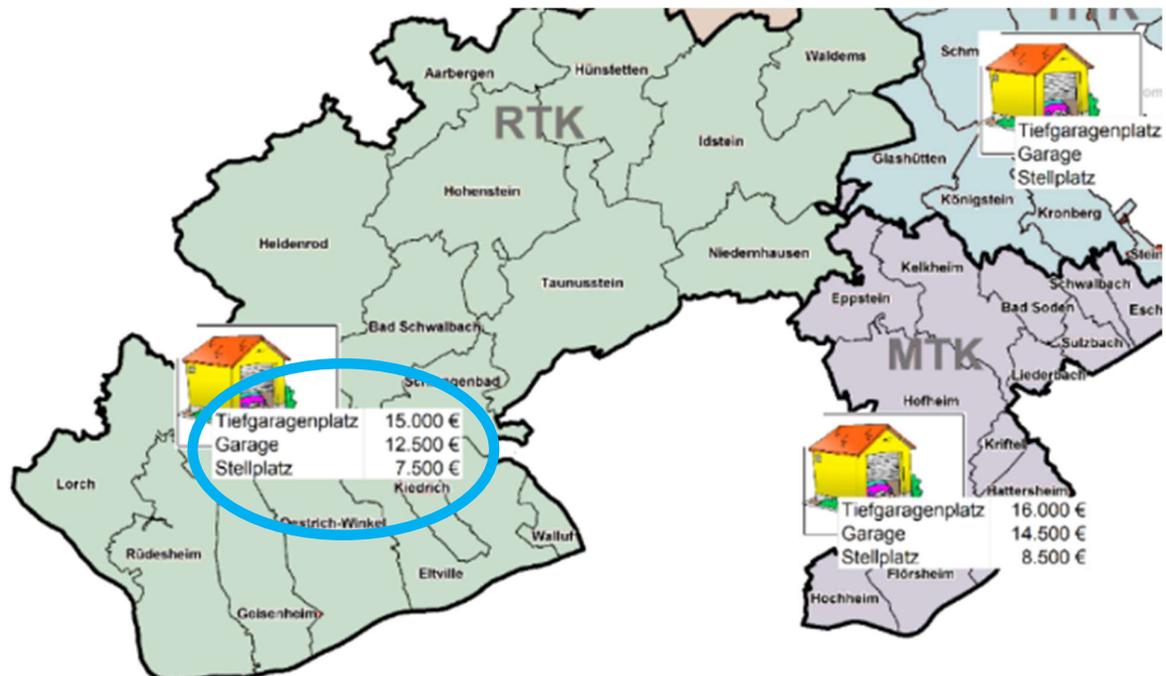
Marktübliche Zuschläge

Die allgemeinen Wertverhältnisse lassen sich bei Verwendung von Indexreihen oder in anderer geeigneter Weise nicht ausreichend berücksichtigen. Aus diesem Grund ist eine Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge erforderlich.

marktübliche Zuschläge	Zuschlag
pauschale Schätzung (Anpassung an Immobilienmarktbericht und eigene Marktbeobachtung)	2.000,00 €

10.5 Wertangaben für Tiefgaragen, Einzelgaragen und offene Stellplätze

Landkreis	Tiefgarage		Einzelgarage		Stellplatz frei	
	Wieder- verkauf	Erst- verkauf	Wieder- verkauf	Erst- verkauf	Wieder- verkauf	Erst- verkauf
Hochtaunuskreis	14.500 €	20.500 €	13.500 €	17.500 €	7.000 €	12.000 €
Landkreis Limburg-Weilburg	11.000 €	23.000 €	10.500 €	-	6.000 €	8.500 €
Main-Taunus-Kreis	16.000 €	24.500 €	14.500 €	22.500 €	8.500 €	10.500 €
Rheingau- Taunus-Kreis	15.000 €	20.000 €	12.500 €	19.000 €	7.500 €	9.000 €



Quelle: Immobilienmarktbericht 2024

4.3.2 Das Vergleichswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

Das Modell für die Ermittlung des Vergleichswerts ist in den §§ 24 – 26 ImmoWertV 21 beschrieben.

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

Zur Ermittlung von **Vergleichspreisen** sind Kaufpreise von Grundstücken heranzuziehen, die mit dem zu bewertenden Grundstück hinreichend übereinstimmende Grundstücksmerkmale (z. B. Lage, Entwicklungszustand, Art und Maß der baulichen Nutzung, Größe, beitragsrechtlicher Zustand, Gebäudeart, baulicher Zustand, Wohnfläche etc.) aufweisen und deren Vertragszeitpunkte in hinreichend zeitlicher Nähe zum Wertermittlungstichtag stehen. Eine **hinreichende Übereinstimmung der Grundstücksmerkmale** eines Vergleichsgrundstücks mit dem des Wertermittlungsobjekts liegt vor, wenn das Vergleichsgrundstück hinsichtlich seiner wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale keine, nur unerhebliche oder solche Abweichungen aufweist, deren Auswirkungen auf die Kaufpreise in sachgerechter Weise durch Umrechnungskoeffizienten oder Zu- und Abschläge berücksichtigt werden können. Eine **hinreichende Übereinstimmung des Vertragszeitpunktes** mit dem Wertermittlungstichtag liegt vor, wenn der Vertragszeitpunkt nur eine unerheblich kurze Zeitspanne oder nur so weit vor dem Wertermittlungstichtag liegt, dass Auswirkungen auf die allgemeinen Wertverhältnisse in sachgerechter Weise, insbesondere durch Indexreihen, berücksichtigt werden können.

Vergleichsfaktoren sind durchschnittliche, auf eine geeignete Bezugseinheit bezogene Werte für Grundstücke mit bestimmten wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen (Normobjekte). Sie werden auf der Grundlage von geeigneten Kaufpreisen und der diesen Kaufpreisen entsprechenden Flächen- oder Raumeinheit (Gebäundefaktoren), den diesen Kaufpreisen entsprechenden marktüblich erzielbaren jährlichen Erträgen (Ertragsfaktoren) oder einer sonstigen geeigneten Bezugseinheit ermittelt. Zur Anwendung des Vergleichsfaktorverfahrens ist der Vergleichsfaktor bei wertrelevanten Abweichungen der Grundstücksmerkmale und der allgemeinen Wertverhältnisse mittels **Umrechnungskoeffizienten** und **Indexreihen** oder in sonstiger geeigneter Weise an die Merkmale des Wertermittlungsobjektes anzupassen (=> objektspezifisch angepasster Vergleichsfaktor).

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

Das Vergleichswertverfahren stellt insbesondere durch die Verwendung von Vergleichspreisen (direkt) bzw. Vergleichsfaktoren (indirekt) einen Kaufpreisvergleich dar.

4.3.3 Erläuterungen der bei der Vergleichswertberechnung verwendeten Begriffe

Vergleichspreise (§ 25 ImmoWertV 21)

Vergleichspreise werden auf Grundlage von Kaufpreisen solcher Grundstücke (Vergleichsgrundstücke) ermittelt, die mit dem zu bewertenden Grundstück hinreichend übereinstimmende Grundstücksmerkmale aufweisen und die zu Zeitpunkten verkauft worden sind (Vertragszeitpunkte), die in hinreichender zeitlichen Nähe zum Wertermittlungsstichtag stehen. Die Kaufpreise sind auf ihre Eignung zu prüfen sowie bei etwaigen Abweichungen an die Gegebenheiten des Wertermittlungsobjektes anzupassen.

Vergleichsfaktor (§ 20 ImmoWertV 21)

Vergleichsfaktoren sind durchschnittliche Werte für Grundstücke mit bestimmten wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen (Normobjekte), die sich auf eine geeignete Bezugseinheit beziehen. Sie werden auf der Grundlage von geeigneten Kaufpreisen und der diesen Kaufpreisen entsprechenden Flächen- oder Raumeinheit (Gebäundefaktoren), den diesen Kaufpreisen entsprechenden marktüblich erzielbaren jährlichen Erträgen (Ertragsfaktoren) oder einer sonstigen geeigneten Bezugseinheit ermittelt. Um den objektspezifisch angepassten Vergleichsfaktor zu ermitteln, ist der Vergleichsfaktor auf seine Eignung zu prüfen und bei etwaigen Abweichungen an die Gegebenheiten des Wertermittlungsobjektes anzupassen.

4.4 Verkehrswert

Der Verkehrswert einer Immobilie kann nicht exakt mathematisch errechnet werden, letztendlich handelt es sich um eine Schätzung. Diese Feststellung trifft bei Objekten, die nicht in allen wertrelevanten Bereichen dem Standard entsprechen oder über dem Standard liegen, in erhöhtem Maße zu. Auch ist jeweils die bauliche Beschaffenheit zu berücksichtigen.

Wertveränderungen, die nach dem Wertermittlungsstichtag eingetreten sind, bleiben unberücksichtigt.

Grundstücke mit der Nutzbarkeit des Bewertungsgrundstücks werden üblicherweise zu Kaufpreisen gehandelt, die sich vorrangig am Ertragswert orientieren.

Der Verkehrswert für das als Parkplatz genutzte Grundstück in 65232 Taunusstein-Hahn, Lessingstraße

Wohnungsgrundbuch	Blatt	lfd. Nr.
Hahn	4397	1
Gemarkung	Flur	Flurstück
Hahn	6	53/25

wird zum Wertermittlungsstichtag 06.02.2025 mit rd.

7.500,00 €

in Worten: siebentausendfünfhundert Euro

geschätzt.

Der Sachverständige bescheinigt durch seine Unterschrift zugleich, dass ihm keine Ablehnungsgründe entgegenstehen, aus denen jemand als Beweiszeuge oder Sachverständiger nicht zulässig ist oder seinen Aussagen keine volle Glaubwürdigkeit beigemessen werden kann.

Das Wertermittlungsobjekt wurde von meinem Mitarbeiter und mir von außen besichtigt. Das Gutachten wurde unter meiner Leitung und Verantwortung erstellt. Ich versichere, dass ich das Gutachten unparteiisch, ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse und ohne eigenes Interesse am Ergebnis nach bestem Wissen und Gewissen erstattet habe.

Runkel-Dehrn, 14.02.2025

Dipl.-Kfm. Steffen Löw

Urheberschutz, alle Rechte vorbehalten. Das Gutachten ist nur für den Auftraggeber und den angegebenen Zweck bestimmt. **Ich weise ausdrücklich darauf hin, dass ich einer Weitergabe des Gutachtens an Dritte außerhalb dieses Verfahrens und zu anderen Zwecken als dem Grund der Beauftragung nicht zustimme.** Eine Vervielfältigung oder Verwertung durch Dritte ist nur mit schriftlicher Genehmigung gestattet.

Hinweise zum Urheberrecht und zur Haftung

Der Auftragnehmer haftet unbeschränkt, sofern der Auftraggeber oder (im Falle einer vereinbarten Drittverwendung) ein Dritter Schadenersatzansprüche geltend macht, die auf Vorsatz oder grobe Fahrlässigkeit, einschließlich von Vorsatz oder grober Fahrlässigkeit der Vertreter oder Erfüllungsgehilfen des Auftragnehmers beruhen, in Fällen der Übernahme einer Beschaffenheitsgarantie, bei arglistigem Verschweigen von Mängeln, sowie in Fällen der schuldhaften Verletzung des Lebens, des Körpers oder der Gesundheit.

In sonstigen Fällen der leichten Fahrlässigkeit haftet der Auftragnehmer nur, sofern eine Pflicht verletzt wird, deren Einhaltung für die Erreichung des Vertragszwecks von besonderer Bedeutung ist (Kardinalpflicht). In einem solchen Fall ist die Schadenersatzhaftung auf den vorhersehbaren und typischerweise eintretenden Schaden begrenzt. Die Haftung nach dem Produkthaftungsgesetz bleibt unberührt. Ausgeschlossen ist die persönliche Haftung des Erfüllungsgehilfen, gesetzlichen Vertreters und Betriebsangehörigen des Auftragnehmers für von ihnen durch leichte Fahrlässigkeit verursachte Schäden.

Die Haftung für die Vollständigkeit, Richtigkeit und Aktualität von Informationen und Daten, die von Dritten im Rahmen der Gutachtenbearbeitung bezogen oder übermittelt werden, ist auf die Höhe des für den Auftragnehmer möglichen Rückgriffs gegen den jeweiligen Dritten beschränkt.

Eine über das Vorstehende hinausgehende Haftung ist ausgeschlossen bzw. ist für jeden Einzelfall auf maximal 1.000.000,00 EUR begrenzt.

Außerdem wird darauf hingewiesen, dass die im Gutachten enthaltenen Karten (z.B. Straßenkarte, Stadtplan, Lageplan, Luftbild, u.ä.) und Daten urheberrechtlich geschützt sind. Sie dürfen nicht aus dem Gutachten separiert und/oder einer anderen Nutzung zugeführt werden. Falls das Gutachten im Internet veröffentlicht wird, wird zudem darauf hingewiesen, dass die Veröffentlichung nicht für kommerzielle Zwecke gestattet ist. Im Kontext von Zwangsversteigerungen darf das Gutachten bis maximal zum Ende des Zwangsversteigerungsverfahrens veröffentlicht werden, in anderen Fällen maximal für die Dauer von 6 Monaten.

5. Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software

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

ZVG:

Gesetz über die Zwangsversteigerung und die Zwangsverwaltung

Verwendete Wertermittlungsliteratur / Marktdaten

- [1] Sprengnetter (Hrsg.): Immobilienbewertung – Marktdaten und Praxishilfen, Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr-Ahrweiler 2022
- [2] Sprengnetter (Hrsg.): Immobilienbewertung – Lehrbuch und Kommentar, Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr-Ahrweiler 2022
- [3] Sprengnetter (Hrsg.): Sprengnetter Books, Online Wissensdatenbank zur Immobilienbewertung
- [4] Sprengnetter / Kierig: ImmoWertV. Das neue Wertermittlungsrecht – Kommentar zur Immobilienwertermittlungsverordnung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Sinzig 2010
- [5] Sprengnetter (Hrsg.): Sachwertrichtlinie und NHK 2010 – Kommentar zu der neuen Wertermittlungsrichtlinie zum Sachwertverfahren, Sprengnetter Immobilienbewertung, Sinzig 2013
- [6] Sprengnetter / Kierig / Drießen: Das 1 x 1 der Immobilienbewertung, 2. Auflage, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr-Ahrweiler 2018

Verwendete fachspezifische Software

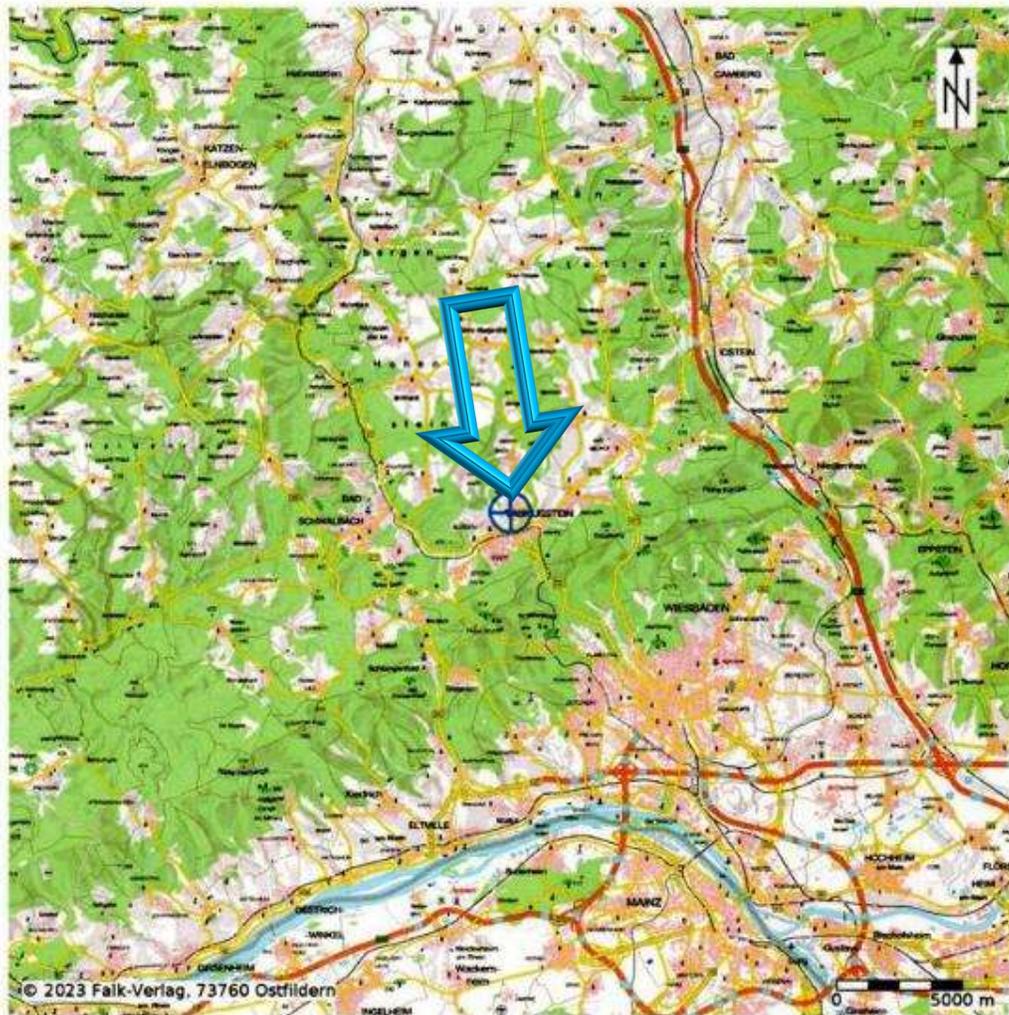
Das Gutachten wurde unter Verwendung des von der Sprengnetter Real Estate Services GmbH, Bad Neuenahr-Ahrweiler entwickelten Softwareprogramms "Sprengnetter-ProSa" (Stand Juni 2023) erstellt.

6. Verzeichnis der Anlagen

- 1. Lage im Raum**
- 2. Lage im Stadtteil**
- 3. Auszug aus der Liegenschaftskarte**
- 4. Fotoanhang**

Anlage 1) Lage im Raum**Angaben zum Bewertungsobjekt:**

Postleitzahl: 65232
Ort: Taunusstein
Straße: Lessingstraße
Hausnummer: 17

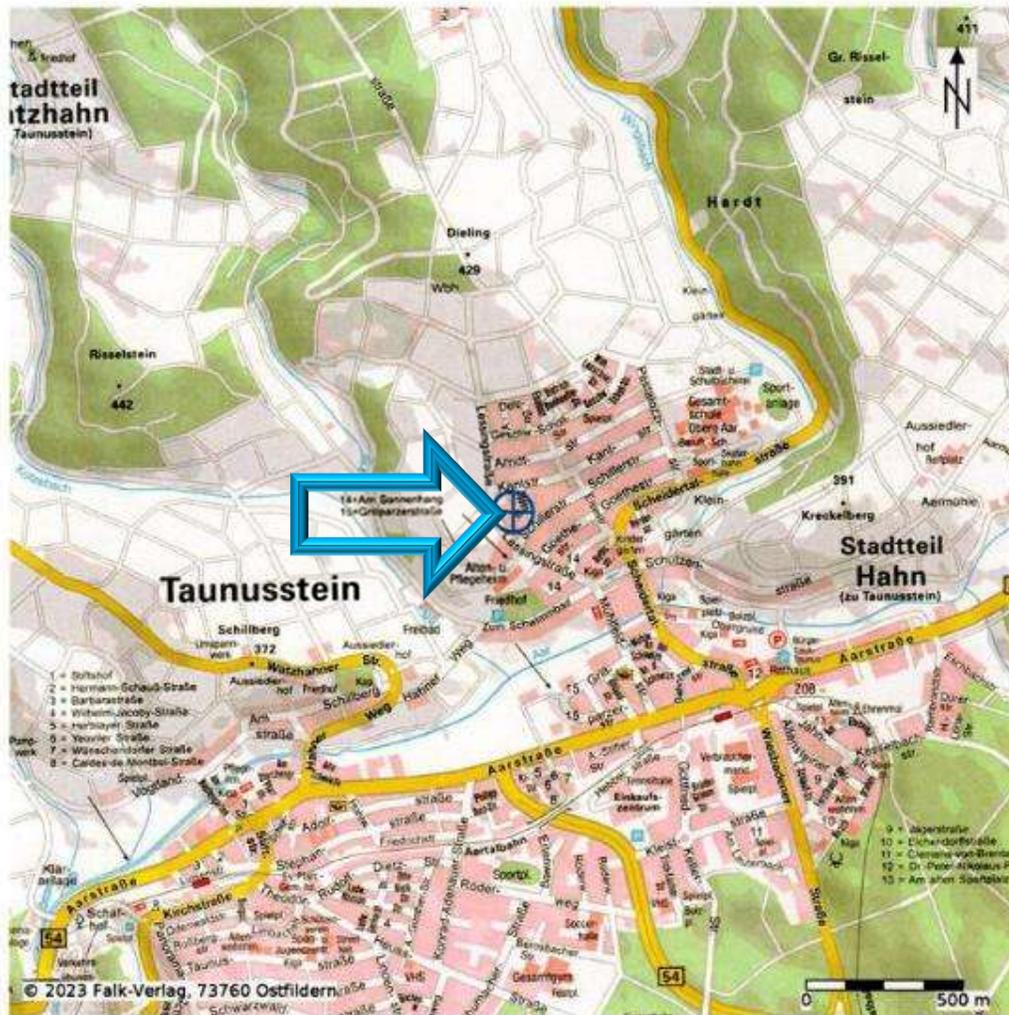


© lizenziert über Sprengnetter-Marktdaten-Portal
<http://www.sprengnetter.de>

Anlage 2) Lage im Stadtteil

Angaben zum Bewertungsobjekt:

Postleitzahl: 65232
Ort: Taunusstein
Straße: Lessingstraße
Hausnummer: 17



© lizenziert über Sprengnetter-Marktdaten-Portal
<http://www.sprengnetter.de>

Anlage 3) Auszug aus der Liegenschaftskarte

Amt für Bodenmanagement Limburg a. d. Lahn

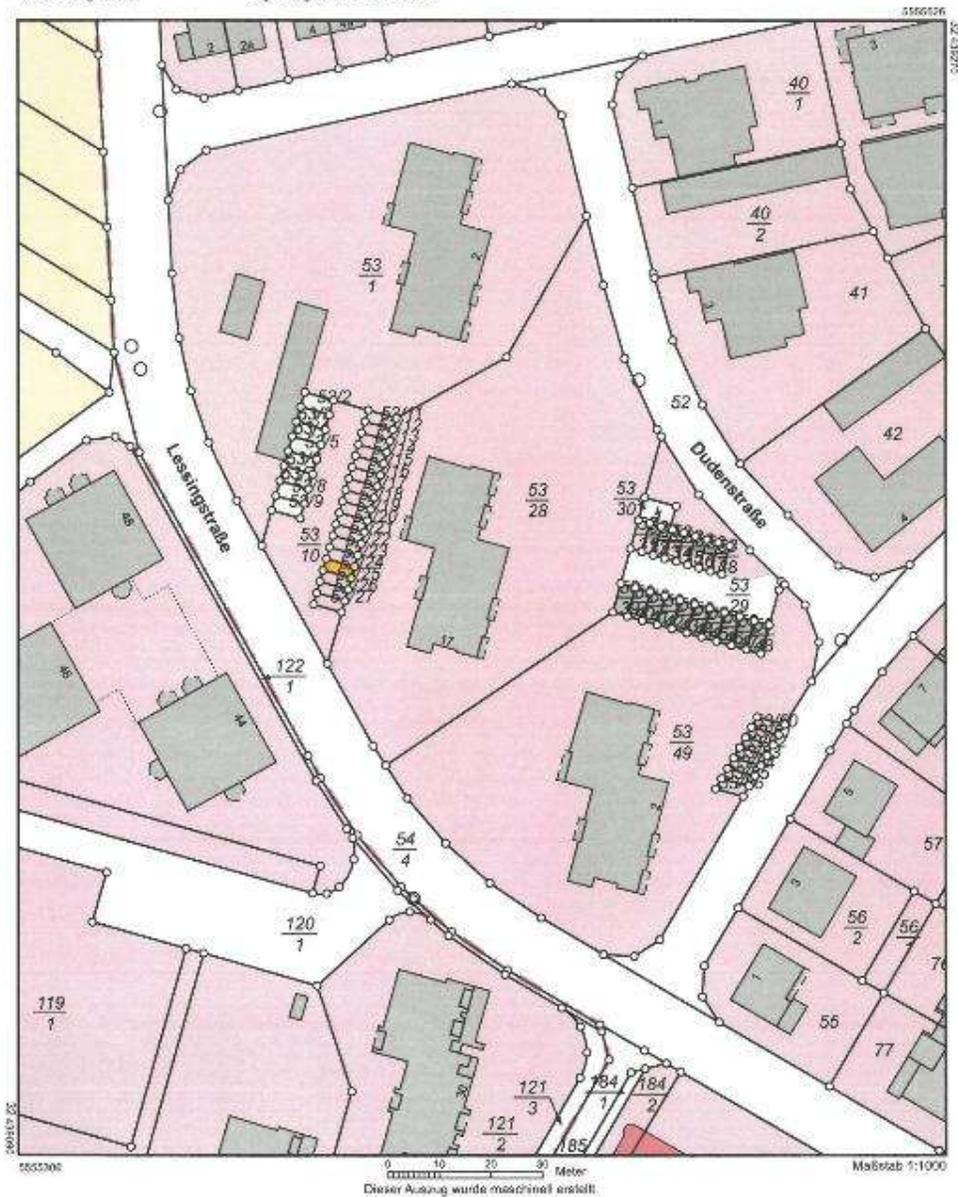
Berner Straße 11
65552 Limburg a. d. LahnFlurstück: 53/28
Flur: 6
Gemarkung: HahnGemeinde: Taunusstein
Kreis: Rheingau-Taunus
Regierungsbezirk: Darmstadt**Auszug aus dem
Liegenschaftskataster**

Liegenschaftskarte 1:1000

Hessen

Erstellt am 19.12.2024

Antrag: 202765007-2

© Datengrundlage: Hessische Verwaltung für Bodenmanagement und Geoinformation
<http://www.geo.hessen.de>

Anlage 4) Fotoanhang

Fotoliste

A) Erschließungssituation / Umfeld

Bilder A1 und A2: Blick in die Erschließungsstraße „Lessingstraße“

Bilder A3 und A4: Blick in die Erschließungsstraße „Dudenstraße“

B) Außenansichten

Bilder B1 bis B2: exemplarische Außenansichten

A) Erschließungssituation / Umfeld



Bild A1: Blick in die Erschließungsstraße „Lessingstraße“



Bild A2: Blick in die Erschließungsstraße „Lessingstraße“



Bild A3: Blick in die Erschließungsstraße „Dudenstraße“



Bild A4: Blick in die Erschließungsstraße „Dudenstraße“

B) Außenansichten



Bild B1: exemplarische Außenansicht



Bild B2: exemplarische Außenansicht