



Sachverständigenbüro  
Ditt Wicht und Partner

Schöfferstraße 10  
55116 Mainz, Germany

T +49 (0) 6131 62909-0  
F +49 (0) 6131 62909-29

info@pdw-office.de  
www.ditt-wicht-partner.de



öffentlich bestellte und vereidigte  
Sachverständige für die Bewertung von  
bebauten und unbebauten Grundstücken

## WERTGUTACHTEN



Auftraggeber: Amtsgericht Idstein  
Gerichtsstraße 1  
65510 Idstein

Auftrag: Ermittlung des Verkehrswertes  
gem. § 194 BauGB  
AZ: 42 K 5/25

Objektart: Doppelhaushälfte (WEG geteilt)  
nebst Außenstellplätzen im Sondernutzungsrecht

Anschrift: Mollweg 3  
65510 Idstein

Sachverständiger: Felix Augustini, ö.b.u.v Sachverständiger

Qualitäts-/ Bewertungsstichtag: 02.06.2025

besichtigt am: 02.06.2025

**Verkehrswert zum Stichtag**

**420.000,00 €**

Mainz, den 24.11.2025



Felix Augustini, ö.b.u.v Sachverständiger

## Inhaltsverzeichnis

1.	Grunddaten und Vorbemerkungen.....	6
1.1	Auftrag .....	6
1.2	Bewertungsobjekt .....	6
1.3	Stichtage .....	6
1.4	Ortsbesichtigung.....	7
1.5	Bewertungsunterlagen.....	7
1.6	Anmerkungen .....	8
2.	Grundstücksbeschreibung.....	9
2.1	Standort und Lage .....	9
2.1.1	Makrostandort .....	9
2.1.2	Mikrostandort .....	10
2.1.3	Lagebeurteilung .....	11
2.2	Rechtliche Gegebenheiten .....	11
2.2.1	Art des Eigentumes.....	11
2.2.2	Grundbuch – Bestandsverzeichnis und Eigentümer .....	11
2.2.3	Rechte, Lasten und Beschränkungen.....	11
2.2.4	Planungs- und baurechtliche Situation .....	12
2.3	Beschaffenheitsmerkmale des Grundstücks .....	13
2.3.1	Größe .....	13
2.3.2	Zuschnitt .....	13
2.3.3	Verkehrliche Erschließung.....	13
2.3.4	Ver- und Entsorgung.....	14
2.3.5	Umweltrisiken.....	14
3.	Beschreibung der baulichen Anlagen .....	15
3.1	Allgemeines .....	15
3.2	Gebäudenutzung und -konzeption .....	15
3.3	Gebäudekonstruktion und Ausstattung .....	15
3.4	Außenanlagen .....	17
3.5	Gebäudeübersicht/ Flächenaufstellung.....	17
3.6	Marktsituation .....	18
3.7	Baulicher Zustand.....	20
3.7.1	Allgemein .....	20
3.7.2	Energetische Beschaffenheit.....	21
3.8	Baujahr und Nutzungsdauer.....	22
3.8.1	Baujahr.....	22
3.8.2	Gesamtnutzungsdauer .....	22
4.	Verkehrswertermittlung .....	24
4.1	Übersicht der Wertermittlungsverfahren.....	24
4.2	Auswahl des Wertermittlungsverfahrens.....	25

4.3	Bodenwert.....	25
4.3.1	Ermittlung des Bodenwertes.....	26
4.4	Sachwertverfahren.....	27
4.4.1	Normalherstellungskosten .....	27
4.4.2	Anpassung über den Baupreisindex.....	28
4.4.3	Regionalfaktor.....	29
4.4.4	Bauliche Außenanlagen und besonders zu veranschlagende Bauteile .....	30
4.4.5	Alterswertminderungsfaktor .....	30
4.4.6	Marktanpassungsfaktor .....	30
4.4.7	Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (boG) .....	31
4.4.8	Ermittlung des Sachwerts .....	33
5.	Verkehrswert .....	34
6.	Literaturverzeichnis .....	35
6.1	Wertermittlung .....	35
6.2	Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung .....	35
7.	Anlagen .....	36

## Abkürzungsverzeichnis

BauGB	Baugesetzbuch
BauNVO	Baunutzungsverordnung
BGB	Bürgerliches Gesetzbuch
B-Plan	Bebauungsplan
BGF	Bruttogrundfläche
BKI	Baukosteninformationszentrum
BMZ	Baumassenzahl
boG	besonderen objektspezifische Grundstücksmerkmale
BRI	Bruttorauminhalt
BRW	Bodenrichtwert
BRW-RL	Bodenrichtwertrichtlinie
DG	Dachgeschoss
DGNB	Deutsche Gesellschaft für nachhaltiges Bauen
EG	Erdgeschoss
EnEV	Energieeinsparverordnung
EW-RL	Ertragswertrichtlinie
Flst.	Flurstück
FNP	Flächennutzungsplan
GFZ	Geschossflächenzahl
GND	Gesamtnutzungsdauer
GRZ	Grundflächenzahl
ImmoWertV	Immobilienwertermittlungsverordnung
IVD	Immobilienverband Deutschland
KG	Kellergeschoss
MEA	Miteigentumsanteil
MF-G	Richtlinie zur Berechnung der Mietfläche für gewerblichen Raum der gif e.V.
NHK	Normalherstellungskosten
OG	Obergeschoss
RND	Restnutzungsdauer
SW-RL	Sachwertrichtlinie
UG	Untergeschoss
VW-RL	Vergleichswertrichtlinie
WertR	Wertermittlungsrichtlinie
WF	Wohnfläche
WGfZ	Wertrelevante Geschossflächenzahl
WoFIV	Wohnflächenverordnung

## Tabellenverzeichnis

Tabelle 1: Standardstufe & Kostenkennwerte .....	28
Tabelle 2: Gebäudestandard/ gewogener Kostenkennwert .....	28

## Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1: Makrostandort Idstein .....	9
Abbildung 2: Mikrolage Stadtteil Wörsdorf, Mollweg 3 .....	10
Abbildung 3: Auszug Bebauungsplan .....	12

## Anlagenverzeichnis

Anlage 1: Grundriss Kellergeschoss .....	36
Anlage 2: Grundriss Erdgeschoss .....	37
Anlage 3: Grundriss 1. Obergeschoss .....	38
Anlage 4: Grundriss Galerie/Dachgeschoss .....	39
Anlage 5: Schnitt .....	40
Anlage 6: Ansichten .....	41
Anlage 7: bjectfotos vom Besichtigungstag (02.06.2025) .....	42

# 1. Grunddaten und Vorbemerkungen

## 1.1 Auftrag

Auftrag:	Erstellung eines Verkehrswertgutachtens nach § 194 BauGB im Gerichtsauftrag gemäß Beweisbeschluss 42 K 5/25
Auftraggeber:	Amtsgericht Idstein Gerichtsstraße 1 65510 Idstein
Beauftragter Sachverständiger:	Felix Augustini, MRICS, B. Eng., HypZert F ö.b.u.v. Sachverständiger für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken Sachverständigenbüro Ditt Wicht und Partner Schöffersstr. 10 55116 Mainz

## 1.2 Bewertungsobjekt

Bewertungsobjekt:	Bei dem Bewertungsobjekt handelt es sich um ein Grundstück im Idsteiner Stadtteil Wörsdorf, welches mit einem Doppelhaus bebaut ist. Zu bewerten ist die Doppelhaushälfte sowie die dazugehörigen Abstellplätze (Sondernutzungsrecht WE Nr. I gemäß Teilungserklärung).
Adresse:	Mollweg 3, 65510 Idstein

## 1.3 Stichtage

<u>Wertermittlungsstichtag:</u> (Tag der Besichtigung)	<b>02.06.2025</b> Der Wertermittlungsstichtag ist der Zeitpunkt, auf den sich die Wertermittlung bezieht und der für die Ermittlung der allgemeinen Wertverhältnisse maßgeblich ist. (§ 2 (4) ImmoWertV).
<u>Qualitätsstichtag:</u> (Datum worauf das Gutachten abgestellt wird)	<b>02.06.2025</b> Der Qualitätsstichtag ist der Zeitpunkt, auf den sich die Wertermittlung maßgebliche Grundstückszustand bezieht (§ 2 (5) ImmoWertV).  Er entspricht dem Wertermittlungsstichtag, es sei denn, dass aus rechtlichen oder sonstigen Gründen der Zustand des Grundstücks zu einem anderen Zeitpunkt maßgeblich ist.  Gemäß dem in der deutschen Wertermittlung verankerten "Stichtagsprinzip" dürfen nur die Informationen berücksichtigt und verarbeitet werden, welche zum angenommenen Stichtag bekannt bzw. verfügbar waren. Informationen, Entwicklungen und Tatsachen, welche sich nach vorgenanntem Datum ergeben haben, müssen unberücksichtigt bleiben, es sei denn es handelt sich um künftige Entwicklungen, die mit

hinreichender Sicherheit auf Grund konkreter Tatsachen, zu erwarten sind.

Im vorliegenden Fall entspricht der Qualitätsstichtag dem Wertermittlungsstichtag.

#### 1.4 Ortsbesichtigung

Besichtigt am: 02.06.2025  
Teilnehmer der Ortsbesichtigung: Herr Felix Augustini (Sachverständiger)  
Herr Michael Butzbach (Bruchteils-Eigentümer)

Die Bruchteils-Eigentümerin, Frau Jutta Friedrich war trotz schriftlicher Einladung vom 16.05.2025 bei der Ortsbesichtigung nicht anwesend.

Die Orts- und Objektbesichtigung durch den Sachverständigen erfolgte in einem für die Wertermittlung erforderlichen Umfang. Auftragsgemäß werden im Rahmen des Besichtigungstermins keine Flächen und Maße überprüft bzw. keine Funktionsprüfungen gebäudetechnischer und sonstiger Anlagen vorgenommen.

Die Erdgeschoseinheit konnte nicht bzw. nur bruchteilhaft von außen besichtigt werden. In Verbindung mit den vorliegenden Unterlagen ist die bestmöglich durchgeführte Innen- und Außenbesichtigung Grundlage der nachfolgenden Bewertung.

#### Nutzung

Nach den Eindrücken vor Ort werden das Obergeschoss und das Kellergeschoss sowie die Galerie eigengenutzt. Die Einheit im Erdgeschoss ist laut Aussage im Rahmen des Ortstermins an einen Dritten vermietet. Weitere Angaben (u.a. Mietvertrag) wurden seitens der Eigentümer auf Nachfrage nicht übergeben.

#### 1.5 Bewertungsunterlagen

Diese Bewertung basiert auf den nachfolgend aufgeführten Unterlagen und Informationen, deren grundsätzliche und uneingeschränkte Gültigkeit zum Wertermittlungsstichtag unterstellt wird. Im Falle nachträglich bekanntwerdender wesentlicher bzw. wertrelevanter Abweichungen behält sich der unter-zeichnende Sachverständige ausdrücklich eine Nachbesserung des Gutachtens vor.

##### Vom Auftraggeber zur Verfügung gestellte Unterlagen:

- Beweisbeschluss 42 K 5/25 des Amtsgericht Idstein vom 11.04.2025
- Unbeglaubigter Grundbuchauszug des Amtsgerichts Idstein, Gemarkung Wörsdorf, Blatt 2297, Bestandsverzeichnis und II. Abteilung, Ausdruck vom 10.03.2025 (letzte Änderung vom 10.03.2025)

##### Vom Sachverständigen beschaffte Dokumente und herangezogene Unterlagen:

- Liegenschaftskarte vom 13.03.2025
- Bauakte
- Bauantrag vom 20.04.1994
- Baugenehmigung vom 07.02.1995
- Architekten- und Grundrisspläne und Schnitt vom 05.11.1997
- Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis vom 03.06.2025
- Flächennutzungsplan (Kartenanwendung der Stadt Idstein; Online) vom 09.07.2025
- Bebauungsplan der Stadt Idstein (Online Abfrage) vom 09.07.2025
- Denkmalschutzrechtliche Auskunft des Landesamts für Denkmalpflege Hessen vom 13.08.2025 (Online-Abfrage)
- Bodenrichtwerte vom 01.01.2024
- Immobilienmarktbericht 2025 für den Bereich Hochtaunuskreis, Main-Taunus-Kreis, Rheingau-Taunus-Kreis und Landkreis Limburg-Weilburg

- Weitere Marktrecherchen
- Informationen vonseiten des Eigentümers, Herrn Michael Butzbach, während der Besichtigung am 03.06.2025
- Telefonische Auskunft des Bauamts

## **1.6 Anmerkungen**

Gegenstand dieser Bewertung ist das Grundstück nebst seinen wesentlichen Bestandteilen nach § 94 BGB. Zubehör nach § 97 BGB und sonstige bewegliche Sachen bleiben unberücksichtigt, sofern im Gutachten nicht explizit anders beschrieben. Je nach Verkehrsanschauung werden Einbauküchen in der Rechtsprechung zuweilen als wesentlicher Bestandteil (Bestandteil der Bewertung) oder als Zubehör (nicht Bestandteil der Bewertung) eingestuft. Um Unklarheiten für diese Bewertung von vornherein auszuschließen, bleiben im Objekt vorhandene Einbauküchen und ggf. vorhandene Einbaumöbel im nachfolgenden Gutachten unberücksichtigt.

Als Grundlage des nachfolgenden Gutachtens dienen die Ortsbesichtigung und die unter Pkt. 1.5 aufgeführten Unterlagen. Soweit erforderlich und verfügbar wurden weitere, für diese Bewertung notwendige Informationen und Unterlagen vom Sachverständigen beschafft.

Baumängel und Bauschäden wurden insoweit berücksichtigt, wie sie zerstörungsfrei und offensichtlich erkennbar waren. Die Funktionsfähigkeit einzelner Bauteile und der technischen Anlagen wurde nicht überprüft; im Gutachten wird die einwandfreie Funktionsfähigkeit unterstellt, sofern nicht explizit anders vermerkt. Eine Haftung für nicht erkennbare oder verdeckte Mängel, für evtl. Mängel an nicht zugänglichen Bauteilen sowie für sonstige nicht festgestellte Grundstücksmerkmale (z. B. Bodenuntersuchungen bzgl. Standsicherheit, Befall durch tierische oder pflanzliche Schädlinge, schadstoffbelastete Bauteile und Bodenverunreinigungen) wird ausgeschlossen.

Sollten zu einem späteren Zeitpunkt Änderungen, andere Unterlagen oder abweichende Informationen und Angaben bekannt werden, so ist das Gutachten entsprechend zu modifizieren.

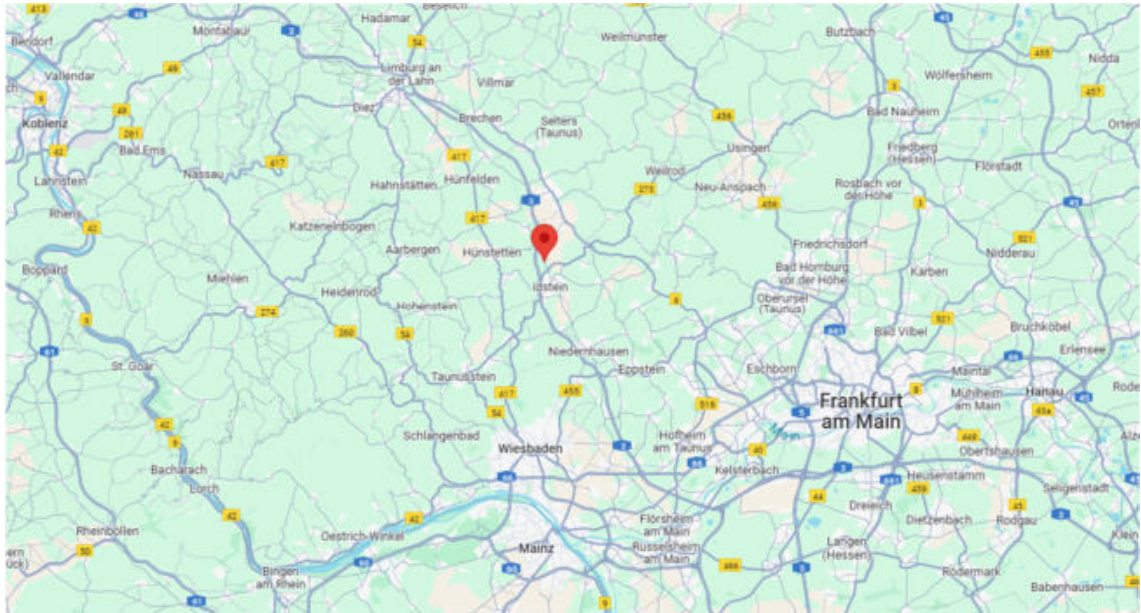
Das Gutachten wurde unter Verantwortung des beauftragten Sachverständigen erstellt, zulässige Zu- und Vorarbeiten wurden an einem Mitarbeiter des Sachverständigenbüro delegiert. Das Urheberrecht regelt sich nach den gesetzlichen Vorschriften.

## 2. Grundstücksbeschreibung

### 2.1 Standort und Lage

#### 2.1.1 Makrostandort

Abbildung 1: Makrostandort Idstein



Die Stadt Idstein mit knapp 27.700 Einwohnern (inkl. Nebenwohnsitz) ist ein Mittelzentrum im südhessischen Rheingau-Taunus-Kreis in landschaftlicher Umgebung und liegt Luftlinie ca. 15 km nördlich von Wiesbaden sowie rund 32 km nordwestlich von Frankfurt am Main. Idstein erstreckt sich über eine Fläche von ca. 7,86 ha und setzt sich neben der Kernstadt aus den elf Stadtteilen Dasbach, Ehrenbach, Eschenhahn, Heftrich, Kröftel, Lenzhahn, Niederauroff, Nieder-Oberrod, Oberauroff, Walsdorf, Wörsdorf zusammen. Weitere, nächstgrößere Städte sind Bad Camberg im Norden, Taunusstein im Südwesten sowie die Gemeinden Niedernhausen im Süden und Glashütten im Osten.

Die verkehrliche Anbindung ist durch den Direktanschluss an die Autobahn A3 Köln – Frankfurt sowie den Bundesstraßen B8, B275 und B417 insgesamt gut.

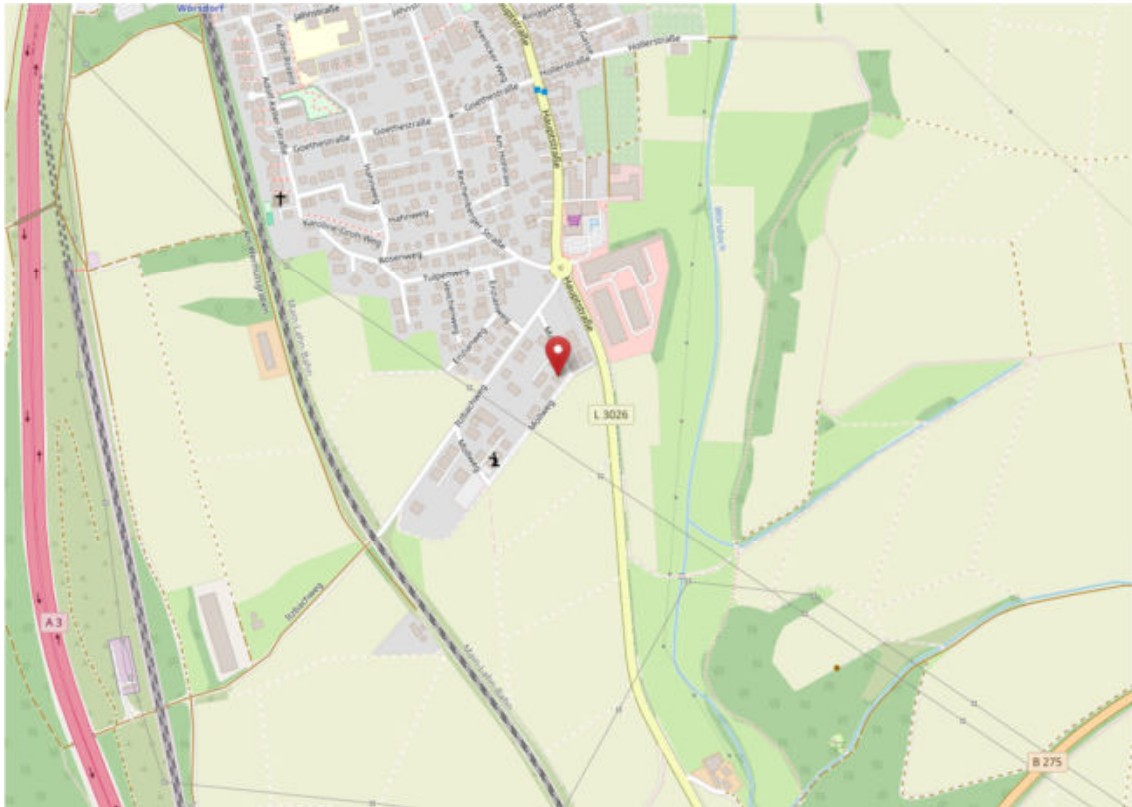
Die Stadt Idstein bietet insgesamt sechs Grundschulen, vier weiterführende Schulen, vier Berufs- und Förderschulen und eine Hochschule mit den Fachbereichen Chemie & Biologie sowie Gesundheit & Soziales. Darüber hinaus verfügt Idstein über mehrere Kindertagesstätten.

Im Ortskern von Idstein sind Einzelhandelsgeschäfte, Apotheken und Dienstleistungsgeschäfte ausreichend vorhanden. Die Versorgung mit Waren des täglichen Bedarfs und die ärztliche Versorgung ist in Idstein insgesamt gut.

Die Altstadt Idsteins ist von vielen gut erhaltenen Fachwerkhäusern geprägt, gehört zur deutschen Fachwerkstraße und ist somit ein beliebtes Ziel bei Besuchern.

## 2.1.2 Mikrostandort

Abbildung 2: Mikrolage Stadtteil Wörsdorf, Mollweg 3



Das Bewertungsgrundstück liegt im Idsteiner Stadtteil Wörsdorf, der sich etwa 3 km nördlich der Kernstadt befindet und mit rund 3.700 Einwohnern den größten Stadtteil darstellt.

### Ortslage

Das Bewertungsobjekt befindet sich in südlicher Ortsrandlage von Wörsdorf.

### Individualverkehr

Bei der adressgebenden Straße „Mollweg“ handelt es sich um eine voll ausgebaute Sammelstraße, die einspurig befahrbar ist und über einen einseitigen Bordstein verfügt. In Höhe des Bewertungsobjektes geht die Straße in einen nicht asphaltierten Feldweg über. Die regionale Verkehrsanbindung Wörsdorfs erfolgt hauptsächlich über die Landstraße L 3023, welche Wörsdorf mit der Kernstadt Idstein im Süden verbindet. In Idstein besteht Anbindung an die A3, über die neben weiteren Autobahnen u.a. die Städte Köln und Frankfurt zu erreichen sind.

### Parkierungssituation

Die zu bewertende Doppelhaushälfte verfügt über vier Außenstellplätze (Sondernutzungsrecht).

### Ö.P.N.V.

Der öffentliche Personennahverkehr in Wörsdorf wird durch Buslinien sowie Züge gewährleistet. Die nächstgelegene Bushaltestelle „Idstein-Wörsdorf Hollerstraße“ liegt etwa 450 Meter vom Bewertungsobjekt entfernt. Im Ortskern befindet sich zudem ein Busbahnhof in einer Entfernung von rund 700 Meter. In 1,3 km Entfernung befindet sich der Bahnhof „Idstein-Wörsdorf“, der u.a. über die Linien RB 21 (Limburg (Lahn) – Wiesbaden) und RB 22 (Limburg (Lahn) – Frankfurt (Main)) Anschluss an das Schienennetz der Deutschen Bahn herstellt. Zudem besteht S-Bahnanschluss (S1 und S8) nach Wiesbaden, Mainz und Frankfurt.

### Versorgungsinfrastruktur

Die Nahversorgung in Wörsdorf ist gut. In dem Stadtteil stehen Einkaufsmöglichkeiten (Aldi Nord und REWE) sowie Restaurants zur Verfügung. Ärztliche Versorgungseinrichtungen und die "Wörsbachschule" (Grundschule) sind fußläufig zu erreichen.

### Immissionen

Der "Mollweg" wird überwiegend von Anwohnern sowie durch Kunden des Schulz-Kirchner-Fachhochschulverlags sowie Besucher der Kindertagespflege "Quietschvergnügt" frequentiert.

Durch die landwirtschaftliche Nutzung südlich des Grundstücks ist mit Staubentwicklungen, Verschmutzungen und Lärmimmissionen zu rechnen.

## **2.1.3 Lagebeurteilung**

Im Hinblick auf das Standortumfeld und die benachbarten Nutzungen und Bebauungen sowie die ruhige Lage mit den gegebenen Verkehrsanbindungen sowohl im Individual-als auch Personenverkehr kann die Grundstückslage für die vorliegende Nutzung zusammenfassend als mittel beurteilt werden. In Bezug auf Wörsdorf handelt es sich um eine gute Wohnlage.

## **2.2 Rechtliche Gegebenheiten**

### **2.2.1 Art des Eigentumes**

Miteigentum

### **2.2.2 Grundbuch – Bestandsverzeichnis und Eigentümer**

#### Grundstücksdaten / Bestandsverzeichnis

Die Grundstücksdaten können dem vorliegenden, nicht beglaubigten Grundbuchauszug vom 10.03.2025 (Letzte Änderung 10.03.2025) wie folgt entnommen werden:

Amtsgericht: Idstein  
Grundbuch von: Wörsdorf  
Blatt: 2297

<b>Gemarkung</b>	<b>Flur</b>	<b>Flurstück</b>	<b>Wirtschaftsart</b>	<b>Lage</b>	<b>Größe</b>
Wörsdorf	2	67/1	Freifläche	Mollweg 3	570,00 m <sup>2</sup>

**Miteigentumsanteil an zu bewertender Grundstücksgröße  
(MEA 49,45/100) 281,87 m<sup>2</sup>**

#### Eigentumsverhältnisse

anonymisiert

### **2.2.3 Rechte, Lasten und Beschränkungen**

#### Grundbuch Abteilung II

##### Blatt 2297, lfd. Nr. 4:

Die Zwangsversteigerung zum Zwecke der Aufhebung einer Gemeinschaft ist angeordnet (Amtsgericht Idstein- Zwangsversteigerungsgericht -, 42 K 5/25); eingetragen am 10.03.2025.

#### Baulastenauskunft/Baulastenverzeichnis

Gemäß vorliegender Baulastenauskunft vom 03.06.2025 bestehen für das Grundstück keine Belastungen bzw. Begünstigungen im Baulastenverzeichnis.

#### Privatrechtliche Situation/ grundbuchlich nicht eingetragene Rechte und Lasten

Ggf. bestehende privatrechtliche Vereinbarungen und Abreden, die nicht grundbuchlich oder über Baulasten gesichert wurden, sind nicht bekannt und bleiben in diesem Gutachten unberücksichtigt.

#### Denkmalschutz

Gemäß Online -Abfrage (<https://denkxweb.denkmalpflege-hessen.de>) beim Landesamt für Denkmalpflege Hessen vom 13.08.2025 ist das Bewertungsobjekt nicht als Kulturdenkmal gemäß § 2 Abs. 1 Hessisches Denkmalschutzgesetz (HDSchG) oder als Bestandteil einer gemäß § 2 Abs. 3 HDSchG geschützten Gesamtanlage (Denkmalensemble) in das Denkmalverzeichnis des Landes Hessen eingetragen.

#### Altlasten / Kontaminationen

Baugrunduntersuchungen, geotechnische Untersuchungen bzw. Hinweise auf Kontaminationen liegen nicht vor, während des Ortstermins ergaben sich keine augenscheinlichen Anhaltspunkte. Es liegt keine Auskunft aus dem Bodenbelastungskataster vor. Aus der durchgeführten Objektbesichtigung ergaben sich diesbezüglich keine Verdachtsmomente. Gegenteilige Angaben konnten den vorliegenden Unterlagen auch nicht entnommen werden. Für die Wertermittlung wird insofern von einem altlastenfreien Zustand ausgegangen.

Dem Gutachten wird deshalb an dieser Stelle die hinreichende Tragkraft des Baugrundes sowie die Altlasten- und Kontaminationsfreiheit des Grundstückes und der aufstehenden Gebäude unterstellt.

## **2.2.4 Planungs- und baurechtliche Situation**

#### Flächennutzungsplan

Der online verfügbare Flächennutzungsplan der Stadt Idstein weist das Gebiet, in dem das Bewertungsgrundstück liegt, als „Gewerbefläche“ (G) im Sinne der BauNVO aus. Die südlich gelegenen landwirtschaftlich genutzten Flächen werden ebenfalls als „Gewerbeflächen“ ausgewiesen. Gemäß Angaben der Stadt Idstein soll bis 2035 ein neues Stadtentwicklungskonzept und daraus folgend ein neuer Flächennutzungsplan erarbeitet werden.

#### **Abbildung 3: Auszug Bebauungsplan**



### Bebauungsplan

Das Bewertungsobjekt liegt laut Internetpräsenz der Stadt Idstein (www.idstein.de/umwelt-bauen/stadtentwicklung-stadtplanung) vom 09.07.2025) im Geltungsbereich des seit dem 09.08.2004 rechtskräftigen Bebauungsplans "Itzbachweg" mit folgenden (wesentlichen) Festsetzungen:

- Gewerbenutzung
- Grundflächenzahl: 0,6
- Geschossflächenzahl: 1,2
- Zahl der Vollgeschosse: max. 2
- Bauweise offen

Die planungsrechtliche Beurteilung erfolgt in diesem Fall nach § 8 BauNVO. Demnach sind als Ausnahme-Bauvorhaben Wohnungen für Aufsichts-, Bereitschaftspersonen, und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind, zugelassen. Des Weiteren wird darauf hingewiesen, dass die im Bebauungsplan vorgesehen Gewerbenutzung weiterhin stabilisiert werden soll. Aufgrund der entstandenen Wohnbebauung werden zukünftig nur Gewerbebetriebe zugelassen, welche das Wohnen nicht wesentlich stören, sodass eine Anpassung an ein übliches Mischgebiet erfolgt.

### Besonderes Städtebaurecht

Es liegen keine Hinweise vor, dass für das Grundstück besonderes Städtebaurecht vorliegt.

### Bodenordnung

Es liegen keine Hinweise vor, dass das Grundstück im Bereich einer Bodenordnung gem. BauGB liegt.

### Baugenehmigung

Für das Doppelhaus konnte der Bauakte die Baugenehmigung vom 07.02.1995 entnommen werden. Demnach wurde ein Doppelhaus als Wohn- und Bürogebäude mit 8 PKW-Außenstellplätzen genehmigt und errichtet.

Entgegen der erteilten Baugenehmigung, die für die zu bewertende Doppelhaushälfte neben einer Wohnnutzung im Ober- und Dachgeschoss (Galerie), eine Büronutzung im Erd- und Kellergeschoss vorsieht, werden die Erd- und Kellergeschossflächen gemäß den Erkenntnissen vor Ort zu Wohnzwecken (EG an Dritte vermietet und KG leerstehend) genutzt. Eine Nutzungsänderung konnte der Bauakte jedoch nicht entnommen werden und liegt laut telefonischer Auskunft des zuständigen Bauamtes auch nicht vor. Unter Berücksichtigung dessen stellt die vorliegende Wertermittlung auf die genehmigte Nutzung („Büro-/Wohngebäude“) ab.

## **2.3 Beschaffenheitsmerkmale des Grundstücks**

### **2.3.1 Größe**

Die Größe des Wertermittlungsgrundstückes beträgt laut Grundbuchauszug 570 m<sup>2</sup>. Die anteilige Grundstücksfläche der zu bewertenden Doppelhaushälfte beträgt 281,87 m<sup>2</sup>.

### **2.3.2 Zuschnitt**

Das Bewertungsgrundstück besteht aus einem Flurstück mit annähernd unregelmäßigem Zuschnitt. Im Detail wird auf den als Anlage beigefügten Lageplan verwiesen.

### **2.3.3 Verkehrliche Erschließung**

Die verkehrliche Erschließung des Wertermittlungsgrundstückes wird durch die adressgebende Straße sichergestellt.

#### **2.3.4 Ver- und Entsorgung**

Es sind sämtliche Anschlüsse der öffentlichen Kanalisation, der öffentlichen Wasser-, ggf. der Gas- und der Elektrizitätsversorgung vorhanden.

#### **2.3.5 Umweltrisiken**

Das Grundstück befindet sich gemäß Online-Abfrage der Erdbebengefährdungskarte des Landes Hessen in der Erdbebenzone „0“ der von „0“ bis „3“ definierten Erdbebenzonen.

Das Grundstück liegt laut der Starkregengefahrenkarte der Stadt Idstein nicht in einem Hochwasserrisikogebiet.

## 3. Beschreibung der baulichen Anlagen

### 3.1 Allgemeines

Die nachfolgende Gebäudebeschreibung erfolgt nur insoweit, wie es für die Herleitung der Bewertungsparameter notwendig ist. Es werden die überwiegend vorhandenen Merkmale angegeben, in Teilbereichen können Abweichungen vorliegen, welche keinen Werteinfluss haben.

Sämtliche Feststellungen bei der Ortsbesichtigung erfolgten nur durch Inaugenscheinnahme. Es wurden keine zerstörenden Untersuchungen durchgeführt. Angaben über nicht sichtbare Bauteile und Baustoffe basieren daher auf vorliegenden Unterlagen, erhaltenen Auskünften oder baujahrestypischen Annahmen.

Bei dem Bewertungsobjekt handelt es sich um eine nach dem Wohnungseigentumsgesetz (WEG) geteilte Doppelhaushälfte.

### 3.2 Gebäudenutzung und -konzeption

Das Grundstück ist mit einer zweigeschossigen Doppelhaushälfte zzgl. hälftig ausgebautem Dachgeschoss (Galerie) mit versetztem Pultdach bebaut.

Die zu bewertende vollständig unterkellerte Doppelhaushälfte hat einen unregelmäßigen Grundriss und verfügt nach den Eindrücken vor Ort derzeit über insgesamt drei separate (Wohn-) Einheiten, die sich über das Kellergeschoss, das Erdgeschoss und das 1. Ober-/Dachgeschoss bzw. die Galerie erstrecken. Laut Baugenehmigung nebst Planunterlagen liegt im Wesentlichen folgende Nutzungsstruktur vor:

- KG: 2 Büroräume, Bad mit Dusche und WC, Heizungsraum/ Hausanschlussraum
- EG: 2 Büroräume, Küche, WC, Terrasse
- 1.OG: Wohneinheit: 2 Zimmer, Küche, Bad mit Badewanne, separater Dusche und WC, 2 Balkone
- Galerie: Wohneinheit/Galerie: 1 Raum, Empore

Die Erschließung der Doppelhaushälfte wird im Wesentlichen über zwei ebenerdige südöstlich und nordwestlich gelegene Hauseingänge sichergestellt. Die Flächen im Kellergeschoss werden gesondert über eine Außentreppe im Südwesten erschlossen. Die interne Erschließung der Obergeschossflächen und der Galerie erfolgt über einläufige, seitlich angeordnete Treppen.

Der Hausanschlussraum (Gemeinschaftseigentum) im Kellergeschoss ist vom Erdgeschoss über eine Treppe zu erreichen.

Neben den vier Außenstellplätzen verfügen die Außenanlagen der zu bewertenden Doppelhaushälfte über einen Gartenanteil mit Bäumen und Hecken.

Zusammenfassend handelt es sich um eine baujahrestypische Doppelhaushälfte mit funktionaler Grundrissgestalt.

### 3.3 Gebäudekonstruktion und Ausstattung

Nachstehende tabellarische Baubeschreibung bezieht sich auf die wesentlichen Merkmale zum Wertermittlungsstichtag. Abweichungen in Teilbereichen sind möglich, was sich jedoch nicht wertrelevant auswirkt.

#### Rohbau

Fundamente/Konstruktion: Einzelfundamente und/oder Streifenfundamente gem. statischen Erfordernissen; Konstruktion in Mauerwerksmassivbauweise

Außenwände/Fassade:	Mauerwerksmassivbauweise; verputzt und gestrichen, keine zusätzl. Wärmedämmung
Innenwände:	Mauerwerk
Deckenkonstruktion:	Stahlbetondecken,
Geschosstreppen:	Stahlbetontreppe (KG-DG)
Dachkonstruktion:	versetztes Pultdach
Dachdeckung:	Frankfurter Pfanne, Giebelstreifen mit Schieferplatten eingedeckt
Dachentwässerung:	außenliegend

### **Ausbau**

Außentüren:	Kunststoff
Fenster - Rahmen:	Kunststoff
Fenster - Art:	Einfachfenster
Fenster - Ergänzung:	einflügelig
Fenster - Verglasung:	Doppelverglasung
Fenster - Rollläden vorhanden:	ja (Kunststoff)
Fenster - Rollläden (Betrieb):	manuell
Fenster - Fensterbänke außen:	Kunststoff
Fenster - Fensterbänke innen:	Kunststoff, Werzalit
Innenwände:	verputzt, tapeziert, gestrichen, Sanitärbereiche raumhoch gefliest
Treppen - Konstruktion:	Stahlbetontreppe
Treppen - Material / Belag:	Holz/Fliesen
Treppen - Geländer:	Stahl
Innentüren - Materialien:	Hohlspantür, beschichtet
Innentüren - Zargen:	Holz
Decken - massiv:	tapeziert und mit Anstrich
Bodenbeläge – Hauptnutzfl.:	Teppich, Laminat, Fliesen
Bodenbeläge – Sanitärfl.:	Fliesen
Sanitärbereich:	baujahrestypisch mit handelsüblichen Sanitärobjekten

### **Haustechnische Anlagen**

Haustechnikräume:	Keller (Gemeinschaftseigentum)
Versorgungstechnik:	Gas
Entsorgungstechnik:	Kanal
Heizung - Art:	Gastherme im Dachgeschoss, Heizkörper, Kamin im 1. OG (seit ca. 2010)
Heizung - Energieträger:	Gas
Heizung - Wärmeverteilung:	konventionelle Plattenheizkörper mit Thermostatsteuerung
Warmwasseraufbereitung:	Therme

### **Sonstiges**

Besondere Bauteile:	Balkone mit Fliesenbelag und Metallgeländer
---------------------	---

Erschließungssituation: Terrasse mit Fliesenbelag  
öffentliche Straße

#### **Fazit**

Ausstattung: überwiegend baujahrestypisch  
Sanitärausstattung: überwiegend baujahrestypisch  
Elektroinstallation: überwiegend baujahrestypisch  
Unterhaltungszustand: vernachlässigt

### **3.4 Außenanlagen**

Gartenflächen: Bäume, Sträucher, Rasen  
Befestigte Flächen /Stellplätze: 4 Stellplätze; Geh- (Fußgängerweg zum Haupteingang) und Fahrflächen wurden mit Beton-Verbundsteinpflastersteinen befestigt.  
Befestigungen/Einfriedungen: Das Gelände weist im Innenhof und Garten teilweise verschiedenen Zaunarten (Maschendraht-, Holzstaketen-, Sichtschutz- und Jägerzaun) aus  
Geh- und Fahrwege: befestigt, Pflastersteine  
Sonstiges: -

### **3.5 Gebäudeübersicht/ Flächenaufstellung**

Ein Aufmaß ist nicht Auftragsbestandteil und wurde im Rahmen der Wertermittlung nicht durchgeführt. Die nachfolgend aufgeführten Wohn-/Nutzflächen wurden entsprechend der Bauakte entnommenen Aufstellung „Zusammenfassung nach Geschossen“ des Architektenbüro Dipl. Ing. Hans-D. Meyer in Ansatz gebracht. Die Wohn-/Nutzflächen werden als zutreffend vorausgesetzt. Die Ausweisung erfolgt lediglich nachrichtlich. Ein gesonderter Werteinfluss geht hieraus nicht hervor.

Die Bruttogrundfläche (BGF) gemäß DIN277 ist die Summe der Grundflächen allernutzbaren Grundrissebenen inkl. deren konstruktiver Umschließung. Nachfolgend wird nur die BGF der überwiegend vollständig umbauten Bereiche berücksichtigt (z.B. inkl. eingerückter Loggien und exkl. Vorspringender Balkone oder Dachterrassen).

Eine Berechnung der BGF lag zum Stichtag nicht vor, weshalb die BGF durch den Sachverständigen anhand der bemaßten Grundrisspläne und der Liegenschaftskarte eigenermittelt wurde.

### BRI/ BGF/ Nutz- und Wohnflächen

Nr.		Bau- jahr	bebaute Fläche m <sup>2</sup>	Geschoss	BGF m <sup>2</sup>	Miet-/Nutz- fläche m <sup>2</sup>
1	<b>Doppelhaushälfte</b>	1999	82,00			
	Wohn- und Nutzfläche			UG		55,23
	Wohn- und Nutzflächen			EG		61,28
	Wohn- und Nutzflächen			OG		73,15
	Wohn- und Nutzflächen			Galerie		28,78
	<b>Summe rd.</b>		82,00		281,00	218,00
<b>Summe gesamt</b>			<b>82,00</b>		<b>281,00</b>	<b>218,00</b>
						<b>4 St.</b>

### Maß der baulichen Nutzung

Grundstücksgröße		285,00 m <sup>2</sup>
./. bebaute Fläche EG		82,00 m <sup>2</sup>
Restfläche Außenanlagen		203,00 m <sup>2</sup>
davon befestigt	ca. 60%	121,80 m <sup>2</sup>
unbefestigt	ca. 40%	81,20 m <sup>2</sup>

### Grundstücksausnutzung

GRZ	82,00 / 285,00 =	0,29
GFZ	281,00 / 285,00 =	0,99
Ausbaufaktor	218,00 / 281,00 =	0,78

## 3.6 Marktsituation

Marktdaten wurden u. a. aktuellen, frei verfügbaren Marktberichten entnommen. Die hierin enthaltenen, teilweise breit gefächerten Angaben und Einschätzungen der Maklerhäuser zum Miet- und Renditeniveau bzw. Verlauf, Transaktionsvolumen, Umsatzzahlen, Entwicklungen, Tendenzen, Einflüsse durch Prognosen etc. wurden insofern mit entsprechender Sorgfalt verarbeitet und ausgewertet.

### Wirtschaft:

Die gesamtwirtschaftliche Lage Deutschlands befindet sich weiterhin in einer Phase der konjunkturellen Abschwächung. Nach Angaben des Statistischen Bundesamts (Destatis) verzeichnete das reale, kalenderbereinigte Bruttoinlandsprodukt im Jahr 2024 einen leichten Rückgang um 0,20 %, nachdem bereits im Vorjahr ein Minus von 0,30 % zu verzeichnen war. Für das Jahr 2025 rechnet das Deutsche Institut für Wirtschaftsforschung (DIW) mit einer moderaten Stabilisierung und einem realen BIP-Wachstum von rund 0,30 % (Quelle: Destatis; DIW, Stand August 2025). Damit zeigt sich die deutsche Volkswirtschaft zwar leicht erholt, bleibt jedoch weit hinter dem langjährigen Trendwachstum zurück.

Die Preisentwicklung hat sich im Jahresverlauf 2025 deutlich beruhigt. Nach den Hochphasen der Jahre 2022 und 2023, in denen die Inflationsrate zeitweise auf über 8 Prozent gestiegen war, lag die Teuerungsrate im August 2025 bei 2,20 %. Damit ist die Inflationsdynamik spürbar abgeflacht, bleibt aber oberhalb des von der Europäischen Zentralbank angestrebten Zielwerts von 2,00 %.

Am Arbeitsmarkt zeigen sich erste Ermüdungserscheinungen. Nach den jüngsten Daten der Bundesagentur für Arbeit lag die bundesweite Arbeitslosenquote im August 2025 bei 6,40 % und damit um 0,30 % höher als im Vorjahresmonat. In Hessen betrug die Quote 5,00 % (Vorjahr: 4,70 %).

Strukturell wird die konjunkturelle Entwicklung weiterhin durch mehrere Belastungsfaktoren eingeschränkt. Dazu zählen nach wie vor hohe Energie- und Vorleistungskosten, eine schwache globale Nachfrage, geopolitische Unsicherheiten und ein zurückhaltender Welthandel. Die Bundesregierung reagiert mit verschiedenen fiskalpolitischen Impulsen und Investitionsprogrammen, die insbesondere auf Energieeffizienz, Digitalisierung und Infrastruktur abzielen. Unterstützend wirkt zudem die geldpolitische Wende der Europäischen Zentralbank: Nach mehreren Zinssenkungen seit Mitte 2024 wurde der Hauptrefinanzierungssatz zuletzt am 5. Juni 2025 um weitere 25 Basispunkte auf nunmehr 2,15 % gesenkt (Quelle: EZB, Stand Juni 2025). Damit reagiert die EZB auf die abnehmende Inflation und die schwache Konjunktur in der Eurozone.

Die Zinsentwicklung hat sich zuletzt leicht zugunsten der Investoren verändert. Zehnjährige Hypothekendarlehen werden derzeit zu Konditionen von etwa 3,50 % angeboten (September 2025), während die Rendite zehnjähriger Bundesanleihen bei rund 2,10 % liegt (Quelle: EZB; Deutsche Bundesbank, Stand September 2025). Damit hat sich der Renditeabstand zwischen Immobilien- und Anleiheinvestitionen etwas verringert, was die Attraktivität langfristiger Immobilienanlagen leicht dämpft. Gleichwohl bleiben energieeffiziente und ESG-konforme Immobilien in Frankfurt aufgrund der hohen institutionellen Nachfrage und begrenzten Verfügbarkeit weiterhin gefragt.

#### Grundstücksmarkt:

Der Wohngebäudebestand in Idstein hat sich im Zeitraum 2013 – 2023 von 5.560 Gebäuden auf aktuell 5.849 Gebäude nur geringfügig erhöht. Im Jahr 2023 wurden Angabe gemäß 24 Wohngebäude dem Markt neu zugeführt. Die Anzahl der fertiggestellten Wohnungen wird mit 34 angegeben. Der Bestand an Wohnungen wird seitens IZ-Research zum Jahresende 2023 mit 15.545 Stück publiziert.

Laut Immobilienmarktbericht 2025 des Gutachterausschusses für den Bereich Hochtaunuskreis (ohne die Städte Oberursel und Bad Homburg v.d. Höhe), Main-Taunus-Kreis und Rheingau-Taunus-Kreis sowie den Landkreis Limburg-Weilburg wurden im Rheingau-Taunus-Kreis im Jahr 2024 nach 1.496 im Jahr 2023 1.176 Grundstückskaufverträge mit einem Geldumsatz von insgesamt 331,80 Mio. € registriert. Während sich die Anzahl der Kaufverträge im Vergleich zum Vorjahr um gut 21 % reduzierte, ist der Geldumsatz mit gut 27 % etwas stärker zurückgegangen.

In Idstein selbst (für Wörsdorf werden keine Angaben gemacht) wurden im Jahr 2024 58 Kaufverträge über bebaute Grundstücke mit einem Geld- und einem Flächenumsatz von rund 49,39 Mio. € respektive rund 60.000 m<sup>2</sup> beurkundet. Im Vergleich zum Vorjahr haben sich somit die Anzahl der Kaufverträge (2023: 78 Stk.) sowie der Geld- (2023: rund 56,87 Mio. €) und Flächenumsatz (2023: rd. 103.000 m<sup>2</sup>) deutlich reduziert. Von den zuvor genannten Kaufverträgen entfallen auf die zutreffende Objektart der Doppelhaushälften 11 Verkäufe (2023: 8 Stk.). Der Geldumsatz in diesem Segment wird nach rund 4,40 Mio. € im Vorjahr nunmehr auf rund 6,90 Mio. € beziffert. Der durchschnittliche Kaufpreis der auswertbaren Verkäufe der letzten drei Jahre (bis 1,80 Mio. €) in Idstein wird mit 569.350 € angegeben, wobei sich der Durchschnittspreis auf Doppelhaushälften mit folgenden Eigenschaften bezieht: Baujahr 1950-2021; mittlere Grundstücksgröße 356 m<sup>2</sup>; mittlere Wohnfläche 156 m<sup>2</sup>; mittlerer Bodenrichtwert 505 €/m<sup>2</sup>. Bezogen auf den m<sup>2</sup> Wohnfläche ergibt sich somit ein durchschnittlicher Preis von gut 3.820 €.

Das Maklerhaus Engel & Völkers gibt folgende Kaufpreise für Häuser in Idstein zum 1. Quartal 2025 an:

- Haus: € 2.845/m<sup>2</sup> (2024: € 3.041/m<sup>2</sup>)



oder die Gesundheit von Nutzern beeinträchtigen oder gefährden. Gegenteilige Verdachtsmomente waren nicht erkennbar.

Bei der Ortsbesichtigung wurden auftragsgemäß keine Funktionsprüfungen haustechnischer und sonstiger Anlagen vorgenommen. Sämtliche Feststellungen erfolgten nur durch Inaugenscheinnahme. Ebenso wurde keine Prüfung der Standsicherheit, der Einhaltung der Brand- und Schallschutzbestimmungen sowie der Energieeinsparverordnung bzw. hinsichtlich daraus ggf. resultierender Nachrüstpflichten durchgeführt.

### **3.7.2 Energetische Beschaffenheit**

Das Gebäudeenergiegesetz (GEG) ist seit 01.11.2020 in Kraft und legt energetische Anforderungen an beheizte und/oder klimatisierte Gebäude fest. Das Gesetz hat die Energieeinsparverordnung (EnEV), sowie das Energieeinsparungsgesetz (EnEG) und das Erneuerbare-Energien-Wärme-gesetz (EEWärmeG) abgelöst bzw. deren Inhalte tlw. übernommen. Inhalt des GEG sind Vorgaben zur Heizungs- und Klimatechnik sowie zum Wärmedämmstandard und Hitzeschutz von Gebäuden.

Demnach müssen Eigentümer von Bestandsgebäuden bestimmte Nachrüst- und Austauschpflichten erfüllen, wie z.B. der Austausch von Öl- und Gas-Heizkesseln, die älter als 30 Jahre sind. (Die Austauschpflicht gilt jedoch nicht für Brennwert- und Niedertemperatur-Kessel). Die obersten Geschossdecken zu unbeheizten Dachräumen mussten bereits bis Ende 2015 nachträglich gedämmt werden, wenn sie keinen so genannten "Mindestwärmeschutz" (i.d.R. 4 Zentimeter Wärmedämmung) aufweisen. Bei Holzbalkendecken genügt es, die Hohlräume mit Dämmstoff zu füllen. Alternativ dazu kann auch das darüber liegende Dach mindestens entsprechend gedämmt sein.

Bezogen auf Neubauten werden bestimmte Anteile an regenerativen Energien vorgegeben, die das Gebäude zum Heizen oder auch Kühlen verwendet. Die energetischen Mindestanforderungen an Neubauten fallen im GEG nunmehr etwas geringer aus als in der zuvor geltenden Energieeinsparverordnung (EnEV). Danach darf ein Neubau höchstens 55 % der Primärenergie eines Referenzwerts verbrauchen, der für jedes Gebäude individuell errechnet wird.

Auch im GEG wird nach wie vor vorgeschrieben, dass Verkäufer bzw. Vermieter in bestimmten Fällen (u. a. Errichtung, Änderung oder Erweiterung von Gebäuden) einen Energieausweis vorlegen müssen, der den energetischen Gebäudezustand einschätzt bzw. dokumentiert.

Mögliche Auswirkungen von Nachhaltigkeits- bzw. ESG-Kriterien auf den Verkehrswert/Marktwert von Immobilien überlagern sich mit anderen Einflüssen und können in der Regel nicht isoliert betrachtet oder quantifiziert werden. Sie spiegeln sich auch in den Ansätzen für die Wertermittlung wider (z.B. marktüblich erzielbarer Mietzins, Bewirtschaftungskosten, Liegenschaftszinssatz, Restnutzungsdauer) und werden somit implizit berücksichtigt.

Ein Energieausweis lag anlässlich dieser Bewertung nicht vor. Gemäß Besichtigung ist von einem baujahrestypischen energetischen Zustand mit Modernisierungs- und Instandhaltungsbedarf auszugehen.

### **3.8 Baujahr und Nutzungsdauer**

#### **3.8.1 Baujahr**

Die vorliegenden Planunterlagen des Doppelhauses sind mit 1997 datiert. Die Fertigstellung kann unter Ansatz einer angemessenen Bauzeit sowie mit Blick auf die Angaben im Rahmen der Besichtigung mit 1999 unterstellt werden.

#### **3.8.2 Gesamtnutzungsdauer**

Aufgrund der mittelmäßigen Gebäudequalitäten und des vorgefunden Gebäudezustandes am Besichtigungstag, wird die Gesamtnutzungsdauer des Objektes modellkonform in Anlehnung an die Anlage 2 der ImmoWertV in Ansatz gebracht.

Die anzusetzende Gesamtnutzungsdauer ist eine Modellgröße, die im Wesentlichen davon bestimmt wird, wie lange die baulichen Anlagen unter vernünftigen Gesichtspunkten gemäß ihrer Zweckbestimmung wirtschaftlich nutzbar sind. Neben marktökonomischen Faktoren, z.B. der Lage des Objekts, spielen vor allem Art und Beschaffenheit der baulichen Anlagen sowie die Ausstattungsqualität eine maßgebliche Rolle. Die technische Lebensdauer der baulichen Anlagen kann lediglich als oberste Grenze angesehen werden.

Für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser, Doppelhäuser und Reihenhäuser wird in der ImmoWertV je nach Standardstufe eine Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren angegeben.

Die Restnutzungsdauer wird grundsätzlich aus dem Unterschiedsbetrag zwischen Gesamtnutzungsdauer und dem Alter des Gebäudes am Wertermittlungsstichtag ermittelt. Das Ergebnis ist daraufhin zu prüfen, ob es dem Zeitraum entspricht, indem das Gebäude bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden kann (wirtschaftliche Restnutzungsdauer), wobei die rechtliche Zulässigkeit der angesetzten Nutzung vorausgesetzt wird.

Abweichend vom tatsächlichen Baujahr kann dabei je nach erfolgten bzw. unterlassenen Instandsetzungen, Modernisierungen etc. ein fiktives Baujahr entsprechend dem baulichen Zustand angesetzt werden. Im vorliegenden Fall werden die veranschlagten und kostenseitig in Absatz gebrachten Maßnahmen berücksichtigt.

Insgesamt kann auf Basis des vorgenannten Modells für das Bewertungsobjekt ein Modernisierungsgrad, welcher kleine Modernisierungen im Rahmen der Instandhaltung beinhaltet (2 Punkte), ermittelt werden:

## Ermittlung der Restnutzungsdauer bei Modernisierungen

gem. Anlage 2 (zu § 12 Absatz 5 Satz 1) ImmoWertV 2021

Baujahr fiktiv:	1999	Ursprungsbaujahr:	1999
Sanierung:	unbekannt	Sanierung zuletzt vor Modernisierung:	unbekannt
Gesamtnutzungsdauer (GND):	80 Jahre		
Alter:	26 Jahre	Relatives Alter:	33%

Modernisierungselemente	Maximal zu vergebende Punkte	Erreichte Punkte
Dacherneuerung inkl. Verbesserung der Wärmedämmung	4	0
Modernisierung der Fenster und Aussentüren	2	0
Modernisierung der Leitungssysteme (Strom, Gas, Wasser, Abwasser)	2	0
Modernisierung der Heizungsanlage	2	0
Wärmedämmung der Aussenwände	4	0
Modernisierung der Bäder	2	1
Modernisierung des Innenausbau, z.B. Decken, Fussböden, Treppen	2	1
Wesentliche Verbesserung der Grundrissgestaltung	2	0
<b>Summe</b>		<b>2</b>

Modernisierungsgrad	Modernisierungspunktzahl		
nicht modernisiert	0	bis	1
kleine Modernisierungen im Rahmen der Instandhaltung	2	bis	5
mittlerer Modernisierungsgrad	6	bis	10
überwiegend modernisiert	11	bis	17
umfassend modernisiert	18	bis	20
<b>kleine Modernisierungen im Rahmen der Instandhaltung</b>			<b>2</b>

Modernisierungspunkte	a	b	c	ab einem relativen Alter von
0	1,2500	2,6250	1,5250	60%
1	1,2500	2,6250	1,5250	60%
2	1,0767	2,2757	1,3878	55%
3	0,9033	1,9263	1,2505	55%
4	0,7300	1,5770	1,1133	40%
5	0,6725	1,4578	1,0850	35%
6	0,6150	1,3385	1,0567	30%
7	0,5575	1,2193	1,0283	25%
8	0,5000	1,1000	1,0000	20%
9	0,4660	1,0270	0,9906	19%
10	0,4320	0,9540	0,9811	18%
11	0,3980	0,8810	0,9717	17%
12	0,3640	0,8080	0,9622	16%
13	0,3300	0,7350	0,9528	15%
14	0,3040	0,6760	0,9506	14%
15	0,2780	0,6170	0,9485	13%
16	0,2520	0,5580	0,9463	12%
17	0,2260	0,4990	0,9442	11%
18	0,2000	0,4400	0,9420	10%
19	0,2000	0,4400	0,9420	10%
20	0,2000	0,4400	0,9420	10%
<b>2</b>	<b>1,0767</b>	<b>2,2757</b>	<b>1,3878</b>	<b>55%</b>

Formel zur Ermittlung der Restnutzungsdauer											
RND =	a	x	$\frac{\text{Alter}^2}{\text{GND}}$	-	b	x	Alter	+	c	x	GND
RND =	1,0767	x	$\frac{26^2}{80}$	-	2,2757	x	26	+	1,3878	x	80
RND =	60,95	≈	rd. 61 Jahre								
<b>Ermittelte Restnutzungsdauer</b>											<b>rd. 61 Jahre</b>

Unter Berücksichtigung des Zustands nach unterstellter Sanierung / Modernisierung und der am Besichtigungstag ansonsten festgestellten Objektqualität und -ausstattung, kann für das zu bewertende Objekt eine zu erwartende Restnutzungsdauer von rd. 61 Jahre abgeleitet werden. In Kombination mit einer zugrunde gelegten Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren errechnet sich hieraus für das Objekt ein fiktives Baujahr von 2006.

Die bei der Bewertung zugrunde gelegten Parameter können wie folgt zusammengefasst werden:

Ursprungsbaujahr:	1999
Baujahr (fiktiv)	2006
Gesamtnutzungsdauer (GND):	80 Jahre
Alter am Stichtag (fiktiv):	19 Jahre
Restnutzungsdauer (RND):	61 Jahre

Bei ordnungsgemäßer Pflege können die vorgenannte Gesamt- und Restnutzungsdauer gleichermaßen auch für die Außenanlagen angesetzt werden.

## 4. Verkehrswertermittlung

### 4.1 Übersicht der Wertermittlungsverfahren

Der Verkehrswert wird in der deutschen Immobilienbewertung gem. § 194 BauGB wie folgt definiert:

*"Der Verkehrswert (Marktwert) wird durch den Preis bestimmt, der in dem Zeitpunkt, auf den sich die Ermittlung bezieht, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und der Lage des Grundstückes oder des sonstigen Gegenstandes der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre."*

Entsprechend der vorgenannten Definition handelt es sich demgemäß um einen fiktiven Preis der sich stichtagsbezogen am wahrscheinlichsten erzielen lassen würde.

Zur Ermittlung des Verkehrswertes werden in Deutschland in der Regel das Vergleichswertverfahren, das Sachwertverfahren oder das Ertragswertverfahren bzw. mehrere dieser genormten Verfahren angewandt.

Beim **Vergleichswertverfahren** werden Verkaufsfälle herangezogen, die in ihren wertbestimmenden Merkmalen möglichst dem Bewertungsobjekt ähneln. Unterschiede der Vergleichsgrundstücke zu der zu bewertenden Immobilie sind angemessen zu berücksichtigen. Das Vergleichswertverfahren wird überwiegend zur Bewertung von Eigentumswohnungen und von Grund und Boden angewendet. Sofern genügend geeignete Vergleichspreise, die hinsichtlich der ihren Wert beeinflussenden Merkmale mit dem zu bewertenden Objekt hinreichend übereinstimmen, bzw. vergleichbar sind, werden diese auch bei der Bewertung von Doppelhaushälften herangezogen.

Sofern die Vergleichsfälle sich nicht zu sehr vom Bewertungsobjekt unterscheiden, ist dies grundsätzlich die zuverlässigste Methode, den Verkehrswert zu ermitteln.

Beim **Sachwertverfahren** wird der Wert der baulichen Anlagen auf der Grundlage von sogenannten Normalherstellungskosten (oder gleichwertige Ansätze) ermittelt, wobei ggf. die Steigerung des Baupreisindex bis zum Wertermittlungsstichtag und die bis dahin eingetretenen Wertverluste durch Alterung und bauliche Mängel, Schäden etc. berücksichtigt werden. Danach wird der Bodenwert aufaddiert.

Das Sachwertverfahren wird vorwiegend für die Bewertung von Ein- und Zweifamilien, sowie Doppelhäusern eingesetzt, sofern erstrangig nicht auf das Vergleichswertverfahren

zurückgegriffen werden kann. Zur Anpassung an die Marktlage werden in vielen Fällen Anpassungsfaktoren der örtlichen oder überregionalen Gutachterausschüsse herangezogen, wobei diese nach allgemein anerkannter Bewertungstheorie nur bei "modellkonformer" Vorgehensweise anwendbar sind.

Das **Ertragswertverfahren** wird für Immobilien angewendet, bei denen die erzielbaren Erträge im Vordergrund stehen. So werden z. B. Mehrfamilienhäuser und gewerbliche Objekte mit Hilfe des Ertragswertverfahrens bewertet. Zur Ermittlung des Ertragswertes wird der marktorientiert erzielbare Reinertrag unter Berücksichtigung des Bodenwertanteils, der Restnutzungsdauer des Gebäudes und eines marktgerechten Liegenschaftszinssatzes kapitalisiert. Vorgenannter Liegenschaftszinssatz ist der Zinssatz, mit dem der Verkehrswert von Liegenschaften im Durchschnitt marktüblich verzinst wird. Der Liegenschaftszinssatz wird auf der Grundlage geeigneter Kaufpreise bebauter Grundstücke nach den Grundsätzen des Ertragswertverfahrens unter Berücksichtigung der Jahresreinerträge und einer wirtschaftlichen Restnutzungsdauer abgeleitet. Dabei weicht die Verzinsung von Liegenschaften vom Kapitalmarktzins ab. Die Ursache hierfür liegt darin, dass die Anlage in Grund und Boden langfristig ist und als wertbeständig gilt. Die Höhe des Liegenschaftszinssatzes ist abhängig von der regionalen Grundstücksmarktlage, von der allgemeinen wirtschaftlichen Situation und der Lage am Kapitalmarkt.

Es wird bei jeder Wertermittlung geprüft, ob das aus den vorgenannten Verfahren gewonnene Ergebnis bereits als Verkehrswert angesehen werden kann oder ob Anpassungen vorzunehmen sind. Dieses erfolgt durch entsprechende Zu- oder Abschläge.

## 4.2 Auswahl des Wertermittlungsverfahrens

Doppelhaushälften gehören zur Kategorie von Immobilien, bei denen in erster Linie eine Eigennutzung im Vordergrund steht. Sofern keine ausreichend oder direkt verwertbaren Vergleichspreise verfügbar sind, wird üblicherweise erstrangig das Sachwertverfahren für die Ermittlung des Verkehrswertes herangezogen.

Für die Anwendung des Vergleichswertverfahrens stehen gemäß Auskunft des regional zuständigen Gutachterausschusses nicht genügend Kaufpreise von Objekten zur Verfügung, die mit dem Bewertungsobjekt hinreichend genau vergleichbar sind. Insofern wird der Verkehrswert im vorliegenden Fall lediglich mittels des Sachwertverfahrens abgeleitet.

Bei der Herleitung des Verkehrswertes wird in diesem Gutachten bewertungstheoretisch von einem mängelfreien und demgemäß nach heutigen Standards gebrauchsfähigen Objekt ausgegangen. Die ggf. kalkulatorischen Aufwendungen zur Herstellung dieses zeitgemäßen und marktgängigen Standards in einem wirtschaftlich vertretbaren Rahmen werden in allen Verfahren vor Ausweisung des Verkehrswertes in Abzug gebracht und basieren auf einschlägigen Kostenkennwerten aus der Fachliteratur, die im Zweifelsfall auf Basis einer dezidierten Planung und über Marktabfragen zu bestätigen wären.

Wesentlicher Bestandteil des Sachwertverfahrens ist der Bodenwert, dessen Ermittlung im nachfolgenden Kapitel dargestellt ist. Danach erfolgt zunächst die Ermittlung des Sachwertes als Basis des Verkehrswertes. Hierbei wird zunächst der vorläufige Sachwert (vor boGs<sup>1</sup>) ermittelt, bevor der Werteeinfluss der besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale berücksichtigt und der Sachwert des belasteten Grundstücks ermittelt wird.

## 4.3 Bodenwert

Sowohl die Sach- als auch die Ertragswertermittlung erfordern die separate Ermittlung des Bodenwerts. Dieser wird gemäß §14 ImmoWertV ohne Berücksichtigung der vorhandenen baulichen Anlagen und vorrangig im Vergleichswertverfahren ermittelt.

---

<sup>1</sup> besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Da im vorliegenden Fall keine direkten Vergleichspreise unbebauter Grundstücke in ausreichender Anzahl und Qualität zur Verfügung stehen, wird auf den vom zuständigen Gutachterausschuss ermittelten Bodenrichtwert zurückgegriffen.

Das Bewertungsgrundstück befindet sich zum Stichtag 01.01.2024 innerhalb folgender Richtwertzone:

- Gemeinde: Idstein
- Gemarkung: Wörsdorf
- Nr. der Bodenrichtwertzone: 710006
- Stichtag: 01.01.2024
- Qualität: baureifes Land
- Beitragszustand: Erschließungsbeitragsfrei
- Nutzungsart: Gewerbliche Baufläche
- Fläche: keine Angabe
- Zonaler Bodenrichtwert: € 95,00/m<sup>2</sup>

Aufgrund der Bebauung (DHH) und Nutzung des zu bewertenden Grundstückes (Wohnen/Büro) selbst sowie der Nachbargrundstücke (überwiegend Wohnnutzung) wird der zuvor genannte Bodenrichtwert für das zu bewertende Grundstück als nicht zutreffend angesehen. Nachfolgend wird daher hilfsweise auf die nördlich gelegene Bodenrichtwertzone 710003, die sich auf Wohnbauflächen bezieht, Bezug genommen.

Der Bodenrichtwert bezieht sich hierbei zum 01.01.2024 auf die folgenden Festsetzungen:

- Nr. der Bodenrichtwertzone: 710003
- Stichtag: 01.01.2024
- Qualität: baureifes Land
- Beitragszustand: Erschließungsbeitragsfrei
- Nutzungsart: Wohnbaufläche
- Fläche des Richtwertgrundstücks 650 m<sup>2</sup>
- Zonaler Bodenrichtwert: € 380,00/m<sup>2</sup>

Aufgrund der vorliegenden Mischnutzung (Büro/ Wohnen) und im Hinblick auf die sonstigen Grundstücksmerkmale des zu bewertende Grundstückes wird der Bodenrichtwert um pauschal 10 % reduziert und mit gerundet 340 €/m<sup>2</sup> angesetzt. Der vergleichsweise moderate Abschlag i.H.v. 10 % berücksichtigt u.a. die Ortsrandlage und die geringere Größe des Bewertungsgrundstückes

#### 4.3.1 Ermittlung des Bodenwertes

Spezifischer Lagewert am Stichtag:	€	340,00/m <sup>2</sup>
Anteilige Grundstücksgröße netto m <sup>2</sup> :		281,87 m <sup>2</sup>

Bodenwert unbelastet	Größe m <sup>2</sup>	Einzelwert netto/fertig er- schlossen (€/m <sup>2</sup> )		Gesamtwert
Flurstück 67/1	281,87	340,00	€	95.835,80
Summe	281,87	340,00	€	95.835,80
Rundung			€	164,20
<b>Bodenwert</b>	(i.M. rund € 355,00)		<b>€</b>	<b><u>96.000,00</u></b>

Bezogen auf die oberirdische BGF entspricht der Bodenwert rund € 469,00/m<sup>2</sup>, bezogen auf die Wohn- und Nutzfläche sind es € 439,00/m<sup>2</sup>.

#### **4.4 Sachwertverfahren**

Das Sachwertverfahren basiert im Wesentlichen auf den Herstellungskosten einer Immobilie. Der Sachwert setzt sich zusammen aus dem Bodenwert, dem Wert der Gebäude und dem Wert der Außenanlagen. Der Bodenwert wird dabei – wie bereits erfolgt – separat ermittelt. Der Wert der Gebäude wird auf der Grundlage von Herstellungswerten unter Berücksichtigung der Wertminderung wegen Alters abgeleitet.

Alle der unter Pkt. 4.1 beschriebenen Wertermittlungsverfahren haben das Ziel, den Verkehrswert, d.h. den am Markt am wahrscheinlichsten zu erzielenden Preis (Marktwert) zu ermitteln. Das herstellungskostenorientierte Rechenergebnis im Sachwertverfahren ist jedoch in aller Regel nicht mit hierfür gezahlten Marktpreisen identisch. Dies gilt insbesondere bei Objekten in sehr guten, stark nachgefragten Lagen oder bei einer Angebotsknappheit. Daher muss das Rechenergebnis (vorläufiger Sachwert) an den Markt bzw. an die für vergleichbare Immobilien realisierten Kaufpreise angepasst werden. Diese Anpassung erfolgt mittels sogenannter Sachwertfaktoren (Marktanpassungsfaktoren), welche durch die jeweils zuständigen Gutachterausschüsse abgeleitet werden. Ggf. kann zusätzlich eine Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge erforderlich werden.

##### **4.4.1 Normalherstellungskosten**

Der Ermittlung der durchschnittlichen Herstellungskosten sind in der Regel modellhafte Kostenkennwerte zugrunde zu legen, die auf eine Flächen-, Raum- oder sonstige Bezugseinheit bezogen sind (Normalherstellungskosten).

Bei der vorliegenden Bewertung werden entsprechend des verwendeten Bewertungsmodells des lokalen Gutachterausschusses (für die Ermittlung der Sachwertfaktoren) die Normalherstellungskosten 2010 (NHK 2010; Anlage 4 ImmoWertV 2021) zugrunde gelegt.

Für die Herleitung der Kostenkennwerte auf Basis der NHK 2010 ist zunächst der Gebäudestandard für die relevante Gebäudeart zu ermitteln, bevor sich dann der gewogene Kostenkennwert ableiten lässt. Die Ermittlung des Kostenkennwerts erfolgt anhand des Gebäude-Ist-Zustands.

Gemäß Anlage 4 der ImmoWertV ist das Gebäude aufgrund des teilweise ausgebauten Dachgeschosses den Typen 2.11 – Doppel – und Reihenhäuser (Dachgeschoss komplett ausgebaut) und 2.12 – Doppel – und Reihenhäuser (Dachgeschoss nicht ausgebaut) zuzuordnen. Dementsprechend wird eine Mischkalkulation für die Ermittlung des Kostenkennwerts angewandt.

**Tabelle 1: Standardstufe & Kostenkennwerte**

**Gebäudeart**

**gem. Anlage 4 (zu § 12 Absatz 5 Satz 3) ImmoWertV 2021**

Kostenkennwerte (Kostenstand 2010) für die Kostengruppen 300 und 400 in €/m<sup>2</sup> Brutto-Grundfläche einschließlich Baunebenkosten (BNK) und Umsatzsteuer (Ust).

Gewählte Gebäudeart: 2.11 & 2.12 Doppel- und Reihenendhäuser (Mischkalkulation)  
 Geschosse: Keller-, Ober-, und Erdgeschoss  
 Dachgeschoss: Dachgeschoss hälftig ausgebaut  
 inkl. Baunebenkosten: 17%  
 Korrekturfaktor: Nein

Gebäudeart 2.11 & 2.12	Standardstufen und Kostenkennwerte Ansatz €/m <sup>2</sup> BGF inkl. BNK und USt				
	1	2	3	4	5
Vor Korrektur	€ 575	€ 640	€ 735	€ 885	€ 1.108
Nach Korrektur (x 1,00)	<b>€ 575</b>	<b>€ 640</b>	<b>€ 735</b>	<b>€ 885</b>	<b>€ 1.108</b>

**Tabelle 2: Gebäudestandard/ gewogener Kostenkennwert**

**Gewichtung des Gebäudestandards / Ermittlung gewogener Kostenkennwert**

Gewählte Gebäudeart: 2.11 & 2.12 Doppel- und Reihenendhäuser (Mischkalkulation)  
 Geschosse: Keller-, Ober-, und Erdgeschoss  
 Dachgeschoss: Dachgeschoss hälftig ausgebaut  
 inkl. Baunebenkosten: 17%

Standardmerkmale	Standardstufen und Kostenkennwerte Ansatz €/m <sup>2</sup> BGF inkl. BNK und USt					Anteil	Kosten- ansatz gewichtet €/m <sup>2</sup> BGF	Kosten- kennwert anteilig €/m <sup>2</sup> BGF
	1	2	3	4	5			
Vor Korrektur	€ 575	€ 640	€ 735	€ 885	€ 1.108			
Nach Korrektur (x 1,00)	<b>€ 575</b>	<b>€ 640</b>	<b>€ 735</b>	<b>€ 885</b>	<b>€ 1.108</b>	<i>A</i>	<i>B</i>	<i>C = A * B</i>
Aussenwände			1			23%	€ 735	€ 169
Dach			1			15%	€ 735	€ 110
Fenster + Türen			1			11%	€ 735	€ 81
Innenwände		0,5	0,5			11%	€ 688	€ 76
Decken und Treppen			1			11%	€ 735	€ 81
Fußböden			1			5%	€ 735	€ 37
Sanitär		0,5	0,5			9%	€ 688	€ 62
Heizung		1				9%	€ 640	€ 58
Sonst. techn. Ausstattung			1			6%	€ 735	€ 44
	0,00	0,19	0,81	0,00	0,00	100%		<b>€ 718/m<sup>2</sup></b>
<b>gewichteter Gebäudestandard: 2,8</b>								

Für das Bewertungsobjekt wurde für eine Mischkalkulation der Gebäudetypen 2.11 & 2.12 ein Kostenkennwert von rund € 718,00 BGF ermittelt.

**4.4.2 Anpassung über den Baupreisindex**

Die Anpassung der NHK 2010 (2010 = 100) auf die Baupreise zum Wertermittlungsstichtag erfolgt über die Indexierung anhand des vom Statistischen Bundesamt (DESTATIS) turnusmäßig herausgegebenen Baupreisindexes. Dieser wird für Wohngebäude stichtagsbezogen zum I. Quartal 2025 mit 132,6 (2021 = 100) veröffentlicht.

Der Indexwert des Baupreisindex bezogen auf das Basis- und Bezugsjahr 2010 der NHK 2010 beträgt 70,9 (2021 = 100), sodass sich ein Anpassungsfaktor von 1,87 ( $132,6 / 70,9 = 1,87$ ) ergibt.

#### **4.4.3 Regionalfaktor**

Der Regionalfaktor ist ein vom örtlich zuständigen Gutachterausschuss festgelegter Modellparameter zur Anpassung der durchschnittlichen Herstellungskosten an die Verhältnisse am örtlichen Grundstücksmarkt und wurde mit der ImmoWertV 2021 wieder im Sachwertverfahren eingeführt. Auf Landkreis- bzw. Subkreisebene liegen stichtagsbezogen allerdings noch keine belastbaren Daten für eine Ableitung vor, sodass der Gutachterausschuss für den Bereich Hochtaunuskreis, Main-Taunus-Kreis, Rheingau-Taunus-Kreis, Landkreis Limburg-Weilburg einen Regionalfaktor von 1,0 „beschlossen“ hat. Im Rahmen der Bewertung wird der Regionalfaktor mit 1,0 zugrunde gelegt.

#### 4.4.4 Bauliche Außenanlagen und besonders zu veranschlagende Bauteile

Der vorläufige Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen kann nach den durchschnittlichen Herstellungskosten, nach Erfahrungssätzen oder hilfsweise durch sachverständige Schätzung ermittelt werden. Werden durchschnittliche Herstellungskosten zugrunde gelegt, richtet sich die bei Ermittlung der Alterswertminderung anzusetzende Restnutzungsdauer in der Regel nach der Restnutzungsdauer der baulichen Anlage.

Mit Blick auf die spezifischen Außenanlagen und sonstigen Anlagen des Objektes (vgl. Pkt. 3.4) wird sachverständigenseits ein pauschaler Ansatz von 5,00 % auf die alterswertgeminderten durchschnittlichen Herstellungskosten der baulichen Anlagen (Vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen) als angemessen und plausibel zugrunde gelegt.

Im vorliegenden Fall werden folgende besonderen Bauteile pauschal gesondert in Ansatz gebracht:

Kellerausbau	(Herstellungskosten pauschal (Basis 2010 = 100))	20.000 €
--------------	--	----------

#### 4.4.5 Alterswertminderungsfaktor

Der Herstellungswert ist entsprechend der zugrunde gelegten Gesamt- und Restnutzungsdauer um die altersbedingte Wertminderung zu reduzieren. Entsprechend ImmoWertV wird dabei eine lineare Alterswertminderung unterstellt.

Im vorliegenden Fall ergibt sich ein Faktor von 0,7625 (61 Jahre /80 Jahre).

#### 4.4.6 Marktanpassungsfaktor

Mithilfe von durch die zuständigen Gutachterausschüsse ermittelten und veröffentlichten Sachwertfaktoren ist der vorläufige Sachwert an die Marktlage anzupassen.

Seitens der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses (Immobilienmarktbericht 2024 für den Bereich des Hochtaunuskreises, des Main-Taunus-Kreises, des Rheingau-Taunus-Kreises und des Landkreises Limburg-Weilburg) wurden für die Ermittlung der regionalen Sachwertfaktoren Kaufpreise aus den Jahren 2022 und 2023 ausgewertet. Aufgrund der aktuellen Marktlage sind die Daten des Jahres 2023 mit einer doppelten Gewichtung in die Auswertung eingeflossen. Bei den ermittelten Sachwertfaktoren handelt es sich um wahrscheinlichste Schätzwerte in Abhängigkeit von den Einflussgrößen Bodenrichtwert und vorläufiger Sachwert.

Für Reihenhäuser und Doppelhaushälften stellen sich die regionalen Sachwertfaktoren des Gutachterausschusses wie folgt dar:

**Abbildung 4: - Sachwertfaktor für Reihen- und Doppelhäuser**

RH / DH	Sachwertfaktor (k) je Bodenrichtwertniveau					
	200 €/m <sup>2</sup> bis 299 €/m <sup>2</sup>	300 €/m <sup>2</sup> bis 399 €/m <sup>2</sup>	400 €/m <sup>2</sup> bis 499 €/m <sup>2</sup>	500 €/m <sup>2</sup> bis 699 €/m <sup>2</sup>	700 €/m <sup>2</sup> bis 899 €/m <sup>2</sup>	ab 900 €/m <sup>2</sup>
vorläufiger Sachwert [€]	(250 €/m <sup>2</sup> )	(350 €/m <sup>2</sup> )	(450 €/m <sup>2</sup> )	(600 €/m <sup>2</sup> )	(800 €/m <sup>2</sup> )	(1000 €/m <sup>2</sup> )
150.000	1,85					
200.000	1,61	1,70	1,73			
250.000	1,45	1,53	1,58	1,75	1,86	
300.000	1,32	1,40	1,46	1,58	1,69	1,78
350.000	1,23	1,30	1,37	1,46	1,56	1,65
400.000		1,22	1,30	1,35	1,46	1,54
450.000			1,24	1,27	1,38	1,45
500.000				1,20	1,30	1,37
550.000					1,24	1,31
600.000					1,19	1,25
650.000						1,20
700.000						1,16
750.000						1,12

Wie der obigen Aufstellung zu entnehmen ist, wird für Reihenhäuser und Doppelhäuser im zutreffenden Bodenrichtwertbereich (300 €/m<sup>2</sup> bis 399 €/m<sup>2</sup>) mit einem vorläufigen Sachwert in Höhe von gerundet 435.000 € kein Sachwertfaktor genannt. Der letztgenannte Sachwertfaktor bei dem zuvor genannten Bodenrichtwertniveau bezieht sich auf einen vorläufigen Sachwert von 400.000 € und wird mit 1,22 angegeben. Wie der obigen Aufstellung zu entnehmen ist, weisen die Sachwertfaktoren, unabhängig vom Bodenrichtwertniveau, bei höheren vorläufigen Sachwerten eine sinkende Tendenz auf. Da keine vollständige Modellkonformität mit den Grundlagen der Ableitung des Sachwertfaktors gem. Gutachterausschuss besteht, kann dieser nur als eine zusätzliche Marktinformation dienen. Zudem handelt es sich um regionale Faktoren, welche wie bereits zuvor beschrieben bei der Nutzung einer sachverständigen Würdigung zu unterziehen sind.

In Anbetracht der o.a. Ausführungen/Sachwertfaktoren und der sonstigen vorliegenden Daten wird unter Einbeziehung der Objekt- und Lagemerkmale des Bewertungsobjektes, eigener Marktbeobachtungen so wieder zum Stichtag vorherrschenden Marktlage nach sachverständiger Würdigung ein objektspezifischer Sachwertfaktor von 1,20 als marktkonform erachtet.

#### 4.4.7 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (boG)

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale sind wertbeeinflussende Grundstücksmerkmale, die nach Art oder Umfang erheblich von dem auf dem jeweiligen Grundstücksmarkt üblichen oder erheblich von den zugrunde gelegten Modellen oder Modellansätzen abweichen.

Diese werden im Rahmen der Wertermittlung nach der Berechnung des marktangepassten vorläufigen Verfahrenswert berücksichtigt.

Die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale werden in diesem Bewertungsverfahren mit einem Wertabschlag von rd. € 100.000 in Abzug gebracht (s. Punkt 3.6.1).

**Bei den vorstehenden kalkulatorischen Kostenansätzen handelt es sich ausdrücklich lediglich um eine Grobschätzung. Die tatsächlichen Kosten können hiervon abweichen. Sollten sich zu einem späteren Zeitpunkt neue Erkenntnisse ergeben, so ist das Gutachten zu modifizieren.**

#### 4.4.8 Ermittlung des Sachwerts

Baujahr fiktiv:	2006	Ursprungsbaujahr:	1999
Alter:	19 Jahre		
Gesamtnutzungsdauer (GND):	80 Jahre		
Restnutzungsdauer (RND):	61 Jahre		
Alterswertminderung linear:	23,75%		
Alterswertminderungsfaktor:	0,7625		
Baupreisindex zum Stichtag für Wohngebäude: (2021=100)	132,6 I/2025	Baupreisindex NHK 2010 für Wohngebäude: (2021=100)	70,90 2010
Gebäude/ Bauteil/ Nebenanlagen	BGF  m <sup>2</sup>	Normalherstellungskosten 2010 (inkl. BNK + USt.)  €/m <sup>2</sup>	Neuwert
<hr/>			
Doppelhaushälfte (WEG geteilt)			
2.11 & 2.12 Doppel- und REH	281	x 718 =	€ 201.758
<hr/>			
Zwischensumme			201.758
+ in den NHK 2010 nicht erfasste werthaltige Bauteile			€ 4.035
Kellerausbau			€ 20.000
<hr/>			
Zwischensumme			€ 225.793
x Baupreisindexveränderung (= 132,60 / 70,90)			x 1,87
x Regionalfaktor			x 1,00
Baunebenkosten	0,00%		€ inkl.
<hr/>			
Zwischensumme			€ 422.233
x Regionalfaktor			x 1,00
x Alterswertminderungsfaktor:			x 0,7625
<hr/>			
<b>Vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen</b>			<b>€ 321.953</b>
Außenanlagen, Anschlüsse (Zeitwert)		€ 16.098	
Sonstige Anlagen (Zeitwert)		€ 0	
<hr/>			
Zwischensumme		16.098	
+ Vorläufiger Sachwert der Außenanlagen und sonstigen Anlagen			€ 16.098
+ Bodenwert			€ 96.000
<hr/>			
<b>Vorläufiger Sachwert</b>			<b>€ 434.051</b>
x Sachwertfaktor			x 1,20
<hr/>			
<b>Marktangepasster vorläufiger Sachwert</b>			<b>€ 520.861</b>
		rd.	<b>€ 520.000</b>
<hr/>			
± besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (boG):			
Instandhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen			€ -100.000
± Rundung			€ 0
<hr/>			
<b>Sachwert</b>			<b>€ 420.000</b>

## 5. Verkehrswert

Der Verkehrswert für das mit einer Doppelhaushälfte bebaute bewertungsrelevante Grundstück, wurde unter Berücksichtigung aller wertbeeinflussenden Umstände und Faktoren ermittelt. Da es sich bei dem Bewertungsobjekt um eine Doppelhaushälfte handelt, welche in der Regel primär eigengenutzt werden, wurde der Verkehrswert auf Grundlage des Sachwertverfahrens ermittelt.

Vor- und Nachteile wurden im Gutachten hinreichend beschrieben. Als Resümee und unter Beachtung aller im Gutachten aufgeführten Bewertungskriterien bewerte ich das Objekt Mollweg 3 in 65510 Idstein lage- und zustandsbezogen in Anlehnung an den Sachwert stichtagsbezogen mit einem **Verkehrswert** (Marktwert) von

**€ 420.000**

(in Worten: Euro vierhundertzwanzigtausend)

Mainz, den 24.11.2025



---

Sachverständiger  
– Felix Augustini –

## 6. Literaturverzeichnis

### 6.1 Wertermittlung

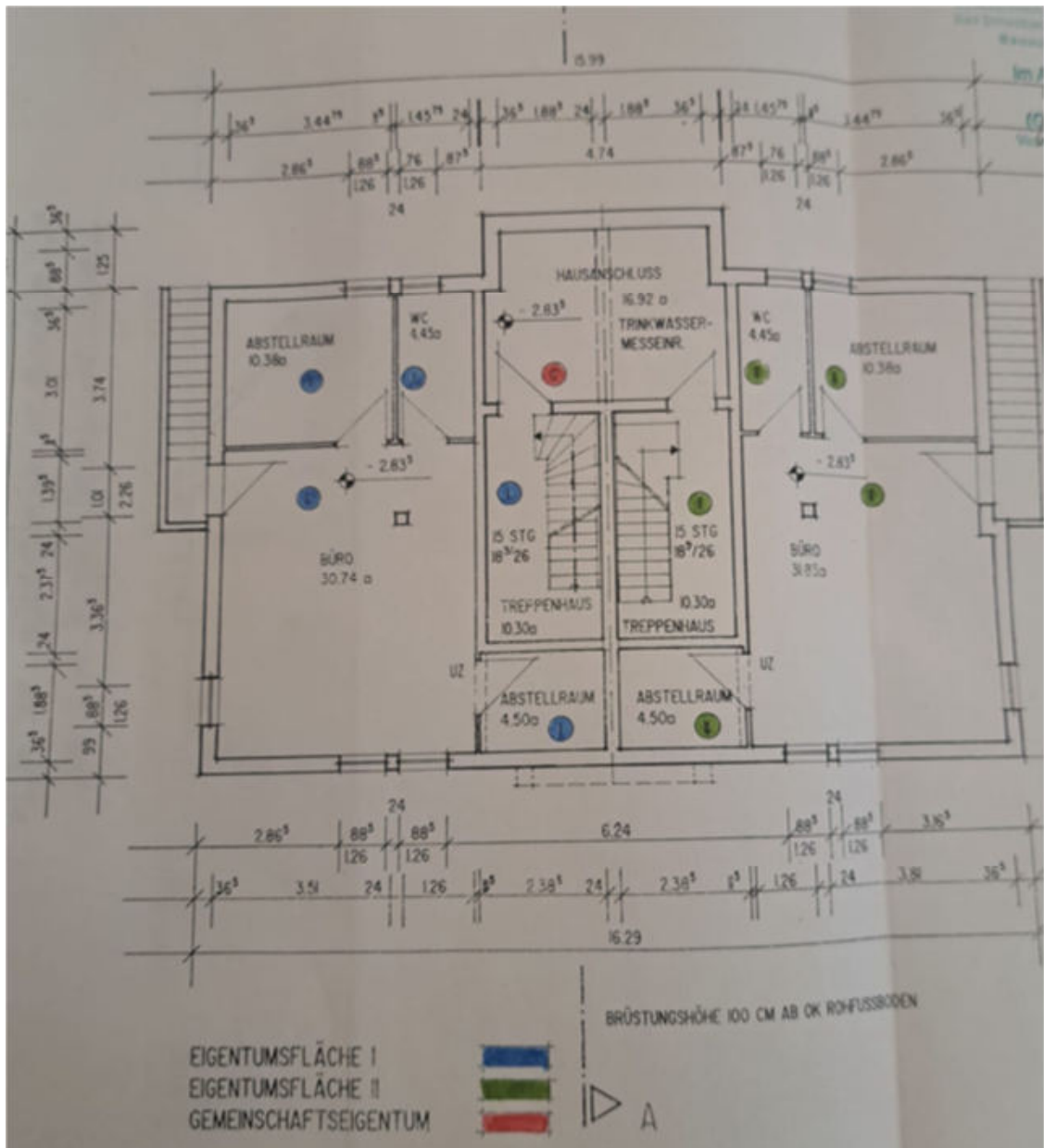
- Kleiber, Simon: **Verkehrswertermittlung von Grundstücken** - Kommentar und Handbuch; Bundesanzeiger-Verlag, Köln; 8. Auflage; 2017
- Kröll, Ralf / Hausmann, Andreas: **Rechte und Belastungen bei der Verkehrswertermittlung** von Grundstücken; Luchterhand Verlag GmbH, Neuwied; 5. Auflage; 2015
- Gutachterausschuss für Immobilienwerte Hessen für den Bereich des Hochtaunuskreises (ohne die Städte Oberursel und Bad Homburg v.d.Höhe), des Main-Taunus-Kreises, des Rheingau-Taunus-Kreises, des Landkreises Limburg-Weilburg: **Immobilienmarktbericht 2025** (Berichtszeitraum 01.01.2024 - 31.12.2024)

### 6.2 Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung

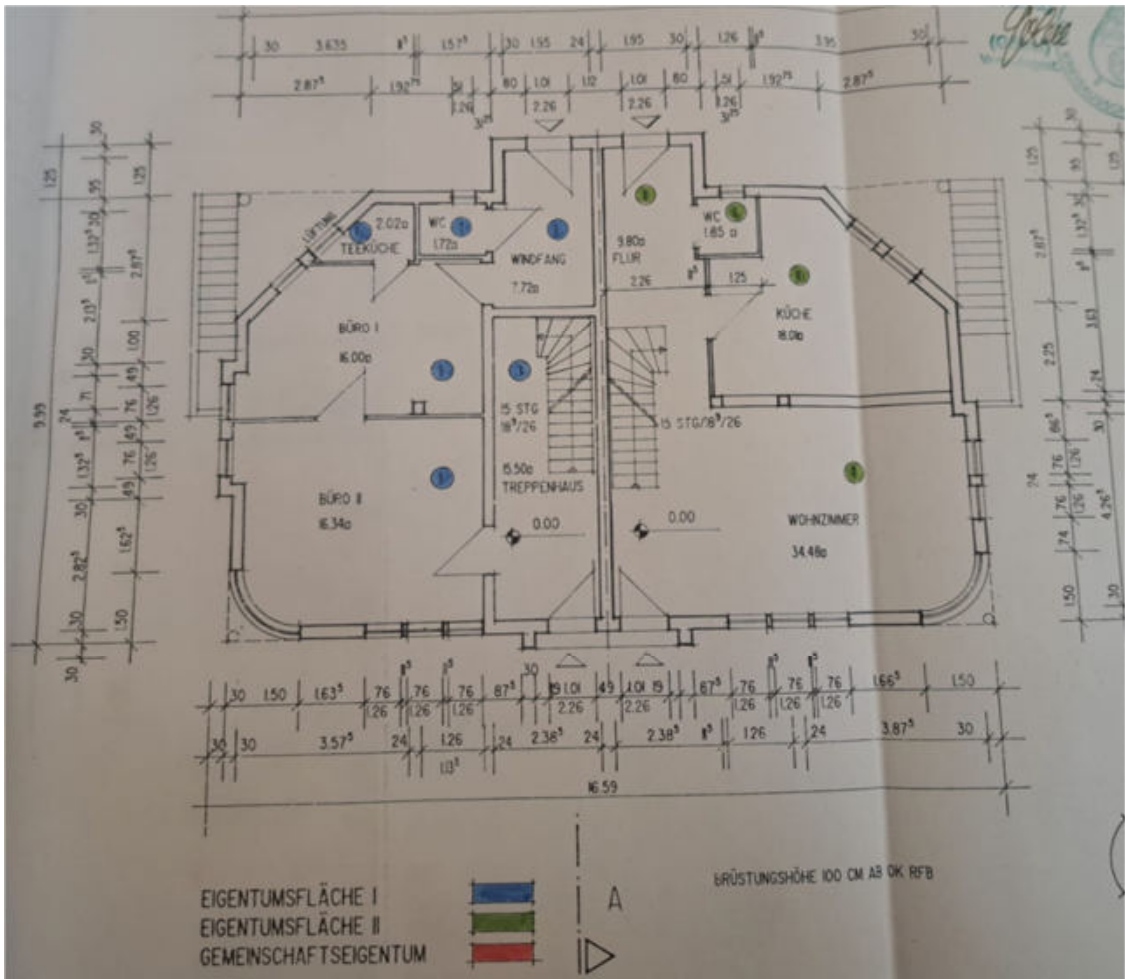
- **BauGB Baugesetzbuch** i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), in der Neufassung durch Bekanntmachung vom 08.12.1986 (BGBl. I S. 2191, 2253)
- **Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Grundstücken (Immobilienwertermittlungsverordnung ImmoWertV)** vom 14.07.2021 (BGBl. I S. 2805). Gültig ab 01.01.2022.
- **Muster – Anwendungshinweise zur Immobilienvermittlungsverordnung (ImmoWertV-Anwendungshinweise – ImmoWertA)** vom 20.09.2023
- **BauNVO**, Baunutzungsverordnung 1962 bis 1990, in der jeweils zum Zeitpunkt der Rechtswirksamkeit des Bebauungsplans gültigen Fassung, in 34er Gebieten in der letzten Fassung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), in der Neufassung durch Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786)
- **WoFIV**, Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche in der Fassung vom 25.11.2003, (BGBl. I S. 2346) sowie **WMR** (WF-Wohnflächen- und Mietwertrichtlinie) in der Fassung vom 18.07.2007

## 7. Anlagen

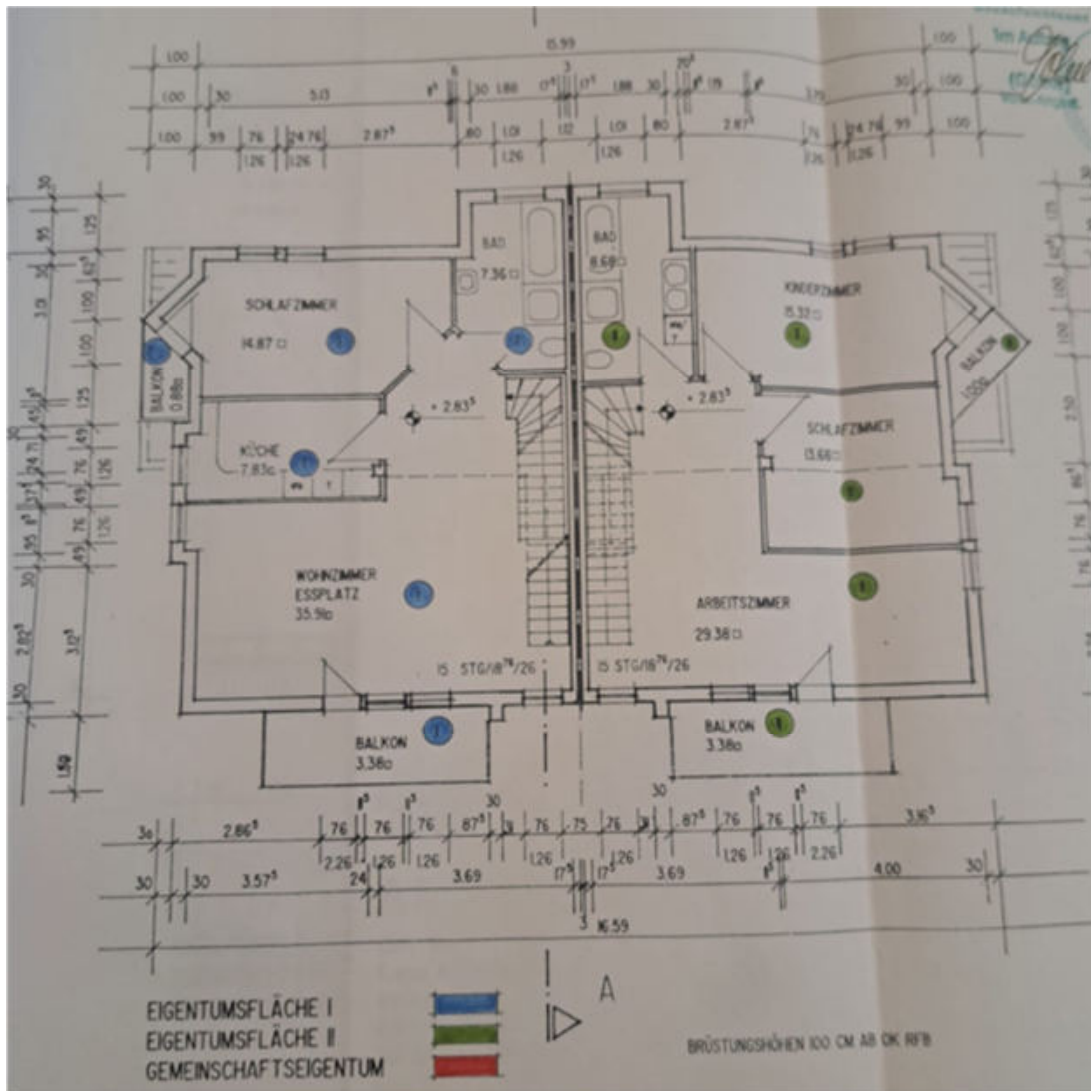
### Anlage 1: Grundriss Kellergeschoss



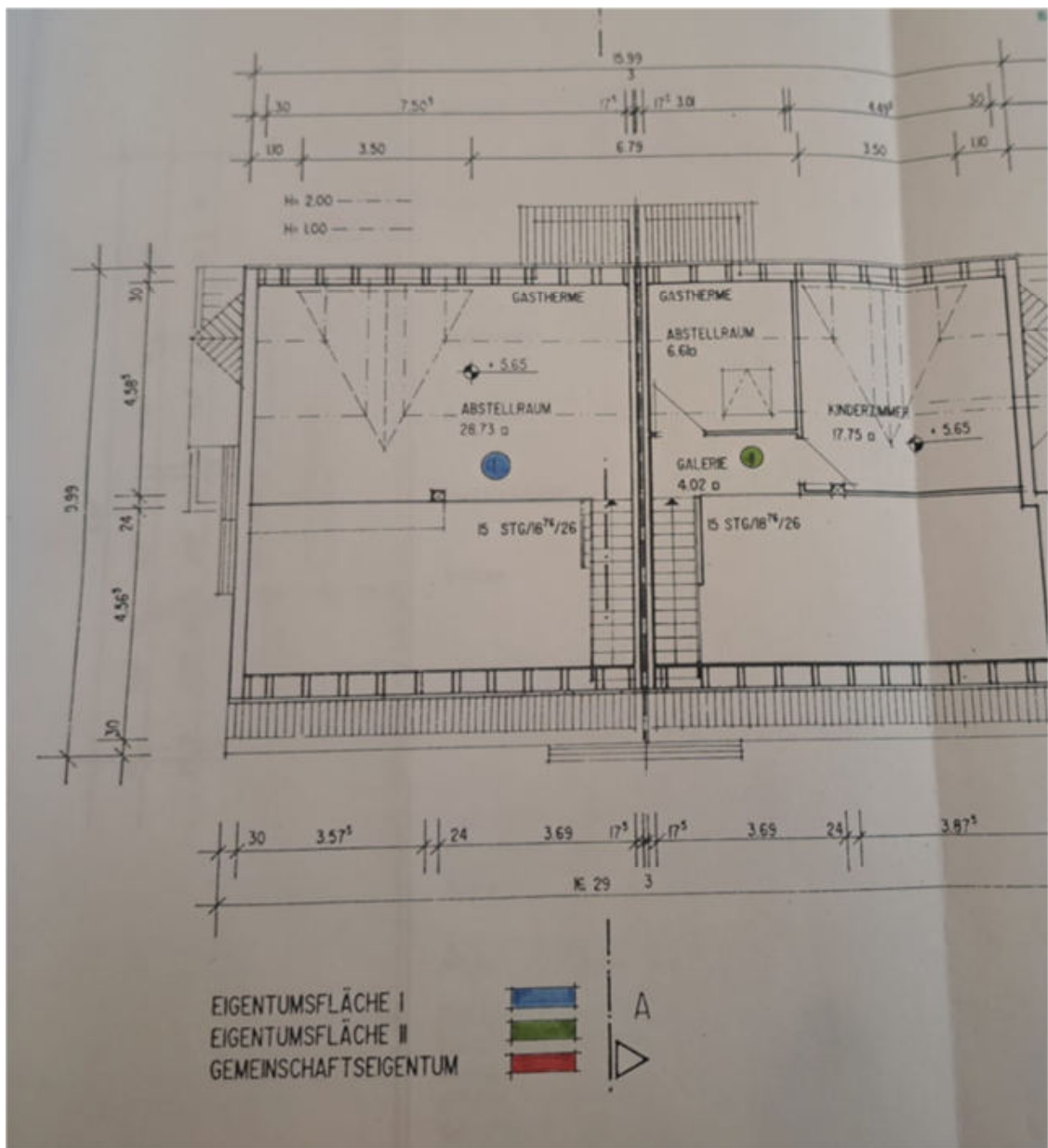
Anlage 2: Grundriss Erdgeschoss



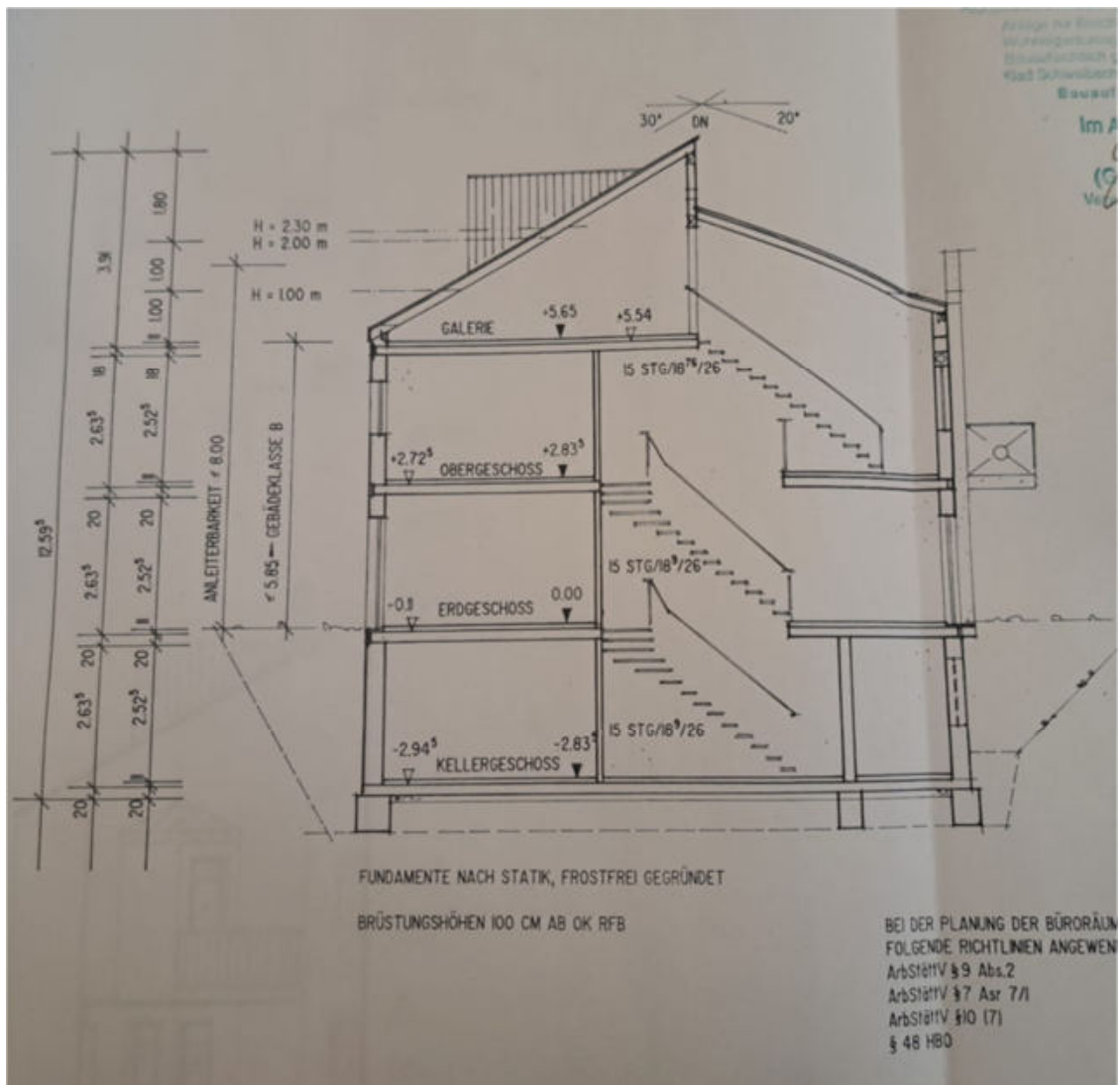
Anlage 3: Grundriss 1. Obergeschoss



Anlage 4: Grundriss Galerie/Dachgeschoss



Anlage 5: Schnitt



**Anlage 6: Ansichten**



**Anlage 7: Objektfotos vom Besichtigungstag (02.06.2025)**



Außenansicht



Außenansicht  
Balkon (1. OG)



Außenansicht  
Nachbar Doppel-  
haushälfte



Außenansicht  
Nachbar Doppel-  
haushälfte



Hof und Hauszugang



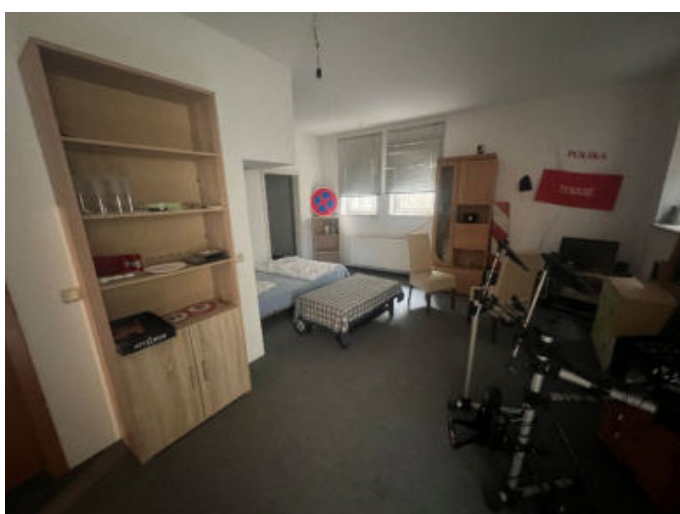
Zugangsweg zur  
Doppelhaushälfte



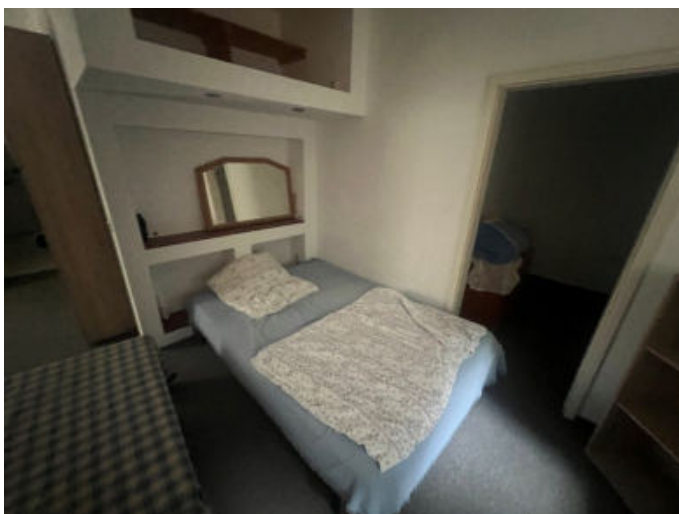
Hauseingangstür



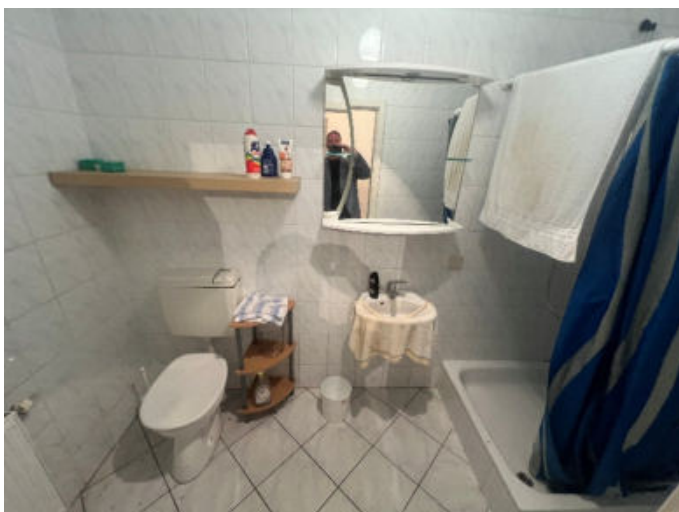
Terrasse



Kellergeschoss



Kellergeschoss



Bad Kellergeschoss



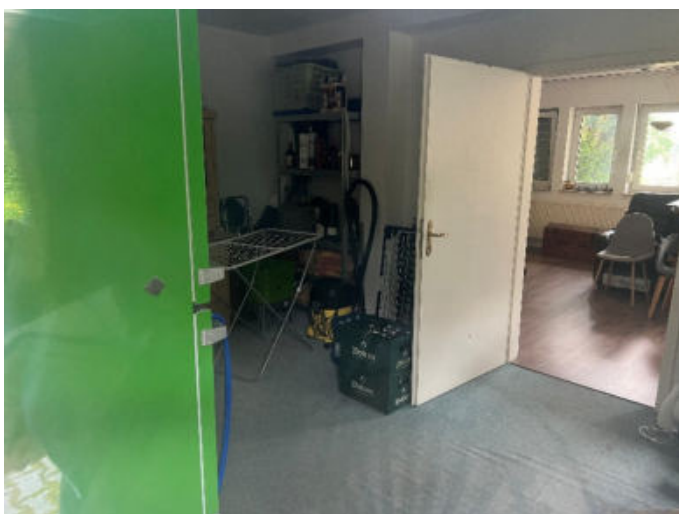
Wasserschaden Kellergeschoss Nahaufnahme



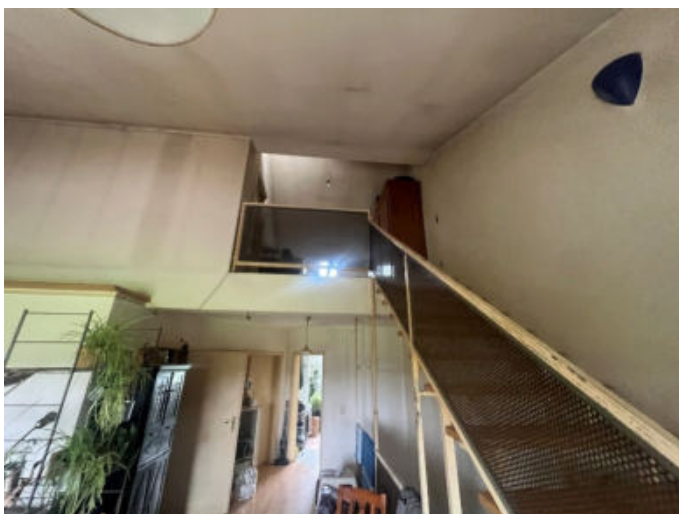
Schimmelsporen Keller-  
geschoss



Erdgeschoss



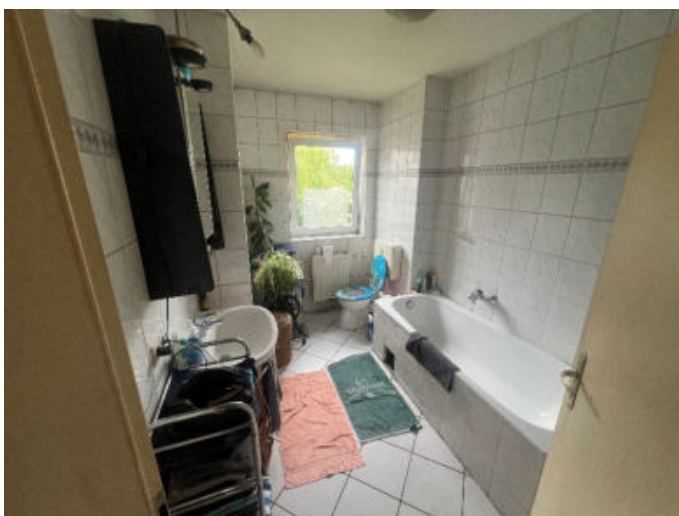
Erdgeschoss



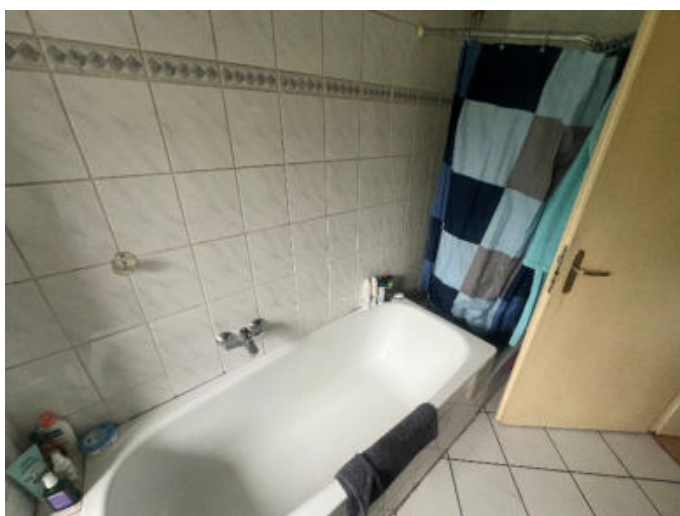
Wohnung 1. OG/DG  
Treppe



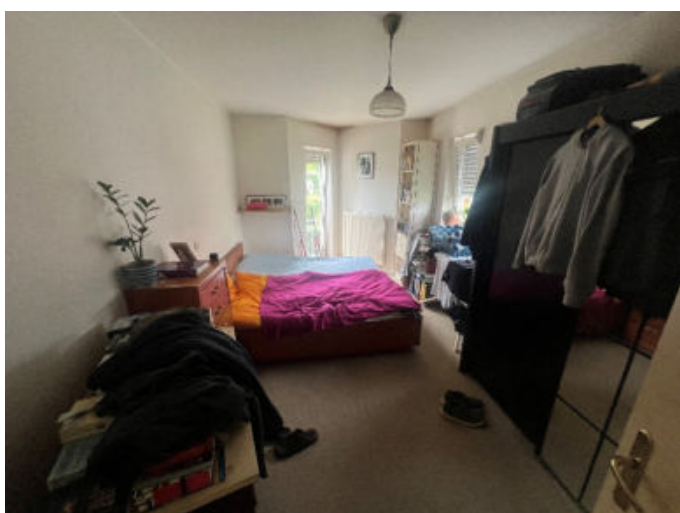
Küche



Bad



Bad  
Badewanne & Du-  
sche



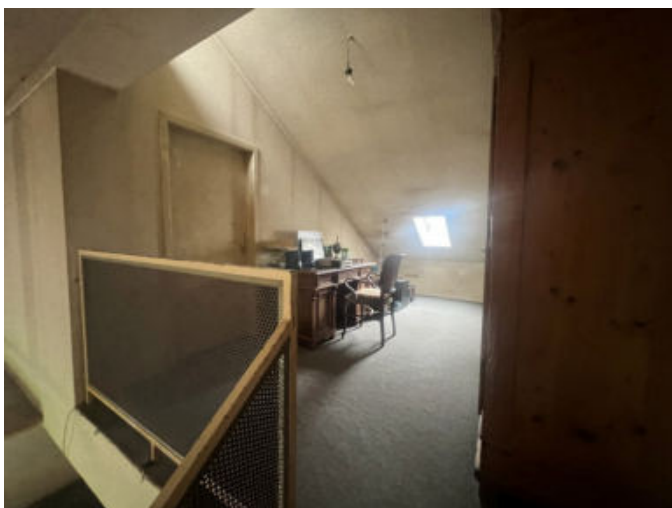
Schlafzimmer



Kleiner Balkon 1.OG



Ansicht 1. OG



Dachgeschoss



Dachgeschoss  
Schlafzimmer



Wassereintritt von  
außen an der Terras-  
senfläche



Abplatzungen Fas-  
sade



Gastherme (Dachge-  
schoss) & Wasser-  
schaden