

Sachverständigenbüro  
Dipl. -Ing. Architekt  
Andreas Nasedy

Taubenberg 32  
D - 65510 Idstein  
Fon : 06126 - 2257466  
Fax : 06126 - 2257467

Posseltstraße 10a  
76227 Karlsruhe  
Fon : 0721 - 4764604  
Fax : 0721 - 4764605

Mail: ny@nasedy.de  
Web: www.nasedy.de

Amtsgericht Idstein; AZ: 42 K 15/24

24.03.2025



**Zweifamilienhaus  
mit Garage**

**Verkehrswert: 660.000,00 EUR**

## G U T A C H T E N

**über den Verkehrswert (Marktwert)  
(i.S.d. § 194 Baugesetzbuch)**

**des mit einem Zweifamilienhaus bebauten Grundstücks**

eingetragen unter Ifd. Nr. 1 im Bestandsverzeichnis des  
Grundbuchs von Heftrich, Blatt 873  
Flur 3, Flurstück 117/1, Gebäude- und Freifläche, Größe 807 m<sup>2</sup>

**Kilbachweg 19 in 65510 Idstein**

**zum Wertermittlungs-/Qualitätsstichtag 21.01.2025**

Digitale Ausfertigung

**1 KOMPAKTFASSUNG**

Amtsgericht Idstein  
AZ: 42 K 15/24

Verkehrswertermittlung i.S.d. §194  
BauGB im Zuge eines Zwangsver-  
steigerungsverfahrens

Wertermittlungs-/Qualitätsstichtag:  
21.01.2025  
(Tag der Ortsbesichtigung)

Nur Außenbesichtigung!



**Wertermittlungsobjekt:**

Mit einem Zweifamilienhaus bebautes Grundstück

**Adresse:**

Kilbachweg 19 in 65510 Idstein

**Lage:**

Idstein-Heftrich, Wohngebiet in Hanglage/Aussichtslage, mittlere bis gute innerörtliche Lagequalität

**Grundstücksgröße:**

807 m<sup>2</sup>

**Baujahr Wohngebäude:**

Ca. 1975

**Detailangaben:**

Zwei abgeschlossene Wohneinheiten, insgesamt ca. 310 m<sup>2</sup> Wohnfläche (215 m<sup>2</sup> und 94 m<sup>2</sup>), Balkone/Loggien, Terrasse, Doppelgarage Nutzfläche ca. 84 m<sup>2</sup> im 2.UG (Hobbyraum mit Schwimmbad und Sauna gem. Angabe des Antragsgegners)

**Objektzustand:**

Zufriedenstellender gepflegter Objektzustand gem. äußerer Inaugenscheinnahme

**Vermietung:**

Z.T. Eigennutzung, z.T. Vermietung

**Sicherheitsabschlag:**

35.000,00 € (da nur Außenbesichtigung)

**Verfahrenswert (Sachwert) rd.:**

660.000,00 €

**Verkehrswert (Marktwert) rd.:**

**660.000,00 €**

**Inhaltsverzeichnis**

Nr.	Abschnitt	Seite
<b>1</b>	<b>KOMPAKTFASSUNG .....</b>	<b>2</b>
<b>2</b>	<b>ALLGEMEINE ANGABEN .....</b>	<b>5</b>
2.1	Auftrag, Beschluss .....	5
2.2	Objekt-Unterlagen .....	5
2.3	Ortsbesichtigung .....	6
2.4	Rechtliche Gegebenheiten .....	6
2.4.1	Öffentliches Recht .....	6
2.4.2	Privates Recht .....	8
<b>3</b>	<b>BESCHREIBUNGEN .....</b>	<b>9</b>
3.1	Lage .....	9
3.1.1	Makrolage .....	9
3.1.2	Innerörtliche Lage .....	10
3.2	Grund und Boden .....	11
3.2.1	Gestalt, Form etc. ....	11
3.2.2	Erschließung, Straßenart etc. ....	11
3.2.3	Bodenbeschaffenheit, Altlasten etc. ....	11
3.2.4	Gewässerangrenzung, Hochwassergefahr .....	12
3.2.5	Umgebungslärm .....	12
3.2.6	Bodenbewegungen .....	12
3.3	Bauliche Anlagen .....	13
3.3.1	Vorbemerkungen .....	13
3.3.2	Wohngebäude .....	13
3.3.3	Bauliche Außenanlagen .....	17
3.4	Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale .....	17
3.4.1	Vorbemerkungen .....	17
3.4.2	Bauschäden, Instandhaltungsstau etc. ....	17
3.4.3	Hausschwamm .....	18
3.4.4	Sonstige mögliche Wertbeeinflussungen .....	18
3.4.5	Grundstücksbezogene Rechte / Belastungen .....	18
<b>4</b>	<b>VERKEHRSWERTERMITTlung .....</b>	<b>19</b>
4.1	Erläuterungen zum Verkehrswert .....	19
4.2	Wertermittlungsverfahren und Verfahrenswahl .....	19
4.3	Sachwertverfahren .....	20
4.3.1	Sachwertmodell .....	20
4.3.2	Bodenwert .....	21
4.3.3	Wertermittlungsdaten zur Sachwertberechnung .....	23
4.3.4	Sachwertberechnung .....	32
4.4	Verfahrensergebnis .....	33
4.4.1	Vorbemerkungen .....	33
4.4.2	Ergebnis des Wertermittlungsverfahrens .....	33
4.5	Verkehrswert .....	33
<b>5</b>	<b>ANHANG .....</b>	<b>35</b>
5.1	Verzeichnis des Anhangs .....	35
5.2	Lageplan .....	36
5.3	Grundrisse .....	37
5.4	Gebäudeschnitte .....	41

5.5	Wohn- und Nutzflächen .....	43
5.6	Auszug aus dem Baulastenverzeichnis .....	45
5.7	Bebauungsplan .....	47
5.8	Grundlagen der Gebäudebeschreibungen .....	48
5.9	Rechtsgrundlagen .....	49
<b>6</b>	<b>FOTOS.....</b>	<b>50</b>

## 2 ALLGEMEINE ANGABEN

### 2.1 Auftrag, Beschluss

Auftraggeber:	Amtsgericht Idstein - Vollstreckungsgericht - Gerichtsstraße 1, 65510 Idstein																	
Aktenzeichen:	42 K 15/24																	
Auftrag:	Vom 01.11.2024																	
Beschlüsse:	Vom 20.09.2024 und vom 29.10.2024																	
Versteigerungsobjekt:	<p>In der Zwangsversteigerungssache zum Zwecke der Aufhebung einer Gemeinschaft</p> <p>betreffend das im Grundbuch von Heftrich Blatt 873 eingetragene Grundstück</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>Lfd. Nr.</th> <th>Gemarkung</th> <th>Flur</th> <th>Flurstück</th> <th>Wirtschaftsart u. Lage</th> <th>Größe m<sup>2</sup></th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>1</td> <td>Heftrich</td> <td>3</td> <td>117/1</td> <td>Gebäude- und Freifläche, Kilbachweg 19</td> <td>807</td> </tr> </tbody> </table> <p>1. XXXXX 2. XXXXX</p> <p>- Antragsgegner - ist die Zwangsversteigerung angeordnet. ...</p>						Lfd. Nr.	Gemarkung	Flur	Flurstück	Wirtschaftsart u. Lage	Größe m <sup>2</sup>	1	Heftrich	3	117/1	Gebäude- und Freifläche, Kilbachweg 19	807
Lfd. Nr.	Gemarkung	Flur	Flurstück	Wirtschaftsart u. Lage	Größe m <sup>2</sup>													
1	Heftrich	3	117/1	Gebäude- und Freifläche, Kilbachweg 19	807													

### 2.2 Objekt-Unterlagen

Unterlagen des Amtsgerichts:	[ 1] Beglaubigte Abschrift der Schätzungsanordnungen [ 2] Auszug (Bestandsverzeichnis, Abt. II Lasten und Beschränkungen) aus dem Grundbuch von Heftrich Blatt 873
Unterlagen des Antragstellers:	Nichtzutreffend.
Unterlagen der Antragsgegner:	Nichtzutreffend.
Vom Sachverständigen eingeholte Auskünfte:	[ 3] Schriftliche Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis; Rheingau-Taunus-Kreis, Untere Bauaufsicht [ 4] Auszug aus dem Bodenrichtwertinformationssystem des Landes Hessen (BORIS); online-Abfrage [ 5] Schriftliche Auskunft aus der Altflächendatei; Regierungspräsidium Darmstadt, Abteilung Umwelt Wiesbaden [ 6] Auskunft zu denkmalschutzrechtlichen Eigenschaften; denkxweb.denkmalpflege Hessen, online-Abfrage [ 7] Schriftliche Auskunft zur Bauleitplanung und zur Erschließungsbeitragssituation; Stadt Idstein, Bau- und Planungsamt [ 8] Kopien aus der Bauakte: 1974 Neubau eines Einfamilienwohnhauses mit Einliegerwohnung und Garage inkl. Nachträge (Baubeschreibung, Lageplan, Grundrisse, Schnitte, Wohnflächenbe-

rechnung etc.); 1996 Aufsetzen von Walmdächern sowie Errichtung eines Carports (Bauantrag, Berechnungen, Planunterlagen, Baugenehmigung, Baubeschreibung, Lageplan etc.); Stadt Idstein, Untere Bauaufsichtsbehörde  
 [ 9] Sonstige Internetrecherchen

### 2.3 Ortsbesichtigung

Tag der Ortsbesichtigung: 21.01.2025

Teilnehmer der Ortsbesichtigung: Frau XXXXX  
 Herr XXXXX  
 Herr Andreas Nasedy (Sachverständiger (SV))

Wertermittlungs-/Qualitätsstichtag: 21.01.2025 (Tag der Ortsbesichtigung)

Hinweis des SV:  
 Die Antragsgegner wurden mit Einwurfeinschreiben von der Ortsbesichtigung informiert und um Zugang zum Bewertungsobjekt gebeten. Der Zutritt zum Bewertungsobjekt wurde jedoch nicht ermöglicht. Das Gutachten wird daher auftragsgemäß nach dem äußereren Eindruck erstellt.

### 2.4 Rechtliche Gegebenheiten

#### 2.4.1 Öffentliches Recht

##### 2.4.1.1 Baulasten

Baulastenverzeichnis: Im Baulastenverzeichnis des Rheingau-Taunus-Kreises ist für das Bewertungsgrundstück folgende Baulast eingetragen (s. Anhang):

Baulastenblatt BL-856/07

*„Die in beigelegtem Kartenauszug dargestellten Grundstücke Gemarkung Heftrich, Flur 3, Flurstücke 117/1 und 117/2 werden bauordnungsrechtlich so beurteilt, als wenn sie zusammen ein Baugrundstück darstellten.  
 Eingetragen aufgrund der Eintragungsverfügung vom 29.07.1996.  
 Bad Schwalbach, den 29.07.1996“*

##### 2.4.1.2 Bauplanungsrecht

Bebauungsplan:

Das Bewertungsgrundstück befindet sich im Geltungsbereich „Hinter dem Kirschgarten - Im Hasselrain - Unter dem Idsteiner Weg“, rechtsverbindlich seit 25.11.1970.

Festsetzungen u.a.:

WA - Allgemeines Wohngebiet  
 Zahl der Vollgeschosse max. 1  
 Grundflächenzahl 0,4, Geschoßflächenzahl 0,5  
 offene Bauweise, nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

#### 2.4.1.3 Bauordnungsrecht

Anmerkung:

Die Wertermittlung wurde auftragsgemäß auf der Grundlage des realisierten Vorhabens durchgeführt. Die Übereinstimmung des ausgeföhrten Vorhabens mit den Gegebenheiten vor Ort, dem Bauordnungsrecht und der verbindlichen Bauleitplanung wurde nicht geprüft. Bei dieser Wertermittlung wird die materielle Legalität der baulichen Anlagen und Nutzung vorausgesetzt. Sollte sich diese Vorgabe ändern, wäre auch das Gutachten entsprechend zu ändern.

Behördliche Einschränkungen sind nicht bekannt.

#### 2.4.1.4 Denkmalschutz

Denkmalschutz nach HDSchG:

Das Bewertungsobjekt ist nicht in das Denkmalverzeichnis denkxweb.denkmalpflege-Hessen.de des Landesamtes für Denkmalpflege Hessen eingetragen.

Hinweis:

Bzgl. archäologischer oder paläontologischer Funde oder Befunde ist die Fundmeldepflicht gem. § 21 Abs. 1 DSchG zu beachten.

#### 2.4.1.5 Entwicklungszustand

Entwicklungszustand (Grundstücksqualität):

Baureifes Land

Erschließungsbeitragssituation:

Gemäß schriftlicher Auskunft der Stadtverwaltung Idstein, Bau- und Planungsamt, bestehen für das Bewertungsgrundstück keine Restforderungen aus einer Zahlungspflicht für Erschließungsbeiträge nach dem Baugesetzbuch sowie für Kanal- und Wasseranschlussbeiträge nach dem Hess. Kommunalabgabengesetz.

Somit wird vom Sachverständigen unterstellt, dass alle öffentlichen Abgaben, Beiträge und Gebühren, die möglicherweise wertbeeinflussend sein können, bezahlt sind. In der vorliegenden Verkehrswertermittlung wird daher nachfolgend von einem die vorhandenen baulichen Anlagen betreffenden ortsüblich erschlossenen und erschließungsbeitragsfreien Grundstückszustand ausgegangen.

**2.4.2 Privates Recht****2.4.2.1 Grundbuch**

Grundbuch von Heftrich  
Blatt Nr. 873

Letzte Änderung 24.09.2024. Amtlicher Ausdruck vom 24.09.2024.

Bestandsverzeichnis

Lfd. Nr. 1 der Grundstücke

Gemarkung Heftrich, Flur 3, Flurstück 117/1,  
Liegenschaftsbuch 575, Gebäude- und Freifläche, Wohnen  
Kilbachweg 19, Größe 807 m<sup>2</sup>

...

Abteilung II (Lasten und Beschränkungen)

Lfd. Nr. 2 der Eintragungen zu lfd. Nr. 1 der betroffenen Grundstücke im Bestandsverzeichnis

Die Zwangsversteigerung zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft ist angeordnet (Amtsgericht Idstein -Vollstreckungsgericht-, 42 K 15/24) ; eingetragen am 24.09.2024. ...

Nicht eingetragene Rechte und Lasten:

Sonstige nicht eingetragene Lasten und (z. B. begünstigende) Rechte, die nicht im Grundbuch und nicht im Baulistenverzeichnis eingetragen sind, sind nicht bekannt. Auftragsgemäß wurden vom Sachverständigen diesbezüglich keine weiteren Nachforschungen und Untersuchungen angestellt.

**2.4.2.2 Vermietungssituation**

Angaben/Unterlagen über die Vermietungssituation liegen nicht vor.

Nach äußerer Inaugenscheinnahme und Angabe des Antragsgegners wird eine Wohneinheit des Bewertungsobjekts von den Antragsgegnern eigengenutzt (Wohneinheit 1) und eine Wohneinheit (Wohneinheit 2) ist vermietet.

**2.4.2.3 Gewerbliche Nutzung**

Hinweise auf eine gewerbliche Nutzung ergaben sich im Rahmen der Ortsbesichtigung nicht.

### 3 BESCHREIBUNGEN

#### 3.1 Lage

##### 3.1.1 Makrolage

Bundesland (Landeshauptstadt):	Hessen (Wiesbaden)
Regierungsbezirk:	Darmstadt
Landkreis:	Rheingau-Taunus-Kreis
Ort:	Idstein
Einwohner*innen:	27.733 (Stand 31.12.2024 <sup>1</sup> )
Fläche rd.:	79,61 km <sup>2</sup>
Höhenlage:	266 m ü. NHN

Idstein ist die zweitgrößte Stadt im Rheingau-Taunus-Kreis und erfüllt die Funktion eines Mittelzentrums. Größere Städte der Umgebung sind im Süden Wiesbaden (ca. 20 km Entfernung), im Südosten Frankfurt am Main (ca. 45 km Entfernung) und im Nordwesten Limburg an der Lahn (ca. 30 km Entfernung). Nächstgelegene Städte sind im Norden Bad Camberg (ca. 15 km Entfernung) und im Süden Niedernhausen (ca. 10 km Entfernung). Idstein gliedert sich in die Kernstadt und 11 Stadtteile, u.a. Wörsdorf, Heftrich, Walsdorf. Nahezu die Hälfte (36,31 km<sup>2</sup>) der Gemarkungsfläche sind Waldflächen.

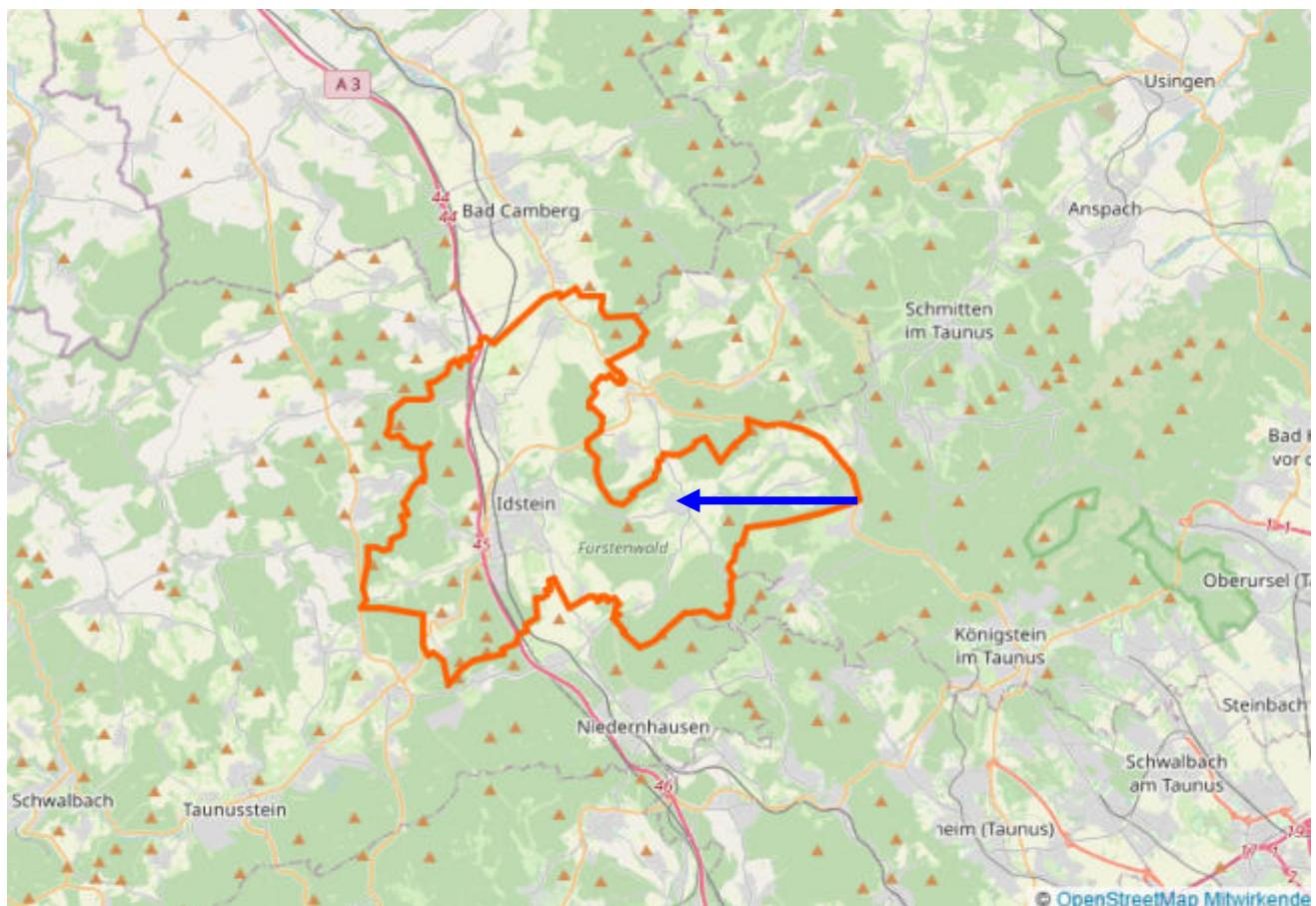


Abb. 1: Übersichtskarte Stadtgebiet Idstein (ohne Maßstab); Quelle: <https://www.openstreetmap.org/way>; Markierung (Pfeil) d.d. SV: Lage des Bewertungsobjekts

<sup>1</sup> <https://www.idstein.de/leben-in-idstein/stadtportraet/zahlen-daten-fakten/> (Einwohnerzahl Haupt- u. Nebenwohnsitz)

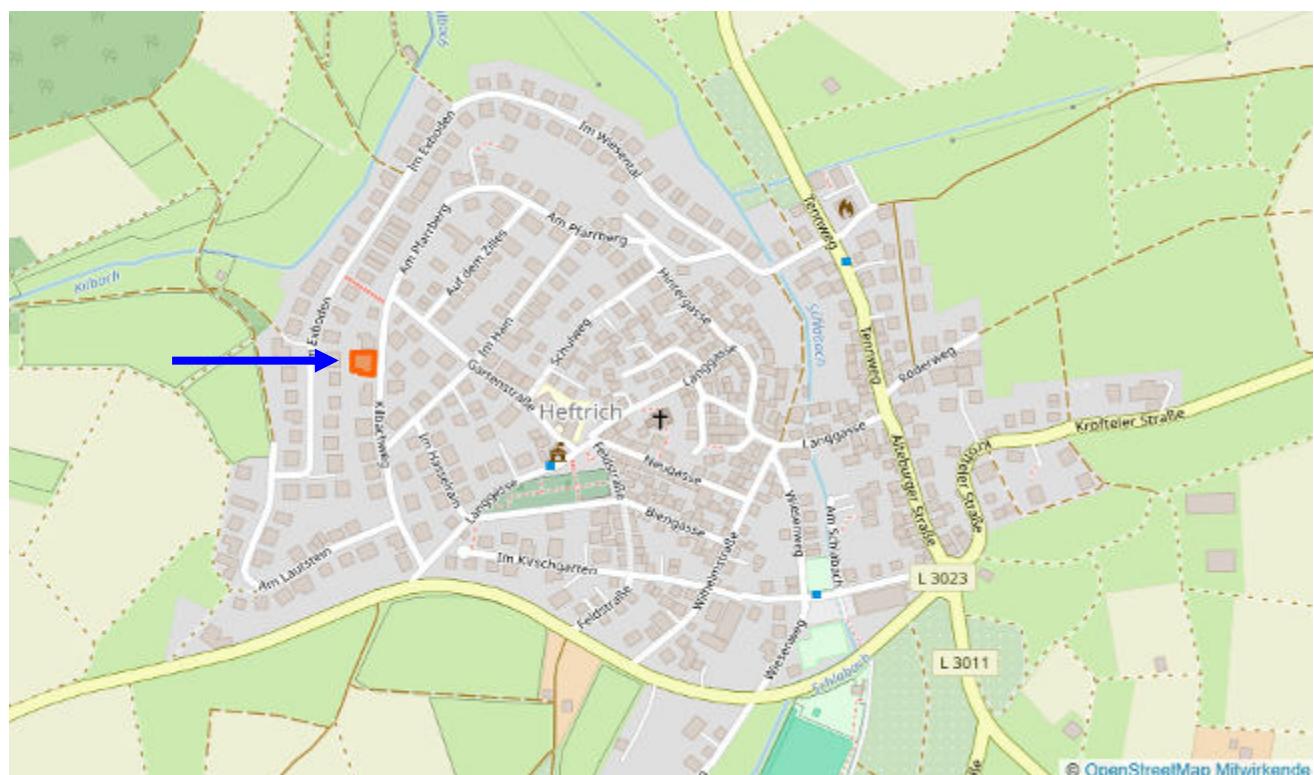
Idstein verfügt mit einem Direktanschluss an die Bundesautobahn 3 (Köln-Frankfurt) und die durch das Stadtgebiet führenden Bundesstraßen 8 und 275 über sehr gute Verkehrsanbindungen. Zwei Bahnhöfe schließen das Stadtgebiet an die Main-Lahn-Bahn an. Das Stadtgebiet sowie die nähere Umgebung werden durch Stadt- und Regionalbuslinien erschlossen.

Für Arbeitsplätze und Wirtschaftskraft sorgen über 900 zumeist kleinere und mittlere Unternehmen aus Industrie, Gewerbe, Handwerk und Dienstleistern. Die ausgewogene Einzelhandelsstruktur der Stadt sichert den täglichen und besonderen Bedarf. Idstein bietet ein gutes Bildungskonzept, u.a. in Form aller Schularten und der Fresenius Hochschule, Betreuungseinrichtungen und abwechslungsreiche Freizeitangebote. Die medizinische Versorgung gewährleisten Arztpraxen und die Helios-Klinik, ein Krankenhaus mit breitem Behandlungsspektrum.

Idstein wird dem Demografietyp 10 - wohlhabende Städte und Gemeinden im Umfeld von Wirtschaftszentren - zugeordnet.<sup>2</sup> Dieser Demografietyp zeichnet sich u.a. durch überwiegend kleinere und mittlere Gemeinden, verteilt im ganzen Bundesgebiet, aus, mit hoher Einwohnerdichte, eher wohlhabend und mit geringen sozialen Belastungen, hoher Kaufkraft und leicht überdurchschnittlichen Steuereinnahmen.

### 3.1.2 Innerörtliche Lage

Das Bewertungsobjekt befindet sich im Westen des Stadtteils Heftrich (ca. 1.600 Einwohner\*innen) in einem Wohngebiet. Die Nachbarschaftsbebauung besteht überwiegend aus ein- bis zweigeschossigen Wohnhäusern mit Hausgärten. Im Westen schließen weiträumige Landwirtschafts- und Waldflächen an. Der 1234 erstmals erwähnte Ort Heftrich ist bekannt für sein historisches Marktgelände, zwei ehemalige Römerkastelle sowie die Geschichten um die ehemalige Fuchsmühle und Schinderhannes. Heftrich verfügt über keine nennenswerte private Infrastruktur. Eine Kita, die Alteburg-Schule sowie die nächste Bushaltestelle befinden sich in ca. 250 - 300 m Entfernung. Das Zentrum der Kernstadt Idstein mit Einkaufsmöglichkeiten, Supermärkten, Arztpraxen, Apotheken, Gastronomie und dem Bahnhof Idstein liegt ca. 6,5 km entfernt. Die innerörtliche Lagequalität ist als mittlere bis gute Wohnlage zu bezeichnen.



**Abb. 2:** Innerörtliche Lage im Stadtteil Heftrich (ohne Maßstab); Quelle: <https://www.openstreetmap.org/way>; Markierung (Pfeil) d.d. SV: Lage des Bewertungsobjekts

<sup>2</sup> <https://www.wegweiser-kommune.de/demografietypen>

### 3.2 Grund und Boden

#### 3.2.1 Gestalt, Form etc.

Grundstücksform:	Trapezförmige Grundstücksform
Topografie:	Starke Hanglage mit Ost-West-Gefälle
Fläche:	807,0 m <sup>2</sup> (gemäß Grundbuch)
Länge (Straßenlänge) ca.:	25,0 m
Mittlere Grundstückstiefe ca.:	32,0 m
Bebauung:	Das Grundstück ist mit einem Wohngebäude bebaut.

#### 3.2.2 Erschließung, Straßenart etc.

Erschließung:	Der SV geht davon aus, dass die technische Erschließung des Grundstücks (Ver- und Entsorgungsanschlüsse, Telekommunikation etc.) über die Straße Kilbachweg erfolgt. Der Zugang zum Anwesen erfolgt über den Kilbachweg.
Straßenart:	Der Kilbachweg ist eine asphaltierte Anliegerstraße mit starkem Gefälle. Gepflasterte Bürgersteige sind beidseitig vorhanden. Kfz-Parkmöglichkeiten stehen im öffentlichen Straßenraum in begrenztem Umfang zur Verfügung.
Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten:	Im Süden in Grenzbebauung errichtetes Zweifamilien-Wohnhaus mit Garage, der Dachüberstand der Garage überbaut die Grundstücksgrenze zum Nachbargrundstück Flst. 117/2. Gemäß Baulastenblatt BL-856/07 sind die Flste. 117/1 und 117/2 bauordnungsrechtlich wie ein Baugrundstück zu beurteilen (siehe unter 2.4.1.1). Weitere Einschränkungen sind nicht bekannt.

#### 3.2.3 Bodenbeschaffenheit, Altlasten etc.

Bodenbeschaffenheit etc.:	Bodenbeschaffenheit, Untergrundverhältnisse und evtl. unterirdische Leitungen zu untersuchen, fällt nicht in das Fachgebiet des Unterzeichners und ist nicht Gegenstand des Auftrags dieses Gutachtens. Bei der Ortsbesichtigung waren an der Oberfläche keine Hinweise sichtbar, die auf besondere, wertbeeinflussende Bodenbeschaffenheitsmerkmale hindeuten können.
Altlasten etc.:	In der Altflächendatei des Landes Hessen sind alle seitens der Kommunen gemeldeten Altflächen (Altablagerungen und Altstandorte) sowie behördlicherseits bekannten Flächen mit schädlichen Bodenveränderungen erfasst. Nach erfolgter Abfrage stellt die Behörde fest, dass für das Bewertungsobjekt derzeit kein Eintrag vorhanden ist. Erkenntnisse über Belastungen des Grundstücks liegen nicht vor.
	Für diese Wertermittlung wird unterstellt, dass keine besonderen wertbeeinflussenden Boden- und Baugrundverhältnisse, insb. keine

Altlasten vorliegen bzw. Altlasten in weitestem Sinne unberücksichtigt bleiben.

### **3.2.4 Gewässerangrenzung, Hochwassergefahr**

Gewässerangrenzung, Hochwassergefahr o.ä.:

Eine Gewässerangrenzung und/oder ein Hochwasserrisiko besteht nicht.<sup>3</sup>

### **3.2.5 Umgebungslärm**

Straßenlärm LDEN PLUS<sup>4</sup> (24 h)<sup>5</sup>:

Gemäß Umgebungslärmkartierung 2022 werden im östlichen Grundstücksrandbereich ganztägig durchschnittliche Lärmpegel von 50 - 54 dB(A) und im westlichen Grundstücksbereich von 45 - 49 dB(A) erreicht.

Straßenlärm LNIGHT<sup>6</sup> PLUS:

Im östlichen Grundstücksrandbereich werden in der Nacht Lärmpegel von 40 - 44 dB(A) erreicht.

Grundlage: Daten aus dem Lärmviewer Hessen des Hessischen Landesamtes für Naturschutz, Umwelt und Geologie (HLNUG).<sup>7</sup>

### **3.2.6 Bodenbewegungen**

Bodenbewegungen<sup>8</sup>:

Mittlere Geschwindigkeit [mm/Jahr] 2015-2021: 0,3 mm/Jahr  
Varianz 0.10 (mm/Jahr)<sup>2</sup>

Quelle: Bodenbewegungsdienst Deutschland<sup>9</sup>

<sup>3</sup> <https://www.hlnug.de/themen/wasser/hochwasser/hochwasserrisikomanagement>

<sup>4</sup> Der Straßenverkehrslärm wurde 2017 zusätzlich zur verpflichteten Kartierung nach EU-Richtlinie erstmals ohne Einschränkungen durch Schwellenwerte kartiert. Die Ergebnisse dieser freiwilligen und weitgehend vollständigen Kartierung des Straßenlärms sind im Lärmviewer mit dem Zusatz PLUS gekennzeichnet.

<sup>5</sup> Der Lärmindex LDEN ist ein Maß für die durchschnittliche ganztägige Lärmbelastung (24 Stunden).

<sup>6</sup> Der Lärmindex LNIGHT ist der Mittelungspiegel in der Nacht und ist ein Maß für Schlafstörungen.

<sup>7</sup> <https://www.hlnug.de/themen/laerm/umgebungslaerm/umgebungslaermkartierung/laermviewer-hessen>

<sup>8</sup> Im Allgemeinen bezeichnet man als Bodenbewegungen Verformungen oder Lageänderungen der Oberfläche, die durch im Untergrund ausgelöste mechanische Prozesse hervorgerufen werden. Die im BBD Portal enthaltenen PSI Daten ermöglichen es, im Rahmen der räumlichen und zeitlichen Auflösung Deformationen der Erdoberfläche zu identifizieren. Angesichts der Eigenschaften der Daten und der intrinsischen Grenzen der PSI Technologie können die im BBD Portal vorhandenen PSI Daten in keinem Fall als Echtzeit-Messung von Bodenbewegungen betrachtet werden.

<sup>8</sup> <https://bodenbewegungsdienst.bgr.de/>

### 3.3 Bauliche Anlagen

#### 3.3.1 Vorbemerkungen

Das Grundstück ist mit einem Wohngebäude mit integrierter Garage bebaut. Nachfolgende Beschreibungen erfolgen auf der Grundlage der vorliegenden Objektunterlagen aus der Bauakte (Baubeschreibung, Planunterlagen Neubau 1974; Baubeschreibung, Planunterlagen Aufsetzen von Walmdächern 1996), der äußeren Inaugenscheinnahme des SV im Rahmen der Ortsbesichtigung am 21.01.2025 und den Auskünften der Anwesenden. Eine Innenbesichtigung der baulichen Anlagen war nicht möglich. Es wird darauf hingewiesen, dass die Gebäuderückseite nur in Teilbereichen vom Straßenraum bzw. von benachbarten Grundstücken aus eingesehen werden konnte. Des Weiteren wird darauf hingewiesen, dass der in der Bauakte von 1996 beantragte und genehmigte Carport zum Zeitpunkt der Ortsbesichtigung nicht realisiert war.

Angaben über nicht sichtbare Bauteile beruhen auf der üblichen Ausführung des Baujahrs. Abweichungen in kleinerem oder größerem Umfang sind möglich. Unsicherheiten bzgl. des Gebäudestandards und des baulichen Zustands v.a. im Inneren des Gebäudes werden mit einem entsprechenden Risikoabschlag gewürdigt.

Die Beschreibungen dienen der allgemeinen Darstellung; sie dienen nicht als vollständige Aufzählung aller Einzelheiten. So werden die baulichen Anlagen nur insoweit beschrieben wie es für die Herleitung der Daten und zum Verständnis des Gutachtens notwendig ist. In einzelnen Bereichen können Abweichungen auftreten, die dann allerdings nicht erheblich sind.

#### 3.3.2 Wohngebäude

##### 3.3.2.1 Art des Gebäudes

Art des Gebäudes:

Zweifamilienhaus mit integrierter (Doppel-)Garage, bestehend aus in Teilbereichen zu Wohnzwecken ausgebautem Kellergeschoss (nachfolgend als 1. Untergeschoss (1. UG) bezeichnet), Erdgeschoss (EG) sowie nicht ausgebautem Dachgeschoß (Spitzboden). Das Gebäude ist teilunterkellert (nachfolgend als 2. Untergeschoss (2. UG) / Hobbyraum bezeichnet).

Aufgrund der starken Hanglage befindet sich das EG auf Straßenebene, die beiden Untergeschosse nach Westen abfallend in Hanglage.

Baujahr:

Ursprungsbaujahr ca. 1975 (Baugenehmigung vom 26.11.1974)

Hinweis zum Baujahr:

Die Parteien wurden mit Einwurfeinschreiben u. a. um Angabe des Baujahres ersucht. Baujahresangaben liegen von Parteienseite jedoch nicht vor. Zur Bestimmung des Baujahres wurden daher vom Unterzeichner die Angaben aus den vorliegenden Objektunterlagen (Bauakte) herangezogen. Sollte sich diese Vorgabe ändern, wäre das Gutachten entsprechend zu ändern.

Erweiterungen, Umnutzungen etc.:

Ca. 1996 Dacherneuerung bzw. Aufsetzen von Walmdächern auf das bestehende Flachdach (Baugenehmigung vom 12.08.1996)

Nutzung:

Wohnnutzung (zwei abgeschlossene Wohneinheiten)  
Wohneinheit 1 erstreckt sich über EG sowie das 1. und 2. UG,  
Wohneinheit 2 (Einliegerwohnung) befindet sich im 1. UG

Außenansicht:

Fassade verputzt und gestrichen, Loggia (Nordseite), Terrasse (Südseite) mit Überdachung (Dachüberstand), Balkone in EG u. 1. UG

(Südseite); Walmdach, Dachrand mit Schieferverkleidung

**3.3.2.2 Konstruktion, Ausführung**

(gemäß Baubeschreibung)

Konstruktionsart:	Konventionelle Massivbauweise
Umfassungswände:	Mauerwerk (HBL 50, HBL 25)
Innenwände:	Mauerwerk (HBL 50, HBL 25), Bimsbauplatten bzw. Ytong
Geschossdecken:	Rippendecken
Dach:	Holzkonstruktion mit Ziegelseindeckung
Geschosstreppen:	2. UG - EG: Spindeltreppe mit Betonwerkstein + Marmorbelag
Eingangsbereiche:	Wohneinheit 1 (Straßenseite): Überdachung (Dachüberstand), Eingangstreppe aus Waschbeton mit Metallprofilgeländer.  Wohneinheit 2 (Eingang Haustrückseite/Garten): Außentreppe mit Waschbetonbelag, Metallprofilgeländer, Eingangsbereich mit Pergola (Holzkonstruktion mit Glaseindeckung o. ä.)
Zufahrtsbereich Garage:	Betonverbundpflasterbelag

**3.3.2.3 Fenster und Türen**

Fenster:	Metallfenster mit Isolierverglasung im EG, Kunststofffenster mit Isolierverglasung (soweit vom Straßenraum einsehbar) in den UGs, Kunststoffrollläden
Eingangstüren:	Metalltür mit verglasten Seitenteilen (Wohneinheit 1) Die Eingangstür zur Wohneinheit 2 war nicht einsehbar
Innen-/Zimmertüren:	Angaben liegen nicht vor.
Zufahrt Garage.	Metall-Schwinger

**3.3.2.4 Haustechnische Installationen**

Elektroinstallationen:	Durchschnittliche Elektroinstallationen (Annahme SV)
Sanitärinstallationen:	Durchschnittliche Sanitärinstallationen (Annahme SV)
Heizungsanlage:	Ölzentralheizung (gem. Baubeschreibung)
Heizkörper:	Angaben liegen nicht vor
Warmwasserbereitung:	Über die Heizungsanlage (Annahme SV)

### 3.3.2.5 Energieausweis

Ein Energieausweis für das Wohnhaus liegt nicht vor. Im Zuge von Zwangsversteigerungen schreibt das Gebäudeenergiegesetz (GEG)<sup>10</sup> keinen Energieausweis vor.

### 3.3.2.6 Wohnungs-/Raumbeschreibungen

Nachfolgende Angaben zur räumlichen Aufteilung erfolgen auf Grundlage der vorliegenden Grundrisspläne von 1973 und von 1996 aus der Bauakte (siehe unter 3.3.1).

#### 3.3.2.6.1 Generelle Angaben

Räumliche Aufteilung

Wohneinheit 1:

EG: Wohnzimmer, Esszimmer/Diele, Schlafzimmer, zwei Kinderzimmer, Gästezimmer, Küche, Bad, Gäste-WC, Duschbad, Schrankraum, Hauswirtschaftsraum, Flur, Windfang, Loggia, Terrasse  
Pkw-(Doppel-)Garage  
1. UG: Vier Kellerräume, Heizungsraum, WC, Diele/Treppenraum  
2. UG: Hobbyraum (Schwimmhalle/Sportraum, Sauna, WC, Technikraum, Diele/Treppenraum)

Wohneinheit 2 (1. UG):

Wohn-Esszimmer, Schlafzimmer, Küche, Bad, Windfang, Diele, Abstellraum, Eingangsterrasse

Gemeinschaftsräume:

Wasch- und Trockenraum (im 1. UG)

Grundrissgestaltung:

Nutzungsentsprechende Grundrissgestaltung, z.T. gefangene Räumen (Duschbad EG, Abstellräume 1. UG, WC, Sauna, Technikraum 2. UG). Die Raumgruppen der beiden Wohnungen liegen auf unterschiedlichen Höhenniveaus (Split-Level).

Belichtung/Belüftung:

Normal über ausreichend dimensionierte Fensterflächen.

Lichte Raumhöhe:

Ausreichend

#### 3.3.2.6.2 Ausstattung

Eine Innenbesichtigung war nicht möglich. In vorliegender Wertermittlung wird vom SV ein durchschnittlicher Ausstattungsstandard und ein schadensfreier Zustand unterstellt. Unsicherheiten diesbezüglich werden mit einem entsprechenden Risikoabschlag gewürdigt.

### 3.3.2.7 Wohnflächen

In der Bauakte (Objektunterlagen aus dem Jahr 1973) befindet sich eine Wohnflächenberechnung nach DIN 283 für die Wohnfläche in EG und 1. UG sowie eine Nutzflächenberechnung für das 2. UG. Eine Nutzflächenberechnung für die Kellerräume der Wohneinheit 1 im 1. UG liegt nicht vor.

<sup>10</sup> Das Gebäudeenergiegesetz (GEG) enthält Anforderungen an die energetische Qualität von Gebäuden, die Erstellung und die Verwendung von Energieausweisen sowie an den Einsatz erneuerbarer Energien in Gebäuden. Es löst seit Inkrafttreten am 01.11.2020 die EnEG, das EnEV und das EEWärmeG ab. Für Bestandsgebäude bestehen Austausch- und Nachrüstpflichten und sog. „bedingte Anforderungen“.

Die Wohnflächenangaben werden in der vorliegenden Wertermittlung rein nachrichtlich aufgeführt. Eine Gewährleistung auf Vollständigkeit und Richtigkeit wird ausdrücklich nicht übernommen.

Wohnfläche Wohneinheit 1: 215,47 m<sup>2</sup>  
 Wohnfläche Wohneinheit 2: 94,10 m<sup>2</sup>  
**Wohnfläche gesamt:** 309,57 m<sup>2</sup>

Nutzfläche 2. UG (Hobbyraum mit Schwimmbad u. Sauna): 84,41 m<sup>2</sup>

### 3.3.2.8 Besondere Bauteile und Einrichtungen

Besondere Bauteile: Außentreppen (Eingang EG, Zugang 1. UG)  
 Eingangsüberdachung/Pergola 1. UG  
 Balkone (EG, 1. UG), Terrasse (EG)  
 Schwimmbecken und Sauna im 2. UG/Hobbyraum

Besondere techn. Einrichtungen: Schwimmbadtechnik

Hinweis: Gemäß Bauakte und Angabe des Antraggegners befinden sich im 2. UG ein Schwimmbecken sowie eine Sauna. Belastbare Angaben über die Einbaujahre, den Zustand und die Funktionsfähigkeit liegen nicht vor. Der Unterzeichner geht ohne Weiteres davon aus, dass o.g. Bauteile in den 70er Jahren eingebaut wurden (demnach die üblichen Nutzungsdauern bereits überschritten sind), die Technik nicht zeitgemäß, aber funktionstüchtig ist und die Beheizung über die hauseigene Versorgung (Zentralheizung, Strom) erfolgt. Sollten sich diese Vorgaben ändern, wäre das Gutachten anzupassen.

### 3.3.2.9 Zubehör etc.

Zubehör<sup>11</sup>: Angaben liegen nicht vor.

Kücheneinrichtungen: Angaben liegen nicht vor.

### 3.3.2.10 Modernisierungen etc.

Modernisierungen sind u. a. bauliche Maßnahmen, die den Gebrauchswert der baulichen Anlagen wesentlich erhöhen, die allgemeinen Wohn- bzw. Arbeitsverhältnisse wesentlich verbessern oder eine wesentliche Einsparung von Energie oder Wasser bewirken (§ 6 Absatz 6 Satz 2 ImmoWertV).

Wertbeeinflussende Modernisierungen etc.: Angaben/Unterlagen über erfolgte Modernisierungsmaßnahmen liegen nicht vor. Der Unterzeichner unterstellt, dass im Zeitverlauf in Teilbereichen Maßnahmen im Rahmen der Instandhaltung erfolgten.

<sup>11</sup> Zubehör eines Grundstücks sind nach § 97 BGB bewegliche Sachen, die keine Bestandteile des Grundstücks selbst darstellen, in erster Linie eine dienende Funktion erfüllen und eine räumliche Verbindung zur Hauptsache aufweisen. (<https://www.juraforum.de/lexikon/grundstueck-zubehoer>)

**3.3.3 Bauliche Außenanlagen**

Bauliche Außenanlagen u.a.: Ver- und Entsorgungseinrichtungen auf dem Grundstück (Hausanschlüsse), befestigte Hof- und Sitzplatzflächen (Betonpflaster), Stützmauern, Einfriedungen (Holzzäune), etc.

Sonstige Anlagen u.a.: Z.T. Aufwuchs

**3.4 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale****3.4.1 Vorbemerkungen**

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (boG) sind wertbeeinflussende Grundstücksmerkmale, die nach Art und Umfang erheblich von dem auf dem jeweiligen Grundstücksmarkt Üblichen oder erheblich von den zugrunde gelegten Modellen oder Modellansätzen abweichen (beispielsweise Baumängel oder Bauschäden, besondere Ertragsverhältnisse, nicht mehr wirtschaftliche bauliche Anlagen, Bodenverunreinigungen, Bodenschätzungen, grundstücksbezogene Rechte und Belastungen).

**3.4.2 Bauschäden, Instandhaltungsstau etc.**

Vorsorglich wird darauf hingewiesen, dass nicht offensichtliche, insbesondere nicht zugängliche und verdeckte Bauschäden im Rahmen der Gutachtererstattung und hinsichtlich ihrer Auswirkung auf den Verkehrswert nicht berücksichtigt wurden. Die ggf. ermittelten Kosten für Bauschäden, Reparatur- und Instandsetzungskosten beruhen auf Schätzungen und sind ohne Gewähr. Kostenabweichungen in kleinerem u./o. größerem Umfang sind möglich. Untersuchungen auf pflanzliche und tierische Schädlinge, auf gesundheitsschädigende Baumaterialien, Funktionsprüfungen der technischen Einrichtungen (z.B. Heizung, Wasserversorgung und Wasserentsorgung, Elektroinstallationen, Brandschutz) sowie statische Untersuchungen wurden gleichfalls nicht durchgeführt. Herstellermessbescheinigungen zum Nachweis der Einhaltung geforderter Emissionswerte unter Prüfbedingungen oder Messungen durch den Schornsteinfeger als Nachweis der Einhaltung der geforderten Grenzwerte sowie Bescheinigungen über das Ergebnis regelmäßiger Überwachung liegen nicht vor. Ein Einfluss auf den Verkehrswert derartiger Umstände auf den ermittelten Verkehrswert ist nicht auszuschließen. Gegebenenfalls sind Sondergutachten zu beauftragen.

Die Ermittlung der Wertminderung wegen Bauschäden, Instandhaltungsstau etc. nach den am Wertermittlungsstichtag dafür aufzubringenden Kosten ist eine von der Rechtsprechung grundsätzlich anerkannte Methode. Die Wertminderung darf gleichwohl nicht mit den Kosten für ihre Beseitigung (Schadensbeseitigungskosten) gleichgesetzt werden. Diese Kosten können allenfalls einen Anhaltspunkt für die Wertminderung geben. Es kommt entscheidend darauf an, wie der allgemeine Grundstücksmarkt Baumängel und Bauschäden wertmindernd berücksichtigt. Nicht jeder Bauschaden und Instandhaltungsstau ist so erheblich, dass daraus eine Wertminderung resultiert. Erfahrungsgemäß werden im allgemeinen Grundstücksverkehr bei älteren Gebäuden Baumängel und Bauschäden eher hingenommen als bei jüngeren Gebäuden, insbesondere wenn es sich um solche handelt, die erst aus heutiger Sicht einen Baumangel darstellen und die im Hinblick auf die verbleibende Restnutzungsdauer bei wirtschaftlicher Betrachtungsweise nicht behoben werden müssen.

**3.4.2.1 Wohnhaus**

Außen sind Bauschäden, Instandhaltungsstau etc. augenscheinlich nicht erkennbar.

**3.4.3 Hausschwamm**

Eine Innenbesichtigung war nicht möglich.

**3.4.4 Sonstige mögliche Wertbeeinflussungen**

Das Gebäude entspricht in seiner Konstruktion dem Baujahr. Daher sind in Teilbereichen baujahresbedingte bauphysikalische Einschränkungen, z. B. bzgl. des Wärme- und Schallschutzes gegeben.

**3.4.5 Grundstücksbezogene Rechte / Belastungen****3.4.5.1 Vereinigungs-Baulast**

*Die Baulast ist ein Instrument des Bauordnungsrechts, das die öffentlich-rechtlichen Verpflichtungen eines Grundstückseigentümers gegenüber der Bauverwaltung regelt. Sie dient dazu, baurechtliche Vorschriften einzuhalten und die Genehmigungsfähigkeit von Bauvorhaben zu gewährleisten. Baulisten werden in einem Baulistenverzeichnis erfasst und können sowohl Vorteile als auch Nachteile für den Grundstückseigentümer mit sich bringen. In bestimmten Fällen können Baulisten gelöscht werden, wenn die baurechtlichen Gründe dafür entfallen oder wenn der Grundstückseigentümer und die Bauaufsichtsbehörde übereinstimmend erklären, dass die Baulast nicht mehr notwendig ist.<sup>12</sup>*

*Die Vereinigungsbaulast spielt eine zentrale Rolle im Baurecht, da sie die Realisierung von Bauvorhaben über Grundstücksgrenzen hinweg ermöglicht, und zwar indem sie zwei oder mehr Grundstücke baurechtlich als eine Einheit betrachtet. Demzufolge bleibt trotz der Vereinigung jedes Grundstück im Grundbuch als separate Einheit bestehen, was eine flexible Handhabung bei der Bebauung und Nutzung ermöglicht. Des Weiteren ist es bedeutend zu erwähnen, dass die Vereinigungsbaulast eine Überbauung legitimiert, die ohne sie baurechtlich nicht zulässig wäre. ...<sup>13</sup>*

Durch die im Baulistenverzeichnis des Rheingau-Taunus-Kreises (Baulistenblatt BL-856/07) eingetragene Vereinigungsbaulast wurden die Grundstücke Flst. 117/1 und Flst.117/2 zu einem Baugrundstück vereinigt. Die inneren Grundstücksgrenzen zwischen den einzelnen o.g. Grundstücken werden durch diese Vereinigungsbaulast bauordnungsrechtlich unbeachtlich. Das ist insbesondere dann von Bedeutung, wenn das Eigentum an den einzelnen Grundstücken auseinanderfällt, denn mittels Vereinigungsbaulast wird verhindert, dass einzelne Eigentümer auf ihrem Grundstück Veränderungen vornehmen, die für das Einzelgrundstück zulässig wären, aber für das Grundstück insgesamt zu einem baurechtswidrigen Zustand führen würde. Alle mittels Vereinigungsbaulast bauordnungsrechtlich zusammengefassten Grundstücke sind grundsätzlich von dieser Baulast betroffen. Es gibt hier - anders als bei anderen Baulisten - kein belastetes und kein begünstigtes Grundstück im eigentlichen Sinn. Die Auswirkungen und damit auch der Werteinfluss einer Vereinigungsbaulast für die einzelnen beteiligten Grundstücke können allerdings je nach Einzelfall sehr unterschiedlich sein.

<sup>12</sup> <https://www.juraforum.de/lexikon/baulast>

<sup>13</sup> <https://www.juraforum.de/lexikon/vereinigungsbaulast>

## 4 VERKEHRSWERTERMITTlung

### 4.1 Erläuterungen zum Verkehrswert

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 Grundstücks oder des sonstigen Gegenstandes der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre (§ 194 BauGB).

Bei der Ermittlung der Verkehrswerte von Grundstücken, Grundstücksteilen einschließlich ihrer Bestandteile und ihres Zubehörs und grundstücksgleichen Rechten sowie grundstücksbezogenen Rechten und Belastungen ist die Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) anzuwenden. Die Berechnung des Verkehrswerts muss unter Berücksichtigung der aktuellen Marktbedingungen stattfinden. Die ImmoWertV vom 14.07.2021 ist zum 01.01.2022 in Kraft getreten. Die wesentlichen Grundsätze, Modelle und Vorgaben der bisherigen ImmoWertV (aus dem Jahr 2010) und der bisherigen Richtlinien wurden in die überarbeitete ImmoWertV vom 14.07.2021 integriert und großenteils übernommen.

Bei Anwendung der sonstigen für die Wertermittlung erforderlichen Daten sind dieselben Modelle und Modellansätze zu verwenden, die der Ermittlung dieser Daten zugrunde lagen (Grundsatz der Modellkonformität). Hierzu ist die nach § 12 Absatz 6 erforderliche Modellbeschreibung zu berücksichtigen (ImmoWertV Abs. 1).

### 4.2 Wertermittlungsverfahren und Verfahrenswahl

Grundsätzlich sind zur Ermittlung des Verkehrswertes das Vergleichswertverfahren, das Ertragswertverfahren, das Sachwertverfahren oder mehrere dieser Verfahren heranzuziehen. Künftige Änderungen des Grundstückszustands sind zu berücksichtigen, wenn sie am Qualitätsstichtag mit hinreichender Sicherheit aufgrund konkreter Tatsachen zu erwarten sind (§ 11 ImmoWertV). Dabei sind die hinreichend gesicherten planungs- und baurechtlichen Möglichkeiten zu berücksichtigen.

**Vergleichswertverfahren:** Man unterscheidet das direkte und das indirekte Vergleichswertverfahren. Das direkte Vergleichswertverfahren bedingt das Vorliegen geeigneter Kaufpreise von vergleichbaren Objekten, die ähnliche Merkmale hinsichtlich Lage, Größe oder Zustand aufweisen. Das indirekte Vergleichswertverfahren wird mangels direkter Vergleichspreise anhand von Verkäufen der Vergangenheit durchgeführt.

**Ertragswertverfahren:** Die Ermittlung des Ertragswertes basiert auf den nachhaltig erzielbaren jährlichen Einnahmen (Mieten und Pachten) aus dem Grundstück.

**Sachwertverfahren:** Das Sachwertverfahren findet überwiegend zur Ermittlung des Verkehrswertes von Ein- und Zweifamilienhäusern Anwendung. Die Beurteilung beim Sachwertverfahren stellt auf die Herstellungs-kosten des zu bewertenden Gebäudes ab.

Wirtschaftliche Nachfolgenutzung: Wohnnutzung (Zweifamilienhaus)

Verfahrenswahl mit Begründung: Entsprechend den Gepflogenheiten des gewöhnlichen Geschäftsverkehrs ermittelt sich der Verkehrswert von Ein- und Zweifamilienhäusern nach dem Sachwertverfahren, da sich die Wertbildung dieser Objekte an den Kosten orientiert, die ein Erwerber aufzubringen hätte, wenn er selbst ein derartiges Objekt errichten würde (Eigen-nutzung).

## 4.3 Sachwertverfahren

### 4.3.1 Sachwertmodell

Das Modell für die Ermittlung des Sachwerts ist in den §§ 35-39 ImmoWertV beschrieben. Der Sachwert wird demnach aus der Summe des Bodenwerts und den Werten der auf dem Grundstück vorhandenen Gebäude und Außenanlagen sowie ggf. dem Wertefluss der zum Wertermittlungsstichtag vorhandenen besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale des zu bewertenden Grundstücks abgeleitet.

Der Wert der Gebäude (Normgebäude zzgl. besonderer Bauteile und besonderer Einrichtungen) ist auf der Grundlage ihrer (Neu)Herstellungswerte unter Berücksichtigung der jeweils individuellen Merkmale (Objektart, Ausstattungsstandard), Restnutzungsdauer (Alterswertminderung) und besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale abzuleiten. Der Wert der Außenanlagen wird, sofern dieser nicht bereits bei der Bodenwertermittlung erfasst ist, entsprechend der Vorgehensweise für die Gebäude i.d.R. auf der Grundlage von üblichen Herstellungskosten sowie Erfahrungssätzen abgeleitet. Die Summe aus Bodenwert, Wert der Gebäude und Wert der Außenanlagen ergibt den vorläufigen Sachwert (= Substanzwert) des Grundstücks. Dieser ist abschließend hinsichtlich seiner Realisierbarkeit auf dem örtlichen Grundstücksmarkt zu beurteilen. I.d.R. ist zur Berücksichtigung der Marktlage eine Anpassung durch Zu- oder Abschlag am vorläufigen Sachwert anzubringen. Der Sachwert ergibt sich nach der Berücksichtigung vorhandener und noch nicht berücksichtigter besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale.

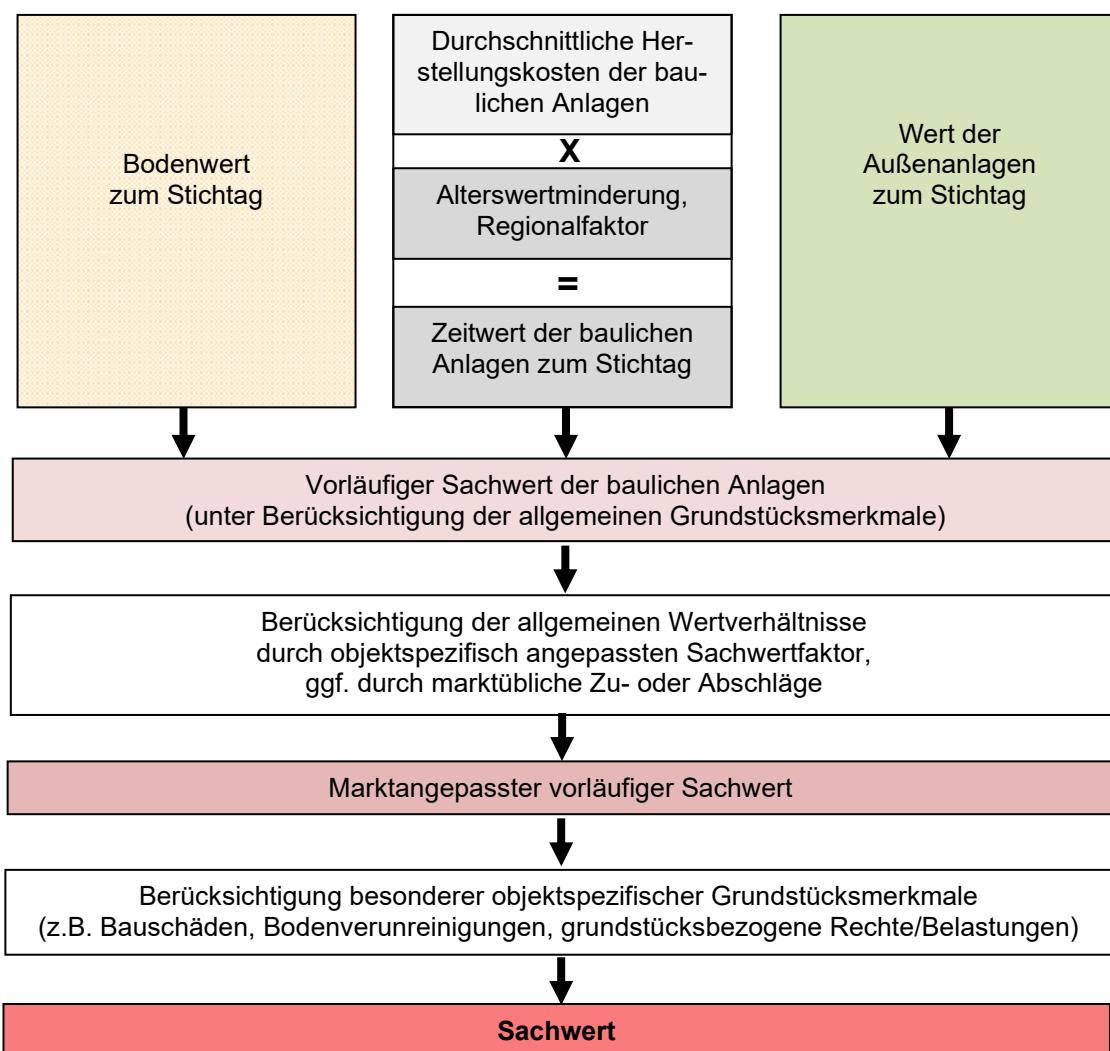


Abb. 3: Schema Systematik Sachwertverfahren

**4.3.2 Bodenwert****4.3.2.1 Vorbemerkung**

Nach der ImmoWertV (Ermittlung des Bodenwerts) Abs. 1 ist der Wert des Bodens ohne Berücksichtigung der vorhandenen baulichen Anlagen auf dem Grundstück vorrangig im Vergleichswertverfahren zu ermitteln. Dabei kann der Bodenwert auch auf der Grundlage geeigneter Bodenrichtwerte ermittelt werden.

**4.3.2.2 Erläuterungen zum Bodenrichtwert**

Bodenrichtwerte werden gemäß § 193 Abs. 5 Baugesetzbuch (BauGB) von den zuständigen Gutachterausschüssen für Grundstückswerte nach den Bestimmungen des BauGB, der Immobilienwertermittlungsverordnung und der Ausführungsverordnung zum Baugesetzbuch (BauGB-AV) jeweils in der derzeit gültigen Fassung ermittelt.

Der Bodenrichtwert (§ 196 Abs. 1 BauGB) ist der durchschnittliche Lagewert des Bodens für eine Mehrheit von Grundstücken innerhalb eines abgegrenzten Gebietes (Bodenrichtwertzone), die nach ihren Grundstücksmerkmalen, insbesondere nach Art und Maß der Nutzbarkeit weitgehend übereinstimmen und für die im Wesentlichen gleiche allgemeine Wertverhältnisse vorliegen. Er ist bezogen auf den Quadratmeter Grundstücksfläche eines Grundstücks mit den dargestellten Grundstücksmerkmalen (Bodenrichtwertgrundstück). Bodenrichtwerte haben keine bindende Wirkung. Eventuelle Abweichungen eines einzelnen Grundstücks vom Bodenrichtwertgrundstück hinsichtlich seiner Grundstücksmerkmale sind bei der Ermittlung des Verkehrswertes des betreffenden Grundstücks zu berücksichtigen.

**4.3.2.3 Bodenwertermittlung**

Für die Lage des Bewertungsobjekts wurde vom Gutachterausschuss für Immobilienwerte für den Bereich des Hochtaunuskreises, des Main-Taunus-Kreises, des Rheingau-Taunuskreises und des Landkreises Limburg-Weilburg zum 01.01.2024 ein Bodenrichtwert (BRW) für baureifes Land erschließungsbeitrags- und kostenerstattungsbeitragsfrei (b/af) in Höhe von **310,00 €/m<sup>2</sup>** beschlossen.

Der Bodenrichtwert wird mit seiner Begrenzungslinie (Bodenrichtwertzone) sowie mit seinen wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen nach hessenweit einheitlichen Vorgaben dargestellt. Der Bodenwert eines Grundstückes kann neben der Lage u.a. auch durch das Maß der baulichen Nutzung, die Grundstücksfläche, -breite oder -tiefe sowie durch die Bodenqualität beeinflusst werden.

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag und die wertbeeinflussenden Zustandsmerkmale (wie z.B. Art und Maß der baulichen Nutzung, Grundstücksfläche, Zuschnitt) des Bewertungsgrundstücks angepasst.

<b>I. Umrechnung des Bodenrichtwerts auf den beitrags-/abgabenfreien Zustand</b>		<b>Erläuterung</b>
Tatsächlicher b/a freier-Zustand des Bodenrichtwerts	=	310,00 €/m <sup>2</sup>
im BRW nicht enthaltene Beiträge u. ä.	+	0,00 €/m <sup>2</sup>
b/a-freier Bodenrichtwert (Ausgangswert für weitere Anpassung)	=	310,00 €/m <sup>2</sup>

E1: Bodenrichtwerte für baureifes Land sind, wenn nicht anders angegeben, abgabenfrei ermittelt. Sie enthalten danach Erschließungsbeiträge und naturschutzrechtliche Ausgleichsbeträge im Sinne von §§ 127 und 135a BauGB sowie Anschlussbeiträge für die Grundstücksentwässerung nach dem Kommunalabgabengesetz in Verbindung mit den örtlichen Beitragssatzungen.

<b>II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts</b>				
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor	Erläuterung
Stichtag	01.01.2024	21.01.2025	× 1,00	E2
b/a-freier Bodenrichtwert (angepasst) rd.			= 310,00 €/m <sup>2</sup>	

E2: Bodenrichtwerte werden im Zweijahres-Rhythmus ermittelt. Da auf dem örtlichen Grundstücksmarkt zwischen der Veröffentlichung des Bodenrichtwerts und dem Wertermittlungsstichtag keine Wertveränderungen erkennbar sind, wird keine zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts vorgenommen.

<b>III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Zustandsmerkmalen</b>				
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor	Erläuterungen
Nr. der Bodenrichtwertzone	6340002	6340002	× 1,00	
Nutzungsart	Wohnbaufläche	Wohnbaufläche	× 1,00	E3
Fläche	600 m <sup>2</sup>	807 m <sup>2</sup>	× 0,96	E4
b/a-freier Bodenrichtwert (angepasst) rd.			= 298,00 €/m <sup>2</sup>	

E3: Das Bewertungsgrundstück entspricht in der Art der Nutzungsart dem Richtwertgrundstück. Es wird daher diesbezüglich keine Anpassung vorgenommen.

E4: Der zuständige Gutachterausschuss definiert für das Referenzgrundstück eine Grundstücksfläche von 600 m<sup>2</sup>. Die abweichende Grundstücksfläche von 807 m<sup>2</sup> des Bewertungsgrundstücks ist anhand geeigneter Umrechnungskoeffizienten anzupassen.<sup>14</sup>

<b>IV. Ermittlung des Bodenwerts</b>		Erläuterungen
relativer b/a-freier Bodenwert auf Bodenrichtwertbasis		298,00 €/m <sup>2</sup>
Zu-/Abschläge zum relativen Bodenwert	+/- 0,00 €/m <sup>2</sup>	
relativer b/a-freier Bodenwert	= 298,00 €/m <sup>2</sup>	
Fläche	× 807,00 m <sup>2</sup>	
b/a-freier Bodenwert	= 240.486,00 €	
Zu/Abschläge zum Bodenwert rd.	+/- 0,00 €	
<b>b/a-freier Bodenwert</b>	<b>= 240.486,00 €</b>	

Der b/a-freie Bodenwert des mit einem Zweifamilienhaus bebauten Grundstücks, Kilbachweg 19 in 65510 Idstein wird zum Wertermittlungsstichtag 21.01.2025 mit 240.486,00 € ermittelt.

<sup>14</sup> S. Erläuterungen zu den Bodenrichtwerten / Umrechnungskoeffizienten des Gutachterausschuss für Immobilienwerte für den Bereich des Hochtaunuskreises, des Main-Taunus-Kreises, des Rheingau-Taunus-Kreises und des Landkreises Limburg-Weilburg

### 4.3.3 Wertermittlungsdaten zur Sachwertberechnung

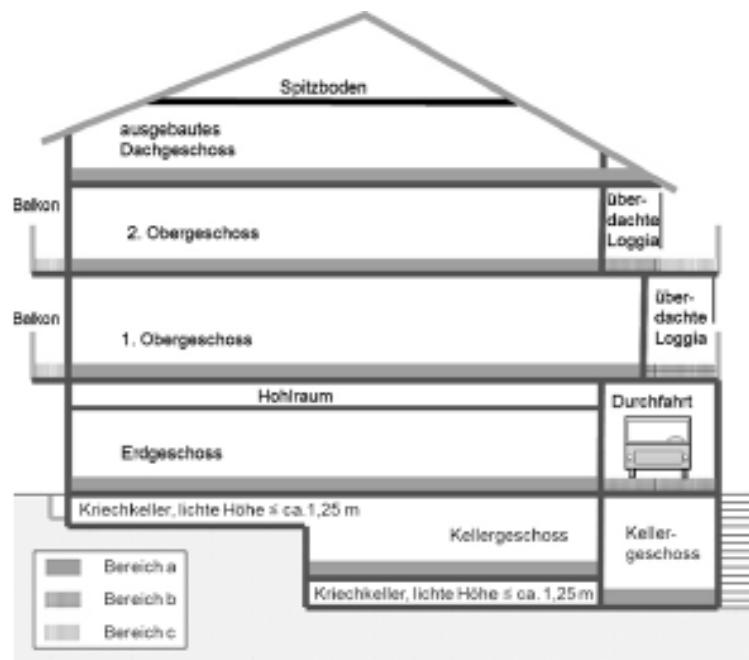
#### 4.3.3.1 Bruttogrundfläche

Mit Brutto-Grundfläche (BGF) bezeichnet man diejenige Fläche, welche sich aus der Summe aller anrechnungsfähigen Grundflächen aller Grundriss-Ebenen eines Gebäudes errechnet. Sie ist geschoßweise nach ihrer Zugehörigkeit zu folgenden Bereichen getrennt zu ermitteln:

- Bereich a: „Überdeckt und allseitig in voller Höhe umschlossen.“ - Dazu zählen das Kellergeschoss (KG), Erdgeschoss (EG), ggf. Obergeschosse (OG) sowie ein ausgebautes oder nicht ausgebautes Dachgeschoss (DG)
- Bereich b: „Überdeckt, jedoch nicht allseitig in voller Höhe umschlossen.“ - Dazu zählen beispielsweise Loggien, überdeckte Balkone oder Durchfahrten
- Bereich c: „Nicht überdeckt.“ - Hierzu zählen nicht überdeckte Terrassen sowie nicht überdeckte Balkone

Für die Anwendung der NHK 2010 sieht die ImmoWertV vor, dass der Berechnung lediglich die Bereiche a und b zu Grunde gelegt werden, und dass Balkone (auch wenn diese überdeckt sind) dem Bereich c zugeordnet werden müssen (ggf. Anrechnung als besondere Bauteile). Die ImmoWertV regelt im Weiteren:

- Für die Ermittlung der BGF sind die äußeren Maße der Bauteile einschließlich Bekleidung, z. B. Putz und Außenschalen mehrschaliger Wandkonstruktionen, in Höhe der Bodenbelagsoberkanten anzusetzen.
- Nicht zur BGF gehören z. B. Flächen von Spitzböden und Kriechkellern, Flächen, die ausschließlich der Wartung, Inspektion und Instandsetzung von Baukonstruktionen und technischen Anlagen dienen sowie Flächen unter konstruktiven Hohlräumen, z. B. über abgehängten Decken.



**Abb. 4:** Allg. Schema Systematik zur Veranschaulichung; Zuordnung der Grundflächen zu den Bereichen a, b, c; Quelle: <https://www.bundesanzeiger.de>

Der Unterzeichner hat die Bruttogrundfläche der baulichen Anlagen auf der Grundlage der vorliegenden Grundrisse ermittelt.

#### Bruttogrundfläche Wohnhaus

Bezeichnung	Länge	Breite	Höhe	Anzahl	Produkt	Produkt	BGF	ART	BRI	ART
	ca. m	ca. m	Faktor m	Faktor plus / min	BGF	BRI	m <sup>2</sup>	a/b/c	m <sup>3</sup>	a/b/c
1. UG	11,990	15,990	0,00	1,0	191,72	0,00	191,72	a		
	6,490	4,600	0,00	1,0	29,85	0,00	29,85	a		
	6,000	9,740	0,00	1,0	58,44	0,00	58,44	a		
	11,990	15,990	0,00	1,0	191,72	0,00	191,72	a		
	6,490	4,600	0,00	1,0	29,85	0,00	29,85	b		
	6,000	9,740	0,00	1,0	58,44	0,00	58,44	a		
gesamt a, b							560,03			
gesamt c							0,00			
<b>gesamt a, b rd.</b>							<b>560,00</b>			

#### Bruttogrundfläche Hobbyraum / 2.UG

Bezeichnung	Länge	Breite	Höhe	Anzahl	Produkt	Produkt	BGF	ART	BRI	ART
	ca. m	ca. m	Faktor m	Faktor plus / min	BGF	BRI	m <sup>2</sup>	a/b/c	m <sup>3</sup>	a/b/c
2.UG	6,300	15,990	0,00	1,0	100,74	0,00	100,74	a		
	4,310	8,665	0,00	1,0	37,35	0,00	37,35	a		
gesamt a, b							138,08			
gesamt c							0,00			
<b>gesamt a, b rd.</b>							<b>138,00</b>			

#### 4.3.3.2 Baupreisindex

Bezugsstichtag der aktuellen NHK 2010 ist das Jahr 2010 (Jahresdurchschnitt). Die Normalherstellungskosten müssen mittels geeigneter Baupreisindexreihen auf die Preisverhältnisse des Wertermittlungsstichtages umgerechnet werden. Der Baupreisindex BPI zum Wertermittlungsstichtag beträgt rd. 184,7 (IV. Quartal 2024<sup>15</sup>).

#### 4.3.3.3 Herstellungswert

Die Herstellungskosten der Gebäude werden auf der Grundlage von Normalherstellungskosten ermittelt. Die Normalherstellungskosten umfassen die Kostengruppen 300 und 400 der DIN 276 (Kosten im Bauwesen-Teil 1: Hochbau), die Umsatzsteuer und die üblicherweise entstehenden Baunebenkosten. Darüber hinaus enthalten sie weitere Angaben zu Höhen der eingerechneten Baunebenkosten, teilweise Korrekturfaktoren zur Anpassung des jeweiligen Kostenkennwerts wegen der speziellen Merkmale des Wertermittlungsobjekts sowie teilweise weitergehende Erläuterungen. Die Normalherstellungskosten sind in Euro pro Quadratmeter Grundfläche angegeben und beziehen sich auf den im Jahresdurchschnitt bestehenden Kostenstand des Jahres 2010.

Die Einordnung des zu bewertenden Gebäudes in die jeweilige Standardstufe erfolgt auf der Basis der Beschreibung der Gebäudestandards aus Anlage 4 (zu § 12 Absatz 5 Satz 1) der ImmoWertV 2021 und bezieht sich ebenfalls auf das Jahr 2010.

<sup>15</sup> Quelle: Statistisches Bundesamt Wiesbaden; [www.destatis.de/DE/Startseite.html](http://www.destatis.de/DE/Startseite.html); Veröffentlichung am 10.01.2025

**Wohnhaus**

Keller-, Erdgeschoss		Flachdach oder flach geneigtes Dach				
Standardstufe		1	2	3	4	5
freistehende Einfamilienhäuser <sup>2</sup>	1.03	705	785	900	1085	1360

**Abb. 5:** Ausschnitt aus der ImmoWertV; Kostenkennwerte für Ein- und Zweifamilienhäuser; Quelle: ImmoWertV<sup>16</sup>

Für das Wohnhaus ergibt sich folgende Wertung:

Standardmerkmale	Standardmerkmale				
	1	2	3	4	5
Außenwände	0,00	0,80	0,20	0,00	0,00
Dach	0,00	0,00	0,20	0,80	0,00
Fenster und Außentüren	0,00	0,00	1,00	0,00	0,00
Innenwände und -türen	0,00	0,00	1,00	0,00	0,00
Deckenkonstruktion und Treppen	0,00	0,00	0,50	0,50	0,00
Fußböden	0,00	0,00	1,00	0,00	0,00
Sanitäreinrichtungen	0,00	0,00	1,00	0,00	0,00
Heizung	0,00	0,00	1,00	0,00	0,00
Sonstige technische Ausstattung	0,00	0,00	1,00	0,00	0,00
Kostenkennwerte für Gebäudeart:	705,00 EUR/m <sup>2</sup>	785,00 EUR/m <sup>2</sup>	900,00 EUR/m <sup>2</sup>	1085,00 EUR/m <sup>2</sup>	1360,00 EUR/m <sup>2</sup>

Über die Wägungsanteile der einzelnen Standardmerkmale ergibt sich folgender gewogener Kostenkennwert:

Standardmerkmale	Wägungs-Anteil	Anteil am Kostenkennwert	
Außenwände	23,00%	185,84	EUR/m <sup>2</sup>
Dach	15,00%	157,20	EUR/m <sup>2</sup>
Fenster und Außentüren	11,00%	99,00	EUR/m <sup>2</sup>
Innenwände und -türen	11,00%	99,00	EUR/m <sup>2</sup>
Deckenkonstruktion und Treppen	11,00%	109,18	EUR/m <sup>2</sup>
Fußböden	5,00%	45,00	EUR/m <sup>2</sup>
Sanitäreinrichtungen	9,00%	81,00	EUR/m <sup>2</sup>
Heizung	9,00%	81,00	EUR/m <sup>2</sup>
Sonstige technische Ausstattung	6,00%	54,00	EUR/m <sup>2</sup>
Ergebnisse (Gewogene Summen)	100,00%	911,22	EUR/m <sup>2</sup>
Korrekturfaktor (für freistehende ZFH)		1,05	
Ergebnisse (Gewogene Summen)		956,78	EUR/m <sup>2</sup>

Für das Wohnhauses ergibt sich in Anlehnung an Gebäudetyp 1.03 (freistehende Einfamilienhäuser; Keller-, Erdgeschoss, Flachdach oder flach geneigtes Dach) bei durchschnittlichem Gebäudestandard und unter Anwendung des Korrekturfaktors für freistehende Zweifamilienhäuser ein Kostenkennwert von 956,78 €/m<sup>2</sup> BGF.

<sup>16</sup> [https://www.gesetze-im-internet.de/immowertv\\_2022/ImmowertV.pdf](https://www.gesetze-im-internet.de/immowertv_2022/ImmowertV.pdf)

Das Untergeschoss wurde vorliegend zu Wohnzwecken ausgebaut und befindet sich daher überwiegend in einem hochwertigeren Ausbauzustand, als es für Kellergeschosse zu veranschlagen ist, so dass sachgerecht ein Zuschlag von rd. fünf Prozent zum Kostenkennwert vorgenommen wird.

Somit ergibt sich folgender Kostenkennwert: von  $956,78 \text{ €/m}^2 + 5\% = 1.004,61 \text{ €/m}^2 = \text{rd. } 1.005,00 \text{ €/m}^2 \text{ BGF}$ .

#### **Hobbyraum / 2. UG**

Für das als „Hobbyraum“ ausgebaute 2. Untergeschoss wird unter Berücksichtigung der (unterstellten) Ausstattung und Beschaffenheit ein Kostenkennwert von rd.  $600,00 \text{ €/m}^2 \text{ BGF}$  angehalten.

#### **4.3.3.4 Korrekturfaktoren**

Es werden keine regionalen/ortsspezifischen Korrekturfaktoren vom zuständigen Gutachterausschuss ermittelt. Der Regionalfaktor wird daher mit 1,0 angesetzt.

Der Regionalfaktor ist ein vom örtlich zuständigen Gutachterausschuss festgelegter Modellparameter zur Anpassung der durchschnittlichen Herstellungskosten an die Verhältnisse am örtlichen Grundstücksmarkt. Sofern vom zuständigen Gutachterausschuss noch keine Sachwertfaktoren nach dem neuen Modell der ImmoWertV 2021 abgeleitet wurden und demnach auch noch kein (Baukosten-)Regionalfaktor in der Sachwertfaktor-Ableitung verwendet wurde, ist der Verfahrens- und Marktwert modellkonform in dem „alten“ Modell zu ermitteln.

#### **4.3.3.5 Zu-/Abschläge**

Es werden keine weiteren Zu- bzw. Abschläge am Herstellungswert des Normgebäudes berücksichtigt.

#### **4.3.3.6 Normgebäude, besondere Bauteile und Einrichtungen**

Die in der Gebäudeflächenberechnung nicht erfassten und damit im Wert des Normgebäudes nicht berücksichtigten wesentlich wertbeeinflussenden besonderen Bauteile werden einzeln erfasst. Grundlage dieser Zuschlagsschätzungen sind Erfahrungswerte für durchschnittliche Herstellungskosten für besondere Bauteile. Bei älteren und/oder schadhaften und/oder nicht zeitgemäßen besonderen Bauteilen erfolgt die Zeitwertschätzung unter Berücksichtigung diesbezüglicher Abschläge.

Besondere Einrichtungen, sofern nicht in den NHK erfasst, werden einzeln erfasst und pauschal in ihrem Herstellungs- bzw. Zeitwert geschätzt. Grundlage sind Erfahrungswerte der durchschnittlichen Herstellungskosten für besondere (Betriebs-)Einrichtungen.

**Besondere Bauteile**

Besondere Bauteile Wohnhaus	Herstellungswert (ohne BNK)	Zeitwert (inkl. BNK)
Außentreppen		8.000,00 €
Eingangsüberdachung/Pergola		500,00 €
Balkone EG, 1. UG		7.000,00 €
Terrasse EG		1.000,00 €
Summe rd.		16.500,00 €

Besondere Bauteile Hobbyraum /2.UG	Herstellungswert (ohne BNK)	Zeitwert (inkl. BNK)
Schwimmbecken		1.000,00 €
Saunakabine		200,00 €
Summe rd.		1.200,00 €

**Besondere (techn.) Einrichtungen**

Besondere (techn.) Einrichtungen Hobbyraum / 2.UG	Herstellungswert (ohne BNK)	Zeitwert (inkl. BNK)
Schwimmbad-/Saunatechnik		500,00 €
Summe rd.		500,00 €

**4.3.3.7 Bewegliche Gegenstände (Zubehör etc.)**

Zubehör	Herstellungswert (ohne BNK)	Zeitwert (inkl. BNK)
Summe rd.		

**4.3.3.8 Baunebenkosten**

Die Baunebenkosten (BNK) sind in den NHK-Ansätzen enthalten.

**4.3.3.9 Bauliche Außenanlagen und sonstige Anlagen**

Im vorliegenden Bewertungsfall werden die baulichen und sonstigen Außenanlagen (durchschnittlicher Standard) sachverständig mit rd. fünf Prozent der Gebäudezeitwerte geschätzt.

**4.3.3.10 Gesamtnutzungsdauer**

Die Gesamtnutzungsdauer (GND) bezeichnet die Anzahl der Jahre, in denen bauliche Anlagen bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung vom Baujahr an gerechnet üblicherweise genutzt werden können. Sie ergibt sich aus der für die Bestimmung der NHK gewählten Gebäudeart sowie den Modellansätzen für die Gesamt-

nutzungsdauer der ImmoWertV Anlage 1 (zu § 12 Abs. 5 Satz 1 der ImmoWertV). Gemäß § 53 ImmoWertV wird in vorliegender Wertermittlung die Gesamtnutzungsdauer des Wohnhauses abweichend von § 12 Abs. 5 Satz 1 und Anlage 1 sachverständlich modifiziert auf rd. 70 Jahre festgelegt (vgl. Anlage 3 SW-RL; Orientierungswerte für die übliche Gesamtnutzungsdauer), um Modellkonformität mit den sonstigen für die Wertermittlung erforderlichen Daten zu gewährleisten.

#### 4.3.3.11 Restnutzungsdauer

Die Restnutzungsdauer (RND) bezeichnet die Anzahl der Jahre, in denen bauliche Anlagen bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden können. Diese wird in der Regel auf Grundlage des Unterschiedsbetrags zwischen der Gesamtnutzungsdauer und dem Alter der baulichen Anlage am maßgeblichen Stichtag unter Berücksichtigung individueller Gegebenheiten des Wertermittlungsobjekts ermittelt. Individuelle Gegebenheiten des Wertermittlungsobjekts, z. B. durchgeführte Instandsetzungen oder Modernisierungen oder unterlassene Instandhaltungen können die sich aus dem Unterschiedsbetrag ergebende Dauer verlängern oder verkürzen (§ 4 ImmoWertV).

Die aktuelle ImmoWertV enthält in Anlage 2 (zu § 12 Abs. 5 Satz 1 der ImmoWertV) ein Modell zur Ermittlung der Restnutzungsdauer von Wohngebäuden bei Modernisierungen. Die Punktevergabe für einzelne Modernisierungselemente findet unter Berücksichtigung der zum Stichtag oder der kurz vor dem Stichtag durchgeführten Modernisierungsmaßnahmen aus den einzelnen Modernisierungselementen statt. Aus den zu vergebenen Punkten ist eine Gesamtpunktzahl zu bilden. Liegen die Maßnahmen weiter zurück, ist zu prüfen, ob nicht ein geringerer als der maximale Tabellenwert anzusetzen ist. Sofern nicht modernisierte Bauelemente noch zeitgemäßen Ansprüchen genügen, sind entsprechende Punkte zu vergeben. Entsprechend der jeweils ermittelten Gesamtpunktzahl ist der Modernisierungsgrad sachverständlich zu ermitteln.

Sollten Kosten zur Behebung von vorhandenen Bauschäden etc. zu berücksichtigen sein, ist zu prüfen, ob diese (ggf. fiktiv) unterstellten Baumaßnahmen sich verlängernd auf die Restnutzungsdauer auswirken. Dies ist immer im jeweiligen Einzelfall zu untersuchen.

Modernisierungselemente	Max. Punkte	Bewertungs-objekt Punkte
Dacherneuerung incl. Verbesserung der Wärmedämmung	4,00	1,50
Modernisierung der Fenster und Außentüren	2,00	0,50
Modernisierung d. Leitungssysteme (Strom, Gas, Wasser, Abwasser)	2,00	0,25
Modernisierung der Heizungsanlage	2,00	0,25
Wärmedämmung der Außenwände	4,00	0,00
Modernisierung von Bädern	2,00	0,25
Modernisierung d. Innenausbau, z.B. Decken, Fußböden, Treppen	2,00	0,25
Wesentliche Verbesserung der Grundrissgestaltung	2,00	0,00
Summe	20,00	3,00

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

**Abb. 6:** Auszug aus der ImmoWertV, Anlage 2, Tab. 2: Ermittlung des Modernisierungsgrades<sup>17</sup>

Das Gebäudealter (Kalenderjahr des Wertermittlungsstichtags minus Kalenderjahr des Baujahrs) des ursprünglichen Gebäudes (Baujahr 1975) beträgt am Wertermittlungsstichtag rd. 50 Jahre. Das Dach des Wohnhauses wurde ca. 1996 durch Aufsetzen eines Walmdaches modernisiert. Daneben werden kleine/erforderliche Modernisierungen der Raumoberflächen, Bäder etc. im Zeitverlauf vom Unterzeichner ohne Weiteres (wertermittlungstheoretisch) unterstellt. Hierdurch ergibt sich ein kleiner Modernisierungsgrad (3,0 Punkte).

Der Ermittlung der Restnutzungsdauer im Fall von Modernisierungen liegt ein theoretischer Modellansatz zugrunde. Das Modell geht davon aus, dass die Restnutzungsdauer (RND) auf maximal 70 Prozent der jeweiligen Gesamtnutzungsdauer (GND) gestreckt und nach der folgenden Formel berechnet wird:

$$RND = a \times Alter^2/GND - b \times Alter + c \times GND.$$

Für die Variablen a, b und c sind die Werte aus Tabelle 3 (ImmowertV) zu verwenden.

Die modifizierte Restnutzungsdauer des Wohngebäudes wird zum Wertermittlungsstichtag unter Berücksichtigung des unterstellten Modernisierungsgrades sowie der wirtschaftlichen Verwendungsfähigkeit der baulichen Anlage mit rd. 23 Jahre ermittelt. Das fiktive Gebäudealter beträgt somit 47 Jahre.

#### 4.3.3.12 Alterswertminderung

Die Alterswertminderung entspricht dem Verhältnis der Restnutzungsdauer zu Gesamtnutzungsdauer (lineare Alterswertminderung).

#### 4.3.3.13 Berücksichtigung der allg. Wertverhältnisse (Marktanpassung)

Die in der ImmowertV angegebenen Wertermittlungsverfahren zielen darauf ab, den Verkehrswert nach Maßgabe der am Markt für vergleichbare Objekte durchschnittlich zu erzielenden Preise zu ermitteln. Der Verkehrswert ist gem. § 6 Absatz 4 ImmowertV 2021 aus dem Ergebnis des herangezogenen Verfahrens unter Berücksichtigung der allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt zu ermitteln. Letzteres wird im Allgemeinen mit Anpassung des Ausgangswertes an die Marktlage oder kurz als Marktanpassung bezeichnet.

Der „vorläufige Sachwert“ ist ein herstellungskostenorientiertes Rechenergebnis, das die auf dem Grundstücksmarkt für vergleichbare Objekte durchschnittlich gezahlten Kaufpreise in aller Regel nicht widerspiegelt. Durch die Berücksichtigung der allgemeinen Wertverhältnisse in Form von Marktanpassungsfaktoren erfolgt eine Überprüfung der Aussagefähigkeit des Substanzwertes des Grundstücks und der Gebäude (des vorläufigen Sachwerts), denn sie definieren das Verhältnis zwischen dem Preis bzw. den Herstellungskosten und dem Wert. Sachwertfaktoren dienen der Berücksichtigung der allgemeinen Wertverhältnisse auf dem jeweiligen Grundstücksmarkt, soweit diese nicht auf andere Weise zu berücksichtigen sind (§ 21 (1) Im-

<sup>17</sup> [https://www.gesetze-im-internet.de/immowertv\\_2022/ImmowertV.pdf](https://www.gesetze-im-internet.de/immowertv_2022/ImmowertV.pdf)

moWertV).

Der Marktanpassungsfaktor/Sachwertfaktor für das mit einem Wohnhaus bebaute zu bewertende Grundstück wird vorliegend unter Berücksichtigung der im regionalen Immobilienmarkt 2024 veröffentlichten Sachwertfaktoren bestimmt. Die Verwendung der Sachwertfaktoren bedingt eine modellkonforme Sachwertermittlung, d.h., das Sachwertmodell (und die jeweiligen Modellparameter) ist auch der Verkehrswertermittlung zu Grunde zu legen und ggf. bei Abweichungen im Einzelfall zu interpretieren. Der Gutachterausschuss hat bei der Ermittlung der sonstigen zur Wertermittlung erforderlichen Daten (u.a. der Sachwertfaktoren) von der Übergangsregelung gem. § 53 Satz 2 der ImmoWertV Gebrauch gemacht und die Gesamtnutzungsdauer abweichend von § 12 Abs. 5 Satz 1 und Anlage 1 festgelegt sowie die Restnutzungsdauer abweichend von § 12 Abs. 5 Satz 1 und Anlage 2 ermittelt.

Der durchschnittliche Sachwertfaktor wurde bei einem vorläufigen Sachwert von 600.000 € in dem Bodenrichtwertbereich von 300 €/m<sup>2</sup> bis 399 €/m<sup>2</sup> mit 1,20 ermittelt. In vorliegender Wertermittlung ermittelt der Unterzeichner einen vorläufigen Sachwert von rd. 621.500 € (s. Sachwertberechnung; 4.3.4). Sachwertfaktoren in diesem Bodenrichtwertniveau werden nicht für vorläufige Sachwerte über 600.000 € ermittelt.

Der objektspezifisch angepasste Sachwertfaktor wird unter Bezugnahme der Parameter der Datengrundlage und der dieser Wertermittlung zugrundeliegenden wertermittlungsrelevanten Grundstücksbesonderheiten angepasst. Hierbei finden insbesondere die Lage und das Bodenrichtwertniveau, die überdurchschnittliche Grundstücksgröße, die überdurchschnittliche Wohnfläche und Bruttogrundfläche sowie die unterdurchschnittliche Restnutzungsdauer bzw. das (bereinigte) Baujahr Berücksichtigung. Daneben werden die Entwicklungen auf dem Grundstücksmarkt gewürdigt. Der objektspezifisch angepasste Sachwertfaktor wird sachverständlich mit 1,12 angesetzt.

#### **4.3.3.14 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale**

##### **4.3.3.14.1 Bauschäden etc.**

Nicht erkennbar.

##### **4.3.3.14.2 Vereinigungsbaulast**

In der Regel sind Vereinigungsbaulisten vor ihrem bauordnungsrechtlichen Hintergrund zu sehen. Die mittels Vereinigungsbaulast bauordnungsrechtlich zusammengefassten Bewertungsgrundstücke Flst. Nr. 117/1 und Flst. Nr. 117/2 sind gleichermaßen von dieser Baulast betroffen. In vorliegendem Bewertungsfall geht der Unterzeichner ohne Weiteres davon aus, dass das Aufsetzen des Walmdaches mit einem über die Grundstücksgrenze hinausreichenden Dachüberstand (Überbauung) durch die Vereinigungsbaulast erst ermöglicht wurde. Die beteiligten Grundstücke Flst. 117/1 und Flst. 117/2 stehen zum Zeitpunkt der Baugenehmigung in der Hand eines Eigentümers/einer Eigentümerin.

Durch die im Baulistenverzeichnis des Rheingau-Taunus-Kreises (Baulistenblatt BL-856/07) eingetragene Vereinigungsbaulast wurden die Grundstücke Flst. 117/1 und Flst. 117/2 zu einem Baugrundstück vereinigt. Die inneren Grundstücksgrenzen zwischen den einzelnen o.g. Grundstücken werden durch diese Vereinigungsbaulast bauordnungsrechtlich unbeachtlich. Das ist insbesondere dann von Bedeutung, wenn das Eigentum an den einzelnen Grundstücken auseinanderfällt, denn mittels Vereinigungsbaulast wird verhindert, dass einzelne Eigentümer auf ihrem Grundstück Veränderungen vornehmen, die für das Einzelgrundstück zulässig wären, aber für das Grundstück insgesamt zu einem baurechtswidrigen Zustand führen würde. Alle mittels Vereinigungsbaulast bauordnungsrechtlich zusammengefassten Grundstücke sind grundsätzlich von dieser Baulast betroffen. Es gibt hier - anders als bei anderen Baulisten - kein belastetes und kein begünstigtes Grundstück im eigentlichen Sinn. Die Auswirkungen und damit auch der Werteinfluss einer Vereinigungsbaulast für die einzelnen beteiligten Grundstücke können allerdings je nach Einzelfall sehr unterschied-

lich sein. Aus sachverständiger Sicht ergibt sich für das hier zu bewertende Grundstück Flst.117/1 durch die Vereinigungsbaulast ein Vorteil, da sie die realisierte Bebauung bauordnungsrechtlich ermöglichte und so eine Werterhöhung darstellt. Im vorliegenden Gutachten wird ein Zuschlag von pauschal 3.000 € für sachgerecht erachtet.

#### 4.3.3.15 Sicherheitsabschlag

Um die Unsicherheiten bezüglich des baulichen Zustandes und der Ausstattung etc. zu würdigen, wird ein Sicherheitsabschlag von pauschal 35.000,00 € vorgenommen.

Dieser Abschlag kann naturgemäß nur grob überschlägig sein. Eine Gewährleistung für die Auskömmlichkeit/Angemessenheit des im Gutachten angesetzten (Sicherheits-) Wertabschlags wird ausdrücklich nicht übernommen.

**4.3.4 Sachwertberechnung**

Gebäude	Wohnhaus	Hobbyraum		
<b>Berechnungsbasis</b>				
• Brutto-Grundfläche (BGF) m <sup>2</sup>	560,00	138,00		
<b>Baupreisindex (BPI)</b>	184,70	184,70		
<b>Normalherstellungskosten</b>				
• NHK im Basisjahr (2010)	1.005,00 €	600,00 €		
• (NHK) Regionalfaktor	1,00	1,00		
• örtliche NHK am WST (€/m <sup>2</sup> BGF)	1.856,24 €	1.108,20 €		
<b>Herstellungswert</b>				
• Normgebäude	1.039.491,60 €	152.931,60 €		
• Zuschlag	0,00 €	0,00 €		
• Besondere Bauteile	0,00 €	0,00 €		
• Besondere Einrichtungen	0,00 €	0,00 €		
<b>Herstellungswert (inkl. BNK)</b>	1.039.491,60 €	152.931,60 €		
<b>Alterswertminderung</b>	linear	linear		
• Gesamt-(GND) (Jahre)	70	70		
• (fiktives) Gebäudealter (Jahre)	47	47		
• prozentual	67,1%	67,1%		
• Betrag	697.498,86 €	102.617,10 €		
<b>Zeitwert (inkl. BNK)</b>				
• Gebäude (bzw. Normgebäude)	341.992,74 €	50.314,50 €		
• Besondere Bauteile	16.500,00 €	1.200,00 €		
• Besondere techn. Einrichtungen	0,00 €	500,00 €		
<b>Zeitwert (inkl. BNK)</b>	358.492,74 €	1.000,00 €		

**Gebäudezeitwerte insgesamt** **359.492,74 €**

**Zeitwert der Außenanlagen** **+ 18.000,00 €**

**Zeitwert der Gebäude und Außenanlagen** **= 377.492,74 €**

**Bodenwert** **+ 240.486,00 €**

**vorläufiger Sachwert** **= 617.978,74 €**

**Marktanpassung/Sachwertfaktor** **× 1,12**

**marktangepasster vorläufiger Sachwert** **= 692.136,18 €**

**marktangepasster vorläufiger Sachwert rd.** **692.000,00 €**

**Bauschäden, Instandhaltungsstau etc.** **- 0,00 €**

**Zuschlag d. Baulast** **+ 3.000,00 €**

**Sicherheitsabschlag** **- 35.000,00 €**

**Sachwert** **= 660.136,18 €**

**Sachwert rd.** **= 660.000,00 €**

## 4.4 Verfahrensergebnis

### 4.4.1 Vorbemerkungen

Der Punkt 4.2 "Wertermittlungsverfahren und Verfahrenswahl" dieses Verkehrswertgutachtens enthält die Begründung für die Wahl des in diesem Gutachten zur Ermittlung des Verkehrswerts herangezogenen Wertermittlungsverfahrens. Sowohl das Vergleichswert-, das Ertragswert- als auch das Sachwertverfahren basieren auf für vergleichbare Grundstücke gezahlten Kaufpreisen (Vergleichspreisen) und sind deshalb Vergleichswertverfahren, d.h. verfahrensmäßige Umsetzungen von Preisvergleichen. Alle Verfahren führen daher gleichermaßen in die Nähe des Verkehrswerts. Wie geeignet das jeweilige Verfahren zur Ermittlung des Verkehrswerts ist, hängt dabei entscheidend von zwei Faktoren ab:

- von der Art des zu bewertenden Objekts (übliche Nutzung; vorrangig rendite- oder substanzwertorientierte Preisbildung im gewöhnlichen Geschäftsverkehr) und
- von der Verfügbarkeit und Zuverlässigkeit der zur Erreichung einer hohen Marktkonformität des Verfahrensresultates erforderlichen Daten.

Diese Wertermittlungsparameter standen für die Wertermittlung in guter Qualität zur Verfügung.

### 4.4.2 Ergebnis des Wertermittlungsverfahrens

Der Verkehrswert (Sachwert) des mit einem Zweifamilienhaus mit Garage bebauten Grundstücks, Kilbachweg 19 in 65510 Idstein wird zum Wertermittlungs-/Qualitätsstichtag 21.01.2025 mit rd. 660.000,00 € ermittelt.

## 4.5 Verkehrswert

Der **Verkehrswert** (Marktwert) i. S. d. § 194 Baugesetzbuch

**des mit einem Zweifamilienhaus mit Garage bebauten Grundstücks**

eingetragen unter lfd. Nr. 1 im Bestandsverzeichnis des Grundbuchs von Heftrich, Blatt 873  
Flur 3, Flurstück 117/1, Gebäude- und Freifläche, Größe 807 m<sup>2</sup>

**Kilbachweg 19 in 65510 Idstein**

wird **zum Wertermittlungs-/Qualitätsstichtag 21.01.2025** mit

**660.000,00 €**

in Worten: **sechshundertsechzigtausend Euro**  
**geschätzt.**

Urheberschutz, alle Rechte vorbehalten. Das Gutachten ist nur für den Auftraggeber und den angegebenen Zweck bestimmt. Eine Vervielfältigung oder Verwertung durch Dritte ist nur mit schriftlicher Genehmigung gestattet.

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.

24.03.2025

---

Andreas Nasedy, Sachverständiger

## 5 ANHANG

### 5.1 Verzeichnis des Anhangs

- 5.2 Lageplan
- 5.3 Grundrisse
- 5.4 Gebäudeschnitte
- 5.5 Wohnflächenberechnung
- 5.6 Auszug aus dem Baulistenverzeichnis
- 5.7 Bebauungsplan
- 5.8 Grundlagen der Gebäudebeschreibung
- 5.9 Rechtsgrundlagen

## 5.2 Lageplan

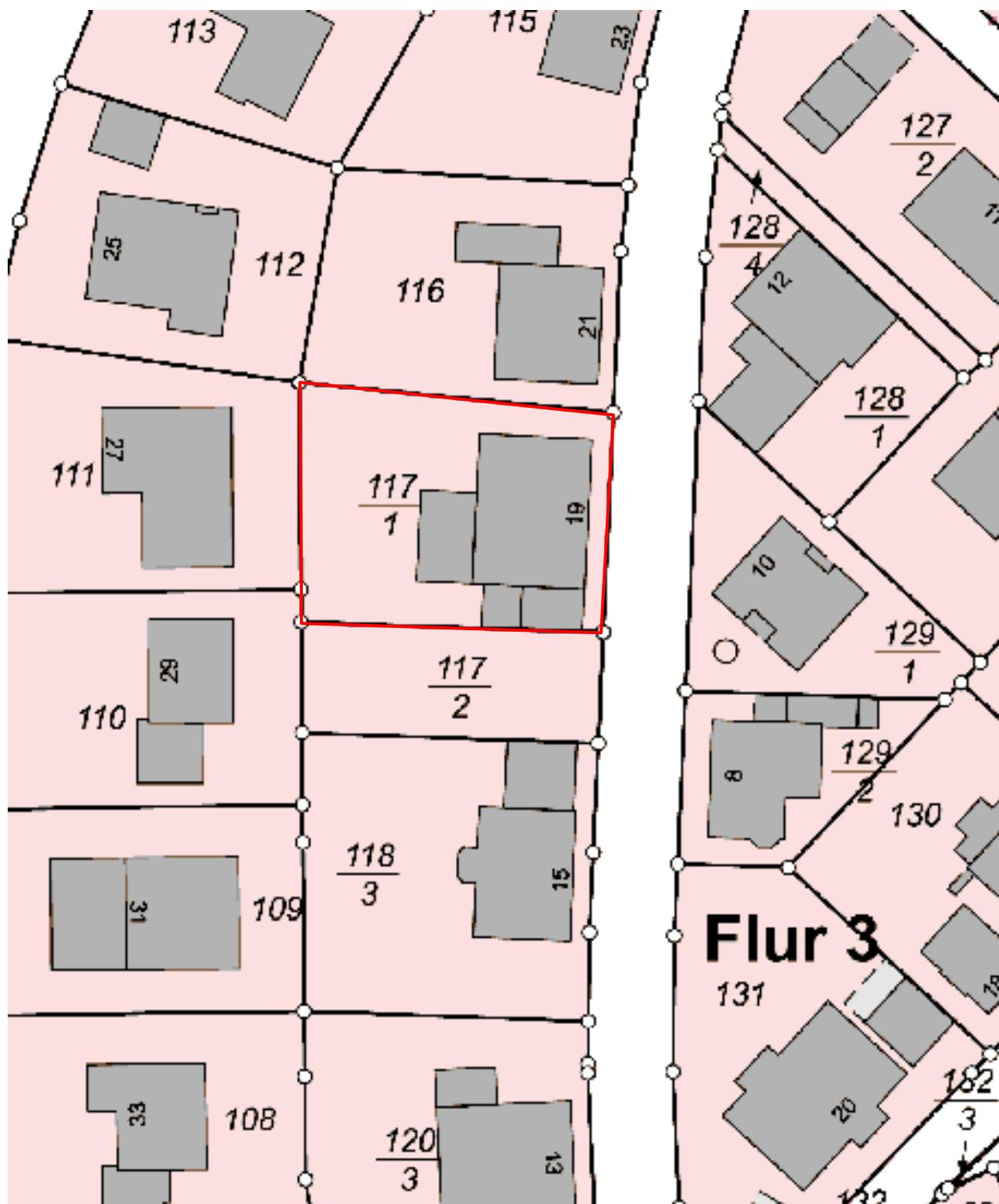


Abb. 7: Auszug aus der Liegenschaftskarte (ohne Maßstab); Quelle: Geobasisdaten © Hessische Verwaltung für Bodenmanagement und Geoinformation: Liegenschaftskarte; Roteintragung d.d. SV

### 5.3 Grundrisse

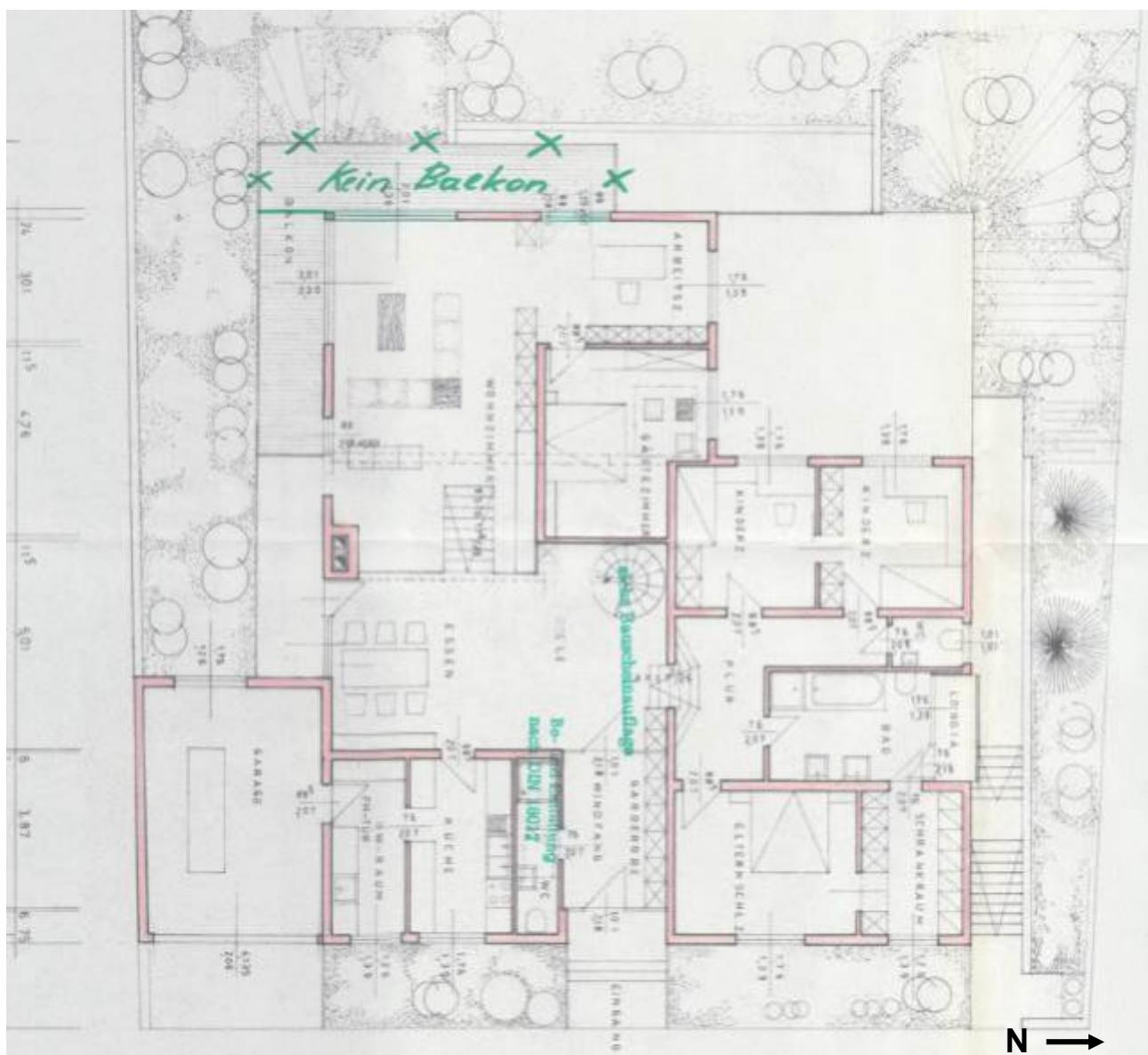
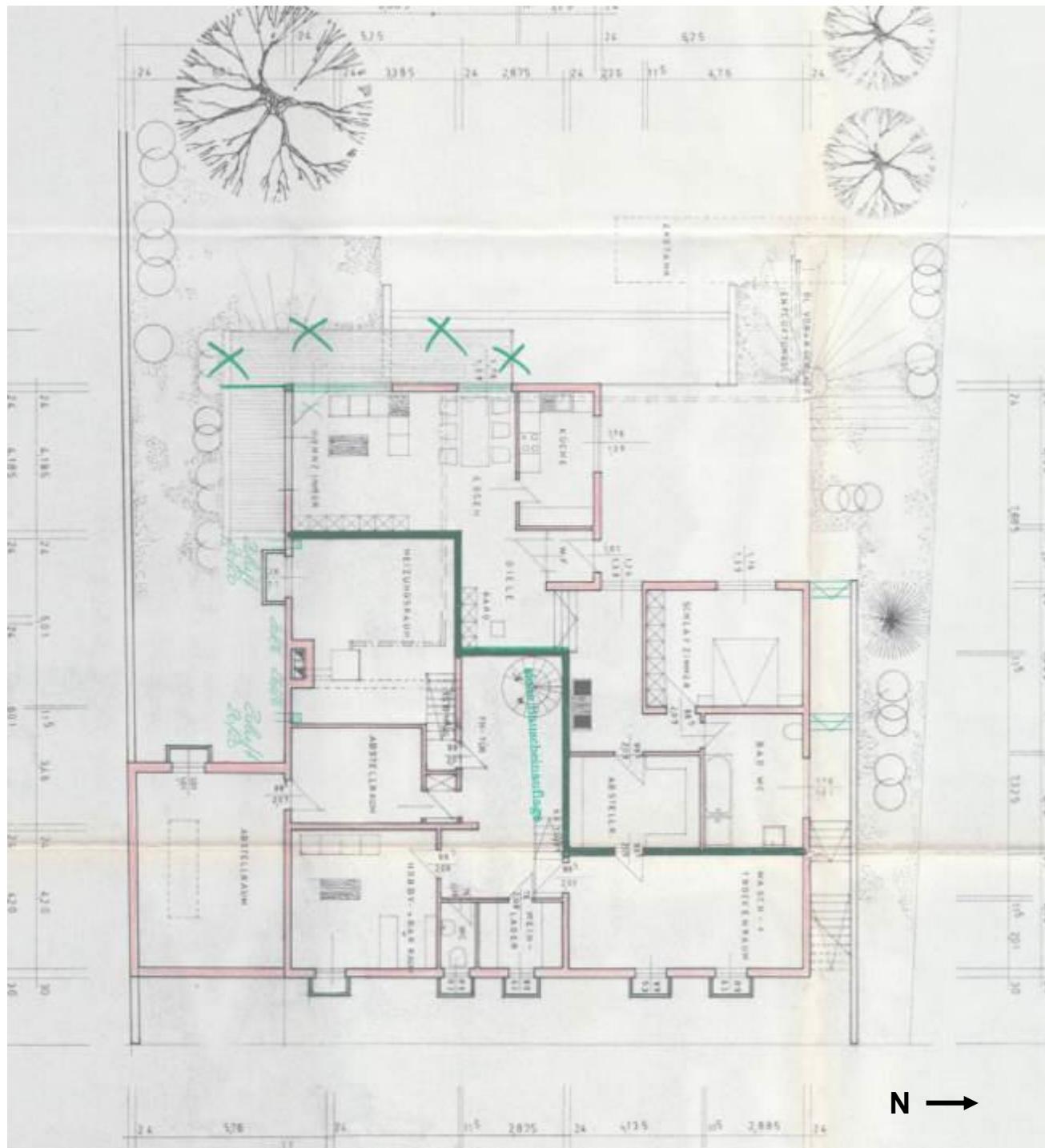
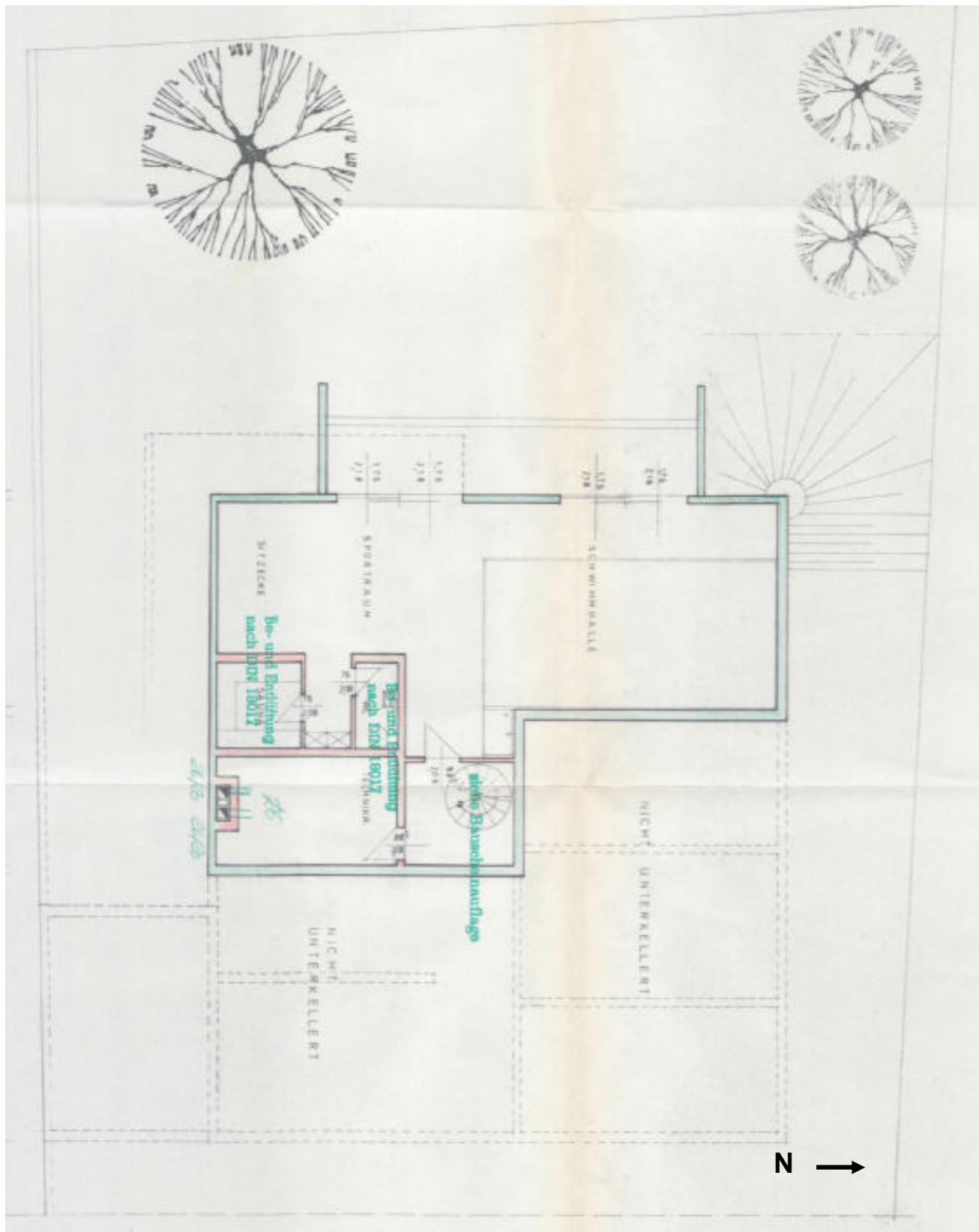


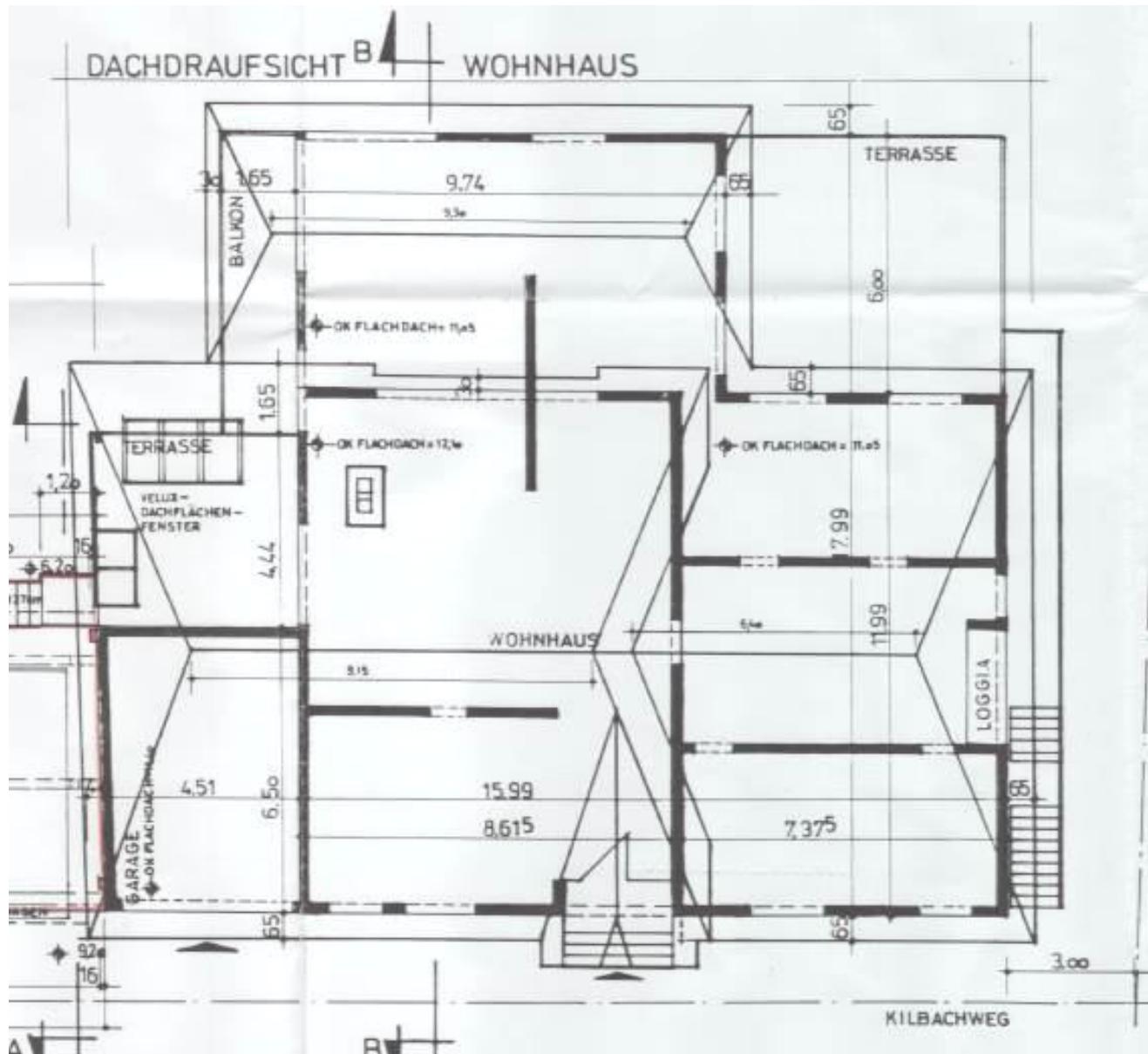
Abb. 8: Grundriss Erdgeschoss v. 29.03.1973 (ohne Maßstab); Quelle: Bauakte Neubau Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung; Nordpfeil d.d. SV



**Abb. 9:** Grundriss 1. Untergeschoss v. 29.03.1973 (ohne Maßstab); Quelle: Bauakte Neubau Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung; Nordpfeil d.d. SV

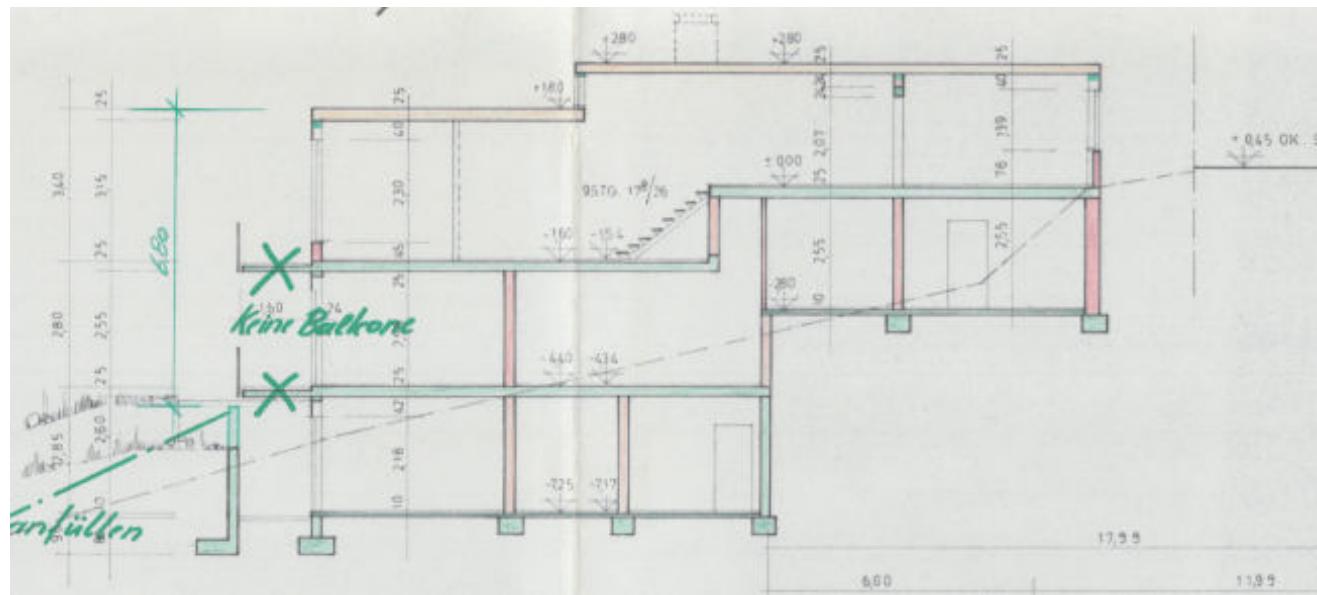


**Abb. 10:** Grundriss 2. Untergeschoss v. 29.03.1973 (ohne Maßstab); Quelle: Bauakte Neubau Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung; Nordpfeil d.d. SV

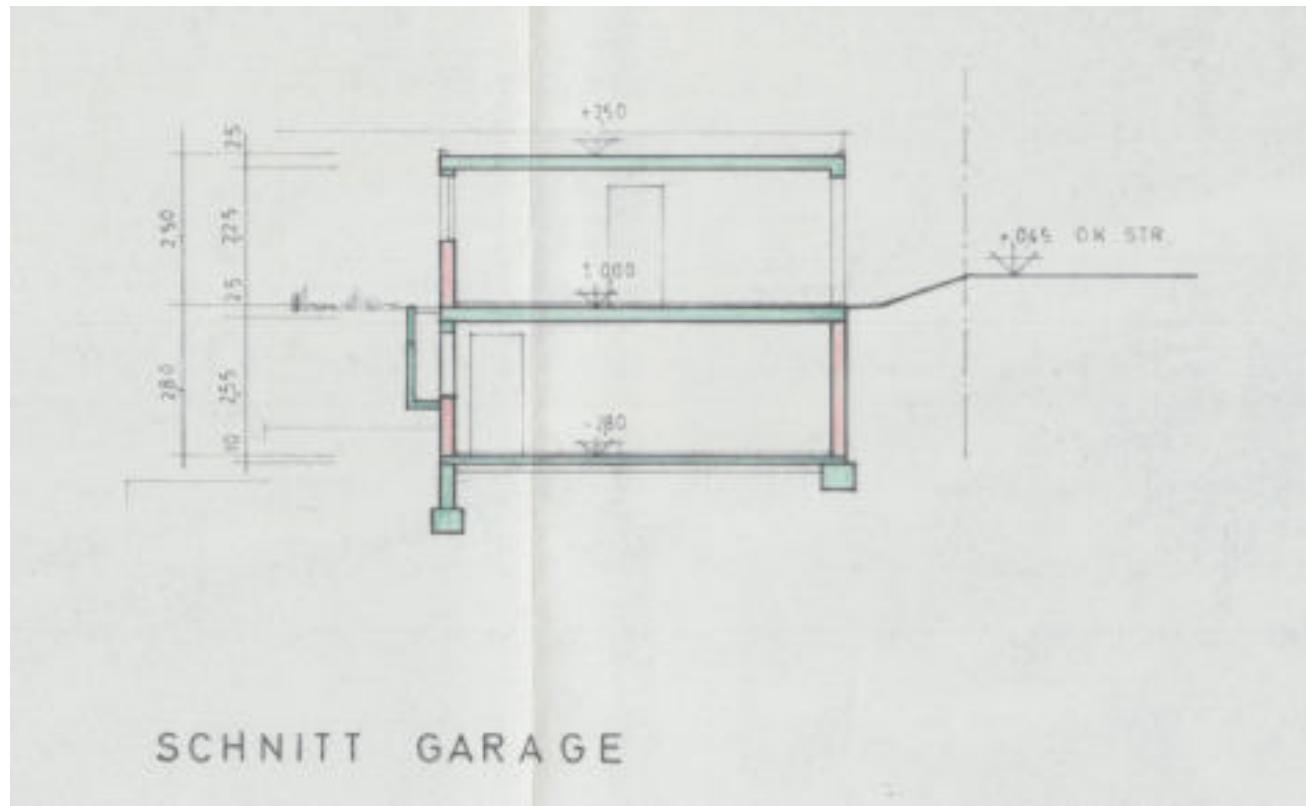


**Abb. 11:** Grundriss Erdgeschoss v. 29.04.1996 (ohne Maßstab); Quelle: Bauakte Aufsetzen von Walmdächern; Nordpfeil d.d. SV

## 5.4 Gebäude schnitte



**Abb. 12:** Gebäude schnitt v. 29.03.1973 (ohne Maßstab); Quelle: Bauakte Neubau Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung



**Abb. 13:** Schnitt Garage v. 29.03.1973 (ohne Maßstab); Quelle: Bauakte Neubau Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung

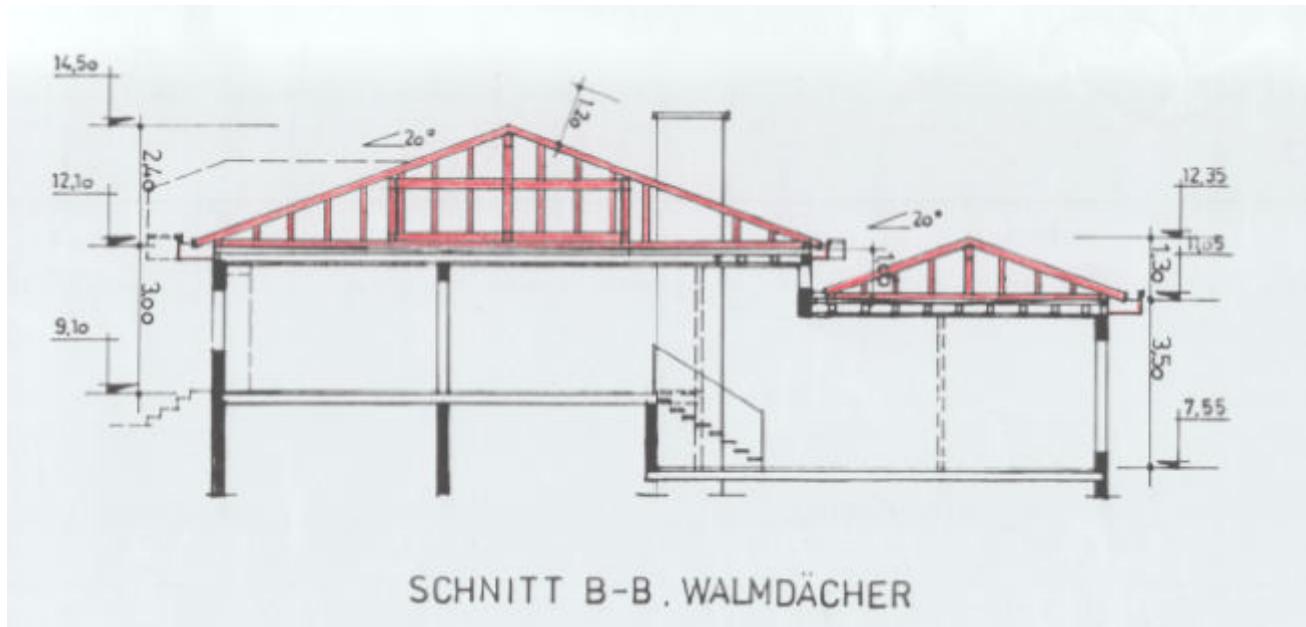


Abb. 14: Gebäudeschnitt v. 29.04.1996 (ohne Maßstab); Quelle: Bauakte Neubau Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung

**5.5 Wohn- und Nutzflächen**

1.0 Wohnflächenberechnung nach DIN 283		
<u>1.1 Erdgeschoss</u>		
1.101 Sohnzimmer	5,00 + 5,01	= 10,01 m <sup>2</sup>
1.102 Arbeitszimmer	4,25 + 3,01	= 12,79 m <sup>2</sup>
1.103 Gästezimmer	2,76 + 2,075 = 4,83 m <sup>2</sup>	
	2,76 + 1,150 = 3,91 m <sup>2</sup>	
		= 16,82 m <sup>2</sup>
1.104 Diele + KÜZimmer	8,155 + 5,01	= 13,16 m <sup>2</sup>
1.105 Haushirtschaftsraum	4,26 + 1,76	= 7,02 m <sup>2</sup>
1.106 Küche	4,26 + 2,51	= 6,77 m <sup>2</sup>
1.107 Besuchor /O m. Dusche	4,26 + 1,01	= 5,27 m <sup>2</sup>
1.108 Garderobe + Windfang	3,87 + 2,51	= 6,38 m <sup>2</sup>
1.109 Kinderzimmer	3,51 + 3,51	= 12,42 m <sup>2</sup>
1.110 Kinderzimmer	3,51 + 3,51	= 12,42 m <sup>2</sup>
1.111 WC	1,76 + 1,26	= 3,02 m <sup>2</sup>
1.112 Bad	4,155 + 2,615	= 6,77 m <sup>2</sup>
1.113 Loggia	2,635 + 0,90,0,25	= 3,78 m <sup>2</sup>
1.114 Altersschlafzimmer	4,51 + 3,51	= 15,02 m <sup>2</sup>
1.115 Schrankraum	3,51 + 2,51	= 6,02 m <sup>2</sup>
1.116 Balkon	7,15 + 1,60 + 0,25 = 8,96 m <sup>2</sup>	
	6,15 + 1,60+0,25 = 7,96 m <sup>2</sup>	
		= 5,32 m <sup>2</sup>
1.117 Terrasse	6,74 + 2,50 + 0,25	= 9,51 m <sup>2</sup>
Summe 1.1 Erdgeschoss		= 215,47 m <sup>2</sup>

1.2 Wohnung im 1. Untergeschoss

1.2o1	Küche	4,135 + 2,26	= 9,35 m <sup>2</sup>
1.2o2	Wohn- u. Nasszimmer	6,085 + 4,185	= 28,81 m <sup>2</sup>
1.2o3	Diele	3,655 + 2,51	= 9,12 m <sup>2</sup>
1.2o4	Winkelecke	1,51 + 1,51	= 2,28 m <sup>2</sup>
1.2o5	Schlafzimmer	4,76 + 3,51	= 16,61 m <sup>2</sup>
1.2o6	Bad + WC	4,01 + 2,885	= 11,57 m <sup>2</sup>
1.2o7	Diele	4,885 + 2,26	= 11,04 m <sup>2</sup>
1.2o8	Balkon	7,15 + 1,60 + 0,25 = 8,96 m <sup>2</sup> 6,15 + 1,60 + 0,25 = 7,96 m <sup>2</sup>	= 5,32 m <sup>2</sup>
Summe 1.2 Wohnung 1.UG			= 94,10 m <sup>2</sup>

1.3 Schwimmhalle im 2. Untergeschoss

1.3o1	Schwimmhalle	7,315 + 5,76 = 42,15 m <sup>2</sup> 7,06 + 2,875 = 20,30 m <sup>2</sup>	= 62,45 m <sup>2</sup>
1.3o2	Sportraum	4,105 + 5,50	= 14,65 m <sup>2</sup>
1.3o3	Brunna	1,105 + 2,01	= 3,11 m <sup>2</sup>
1.3o4	WC	1,51 + 1,01	= 1,53 m <sup>2</sup>
Summe 1.3			= 87,20 m <sup>2</sup>

" 1.3 Schwimmhalle 87,02 m<sup>2</sup>

$$\text{*/ * Nutz } 2,61 \text{ m}^2 \\ 84,41 \text{ m}^2 = 84,41 \text{ m}^2$$

Abb. 15: Wohn- und Nutzflächenberechnung v. 02.04.1973 (ohne Maßstab); Quelle: Bauakte Neubau Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung

**5.6 Auszug aus dem  
Baulistenverzeichnis****RHEINGAU – TAUNUS – KREIS  
DER KREISAUSSCHUSS****BAULASTENVERZEICHNIS**Baulastenblatt: **BL-856/07**, Seite: 1Aktenzeichen: **BL-173/96**Gemeinde : **Idstein**Gemarkung : **Heftrich, Kilbachweg**Flur : **3**Flurstück : **117/1**Grundbuch Band : **27**Blatt : **873****INHALT DER BAULAST:**

1. Die in beigefügtem Kartenauszug dargestellten Grundstücke

Gemarkung **Heftrich, Flur 3, Flurstücke 117/1 und 117/2**

werden bauordnungsrechtlich so beurteilt, als wenn sie zusammen ein Baugrundstück darstellten.

Eingetragen aufgrund der Eintragungsverfügung vom 29.07.1996

Bad Schwalbach, den 29.07.1996

**Abb. 16:** Auszug aus dem Baulistenverzeichnis; Quelle: Rheingau-Taunus-Kreis, Untere Bauaufsicht

## Auszug aus der Liegenschaftskarte

Gemeinde: Idstein

Abgegeben:

Gemarkung: HeftrichBad Schwalbach, den 24.07.96Flur: 3Der Landrat des  
Rheingau-Taunus-Kreises  
- Katasteramt -

Die Gebäude sind nach den Katasterunterlagen dargestellt.  
Ein Ortsvergleich hat nicht stattgefunden.

BL- 856/07

Abb. 17: Kartenauszug aus dem Baulistenverzeichnis (ohne Maßstab); Quelle: Rheingau-Taunus-Kreis, Untere Bauaufsicht

## 5.7 Bebauungsplan

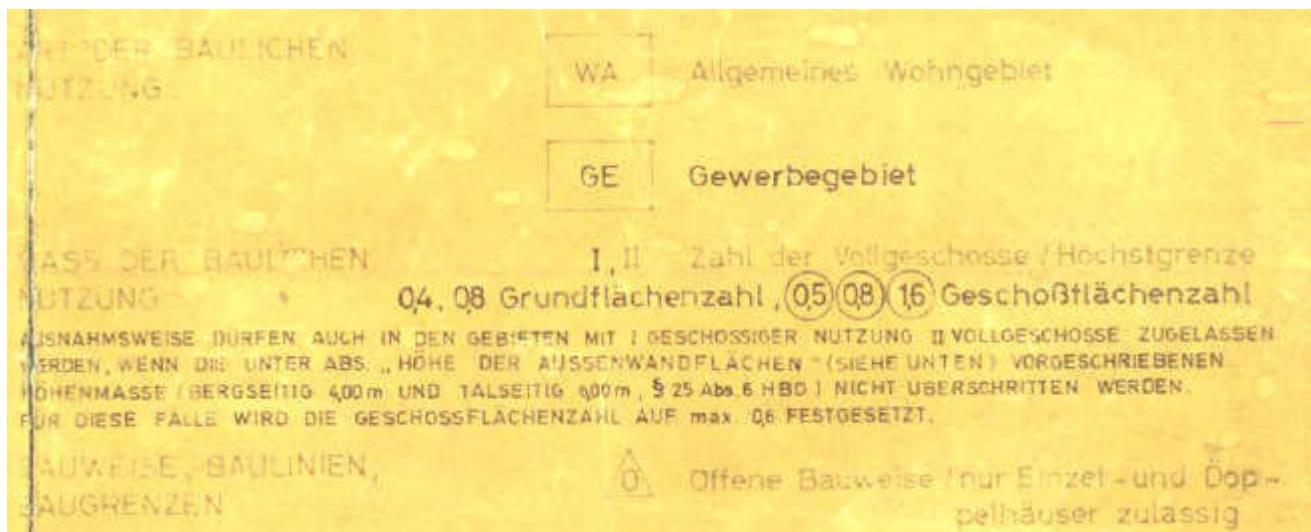


Abb. 18: Auszüge aus dem Bebauungsplan „Hinter dem Kirschgarten – Im Hasselrain – Unter dem Idsteiner Weg“; Quelle: Stadt Idstein, Bau- und Planungsamt; Markierung (Pfeil) d.d. SV: grob schematische Lage des Bewertungsobjekts

## 5.8 Grundlagen der Gebäudebeschreibungen

Grundlagen für die Gebäudebeschreibungen sind die Erhebungen des unterzeichnenden Sachverständigen im Rahmen der Ortsbesichtigung sowie die vorliegenden Bauakten und Beschreibungen.

Im Rahmen einer Verkehrswertermittlung können bei den baulichen Anlagen nur Sachverhalte berücksichtigt werden, die bei äußerer, zerstörungsfreier Begutachtung feststellbar sind. Die bei der Ortsbesichtigung durch den Sachverständigen getroffenen Feststellungen erfolgen nur durch Inaugenscheinnahme (rein visuelle Untersuchung).

Angaben über nicht sichtbare Bauteile und Baustoffe beruhen daher auf gegebenen Auskünften, auf vorgelegten Unterlagen oder auf Vermutungen. Eine fachtechnische Untersuchung etwaiger Baumängel oder Bauschäden erfolgt nicht, d.h. sie werden nur insoweit aufgenommen, als sie zerstörungsfrei und offensichtlich erkennbar sind.

Unter Berücksichtigung dieser genannten Voraussetzungen wird daher ausdrücklich darauf hingewiesen, dass folgende Sachverhalte nicht untersucht wurden:

- Die baulichen Anlagen wurden weder hinsichtlich Standsicherheit, statischen Belangen noch auf konkrete Schall- und Wärmeschutzeigenschaften untersucht.
- Es fanden keine Untersuchungen im Hinblick auf Befall durch tierische oder pflanzliche Schädlinge (in Holz oder Mauerwerk) bzw. Rohrfraß statt.
- Die baulichen Anlagen wurden nicht auf schadstoffbelastete Baustoffe (Asbest, Formaldehyd etc.) untersucht.
- Es fanden keine Untersuchungen zur Dampf- und Winddichtigkeit der baulichen Anlagen oder deren bauphysikalischen Sachverhalte (z.B. Wärmedämmung) statt.

Des Weiteren wurde die Funktionsfähigkeit einzelner Bauteile und Anlagen sowie der technischen Ausstattungen und Installationen (Heizungsanlage, Elektroinstallationen u.a.) nicht geprüft; ihr funktionsfähiger Zustand wird unterstellt.

Es wird im vorliegenden Gutachten davon ausgegangen, dass keine Wertbeeinflussungen durch die dargestellten Sachverhalte vorliegen, es sei denn, dass bereits durch die äußere, zerstörungsfreie Begutachtung Anhaltspunkte für eine aus diesen Sachverhalten resultierende Wertminderung ableitbar sind.

Die Gebäude und Außenanlagen werden nur insoweit beschrieben, wie es für die Herleitung der Daten in der Wertermittlung notwendig ist. Hierbei werden die offensichtlichen und vorherrschenden Ausführungen und Ausstattungen beschrieben. In einzelnen Bereichen können Abweichungen auftreten, die dann allerdings nicht werterheblich sind. Angaben über nicht sichtbare Bauteile beruhen auf Angaben aus den vorliegenden Unterlagen, auf Hinweisen im Rahmen der Ortsbesichtigungen bzw. Annahmen auf Grundlage der üblichen Ausführung im jeweiligen Baujahr.

Die Grundstücks- und Gebäudebeschreibungen dienen der allgemeinen Darstellung; sie dienen nicht als vollständige Aufzählung aller Einzelheiten.

## 5.9 Rechtsgrundlagen

- BauGB:** Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634); letzte Änderung durch Art. 3 des Gesetzes vom 12.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 184))
- BauNVO:** Baunutzungsverordnung – Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132); letzte Änderung durch Gesetz vom 14.03.2023 (BGBl. S. 72) m.W.v. 21.03.2023; Stand: 01.08.2023 aufgrund Gesetzes vom 15.07.2022 (BGBl. I S. 1146)
- BGB:** Bürgerliches Gesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 02.01.2002 (BGBl. IS. 42, ber. S. 2909; 2003 S. 738); letzte Änderung vom 14.03.2023 (BGBl. I S. 72) m.W.v. 21.03.2023; Stand: 01.08.2023 aufgrund Gesetzes vom 15.07.2022 (BGBl. I S. 1146)
- BewG:** Bewertungsgesetz in der Fassung der Bekanntmachung vom 01.02.1991 (BGBl. I S. 230), zuletzt geändert durch Artikel 20 des Gesetzes vom 16.12.2020 (BGBl. I S. 8074); Stand: Neugefasst durch Bek. V. 01.02.1991 I 230, zuletzt geändert durch Art. 20 G v. 16.12.2022 I 8074
- GEG:** Gesetz zur Einsparung von Energie und zur Nutzung erneuerbarer Energien zur Wärme- und Kälteerzeugung in Gebäuden (Gebäudeenergiegesetz – GEG) vom 08. August 2020 (BGBl. I S. 1728); in Kraft getreten am 1.11.2020
- HBO:** Hessische Bauordnung vom 28. Mai 2018, letzte berücksichtigte Änderung: zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Juli 2023 (GVBl. S. 582)
- ImmoWertV:** Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Immobilien und der für die Wertermittlung erforderlichen Daten (Immobilienwertermittlungsverordnung) vom 14. Juli 2021 (BGBl. I S. 2805)
- SW-RL:** Richtlinie zur Ermittlung des Sachwerts (Sachwertrichtlinie) in der Fassung vom 05.09.2012 (BAnz AT 18.10.2012)
- EW-RL:** Richtlinie zur Ermittlung des Ertragswerts (Ertragswertrichtlinie) in der Fassung vom 12.11.2015 (BAnz AT 04.12.2015 B4)
- VW-RL:** Richtlinie zur Ermittlung des Vergleichswerts und des Bodenwerts (Vergleichswertrichtlinie) in der Fassung vom 20.03.2014 (BAnz AT 11.04.2014)
- BRW-RL:** Richtlinie zur Ermittlung von Bodenrichtwerten (Bodenrichtwertrichtlinie) vom 11.01. 2011 (BAnz. Nr. 24 vom 11.02.2011 S. 597)
- ZVG:** Gesetz über die Zwangsversteigerung und die Zwangsverwaltung in der Fassung vom 1. Januar 1900 (Art. 1 EGZVG); letzte Änderung durch Art. 24 vom 19.12.2022; (BGBl. I S. 2606)

### Zur Wertermittlung herangezogene Quellen und Literatur u.a.:

**Kleiber, W.:** Verkehrswertermittlung von Grundstücken; Kommentar und Handbuch zur Ermittlung von Marktwerten (Verkehrswerten) und Beleihungswerten sowie zur steuerlichen Bewertung unter Berücksichtigung der ImmowertV. 10. aktualisierte und vollständig überarbeitete Auflage. Reguvivis Fachmedien GmbH. Köln 2023

**Rössler, R. u.a.:** Schätzung und Ermittlung von Grundstückswerten: Eine umfassende Darstellung der Rechtsgrundlagen und praktischen Möglichkeiten einer zeitgemäßen Verkehrswertermittlung. 8., aktualisierte Auflage. Luchterhand. München 2004

**Kröll, R., Hausmann, A., Rolf, A.:** Rechte und Belastungen in der Immobilienbewertung. 5., umfassend überarbeitete und erweiterte Auflage 2015. Werner Verlag. Köln 2015

**Geschäftsstelle des Gutachterausschusses beim Amt für Bodenmanagement im Auftrag des Gutachterausschusses für die Bereiche des Hochtaunuskreises, des Main-Taunus-Kreises, des Rheingau-Taunus-Kreises, des Landkreises Limburg Weilburg (Hrsg.):** Immobilienmarktbericht 2024. Limburg a. d. Lahn. April 2024

**Zentrale Geschäftsstelle der Gutachterausschüsse für Immobilienwerte des Landes Hessen (ZGGH) für Immobilienwerte des Landes (Hrsg.):** Vergleichsfaktoren des Landes Hessen gemäß § 183 Abs. 2 BewG 2025

## 6 FOTOS



**Foto 1 des SV:** Ansicht von Osten, von der Straße Kilbachweg; Eingangsseite EG (Wohneinheit 1)



**Foto 2 des SV:** Ansicht von Norden



**Foto 3 des SV:** Ansicht von Süden



**Foto 4 des SV:** Ansicht von Südwesten, vom Nachbargrundstück; Gebäu-  
derückseite



**Foto 5 des SV:** Gebäudeeingang EG (Wohneinheit 1)



**Foto 6 des SV:** Zugang zur Wohneinheit 2 (1. UG); Anonymisierung d.d.  
SV