

Sachverständigenbüro  
Dipl. -Ing. Architekt  
Andreas Nasedy

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

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

Mail: [ny@nasedy.de](mailto:ny@nasedy.de)  
Web: [www.nasedy.de](http://www.nasedy.de)

Amtsgericht Idstein; AZ: 42 K 8/23

22.11.2023



Einfamilienhaus

**Verkehrswert: 822.000,00 €**

# GUTACHTEN

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

**des mit einem Einfamilienhaus bebauten Grundstücks**

eingetragen unter lfd. Nr. 1 im Bestandsverzeichnis des  
Grundbuchs von Idstein Blatt Nr. 5016

Flur 65, Flurstück 7, Hof- und Gebäudefläche, Größe 512 m<sup>2</sup>

**Königsberger Straße 11 in 65510 Idstein**

**zum Wertermittlungs-/Qualitätsstichtag 31.08.2023**

Digitale Ausfertigung

## 1 KOMPAKTFASSUNG

Auftraggeber: Amtsgericht Idstein  
AZ: 42 K 8/23

Gutachten über den Verkehrswert  
(Marktwert) i. S. d. § 194 BauGB  
im Zuge eines Zwangsversteige-  
rungsverfahrens

Wertermittlungs-/Qualitätsstichtag:  
31.08.2023

Innen- und Außenbesichtigung



Wertermittlungsobjekt:	Mit einem Einfamilienhaus und Garage bebautes Grundstück
Adresse:	Königsberger Straße 11 in 65510 Idstein
Ortsteil/Lage:	Idstein, mittlere bis gute innerörtliche Lagequalität
Grundstücksgröße:	512 m <sup>2</sup>
Baujahr Wohngebäude:	2021 Fertigstellung/ bezugsfertig
Detailangaben:	5 Zimmer, 3 Bäder, Keller, hochwertige Ausstattung (Parkett, Fliesen, Fußbodenheizung, Dreifachverglasung), Zentralheizung, Luft-Wärmepumpe
Wohnfläche rd.:	176 m <sup>2</sup> (Erd- und Dachgeschoss)
Kfz-Stellplätze:	In der Pkw-Garage sowie auf dem Grundstück möglich.
Objektzustand:	Neubauzustand. Die bauliche Anlage ist im Innenbereich in Teilbereichen noch nicht fertiggestellt bzw. schadhaft (u.a. unfertige Raumbooberflächen, fehlende Türen und Zargen, Fliesen mit Verfärbungen). Die Außenanlage/Gartenanlage ist ebenfalls nicht realisiert.
Vermietung:	Nicht vermietet.
Bes. objektspezifische Grundstücksmerkmale wie Fertigstellungskosten etc. rd.:	89.000,00 €
Verfahrenswert (Sachwert) rd.:	822.000,00 €
<b>Verkehrswert:</b>	<b>822.000,00 €</b>

## Inhaltsverzeichnis

Nr.	Abschnitt	Seite
<b>1</b>	<b>KOMPAKTFASSUNG</b>	<b>2</b>
<b>2</b>	<b>ALLGEMEINE ANGABEN</b>	<b>4</b>
2.1	Auftrag	4
2.2	Objekt-Unterlagen	5
2.3	Ortsbesichtigung	5
2.4	Rechtliche Gegebenheiten	6
<b>3</b>	<b>BESCHREIBUNGEN</b>	<b>8</b>
3.1	Lage	8
3.2	Grund und Boden	10
3.3	Bauliche Anlagen	11
3.4	Außenanlagen	14
3.5	Besondere objektspezifische Grundstückmerkmale	15
<b>4</b>	<b>VERKEHRSWERTERMITTLUNG</b>	<b>20</b>
4.1	Erläuterung Verkehrswert	20
4.2	Verfahrenswahl mit Begründung	20
4.3	Sachwertverfahren	21
4.4	Bodenwert	22
4.5	Wertermittlungsdaten zur Sachwertberechnung	24
4.6	Sachwertberechnung	32
4.7	Verfahrensergebnis	33
4.8	Verkehrswert	33
<b>5</b>	<b>ANHANG</b>	<b>35</b>
5.1	Verzeichnis des Anhangs	35
5.2	Liegenschaftskarte	36
5.3	Grundrisse	37
5.4	Gebäudeschnitt	40
5.5	Grundlagen der Gebäudebeschreibungen	41
5.6	Rechtsgrundlagen	42
<b>6</b>	<b>FOTOS</b>	<b>43</b>

## 2 ALLGEMEINE ANGABEN

### 2.1 Auftrag

Auftraggeber: Amtsgericht Idstein -Vollstreckungsgericht-  
Gerichtsstraße 1, 65510 Idstein

Aktenzeichen: 42 K 8/23

Auftrag: Vom 02.08.2023

Beschluss: Vom 24.05.2023 und vom 01.08.2023

In der Zwangsversteigerungssache zum Zwecke der Aufhebung einer  
Gemeinschaft  
betreffend das im Grundbuch von Idstein Blatt 5016 eingetragene  
Grundstück

Lfd. Nr.	Gemarkung	Flur	Flur- stück	Wirtschaftsart und Lage	Größe m <sup>2</sup>
1	Idstein	65	7	Hof- und Gebäudefläche, Königsberger Straße 11	512

Xxx Xxx, Xxx Xxx, Xxx Xxx

- Antragsgegner -

Verfahrensbevollmächtigte:  
Rechtsanwältin Xxx-Xxx, Xxx Xxx, Xxx Xxx

Xxx Xxx, Xxx Xxx, Xxx Xxx

- Antragstellerin -

Verfahrensbevollmächtigte:  
Rechtsanwälte Xxx Xxx Xxx. Xxx Xxx, Xxx Xxx

ist die Zwangsversteigerung angeordnet.

## 2.2 Objekt-Unterlagen

Unterlagen des Amtsgerichts:	[1] Beglaubigte Abschrift der Schätzungsanordnung [2] Auszug aus dem Grundbuch von Idstein Blatt 5016 (Ausdruck vom 02.08.2023) [3] Auszug aus dem Liegenschaftskataster
Unterlagen des Antragsgegners:	[4] Auszug aus dem Grundbuch von Idstein Blatt 5016 (Ausdruck vom 13.01.2017) [5] Auszug aus dem Liegenschaftskataster [6] Unterlagen Bauantrag (Grundrisse, Schnitte, Ansichten, Abstandsflächen)
Unterlagen der Antragstellerin:	Nichtzutreffend
Vom Sachverständigen eingeholte Auskünfte und Informationen:	[7] Schriftliche Auskunft aus der Altflächendatei des Regierungspräsidiums Darmstadt [8] Auskunft aus dem Bodenrichtwertinformationssystem Hessen (BORIS Hessen) [9] Schriftliche Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis des Kreis-ausschusses Rheingau-Taunus-Kreis [10] Schriftliche Auskunft der Stadt Idstein zu denkmalschutzrechtlichen Eigenschaften

## 2.3 Ortsbesichtigung

Tag der Ortsbesichtigung:	31.08.2023
Teilnehmer an der Ortsbesichtigung:	Herr Xxx Xxx Frau Xxx Xxx-Xxx Frau Xxx Xxx Herr Andreas Nasedy (Sachverständiger (SV))
Wertermittlungs-/Qualitätsstichtag:	31.08.2023

## 2.4 Rechtliche Gegebenheiten

### 2.4.1 Öffentliches Recht

#### 2.4.1.1 Baulasten

Eintragungen im Baulastenverzeichnis:

Gemäß schriftlicher Auskunft des Kreisausschusses Rheingau-Taunus-Kreis (Bauaufsicht) sind für das zu bewertende Grundstück keine Baulasten eingetragen.

#### 2.4.1.2 Bauplanungsrecht

Bebauungsplan:

Das Grundstück befindet sich im nicht beplanten Innenbereich. Bauvorhaben sind gemäß § 34 BauGB zu beurteilen.

#### 2.4.1.3 Bauordnungsrecht

Anmerkung:

Die Wertermittlung wurde auftragsgemäß auf der Grundlage des realisierten Vorhabens durchgeführt. Die Baugenehmigung und ggf. die Übereinstimmung des ausgeführten Vorhabens mit den vorgelegten Bauzeichnungen, dem Bauordnungsrecht und der verbindlichen Bauleitplanung wurde nicht geprüft. Bei dieser Wertermittlung wird die materielle Legalität der baulichen Anlagen und Nutzungen vorausgesetzt. Sollte sich diese Vorgabe ändern, wäre auch das Gutachten entsprechend zu ändern.

Behördliche Einschränkungen:

Nicht bekannt.

#### 2.4.1.4 Denkmalschutz

Denkmaleigenschaft gem. HDschG):

Das zu bewertende Anwesen ist weder als Kulturdenkmal gem. § 2 Abs. 1 noch als Bestandteil einer gem. § 2 Abs. 3 HDschG geschützten Gesamtanlage in die Liste der Kulturdenkmäler in Hessen eingetragen.

#### 2.4.1.5 Entwicklungszustand

Entwicklungszustand (Grundstücksqualität):

Baureifes Land

Es 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 Idstein, Blatt 5016

Ausdruck vom 02.08.2023. Letzte Änderung vom 24.05.2023

#### Bestandsverzeichnis

Lfd. Nr. der Grundstücke

- 1 Gemarkung Idstein, Flur 65, Flurstück 7,  
Hof- und Gebäudefläche, Königsberger Straße 11, 512 m²...

#### Zweite Abteilung (Lasten und Beschränkungen)

Lfd. Nr. 4 der Eintragungen zu lfd. Nr. 1 der betroffenen Grundstücke im Bestandsverzeichnis

Die Zwangsversteigerung zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft ist angeordnet (Amtsgericht Idstein- Zwangsversteigerungsgericht -, 42 K 8/23); eingetragen am 24.05.2023.

...

Sonstige Rechte und Lasten:

Sonstige nicht eingetragene Lasten und Rechte, die nicht im Grundbuch und nicht im Baulastenverzeichnis eingetragen sind, sind nicht bekannt. Auftragsgemäß wurden vom Sachverständigen diesbezüglich keine weiteren Nachforschungen und Untersuchungen angestellt.

## 2.4.3 Vermietungssituation

Das zu bewertende Anwesen ist nicht vermietet.

## 2.4.4 Gewerbliche Nutzung

Hinweise auf eine gewerbliche Nutzung ergaben sich nicht.

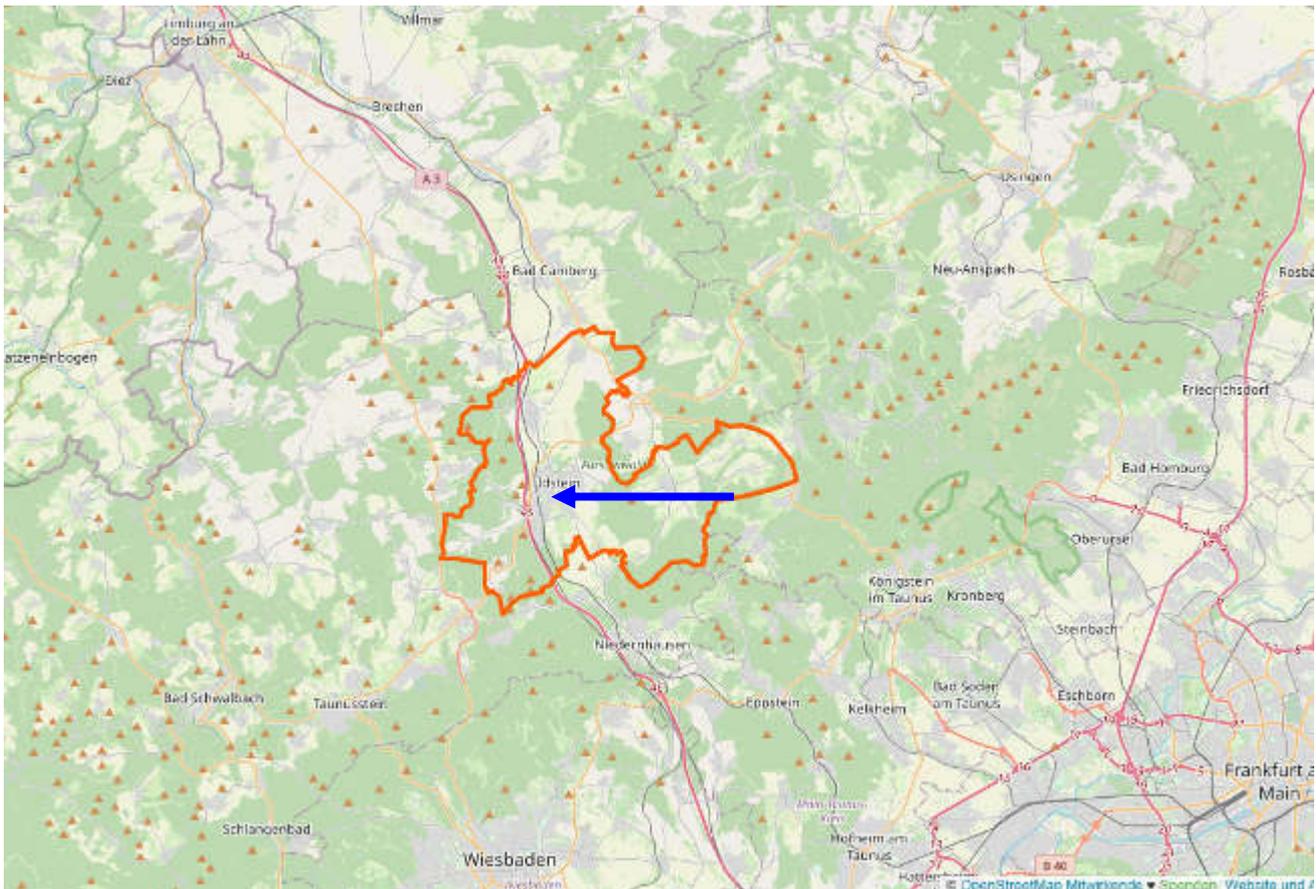
### 3 BESCHREIBUNGEN

#### 3.1 Lage

##### 3.1.1 Makrolage

Bundesland (Hauptstadt):	Hessen (Wiesbaden)
Regierungsbezirk:	Darmstadt
Landkreis:	Rheingau-Taunus-Kreis
Ort:	Idstein
Einwohnerinnen/Einwohner ca.:	28.040 <sup>1</sup> (Stand 30.06.2023)

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 und erstreckt sich mit seinen Stadtteilen über eine Gesamtfläche von 79,61 km<sup>2</sup>, davon sind 36,31 km<sup>2</sup> Waldflächen.



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

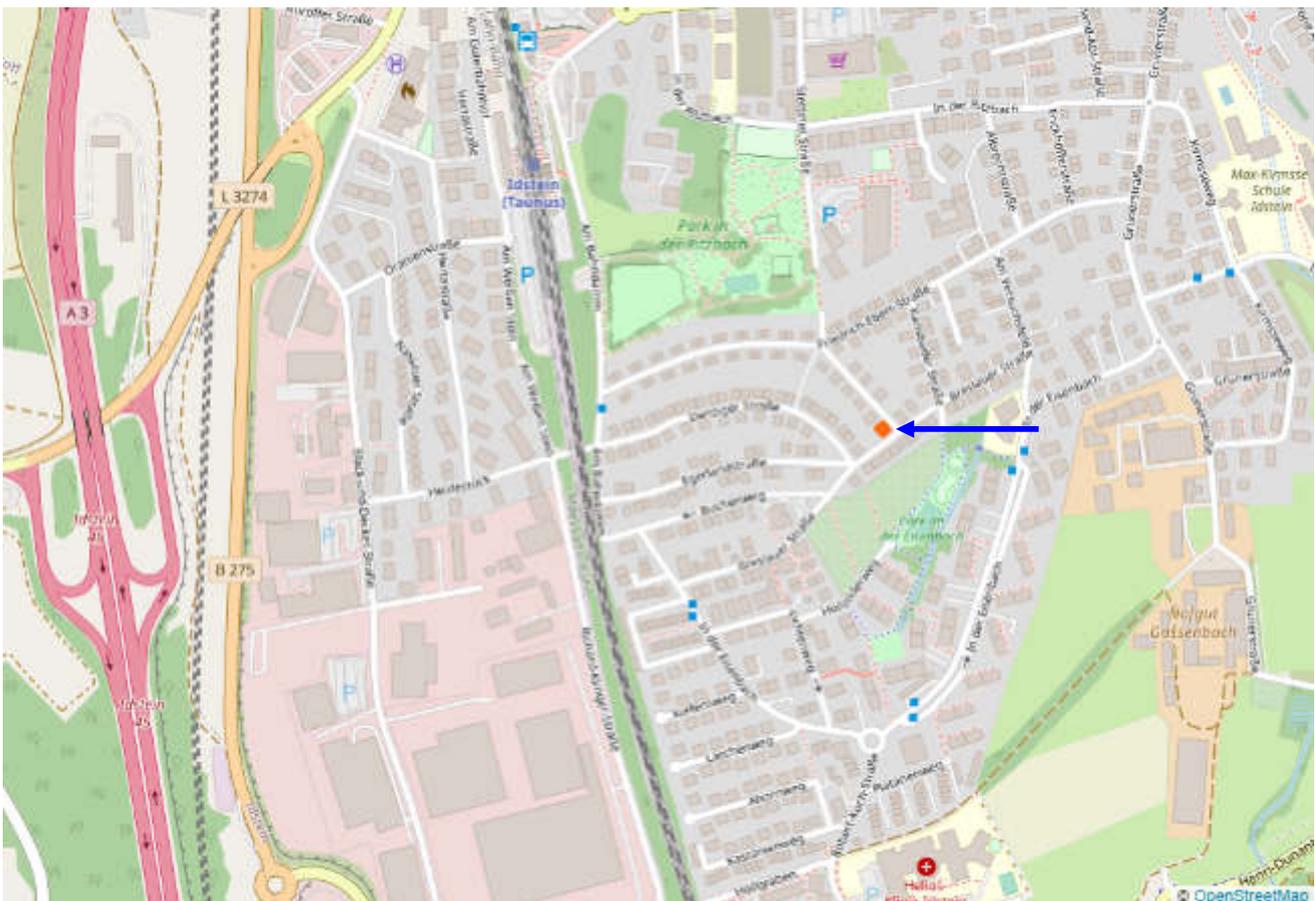
<sup>1</sup> Quelle: <https://www.idstein.de/leben-in-idstein/stadtportraet/zahlen-daten-fakten/>

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.

### 3.1.2 Innerörtliche Lage

Das zu bewertende Grundstück liegt im Südwesten der Kernstadt Idstein, in etwa 1,3 km Entfernung zur historischen Altstadt. Das Anwesen Königsberger Straße 11 befindet sich in einem Wohngebiet. Die Nachbarschaftsbebauung besteht überwiegend aus freistehenden Ein- bis Zweifamilienhäusern. Bushaltestellen sind in der Nähe, der Bahnhof Idstein ist ca. 850 m entfernt. In einem Umkreis von 800 m Entfernung befinden sich Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, eine Kindertagesstätte, die Helios Klinik sowie ein Hofgut und Grünanlagen. Westlich des Wohngebiets verläuft in ca. 400 m Entfernung die Bahntrasse. Dahinter befindet sich ein Gewerbegebiet und ca. 1 km entfernt die Autobahnanschlussstelle Idstein. Die innerörtliche Lagequalität ist unter Berücksichtigung der Infrastruktur und der Immissionen als durchschnittlich bis gut zu bewerten.



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

## 3.2 Grund und Boden

### 3.2.1 Oberflächengestalt etc.

Grundstücksform und Topografie:	Unregelmäßige bzw. nahezu trapezförmige Grundstücksform; überwiegend ebene Oberfläche
Grundstücksbesonderheit:	Eckgrundstück (Königsberger Straße/Breslauer Straße)
Fläche:	512 m <sup>2</sup>
Straßenfront Länge ca.:	18 m
Mittlere Grundstückstiefe ca.:	28 m
Bebauung:	Das Grundstück ist mit einem Einfamilienhaus und einer Garage bebaut.

### 3.2.2 Erschließung, Straße

Erschließung:	Die technische Erschließung (Ver- und Entsorgungsanschlüsse etc.) des Grundstücks erfolgt über die Königsberger Straße (Annahme des SV). Zugang zum Anwesen besteht über die Königsberger Straße.
Straßenart:	Die Königsberger Straße ist eine in beide Richtungen befahrbare, asphaltierte Anliegerstraße mit einer Geschwindigkeitsbeschränkung auf 30 km/h. Gehwege sind beidseitig vorhanden, Parkmöglichkeiten stehen im Straßenbereich in begrenztem Umfang zur Verfügung.
Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten:	Freistehend errichtetes Gebäude, Einschränkungen sind nicht bekannt.

### 3.2.3 Bodenbeschaffenheit

Bodenbeschaffenheit, Untergrundverhältnisse, Altlasten etc.:	<p>Bodenbeschaffenheit, Untergrundverhältnisse und evtl. unterirdische Leitungen zu untersuchen, fallen nicht in das Fachgebiet des Unterzeichners und sind nicht Gegenstand des Auftrags dieses Gutachtens. Bei der Ortsbesichtigung waren an der Oberfläche keine Hinweise sichtbar, die auf besondere, wertbeeinflussende Bodenbeschaffenheitsmerkmale hindeuten können.</p> <p>Gemäß schriftlicher Auskunft des Regierungspräsidiums Darmstadt, Abteilung Umwelt Frankfurt, erbrachte die Abfrage des zu bewertenden Grundstücks keinen Eintrag in der Altflächendatei FIS-AG des Landes Hessen. Darüber hinaus gibt es zu diesem Grundstück zurzeit keinen Altlastenvorgang in der Behörde. Es wird darauf hingewiesen, dass die Erfassung der Altstandorte in Hessen zum Teil noch nicht flächendeckend erfolgt ist, so dass die Daten in der Altflächendatei diesbezüglich nicht vollständig sind. Zusätzliche Kenntnisse zum Vorhandensein von weiteren Flächen können ggf. bei der Unteren Bodenschutzbehörde des Rheingau-Taunus-Kreises bzw. bei der entsprechenden Kommune erfragt werden. Für diese Wertermittlung wird unterstellt, dass keine besonderen wertbeeinflussenden Boden- und Baugrundverhältnisse, insb. keine Altlasten vorliegen.</p>
--	---

### 3.3 Bauliche Anlagen

#### 3.3.1 Vorbemerkungen

Das Grundstück ist mit einem Wohnhaus und einer Garage bebaut. Nachfolgende Beschreibungen erfolgen auf der Grundlage der vorliegenden Objektunterlagen (Bauakte), der Inaugenscheinnahme des Sachverständigen sowie der Parteivorträge im Rahmen der Ortsbesichtigung. In Teilbereichen stimmen die vorliegenden Grundrisspläne nicht mit den vorgefundenen Örtlichkeiten überein.

Es handelt sich um beispielhaft ausgewählte Beschreibungen. Die Beschreibungen dienen der allgemeinen Darstellung; sie dienen nicht als vollständige Aufzählung aller Einzelheiten (s. auch Anhang).

#### 3.3.2 Wohnhaus

##### 3.3.2.1 Art des Gebäudes

Art des Gebäudes:	Freistehendes Einfamilienwohnhaus, bestehend aus zwei Vollgeschossen gem. HBO bestehend aus Kellergeschoss (KG), Erdgeschoss (EG) und Obergeschoss (OG). Das Obergeschoss ist bis zu den Dachflächen ausgebaut. In den vorliegenden Grundrissplänen und dem Schnitt wird das Obergeschoss als Dachgeschoss bezeichnet.
Baujahr:	2021 (Bezugsfertigstellung gemäß Auskunft der Beteiligten)
Außenansicht:	Fassade verputzt und gestrichen, Eingangsüberdachung, Zeltdach
Nutzung:	Wohnnutzung (Einfamilienhauswohnung)

##### 3.3.2.2 Ausführung, Ausstattung

Konstruktionsart:	Konventionelle Massivbauweise
Umfassungswände:	KG: Beton EG-OG/DG: Mauerwerk (Dämmsteine), Kratzputz
Innenwände:	Mauerwerk (Annahme des SV, Angaben liegen nicht vor)
Geschossdecken:	Stahlbetonmassivdecken (Annahme des SV, Angaben liegen nicht vor)
Geschosstreppe:	Massive Treppe mit Eichenholzstufen, Stahlprofilgeländer
Dach:	Ziegeleindeckung
Hauseingang:	Offener säulengestützter Eingangsvorbau, Eingangstreppe und Podest mit Natursteinbelag, beidseitiges Metallgeländer

##### 3.3.2.3 Fenster, Türen

Fenster:	Kunststofffenster mit Dreifachverglasung überwiegend mit Sprossen im Scheibenzwischenraum, z.T. als großformatige bzw. Fenster-
----------	---

türelemente, Dachflächenfenster, elektrische Rollläden, Granitfensterbänke im Außenbereich

Hauseingangstür:

Holztür mit Lichtausschnitten und verglasten Seitenteilen

Wohnungs- und Zimmertüren:

Holztüren (Röhrenspan), überwiegend mit Kassettenprägung, z.T. Schiebetür (EG)

#### 3.3.2.4 Haustechnische Installationen

Elektroinstallationen:

Zeitgemäße Elektroinstallationen

Sanitärinstallationen:

Zeitgemäße Sanitärinstallationen

Heizungsanlage:

Zentralheizung: Luft-Wärmepumpe *Fab. Panasonic Aquarea LT Splitsystem*

Heizkörper:

Fußbodenheizung

Warmwasserbereitung:

Über die Heizungsanlage

#### 3.3.2.5 Energieausweis

Das 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“.

Ein Energieausweis für das Wohnhaus liegt nicht vor. Im Zuge von Zwangsversteigerungen schreibt das Gebäudeenergiegesetz (GEG) keinen Energieausweis vor.

#### 3.3.2.6 Wohnung

Räumliche Aufteilung

Kellergeschoss:

Hauswirtschaftsraum, Vorratsraum, Fitnessraum, 2 Kellerräume, Bad, Flur

Erdgeschoss:

Wohnzimmer, Küche, Essbereich, Bad, Gästezimmer, Diele/ Ankleide, Flur/Treppenraum

Ober- bzw. Dachgeschoss:

Drei Zimmer, zwei Bäder, Flur/Treppenraum

Grundrissgestaltung:

Zweckmäßige, zeitgemäße Grundrissgestaltung

Belichtung/Belüftung:

Gut über ausreichend dimensionierte Fensterflächen.

Lichte Raumhöhe:

Ausreichend.

Ausstattung der Wohnräume

Bodenbeläge:

Großformatige Fliesen, Parkett

Wandbekleidungen:

Verputzt und größtenteils gestrichen, Dekor-Fliesen, großformatige Duschrückwände

Deckenbekleidungen: abgehängte Decken mit Einbaustrahlern, verputzt und gestrichen, im OG/DG Sicht-Holzbalken

Sanitärobjekte KG: WC, bodengleiche Dusche  
Sanitärobjekte Bad EG: Waschbecken mit Unterschrank, WC, bodengleiche Dusche  
Sanitärobjekte Bad Eltern OG/DG: Waschbecken mit Unterschrank, WC, Dusche bodengleich  
Sanitärobjekte Bad OG/DG: Waschbecken mit Unterschrank, WC, Dusche bodengleich, Eckbadewanne, Zapfstelle mit Rückwand (Marmoroptik)

### 3.3.2.7 Wohn- und Nutzflächen

Es liegt keine Wohnflächenberechnung vor. Die Wohn- und Nutzfläche wurde den vorliegenden Grundrissplänen entnommen.

Wohnfläche EG: 88,15 m<sup>2</sup>  
Wohnfläche OG/DG: 88,44 m<sup>2</sup>  
Wohn- und Nutzfläche (KG): 88,54 m<sup>2</sup>

### 3.3.2.8 Besondere Bauteile und Einrichtungen etc.

Besondere Bauteile: Außentrepfen  
Besondere (techn.) Einrichtungen: Hebeanlage  
Sonstiges: Wäscheabwurf in den Keller

### 3.3.2.9 Bewegliche Gegenstände (Bestandteile und Zubehör)

Zubehör: Nichtzutreffend.  
Sonstige bewegliche Sachen: Nichtzutreffend.

### 3.3.2.10 Kücheneinrichtung

Kücheneinrichtung: Im Erdgeschoss befindet sich eine (unvollständige) Kücheneinrichtung, bestehend aus Unterschränken mit Arbeitsplatte, Spüle, Oberschränken und Elektrogeräten (Spülmaschine (Bosch), Dunstabzug (Bosch)).



**Abb. 3:** Foto des SV; Kücheneinrichtung

#### 3.3.2.11 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).

Wesentliche Modernisierungen: Nichtzutreffend/Neubauzustand.

#### 3.3.3 Garage

Art des Gebäudes: Garage mit Anbauschuppen

Baujahr: Nicht bekannt.

Konstruktionsart: Massivbauweise, verputzt und gestrichen

Dach: Holzkonstruktion mit Faserzementplatteneindeckung (vermutlich asbesthaltig)

Ausstattung: Blechschwingtor, Stromanschluss, Beleuchtung

#### 3.4 Außenanlagen

Bauliche Außenanlagen u.a.: Ver- und Entsorgungseinrichtungen auf dem Grundstück (Hausanschluss bis an das öffentliche Netz (Strom, Wasser etc.)

Sonstige Anlagen u.a.: Nichtzutreffend bzw. nicht fertiggestellt.

Besonderer Hinweis: Terrassen-/Wegeflächen, gärtnerische Anlagen etc. sind nicht vorhanden/nicht fertiggestellt.

### **3.5 Besondere objektspezifische Grundstückmerkmale**

#### **3.5.1 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 zugrundegelegten Modellen oder Modellansätzen abweichen (beispielsweise Baumängel oder Bauschäden, besondere Ertragsverhältnisse, nicht mehr wirtschaftliche bauliche Anlagen, Bodenverunreinigungen, Bodenschätze, grundstücksbezogene Rechte und Belastungen).

#### **3.5.2 Bauschäden, Instandhaltungsstau etc.**

Vorsorglich wird darauf hingewiesen, dass nicht offensichtliche, insbesondere nicht zugängliche und verdeckte Bauschäden im Rahmen der Gutachtenerstattung 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 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.

##### **3.5.2.1 Bauschäden etc.**

- z.T. unfertige Raumboflächen (u.a. Wände z.T. nicht fertig gespachtelt bzw. noch nicht geschliffen oder gestrichen, z.T. fehlende Fußleisten, Anschlussfuge zur Sockelleiste z.T. offen (KG))
- z.T. Fliesen (Wand und Boden) mit deutlichen Verfärbungen/Abzeichnungen des Verlege-Untergrundes
- z.T. fehlende Türen und Zargen (Türen und Zargen sind vorhanden/ im Keller gelagert)
- Außenanlage (Gartenanlage) nicht fertiggestellt.



**Abb. 4:** Foto des SV; z.T. Fliesenverfärbungen/ unfertige Raumboflächen; Eingangsbereich EG



**Abb. 5:** Foto des SV; z.T. Fliesenverfärbungen; Bad EG



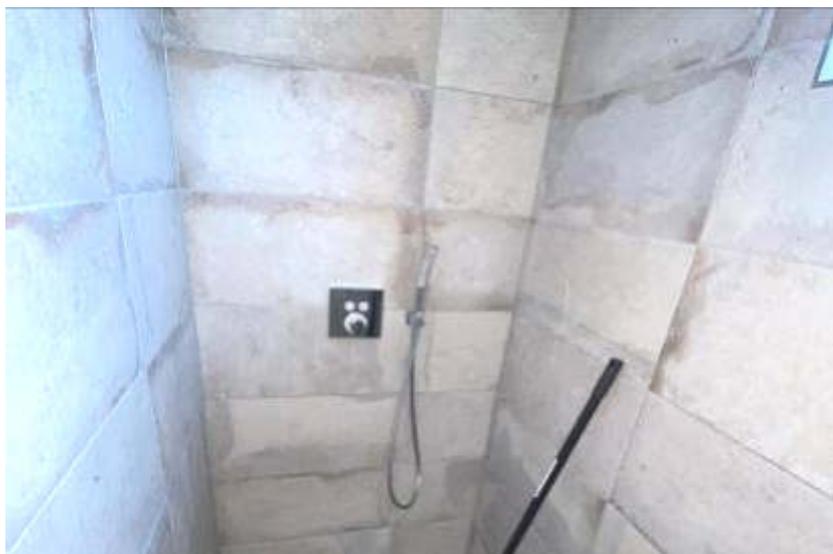
**Abb. 6:** Foto des SV; z.T. Fliesenverfärbungen, unfertige Raumboflächen Küche EG



**Abb. 7:** Foto des SV; z.T. unfertige Wandoberflächen; Flur DG



**Abb. 8:** Foto des SV; z.T. unfertige Wandoberflächen; Schlafzimmer DG



**Abb. 9:** Foto des SV; z.T. Fliesenverfärbungen; Dusche KG



**Abb. 10:** Foto des SV; z.T. nicht eingebaute Türen und Zargen



**Abb. 11:** Foto des SV; z.T. Anschlussfuge zur Sockelleiste z.T. offen, KG



**Abb. 12:** Foto des SV; z.T. Außenanlage nicht fertiggestellt



**Abb. 13:** Foto des SV; z.T. Außenanlage nicht fertiggestellt

### **3.5.3 Hausschwamm**

Hinweise auf Hausschwamm haben sich nicht ergeben.

### **3.5.4 Sonstige mögliche Wertbeeinflussungen**

Nichtzutreffend.

## 4 VERKEHRSWERTERMITTLUNG

### 4.1 Erläuterung Verkehrswert

*Der Verkehrswert wird durch den Preis bestimmt, der zu 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).*

Die Berechnung des Verkehrswerts muss laut Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) vom 14.07.2021 unter Berücksichtigung der aktuellen Marktbedingungen stattfinden. Die wesentlichen Grundsätze, Modelle und Vorgaben der bisherigen ImmoWertV und der bisherigen Richtlinien wurden in die vollständig überarbeitete ImmoWertV integriert und größtenteils übernommen. Der § 53 Satz 2 sieht eine Übergangsregelung für die Ermittlung der sonstigen für die Wertermittlung erforderlichen Daten vor.

### 4.2 Verfahrenswahl mit Begründung

Bei der Ermittlung der Verkehrswerte (Marktwerte) von Grundstücken, Grundstücksteilen einschließlich ihrer Bestandteile und ihres Zubehörs und grundstücksgleichen Rechten sowie grundstücksbezogenen Rechten und Belastungen ist die ImmoWertV anzuwenden. Grundsätzlich sind zur Ermittlung des Verkehrswertes das Vergleichswertverfahren, das Ertragswertverfahren, das Sachwertverfahren oder mehrere dieser Verfahren heranzuziehen.

#### 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.

#### Sachwertverfahren

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

#### Ertragswertverfahren

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

Wirtschaftliche Nachfolgenutzung: Wohnnutzung (Einfamilienhaus)

Verfahrenswahl mit Begründung: Entsprechend der Gepflogenheiten des gewöhnlichen Geschäftsverkehrs ermittelt sich der Verkehrswert solcher Objekte nach dem Sachwertverfahren, da sich die Wertbildung an den Kosten orientiert, die ein Erwerber aufzubringen hätte, wenn er selbst ein derartiges Objekt errichten würde (Eigennutzung).

### 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 Werteinfluss 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), 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.

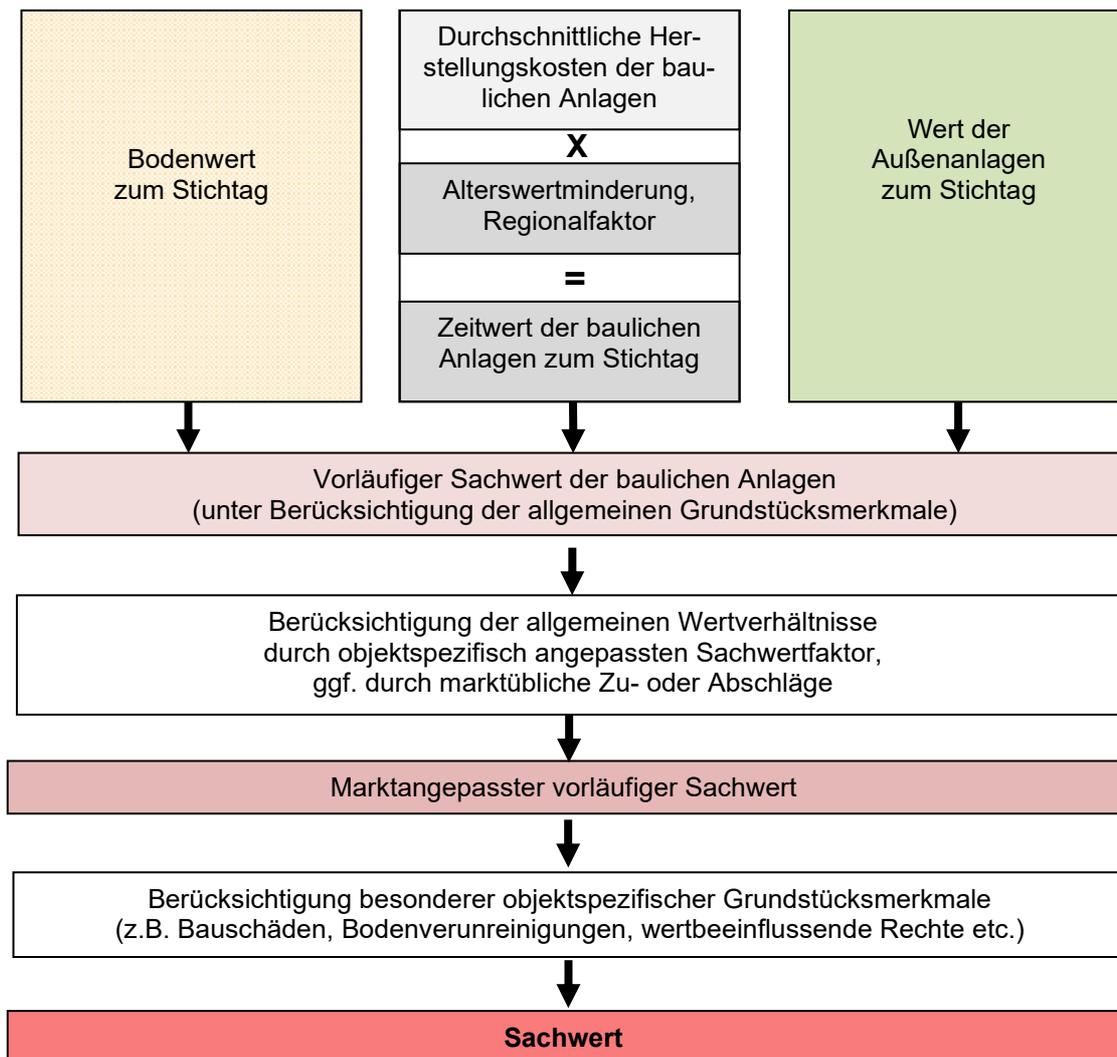


Abb. 14: Schema Systematik Sachwertverfahren

**4.4 Bodenwert****4.4.1 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 Vergleichsverfahren zu ermitteln. Dabei kann der Bodenwert auch auf der Grundlage geeigneter Bodenrichtwerte ermittelt werden.

**4.4.2 Bodenrichtwert**

Bodenrichtwerte werden gemäß § 193 Abs. 5 Baugesetzbuch (BauGB) vom zuständigen Gutachterausschuss 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 ist der durchschnittliche Lagewert des Bodens für eine Mehrzahl von Grundstücken innerhalb eines abgegrenzten Gebiets (Bodenrichtwertzone), die nach ihren Grundstücksmerkmalen, insbesondere nach Art und Maß der Nutzbarkeit weitgehend übereinstimmen und für die im Wesentlichen gleiche allgemeine Wertverhältnisse vorliegen. In bebauten Gebieten wird der Bodenrichtwert mit dem Wert ermittelt, der sich ergeben würde, wenn der Boden unbebaut wäre (§ 196 Abs. 1 BauGB). Er bezieht sich auf unbebautes, baureifes, erschließungsbeitragsfreies Bauland und ist auf den Quadratmeter Grundstücksfläche (€/m<sup>2</sup>) eines Grundstücks bezogen.

**4.4.2.1 Bodenwertermittlung**

Für die Lage des Bewertungsgrundstücks wurde vom Gutachterausschuss für Immobilienwerte für den Bereich des Hochtaunuskreises, des Main-Taunus-Kreises, des Rheingau-Taunus-Kreises und des Landkreises Limburg-Weilburg zum (Bodenrichtwertermittlungs-)Stichtag 01.01.2022 für baureifes Land ein zonaler Bodenrichtwert (BRW) beitrags- und abgabenfrei (b/af) in Höhe von **550,00 €/m<sup>2</sup>** ermittelt/festgesetzt.

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

<b>I. Umrechnung des Bodenrichtwerts auf den beitrags-/abgabenfreien Zustand</b>		Erläuterung
Tatsächlicher b/a freier-Zustand des Bodenrichtwerts	= 550,00 €/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)	= 550,00 €/m <sup>2</sup>	

<b>II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts</b>				
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor	Erläuterung
Stichtag	01.01.2022	31.08.2023	× 1,00	E1
b/a-freier Bodenrichtwert (angepasst) rd.			= <b>550,00 €/m<sup>2</sup></b>	

**E1:** Bodenrichtwerte werden im Zweijahres-Rhythmus ermittelt. Da auf dem örtlichen Grundstücksmarkt zwischen der Veröffentlichung des Bodenrichtwerts und dem Wertermittlungsstichtag keine Wertveränderungen erkennbar sind, erfolgt keine zeitliche Anpassung.

<b>III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Zustandsmerkmalen</b>				
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor	Erläuterung
Nr. der Bodenrichtwertzone	5	5		
Qualität	Baureifes Land	Baureifes Land	x 1,00	E2
Nutzungsart	Wohnbaufläche	Wohnbaufläche	x 1,00	E2
Fläche	350 m <sup>2</sup>	512 m <sup>2</sup>	x 0,962	E3
<b>b/a-freier Bodenrichtwert (angepasst) rd.</b>			<b>= 529,00 €/m<sup>2</sup></b>	

**E2:** Das Bewertungsgrundstück entspricht in Qualität und Nutzungsart dem Richtwertgrundstück. Anpassungen sind nicht erforderlich.

**E3:** Der Gutachterausschuss definiert eine Fläche von 350 m<sup>2</sup> für das Richtwertgrundstück. Das Bewertungsgrundstück weist mit einer Grundstücksfläche von 512 m<sup>2</sup> eine Größenabweichung auf. Abweichungen von der Richtwertgröße werden anhand geeigneter Umrechnungskoeffizienten für den individuellen Wohnungsbau<sup>2</sup> angepasst.

<b>IV. Ermittlung des Bodenwerts</b>		Erläuterung
relativer b/a-freier Bodenwert auf Bodenrichtwertbasis	529,00 €/m <sup>2</sup>	
Zu-/Abschläge zum relativen Bodenwert	+/- 0 €/m <sup>2</sup>	
<b>relativer b/a-freier Bodenwert</b>	<b>= 529,00 €/m<sup>2</sup></b>	
Gesamt-Fläche	x 512,00 m <sup>2</sup>	
b/a-freier unbelasteter Bodenwert	= 270.848 00 €	
Zu-/Abschläge zum Bodenwert rd.	- 0,00 €	
<b>b/a-freier Bodenwert</b>	<b>= 270.848,00 €</b>	
<b>b/a-freier Bodenwert rd.</b>	<b>= 270.850,00 €</b>	

Der b/a-freie Bodenwert des Grundstücks Königsberger Straße 11 in 65510 Idstein wird zum Wertermittlungsstichtag 31.08.2023 mit rd. 270.850,00 € ermittelt.

<sup>2</sup> Gutachterausschuss für Immobilienwerte für den Bereich des Hochtaunuskreises, des Main-Taunus-Kreises, des Rheingau-Taunus-Kreises und des Landkreises Limburg-Weilburg (Hrsg.): Immobilienmarktbericht 2023

## 4.5 Wertermittlungsdaten zur Sachwertberechnung

### 4.5.1 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)

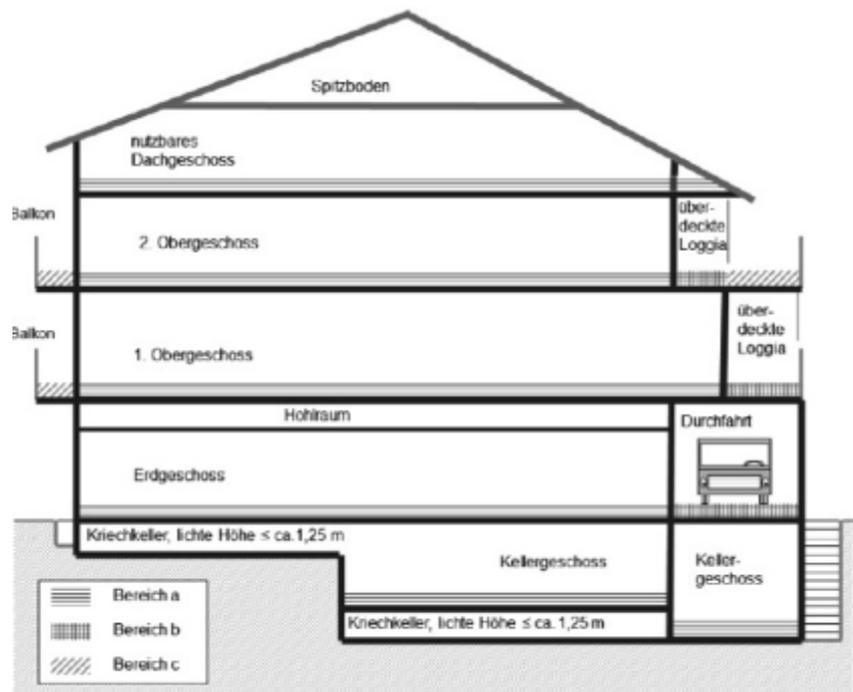
Bereich b: „Überdeckt, jedoch nicht allseitig in voller Höhe umschlossen.“ - Dazu zählen beispielsweise Loggien, überdeckte Balkone oder Durchfahrten

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

**4.5.1.1 Wohnhaus**

Die Bruttogrundfläche des Wohngebäudes wird auf Grundlage der vorliegenden Unterlagen ermittelt.

Bezeichnung	Länge	Breite	Höhe	Anzahl	Produkt	Produkt	BGF	ART	BRI
	ca. m	ca. m	Faktor m	Faktor plus / min	BGF	BRI	m <sup>2</sup>	a/b/c	m <sup>3</sup>
KG	10,990	10,990	0,00	1,0	120,78	0,00	120,78	a	
EG	10,990	10,990	0,00	1,0	120,78	0,00	120,78	a	
*	1,500	3,000	0,00	1,0	4,50	0,00	4,50	b	
OG/DG	10,990	10,990	0,00	1,0	120,78	0,00	120,78	a	
<b>gesamt a, b</b>							<b>366,84</b>		
<b>gesamt c</b>							<b>0,00</b>		
<b>gesamt a + b rd.</b>							<b>367,00</b>		

\*Eingangsvorbau (grob überschlägige Schätzung des SV; ohne Gewähr)

Die BGF des Wohngebäudes wird mit rd. 367,00 m<sup>2</sup> ermittelt.

**4.5.2 Baupreisindex**

Bezugsstichtag der aktuellen NHK 2010 ist das Jahr 2010 (Jahresdurchschnitt). Die Normalherstellungskosten müssen mithilfe geeigneter Baupreisindexreihen auf die Preisverhältnisse des Wertermittlungsstichtages umgerechnet werden. Der Baupreisindex BPI zum Wertermittlungsstichtag beträgt **177,8** (für das II. Quartal 2023<sup>3</sup>).

**4.5.3 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 der zu bewertenden Gebäude 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>3</sup> Quelle: Statistisches Bundesamt Wiesbaden; [www.destatis.de/DE/Startseite.html](http://www.destatis.de/DE/Startseite.html); Veröffentlichung am 10.07.2023

**4.5.3.1 Wohnhaus**

Keller-, Erd-, Obergeschoss Standardstufe	Flachdach oder flach geneigtes Dach					
		1	2	3	4	5
freistehende Einfamilienhäuser <sup>2</sup>	1.13	665	740	850	1025	1285

**Abb. 16:** Kostenkennwerte für Ein- und Zweifamilienhäuser  
Quelle: [https://www.gesetze-im-internet.de/immowertv\\_2022/ImmoWertV.pdf](https://www.gesetze-im-internet.de/immowertv_2022/ImmoWertV.pdf)

Für das Wohnhaus ergibt sich folgende Wertung:

Standardmerkmale	Standardmerkmale				
	1	2	3	4	5
Außenwände	0,00	0,00	0,50	0,50	0,00
Dach	0,00	0,00	0,00	1,00	0,00
Fenster und Außentüren	0,00	0,00	0,00	1,00	0,00
Innenwände und -türen	0,00	0,00	0,80	0,20	0,00
Deckenkonstruktion und Treppen	0,00	0,00	0,50	0,50	0,00
Fußböden	0,00	0,00	0,00	1,00	0,00
Sanitäreinrichtungen	0,00	0,00	0,00	0,50	0,50
Heizung	0,00	0,00	0,00	0,50	0,50
Sonstige technische Ausstattung	0,00	0,00	0,00	1,00	0,00
Kostenkennwerte für Gebäudeart:	665,00	740,00	850,00	1025,00	1285,00
	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%	215,63	EUR/m <sup>2</sup>
Dach	15,00%	153,75	EUR/m <sup>2</sup>
Fenster und Außentüren	11,00%	112,75	EUR/m <sup>2</sup>
Innenwände und -türen	11,00%	97,35	EUR/m <sup>2</sup>
Deckenkonstruktion und Treppen	11,00%	103,13	EUR/m <sup>2</sup>
Fußböden	5,00%	51,25	EUR/m <sup>2</sup>
Sanitäreinrichtungen	9,00%	103,95	EUR/m <sup>2</sup>
Heizung	9,00%	103,95	EUR/m <sup>2</sup>
Sonstige technische Ausstattung	6,00%	61,50	EUR/m <sup>2</sup>
Ergebnisse (Gewogene Summen)	100,00%	1003,25	EUR/m <sup>2</sup>
		1,00	
Ergebnisse (Gewogene Summen)		<b>1003,25</b>	<b>EUR/m<sup>2</sup></b>

Für das Wohnhaus ergibt sich in Anlehnung an Gebäudetyp 1.13 (freistehende Einfamilienhäuser mit Keller-  
geschoss, Erdgeschoss, Obergeschoss, Flachdach oder flach geneigtes Dach) ein Kostenkennwert von  
1003,25 €/m<sup>2</sup>BGF = rd. 1.003,00 €/m<sup>2</sup> BGF.

**4.5.3.2 Garage**

Die Grundfläche der Garage mit Anbau beträgt gemäß Objektunterlagen (Angabe in der Bauakte) rd. 42 m<sup>2</sup>.  
Grundrisspläne o.ä. liegen nicht vor Für die Garage mit Anbau in Massivbauweise wird pauschal ein Zeitwert  
von rd. 5000,00 € angehalten.

**4.5.4 Regionalfaktor**

Regionalfaktor: 1,00

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 nach dem „alten“ Modell zu ermitteln.

**4.5.5 Zu-/Abschläge**

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

**4.5.6 Normgebäude,  
besondere Bauteile  
und Einrichtungen**

Die in der Gebäudeflächenberechnung nicht erfassten und damit im Wert des Normgebäudes nicht berücksichtigten, wesentlich wertbeeinflussenden besonderen Bauteile und Einrichtungen werden einzeln erfasst. Grundlage dieser Zuschlagsschätzungen sind Erfahrungswerte für durchschnittliche Herstellungskosten für besondere Bauteile. Bei älteren und/oder schadhafte 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.

**4.5.6.1 Besondere Bauteile**

Wertbeeinflussende besondere Bauteile	Herstellungswert (ohne BNK)	Zeitwert (inkl. BNK)
Außentreppen	15.000,00 €	
<b>Summe rd.</b>	<b>15.000,00 €</b>	

**4.5.6.2 Besondere (technische)  
Einrichtungen**

Wertbeeinflussende besondere Einrichtungen	Herstellungswert (ohne BNK)	Zeitwert (inkl. BNK)
Nichtzutreffend		
<b>Summe rd.</b>	<b>0,00 €</b>	

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

Bewegliche Gegenstände etc.	Herstellungswert (ohne BNK)	Zeitwert (inkl. BNK)
Nichtzutreffend.		
<b>Summe rd.</b>	<b>0,00 €</b>	<b>0,00 €</b>

**4.5.8 Kücheneinrichtung**

Kücheneinrichtung	Herstellungswert (ohne BNK)	Zeitwert (inkl. BNK)
Einbauküche/ Kücheneinrichtung		10.000,00 €
<b>Summe rd.</b>		<b>10.000,00 €</b>

Hinweis: Der Zeitwert der Küche wurde in freier sachverständiger Schätzung grob überschlägig ermittelt und ist nicht im Verkehrswert enthalten.

**4.5.9 Baunebenkosten**

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

**4.5.10 Bauliche Außenanlagen und sonstige Anlagen**

Im vorliegenden Bewertungsfall werden die baulichen Außenanlagen sachverständig mit rd. 5 Prozent der Gebäudezeitwerte geschätzt. Die geplanten Außenanlagen wurden überwiegend nicht realisiert (Bewertung s. 3.5.2.1 bzw. 4.5.15.1)

**4.5.11 Gesamtnutzungsdauer**

Die Gesamtnutzungsdauer bezeichnet die Anzahl der Jahre, in denen bauliche Anlagen bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung vom Baujahr an gerechnet üblicherweise genutzt werden kann. Sie ergibt sich aus der für die Bestimmung der NHK gewählten Gebäudeart sowie den Modellansätzen für die Gesamtnutzungsdauer der ImmoWertV Anlage 1 (zu § 12 Abs. 5 Satz 1 der ImmoWertV).

Gemäß § 53 ImmoWertV wird in vorliegender Wertermittlung die Gesamtnutzungsdauer abweichend von § 12 Abs. 5 Satz 1 und Anlage 1 auf Grundlage Anlage 3 der SW-RL (Orientierungswerte für die übliche Gesamtnutzungsdauer bei ordnungsgemäßer Instandhaltung) bestimmt, um Modellkonformität mit den sonstigen für die Wertermittlung erforderlichen Daten zu gewährleisten.

Im vorliegenden Fall wird daher für das Wohnhaus eine Gesamtnutzungsdauer von **70 Jahren** angehalten

#### 4.5.12 Restnutzungsdauer

Die Restnutzungsdauer 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 (siehe unter 4.5.11) 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).

Das Gebäudealter (Wohnhaus) beträgt gemäß Bezugsfertigstellungszeitpunkt 2021 (Auskunft der Beteiligten) zum Wertermittlungsstichtag rd. 2 Jahre.

Die Restnutzungsdauer des Wohnhauses am Wertermittlungsstichtag wird unter Berücksichtigung des z.T. unterstellten Bau- und Unterhaltungszustandes (siehe 4.5.15.1) sowie der wirtschaftlichen Verwendungsfähigkeit der baulichen Anlage mit rd. 68 Jahre angehalten.

#### 4.5.13 Alterswertminderung

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

#### 4.5.14 Berücksichtigung der allgemeinen Wertverhältnisse

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 „vorläufige Sachwert (Verfahrenswert)“ 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 stellen das Verhältnis zwischen dem Preis bzw. den Herstellungskosten und dem Wert dar.

Gemäß § 193 BauGB sind die Aufgaben des örtlichen Gutachterausschusses wie folgt definiert: *Der Gutachterausschuss führt eine Kaufpreissammlung, wertet sie aus und ermittelt Bodenrichtwerte und sonstige zur Wertermittlung erforderliche Daten.* Diese erforderlichen Daten - die Marktanpassungsfaktoren - sind vom zuständigen Gutachterausschuss aufgrund belegbarer Analysen des Marktes für Grundstücke mit unterschiedlicher Nutzung und unterschiedlichem Preisniveau nachvollziehbar und objektiv zu ermitteln. Sie sind z.B. in wirtschaftsstarken Regionen mit hohem Bodenwertniveau höher als in wirtschaftsschwachen Regionen, orientieren sich auch an der Objektgröße und dem Gesamtpreisniveau. Sie beziehen sich in der Regel auf einen dem Gebäudealter entsprechenden durchschnittlichen Erhaltungs- und Ausstattungszustand, der einen ordnungsgemäßen Gebrauch für die Dauer der wirtschaftlichen Restnutzung zulässt.

Die Ermittlung der Marktanpassungsfaktoren erfolgt vom zuständigen Gutachterausschuss somit auf der Grundlage tatsächlicher Objektverkäufe und entsprechender Nachberechnungen nach einem definierten Modell. Die Verwendung der Sachwertfaktoren bedingt eine modellkonforme Sachwertermittlung, d.h., das Sachwertmodell (und die jeweiligen Modellparameter) ist (sind) auch der Verkehrswertermittlung zu Grunde zu legen und ggf. bei Abweichungen im Einzelfall zu interpretieren.

Zur Modellkonformität § 10 ImmoWertV heißt es: (1) 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 Abs. 6 erforderliche Modellbeschreibung zu berücksichtigen.

Der objektspezifische Sachwertfaktor wird vorliegend in Orientierung an den im aktuellen regionalen Immobilienmarktbericht 2023 für die Bereiche des Hochtaunuskreis, Main-Taunus-Kreis, Rheingau-Taunus-Kreis und Landkreis Limburg-Weilburg veröffentlichten Sachwertfaktoren<sup>4</sup> ermittelt.

Bei dem Wertermittlungsobjekt handelt es sich im Wesentlichen um ein Einfamilienhaus im Neubauzustand. Die vom zuständigen Gutachterausschuss abgeleiteten Sachwertfaktoren basieren überwiegend auf Verkäufen von Gebrauchtimmobilien. Dort sind bei vergleichbarem Bodenrichtwertniveau (500 bis 699 €/m<sup>2</sup>) Sachwertfaktoren bis zu einem vorläufigen Sachwert von 850.000 € gelistet. Für höhere vorläufige Sachwerte - wie im vorliegenden Bewertungsfall (vorläufiger Sachwert von rd. 959.000 €) - werden keine Sachwertfaktoren angegeben.

Aufgrund der Marktbeobachtungen des SV sowie unter Berücksichtigung der dieser Wertermittlung zugrundeliegenden wertermittlungsrelevanten Grundstücksbesonderheiten, u.a. das Bodenrichtwertniveau und die Restnutzungsdauer sowie die nicht vorhandene Außenanlage und insbesondere die vorhandenen objektspezifischen Grundstücksmerkmale wird der objektspezifisch angepasste Sachwertfaktor sachverständig modifiziert mit 0,95 angesetzt.

#### **4.5.15 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale**

##### **4.5.15.1 Kosten für Bauschäden, Fertigstellung etc.**

Wie unter 3.5.2 dieses Gutachtens bereits erläutert, darf die Wertminderung aufgrund von Bauschäden etc. 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. 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.

Im vorliegenden Bewertungsfall weist das Anwesen bezüglich seiner Fliesenbeläge (Wand- und Bodenfliesen) erhebliche Beeinträchtigungen in Form von Abzeichnungen des Fliesenuntergrundes auf den Fliesenoberflächen (wolkige Dunkelfärbungen) auf. Eine Erneuerung der Fliesenbeläge wäre nur durch Ausbau der vorhandenen Sanitäröbekte und Möblierungen etc. möglich. Der Preisabschlag zur Würdigung dieser optischen Beeinträchtigung kann vorliegend nur grob überschlägig vom Unterzeichner geschätzt werden.

<sup>4</sup> Vgl. S. 127; AfB Limburg a. d. Lahn; Geschäftsstelle des Gutachterausschusses: Immobilienmarktbericht 2023

<b>Zusammenstellung</b>		€
<b>Maßnahmen, die die Restnutzungsdauer nicht verlängern</b>		
Z.T. unfertige Raumboflächen, fehlende Fußleisten, offene Anschlussfuge etc.		8.000,00
Z.T. Fliesen (Wand, Boden) mit Verfärbungen		40.000,00
Z.T. fehlende Türen, Türzargen		1.800,00
Z.T. Außen-/Gartenanlage nicht fertiggestellt		25.000,00
<b>Maßnahmen, die die Restnutzungsdauer verlängern</b>		
Nichtzutreffend		
<b>Zwischensumme 1 (brutto)</b>		<b>74.800,00</b>
Baunebenkosten (19%)		<b>14.212,00</b>
<b>Zwischensumme 2 (Zwischensummen 1 u. 2)</b>		<b>89.012,00</b>
Sonstiges/Faktor		<b>1,00</b>
<b>Summe</b>		<b>89.012,00</b>
<b>Summe rd.</b>		<b>89.000,00</b>

**4.6 Sachwertberechnung**

Gebäude	Wohnhaus	Garage mit Anbau		
<b>Berechnungsbasis</b>				
• Brutto-Grundfläche (BGF) m <sup>2</sup>	367,00	pauschal		
<b>Baupreisindex (BPI)</b>	177,80			
<b>Normalherstellungskosten</b>				
• NHK im Basisjahr (2010)	1.003,00			
• (NHK) Regionalfaktor	1,00			
• (NHK) Ortsfaktor	1,00			
• örtliche NHK am WST (€/m <sup>2</sup> BGF)	1.783,33			
<b>Herstellungswert</b>				
• Normgebäude	654.483,58 €			
• Zuschlag	0,00 €			
• Besondere Bauteile	15.000,00 €			
• Besondere Einrichtungen	0,00 €			
<b>Herstellungswert (inkl. BNK)</b>	669.483,58 €			
<b>Alterswertminderung</b>	linear			
• Gesamt-(GND) (Jahre)	70			
• (fiktives) Gebäudealter (Jahre)	2			
• prozentual	2,9%			
• Betrag	19.415,02 €			
<b>Zeitwert (inkl. BNK)</b>				
• Gebäude (bzw. Normgebäude)	650.068,55 €	5.000,00 €		
• Besondere Bauteile	0,00 €			
• Besondere Einrichtungen	0,00 €			
<b>Zeitwert (inkl. BNK)</b>	650.068,55 €	5.000,00 €		

<b>Gebäudezeitwerte insgesamt</b>	<b>655.068,55 €</b>
-----------------------------------	---------------------

<b>Zeitwert der Außenanlagen</b>	<b>32.753,43 €</b>
----------------------------------	--------------------

<b>Zeitwert der Gebäude und Außenanlagen</b>	<b>687.821,98 €</b>
--	---------------------

<b>Bodenwert</b>	<b>270.850,00 €</b>
------------------	---------------------

<b>vorläufiger Sachwert</b>	<b>958.671,98 €</b>
-----------------------------	---------------------

<b>Marktanpassung/Sachwertfaktor</b>	<b>0,95</b>
--------------------------------------	-------------

<b>marktangepasster vorläufiger Sachwert</b>	<b>910.738,38 €</b>
--	---------------------

<b>marktangepasster vorläufiger Sachwert rd.</b>	<b>911.000,00 €</b>
--	---------------------

Bes. objektspez. Grundstücksmerkmale (Bauschäden etc.)	<b>89.000,00 €</b>
--	--------------------

<b>Sachwert (Verfahrenswert) des Grundstücks</b>	<b>821.738,38 €</b>
--	---------------------

<b>Sachwert (Verfahrenswert) des Grundstücks rd.</b>	<b>822.000,00 €</b>
--	---------------------

## 4.7 Verfahrensergebnis

### 4.7.1 Vorbemerkungen

Der Abschnitt "Wahl der Wertermittlungsverfahren" 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 deshalb gleichermaßen in die Nähe des Verkehrswertes. Wie geeignet das jeweilige Verfahren zur Ermittlung des Verkehrswerts ist, hängt dabei entscheidend von zwei Faktoren ab:

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

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

### 4.7.2 Ergebnis

Der Sachwert (Verfahrenswert) des mit einem Einfamilienhaus und einer Garage mit Anbau bebauten Grundstücks, Königsberger Straße 11 in 65510 Idstein wird zum Wertermittlungs-/Qualitätsstichtag 31.08.2023 mit 821.738,38 € ermittelt und auf **822.000,00 €** gerundet.

## 4.8 Verkehrswert

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

**des mit einem Einfamilienhaus und Garage bebauten Grundstücks**

eingetragen unter lfd. Nr. 1 im Bestandsverzeichnis des Grundbuchs von Idstein Blatt Nr. 5016  
Flur 65, Flurstück 7, Hof- und Gebäudefläche, Größe 512 m<sup>2</sup>

**Königsberger Straße 11 in 65510 Idstein**

wird zum **Wertermittlungs-/Qualitätsstichtag 31.08.2023** mit

**822.000,00 €**

in Worten: **achthundertzweiundzwanzigtausend 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.

22.11.2023

---

Andreas Nasedy, Sachverständiger

---

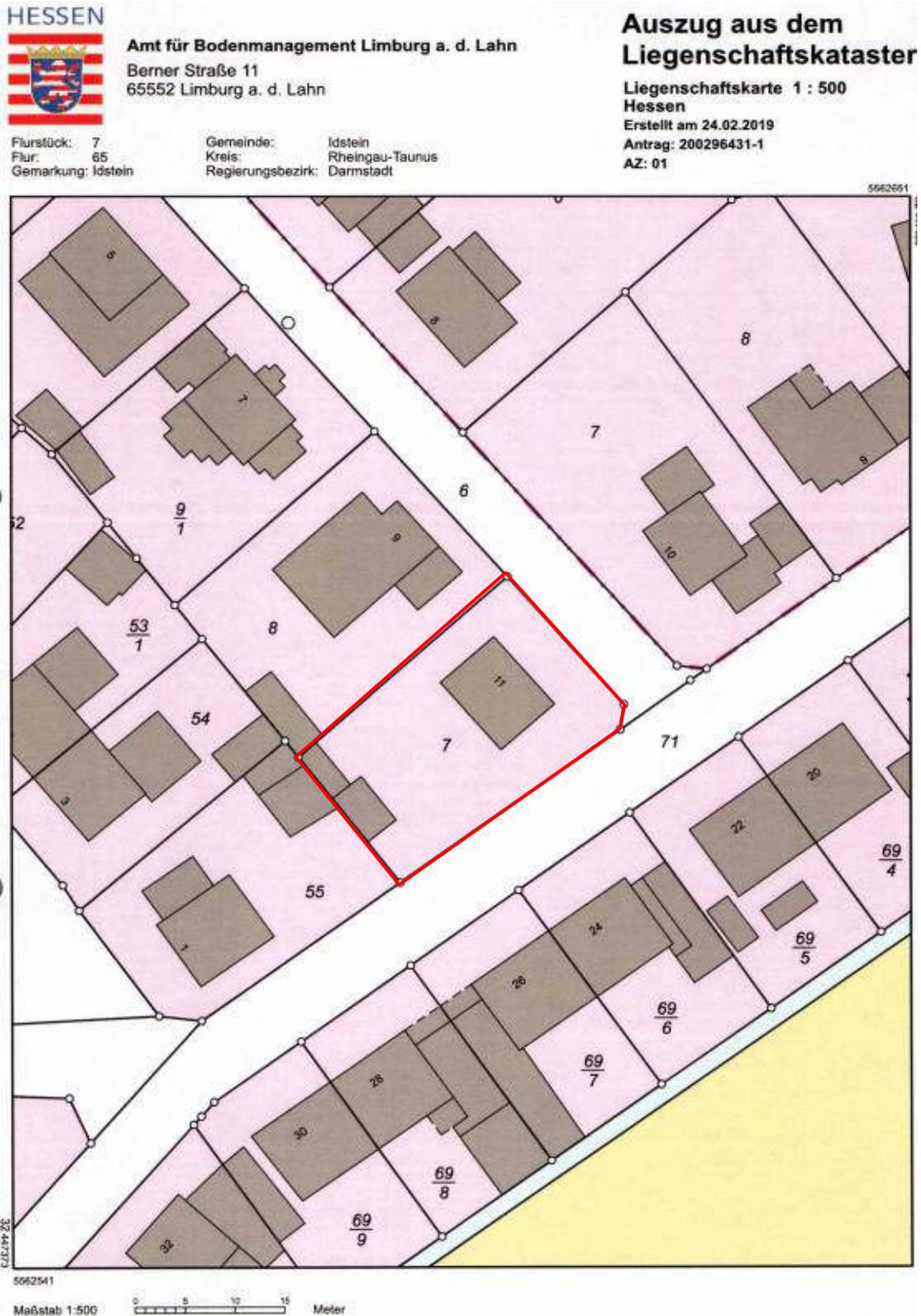
## **5 ANHANG**

---

### **5.1 Verzeichnis des Anhangs**

- 5.2 Liegenschaftskarte
  - 5.3 Grundrisse
  - 5.4 Gebäudeschnitt
  - 5.5 Grundlagen der Gebäudebeschreibung
  - 5.6 Rechtsgrundlagen
-

**5.2 Liegenschaftskarte**



**Abb. 17:** Liegenschaftskarte (ohne Maßstab); Quelle: Objektunterlagen des Antragsgegners (Baubeschreibung); Roteintragungen d.d. SV

5.3 Grundrisse

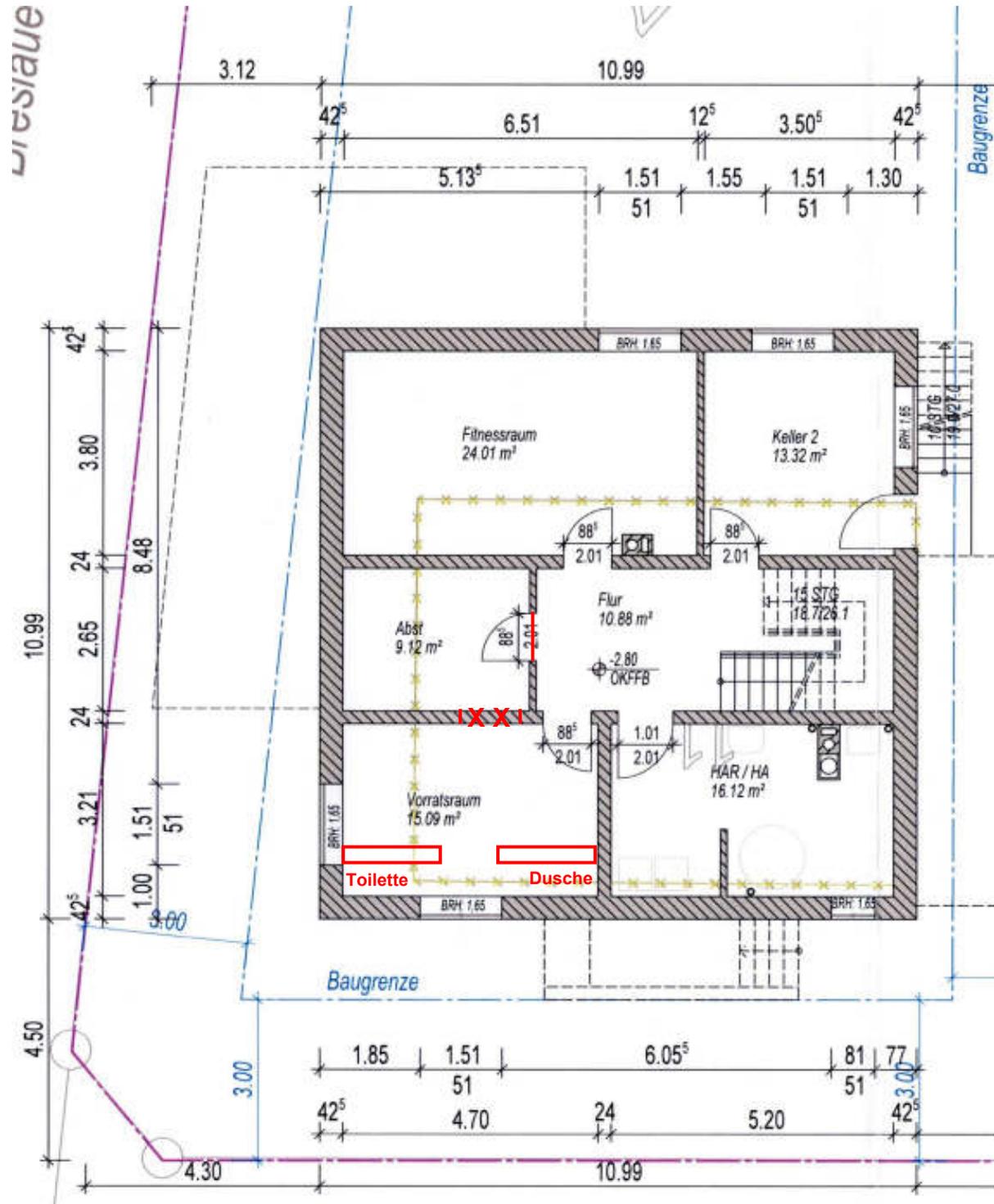


Abb. 18: Grundriss Kellergeschoss (ohne Maßstab); Quelle: Objektunterlagen des Antragsgegners (Baubeschreibung), grob schematische Roteintragungen durch den SV

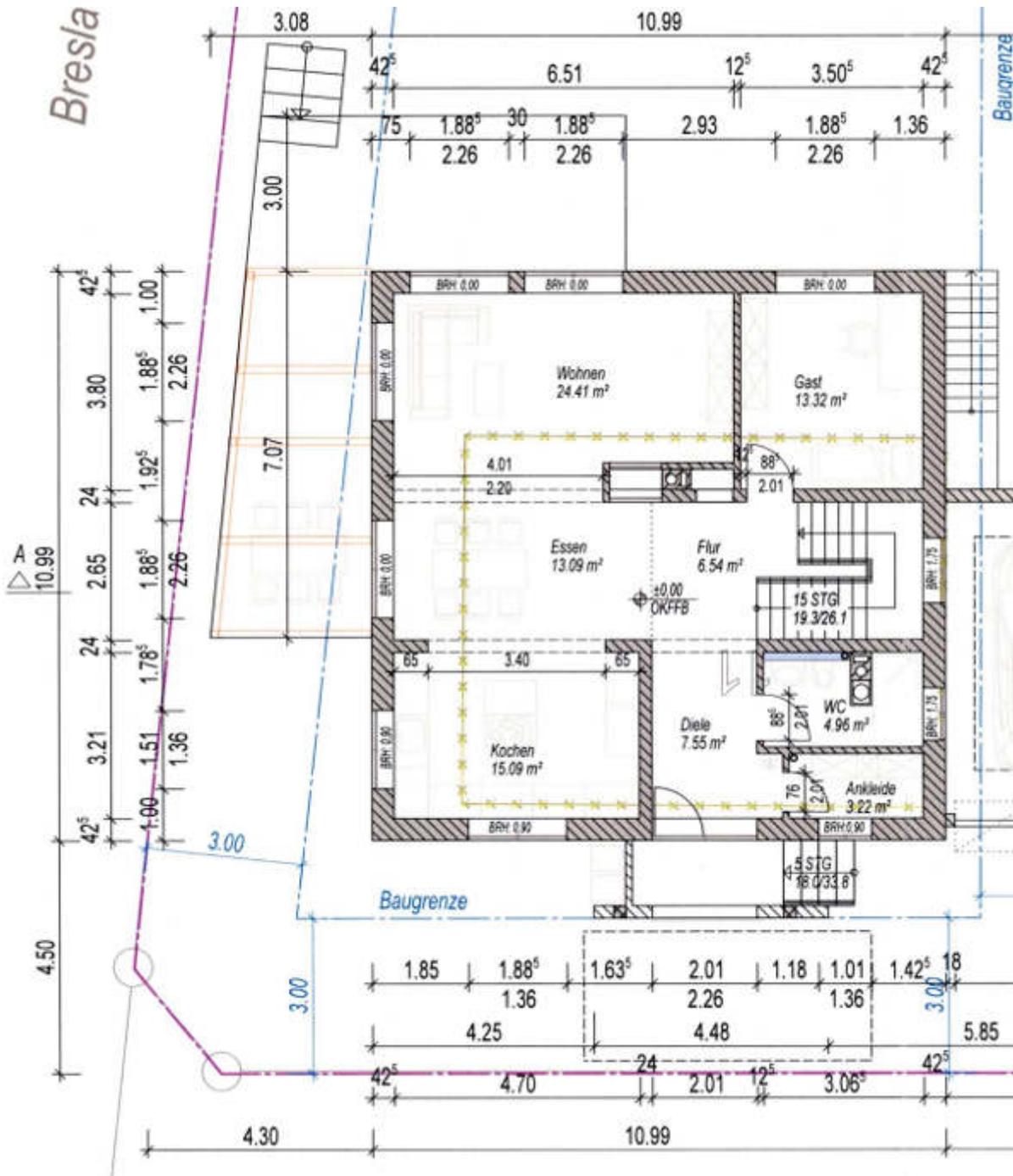


Abb. 19: Grundriss Erdgeschoss (ohne Maßstab); Quelle: Objektunterlagen des Antragsgegners (Baubeschreibung)

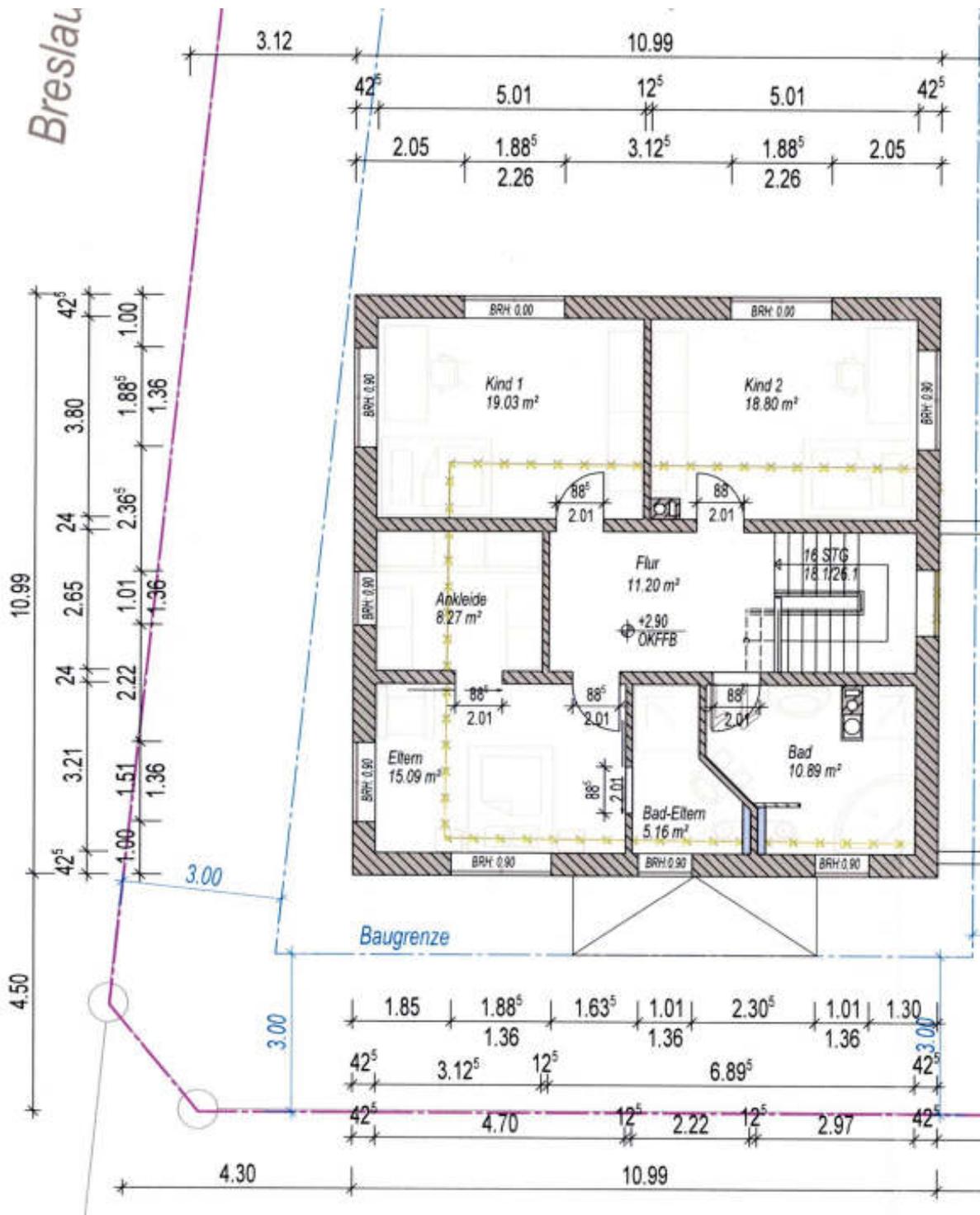


Abb. 20: Grundriss Dachgeschoss (ohne Maßstab); Quelle: Objektunterlagen des Antragsgegners (Baubeschreibung)



## 5.5 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 nach schadstoffbelasteten Baustoffen (wie 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, Hinweisen während des Ortstermins bzw. Annahmen auf Grundlage der üblichen Ausführung im Baujahr.

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

## 5.6 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. 2294); Stand: Neugefasst durch Bek. V. 01.02.1991 I 230, zuletzt geändert durch Art. 20 G v. 16.12.2022 I 2294
- 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. Reguvis 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 und des Landkreises Limburg-Weilburg (Hrsg.):** Immobilienmarktbericht 2023. Limburg a. d. Lahn, März 2023

## 6 FOTOS



Foto 1 des SV: Ansicht von Norden, von der Königsberger Straße



Foto 2 des SV: Ansicht von Südosten, von der Breslauer Straße



**Foto 3 des SV:** Ansicht von Süden, Gebäuderückseite mit Garage



**Foto 4 des SV:** EG, Eingangsbereich mit Treppe zum OG/DG



**Foto 5 des SV:** EG, offene Küche



Foto 6 des SV: EG, Wohnen



Foto 7 des SV: EG, Duschbad



Foto 8 des SV: OG/DG, Kinderzimmer 1

---



Foto 9 des SV: OG/DG, Schlafzimmer



Foto 10 des SV: OG/DG, Bad mit Dusche und Wanne



Foto 11 des SV: OG/DG, Duschbad