

# Gerhard Kremer

Dipl.-Ingenieur

Von der IHK Wiesbaden  
öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger  
für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken

Im Hängl 5d  
65232 Taunusstein  
Tel.: 06128 - 43972  
Fax: 06128 - 43973

## GUTACHTEN

**Ermittlung des Verkehrswertes (§194 BauGB)  
über nachfolgenden Grundbesitz**



**Doppelhaushälfte  
In der Bitterwies 11  
65527 Niedernhausen-Niederseelbach**

Auftraggeber: Amtsgericht Idstein  
Aktenzeichen 42 K 9/23

Der Verkehrswert für das mit einer Doppelhaushälfte bebaute  
Grundstück In der Bitterwies 11, 65527 Niedernhausen  
Gemarkung Niederseelbach,  
500/1.000 Miteigentumsanteil an Flur 5, Flurstück 230  
wurde ermittelt zum

Wertermittlungsstichtag: 05.09.2023

**439.000,00 €**

## INHALTSVERZEICHNIS

<b>1. Allgemeine Angaben</b>	<b>3</b>
1.1. Auftraggeber	3
1.2. Zweck des Gutachtens	3
1.3. Vorbemerkungen der Wertermittlung	3
1.4. Gegenstand der Wertermittlung	4
1.5. Derzeitige Nutzungsverhältnisse	4
1.6. Bewertungsgrundlagen	4
1.7. Datum der Objektbesichtigung	5
1.8. Wertermittlungsstichtag	5
<b>2. Rechte und Belastungen des Grundstückes</b>	<b>6</b>
2.1. Grundbuch	6
2.2. Baulasten	6
2.3. Altlasten	6
2.4. Denkmalschutz	6
<b>3. Beschreibung des Grundstücks</b>	<b>7</b>
3.1. Lagebeurteilung	7
3.2. Grundstücksbeschreibung	7
3.3. Erschließung	8
3.4. Baurecht	8
<b>4. Beschreibung der baulichen Anlagen</b>	<b>9</b>
4.1. Bauart/Bauweise und Baujahr	9
4.2. Nutzung und Konzeption	9
4.3. Mit dem Gebäude verbundene Ausstattung	10
4.4. Unterhaltungszustand	10
4.5. Außenanlagen	10
4.6. Stellplätze	10
4.7. Baumängel und Bauschäden	11
4.8. Sonstiges	11
4.9. Gesamtbeurteilung	11
<b>5. Ermittlung des Verkehrswertes</b>	<b>12</b>
5.1. Ermittlung des Bodenwertes	13
5.2. Ermittlung des Wertes der baulichen Anlagen	14
5.3. Sachwert	15
5.4. Ableitung des Verkehrswertes	16
5.5. Berücksichtigung der allgemeinen Wertverhältnisse	16
5.6. Berücksichtigung der besonderen Grundstücksmerkmale	18
5.7. Verkehrswert zum 05.09.2023	18
<b>Anlagen</b>	
1	Grundrisse
2	Objektlage
3	Liegenschaftskarte
4	Objektbilder

# 1. Allgemeine Angaben

## 1.1. Auftraggeber des Gutachtens

Den Auftrag zur Erstellung eines Gutachtens über den erforderlichen Verkehrswert in der Zwangsversteigerungssache zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft erfolgte gemäß Beschluss vom 31.05.2023 mit Schreiben vom 12.07.2023 durch das

Amtsgericht Idstein  
Vollstreckungsgericht  
Aktenzeichen 42 K 9/23

## 1.2. Zweck des Gutachtens

Zweck der Auftragerteilung ist die Feststellung des Verkehrswertes des Beschlagnahmeobjektes.

Mit Beschluss des Amtsgerichts Idstein vom 31.05.2023 wurde die Zwangsversteigerung des Grundbesitzes angeordnet.

## 1.3. Vorbemerkungen zu der Wertermittlung

Der Beweispunkt bezieht sich auf den Verkehrswert der Immobilie.

Bei der Ermittlung von Verkehrswerten (Marktwerte) von Grundstücken und ihrer Bestandteile findet die Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Grundstücken (Immobilienwertermittlungsverordnung ImmoWertV) Anwendung.

Der Verkehrswertermittlung sind die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt am Wertermittlungsstichtag (§3, ImmoWertV) und der Grundstückszustand am Qualitätsstichtag (§4, ImmoWertV) zugrunde zu legen.

Die Ermittlung der Wohn-/Nutzflächen erfolgte auf der Grundlage der Grundrisspläne und der vorliegenden Wohnflächenberechnung. Bei der Ortsbesichtigung waren aufgrund des fehlenden Zutritts keine Kontrollmessungen möglich. Die vorhandenen Wohnflächenberechnungen wurden nach Plausibilisierung der Bewertung zugrunde gelegt.

Feststellungen wurden nur insoweit getroffen, wie sie für die Wertermittlung von Bedeutung sind. Eine Haftung für nicht erkennbare oder verdeckte Mängel, für Mängel an nicht zugänglich gemachten Bauteilen sowie für sonstige, nicht festgestellte Grundstücksmerkmale wird ausgeschlossen. Ein Zutritt zum Grundstück/Gebäude war nicht gegeben,

## 1.4. Gegenstand der Wertermittlung

Gegenstand der Wertermittlung ist nachfolgender Grundbesitz:

Amtsgericht	Idstein
Wohnungsgrundbuch von	Niederseelbach
Band	36
Blatt	1106
Laufende Nr.	1
Gemarkung	Niederseelbach
Flur	5
Flurstück	230
Größe	867 m <sup>2</sup>
Miteigentumsanteil	500/1.000 verbunden mit dem Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit Nr. 1 bezeichneten Wohnung, an der mit Nr. 1 bezeichneten Garage sowie dem Sondernutzungsrecht an der mit Nr. 1 bezeichneten Grundstücksflächen, (Garten, Zugangsweg und Stellplatz).

## 1.5. Derzeitige Nutzungsverhältnisse und Leerstände

Das Gesamtgrundstück ist mit einem Doppelhaus bebaut, das als Wohnungs- und Teileigentum in 2 Doppelhaushälften zu je 500/1.000 Miteigentumsanteil geteilt wurde. Zum Besichtigungszeitpunkt ist das Gebäude bewohnt. Zusätzlich ist eine Garage im Sondereigentum errichtet.

## 1.6. Bewertungsgrundlagen

vom Amtsgericht erhalten

- Beschluss des Amtsgerichts Idstein vom 31.05.2023/12.07.2023

Im Rahmen der Gutachtenerstellung 2020 erhalten:

- Baubeschreibung, undatiert
- Baupläne aus 1988
- Abzeichnung der Flurkarte, undatiert
- Wohn- und Nutzflächenberechnung, 28.04.1988
- Berechnung des umbauten Raumes, 28.04.1988

vom Gutachterausschuss übernommen:

- Bodenrichtwert zum 01.01.2022

## 1.7. Datum der Ortsbesichtigung

### 1. Ortstermin

Antragsstellerin und Antragsgegner wurden mit Schreiben vom 27.07.2023 über die Durchführung der Ortsbesichtigung am 10.08.2023 informiert.

Mit Email vom 30.07.2022 teilte der Antragsgegner eine Verhinderung der Teilnahme zum vorgesehenen Ortstermin mit.

### 2. Ortstermin

Antragsstellerin und Antragsgegner wurden mit Schreiben vom 31.07.2023 über die Verlegung der Ortsbesichtigung auf den 05.09.2023 informiert.

Anwesend zum Ortstermin die Bevollmächtigte der Antragstellerin. Der Antragsgegner war nicht anwesend. Nach einer Wartezeit von 30 Minuten auf der öffentlichen Straße wurde der Termin ohne Besichtigung beendet.

## 1.8. Wertermittlungsstichtag

### Wertermittlungsstichtag und allgemeine Wertverhältnisse (ImmowertV §3)

- (1) Der Wertermittlungsstichtag ist der Zeitpunkt, auf den sich die Wertermittlung bezieht.
- (2) Die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt bestimmen sich nach der Gesamtheit der am Wertermittlungsstichtag für die Preisbildung von Grundstücken im gewöhnlichen Geschäftsverkehr

Der Wertermittlungsstichtag ist der Tag der Außenbesichtigung des Bewertungsobjektes von der öffentlichen Straße am 05.09.2023. (In der Bitterwies)

### Anmerkung

Im Rahmen eines Gerichtsauftrages erfolgte am 27.10.2020 eine Innen- und Außenbesichtigung des Beschlagnahmeobjektes mit Feststellung **des Verkehrswertes für den zurückliegenden Bewertungsstichtag, dem 21.09.2018**.

**Der Zustand zum 05.09.2023 ist aufgrund des fehlenden Zutritts nicht bekannt.**

## 2. Rechte und Belastungen

### 2.1. Grundbuch

#### Abteilung II des Grundbuchs

Laufende Nummer 1

Die Zwangsversteigerung zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft ist angeordnet.  
(Amtsgericht Idstein- Vollstreckungsgericht -, 42 K 9/23, eingetragen am 06.06.2023

#### Abteilung III des Grundbuchs

In Abt. III des Grundbuchs eingetragene Hypotheken, Grundschulden werden im Gutachten nicht berücksichtigt, da diese auf den Verkehrswert keinen Einfluss haben, sondern selbstständig zu wertende Belastungen darstellen. Sie beeinflussen vielmehr nur die Kaufpreiszahlung, und zwar je nachdem, ob dem Käufer das Grundstück belastet oder lastenfrei übertragen werden soll.

### 2.2. Baulasten

Die Baulast ist eine freiwillig übernommene, öffentlich rechtliche Verpflichtung des Grundstückeigentümers, welche durch Eintragung im Baulistenverzeichnis erfolgt. Zweck ist die Erklärung zu einem das Grundstück betreffenden Duldens oder Unterlassens zugunsten eines anderen Grundstücks. Die Baulast wirkt gegenüber dem Rechtsnachfolger.

Gemäß Angaben Abfrage beim Bauaufsichtsamt Bad Schwalbach, Rufnummer 06124 510529 sind für das Grundstück keine Belastung im Baulistenverzeichnis eingetragen bzw. bekannt. Auf die Einholung einer schriftlichen Auskunft aus dem Baulistenverzeichnis wurde daher verzichtet.

### 2.3. Altlasten

Grundsätzlich ist festzustellen, dass Verunreinigungen von Grund und Boden sowie des Grundwassers durch die Grundstücksnutzung wertrelevant sind. Bei der Besichtigung wurden vom Unterzeichner keine Verdachtsmomente einer Kontamination der Bewertungsflächen festgestellt, auch ist ein Altlastenverdacht aufgrund früherer Nutzungen nicht erkennbar.

Eine Altlastenuntersuchung des Grundstücks ist nicht Bestandteil des Auftrags an den Sachverständigen. Für eine qualifizierte Aussage müsste separat ein Bodengutachten erstellt werden. Die Bewertung geht von einem altlastenfreien Grundstück aus.

Bei der Besichtigung wurden vom Unterzeichner keine Verdachtsmomente einer Kontamination der Bewertungsflächen festgestellt.

### 2.4. Denkmalschutz

Das Bewertungsobjekt/Anwesen ist im Sinne der §§2, Abs. 1,9, Abs. 1 Hessisches Denkmalschutzgesetz (HDenkmalSchG) keine schützenswerte Anlage und unterliegt daher keinem besonderen Schutz.

### 3. Beschreibung des Grundstückes

#### 3.1. Lagebeurteilung

**Makro-Mikrolage:** Land Hessen  
Rheingau-Taunus-Kreis  
Niedernhausen

Die Stadt Niedernhausen, mit ca. 15.500 Einwohnern bildet ein Unterzentrum in Randlage zu Wiesbaden. Verkehrsmäßig gut erschlossen (Autobahnanschluss A3, Bahnlinie Frankfurt-Limburg), besitzt Niedernhausen gute Anbindungen in das Rhein-Main-Gebiet.

Niedernhausen gilt allgemein als Pendlerstadt, das heißt die Gemeinde dient vorwiegend Pendlern als Wohnsitz, die die Großstädte des Rhein-Main-Gebiets zum Ziel haben. Die Zahl der Arbeitsplätze stieg mit der Zahl der Einwohner, hat aber aufgrund der Pendlerstruktur einen relativ geringen Anteil von ca. 10% der Einwohnerzahl.

Das Bewertungsobjekt befindet sich ca. 2 km nördlich der Kernstadt im Ortsteil Niederseelbach in Ortsrandlage in einem Wohngebiet mit überwiegend 1-2 geschossiger Wohnbebauung. Versorgungsgeschäfte zur Versorgung mit den Dingen des täglichen Bedarfs sind in Niedernhausen in mittlerer Anzahl vorhanden.

Die Entfernung betragen:

Bushaltestelle	ca. 400 m
S-Bahnhof Niedernhausen	ca. 3,5 km
Autobahnanschluss A3	ca. 6,0 km
Stadtmitte Niedernhausen	ca. 3,5 km
Stadtmitte Idstein	ca. 6,0 km
Stadtmitte Wiesbaden	ca. 17 km
Stadtmitte Frankfurt	ca. 43 km

Das Bewertungsobjekt befindet sich in einer mäßig frequentierten Anliegerstraße am Ortsrand von Niederseelbach.

#### 3.2. Grundstücksbeschreibung

Das bebaute Grundstück mit 867 m<sup>2</sup> ist von seiner Grundform annähernd rechteckig geschnitten und ist an der Nordseite an der öffentlichen Straße „In der Bitterwies“ angeschlossen. Das Grundstück ist annähernd eben. Die Bebauung des Grundstücks erfolgte mit einem Doppelhaus. Das Grundstück ist in 2 Miteigentumsanteile von je 500/1.000 geteilt. Jedes Miteigentum beinhaltet das Sondereigentum an einer Doppelhaushälfte und Sondernutzungsrechten.

### 3.3. Erschließung

Das Grundstück liegt unmittelbar an einer öffentlichen Straße und ist erschlossen mit Wasser, Abwasser, Strom und Telekommunikationsmedien.

Die Bewertung geht davon aus, dass alle bereits durchgeführten Erschließungsmaßnahmen zwischenzeitlich bezahlt wurden und entsprechend abgesichert sind.

### 3.4. Baurecht

Das Bewertungsobjekt liegt im Bereich eines rechtsgültigen Bebauungsplans nach §30 Baugesetzbuch (BauGB).

In der Bitterwies

Rechtsgültig seit 02.06.1975

In der Bitterwies 1. Änderung

Rechtsgültig seit 20.12.2002

Baufenster

Grenzabstand Straße 6 m

Baufenstertiefe 20 m

Mit der erteilten Baugenehmigung wurde die jetzt vorhandene Bebauung rechtsgültig genehmigt.

## 4. Beschreibung der baulichen Anlagen

(zum Besichtigungszeitpunkt vom öffentlichen Straßenraum am 05.09.2023)

### 4.1. Bauart/Bauweise und Baujahr

<b>Bauart:</b>	1-geschoßige Doppelhaushälfte Dachgeschoss voll ausgebaut
<b>Baujahr:</b>	Baujahr ca. 1989
<b>Bauweise:</b>	herkömmliche Massivbauweise voll unterkellert, Fundamente als Einzel- und Streifenfundamente, Kellerwände in Massivbauweise HBL 4, EG Außenmauerwerk in Leichtlochziegel mit Wärmedämmung nichttragende Innenwände in Leichtbauweise, Bimshohlblock Außenfassade mit Putzoberfläche, Decke über KG/EG als Massivdecke in Stahlbeton, Satteldach mit Betondachziegel, Treppenanlage KG/OG, Betontreppe mit Marmorbelag
<b>Ausbau</b>	
Fenster:	Holzfenster mit Isolierverglasung, baujahrsübliche Ausführung
Boden:	Zustand und Ausstattung unbekannt, fehlender Zutritt
Wände:	Zustand und Ausstattung unbekannt, fehlender Zutritt
Decken:	Zustand und Ausstattung unbekannt, fehlender Zutritt
Türen:	Zustand und Ausstattung unbekannt, fehlender Zutritt Haustür in 2008 erneuert.
Sanitär:	Zustand und Ausstattung unbekannt, fehlender Zutritt
Küche:	Zustand und Ausstattung unbekannt, fehlender Zutritt
Elektro:	Unterverteilung mittlere Anzahl an Brennstellen und Steckdosen,
Heizung:	Öl-Zentralheizung, Zustand unbekannt Warmwasserversorgung über Durchlauferhitzer, Standardheizkörper, Zustand unbekannt Öltank als Erdtank im Vorgarten, Zustand unbekannt,
Sonstiges:	Dachgaube zur Straße Dachgaube zum Garten Balkon an der Giebelseite im DG Spitzboden
Garage:	Garage mit Schwinger, Flachdach, Größe ca. 3,00 x 6,00m.

### 4.2. Nutzung und Konzeption

<b>Haustyp:</b>	<b>Einfamilienwohnhaus</b>
	KG mit Abstellraum, Keller (Hobbyraum), Flur, Heizraum, Windfang, Ausgang zum Innenhof, Waschraum EG mit Windfang, Gäste-WC, Abstellraum, Küche, Wohn-/Essbereich, Arbeitszimmer, Terrasse DG mit 3 Zimmer, Bad, Flur, Balkon

Wohnfläche: Auf der Grundlage der vorliegenden Wohn- und Nutzflächenberechnung vom 28.04.1988 ergeben sich folgende Wohnflächen (siehe Anlage):

Wohnfläche Erdgeschoß	69,36 m <sup>2</sup>
Wohnfläche Dachgeschoß	67,99 m <sup>2</sup>

Gesamtwohnfläche	137,35 m <sup>2</sup>
3% Abzug Putz	4,12 m <sup>2</sup>
Wohnfläche Wohnhaus	133,23 m <sup>2</sup>

Kontrollmessungen erfolgten nicht.  
Das Wohnhaus wird ausschließlich zu Wohnzwecken genutzt.

#### **4.3. Mit dem Gebäude verbundene Ausstattung**

Zum Besichtigungszeitpunkt enthält das Wohnhaus keine wertrelevanten mit dem Gebäude fest verbundenen Ausstattungsgegenstände.

#### **4.4. Unterhaltungszustand**

Das Gesamtobjekt befindet sich augenscheinlich aufgrund der Außenbesichtigung in einem durchschnittlichen Unterhaltungszustand. (Annahme)

#### **4.5. Außenanlagen**

Hauszugang und Garagenzufahrt mit Pflasterstein befestigt,  
Einfriedung zur Straße Sockelmauer  
Grünfläche zur Straße  
Kleine befestigte Innenhofflächen hinter der Garage  
Terrasse  
Rasenflächen und Ziersträuchern,  
Einfriedung (Zaun)

#### **4.6. Stellplätze**

Garage  
Auf dem Grundstück steht eine Einzelgarage und ein zweiter PKW-Stellplatz befindet sich vor der Garage.

## 4.7. Baumängel- und Bauschäden

Zum Besichtigungszeitpunkt (05.09.2023)  
Kein Zugang

Zum Besichtigungszeitpunkt (27.10.2022)  
wurden neben einer üblichen Altersabnutzung die wesentlichen Baumängel und Bauschäden aus der Besichtigung vom 27.10.2023 als wertmindernd in der Bewertung berücksichtigt.

- Fenster im Wohnzimmer/Küche teilweise blind
- Schlafzimmer im DG, Setzungsriß Giebelwand
- Heizanlage veraltet

## 4.8. Sonstiges

- Das Objekt wird vom Eigentümer (Grundbuch Abteilung I, lfd. Nr. 2a bewohnt.
- Das Objekt oder Teilflächen davon ist soweit erkennbar nicht vermietet.
- Eine gewerbliche Nutzung ist nicht gegeben.
- Es sind keine Maschinen und Betriebseinrichtungen vorhanden.
- Es besteht soweit erkennbar kein Verdacht auf Hausschwamm
- Es sind keine behördlichen Beschränkungen oder Beanstandungen erkennbar.
- Ein Energieausweis liegt nicht vor.
- Es sind keine Altlasten erkennbar.

## 4.9. Gesamtbeurteilung

**In herkömmlicher Bauweise errichtete Doppelhaushälfte mit einer insgesamt zweckmäßigen Wohnraumgestaltung, einem überwiegend mittleren Ausstattungsstandard und einem durchschnittlichen Unterhaltungszustand in örtlich guter Wohnlage.**

## 5. Ermittlung des Verkehrswerts zum 05.09.2023

Die Wertermittlung für Ein- und Zweifamilienhäuser erfolgt in der Regel im Sachwertverfahren. Der Sachwert ist in der ImmoWertV ab §21ff. geregelt. Der Sachwert des Grundstücks ergibt sich aus dem Bodenwert und dem Wert der baulichen Anlagen sowie der sonstigen Anlagen. Das Sachwertverfahren wird dann herangezogen, wenn bei der Beurteilung des Wertes der Bodenwert und die Bausubstanz im Vordergrund stehen und wenn das Objekt zu Wohnzwecken eigengenutzt wird. (Ein-/Zweifamilienwohnhaus, Eigentumswohnungen etc.).

Das Bewertungsmodell zum Zeitpunkt des Bewertungsstichtags erfolgte auf der Grundlage des Sachwertmodell Hessen.

Die Zentrale Geschäftsstelle der Gutachterausschüsse in Hessen (ZGGH) hat im Einvernehmen mit den vorsitzenden Mitgliedern der Gutachterausschüsse folgendes Sachwertmodell für Hessen festgelegt:

Sachwertmodell Hessen	
Objektart	Ein- und Zweifamilienhäuser (freistehend, Reihenhäuser und Doppelhaushälften)
Datenmaterial	Kauffälle von schadensfreien Objekten ohne ungewöhnliche Verhältnisse, Baujahr ab 1950
Normalherstellungskosten	NHK 2010
Gebäudestandard	Standardstufe (gemäß Leitfaden I *)
Baunebenkosten	in NHK enthalten
Korrekturfaktor (regional / ortsspezifisch)	kein Korrekturfaktor
Bezugsmaßstab	Bruttogrundfläche (BGF)
Baupreisindex	aktueller Index für Wohngebäude des Statistischen Bundesamtes
Baujahr	ursprüngliches Baujahr
Gesamtnutzungsdauer	70 Jahre (gemäß Leitfaden I *)
Restnutzungsdauer	Gesamtnutzungsdauer minus Alter; ggf. nach sachverständigem Ermessen modifiziert
Alterswertminderung	linear
Nebengebäude	wertmäßig berücksichtigen
Außenanlagen	wertmäßig berücksichtigen; i.d.R. 5 % des Herstellungswertes
Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (boG)	Auswertung fiktiv boG-freier Objekte
Bodenwert	lage- und objektangepasster Bodenrichtwert
Grundstücksfläche	marktübliche, objektbezogene Grundstücksgröße
Bereinigter Kaufpreis	Vertragspreis bereinigt um weitere Werte

\* <https://hvbg.hessen.de/immobilienwertermittlung/kaufpreissammlung>

Quelle: Immobilienmarktbericht 2023 Rheingau-Taunus-Kreis und weitere

## 5.1. Ermittlung des Bodenwertes

Der Bodenwert wird mit dem Vergleichswertverfahren ermittelt. Das Vergleichswertverfahren stellt auf Kaufpreise ab, die für vergleichbare Grundstücke gezahlt worden sind. Dabei dürfen nur solche Grundstücke zum Vergleich herangezogen werden, die mit Ihren wertbeeinflussenden Merkmalen ausreichend mit dem Wertermittlungsobjekt übereinstimmen. Daneben ist es möglich, anstelle von Vergleichspreisen auch geeignete Bodenrichtwerte zur Bodenwertermittlung heranzuziehen. Die Bodenrichtwerte werden alle zwei Jahre aus Kaufpreisen und durch Vergleich mit anderen Richtwertzonen unter Berücksichtigung der Entwicklung auf dem Grundstücksmarkt ermittelt.

Dieser Bodenrichtwert ist ein durchschnittlicher Lagewert für den Grund und Boden eines Bereiches, in dem im Wesentlichen gleiche Nutzungs- und Wertverhältnisse vorliegen.

Der Gutachterausschuss für die Ermittlung von Grundstückswerten (§192 ff. BauGB) hat für das Gebiet, in dem das Objekt liegt, einen Wert als Bodenrichtwert erschließungsbeitragsfrei im unbebauten Zustand festgestellt.

Maßgebender Bodenrichtwert  
zum 01.01.2022, 310 €/m<sup>2</sup>,  
baureifes Land, Wohnbaufläche,  
Erschließungs- und Kostenerstattungsbeitragsfrei  
Größe Bodenrichtwertgrundstück 600 m<sup>2</sup>

### 5.1.1. Abweichung vom Bodenrichtwert

Bodenrichtwerte sind durchschnittliche Lagewerte für Grund und Boden. Der Bodenrichtwert bezieht sich auf unbebaute Grundstücke. Abweichungen des einzelnen Grundstückes in den wertbestimmenden Eigenschaften, wie Art und Maß der baulichen Nutzung, Bodenbeschaffenheit, Erschließungszustand und Grundstücksgestalt bewirken Abweichungen seines Verkehrswertes vom Richtwert.

Das Gesamtgrundstück von 867 m<sup>2</sup> wurde in 2 Miteigentumsanteile von je 500/1.000 geteilt. Jedes Miteigentum weist annähernd die gleichen im Sondereigentum und Sondernutzungsrecht befindlichen Grundstücksflächen aus, sodass sich für die Bewertungseinheit eine anteilige Grundstücksfläche von ca. 433,50 m<sup>2</sup> ergibt.

Das Bewertungsmodell berücksichtigt eine Anpassung der Grundstücksgröße in Anlehnung an die Umrechnungskoeffizienten des Immobilienmarktberichtes 2023.

Umrechnungskoeffizient  
Bewertungsgrundstück (433 m<sup>2</sup>) 1,02  
Richtwertgrundstück (600 m<sup>2</sup>) 0,98

Angemessener Bodenwert  
Bewertungsgrundstück 1,02/0,98 x 310 €/m<sup>2</sup> = 322,65 €/m<sup>2</sup>  
**gerundet 323,00 €/m<sup>2</sup>**

### 5.1.2. Bodenwertberechnung

Flurstück / Art der Flächen	Qualität	Fläche m <sup>2</sup>	Preis EUR/m <sup>2</sup>	Bodenwert EURO
230, Gebäude- und Freifläche	Bauland	433,5	323 €/m <sup>2</sup>	<u>140.021 €</u>
<b>Bodenwert</b>		<b>433,5</b>		<b><u>140.021 €</u></b>
		gerundet		<b>140.000 €</b>

## 5.2 Ermittlung des Wertes der baulichen Anlagen

Der Bauwert ist der Herstellungswert aller baulichen Anlagen und der Außenanlagen sowie der Baunebenkosten unter Berücksichtigung der technischen und wirtschaftlichen Wertminderung sowie sonstiger, wertbeeinflussender Umstände.

### Herstellungswert

Der Ermittlung des Herstellungswertes sind Normalherstellungskosten zu Grunde zu legen, welche für die Herstellung einer baulichen Anlage gewöhnlich, also üblicherweise, erforderlich sind und zwar bezogen auf eine Raum- oder Flächeneinheit.

Die Ermittlung der Bauwerte dieser Bewertung erfolgte auf der Basis der zum Bewertungszeitpunkt geltenden Baupreise (übliche Herstellungskosten). Baunebenkosten sind die Kosten für die Planung, Baudurchführung, behördliche Prüfungen, und Genehmigungen sowie Abnahmen.

Das Bewertungsmodell zum Zeitpunkt des Bewertungsstichtags erfolgte auf der Grundlage des Sachwertmodell Hessen mit

Der in der Bewertung zugrunde gelegte Wert für die Bruttogrundfläche entspricht allerdings der einschlägigen Literatur der Normalherstellungskosten ( NHK 2010).

Die Wertansätze berücksichtigen einen überwiegend mittleren Ausstattungsstandard zum Zeitpunkt der Bauerstellung.

NHK2010, Doppelhaushälfte,  
Typ 2.01  
voll unterkellert, 1 Vollgeschoss,  
Satteldach, Dachgeschoß ausgebaut,  
Baujahr 1989,  
mittlerer Ausstattungsstandard, Ansatz Standardstufe I gemäß Leitfaden  
Normalherstellungskosten 615 €/m<sup>2</sup> (ohne Baunebenkosten)

### Baupreisindex

Die Anpassung der NHK aus dem Basisjahr an die allgemeinen Wertverhältnisse am Wertermittlungsstichtag erfolgt mittels dem Verhältnis des Baupreisindexes am Wertermittlungsstichtag und dem Baupreisindex im Basisjahr (= 100). Der Baupreisindex für die NHK zum Wertermittlungsstichtag wurde aus den Zeitreihen des Statistischen Bundesamts in der Bewertung übernommen.

Baupreisindex NHK 2010, Einfamilienhaus  
NHK 2010 = 100  
Bewertungsstichtag III/2023 = 178,3

Herstellungswert 615 €/m<sup>2</sup> x 1,783 = 1.097 €/m<sup>2</sup>  
gerundet = 1.100 €/m<sup>2</sup>

### Zulage für besondere Bauteile

Nachfolgende in den Normalherstellungskosten nicht enthaltene Bauteile werden unter Zulage für besondere Bauteile berücksichtigt.

Einbau 2 Dachgauben	pauschal	22.000 €
Balkon Giebelseite	pauschal	12.000 €

## Bruttogrundfläche

Die Bruttogrundfläche wurde aus den Bauunterlagen ermittelt.

Ermittlung der Bruttogrundfläche (BGF)			
			BGF
Doppelhaushälfte			
Keller	11,74 m	7,50 m	88,05 m <sup>2</sup>
Erdgeschoss	11,74 m	7,50 m	88,05 m <sup>2</sup>
Dachgeschoss	11,74 m	7,50 m	88,05 m <sup>2</sup>
Spitzboden	8,00 m	7,50 m	60,00 m <sup>2</sup>
gesamt			324,15 m <sup>2</sup>
		gerundet	324,00 m <sup>2</sup>

## Wertminderung wegen Alter

Die Wertminderung wegen Alters bestimmt sich nach dem Verhältnis der Restnutzungsdauer zur Gesamtnutzungsdauer der baulichen Anlagen. Ist die Restnutzungsdauer aufgrund von durchgreifender Instandsetzung verlängert oder infolge von unterlassener Instandhaltung verkürzt worden, wird der Bestimmung der Wertminderung wegen Alters die geänderte Restnutzungsdauer und die für die baulichen Anlagen übliche Gesamtnutzungsdauer zugrunde gelegt. Für die baulichen Anlagen wurde eine übliche Gesamtnutzungsdauer von 70 Jahren als angemessen zu Grunde gelegt.

Die Wertminderung wegen Alter wurde linear ermitteln.

Wohnhaus	zum 05.09.2023	
Baujahr	ca. 1989	
Gesamtnutzungsdauer	ca. 70 Jahre	
Baualter	ca. 34 Jahre	
Wirtschaftliche Restnutzungsdauer	ca. 36 Jahre	
Altersminderung (linear)	ca. 49 %	

## 5.3. Sachwert

Bezeichnung/ Baujahr	Masse Stück	Einheit EUR	Neuwert EUR	Alters-. abschlag	Zeitwert EUR
<b>Wohnhaus</b>	324 m <sup>2</sup> x	1.100 € =	356.400 € abzgl. 34.000 € abzgl.	49,0 % = 49,0 % =	181.764 € 17.340 €
Zulage für bes. Bauteile					
<b>Garage</b>	1 Stück x	15.000 € =	15.000 € abzgl.	49,0 % =	7.650 €
<b>Reine Baukosten (Basiskosten)</b>			405.400 €	49,0 % =	206.754 €
Außenanlagen	5 % aus Zeitwert der Reinen Baukosten			=	10.338 €
<b>Baukosten (Zeitwert)</b>					217.092 €
Baunebenkosten	17 % aus Zeitwert der Baukosten			=	36.906 €
<b>Gesamtbaukosten (Zeitwert)</b>					253.997 €
<b>Zeitwert der baulichen Anlage</b>					<b>253.997 €</b>
<b>Sachwert</b>	Bodenwert	Zeitwert der baulichen Anlage			
	140.000 €	+	253.997 €	=	<b>393.997 €</b>

## 5.4. Ableitung des Verkehrswertes §8 ImmoWertV

Gemäß §8 ImmoWertV ist für die Ermittlung des Verkehrswerts das Vergleichswertverfahren §15, das Ertragswertverfahren §§17-20, das Sachwertverfahren §§21-23 oder mehrerer dieser Verfahren heranzuziehen. Die Verfahren sind nach Art des Wertermittlungsobjektes unter Berücksichtigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten und der sonstigen Umstände zu wählen.

In den Wertermittlungsverfahren sind regelmäßig in folgender Reihenfolge zu berücksichtigen:

1. die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt (Marktanpassung),
2. die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale des zu bewertenden Grundstücks.

### Wahl des Wertermittlungsverfahrens

Bei dem Bewertungsobjekt handelt es sich als Einfamilienhaus um ein reines Sachwertobjekt, daher wurde der Wert der Immobilie nach dem Sachwertverfahren unter Berücksichtigung der allgemeinen Wertverhältnisse und der besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale zum Bewertungstag ermittelt.

## 5.5. Berücksichtigung der allgemeinen Wertverhältnisse

Mit den Marktanpassungsfaktoren (§14 ImmoWertV) sollen die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt erfasst werden, soweit diese nicht auf andere Art und Weise berücksichtigt sind. Marktanpassungsfaktoren werden aus den Verhältnissen geeigneter Kaufpreise zu den entsprechenden Sachwerten abgeleitet.

Der Gutachterausschuss für das Gebiet des Rheingau-Taunus-Kreises hat im Immobilienmarktbericht 2023 die Auswertung der Kaufverträge für die Jahre 2020-2022 durchgeführt und in entsprechenden Auswertungen ausgearbeitet und veröffentlicht.

Der Immobilienmarktbericht 2023 weist für Niedernhausen nachfolgende Vergleichspreise für Doppelhaushälften aus:

Doppelhaushälften in Niedernhausen, ab Baujahr 1950

9 Kauffälle in den letzten 3 Jahren (2020-2022), davon 1 in 2022, mittlerer Kaufpreis 537.867 €, mittlere Grundstücksgröße 442 m<sup>2</sup>, mittlere Wohnfläche 156 m<sup>2</sup> bei einem mittleren Bodenrichtwert von 382 €/m<sup>2</sup>.

Für Niedernhausen wurden folgende Marktanpassungsfaktoren im Sachwertverfahren ermittelt:

Bodenrichtwertbereich 250 €/m<sup>2</sup> bis 350 €/m<sup>2</sup>

Doppelhaushälften, vorläufiger Sachwert 300.000 € bis 400.000 €

Marktanpassungsfaktoren 1,44 – 1,40

### Aktuelle Marktverhältnisse

Die Kaufverträge der Vergleichsobjekte wurden in dem Zeitraum Januar 2020 – Februar 2023 abgeschlossen.

Während bis Ende 2021 der Immobilienmarkt noch von einer starken Nachfrage mit steigenden Kaufpreisen für Wohnimmobilien geprägt war, setzte ab Mitte 2021 ein Abflachen der Nachfrage und damit auch der Kaufverträge ein.

Ursache hierfür war zum einen der Krieg in der Ukraine, aber insbesondere der Wechsel der Zinspolitik mit ständig steigenden Zinsen.

Ein Blick auf die Halbjahresbetrachtung des Gutachterausschusses Wiesbaden Stand 21.07.2023 weiß folgenden Auswertungen aus:

Gegenüber dem bereits stark rückläufigen Eigentumswohnungsmarkt von 2022 ist die Anzahl der Kauffälle in 2023 weiterhin insgesamt um rund 30% gegenüber dem Vorjahreszeitraum gefallen. Der Rückgang der Kaufpreise gegenüber im ersten Halbjahr 2023 beträgt bei wiederverkauften Wohnungen etwa 7 % und insgesamt (Wiederverkauf, Umwandlung, Neubau) rund 4% gegenüber 2022. Neubauwohnungen wurden ebenfalls erheblich weniger verkauft, allerdings lag der mittlere Preis mit 7.442 €/m<sup>2</sup> Wohnfläche im Durchschnitt rund 10% höher als im Vorjahreszeitraum. Von den 52 Verkäufen bewegten sich 34 zwischen 4.200 € - 7.300 €/m<sup>2</sup> und 18 Verkäufe zwischen 7.900 €/m<sup>2</sup> und 14.300 €/m<sup>2</sup>, davon insgesamt 4 Verkäufe von über 10.000 €/m<sup>2</sup> Wohnfläche.

Freistehende Einfamilienhäuser sind in der Regel zu individuell zum Preisvergleich. Aufgrund der Verschiedenartigkeit hinsichtlich Lage/Größe und Ausstattung sind auch Reihen- Reihenend- und Doppelhäuser häufig nicht 1 zu 1 zu vergleichen.

Wie schon 2022, besonders in der 2. Jahreshälfte, ist der Immobilienmarkt weiter rückläufig, insbesondere hinsichtlich der Anzahl der Transaktionen. Diese Entwicklung zeigt inzwischen auch Auswirkungen auf die Immobilienpreise.

Unter Berücksichtigung der Lage und Größe des Grundstücks, der Art seiner Bebauung sowie der Größe und Zuschnitt sowie der zum Bewertungszeitpunkt herrschenden, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr erzielbaren, marktrelevanten Faktoren sowie unter Berücksichtigung der aktuellen Entwicklungen ein Marktanpassungsfaktor von 1,20 angemessen.

### **Bewertungsstichtag 05.09.2023 Marktangepasster Sachwert**

Ausgangswert für die Verkehrswertfestsetzung ist der <b>Sachwert</b>		393.997 €
<b>Marktanpassung</b>	<b>1,20</b>	393.997
<b>marktangepasster Sachwert</b>		<b>472.796 €</b>
gerundet		<b>473.000 €</b>

## 5.6. Berücksichtigung der besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale wie beispielsweise eine wirtschaftliche Überalterung, ein überdurchschnittlicher Erhaltungszustand, Baumängel oder Bauschäden sowie von den marktüblich erzielbaren Erträgen erheblich abweichende Erträge können, soweit dies dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr entspricht durch marktgerechte Zu- oder Abschläge oder in anderer geeigneter Weise berücksichtigt werden.

An besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen sind zu berücksichtigen:

### 5.6.1. Wertminderung wegen Baumängel und Bauschäden

Baumängel und Bauschäden oder fehlende Bauarbeiten sind wertmindernd zu berücksichtigen. Alters- und bauartbedingte Mängel und Schäden, die bereits bei den Normalherstellungskosten oder der Alterswertminderung berücksichtigt wurden, bleiben dabei außer Ansatz. Die Wertminderung ist nach Erfahrungssätzen oder auf Grundlage der für ihre Beseitigung am Wertermittlungsstichtag erforderlichen Kosten zu bestimmen.

Die unter 4.7. aufgeführten Baumängel und Bauschäden, die über das übliche Maß der üblichen Altersabnutzung hinausgehen werden in einem besonderen Wertansatz wie folgt berücksichtigt:

Zum Bewertungsstichtag 05.09.2023	
Wertminderung Fenster pauschal	6.000 €
Setzungsriß DG pauschal	3.000 €
Wertminderung Heizung pauschal	25.000 €
Wertminderung gesamt	34.000 €

## 5.7. Verkehrswert zum 05.09.2023

Der Verkehrswert (Marktwert) nach §194 BauGB wird durch den Preis bestimmt, der in dem Zeitpunkt auf dem sich die Ermittlung bezieht, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und den tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und der Lage des Grundstücks ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre.

Unter Berücksichtigung der Lage und Größe des Grundstücks, der Art seiner Bebauung der allgemeinen Verhältnisse auf dem Grundstücksmarkt sowie der zum Bewertungszeitpunkt herrschenden, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr erzielbaren, marktrelevanten Faktoren, schätze ich das Objekt unter Berücksichtigung der objektspezifischen Grundstücksmerkmale zum Stichtag auf folgenden Verkehrswert.

Ausgangswert für die Verkehrswertfestsetzung ist der

Sachwert (marktangepasst)	473.000,00 €
Berücksichtigung objektspezifische Merkmale	
Baumängel und Bauschäden	34.000,00 €
	439.000,00 €
<b>Verkehrswert gerundet</b>	<b>439.000,00 €</b>

**Der Verkehrswert für das mit einer Doppelhaushälfte  
bebaute Grundstück,**

**In der Bitterwies 11, 65527 Niedernhausen  
Gemarkung Niederseelbach,  
500/1.000 Miteigentumsanteil an Flur 5, Flurstück 230  
wurde ermittelt zum**

**Wertermittlungsstichtag: 05.09.2023 mit 439.000,00 €**

Vorstehendes Gutachten genießt Urheberschutz, es ist nur für den Auftraggeber und nur für den angegebenen Zweck bestimmt. Nur der Auftraggeber und der Sachverständige können aus dem Gutachten gegenseitig Rechte geltend machen.

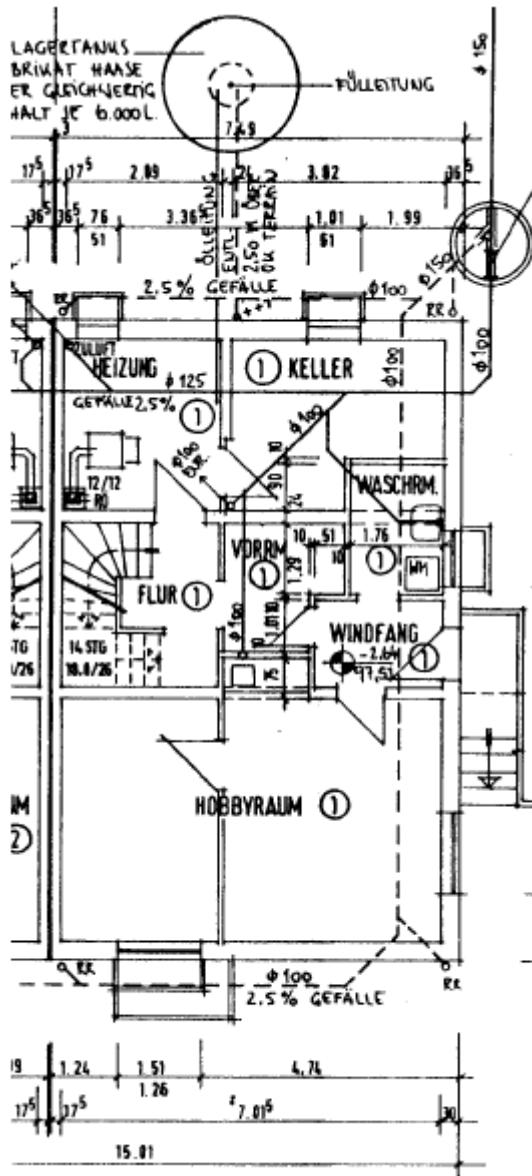
Taunusstein, den 17.10.2023

Anlagen: 1. Grundrisse  
2. Stadtplan  
3. Lageplan  
4. Objektotos

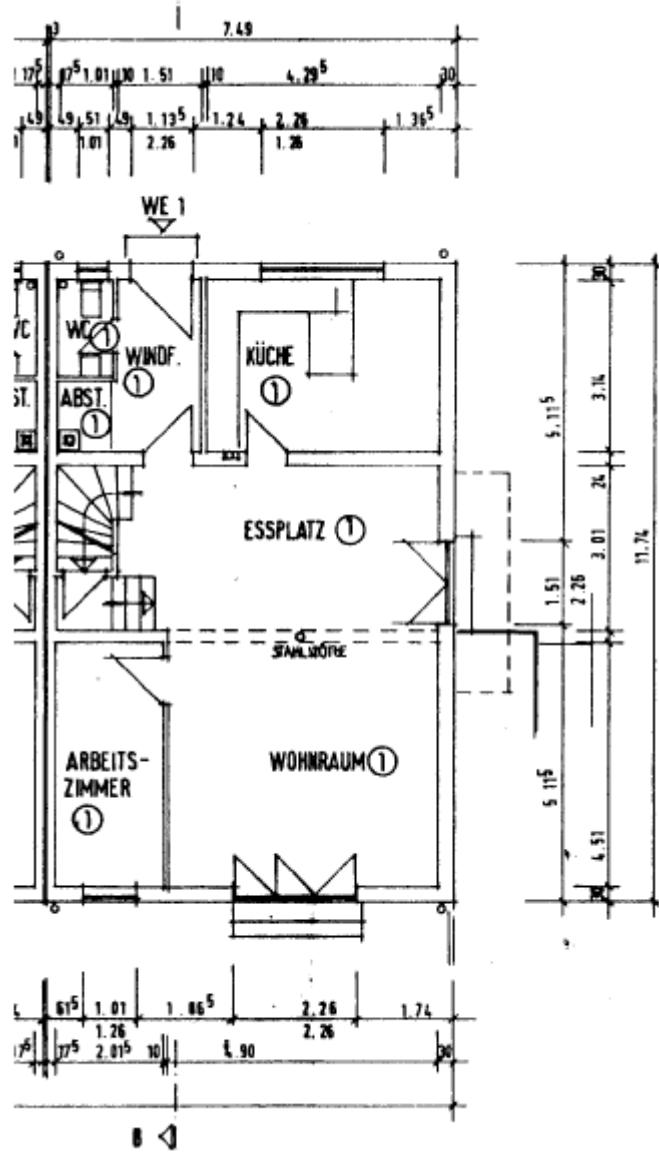
Dipl.-Ing. Gerhard Kremer  
-Sachverständiger –

## Anlage 1 Grundrisse

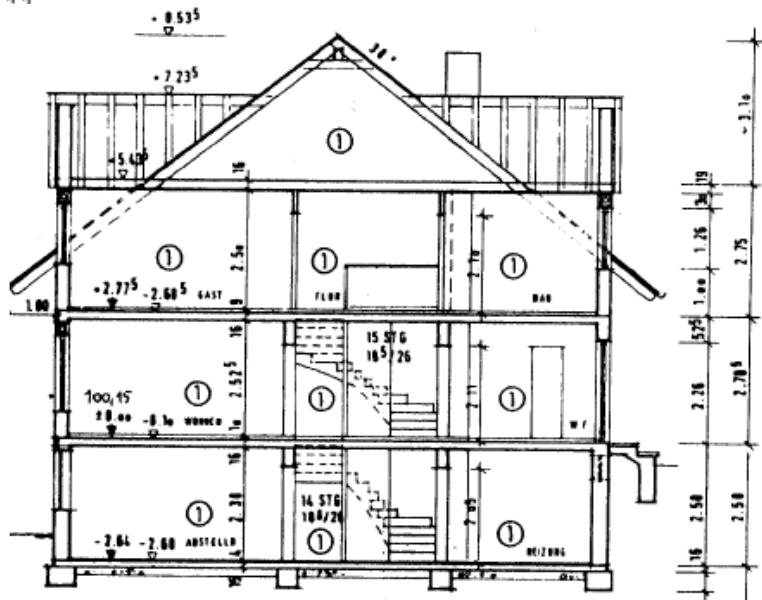
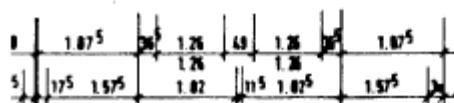
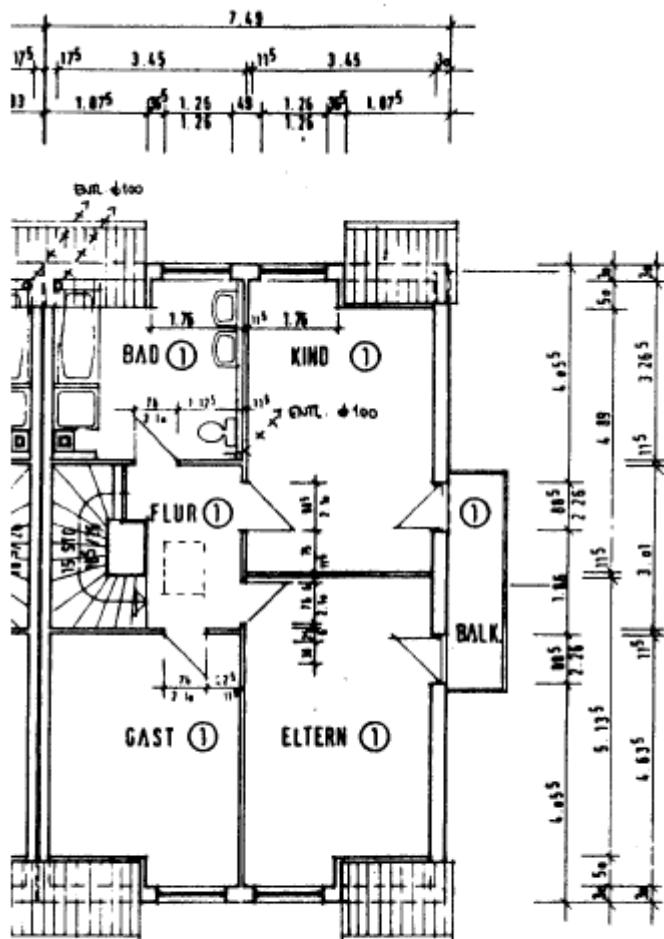
Kellergeschoß



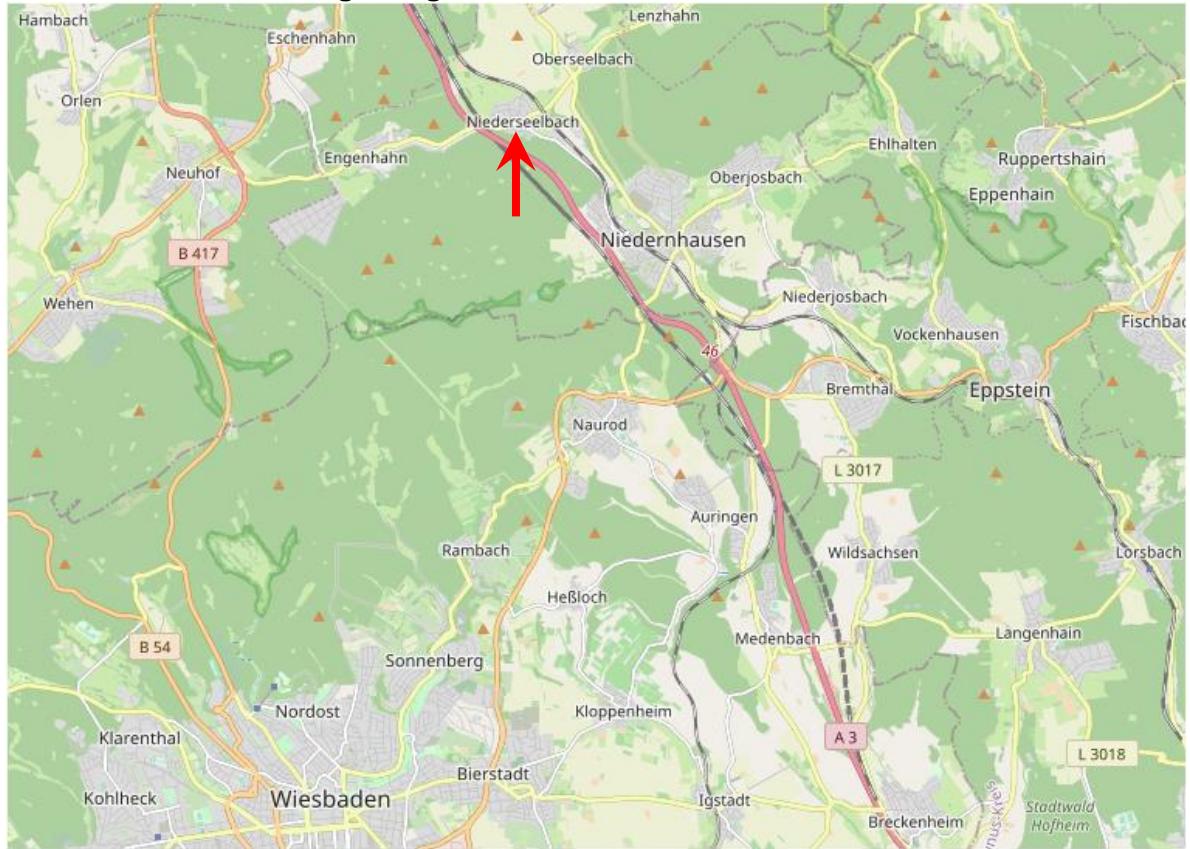
Erdgeschoß



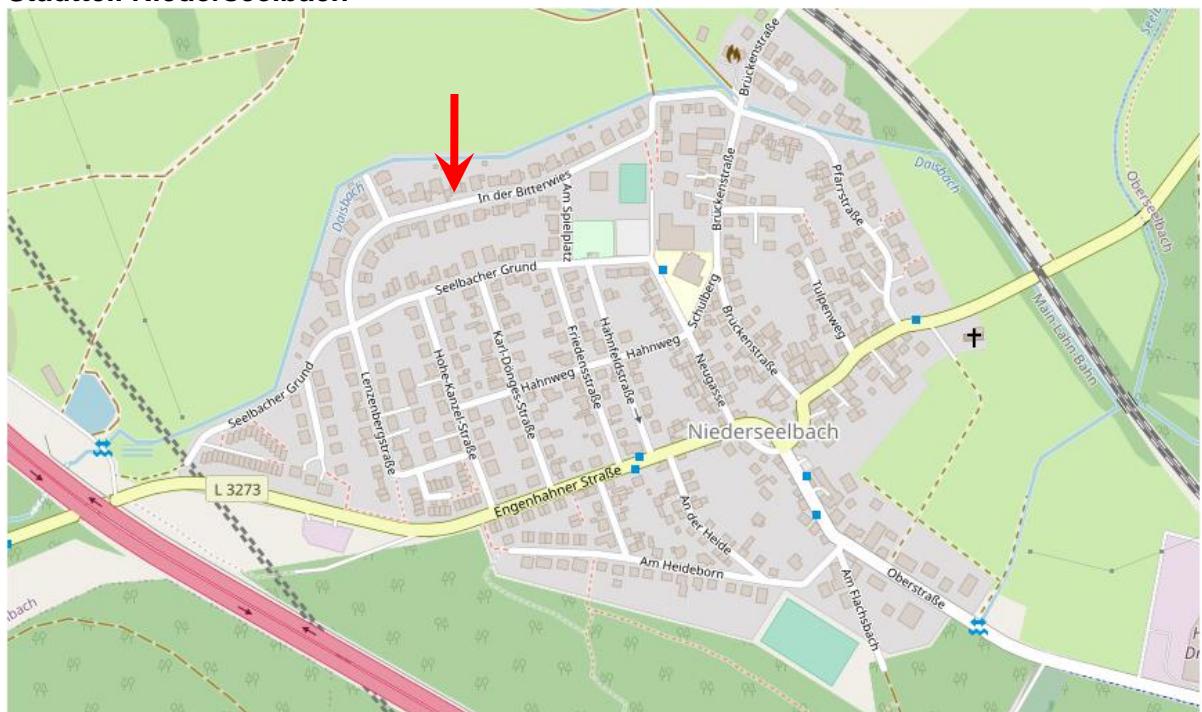
## Dachgeschoss



## Anlage 2 Niedernhausen und Umgebung



## Stadtteil Niederseelbach



### Anlage 3 Liegenschaftskarte

HESSEN



Amt für Bodenmanagement Limburg a. d. Lahn  
Berner Straße 11  
65552 Limburg a. d. Lahn

Flurstück: 229      Gemeinde: Niedernhausen  
Flur: 5      Kreis: Rheingau-Taunus  
Gemarkung: Niederseelbach      Regierungsbezirk: Darmstadt

### Auszug aus dem Liegenschaftskataster

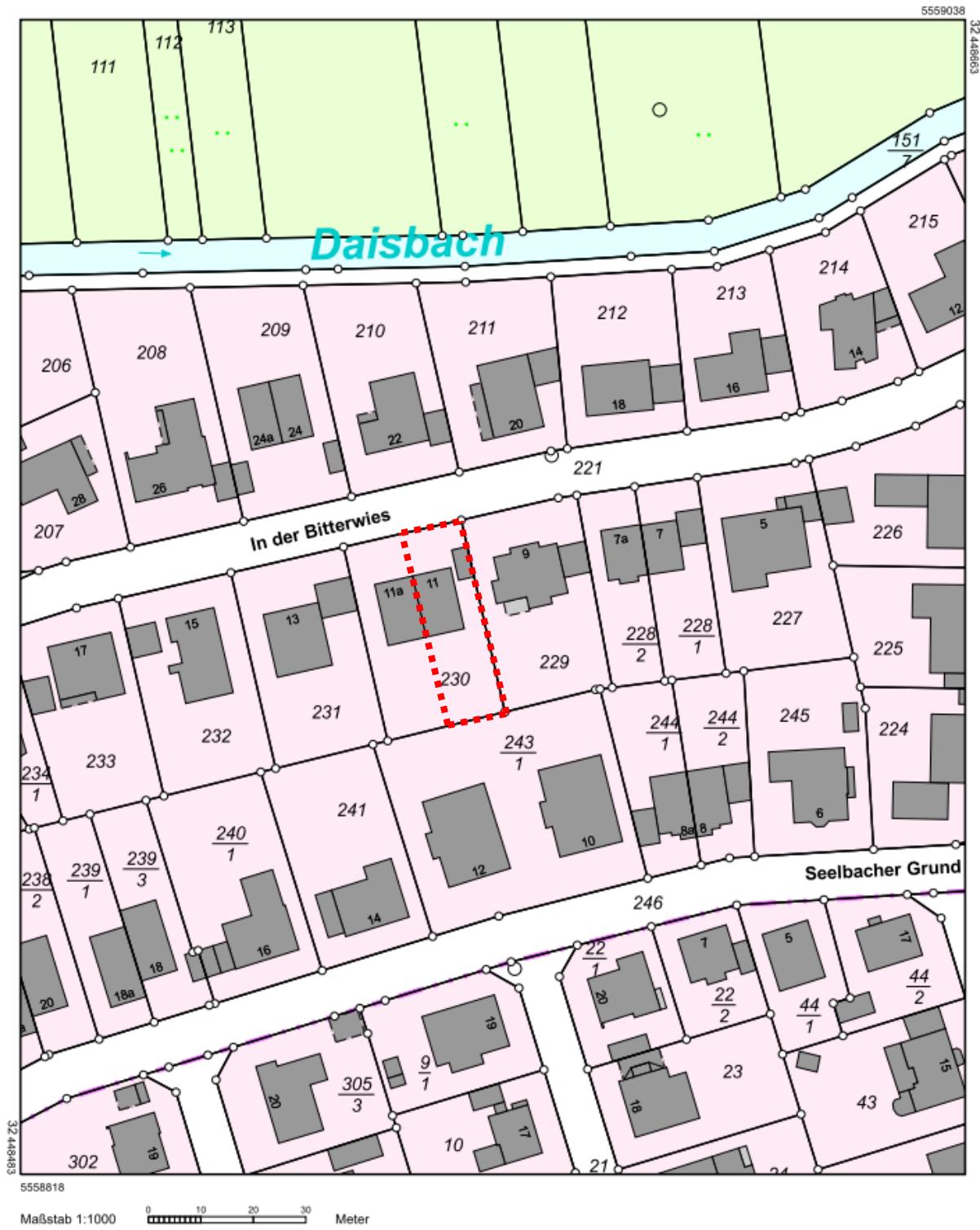
Liegenschaftskarte 1 : 1000

Hessen

Erstellt am 17.10.2023

Antrag: 202253268-1

AZ: Kremer



#### Anlage 4: Objektbilder vom 05.09.2023



**3.1. Straßenansicht**



**3.2. Garage**



**3.3. Umgebungsbebauung**