

Aktenzeichen 42 K 9/25

Gutachten Nr. N 36/XXV

Ermittlung des Verkehrswertes (Marktwert)
i. S. d. § 194 Baugesetzbuch (§ 194 BauGB)
für das mit einem Mehrfamilienhaus und einer Garage
bebaute Grundstück in
65527 Niedernhausen, Fichtenstraße 36

Stichtag der Wertermittlung: **28. Juli 2025**

Auftraggeber:

Amtsgericht Idstein
-Vollstreckungsgericht-
Gerichtsstraße 1
65510 Idstein

Aufgestellt:

Dipl.-Ing. Thomas Augustini

Fertigstellung:

Walluf, den 8. August 2025

Ausfertigung Nr. 1



VON DER IHK WIESBADEN
ÖFFENTLICH BESTELLTER
UND VEREIDIGTER
SACHVERSTÄNDIGER FÜR
DIE BEWERTUNG VON
BEBAUTEN UND
UNBEBAUTEN
GRUNDSTÜCKEN.

MÜHLGRABEN 1
65396 WALLUF
TELEFON (06123) 7 22 77
TELEFAX (06123) 97 26 10
THOMAS.AUGUSTINI@T-ONLINE.DE

ST.-NR. 004 802 60591

Inhaltsverzeichnis

Zusammenstellung der Ergebnisse des Gutachtens	Seite 4
1 Grundlage des Gutachtens	Seite 5
1.1 Auftrag, Zweck, Stichtag	Seite 5
1.2 Voraussetzung der Wertermittlung	Seite 5
1.3 Besondere Umstände der Wertermittlung	Seite 6
1.4 Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur, Software	Seite 6
1.5 Objektbezogene Unterlagen	Seite 8
1.6 Objektbesichtigung	Seite 8
2 Gegenstand der Wertermittlung	Seite 9
2.1 Grundbuch (nur auszugsweise)	Seite 9
2.2 Öffentlich-rechtliche Gegebenheiten	Seite 9
2.3 Miet-, Pacht- und sonstige Nutzungsverhältnisse	Seite 9
2.4 Sonstige Rechte und Lasten am Grundstück	Seite 10
2.5 Berücksichtigung besonderer rechtlicher Gegebenheiten	Seite 10
2.6 Einheitswert, Gebäudeversicherung, frühere Wertermittlungen	Seite 10
3 Beschreibung des Grundstücks ohne bauliche Anlagen	Seite 10
3.1 Lagemerkmale	Seite 10
3.2 Beschaffenheitsmerkmale	Seite 13
3.3 Bodenbeschaffenheit	Seite 13
3.4 Baurechtlicher Zustand und planungsrechtliche Gegebenheiten (nur auszugsweise)	Seite 14
4 Beschreibung der baulichen Anlagen	Seite 15
4.1 Mehrfamilienhaus	Seite 15
4.1.1 Art, Baujahr, Nutzung	Seite 15
4.1.2 Bauzahlen	Seite 15
4.1.3 Rohbau und Fassade	Seite 16
4.1.4 Ausbau	Seite 17
4.1.5 Grundrissgestaltung	Seite 18
4.1.6 Belichtungs- und Belüftungsverhältnisse	Seite 18
4.1.7 Besondere Bauteile	Seite 18
4.1.8 Besondere Betriebseinrichtungen	Seite 18
4.1.9 Energetische Eigenschaften	Seite 18
4.2 PKW-Stellplätze/ Garage	Seite 18
4.3 Außenanlagen einschließlich sonstiger Anlagen	Seite 18
4.4 Baulicher Zustand	Seite 18
4.5 Nebengebäude	Seite 19
4.6 Gesamtbeurteilung	Seite 19
5 Verfahrenswahl und Begründung	Seite 19

DIPL.-ING
THOMAS
AUGUSTINI



VON DER IHK WIESBADEN
ÖFFENTLICH BESTELLTER
UND VEREIDIGTER
SACHVERSTÄNDIGER FÜR
DIE BEWERTUNG VON
BEBAUTEN UND
UNBEBAUTEN
GRUNDSTÜCKEN.

MÜHLGRABEN 1
65396 WALLUF
TELEFON (06123) 7 22 77
TELEFAX (06123) 97 26 10
THOMAS.AUGUSTINI@T-ONLINE.DE

ST.-NR. 004 802 60591

DIPL.-ING
THOMAS
AUGUSTINI

6	Ermittlung des Bodenwertes	Seite 21
6.1	Bodenrichtwert	Seite 21
6.2	Abweichungen vom Bodenrichtwert	Seite 22
6.3	Bodenwert im bebauten Zustand	Seite 23
7	Ermittlung des Ertragswertes	Seite 24
7.1	Alter, Gesamt- und Restnutzungsdauer	Seite 25
7.2	Rohertrag	Seite 26
7.3	Bewirtschaftungskosten	Seite 27
7.4	Jahresreinertrag	Seite 28
7.5	Vorläufiger Ertragswert der baulichen Anlage	Seite 29
7.6	Vorläufiger Ertragswert	Seite 29
7.7	Marktübliche Zu- oder Abschläge	Seite 30
7.8	Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	Seite 30
7.9	Ertragswert	Seite 30
8	Ermittlung des Sachwertes	Seite 31
8.1	Herstellungskosten	Seite 31
8.2	Alter, Gesamt- und Restnutzungsdauer, Altersminderung	Seite 33
8.3	Sachwertfaktor	Seite 34
8.4	Marktübliche Zu- oder Abschläge	Seite 35
8.5	Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	Seite 35
8.6	Sachwertermittlung	Seite 36
9	Verfahrensergebnisse und Verkehrswert	Seite 40
9.1	Berücksichtigung der Marktlage	Seite 40
9.2	Verkehrswert	Seite 41
	Anlage 1 bis 5	Seite 43 - 53



VON DER IHK WIESBADEN
ÖFFENTLICH BESTELLTER
UND VEREIDIGTER
SACHVERSTÄNDIGER FÜR
DIE BEWERTUNG VON
BEBAUTEN UND
UNBEBAUTEN
GRUNDSTÜCKEN.

MÜHLGRABEN 1
65396 WALLUF
TELEFON (06123) 7 22 77
TELEFAX (06123) 97 26 10
THOMAS.AUGUSTINI@T-ONLINE.DE

ST.-NR. 004 802 60591

Zusammenstellung der Ergebnisse des Verkehrswertgutachtens

Objekt: Mehrfamilienhaus und Garage
65527 Niedernhausen
Fichtenstraße 36

Wertermittlungstichtag: **28. Juli 2025**

Verkehrswert (Marktwert)

i.S.d. § 194 Baugesetzbuch: **692.000,00 €**

Art der Nutzung: Mehrfamilienwohnhaus

Wohnflächen:	Wohnung Untergeschoss:	ca. 57,35 m ²
	Wohnung Erdgeschoss rechts:	ca. 55,82 m ²
	Wohnung Erdgeschoss links:	ca. 39,80 m ²
	Wohnung Obergeschoss rechts:	ca. 55,82 m ²
	Wohnung Obergeschoss links:	ca. 39,80 m ²
	Einzelzimmer im Dachgeschoss	<u>ca. 53,31 m²</u>
	Wohnfläche gesamt:	ca. 301,90 m ²

Wohnungsfächer: Kellergeschoss: Wohnung: 2, Zimmer, Küche, Bad und Flur. Kellerräume und Heizungskeller
Erdgeschoss rechts: Wohnung: 1 Zimmer, Küche, Bad/WC, Diele, WC u. Garderobe, Abstellraum und Balkon
Erdgeschoss links: Wohnung: 2 Zimmer, Kochnische, Bad/WC, Flur und Balkon
Obergeschoss rechts: Wohnung: 1 Zimmer, Küche, Bad/WC, Diele, WC u. Garderobe, Abstellraum und Balkon
Obergeschoss links: Wohnung: 2 Zimmer, Kochnische, Bad/WC, Flur und Balkon
Dachgeschoss: Einzelzimmer als Zubehörräume der Wohnungen im Erd- und Obergeschoss

Baujahr: ca. 1977

Grundstücksgröße: 785 m²

Erschließungszustand: erschlossen

Garagen/Stellplätze: 1 Einzelgarage

Bodenwert: rd. 357.000,00 €

Ertragswert: rd. 692.000,00 €

Sachwert: rd. 659.000,00 €

DIPL.-ING
THOMAS
AUGUSTINI



VON DER IHK WIESBADEN
ÖFFENTLICH BESTELLTER
UND VEREIDIGTER
SACHVERSTÄNDIGER FÜR
DIE BEWERTUNG VON
BEBAUTEN UND
UNBEBAUTEN
GRUNDSTÜCKEN.

MÜHLGRABEN 1
65396 WALLUF
TELEFON (06123) 7 22 77
TELEFAX (06123) 97 26 10
THOMAS.AUGUSTINI@T-ONLINE.DE

ST.-NR. 004 802 60591

DIPL.-ING
THOMAS
AUGUSTINI

1 Grundlagen dieses Gutachtens

1.1 Auftrag, Zweck, Stichtag

- 1.1.1 Das Amtsgericht Idstein beauftragte den Unterzeichner des vorliegenden Gutachtens mit Schreiben vom 17.06.2025, welches mir zusammen mit den Beschlüssen vom 07.04.2025 und 17.06.2025 am 21.06.2025 zuzuging, zur Erstellung des vorliegenden schriftlichen Gutachtens.
- 1.1.2 Art, Umfang und Inhalt des Auftrages sind festgelegt in dem Auftragsschreiben des Amtsgerichts Idstein vom 17.06.2025.
- 1.1.3 Es ist der Verkehrswert zu ermitteln im Sinne von § 194 BauGB.
- 1.1.4 Der Qualitätsstichtag und der Wertermittlungsstichtag, auf den sich die Wertermittlung bezieht, ist der Tag der Objektbesichtigung von außen, der **28. Juli 2025**.

1.2 Voraussetzung der Wertermittlung

- 1.2.1 Alle Feststellungen in diesem Gutachten zur Beschaffenheit und zu den tatsächlichen Eigenschaften der baulichen Anlagen und des Grund und Bodens erfolgen ausschließlich aufgrund auftraggeberseits vorgelegter Unterlagen, eigener Ermittlungen und aufgrund der Ortsbesichtigung.
- 1.2.2 Im Rahmen der Objektbesichtigung von außen wurden keine Maßprüfungen, keine Baustoffprüfungen, Bauteilprüfungen, Bodenuntersuchungen und keine Funktionsprüfungen gebäudetechnischer oder sonstiger Anlagen ausgeführt. Alle Feststellungen des Gutachters bei der Ortsbesichtigung erfolgten nur durch Augenscheinnahme (rein visuelle Untersuchung).
- 1.2.3 Zerstörende Untersuchungen wurden nicht ausgeführt, weshalb Angaben über nicht sichtbare Bauteile und Baustoffe auf erhaltene Auskünfte, auf vorgelegte Unterlagen oder auf Vermutungen beruhen.
- 1.2.4 Eine fachliche Untersuchung etwaiger Baumängel oder Bauschäden erfolgte nicht. Es wird unterstellt, dass keine Baustoffe, keine Bauteile und keine Eigenschaften des Grund und Bodens vorhanden sind, welche eine nachhaltige Gebrauchstauglichkeit (einschließlich einer evtl. Beeinträchtigung der Gesundheit von Bewohnern oder Nutzern) gefährden.
- 1.2.5 Eine Prüfung der Einhaltung öffentlich-rechtlicher Bestimmungen (einschließlich Genehmigungen, Abnahmen, Auflagen und dergleichen) oder evtl. privatrechtlicher Bestimmungen zu Bestand und Nutzung des Grund und Bodens und der baulichen Anlagen erfolgte nicht.
- 1.2.6 Es wird zum Wertermittlungsstichtag unterstellt, dass sämtliche öffentlich-rechtlichen Abgaben, Beiträge und Gebühren usw., die möglicherweise wertbeeinflussend sein könnten, erhoben und bezahlt sind.



VON DER IHK WIESBADEN
ÖFFENTLICH BESTELLTER
UND VEREIDIGTER
SACHVERSTÄNDIGER FÜR
DIE BEWERTUNG VON
BEBAUTEN UND
UNBEBAUTEN
GRUNDSTÜCKEN.

MÜHLGRABEN 1
65396 WALLUF
TELEFON (06123) 7 22 77
TELEFAX (06123) 97 26 10
THOMAS.AUGUSTINI@T-ONLINE.DE

ST.-NR. 004 802 60591

1.3 Besondere Umstände dieser Wertermittlung

- 1.3.1 Die Bauantragsunterlagen, Gebäudepläne, Wohn- und Nutzflächenberechnungen wurden, soweit vorhanden, der bei dem Bauaufsichtsamt des Rheingau-Taunus-Kreises vorliegenden Bauakte entnommen. Die für die Wertermittlung erforderlichen Bauzahlen wurden nach grob überschlägiger Plausibilitätskontrolle aus den Bauakten übernommen oder durch eigene Berechnungen ermittelt.
Die Angaben zu dem Bewertungsgrundstück wurden entsprechend dem Grundbuch von Niedernhausen Blatt 3921 in Ansatz gebracht.
- 1.3.2 Das Grundstück Fichtenstraße 36 in Niedernhausen und das auf dem Grundstück vorhandenen Mehrfamilienhaus und die Garage konnten nicht besichtigt werden, da der Schuldner im Rahmen von zwei schriftlich angekündigten Besichtigungsterminen am 28.07.2025 nicht angetroffen wurde. Auftragsgemäß wurde das vorliegende Gutachten nach dem äußeren Eindruck und auf der Grundlage der zur Verfügung stehenden Objektunterlagen sowie den Feststellungen im Rahmen des Ortstermins erarbeitet. Die für die Wertermittlung erforderlichen Bauzahlen wurden aus der Bauakte entnommen.
Die Beschreibung des Bewertungsgrundstücks und der Gebäude erfolgt auf der Grundlage der möglichen Feststellungen im Rahmen des Ortstermins. Zur Ermittlung des Sachwertes und des Ertragswertes wurde die Ausstattung der Gebäude baujahrestypisch in dem vorliegenden Gutachten in Ansatz gebracht.
- 1.3.3 Von dem Eigentümer (Schuldner) eingebrachte Einrichtungsgegenstände werden in der Wertermittlung betragsmäßig nicht berücksichtigt.
- 1.3.4 Angaben zu Personen und Beteiligte werden auftragsgemäß anonymisiert.

1.4 Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software**1.4.1 Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung**

– in der zum Zeitpunkt der Gutachtenerstellung gültigen Fassung –

BauGB:

Baugesetzbuch

ImmoWertV21:

Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Immobilien und der für die Wertermittlung erforderlichen Daten (Immobilienwertermittlungsverordnung – ImmoWertV)

BauNVO:

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – BauNVO)

BGB:

Bürgerliches Gesetzbuch

WEG:

Gesetz über das Wohnungseigentum und das Dauerwohnrecht (Wohnungseigentumsgesetz – WEG)

Erbbaurecht:

Gesetz über das Erbbaurecht

ZVG:

Gesetz über die Zwangsversteigerung und die Zwangsverwaltung

WoFIV:

Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche (Wohnflächenverordnung – WoFIV)



VON DER IHK WIESBADEN
ÖFFENTLICH BESTELLTER
UND VEREIDIGTER
SACHVERSTÄNDIGER FÜR
DIE BEWERTUNG VON
BEBAUTEN UND
UNBEBAUTEN
GRUNDSTÜCKEN.

MÜHLGRABEN 1
65396 WALLUF
TELEFON (06123) 7 22 77
TELEFAX (06123) 97 26 10
THOMAS.AUGUSTINI@T-ONLINE.DE

ST.-NR. 004 802 60591

WMR:

Richtlinie zur wohnwertabhängigen Wohnflächenberechnung und Mietwertermittlung (Wohnflächen- und Mietwertrichtlinie – WMR)

DIN 283:

DIN 283 Blatt 2 “Wohnungen; Berechnung der Wohnflächen und Nutzflächen” (Ausgabe Februar 1962; obwohl im Oktober 1983 zurückgezogen findet die Vorschrift in der Praxis tlw. weiter Anwendung)

II. BV:

Verordnung über wohnungswirtschaftliche Berechnungen nach dem Zweiten Wohnungsbaugesetz (Zweite Berechnungsverordnung – II. BV)

BetrKV:

Verordnung über die Aufstellung von Betriebskosten

WoFG:

Gesetz über die soziale Wohnraumförderung

WoBindG:

Gesetz zur Sicherung der Zweckbestimmung von Sozialwohnungen

MHG:

Gesetz zur Regelung der Miethöhe (Miethöhegesetz –MHG; am 01.09.2001 außer Kraft getreten und durch entsprechende Regelungen im BGB abgelöst)

PfandBG:

Pfandbriefgesetz

BelWertV:

Verordnung über die Ermittlung der Beleihungswerte von Grundstücken nach § 16 Abs. 1 und 2 des Pfandbriefgesetzes (Beleihungswertermittlungsverordnung – BelWertV)

KWG:

Gesetz über das Kreditwesen

GEG:

Gesetz zur Einsparung von Energie und zur Nutzung erneuerbarer Energien zur Wärme- und Kälteerzeugung in Gebäuden (Gebäudeenergiegesetz – GEG)

EnEV:

Verordnung über energiesparenden Wärmeschutz und energiesparende Anlagentechnik bei Gebäuden (Energieeinsparungsverordnung – EnEV; am 01.11.2020 außer Kraft getreten und durch das GEG abgelöst)

BewG:

Bewertungsgesetz

1.4.2 Verwendete Wertermittlungsliteratur

- Immobilienmarktbericht 2025 des Gutachterausschusses
- W. Kleiber: Verkehrswertermittlung von Grundstücken, 9. überarbeitete Auflage 2022.

1.4.3 Software

Das Gutachten wurde unter Verwendung des von der Sprengnetter Real Estate Services GmbH, Bad Neuenahr-Ahrweiler entwickelten Softwareprogramms “Sprengnetter-ProSa” erstellt.



VON DER IHK WIESBADEN
ÖFFENTLICH BESTELLTER
UND VEREIDIGTER
SACHVERSTÄNDIGER FÜR
DIE BEWERTUNG VON
BEBAUTEN UND
UNBEBAUTEN
GRUNDSTÜCKEN.

MÜHLGRABEN 1
65396 WALLUF
TELEFON (06123) 7 22 77
TELEFAX (06123) 97 26 10
THOMAS.AUGUSTINI@T-ONLINE.DE

ST.-NR. 004 802 60591

1.5 Objektbezogene Unterlagen

Von dem Amtsgericht Idstein erhielt ich folgende Unterlage:

1.5.1 Auszugsweise Ablichtung des Grundbuchs von Niedernhausen Blatt 3921.

Mit Vollmacht des Amtsgerichts Idstein beschaffte ich nachfolgende Unterlagen:

1.5.2 Die Planunterlagen und die planungsrechtlichen Gegebenheiten wurden der bei dem Bauaufsichtsamt des Rheingau-Taunus-Kreises und der Gemeinde Niedernhausen vorliegenden Bauakte entnommen.**1.5.3 Auszug aus der Liegenschaftskarte.****1.5.4 Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis des Rheingau-Taunus-Kreises.****1.6 Objektbesichtigung**

Ein erster Besichtigungstermin am 16.07.2025 wurde dem Schuldner und der Gläubigerin mit Schreiben vom 23.06.2025 schriftlich mitgeteilt. Den Besichtigungstermin hat der Schuldner mit E-Mail vom 01.07.2025 abgesagt,

Dem Schuldner und der Gläubigerin wurde mit Schreiben vom 10.07.2025 ein zweiter Besichtigungstermin am 28.07.2025 erneut schriftlich angekündigt. An dem Ortstermin am 28.07.2025 in der Zeit von 10:00 Uhr bis 10:20 Uhr haben teilgenommen:

- Eine Vertreterin der Gläubigerin
- und der Sachverständige

Der Schuldner ist zu dem Besichtigungstermin am 28.07.2025 nicht erschienen. Da das Bewertungsgrundstück und das Wohnhaus nicht zugänglich waren, wurde das vorliegende Gutachten auftragsgemäß auf der Grundlage der Feststellungen im Rahmen der am 28.07.2025 durchgeführten Außenbesichtigung und den vorliegenden Objektunterlagen ausgearbeitet.

Einige während der Objektbesichtigung gefertigte Fotoaufnahmen sind diesem Gutachten in der Anlage beigelegt.



VON DER IHK WIESBADEN
ÖFFENTLICH BESTELLTER
UND VEREIDIGTER
SACHVERSTÄNDIGER FÜR
DIE BEWERTUNG VON
BEBAUTEN UND
UNBEBAUTEN
GRUNDSTÜCKEN.

MÜHLGRABEN 1
65396 WALLUF
TELEFON (06123) 7 22 77
TELEFAX (06123) 97 26 10
THOMAS.AUGUSTINI@T-ONLINE.DE

ST.-NR. 004 802 60591

2 Gegenstand der Wertermittlung

Es werden nachfolgend insbesondere die rechtlichen Gegebenheiten des Bewertungsobjektes beschrieben, jedoch ohne die planungsrechtlichen Gegebenheiten, die unter Nr. 3.4 dieses Gutachtens erläutert werden.

Die genaue Beschreibung des Grundstücks und der baulichen Anlagen erfolgt unter Nr. 3 und Nr. 4 dieses Gutachtens.

2.1 Grundbuch (nur auszugsweise)

Amtsgericht Idstein

Grundbuch von Niedernhausen

Blatt 3921

Bestandsverzeichnis:

lfd. Nr. 1: Gemarkung Niedernhausen, Flur 21 Flurstück 7

Hof- und Gebäudefläche

Fichtenstraße 36

Größe **7 a 85 m²**

Eintragungen in Abt. I des Grundbuches:

Aus datenschutzrechtlichen Gründen keine Angaben.

Eintragungen in Abt. II des Grundbuches:

lfd. Nr. 5: Die Zwangsversteigerung ist angeordnet (Amtsgericht Idstein - Zwangsversteigerungsgericht-, 42 K 9/25);

Anmerkung: Schuldverhältnisse, die ggf. in Abteilung III des Grundbuchs verzeichnet sein können, werden in diesem Gutachten nicht berücksichtigt. Es wird davon ausgegangen, dass ggf. valutierende Schulden gelöscht werden.

2.2 Öffentlich-rechtliche Gegebenheiten

Zu den öffentlich-rechtlichen Abgaben, Beiträgen und Gebühren liegen mir keine weiteren Informationen vor. Es wird deshalb unterstellt, dass alle Abgaben, Beiträge und Gebühren, die möglicherweise wertbeeinflussend sein können, erhoben und bezahlt sind.

Baulasten: Der Inhalt des Baulastenverzeichnisses des Rheingau-Taunus-Kreises wurde erfragt. Entsprechend einer schriftlichen Auskunft des Fachdienstes der Bauaufsicht des Rheingau-Taunus-Kreises vom 29.07.2025 enthält das Baulastenverzeichnis zu Lasten des Bewertungsgrundstücks keine Baulasteintragung.

Denkmalschutz: Keine Auflagen.

2.3 Miet-, Pacht- und sonstige Nutzungsverhältnisse

Soweit feststellbar wird unterstellt, dass eine Wohnung des Mehrfamilienhauses von dem Schuldner bewohnt wird. Weiterhin wird unterstellt, dass die weiteren in dem Wohnhaus vorhandenen Wohnungen zum Wertermittlungsstichtag bewohnt und vermietet waren.

Es gibt keine weiteren Informationen über Miet-, Pacht- und sonstige Nutzungsverhältnisse.



VON DER IHK WIESBADEN
ÖFFENTLICH BESTELLTER
UND VEREIDIGTER
SACHVERSTÄNDIGER FÜR
DIE BEWERTUNG VON
BEBAUTEN UND
UNBEBAUTEN
GRUNDSTÜCKEN.

MÜHLGRABEN 1
65396 WALLUF
TELEFON (06123) 7 22 77
TELEFAX (06123) 97 26 10
THOMAS.AUGUSTINI@T-ONLINE.DE

ST.-NR. 004 802 60591

2.4 Sonstige Rechte und Lasten am Grundstück

Mir sind keine Rechte und Lasten am Grundstück bekannt, die nicht im Grundbuch und nicht im Baulastenverzeichnis eingetragen sind, weshalb ich aufgrund fehlender gegenteiliger Informationen davon ausgehe, dass keine weiteren bestehen.

2.5 Berücksichtigung besonderer rechtlicher Gegebenheiten

In Abteilung II des Grundbuchs sind keine wertrelevanten Lasten und Beschränkungen vermerkt.

In dem Gutachten werden keine weiteren besonderen rechtlichen Gegebenheiten berücksichtigt.

2.6 Einheitswert, Gebäudeversicherung, frühere Wertermittlung

Es gibt keine Informationen über den Einheitswert des Bewertungsobjekts, den Versicherungswert und über bereits ausgearbeitete Verkehrswertgutachten.

3 Beschreibung des Grundstücks ohne bauliche Anlagen**3.1 Lagemerkmale****Gebietslage**

Land Hessen

(Einwohner zum 31.12.2024 = rd. 6.280.000)

Rheingau-Taunus-Kreis

(Einwohner zum 31.12.2024 = rd. 185.600)

Gemeinde Niedernhausen

(Einwohner zum 31.12.2024 = rd. 14.400)

Makrolage

Die Gemeinde Niedernhausen liegt im Rheingau-Taunus-Kreis (Regierungsbezirk Darmstadt) und befindet sich ca. 10 km nordöstlich von Wiesbaden bzw. rd. 18 km nördlich der rheinland-pfälzischen Landeshauptstadt Mainz. Niedernhausen beherbergt rd. 14.400 Einwohner (Stand: 31.12.2024), ist Teil der Metropolregion Frankfurt/Rhein-Main und übernimmt innerhalb der Planungsregion Südhessen die Funktion eines Unterzentrums. Darüber hinaus verläuft der Rhein südlich von Niedernhausen.

Das Statistische Bundesamt gibt zum Stichtag 30.06.2024 für Niedernhausen insgesamt ca. 5.600 sozialversicherungspflichtig Beschäftigte am Wohnort bzw. rd. 1.600 sozialversicherungspflichtig Beschäftigte am Arbeitsort bei einem Pendlersaldo von -3.981 Personen an. Zum vorgenannten Stichtag wurden 287 ortsansässige Betriebe erfasst.

Die Arbeitslosenquote beträgt nach der Bundesagentur für Arbeit im Rheingau-Taunus-Kreis derzeit 5,0 % (zum Vergleich: Hessen: 5,7 % und Deutschland: 6,2 %, Stand: Juni 2025). Die statistischen Ämter des Bundes und der Länder veröffentlichen aktuell einen Kaufkraftindex von 110,2 Punkten für den Rheingau-Taunus-Kreis, welcher über dem bundesweiten Durchschnittsniveau von 100 Punkten liegt.



VON DER IHK WIESBADEN
ÖFFENTLICH BESTELLTER
UND VEREIDIGTER
SACHVERSTÄNDIGER FÜR
DIE BEWERTUNG VON
BEBAUTEN UND
UNBEBAUTEN
GRUNDSTÜCKEN.

MÜHLGRABEN 1
65396 WALLUF
TELEFON (06123) 7 22 77
TELEFAX (06123) 97 26 10
THOMAS.AUGUSTINI@T-ONLINE.DE

ST.-NR. 004 802 60591

DIPL.-ING
THOMAS
AUGUSTINI

Im Rahmen der Kommuntentypisierung der Bertelsmann Stiftung wird Niedernhausen als wohlhabende Gemeinde im Umfeld eines Wirtschaftszentrums (Demographietyp 10) klassifiziert. Laut der aktuellen Ausgabe des Prognos Zukunftsatlas werden dem Makrostandort leichte Zukunftschancen attestiert. Hinsichtlich des lokalen Wohnungsmarkts liegt eine angespannte Situation mit durchschnittlicher Wohnungsbaulücke vor. Im zusammenfassenden Standortranking belegt der Rheingau-Taunus-Kreis den 128. Rang von insgesamt 400 Rängen.

Aufgrund der vorgenannten Faktoren wird die Makrolage insgesamt als mittel beurteilt.

Mikrolage

Das Bewertungsobjekt befindet sich ca. 800 m nördlich des Ortskerns von Niedernhausen in einem Wohngebiet. Die Umgebungsbebauung zeichnet sich entsprechend der Lage in einem Wohngebiet überwiegend durch wohnwirtschaftlich genutzte Objekte in Form von Zwei- und Mehrfamilienhäusern in offener Bauweise aus. Der Objektstandort ist nur von geringen Lärmimmissionen geprägt, was unter Berücksichtigung der vorliegenden Objektart einen neutralen Standortfaktor darstellt. In einem Umkreis von ca. 900 m um das Bewertungsobjekt sind neben drei Lebensmittelmärkten auch einige Restaurants vorhanden. Der periodische Bedarf kann somit in der näheren Umgebung gedeckt werden. Niedernhausen verfügt weiterhin über alle gängigen Schularten und die ärztliche Primärversorgung ist vor Ort ebenfalls gewährleistet. Auch die Deckung des aperiodischen Bedarfs ist weitestgehend gegeben, wobei sich ergänzende Einrichtungen im Stadtgebiet von Wiesbaden befinden.

Bedingt durch die Nähe zum Taunus existieren ausreichende Naherholungsmöglichkeiten im Umfeld der Immobilie.

Die Parkplatzsituation im öffentlichen Straßenraum ist trotz der Lage in einer Anliegerstraße sowie der Ortsrandlage leicht angespannt. Das Bewertungsobjekt verfügt jedoch über vier zugehörige Außenstellplätze sowie einen Garagenstellplatz.

Für die vorliegende Nutzung wird die Mikrolage insgesamt als mittel beurteilt.

Demografische Entwicklung

Gemäß dem Wirtschaftsförderungsinstitut Hessen wird für Niedernhausen bis zum Jahr 2035 ein leichtes Bevölkerungsdefizit in Höhe von 1,5 % im Vergleich zum Indexjahr 2017 prognostiziert.

Unter Berücksichtigung der Prognose für die Gemeinde Niedernhausen ist davon auszugehen, dass die Nachfrage nach Grundstücken, die mit einem Mehrfamilienhaus bebaut sind, vergleichsweise moderat sein wird.



VON DER IHK WIESBADEN
ÖFFENTLICH BESTELLTER
UND VEREIDIGTER
SACHVERSTÄNDIGER FÜR
DIE BEWERTUNG VON
BEBAUTEN UND
UNBEBAUTEN
GRUNDSTÜCKEN.

MÜHLGRABEN 1
65396 WALLUF
TELEFON (06123) 7 22 77
TELEFAX (06123) 97 26 10
THOMAS.AUGUSTINI@T-ONLINE.DE

ST.-NR. 004 802 60591

Verkehrsinfrastruktur

Niedernhausen ist über die Bundesstraße B455 sowie über die Autobahn A3 an das Individualverkehrsnetz angeschlossen. Die vom Objektstandort ausgehend nächstgelegene Auffahrt zur vorgenannten Autobahn liegt rd. 3,5 km südlich (Straßenentfernung) bei der Anschlussstelle 'Wiesbaden-/Niedernhausen'. Eine Bushaltestelle befindet sich in fußläufiger Entfernung und bietet über die hier verkehrenden Busse u.a. weiterführende Verbindungen zu den umliegenden Ortschaften. Eine günstige Anbindungsmöglichkeit an den Schienenverkehr besteht über die nächstgelegene, ortseigene S-Bahnstation 'Niedernhausen (Taunus)' mit Anschluss an das S-Bahnnetz Rhein-Main (Linie: S2). Die Distanzen zu den nächstgelegenen überregionalen Verkehrsknotenpunkten des öffentlichen Personenverkehrs betragen ca. 15 km zum IC(E)-Bahnhof 'Wiesbaden Hbf' bzw. rd. 31 km zum internationalen Verkehrsflughafen 'Frankfurt am Main'. Unter Berücksichtigung der genannten Faktoren liegt somit eine mittlere Verkehrsinfrastruktur vor.

Infrastruktur

Alle Einrichtungen der öffentlichen und privaten Infrastruktur sind in der Gemeinde Niedernhausen vorhanden. Geschäfte des täglichen Bedarfs stehen im Umfeld zur Verfügung.

Die Gemeinde Niedernhausen hat auch unter Berücksichtigung der Entfernung nach Wiesbaden und Frankfurt sowie in das Rhein-Main-Gebiet eine gute Infrastruktur.

Nachbarschaftsbebauung

Die Bebauung der Nachbargrundstücke wurde mit 2-geschossigen Wohnhäusern vollzogen. Bei offener Bauweise verfügen die umliegenden Grundstücke über vergleichsweise angemessene Flächen an Außenanlagen. Das Bewertungsgrundstück liegt in einem Wohngebiet.

Immissionen

Von der an dem Bewertungsgrundstücks vorbeiführenden, als Sackgasse ausgebauten Fichtenstraße, gehen tagsüber und nachts vergleichsweise geringe Lärmbelastungen des innerörtlichen Anliegerverkehrs der umliegenden Grundstücke aus.

Der Lärmpegel des innerörtlichen Anliegerverkehrs beträgt gemäß der Umgebungslärmkartierung 2022 (Datengrundlage: Hessische Verwaltung für Bodenmanagement und Geoinformation und GeoBasis) tagsüber > 55 bis 59 db(A).

Weitere wesentliche erwähnenswerte Immissionen waren während der Besichtigung nicht feststellbar.

Lagequalität

Die Lagequalität findet unter Beachtung der Lage, des Umfeldes in einem Wohngebiet der Gemeinde Niedernhausen und der Infrastruktur eine „mittlere“ Bewertung.



VON DER IHK WIESBADEN
ÖFFENTLICH BESTELLTER
UND VEREIDIGTER
SACHVERSTÄNDIGER FÜR
DIE BEWERTUNG VON
BEBAUTEN UND
UNBEBAUTEN
GRUNDSTÜCKEN.

MÜHLGRABEN 1
65396 WALLUF
TELEFON (06123) 7 22 77
TELEFAX (06123) 97 26 10
THOMAS.AUGUSTINI@T-ONLINE.DE

ST.-NR. 004 802 60591

3.2 Beschaffenheitsmerkmale

Größe

Größe des Grundstücks A = 785 m²

Zuschnitt

Grundstück in Mittellage

Abmessungen: Grundstücksbreite von ca. 18 Meter

Grundstückstiefe i.M. ca. 42 Meter

Form: Annähernd rechteckige Grundstücksgestalt.

Oberflächengestaltung

Das Grundstück liegt auf einem von Norden nach Süden abfallenden Gelände. Die Höhenunterschiede im Gelände wurden durch die vorhandene Bebauung und die Geländeprofilierung ausgeglichen. Der nicht überbaute Bereich des Bewertungsgrundstücks wurde sowohl als Zugang und Stellplätze befestigt als auch als Garten gestaltet.

Grenzverhältnisse

Aus der Liegenschaftskarte ist keine Überbauung der angrenzenden Grundstücke ersichtlich. Es wird unterstellt, dass die erforderlichen Grenzabstände zu den Nachbargrundstücken eingehalten werden.

Erschließungsanlagen

Die Fichtenstraße ist im Bereich des Bewertungsgrundstücks eine als Sackgasse voll ausgebaute innerörtliche Anliegerstraße mit Gehwegen. Der Zugang und die Zufahrt zu dem Grundstück erfolgt direkt von der Fichtenstraße.

Anlagen zur Ver- und Entsorgung

Es sind die erforderlichen Anschlüsse der öffentlichen Ver- und Entsorgung vorhanden.

3.3 Bodenbeschaffenheit

Bodenbeschaffenheit, Untergrundverhältnisse, evtl. Altlasten und evtl. unterirdische Leitungen zu untersuchen ist nicht Gegenstand des Auftrages dieses Gutachtens. Bei der Ortsbesichtigung waren an der Oberfläche keine Hinweise sichtbar, die auf besondere, wertbeeinflussende Bodenbeschaffenheitsmerkmale hindeuten können. Evtl. vorhandene Altlasten im Boden (beispielsweise Industrie- und anderer Müll, Fremdlagerungen, Versickerungen im Erdreich, Kontaminationen durch Zerstörung bzw. schadhafter unterirdischer Leitungssysteme und Tanks, Verfüllungen und Aufhaltungen) sind in dieser Wertermittlung nicht berücksichtigt.

Resultierend wird für diese Wertermittlung unterstellt, dass keine besonderen wertbeeinflussenden Boden- und Baugrundverhältnisse, insbesondere keine Kontaminationen, vorliegen.



VON DER IHK WIESBADEN
ÖFFENTLICH BESTELLTER
UND VEREIDIGTER
SACHVERSTÄNDIGER FÜR
DIE BEWERTUNG VON
BEBAUTEN UND
UNBEBAUTEN
GRUNDSTÜCKEN.

MÜHLGRABEN 1
65396 WALLUF
TELEFON (06123) 7 22 77
TELEFAX (06123) 97 26 10
THOMAS.AUGUSTINI@T-ONLINE.DE

ST.-NR. 004 802 60591

3.4 Baurechtlicher Zustand und planungsrechtliche Gegebenheiten (nur auszugsweise)

Entwicklungszustand

Qualitätsstufe: Baureifes Land.

Das Grundstück ist bebaut.

Art und Maß der zulässigen baulichen Nutzung

Flächennutzungsplan:

Entsprechend dem rechtsverbindlichen Flächennutzungsplan der Gemeinde Niedernhausen, liegt das Bewertungsgrundstück im Bereich einer Wohnbaufläche (W).

Bebauungsplan:

Das Bewertungsgrundstück liegt im Geltungsbereich des rechtsverbindlichen Bebauungsplans „Am Lenzhahner Weg“. Für den Bereich des Bewertungsobjekts trifft der Bebauungsplan folgende Festsetzungen:

WR = Reines Wohngebiet

GRZ = 0,4 (Grundflächenzahl)

GFZ = 0,7 (Geschossflächenzahl)

II = 2 Vollgeschosse Offene Bauweise

Art und Maß der tatsächlichen baulichen Nutzung

Aus den vorliegenden Objektunterlagen war kein Nachweis über das Maß der baulichen Nutzung zu entnehmen.

DIPL.-ING
THOMAS
AUGUSTINI



VON DER IHK WIESBADEN
ÖFFENTLICH BESTELLTER
UND VEREIDIGTER
SACHVERSTÄNDIGER FÜR
DIE BEWERTUNG VON
BEBAUTEN UND
UNBEBAUTEN
GRUNDSTÜCKEN.

MÜHLGRABEN 1
65396 WALLUF
TELEFON (06123) 7 22 77
TELEFAX (06123) 97 26 10
THOMAS.AUGUSTINI@T-ONLINE.DE

ST.-NR. 004 802 60591

4 Beschreibung der baulichen Anlagen

Die Beschreibung bezieht sich auf das auf dem Bewertungsgrundstück vorhandene Mehrfamilienhaus und die Garage. Die Angaben erfolgen entsprechend den Feststellungen während der Objektbesichtigung von außen, den aus der Bauakte entnommenen Informationen sowie baujahrestypischen Annahmen.

4.1 Mehrfamilienhaus**4.1.1 Art, Baujahr, Nutzung****Art**

Freistehendes 2-geschossiges Mehrfamilienhaus, voll unterkellert mit ausgebautem Dachgeschoss in Satteldachkonstruktion.

Baujahr

Mit Bauschein Nr. 31-034/72 vom 07.12.1972 wurde der „Neubau eines Mehrfamilienwohnhauses (5 WE) mit Pkw-Garage und Ölfeuerungsanlage“ genehmigt. Entsprechend den aus der Bauakte entnommenen Abnahmebescheinigungen wird unterstellt, dass Wohnhaus im Jahr 1977 errichtet wurde. In dem vorliegenden Gutachten wird als Ursprungsbaujahr das Jahr **1977** in Ansatz gebracht.

Weiterhin wurde mit einem 1. Nachtrags-Bauschein Nr. 31-037/72 vom 17.10.1973 folgende Maßnahme genehmigt: „Flächengestaltungsplan u. geänderte Ausführung im Keller“.

Es gibt keine Informationen über mögliche in der Vergangenheit durchgeführte Modernisierungsmaßnahmen.

Nutzung

<u>Kellergeschoss:</u>	1. Wohnung: 2, Zimmer, Küche, Bad und Flu. Kellerräume und Heizungskeller
<u>Erdgeschoss rechts:</u>	2. Wohnung: 1 Zimmer, Küche, Bad/WC, Diele, WC u. Garderobe, Abstellraum und Balkon
<u>Erdgeschoss links:</u>	3. Wohnung: 2 Zimmer, Kochnische, Bad/WC, Flur und Balkon
<u>Obergeschoss rechts:</u>	4. Wohnung: 1 Zimmer, Küche, Bad/WC, Diele, WC u. Garderobe, Abstellraum und Balkon
<u>Obergeschoss links:</u>	5. Wohnung: 2 Zimmer, Kochnische, Bad/WC, Flur und Balkon
<u>Dachgeschoss:</u>	Einzelzimmer als Zubehörräume der Wohnungen im Erd- und Obergeschoss zu verwenden. 2 Zimmer, WC u. Dusche, Flur

4.1.2 Bauzahlen

Die Brutto-Grundfläche des Wohnhauses wurde anhand der vorliegenden Grundrisse durch eigene Berechnungen ermittelt..

Brutto-Grundfläche

Gem. Anlage:

Brutto-Grundfläche (BGF) = ca. **575,04 m²**



VON DER IHK WIESBADEN
ÖFFENTLICH BESTELLTER
UND VEREIDIGTER
SACHVERSTÄNDIGER FÜR
DIE BEWERTUNG VON
BEBAUTEN UND
UNBEBAUTEN
GRUNDSTÜCKEN.

MÜHLGRABEN 1
65396 WALLUF
TELEFON (06123) 7 22 77
TELEFAX (06123) 97 26 10
THOMAS.AUGUSTINI@T-ONLINE.DE

ST.-NR. 004 802 60591

Wohn- und Nutzflächen (nur mietfähig)

Die Wohn- und Nutzflächen des Wohnhauses werden entsprechend der aus der Bauakte entnommenen und in der Anlage beigefügten „Berechnung der Wohn- u. Nutzflächen“ in dem vorliegenden Gutachten in Ansatz gebracht. Die Berechnungen können teilweise von den diesbezüglichen Vorschriften (DIN 277; II. BV, WoFIV) abweichen, sie sind deshalb nur als Grundlage dieses Gutachtens verwendbar.

Wohnung Untergeschoss:	ca. 57,35 m ²
Wohnung Erdgeschoss rechts:	ca. 55,82 m ²
Wohnung Erdgeschoss links:	ca. 39,80 m ²
Wohnung Obergeschoss rechts:	ca. 55,82 m ²
Wohnung Obergeschoss links:	ca. 39,80 m ²
Einzelzimmer im Dachgeschoss	<u>ca. 53,31 m²</u>
Wohnfläche gesamt:	ca. 301,90 m ²

Die Balkone wurde mit ¼ der Grundfläche berücksichtigt.

4.1.3 Rohbau und Fassade**Fundamente, Wände, Decken**

Fundamente:	Beton-Streifenfundament oder Betonbodenplatte
Außenwände:	Kellergeschoss aus Hohlblockmauerwerk. Obergeschosse aus Hochlochziegelmauerwerk.
Innenwände:	Tragende und nicht tragende Wände aus Mauerwerk.
Decken:	Stahlbeton-Fertigteildecken über allen Geschossen.

Treppen

Einläufige gewendelte Geschosstreppe vom Keller- zum Dachgeschoss aus Stahlbeton mit Geländer und Handlauf aus Stahl.

Dach

Satteldach mit Betondachsteinen eingedeckt. Regenrinnen und Regenfallrohre aus Zinkblech.

Fassade

Fassade mit Rauputz (und WDVS), Sockel verputzt und gestrichen.

Gebäudeeingang

Der Zugang zu dem Grundstück erfolgt von der Nordseite des Hauses über einen überdachten Hauseingang mit Treppenanlage. Haustür mit Glasausschnitten. Separate Briefkastenanlage mit integrierten Klingeln im Zugangsbereich.



VON DER IHK WIESBADEN
ÖFFENTLICH BESTELLTER
UND VEREIDIGTER
SACHVERSTÄNDIGER FÜR
DIE BEWERTUNG VON
BEBAUTEN UND
UNBEBAUTEN
GRUNDSTÜCKEN.

MÜHLGRABEN 1
65396 WALLUF
TELEFON (06123) 7 22 77
TELEFAX (06123) 97 26 10
THOMAS.AUGUSTINI@T-ONLINE.DE

ST.-NR. 004 802 60591

4.1.4 Ausbau (Die Beschreibung des Ausbaus erfolgt unter baujahrestypischen Annahmen)**Heizung**

Es wird unterstellt, dass das Mehrfamilienhaus über eine im Kellergeschoss installierte Öl-Zentralheizung (Baujahr unbekannt) beheizt. Mögliche immissionsschutzrechtliche Auflagen wurden nicht geprüft und sind nicht bekannt.

In den Wohnräumen Beheizung über Plattenheizkörper oder Radiatoren.

Warmwasserbereitung

Zentrale Warmwasserversorgung über die Zentralheizung oder dezentral über elektrische Boiler.

Sanitäre Einrichtungen

Die Wohnungen verfügen über die folgenden Sanitärräume:

Bad mit eingebauter Badewanne oder Dusche, WC-Anlage und Waschbecken.

Wohnungen im Erdgeschoss links und Obergeschoss links zusätzlich WC mit WC-Anlage und Waschtisch.

Versorgungsleitungen

Versorgungsleitungen unter Putz oder in Versorgungsschächten verlegt. Normale Anzahl an Schaltern und Steckdosen.

Antenne/ Kabelanschluss

Versorgung erfolgt über einen Kabelanschluss oder eine Parabolantenne.

Fenster

Kunststofffenster mit Isolierverglasung und Kunststoffrollläden.

Türen

Glatte Röhrenspantüren in Umfassungszargen.

Bodenbeläge, Wand- und Deckenbekleidungen

Für die Wohnungen werden die folgenden Beläge, Wand- und Deckenbekleidungen unterstellt:

Wohn- und Schlafzimmer:

Bodenbelag: Laminat oder Teppichboden

Wandbekleidung: Rauhfasertapeten

Deckenbekleidung: Rauhfasertapeten oder Putzflächen gestrichen

Küche:

Bodenbelag: Fliesen

Wandbekleidung: Fliesenspiegel im Bereich der Küchenmöbel, Rauhfasertapeten

Deckenbekleidung: Rauhfasertapeten oder Putzflächen gestrichen

Bad/WC:

Bodenbelag: Fliesen

Wandbekleidung: Wandflächen gefliest.

Deckenbekleidung: Putzflächen gestrichen



VON DER IHK WIESBADEN
ÖFFENTLICH BESTELLTER
UND VEREIDIGTER
SACHVERSTÄNDIGER FÜR
DIE BEWERTUNG VON
BEBAUTEN UND
UNBEBAUTEN
GRUNDSTÜCKEN.

MÜHLGRABEN 1
65396 WALLUF
TELEFON (06123) 7 22 77
TELEFAX (06123) 97 26 10
THOMAS.AUGUSTINI@T-ONLINE.DE

ST.-NR. 004 802 60591

Einbaumöbel und Einrichtungsgegenstände

In der Bewertung werden keine Einbaumöbel und Einrichtungsgegenstände berücksichtigt.

4.1.5 Grundrissgestaltung

Die Wohnungen haben, soweit aus den Grundrissen ersichtlich, eine zweckmäßige Grundrissgestaltung.

Aus der Grundrissgestaltung ergeben sich keine Ansätze für eine wirtschaftliche Wertminderung.

4.1.6 Belichtungs- und Belüftungsverhältnisse

Das Mehrfamilienwohnhaus verfügt über normale Belichtungs- und Belüftungsverhältnisse. Eine Querlüftung ist möglich. Die Sanitärräume in den Obergeschossen sind außenliegend und können über ein Fenster be- und entlüftet werden. Das Bad im Kellergeschoss ist innenliegend.

4.1.7 Besondere Bauteile

Das Wohnhaus verfügt über folgende besondere Bauteile:

- Überdachter Hauseingang
- Balkone

4.1.8 Besondere Betriebseinrichtungen

Es gibt keine Informationen über besondere Betriebseinrichtungen.

4.1.9 Energetische Eigenschaften

Ein Energieausweis für Wohngebäude gemäß den §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) lag im Rahmen der Bearbeitung des vorliegenden Gutachtens nicht vor.

In dem vorliegenden Gutachten werden keine Maßnahmen zur energetischen Ertüchtigung des Gebäudes berücksichtigt.

4.2 PKW-Stellplätze/ Garage

Auf dem Grundstück wurde eine Einzelgarage errichtet und Außenstellplätze angelegt.

Es wird unterstellt, dass von Seiten der Gemeinde Niedernhausen keine Auflagen bezüglich der Stellplätze bestehen.

4.3 Außenanlagen einschl. sonstiger Anlagen

Das Wohnhausgrundstück wurde im Bereich des Zugangs und der Außenstellplätze mit Verbundsteinpflaster befestigt. Die Außenanlage wurde gärtnerisch gestaltet.

4.4 Baulicher Zustand

Entsprechend den möglichen Feststellungen während der Objektbesichtigung von außen wird unterstellt, dass sich das Gebäude in einem altersbedingt normal abgenutzten baulichen Zustand befindet.

Wesentliche Bauschäden oder Baumängel waren von außen nicht feststellbar.



VON DER IHK WIESBADEN
ÖFFENTLICH BESTELLTER
UND VEREIDIGTER
SACHVERSTÄNDIGER FÜR
DIE BEWERTUNG VON
BEBAUTEN UND
UNBEBAUTEN
GRUNDSTÜCKEN.

MÜHLGRABEN 1
65396 WALLUF
TELEFON (06123) 7 22 77
TELEFAX (06123) 97 26 10
THOMAS.AUGUSTINI@T-ONLINE.DE

ST.-NR. 004 802 60591

4.5 Nebengebäude

Einzelgarage:

1-geschossiges Gebäude, unterkellert,
Flachdach
Baujahr 1977
Wände aus Mauerwerk,
Decke in Stahlbeton
Fassade mit Rauputz
Brutto-Grundfläche BGF = ca. 42 m²

4.6 Gesamtbeurteilung

Das Mehrfamilienhaus eignet sich unter Berücksichtigung der Lage und der dem Standard des Baujahres unterstellten Ausstattung für eine Wohnnutzung.

Es liegen keine Informationen über mögliche Baumängel oder Bauschäden vor. Es wird weiterhin unterstellt, dass sich die Wohnungen zum Wertermittlungsstichtag in einem normalen Unterhaltungs- und Renovierungszustand befanden.

Eine Verwertung erscheint unter Berücksichtigung der Lage in einem Wohngebiet der Gemeinde Niedernhausen und der Nachfrage am örtlichen Immobilienmarkt nach Mehrfamilienhäusern in einem angemessenen Zeitraum möglich.

5 Verfahrenswahl mit Begründung

Entsprechend den Gepflogenheiten im gewöhnlichen Geschäftsverkehr und der sonstigen Umstände dieses Einzelfalls, insbesondere der Eignung der zur Verfügung stehenden Daten (vgl. § 6 Abs. 1 Satz 2 ImmoWertV 21) ist der Verkehrswert von Grundstücken mit der Nutzbarkeit des Bewertungsobjekts vorrangig mit Hilfe des **Ertragswertverfahrens** (gem. §§ 27 – 34 ImmoWertV 21) zu ermitteln, weil bei der Kaufpreisbildung der marktüblich erzielbare Ertrag im Vordergrund steht.

Der vorläufige Ertragswert ergibt sich als Summe aus dem Bodenwert, des Reinertrags, der Restnutzungsdauer und des objektspezifisch angepassten Liegenschaftszinssatzes.

Zusätzlich wird eine **Sachwertermittlung** durchgeführt; das Ergebnis wird unterstützend für die Ermittlung des Verkehrswerts (auch zur Beurteilung der Nachhaltigkeit des Werts der baulichen Substanz) herangezogen.

Das Sachwertverfahren (gem. §§ 35 – 39 ImmoWertV 21) basiert im Wesentlichen auf der Beurteilung des Substanzwerts. Der vorläufige Sachwert (d. h. der Substanzwert des Grundstücks) wird als Summe aus dem Bodenwert, dem vorläufigen Sachwert der baulichen Anlagen und dem vorläufigen Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen ermittelt.

Der **Bodenwert** ist jeweils getrennt vom Wert der baulichen und sonstigen Anlagen bzw. vom Ertragswert der baulichen Anlagen i. d. R. auf der Grundlage von Vergleichskaufpreisen im Vergleichswertverfahren (vgl. § 40 Abs. 1 ImmoWertV 21) so zu ermitteln, wie er sich ergeben würde, wenn das Grundstück unbebaut wäre.



VON DER IHK WIESBADEN
ÖFFENTLICH BESTELLTER
UND VEREIDIGTER
SACHVERSTÄNDIGER FÜR
DIE BEWERTUNG VON
BEBAUTEN UND
UNBEBAUTEN
GRUNDSTÜCKEN.

MÜHLGRABEN 1
65396 WALLUF
TELEFON (06123) 7 22 77
TELEFAX (06123) 97 26 10
THOMAS.AUGUSTINI@T-ONLINE.DE

ST.-NR. 004 802 60591

Liegen jedoch geeignete Bodenrichtwerte vor, so können diese zur Bodenwertermittlung herangezogen werden (vgl. § 40 Abs. 2 ImmoWertV 21). Der Bodenrichtwert ist der durchschnittliche Lagewert des Bodens für eine Mehrheit von Grundstücken, die zu einer Bodenrichtwertzone zusammengefasst werden, für die im Wesentlichen gleiche Nutzungs- und Wertverhältnisse vorliegen. Er ist bezogen auf den Quadratmeter Grundstücksfläche. Der veröffentlichte Bodenrichtwert wurde bezüglich seiner absoluten Höhe auf Plausibilität überprüft und als zutreffend beurteilt. Die nachstehende Bodenwertermittlung erfolgt deshalb auf der Grundlage des Bodenrichtwerts.

Abweichungen des Bewertungsgrundstücks von dem Richtwertgrundstück in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen – wie Erschließungszustand, beitragsrechtlicher Zustand, Lagemerkmale, Art und Maß der baulichen oder sonstigen Nutzung, Bodenbeschaffenheit, Grundstückszuschnitt – sind durch entsprechende Anpassungen des Bodenrichtwerts berücksichtigt.

Sowohl bei der Sachwert- als auch bei der Ertragswertermittlung sind alle, das Bewertungsgrundstück betreffenden besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale sachgemäß zu berücksichtigen. Dazu zählen insbesondere:

- besondere Ertragsverhältnisse (z. B. Abweichungen von der marktüblich erzielbaren Miete),
- Baumängel und Bauschäden,
- grundstücksbezogene Rechte und Belastungen,
- Nutzung des Grundstücks für Werbezwecke und
- Abweichungen in der Grundstücksgröße, insbesondere wenn Teilflächen selbstständig verwertbar sind.



VON DER IHK WIESBADEN
ÖFFENTLICH BESTELLTER
UND VEREIDIGTER
SACHVERSTÄNDIGER FÜR
DIE BEWERTUNG VON
BEBAUTEN UND
UNBEBAUTEN
GRUNDSTÜCKEN.

MÜHLGRABEN 1
65396 WALLUF
TELEFON (06123) 7 22 77
TELEFAX (06123) 97 26 10
THOMAS.AUGUSTINI@T-ONLINE.DE

ST.-NR. 004 802 60591

6 Ermittlung des Bodenwertes

Die Ermittlung erfolgt nach dem Vergleichswertverfahren entsprechend § 13 f, ImmoWertV 21. Grundlagen für die Ermittlung des Bodenwertes eines bebauten Grundstücks sind:

- neueste Verkaufspreise unbebauter Grundstücke mit vergleichbaren Nutzungs- und Lagemerkmalen,
- die Bodenrichtwerte des zuständigen Gutachterausschusses,
- Umrechnungskoeffizienten nach der Wert R06, Anlage 11, oder nach Angaben des Gutachterausschusses, die das unterschiedliche Maß der baulichen Nutzung zwischen Vergleichs- (Richtwert-) und Bewertungsgrundstück ausdrücken,
- die Bebauungsmerkmale wie Gebäudealter, Funktionalität, technischer Zustand etc..

6.1 Bodenrichtwert (§ 196 BauGB)

Der Gutachterausschuss für Immobilienwerte (§§ 192 ff. BauGB) für den Bereich des Rheingau-Taunus-Kreises hat zum **Stichtag 01.01.2024** als Bodenrichtwert für das Gebiet der Gemeinde Niedernhausen für die Bodenrichtwertzone Nr. 6700004, in der das Bewertungsobjekt liegt, festgestellt:

460,00 €/m² ebf

Der Richtwert bezieht sich auf ein Grundstück der Qualitätsstufe mit folgenden Merkmalen:

Qualität = Baureifes Land
 Nutzungsart = Wohnbaufläche
 Fläche des
 Richtwertgrundstücks = 700 m²
 Beitrags- und abgabe-
 rechtlicher Zustand = erschließungsbeitragsfrei



VON DER IHK WIESBADEN
 ÖFFENTLICH BESTELLTER
 UND VEREIDIGTER
 SACHVERSTÄNDIGER FÜR
 DIE BEWERTUNG VON
 BEBAUTEN UND
 UNBEBAUTEN
 GRUNDSTÜCKEN.

MÜHLGRABEN 1
 65396 WALLUF
 TELEFON (06123) 7 22 77
 TELEFAX (06123) 97 26 10
 THOMAS.AUGUSTINI@T-ONLINE.DE

ST.-NR. 004 802 60591

6.2 Abweichungen vom Bodenrichtwert

Eine Bodenwertänderung vom 01.01.2024 bis zum Wertermittlungsstichtag ist nicht erkennbar. Das Bewertungsobjekt ist in bebautem Zustand. Die umliegenden Grundstücke stimmen bezüglich ihrer Lage, Entwicklungszustand, planungsrechtlichen Gegebenheiten, Erschließungszustand und auch dem Verhältnis der Grundstücksgrößen weitestgehend mit dem Bewertungsobjekt überein.

Grundstücksgröße

Der Bodenrichtwert bezieht sich auf eine Grundstücksgröße von 700 m². Das Bewertungsgrundstück hat eine Größe von 785 m². Der Bodenrichtwert wird an die Größe des Bewertungsgrundstücks angepasst.

Grundsätzlich gilt: Je größer eine Grundstücksfläche ist, umso höher ist der absolute Bodenwert. Damit geht aber auch die Nachfrage nach dem Grundstück zurück, was einen geringeren relativen Bodenwert zur Folge hat. D. h. der relative Bodenwert steht in einem funktionalen Zusammenhang zur Grundstücksfläche.

Die Umrechnung von der Grundstücksfläche des BRW-Grundstücks auf die Grundstücksfläche des Bewertungsgrundstücks erfolgt unter Verwendung der vom Gutachterausschuss für Immobilienwerte für den Bereich des Rheingau-Taunus-Kreises in dem Immobilienmarktbericht 2025 veröffentlichten Umrechnungskoeffizienten für Grundstücksgrößen.

Für das Richtwertgrundstück mit einer Größe von 700 m² ergibt sich ein Umrechnungskoeffizient von 0,96. Für das Bewertungsgrundstück mit einer Größe von 785 m² beträgt der Umrechnungskoeffizient rd. 0,95. Danach ermittelt sich der an die Größe des Bewertungsgrundstücks angepasste Bodenrichtwert wie folgt:

$$460,00 \text{ €/m}^2 \times (0,95/0,96) = \text{rd. } 455,00 \text{ €/m}^2$$

Grundstücksgestalt (Zuschnitt, Form)

Als ideale geometrische Form eines Baugrundstücks gilt das Rechteck bzw. das Quadrat, weil hierbei jeweils 2 Seiten parallel zueinander verlaufen und sämtliche Winkel 90° haben. Das ideale Verhältnis von Grundstücksbreite (Straßenfrontlänge) zur Grundstückstiefe leitet sich dabei im Einzelfall aus den planungs- und bauordnungsrechtlich vorgegebenen Bebauungsmöglichkeiten ab.

Bei unzuweckmäßig geschnittenen Grundstücken, können jedoch Erschwernisse der Grundstücksnutzung entstehen und demzufolge wäre ein Bodenwertabschlag anzubringen.

Das Bewertungsgrundstück hat eine annähernd rechteckige Grundstücksgestalt und befindet sich im bebauten Zustand. Der Bodenrichtwert wird nicht an die Grundstücksgestalt angepasst.



VON DER IHK WIESBADEN
ÖFFENTLICH BESTELLTER
UND VEREIDIGTER
SACHVERSTÄNDIGER FÜR
DIE BEWERTUNG VON
BEBAUTEN UND
UNBEBAUTEN
GRUNDSTÜCKEN.

MÜHLGRABEN 1
65396 WALLUF
TELEFON (06123) 7 22 77
TELEFAX (06123) 97 26 10
THOMAS.AUGUSTINI@T-ONLINE.DE

ST.-NR. 004 802 60591

Wohnlage

Bei Wohnimmobilien handelt es sich um Objekte, bei denen das Wohnen im Vordergrund der Nutzung steht, und zwar unabhängig davon, ob es sich um eine Eigennutzung handelt oder das Objekt vermietet ist.

Das Bewertungsgrundstück hat unter Berücksichtigung der Mikrolage und insbesondere aufgrund der Lage in der bebauten Ortslage der Gemeinde Niedernhausen eine mittlere Wohnlage. Die Lageverhältnisse in ihrer Komplexität lassen sich nicht durch bestimmte Kenngrößen messen. Unter Berücksichtigung der innerörtlichen Lage wird der an die Größe des Bewertungsgrundstücks angepasste Bodenrichtwert nicht weitergehend angepasst.

6.3 Bodenwert im bebauten Zustand

Der Bodenwert des bebauten Bewertungsgrundstücks abgeleitet aus dem an die Größe des Bewertungsgrundstücks angepasste Bodenrichtwert ergibt sich wie folgt:

785 m ² x 455,00 €/m ²	= 357.175,00 €
Bodenwert	= 357.175,00 €
Bodenwert gerundet	= 357.000,00 €
	=====



VON DER IHK WIESBADEN
ÖFFENTLICH BESTELLTER
UND VEREIDIGTER
SACHVERSTÄNDIGER FÜR
DIE BEWERTUNG VON
BEBAUTEN UND
UNBEBAUTEN
GRUNDSTÜCKEN.

MÜHLGRABEN 1
65396 WALLUF
TELEFON (06123) 7 22 77
TELEFAX (06123) 97 26 10
THOMAS.AUGUSTINI@T-ONLINE.DE

ST.-NR. 004 802 60591

7 Ermittlung des Ertragswertes (§§ 27 - 34 ImmoWertV 21)

Das Modell für die Ermittlung des Ertragswerts ist in den §§ 27 – 34 ImmoWertV 21 beschrieben.

Die Ermittlung des Ertragswerts basiert auf den marktüblich erzielbaren jährlichen Erträgen (insbesondere Mieten und Pachten) aus dem Grundstück. Die Summe aller Erträge wird als **Rohertrag** bezeichnet. Maßgeblich für den vorläufigen (Ertrags)Wert des Grundstücks ist jedoch der **Reinertrag**. Der Reinertrag ermittelt sich als Rohertrag abzüglich der Aufwendungen, die der Eigentümer für die Bewirtschaftung einschließlich Erhaltung des Grundstücks aufwenden muss (**Bewirtschaftungskosten**).

Das Ertragswertverfahren fußt auf der Überlegung, dass der dem Grundstückseigentümer verbleibende Reinertrag aus dem Grundstück die Verzinsung des Grundstückswerts (bzw. des dafür gezahlten Kaufpreises) darstellt. Deshalb wird der Ertragswert als **Rentenbarwert** durch Kapitalisierung des Reinertrags bestimmt.

Hierbei ist zu beachten, dass der Reinertrag für ein bebautes Grundstück sowohl die Verzinsung für den Grund und Boden als auch für die auf dem Grundstück vorhandenen baulichen (insbesondere Gebäude) und sonstigen Anlagen (z. B. Anpflanzungen) darstellt. Der Grund und Boden gilt grundsätzlich als unvergänglich (bzw. unzerstörbar). Dagegen ist die (wirtschaftliche) **Restnutzungsdauer** der baulichen und sonstigen Anlagen zeitlich begrenzt.

Der **Bodenwert** ist getrennt vom Wert der Gebäude und Außenanlagen i. d. R. im Vergleichswertverfahren (vgl. § 40 Abs. 1 ImmoWertV 21) grundsätzlich so zu ermitteln, wie er sich ergeben würde, wenn das Grundstück unbebaut wäre.

Der auf den Bodenwert entfallende Reinertragsanteil wird durch Multiplikation des Bodenwerts mit dem **Liegenschaftszinssatz** bestimmt. (Der Bodenertragsanteil stellt somit die ewige Rentenrate des Bodenwerts dar.)

Der auf die baulichen Anlagen entfallende Reinertragsanteil ergibt sich als Differenz „(Gesamt)Reinertrag des Grundstücks“ abzüglich „Reinertragsanteil des Grund und Bodens“.

Der vorläufige **Ertragswert der baulichen Anlagen** wird durch Kapitalisierung (d. h. Zeitrentenbarwertberechnung) des (Rein)Ertragsanteils der baulichen und sonstigen Anlagen unter Verwendung des Liegenschaftszinssatzes und der Restnutzungsdauer ermittelt.

Der vorläufige Ertragswert setzt sich aus der Summe von „Bodenwert“ und „vorläufigem Ertragswert der baulichen Anlagen“ zusammen.

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

Das **Ertragswertverfahren** stellt insbesondere durch Verwendung des aus Kaufpreisen abgeleiteten Liegenschaftszinssatzes **einen Kaufpreisvergleich** im Wesentlichen auf der Grundlage des marktüblich erzielbaren Grundstücksreinertrages dar.



VON DER IHK WIESBADEN
ÖFFENTLICH BESTELLTER
UND VEREIDIGTER
SACHVERSTÄNDIGER FÜR
DIE BEWERTUNG VON
BEBAUTEN UND
UNBEBAUTEN
GRUNDSTÜCKEN.

MÜHLGRABEN 1
65396 WALLUF
TELEFON (06123) 7 22 77
TELEFAX (06123) 97 26 10
THOMAS.AUGUSTINI@T-ONLINE.DE

ST.-NR. 004 802 60591

Aus der Anlage 4 sind die Nutzflächen zu ersehen. Danach hat das Mehrfamilienhaus entsprechend den in der Anlage beigefügten Nutzflächenberechnungen eine vermietbare Wohnfläche von ca. **301,90 m²**.

7.1 **Alter, Gesamt- und Restnutzungsdauer (§ 4 i. V. m. § 12 Abs. 5 ImmoWertV 21) und Alterswertminderung (§ 38 ImmoWertV 21)**

Ermittlung der standardbezogenen GND für das Bürogebäude

Die GND wird als gewichteter Mittelwert aus den für die gewählte Gebäudeart und den Ausstattungsstandards tabellierten üblichen Gesamtnutzungsdauern bestimmt. Die relativen Gebäudeanteile für die Gewichtung der GND wurden auf der Grundlage der diesbezüglichen Angaben in den Ausstattungsstandard-Tabellen bzw. Bauteiltabellen geschätzt.

Standard	1	2	3	4	5
übliche GND [Jahre]	60	65	70	75	80

Die standardbezogene Gesamtnutzungsdauer wird mit **70 Jahren** in Ansatz gebracht.

Die Restnutzungsdauer bezeichnet gemäß § 4 Abs. 3 ImmoWertV 21 die Anzahl der Jahre in denen die Anlage bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung voraussichtlich wirtschaftlich genutzt werden kann. Der Restnutzungsdauer wird in erster Näherung die Differenz aus 'üblicher Gesamtnutzungsdauer' abzüglich 'tatsächlichem Lebensalter am Wertermittlungsstichtag' zugrunde gelegt.

Diese wird allerdings dann verlängert (d. h. das Gebäude fiktiv verjüngt), wenn beim Bewertungsobjekt wesentliche Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt wurden oder in den Wertermittlungsansätzen unmittelbar erforderliche Arbeiten zur Beseitigung des Unterhaltungszustands sowie zur Modernisierung in der Wertermittlung als bereits durchgeführt unterstellt werden.

Differenzierte Ermittlung der Restnutzungsdauer für das Mehrfamilienwohnhaus

Es gibt keine Informationen über in der Vergangenheit durchgeführte Modernisierungsmaßnahmen, die eine Verlängerung der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer zu Folge haben.

In Abhängigkeit von:

- der üblichen Gesamtnutzungsdauer (70 Jahre) und
- dem („vorläufigen rechnerischen“) Gebäudealter ($2025 - 1977 = 48$ Jahre) ergibt sich eine (vorläufige rechnerische) Restnutzungsdauer von ($70 \text{ Jahre} - 48 \text{ Jahre} =$) 22 Jahren
- Eine (modifizierte) Restnutzungsdauer des Gebäudes gemäß der Punktrastermethode "Anlage 2 ImmoWertV 21" wird nicht in Ansatz gebracht.



VON DER IHK WIESBADEN
ÖFFENTLICH BESTELLTER
UND VEREIDIGTER
SACHVERSTÄNDIGER FÜR
DIE BEWERTUNG VON
BEBAUTEN UND
UNBEBAUTEN
GRUNDSTÜCKEN.

MÜHLGRABEN 1
65396 WALLUF
TELEFON (06123) 7 22 77
TELEFAX (06123) 97 26 10
THOMAS.AUGUSTINI@T-ONLINE.DE

ST.-NR. 004 802 60591

Entsprechend der vorstehenden differenzierten Ermittlung werden für das Mehrfamilienwohnhaus unter Berücksichtigung der in Ansatz gebrachten Gesamtnutzungsdauer die Wertansätze zur Ermittlung der **wirtschaftlichen Restnutzungsdauer RND** zum Wertermittlungsstichtag wie folgt in Ansatz gebracht:

Mehrfamilienwohnhaus Baujahr **1977**
 Gesamtnutzungsdauer GND 70 Jahre
 Restnutzungsdauer RND 22 Jahre

7.2 Rohertrag (§ 31 Abs. 2 ImmoWertV 21)

Der Rohertrag umfasst alle bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung und zulässiger Nutzung marktüblich erzielbaren Erträge aus dem Grundstück. Bei der Ermittlung des Rohertrags ist von den üblichen (nachhaltig gesicherten) Einnahmemöglichkeiten des Grundstücks (insbesondere der Gebäude) auszugehen. Als marktüblich erzielbare Erträge können auch die tatsächlichen Erträge zugrunde gelegt werden, wenn diese marktüblich sind.

Weicht die tatsächliche Nutzung von Grundstücken oder Grundstücksteilen von den üblichen, nachhaltig gesicherten Nutzungsmöglichkeiten ab und/oder werden für die tatsächliche Nutzung von Grundstücken oder Grundstücksteilen vom Üblichen abweichende Entgelte erzielt, sind für die Ermittlung des Rohertrags zunächst die für eine übliche Nutzung marktüblich erzielbaren Erträge zugrunde zu legen.

Die Nachfrage nach Wohnflächen war im Bereich der Gemeinde Niedernhausen im Zeitraum von Oktober 2024 bis März 2025 überdurchschnittlich. Die durchschnittliche Quadratmeter-Angebotsmiete lag in dem Beobachtungszeitraum bei 11,55 €/m²
 (Datenquelle: ImmobilienScout24, Immobilien Service, Berlin).

Unter Berücksichtigung der Nachfrage waren am Wertermittlungsstichtag im Bereich der Gemeinde Niedernhausen die nachfolgenden Wohnungsmieten erzielbar:

Größe	Kaltmiete je m ²	Streuungsintervall (90 %)
≤ 30 m ²	17,90 €	5,71 € - 48,00 €
> 30 - 60 m ²	11,99 €	9,74 € - 15,00 €
> 60 - 90 m ²	10,82 €	8,97 € - 13,43 €
> 90 - 120 m ²	11,47 €	9,52 € - 14,69 €



VON DER IHK WIESBADEN
 ÖFFENTLICH BESTELLTER
 UND VEREIDIGTER
 SACHVERSTÄNDIGER FÜR
 DIE BEWERTUNG VON
 BEBAUTEN UND
 UNBEBAUTEN
 GRUNDSTÜCKEN.

MÜHLGRABEN 1
 65396 WALLUF
 TELEFON (06123) 7 22 77
 TELEFAX (06123) 97 26 10
 THOMAS.AUGUSTINI@T-ONLINE.DE

ST.-NR. 004 802 60591

Für die unterstellte eigengenutzte Wohnung und die vermieteten Wohnungen werden unter Berücksichtigung der Lage, der unterstellten Ausstattung sowie der aktuellen Nachfrage am örtlichen Vermietungsmarkt die folgende marktüblich erzielbare Nettokaltmieten zum Wertermittlungstichtag in Ansatz gebracht:

lfd. Nr.	Mieteinheit Nutzung/Lage	Fläche (m²)	Anzahl (Stk.)	marktüblich erzielbare Nettokaltmiete		
				(€/m²) bzw. (€/Stk.)	monatlich (€)	jährlich (€)
1	Wohnung UG	57,35		10,00	573,50	6.882,00
2	Wohnung EG rechts	55,82		10,50	586,11	7.033,32
3	Wohnung EG links	39,80		11,00	437,80	5.253,60
4	Wohnung OG rechts	55,82		10,50	586,11	7.033,32
5	Wohnung OG links	39,80		11,00	437,80	5.253,60
6	Wohnung DG	53,31		8,00	426,48	5.117,76
7	Kfz.-Stellplätze		4,00	20,00	80,00	960,00
8	Garage		1,00	60,00	60,00	720,00
		301,90	5,00		3.187,80	38.253,60

Die Ertragswertermittlung wird auf der Grundlage der marktüblich erzielbaren **Nettokaltmiete** durchgeführt (vgl. § 27 Abs. 1 ImmoWertV 21).

Jahresrohertrag = rd. **38.254,00 €**

(Summe der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmieten)

7.3 Bewirtschaftungskosten (§ 32 ImmoWertV 21)

Die Bewirtschaftungskosten sind marktüblich entstehende Aufwendungen, die für eine ordnungsgemäße Bewirtschaftung und zulässige Nutzung des Grundstücks (insbesondere der Gebäude) laufend erforderlich sind. Die Bewirtschaftungskosten umfassen die Verwaltungskosten, die Instandhaltungskosten, das Mietausfallwagnis und die Betriebskosten.

Unter dem Mietausfallwagnis ist insbesondere das Risiko einer Ertragsminderung zu verstehen, die durch uneinbringliche Rückstände von Mieten, Pachten und sonstigen Einnahmen oder durch vorübergehenden Leerstand von Raum, der zur Vermietung, Verpachtung oder sonstigen Nutzung bestimmt ist, entsteht. Es umfasst auch das Risiko von uneinbringlichen Kosten einer Rechtsverfolgung auf Zahlung, Aufhebung eines Mietverhältnisses oder Räumung (§ 32 Abs. 4 ImmoWertV 21 und § 29 Satz 1 und 2 II. BV).

Zur Bestimmung des Reinertrags werden vom Rohertrag nur die Bewirtschaftungskosten(anteile) in Abzug gebracht, die vom Eigentümer zu tragen sind, d. h. nicht zusätzlich zum angesetzten Rohertrag auf die Mieter umgelegt werden können.



VON DER IHK WIESBADEN
ÖFFENTLICH BESTELLTER
UND VEREIDIGTER
SACHVERSTÄNDIGER FÜR
DIE BEWERTUNG VON
BEBAUTEN UND
UNBEBAUTEN
GRUNDSTÜCKEN.

MÜHLGRABEN 1
65396 WALLUF
TELEFON (06123) 7 22 77
TELEFAX (06123) 97 26 10
THOMAS.AUGUSTINI@T-ONLINE.DE

ST.-NR. 004 802 60591

An Bewirtschaftungskosten des Eigentümers, die nicht als sogenannte Neben- oder Umlagekosten neben der Miete weiter verrechnet oder nicht von dem Mieter unmittelbar getragen werden, setze ich an:

- Verwaltungskosten (5,7 %)	
5 Wohnungen a. 429,00 €/Jahr	= 2.145,00 €
1 Garage a. 47,00 €/Jahr	= 47,00 €
- Mietausfallwagnis 2 % bezogen auf den Jahresrohertrag	
2 % von 38.254,00 €	= 765,00 €
- kalkulatorische Instandhaltungskosten (11,5 %)	
14,00 €/m ² und Jahr x 301,90 m ²	= 4.227,00 €
1 Garage a. 88,00 €/Jahr	= 88,00 €
4 Außenstellplätze a. 16,00 €/Jahr	= 64,00 €
- die Bewirtschaftungskosten betragen	= 7.336,00 €
(ca. 19,2 % des Jahresrohertrages von 38.254,00 €).	

Bei den Bewirtschaftungskosten werden nur die nicht umlagefähigen Betriebskosten berücksichtigt, i.d.R. sind die Betriebskosten weitgehend auf den Mieter umlagefähig. Die Betriebskosten können nur dann umgelegt werden, wenn die einzelnen Kostenstellen konkret im Mietvertrag aufgeführt sind. In dem vorliegenden Gutachten wird unterstellt, dass sämtliche Betriebskosten auf einen Mieter umgelegt werden. Bei den Instandhaltungskosten wird unterstellt, dass ein Mieter die Kosten für die Schönheitsreparaturen trägt.

7.4 Jahresreinertrag (§ 31 Abs. 1 ImmoWertV 21)

Der Jahresreinertrag beträgt
38.254,00 € ./. 7.336,00 € = 30.918,00 €

Der Liegenschaftszinssatz ist eine Rechengröße im Ertragswertverfahren. Er ist auf der Grundlage geeigneter Kaufpreise und der ihnen entsprechenden Reinerträge für mit dem Bewertungsgrundstück hinsichtlich Nutzung und Bebauung gleichartiger Grundstücke nach den Grundsätzen des Ertragswertverfahrens als Durchschnittswert abgeleitet (vgl. § 21 Abs. 2 ImmoWertV 21). Der Ansatz des (marktkonformen) Liegenschaftszinssatzes für die Wertermittlung im Ertragswertverfahren stellt somit sicher, dass das Ertragswertverfahren ein marktkonformes Ergebnis liefert, d. h. dem Verkehrswert entspricht.

Der Liegenschaftszinssatz ist demzufolge der Marktanpassungsfaktor des Ertragswertverfahrens. Durch ihn werden die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt erfasst, soweit diese nicht auf andere Weise berücksichtigt sind.

In dem Immobilienmarktbericht 2025 des Gutachterausschusses für Immobilienwerte für den Bereich des Rheingau-Taunus-Kreises wurde für Mehrfamilienhäuser, Wohnfläche < 700 m², in dem Marktbereich 4, in dem das Bewertungsgrundstück liegt, ein Liegenschaftszinssatz in Höhe LZ = 2,4 % bei einer Standardabweichung von 1,2 % festgestellt.



VON DER IHK WIESBADEN
ÖFFENTLICH BESTELLTER
UND VEREIDIGTER
SACHVERSTÄNDIGER FÜR
DIE BEWERTUNG VON
BEBAUTEN UND
UNBEBAUTEN
GRUNDSTÜCKEN.

MÜHLGRABEN 1
65396 WALLUF
TELEFON (06123) 7 22 77
TELEFAX (06123) 97 26 10
THOMAS.AUGUSTINI@T-ONLINE.DE

ST.-NR. 004 802 60591

Der Liegenschaftszinssatz wurde auf der folgenden wesentlichen Datengrundlage ermittelt:

Anzahl der Kauffälle:	5
Durch. Nettokaltmiete:	8,49 €/m ² (7,80 – 10,00 €/m ²)
Durch. Bodenwertniveau:	270 €/m ² (155 - 380 €/m ²)
Durch. Restnutzungsdauer:	41 Jahre
Bewirtschaftungskosten:	21 %
Durch. Wohnfläche:	359 m ²

Unter Beachtung der Lage des Bewertungsobjekts, der unterstellten Ausstattung, der Grundrissgestaltung und der daraus resultierenden Nutzungsmöglichkeiten erscheint eine Verwertung erschwert möglich. Entsprechend dem allgemein für vergleichbare Objekte in Ansatz gebrachten Liegenschaftszinssatz, mit dem der Verkaufswert vergleichbarer Grundstücke im Durchschnitt marktüblich verzinst wird, lege ich den folgenden Berechnungen sowohl unter Berücksichtigung der wertrelevanten Ausstattungsmerkmale als auch der Lage einen objektspezifischen Liegenschaftszinssatz von **p = 2,8 %** zugrunde.

Der in Ansatz gebrachte objektspezifische Liegenschaftszinssatz berücksichtigt die Nachfrage nach Wohnungen im Bereich der Gemeinde Niedernhausen mit der dem Baujahr entsprechenden unterstellten Ausstattung in mittlerer Lage.

Danach ergibt sich der Jahresreinertrag aus dem Bewertungsobjekt wie folgt:

Verzinsungsbetrag des Bodenwertes

$$2,8 \% \text{ von } 357.175,00 \text{ €} = 10.001,00 \text{ €}$$

Reinertragsanteil der baulichen Anlage

$$30.918,00 \text{ €} \text{ ./} 10.001,00 \text{ €} = 20.917,00 \text{ €}$$

7.5 Vorläufiger Ertragswert der baulichen und sonstigen Anlagen

Wie zuvor bereits erläutert, wird die wirtschaftliche Restnutzung des Objekts aufgrund des Unterhaltungszustandes mit **RND = 22 Jahre** angesetzt. Bei einem Liegenschaftszinssatz von LZ = 2,8 % wird der **Kapitalisierungsfaktor** (gem. § 34 ImmoWertV 21) mit **V=16,260** analog dem Barwertfaktor einer jährlich nachschüssigen Rente in Ansatz gebracht.

Der **Ertragswert der baulichen Anlage** aus dem Objekt ergibt sich zu

$$16,260 \times 20.917,00 \text{ €} = 340.110,00 \text{ €}$$

7.6 Vorläufiger Ertragswert

$$\text{Bodenwert im bebauten Zustand} = 357.175,00 \text{ €}$$

(siehe Nr. 6.3 dieses Gutachtens)

$$\text{Ertragswert der baulichen Anlage} = 340.110,00 \text{ €}$$

$$\text{Vorl. Ertragswert} = 697.285,00 \text{ €}$$



VON DER IHK WIESBADEN
ÖFFENTLICH BESTELLTER
UND VEREIDIGTER
SACHVERSTÄNDIGER FÜR
DIE BEWERTUNG VON
BEBAUTEN UND
UNBEBAUTEN
GRUNDSTÜCKEN.

MÜHLGRABEN 1
65396 WALLUF
TELEFON (06123) 7 22 77
TELEFAX (06123) 97 26 10
THOMAS.AUGUSTINI@T-ONLINE.DE

ST.-NR. 004 802 60591

7.7 Marktübliche Zu- oder Abschläge (§ 7 Abs. 2 ImmoWertV 21)

Die allgemeinen Wertverhältnisse wurden durch die Verwendung des Liegenschaftszinssatzes ausreichend berücksichtigt. Aus diesem Grund ist zur Ermittlung des marktangepassten vorläufigen Ertragswertes keine zusätzliche Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge erforderlich.

7.8 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (§ 8 Abs. 3 ImmoWertV 21)

Unter besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen versteht man alle vom üblichen Zustand vergleichbarer Objekte abweichenden individuellen Eigenschaften des Bewertungsobjekts (z. B. Abweichungen vom normalen baulichen Zustand, insbesondere Baumängel und Bauschäden, oder Abweichungen von der marktüblich erzielbaren Miete). Aus Sicherheitsgründen wird ein Wertansatz für mögliche erforderliche Unterhaltungsmaßnahmen berücksichtigt.

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	Wertbeeinflussung insg.
Unterhaltungsbesonderheiten	-5.000,00 €
• geringf. Unterhaltungsmaßnahmen -5.000,00 €	
Summe	-5.000,00 €

Der Wertansatz kann aufgrund der Ausführung und der Materialwahl abweichen.

7.9 Ertragswert

Vorläufiger Ertragswert	= 697.285,00 €
Sonstige wertbeeinflussende Umstände	= -5.000,00 €
Ertragswert	= 692.285,00 €
Ertragswert gerundet	= 692.000,00 €
	=====



VON DER IHK WIESBADEN
ÖFFENTLICH BESTELLTER
UND VEREIDIGTER
SACHVERSTÄNDIGER FÜR
DIE BEWERTUNG VON
BEBAUTEN UND
UNBEBAUTEN
GRUNDSTÜCKEN.

MÜHLGRABEN 1
65396 WALLUF
TELEFON (06123) 7 22 77
TELEFAX (06123) 97 26 10
THOMAS.AUGUSTINI@T-ONLINE.DE

ST.-NR. 004 802 60591

8 Ermittlung des Sachwertes (§ 35 bis § 39 ImmoWertV 21)

Bei Anwendung des Sachwertverfahrens ist der Wert der baulichen Anlagen getrennt vom Bodenwert nach Herstellungskosten zu ermitteln. Bodenwert und Wert der baulichen Anlagen und sonstigen Anlagen ergeben den Sachwert des Grundstücks.

8.1 Herstellungskosten (§ 36 Abs. 2 ImmoWertV 21)

Die Normalherstellungskosten (NHK) basieren auf Auswertungen von reinen Baukosten für Gebäude mit annähernd gleichem Ausbau- und Gebäudestandard. Sie werden für die Wertermittlung auf ein einheitliches Index-Basisjahr zurückgerechnet. Durch die Verwendung eines einheitlichen Basisjahres ist eine hinreichend genaue Bestimmung des Wertes möglich, da der Gutachter über mehrere Jahre hinweg mit konstanten Grundwerten arbeitet und diesbezüglich gesicherte Erfahrungen, insbesondere hinsichtlich der Einordnung des jeweiligen Bewertungsobjekts in den Gesamtgrundstücksmarkt sammeln kann.

Die Normalherstellungskosten besitzen überwiegend die Dimension „€/m² Brutto-Grundfläche“ oder „€/m² Wohnfläche“ des Gebäudes und verstehen sich inkl. Mehrwertsteuer.

Die Normalherstellungskosten (NHK) werden nach den Ausführungen in der Wertermittlungsliteratur und den Erfahrungen des Sachverständigen auf der Basis der Preisverhältnisse im Basisjahr angesetzt.

Aufgrund der Ausstattung und der Bauweise des Objektes werden für die Berechnung des Herstellungswertes bezogen auf die Brutto-Grundfläche die folgenden Herstellungskosten zugrunde gelegt:

Einfamilienhaus	rd. 1.481,00 €/m² BGF (NHK 2010 = 785,00 €/m ²)
Garage	rd. 915,00 €/m² BGF (NHK 2010 = 485,00 €/m ²)

Die Normalherstellungskosten umfassen u. a. auch die Baunebenkosten (Anlage 4 Nr. I.1. Abs. 3 ImmoWertV 21), welche als „Kosten für Planung, Baudurchführung, behördliche Prüfung und Genehmigungen“ definiert sind. Die Baunebenkosten (BNK) sind daher in den hier angesetzten durchschnittlichen Herstellungskosten bereits enthalten.

Baupreisindex

Die Anpassung der NHK aus dem Basisjahr an die Preisverhältnisse am Wertermittlungsstichtag erfolgt mittels des Verhältnisses aus dem vom Statistischen Bundesamt veröffentlichten Baupreisindex am Wertermittlungsstichtag und dem Baupreisindex im Basisjahr (= 100).

Baupreisindex zum Wertermittlungsstichtag wird bei zurückliegenden Stichtagen aus Jahreswerten interpoliert.



VON DER IHK WIESBADEN
ÖFFENTLICH BESTELLTER
UND VEREIDIGTER
SACHVERSTÄNDIGER FÜR
DIE BEWERTUNG VON
BEBAUTEN UND
UNBEBAUTEN
GRUNDSTÜCKEN.

MÜHLGRABEN 1
65396 WALLUF
TELEFON (06123) 7 22 77
TELEFAX (06123) 97 26 10
THOMAS.AUGUSTINI@T-ONLINE.DE

ST.-NR. 004 802 60591

Zuschlag für nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile

Für die von den Normalherstellungskosten nicht erfassten werthaltigen einzelnen Bauteile werden pauschale Herstellungskosten- bzw. Zeitwertzuschläge in der Höhe geschätzt, wie dies dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr entspricht. Grundlage der Zuschlagsschätzungen sind insbesondere Erfahrungswerte für durchschnittliche Herstellungskosten bzw. Ausbauzuschläge. Bei älteren und/oder schadhaften und/oder nicht zeitgemäßen werthaltigen einzelnen Bauteilen erfolgt die Zeitwertschätzung unter Berücksichtigung diesbezüglicher Abschläge.

- **Zu-/Abschläge zu den Herstellungskosten**

Hier werden Zu- bzw. Abschläge zu den Herstellungskosten des Normgebäudes berücksichtigt. Diese sind aufgrund zusätzlichem bzw. mangelndem Gebäudeausbau des zu bewertenden Gebäudes gegenüber dem Ausbauzustand des Normgebäudes erforderlich (bspw. Keller- oder Dachgeschossteilausbau).

In dem vorliegenden Gutachten werden für das Mehrfamilienhaus keine Zu- oder Abschläge zu den Herstellungskosten in Ansatz gebracht.

- **Normobjekt, besonders zu veranschlagende Bauteile**

Bei der Ermittlung der Gebäudflächen werden einige den Gebäudewert wesentlich beeinflussenden Gebäudeteile nicht erfasst. Das Gebäude ohne diese Bauteile wird in dieser Wertermittlung mit „Normobjekt“ bezeichnet. Zu diesen bei der Grundflächenberechnung nicht erfassten Gebäudeteilen gehören insbesondere Kelleraußentreppen, Eingangstreppen und Eingangsüberdachungen, u. U. auch Balkone und Dachgauben.

Der Wert dieser Gebäudeteile ist deshalb zusätzlich zu den für das Normobjekt ermittelten durchschnittlichen Herstellungskosten (i. d. R. errechnet als „Normalherstellungskosten x Fläche“) durch Wertzuschläge besonders zu berücksichtigen.

Das Mehrfamilienhaus verfügt die folgenden besonderen Bauteile:

- Eingangstreppe mit Überdachung
- Balkone

- **Besondere Einrichtungen**

Die NHK berücksichtigen definitionsgemäß nur Gebäude mit normalen, d. h. üblicherweise vorhandenen bzw. durchschnittlich wertvollen Einrichtungen. Im Bewertungsobjekt vorhandene und den Gebäudewert erhöhende besondere Einrichtungen sind deshalb zusätzlich zu dem mit den NHK ermittelten durchschnittlichen Herstellungskosten (oder Zeitwert) des Normobjektes zu berücksichtigen. Als besondere Einrichtung wird ein Heizöltank, Fassungsvermögen 10.000 l, berücksichtigt.



VON DER IHK WIESBADEN
ÖFFENTLICH BESTELLTER
UND VEREIDIGTER
SACHVERSTÄNDIGER FÜR
DIE BEWERTUNG VON
BEBAUTEN UND
UNBEBAUTEN
GRUNDSTÜCKEN.

MÜHLGRABEN 1
65396 WALLUF
TELEFON (06123) 7 22 77
TELEFAX (06123) 97 26 10
THOMAS.AUGUSTINI@T-ONLINE.DE

ST.-NR. 004 802 60591

Gebäude: Mehrfamilienhaus

DIPL.-ING
THOMAS
AUGUSTINI

Bezeichnung	durchschnittliche Herstellungskosten
Zuschläge zu den Herstellungskosten	0,00 €
Besondere Bauteile (Einzelaufstellung)	
Eingangstreppe mit Überdachung	3.000,00 €
Balkone	5.000,00 €
Besondere Einrichtungen (Einzelaufstellung)	
Heizöltank	7.000,00 €
Summe	15.000,00 €

Außenanlagen

Dies sind außerhalb der Gebäude befindliche mit dem Grundstück fest verbundene bauliche Anlagen (insbesondere Ver- und Entsorgungsanlagen von der Gebäudeaußenwand bis zur Grundstücksgrenze, Einfriedungen, Wegebefestigungen) und nicht bauliche Anlagen (insbesondere Gartenanlagen).

Außenanlagen	vorläufiger Sachwert (inkl. BNK)
prozentuale Schätzung: 8,00 % der vorläufigen Gebäudesachwerte insg. (284.155,19 €)	22.732,42 €
Summe	22.732,42 €

8.2 Alter, Gesamt- und Restnutzungsdauer (§ 4 i. V. m. § 12 Abs. 5 ImmoWertV 21) und Alterswertminderung (§ 38 ImmoWertV 21)

Vergleiche Ausführungen unter Punkt 7.1

Mehrfamilienwohnhaus Baujahr **1977**

Gesamtnutzungsdauer GND 70 Jahre

Restnutzungsdauer RND 22 Jahre

Die Wertminderung des Gebäudes wegen Alters (Alterswertminderung) entspricht gem. § 38 ImmoWertV 21 dem Verhältnis der ermittelten **Restnutzungsdauer** (RND) des Gebäudes zur modellhaft in Ansatz gebrachten **Gesamtnutzungsdauer** (GND) des Gebäudes.



VON DER IHK WIESBADEN
ÖFFENTLICH BESTELLTER
UND VEREIDIGTER
SACHVERSTÄNDIGER FÜR
DIE BEWERTUNG VON
BEBAUTEN UND
UNBEBAUTEN
GRUNDSTÜCKEN.

MÜHLGRABEN 1
65396 WALLUF
TELEFON (06123) 7 22 77
TELEFAX (06123) 97 26 10
THOMAS.AUGUSTINI@T-ONLINE.DE

ST.-NR. 004 802 60591

8.3 Sachwertfaktor (§ 21 Abs. 3 ImmoWertV 21)

Ziel aller in der ImmoWertV 21 beschriebenen Wertermittlungsverfahren ist es, den Verkehrswert, d. h. den am Markt durchschnittlich (d. h. am wahrscheinlichsten) zu erzielenden Preis zu ermitteln.

Das herstellungskostenorientierte Rechenergebnis „vorläufiger Sachwert“ ist in aller Regel nicht mit hierfür gezahlten Marktpreisen identisch. Deshalb muss das Rechenergebnis „vorläufiger Sachwert“ (= Substanzwert des Grundstücks) an den Markt, d. h. an die für vergleichbare Grundstücke realisierten Kaufpreise angepasst werden. Das erfolgt mittels des sog. objektspezifisch angepassten Sachwertfaktors.

Der Begriff des Sachwertfaktors ist in § 21 Abs. 3 ImmoWertV 21 erläutert. Seine Position innerhalb der Sachwertermittlung regelt § 7 Abs. 1 ImmoWertV 21. Diese ergibt sich u. a. aus der Praxis, in der Sachwertfaktoren aus im Wesentlichen schadensfreien Objekten abgeleitet werden. Umgekehrt muss deshalb auch in der Wertermittlung der Sachwertfaktor auf den vorläufigen Sachwert des fiktiv schadensfreien Objekts (bzw. des Objekts zunächst ohne Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale) angewendet werden.

Erst anschließend dürfen besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale durch Zu- bzw. Abschläge am marktangepassten vorläufigen Sachwert berücksichtigt werden. Durch diese Vorgehensweise wird die in der Wertermittlung erforderliche Modellkonformität beachtet. Der Sachwertfaktor ist das durchschnittliche Verhältnis aus Kaufpreisen und den ihnen entsprechenden, nach den Vorschriften der ImmoWertV 21 ermittelten „vorläufigen Sachwerte“ (= Substanzwerte). Er wird vorrangig gegliedert nach der Objektart (er ist z. B. für Einfamilienhausgrundstücke anders als für Geschäftsgrundstücke), der Region (er ist z. B. in wirtschaftsstarken Regionen mit hohem Bodenwertniveau höher als in wirtschaftsschwachen Regionen) und der Objektgröße.

Durch die sachrichtige Anwendung des aus Kaufpreisen für vergleichbare Objekte abgeleiteten Sachwertfaktors ist das Sachwertverfahren ein echtes Vergleichspreisverfahren.

Der Gutachterausschuss für Immobilienwerte für den Bereich des Rheingau-Taunus-Kreises hat in seinem Immobilienmarktbericht 2025 keine Sachwertfaktoren für Mehrfamilienhäuser ermittelt.

Bei dem bewerteten Objekt sind insbesondere die Nutzung, die Ausstattung und die Lage im Rahmen der Verwertung für die Kaufpreisfindung maßgebend. Aufgrund der aktuellen Nachfrage nach Grundstücken im Bereich der Gemeinde Niedernhausen, die mit einem Mehrfamilienhaus bebaut sind, sowie der unterstellten Ausstattung und der altersbedingt normal abgenutzten Bausubstanz, wird der vorläufige Sachwert (d.h. der herstellungskostenorientiert berechnete Substanzwert) unter Berücksichtigung der allgemeinen Wertverhältnisse gemäß § 7 ImmoWertV 21 auch unter sachverständiger Würdigung des in Ansatz gebrachten Objektzustands zum Wertermittlungsstichtag mit einem objektspezifischen Sachwertfaktor (Marktanpassungsfaktor) von $k = 1,00$ an den örtlichen Immobilienmarkt angepasst.



• sachkundig
• objektiv
• vertrauenswürdig

VON DER IHK WIESBADEN
ÖFFENTLICH BESTELLTER
UND VEREIDIGTER
SACHVERSTÄNDIGER FÜR
DIE BEWERTUNG VON
BEBAUTEN UND
UNBEBAUTEN
GRUNDSTÜCKEN.

MÜHLGRABEN 1
65396 WALLUF
TELEFON (06123) 7 22 77
TELEFAX (06123) 97 26 10
THOMAS.AUGUSTINI@T-ONLINE.DE

ST.-NR. 004 802 60591

8.4 Marktübliche Zu- oder Abschläge (§ 7 Abs. 2 ImmoWertV 21)

Die allgemeinen Wertverhältnisse wurden durch die Verwendung des Sachwertfaktors ausreichend berücksichtigt. Aus diesem Grund ist zur Ermittlung des marktangepassten vorläufigen Sachwerts keine zusätzliche Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge erforderlich.

8.5 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (§ 8 Abs.3 ImmoWertV 21)

Hier werden die wertmäßigen Auswirkungen der nicht in den Wertermittlungsansätzen des Sachwertverfahrens bereits berücksichtigten Besonderheiten des Objekts korrigierend insoweit berücksichtigt, wie sie im Rahmen der Objektbesichtigung offensichtlich waren.

In dem vorliegenden Gutachten folgende besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale in Ansatz:

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	Wertbeeinflussung insg.
Unterhaltungsbesonderheiten	-5.000,00 €
• geringf. Unterhaltungsmaßnahmen -5.000,00 €	
Summe	-5.000,00 €

Für einen möglichen Unterhaltungsmaßnahmen wird aus Sicherheitsgründen ein Wertansatz berücksichtigt, der sich insbesondere aufgrund der Ausführung erforderlicher Maßnahmen und der Materialwahl ändern kann.



VON DER IHK WIESBADEN
ÖFFENTLICH BESTELLTER
UND VEREIDIGTER
SACHVERSTÄNDIGER FÜR
DIE BEWERTUNG VON
BEBAUTEN UND
UNBEBAUTEN
GRUNDSTÜCKEN.

MÜHLGRABEN 1
65396 WALLUF
TELEFON (06123) 7 22 77
TELEFAX (06123) 97 26 10
THOMAS.AUGUSTINI@T-ONLINE.DE

ST.-NR. 004 802 60591

8.6 Sachwertermittlung (§§ 35 – 39 ImmoWertV 21)

DIPL.-ING
THOMAS
AUGUSTINI

Gebäudebezeichnung		Mehrfamilienhaus	Garage
Normalherstellungskosten (Basisjahr 2010)	=	785,00 €/m² BGF	485,00 €/m² BGF
Berechnungsbasis			
• Brutto-Grundfläche (BGF)	x	575,04 m²	42,00 m²
Zuschlag für nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile	+	15.000,00 €	0,00 €
Durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen im Basisjahr 2010	=	466.406,40 €	20.370,00 €
Baupreisindex (BPI) 28.07.2025 (2010 = 100)	x	188,6/100	188,6/100
Durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen am Stichtag	=	879.642,47 €	38.417,82 €
Regionalfaktor	x	1,000	1,000
Regionalisierte Herstellungskosten der baulichen Anlagen am Stichtag	=	879.642,47 €	38.417,82 €
Alterswertminderung			
• Modell		linear	linear
• Gesamtnutzungsdauer (GND)		70 Jahre	60 Jahre
• Restnutzungsdauer (RND)		22 Jahre	12 Jahre
• prozentual		68,57 %	80,00 %
• Faktor	x	0,3143	0,2
vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen	=	276.471,63 €	7.683,56 €

vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen (ohne Außenanlagen) **284.155,19 €**

vorläufiger Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen **+** **22.732,42 €**

vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen **=** **306.887,61 €**

beitragsfreier Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung) **+** **357.175,00 €**

vorläufiger Sachwert **=** **664.062,61 €**

Sachwertfaktor **x** **1,00**

Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge **–** **0,00 €**

marktangepasster vorläufiger Sachwert **=** **664.062,61 €**

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale **–** **5.000,00 €**

Sachwert **=** **659.062,61 €**

rd. 659.000,00 €



VON DER IHK WIESBADEN
ÖFFENTLICH BESTELLTER
UND VEREIDIGTER
SACHVERSTÄNDIGER FÜR
DIE BEWERTUNG VON
BEBAUTEN UND
UNBEBAUTEN
GRUNDSTÜCKEN.

MÜHLGRABEN 1
65396 WALLUF
TELEFON (06123) 7 22 77
TELEFAX (06123) 97 26 10
THOMAS.AUGUSTINI@T-ONLINE.DE

ST.-NR. 004 802 60591

Herstellungskosten

Die Normalherstellungskosten (NHK) werden nach den Ausführungen in der Wertermittlungsliteratur und den Erfahrungen des Sachverständigen auf der Basis der Preisverhältnisse im Basisjahr angesetzt.

Ermittlung der Normalherstellungskosten bezogen auf das Basisjahr 2010 (NHK 2010) für das Mehrfamilienhaus**Ermittlung des Gebäudestandards:**

Bauteil	Wägungsanteil [%]	Standardstufen				
		1	2	3	4	5
Außenwände	23,0 %		1,0			
Dach	15,0 %		1,0			
Fenster und Außentüren	11,0 %			1,0		
Innenwände und -türen	11,0 %			1,0		
Deckenkonstruktion	11,0 %			1,0		
Fußböden	5,0 %			1,0		
Sanitäreinrichtungen	9,0 %			1,0		
Heizung	9,0 %			1,0		
Sonstige technische Ausstattung	6,0 %			1,0		
insgesamt	100,0 %	0,0 %	38,0 %	62,0 %	0,0 %	0,0 %

Beschreibung der ausgewählten Standardstufen

Außenwände	
Standardstufe 2	einschaliges Mauerwerk, z.B. Gitterziegel oder Hohlblocksteine; verputzt und gestrichen; zeitgemäßer Wärmeschutz
Dach	
Standardstufe 2	einfache Betondachsteine oder Tondachziegel; nicht zeitgemäße Dachdämmung
Fenster und Außentüren	
Standardstufe 3	Zweifachverglasung, Rollläden (manuell); Haustür mit zeitgemäßem Wärmeschutz
Innenwände und -türen	
Standardstufe 3	nicht tragende Innenwände in massiver Ausführung bzw. mit Dämmmaterial gefüllte Ständerkonstruktionen;
Deckenkonstruktion	
Standardstufe 3	Betondecken mit Tritt- und Luftschallschutz (z.B. schwimmender Estrich); einfacher Putz
Fußböden	
Standardstufe 3	Teppich-, Laminat- und PVC-Böden besserer Art und Ausführung, Fliesen, Kunststeinplatten
Sanitäreinrichtungen	
Standardstufe 3	1 Bad mit WC je Wohneinheit; Dusche und/oder Badewanne; Wand- und Bodenfliesen, raumhoch gefliest



VON DER IHK WIESBADEN
ÖFFENTLICH BESTELLTER
UND VEREIDIGTER
SACHVERSTÄNDIGER FÜR
DIE BEWERTUNG VON
BEBAUTEN UND
UNBEBAUTEN
GRUNDSTÜCKEN.

MÜHLGRABEN 1
65396 WALLUF
TELEFON (06123) 7 22 77
TELEFAX (06123) 97 26 10
THOMAS.AUGUSTINI@T-ONLINE.DE

ST.-NR. 004 802 60591

Heizung	
Standardstufe 3	Zentralheizung
Sonstige technische Ausstattung	
Standardstufe 3	zeitgemäße Anzahl an Steckdosen und Lichtauslässen; Zählerschrank mit Unterverteilung und Kippsicherungen

Bestimmung der standardbezogenen NHK 2010 für das Gebäude: Mehrfamilienhaus

Nutzungsgruppe: Mehrfamilienhäuser

Gebäudetyp: Mehrfamilienhäuser mit bis zu 6 WE

Berücksichtigung der Eigenschaften des zu bewertenden Gebäudes

Standardstufe	tabellierte NHK 2010 [€/m² BGF]	relativer Gebäude- standardanteil [%]	relativer NHK 2010-Anteil [€/m² BGF]
1	660,00	0,0	0,00
2	720,00	38,0	273,60
3	825,00	62,0	511,50
4	985,00	0,0	0,00
5	1.190,00	0,0	0,00
gewogene, standardbezogene NHK 2010 = 785,10 gewogener Standard = 2,6 (entspricht einfachem bis mittlerem Ausstattungsstandard)			

Die NHK 2010 wurden von Sprengnetter um Kostenkennwerte für die Gebäudestandards 1 und 2 ergänzt.

Die Ermittlung des gewogenen Standards erfolgt durch Interpolation des gewogenen NHK-Werts zwischen die tabellierten NHK.

Berücksichtigung der erforderlichen Korrektur- und Anpassungsfaktoren

gewogene, standardbezogene NHK 2010 785,10 €/m² BGF

Korrektur- und Anpassungsfaktoren gemäß Anlage 4 zu § 12 Abs. 5 Satz 3

ImmoWertV 21

• Zweispänner x 1,000

NHK 2010 für das Bewertungsgebäude = 785,10 €/m² BGF
rd. 785,00 €/m² BGF



VON DER IHK WIESBADEN
ÖFFENTLICH BESTELLTER
UND VEREIDIGTER
SACHVERSTÄNDIGER FÜR
DIE BEWERTUNG VON
BEBAUTEN UND
UNBEBAUTEN
GRUNDSTÜCKEN.

MÜHLGRABEN 1
65396 WALLUF
TELEFON (06123) 7 22 77
TELEFAX (06123) 97 26 10
THOMAS.AUGUSTINI@T-ONLINE.DE

ST.-NR. 004 802 60591

Ermittlung der Normalherstellungskosten bezogen auf das Basisjahr 2010 (NHK 2010) für die GarageDIPL.-ING
THOMAS
AUGUSTINI**Ermittlung des Gebäudestandards:**

Bauteil	Wägungsanteil [%]	Standardstufen				
		1	2	3	4	5
Sonstiges	100,0 %				1,0	
insgesamt	100,0 %	0,0 %	0,0 %	0,0 %	100,0 %	0,0 %

Beschreibung der ausgewählten Standardstufen

Sonstiges	
Standardstufe 4	Garagen in Massivbauweise

Bestimmung der standardbezogenen NHK 2010 für das Gebäude:**Garage**

Nutzungsgruppe: Garagen

Gebäudetyp: Einzelgaragen/ Mehrfachgaragen

Berücksichtigung der Eigenschaften des zu bewertenden Gebäudes

Standardstufe	tabellierte NHK 2010 [€/m ² BGF]	relativer Gebäude- standardanteil [%]	relativer NHK 2010-Anteil [€/m ² BGF]
1	0,00	0,0	0,00
2	0,00	0,0	0,00
3	245,00	0,0	0,00
4	485,00	100,0	485,00
5	780,00	0,0	0,00
gewogene, standardbezogene NHK 2010 = 485,00 gewogener Standard = 4,0 (entspricht gehobenem Ausstattungsstandard)			

Die Ermittlung des gewogenen Standards erfolgt durch Interpolation des gewogenen NHK-Werts zwischen die tabellierten NHK.

NHK 2010 für das Bewertungsgebäude

= 485,00 €/m² BGF
rd. 485,00 €/m² BGF



VON DER IHK WIESBADEN
ÖFFENTLICH BESTELLTER
UND VEREIDIGTER
SACHVERSTÄNDIGER FÜR
DIE BEWERTUNG VON
BEBAUTEN UND
UNBEBAUTEN
GRUNDSTÜCKEN.

MÜHLGRABEN 1
65396 WALLUF
TELEFON (06123) 7 22 77
TELEFAX (06123) 97 26 10
THOMAS.AUGUSTINI@T-ONLINE.DE

ST.-NR. 004 802 60591

9 Verfahrensergebnisse und Verkehrswert (§ 194 BauGB)

Es wurde ermittelt für das mit einem **Mehrfamilienhaus und einer Garage** bebaute Grundstück in **65527 Niedernhausen, Fichtenstraße 36**, der

Ertragswert zu 692.000,00 €
(siehe Nr. 7.9 dieses Gutachtens)

Sachwert zu 659.000,00 €
(siehe Nr. 8.6 dieses Gutachtens)

Entsprechend den Gepflogenheiten im gewöhnlichen Geschäftsverkehr und der sonstigen Umstände dieses Einzelfalls (vgl. § 6 Immobilienwertermittlungsverordnung – ImmoWertV 21) ist der Verkehrswert von Grundstücken mit der Nutzbarkeit des Bewertungsobjekts vorrangig mit Hilfe des **Ertragswertverfahrens** (gem. §§ 31-34 ImmoWertV 21) zu ermitteln, weil bei der Kaufpreisbildung der marktüblich erzielbare Ertrag im Vordergrund steht. Der Ertragswert ergibt sich als Summe von Bodenwert und Ertragswert der baulichen und sonstigen Anlagen.

Zusätzlich wurde eine **Sachwertermittlung** durchgeführt; das Ergebnis wird unterstützend für die Ermittlung des Verkehrswerts (auch zur Beurteilung der Nachhaltigkeit des Werts der baulichen Substanz) herangezogen.

Der Verkehrswert für das mit einem Mehrfamilienhaus und einer Garage bebaute Grundstück in 65527 Niedernhausen, Fichtenstraße 36, kann aus dem Ertragswert in Höhe von

692.000,00 €

abgeleitet werden.

9.1 Berücksichtigung der Marktlage

Das Wohnhausgrundstück liegt in einem Wohngebiet der Gemeinde Niedernhausen. Es handelt sich, aufgrund der Lage, der Infrastruktur und wegen der Entfernung zu der Ortsmitte von Niedernhausen und in das Rhein-Main-Gebiet um einen mittleren Wohnstandort. Für das Mehrfamilienhaus wird eine mittlere und altersbedingt angemessene Ausstattung bei normaler Flächeneffizienz sowie Nutzerorientierung unterstellt.

Der ermittelte Ertragswert in Höhe von 692.000,00 € entspricht zum Wertermittlungsstichtag unter Berücksichtigung eine Wohnfläche des Wohnhauses von ca. 301,90 m² einem Gebädefaktor von rd. 2.292,00 €/m² und einem Rohertragsfaktor von rd. 18,1-fachen der angemessenen Jahresrohmiete. Auch die Nettoanfangsrendite mit 5,5 % liegt ebenfalls im Rahmen von vergleichbaren Objekten.



VON DER IHK WIESBADEN
ÖFFENTLICH BESTELLTER
UND VEREIDIGTER
SACHVERSTÄNDIGER FÜR
DIE BEWERTUNG VON
BEBAUTEN UND
UNBEBAUTEN
GRUNDSTÜCKEN.

MÜHLGRABEN 1
65396 WALLUF
TELEFON (06123) 7 22 77
TELEFAX (06123) 97 26 10
THOMAS.AUGUSTINI@T-ONLINE.DE

ST.-NR. 004 802 60591

In dem Immobilienmarktbericht 2025 hat der Gutachterausschuss für Immobilienwerte für den Bereich des Rheingau-Taunus-Kreises in dem Marktsegment 4, in dem das Wertermittlungsobjekt liegt, für Mehrfamilienhäuser, Wohnfläche < 700 m², einen Rohertragsfaktor von 19,5 mit einer Standardabweichung von 2,0 ermittelt. Angaben zu Gebädefaktoren von Mehrfamilienhäusern liegen nicht vor.

Unter Berücksichtigung der Nachfrage am örtlichen Immobilienmarkt nach Grundstücken, die mit einem Mehrfamilienhaus bebaut sind, der unterstellten mittleren Ausstattung und der altersbedingt normal abgenutzten Bausubstanz des Bewertungsobjekts, ist der in dem vorliegenden Gutachten ermittelte Ertragswert auch unter Berücksichtigung des vom Gutachterausschuss festgestellten Rohertragsfaktors marktgerecht.

Relative Werte (bezogen auf 301,90 m ² WF) aus dem Ertragswert von 692.000 €	
relativer Bodenwert:	rd. 1.183,00 €/m ² WF
relative besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale:	rd. 16,00 €/m ² WF
relativer (Sach-) Verkehrswert:	2.292,00 €/m² WF
(Sach-) Verkehrswert/Rohertrag:	18,1
(Sach-) Verkehrswert/Reinertrag:	22,4

9.2 Verkehrswert

Der **Verkehrswert** für das mit einem **Mehrfamilienhaus und einer Garage** bebaute Grundstück in **65527 Niedernhausen, Fichtenstraße 36**, wird zum **Stichtag 28. Juli 2025**, mit rd.

690.000,00 €

(in Worten: sechshundertneunzigtausend EURO)

geschätzt.



VON DER IHK WIESBADEN
ÖFFENTLICH BESTELLTER
UND VEREIDIGTER
SACHVERSTÄNDIGER FÜR
DIE BEWERTUNG VON
BEBAUTEN UND
UNBEBAUTEN
GRUNDSTÜCKEN.

MÜHLGRABEN 1
65396 WALLUF
TELEFON (06123) 7 22 77
TELEFAX (06123) 97 26 10
THOMAS.AUGUSTINI@T-ONLINE.DE

ST.-NR. 004 802 60591

DIPL.-ING
THOMAS
AUGUSTINI

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

Aufgestellt:
Walluf, den 8. August 2025

Dipl.-Ing. Thomas Augustini

Das vorstehende Gutachten umfasst 53 Blatt einschließlich 5 Anlagen und wurde in 3 Ausfertigungen erstellt. Eine Ausfertigung ist für meine Unterlagen bestimmt. Vorstehendes Gutachten genießt Urheberschutz, es ist nur für den Auftraggeber und den angegebenen Zweck bestimmt. Dritten ist die Verwendung dieses Gutachtens ausdrücklich untersagt.

Anlagen:

Anlage 1: Übersichtskarte

Anlage 2: Liegenschaftskarte

Anlage 3: Grundrisse

Anlage 4: Berechnung der Brutto-Grundflächen und der Wohnflächen

Anlage 5: Fotoaufnahmen



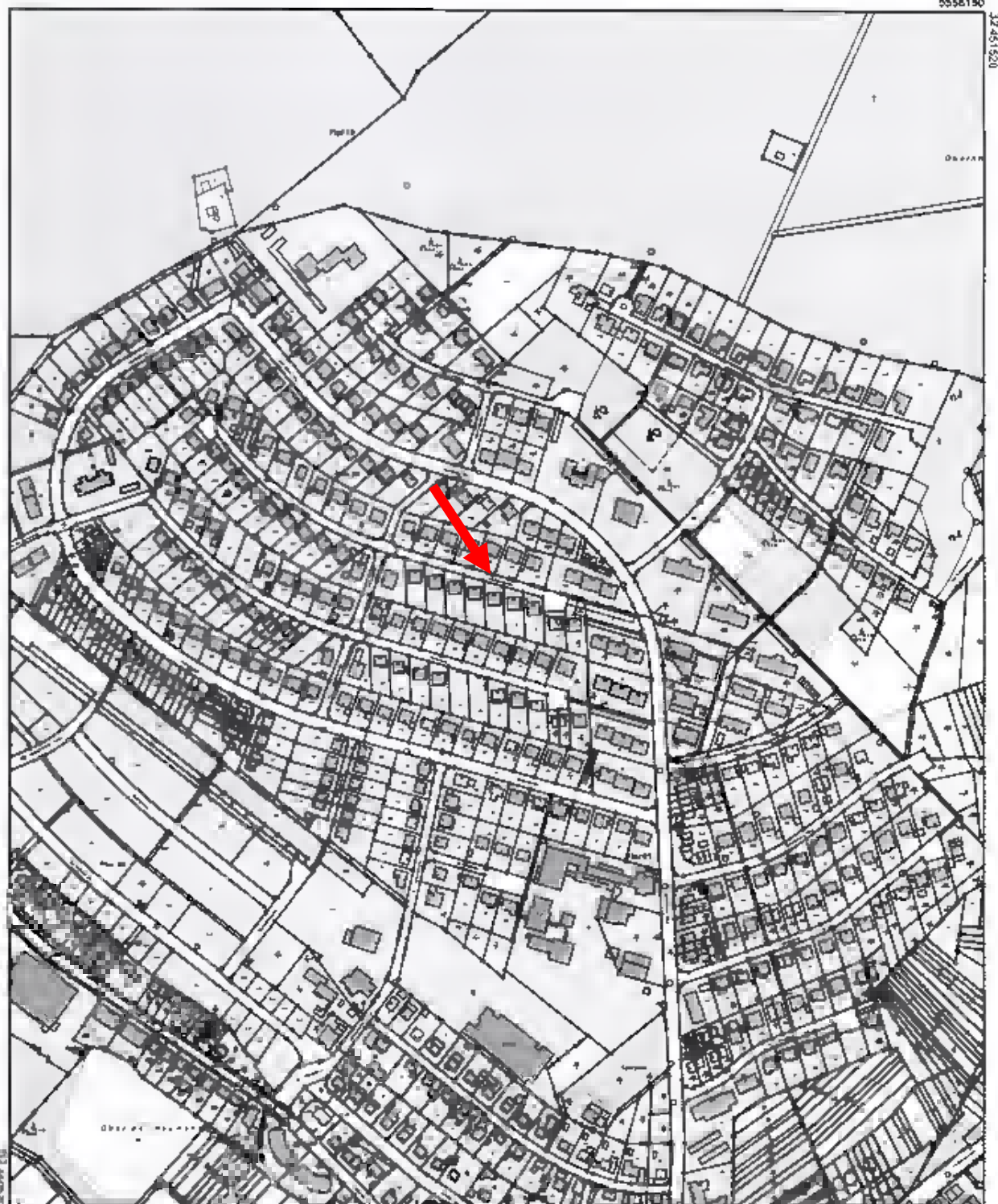
• sachkundig
• objektiv
• vertrauenswürdig

VON DER IHK WIESBADEN
ÖFFENTLICH BESTELLTER
UND VEREIDIGTER
SACHVERSTÄNDIGER FÜR
DIE BEWERTUNG VON
BEBAUTEN UND
UNBEBAUTEN
GRUNDSTÜCKEN.

MÜHLGRABEN 1
65396 WALLUF
TELEFON (06123) 7 22 77
TELEFAX (06123) 97 26 10
THOMAS.AUGUSTINI@T-ONLINE.DE

ST.-NR. 004 802 60591

Anlage 1: Übersichtskarte mit Kennzeichnung der Lage des Bewertungsgrundstücks

**Amt für Bodenmanagement Limburg a. d. Lahn**Berner Straße 11
65552 Limburg a. d. LahnFlurstück: 7
Flur: 21
Gemarkung NiedernhausenGemeinde: Niedernhausen
Kreis: Rheingau-Taunus
Regierungsbezirk Darmstadt**Auszug aus dem
Liegenschaftskataster**Liegenschaftskarte
HessenErstellt am 06.08.2025
Antrag: 202980840-1

Anlage 2: Liegenschaftskarte mit Kennzeichnung des Bewertungsgrundstücks



Amt für Bodenmanagement Limburg a. d. Lahn

Berner Straße 11
65562 Limburg a. d. LahnAuszug aus dem
Liegenschaftskataster

Liegenschaftskarte

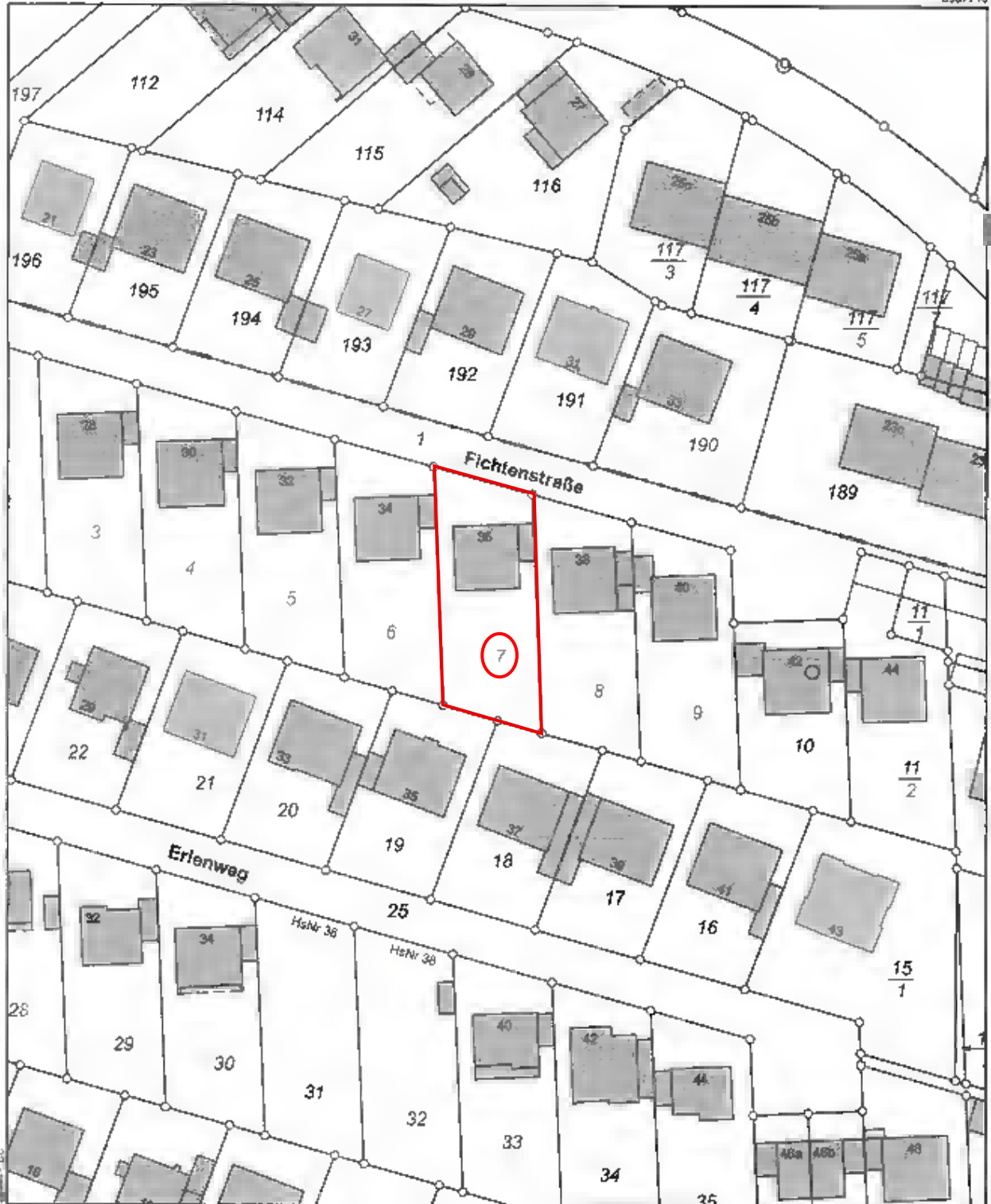
Hessen

Erstellt am 23.06.2025

Antrag: 202939774-1

Flurstück 7
Flur 21
Gemarkung NiedernhausenGemeinde Niedernhausen
Kreis Rheingau-Taunus
Regierungsbezirk Darmstadt

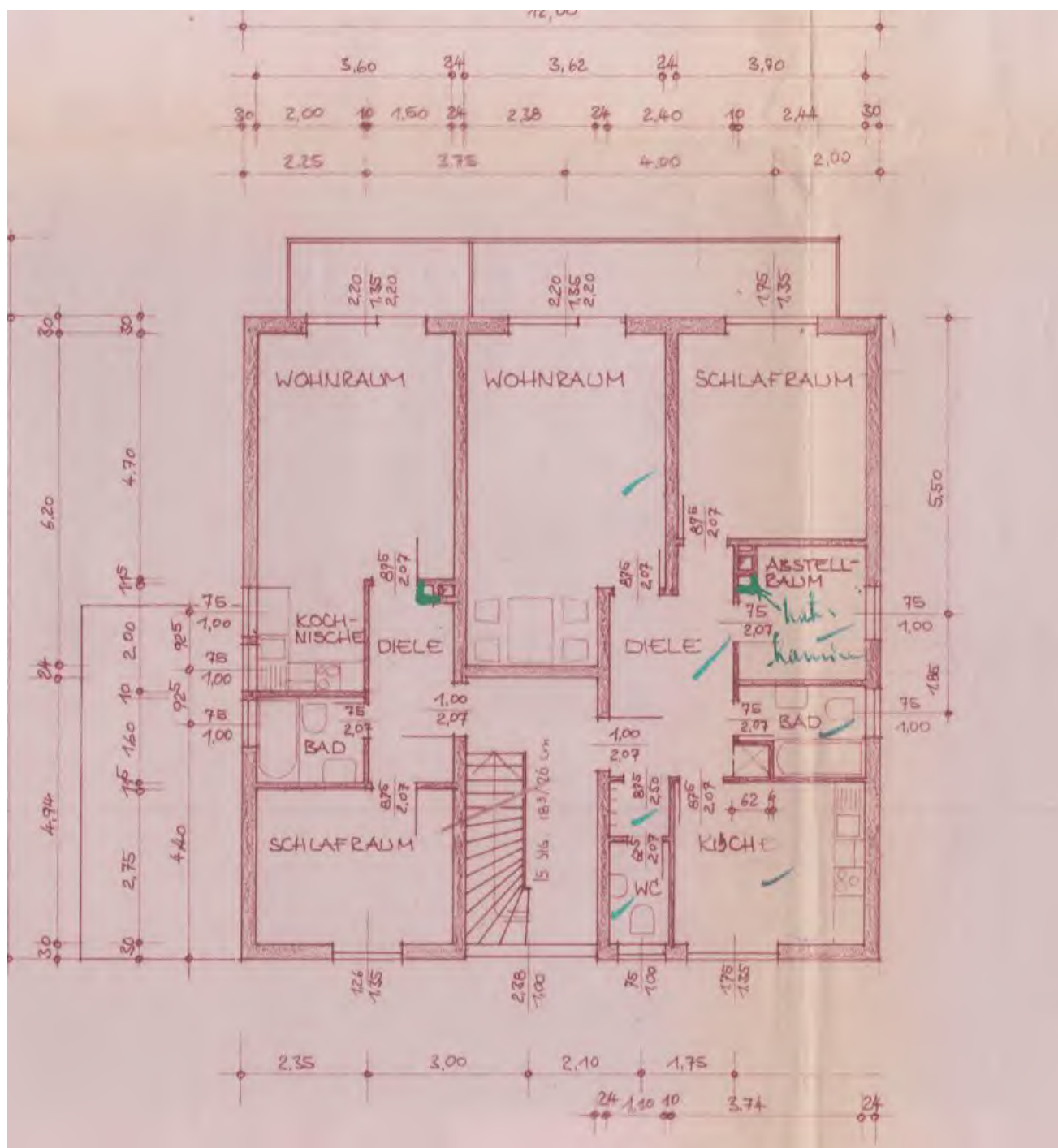
5567710



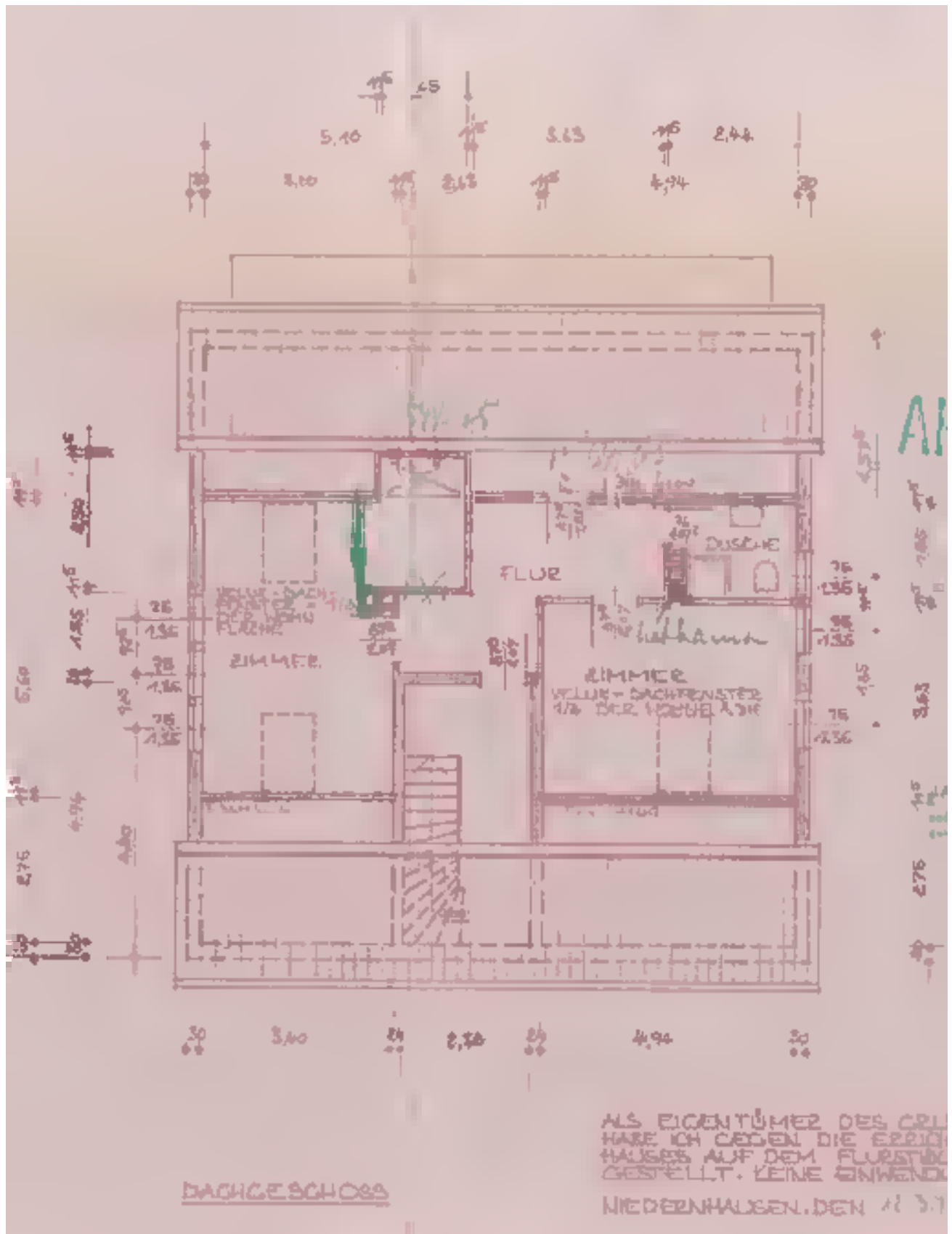
Anlage 3: Grundriss – Erdgeschoss

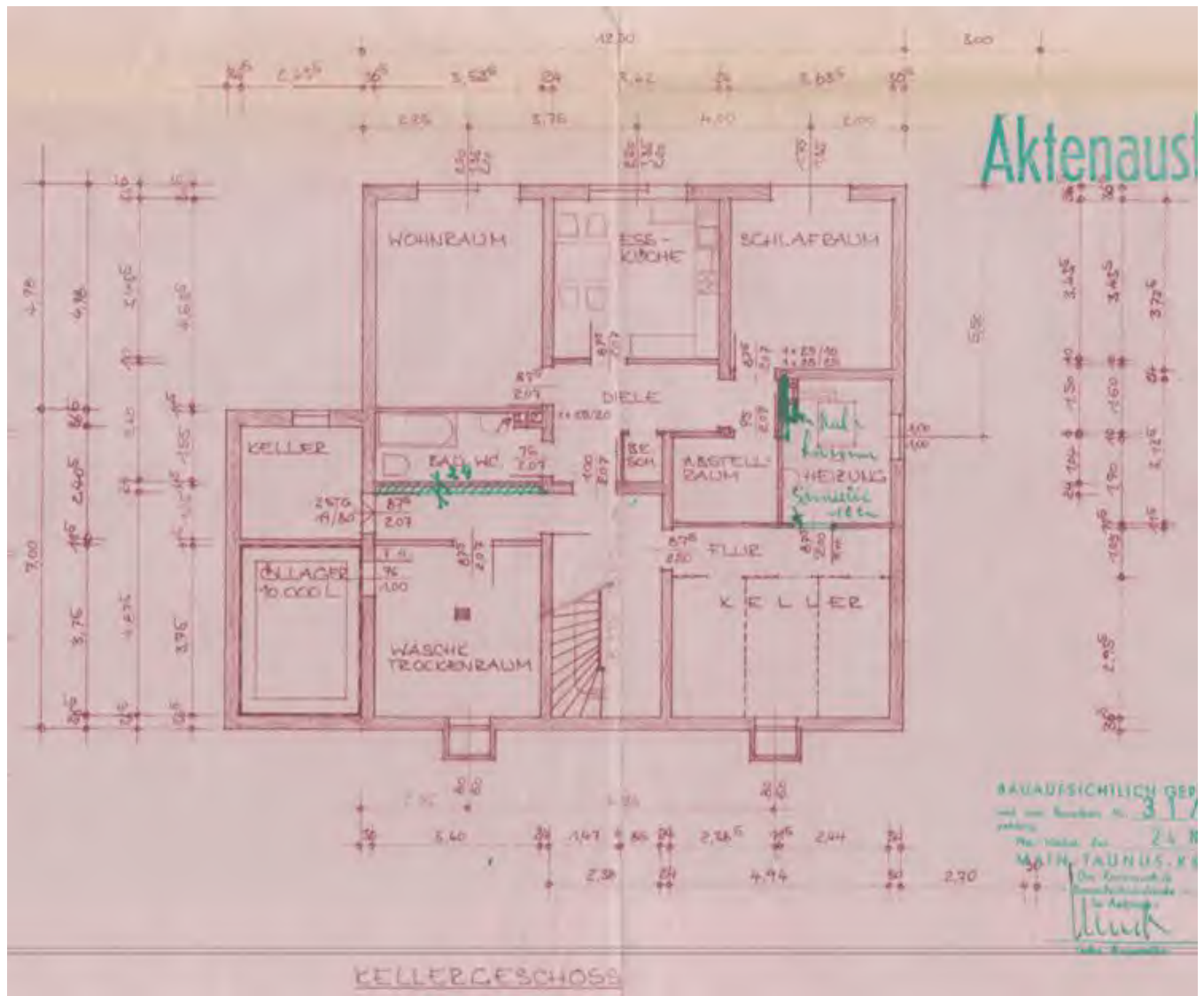


Grundriss – Obergeschoss



Grundriss – Dachgeschoss



Grundriss – Kellergeschoss

Anlage 4: Berechnung der der Gebäude-Grundfläche und der Wohnflächen

Die Gebäude -Grundfläche wurde anhand der vorliegenden Grundrisse durch eigene Berechnungen ermittelt. Die Wohnflächen werden entsprechend den aus der Bauakte entnommenen Wohnflächenberechnung nach überschlägiger Plausibilitätskontrolle in Ansatz gebracht. Die Gebäude -Grundfläche und die Wohnflächen können von den maßgeblichen Vorschriften abweichen und sind nur als Grundlage dieses Gutachtens verwendbar.

Berechnung der Gebäude-Grundfläche

nach der dem Modell der angesetzten NHK zugrunde liegenden Berechnungsvorschrift

Gebäude: Mehrfamilienhaus, Fichtenstraße 36, 65527 Niedernhausen

Die Berechnung erfolgt aus

- ☒ Fertigmaßen
☐ Rohbaumaßen
☐ Fertig- und Rohbaumaßen

auf der Grundlage von

- ☐ örtlichem Aufmaß
☒ Bauzeichnungen
☐ örtlichem Aufmaß und Bauzeichnungen

lfd. Nr.	Geschoss / Grundrissebene	(+/-)	Flächen-faktor / Sonderform	Länge (m)	Breite (m)	Bereich	Brutto-Grundfläche (m ²)			
							Bereich a oder b	Bereich a	Bereich b	Bereich c
1	KG	+	1,00	12,000	11,980	a		143,76		
2	EG	+	1,00	12,000	11,980	a		143,76		
3	OG	+	1,00	12,000	11,980	a		143,76		
4	DG	+	1,00	12,000	11,980	a		143,76		
Summe								575,04		
Brutto-Grundfläche (Bereich (a oder b) + a + b) insgesamt								575,04		m²

Berechnung der Gebäude-Grundfläche

nach der dem Modell der angesetzten NHK zugrunde liegenden Berechnungsvorschrift

Gebäude: Garage, Fichtenstraße 36, 65527 Niedernhausen

Die Berechnung erfolgt aus

- ☒ Fertigmaßen
☐ Rohbaumaßen
☐ Fertig- und Rohbaumaßen

auf der Grundlage von

- ☐ örtlichem Aufmaß
☒ Bauzeichnungen
☐ örtlichem Aufmaß und Bauzeichnungen

lfd. Nr.	Geschoss / Grundrissebene	(+/-)	Flächen- faktor / Sonderform	Länge (m)	Breite (m)	Bereich	Brutto-Grundfläche (m ²)			
							Bereich a oder b	Bereich a	Bereich b	Bereich c
1	KG	+	1,00	7,000	3,000	a		21,00		
2	EG	+	1,00	7,000	3,000	a		21,00		
Summe								42,00		
Brutto-Grundfläche (Bereich (a oder b) + a + b) insgesamt								42,00		m²

Berechnung der Wohn- u. Nutzfläche.

1. Wohnung Untergeschoss.

Wohnraum	3,60.4,54	=	16,34	
Küche	3,62.3,50	=	12,67	
Schlafraum	3,70.3,73	=	13,80	
Bad u. WC.	3,60.1,55	=	5,58	
Flur	3,62.2,60+1,20.1,10	=	10,73	
			59,12	
./. 3 % für Putz			1,77	57,35 m ²

2. Wohnung Erdgeschoss, rechts.

Küche	3,74.3,00	=	11,22	✓
Bad u. WC	2,44.1,75	=	4,27	✓
Abstellraum	2,45.2,44-0,50.0,30	=	5,83	✓
Wohnraum	3,62.4,75+2,38.1,40	=	20,52	✓
Diele	2,40.4,30-1,30.1,00	=	9,02	✓
WC u. Garderobe	1,10.2,75	=	3,03	✓
Balkon	7,00.1,50.1/4	=	2,63	✓
			56,52	
./. 3 % für Putz			1,70	55,82 m ²

3. Wohnung Erdgeschoss, links.

Schlafraum	2,75.3,60	=	9,90	✓
Bad u. WC.	1,60.2,00	=	3,20	✓
Wohnraum	3,60.4,70	=	16,92	✓
Kochnische	2,12.2,00	=	4,12	✓
Flur	3,70.1,50	=	5,55	✓
Balkon	3,50.1,50.1/4	=	1,31	
			41,00	
./. 3 % für Putz			1,20	39,80 m ²

4. Wohnung Obergeschoss, rechts.

Küche	3,74.3,00	=	11,22	
Bad	2,44.1,75	=	4,27	
Abstellraum	2,45.2,44-0,50.0,30	=	5,83	
Wohnraum	3,62.4,75+2,38.1,40	=	20,52	
Diele	3,70 2,40.4,30-1,30.1,00	=	9,02	
WC u. Garderobe	1,10.2,75	=	3,03	
Balkon	7,00.1,50.1/4	=	2,63	
			56,52	
./. 3 % für Putz			1,70	55,82 m ²

zu übertragen

208,79 m²

Übertrag 208,79 m²

5. Wohnung Obergeschoss, links.

Schlafraum	2,75.3,60	=	9,90	
Bad u. Wc.	1,60.2,00	=	3,20	
Wohnraum	3,60.4,70	=	16,92	
Kochnische	2,12.2,00	=	4,12	
Flur	3,70.1,50	=	5,55	
Balkon	3,50.1,50.1/4	=	1,31	
			<u>41,00</u>	
./. 3 % für Putz			<u>1,20</u>	39,80 m ²

6. Einzelzimmer im Dachgeschoss.

Im Bedarfsfall als Zuhörerräume der Wohnungen
in Erd- u. Obergeschoss zu verwenden.

Zimmer 1.	$3,00 + \frac{0,63}{2} \cdot 4,94$	=	16,40	
Zimmer 2.	$5,60 + \frac{0,63}{2} \cdot 3,60 + 1,50 \cdot 1,80$	=	24,01	
WC u. Dusche	$1,85 \cdot 2,44 - 0,56 \cdot 1,00$	=	4,15	
Flur	$2,38 \cdot 1,55 + 3,63 \cdot 1,85$	=	10,40	
			<u>54,96</u>	
./. 3 % für Putz			<u>1,65</u>	53,31 m ²
Gesamtwohnfläche				301,90 m ²
				=====

Anlage 5: **Fotoaufnahmen**

Foto1: Ansicht des Wohnhauses und Fichtenstraße von Nordwesten



Foto 2: Ansicht des Wohnhauses von Fichtenstraße von Nordosten

