

Sachverständigenbüro  
Dipl. -Ing. Architekt  
Andreas Nasedy

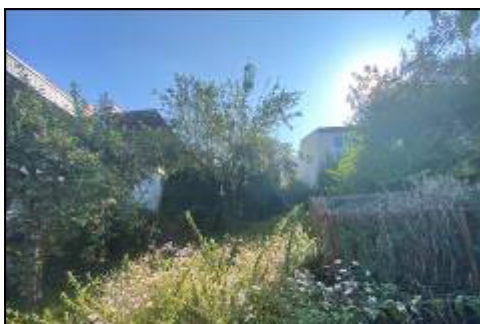
Taubenberg 32  
D - 65510 Idstein  
Fon : 06126 - 2257466  
Fax : 06126 - 2257467

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

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

Amtsgericht Idstein; AZ: 42 K 13/24

24.03.2025



Unbebautes Grundstück  
(Wohnbaufläche)

**Verkehrswert: 68.000,00 EUR**

## GUTACHTEN

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

### des unbebauten Grundstücks (Wohnbaufläche)

eingetragen unter lfd. Nr. 2 im Bestandsverzeichnis des  
Grundbuchs von Heftrich, Blatt 1370  
Flur 3, Flurstück 117/2, Gebäude- und Freifläche, Größe 378 m<sup>2</sup>

**Kilbachweg 19 in 65510 Idstein**

**zum Wertermittlungs-/Qualitätsstichtag 02.09.2024**

Digitale Ausfertigung

## 1 KOMPAKTFASSUNG

Amtsgericht Idstein  
AZ: 42 K 13/24

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

Wertermittlungs-/Qualitätsstichtag:  
02.09.2024  
(Tag der Ortsbesichtigung)

Außenbesichtigung



|                                      |   |
|--------------------------------------|---|
| Wertermittlungsobjekt:               | Grundstück (Wohnbaufläche)  |
| Adresse:                             | Kilbachweg 19 in 65510 Idstein  |
| Lage:                                | Idstein-Heftrich, Wohngebiet, mittlere bis gute innerörtliche Lagequalität  |
| Grundstücksgröße:                    | 378 m <sup>2</sup>  |
| Grundstückszuschnitt:                | Rechteckiges, schmales Grundstück – Breite ca. 11,80 m (Straßenfront), Grundstückstiefe ca. 32 m  |
| Topografie:                          | Starke Hanglage   |
| Detailangaben:                       | Es besteht eine Vereinigungsbaulast, die die zukünftige Bebauung einschränkt<br>Bauliche Außenanlage: befestigte Stellplatzfläche im straßenseitigen Grundstücksbereich |
| Vermietung:                          | Angaben liegen nicht vor  |
| Verfahrenswert (Vergleichswert) rd.: | 68.000,00 €   |
| <b>Verkehrswert (Marktwert) rd.:</b> | <b>68.000,00 €</b>  |

## Inhaltsverzeichnis

| Nr.      | Abschnitt   | Seite     |
|----------|---|-----------|
| <b>1</b> | <b>KOMPAKTFASSUNG .....</b>                           | <b>2</b>  |
| <b>2</b> | <b>ALLGEMEINE ANGABEN .....</b>                       | <b>4</b>  |
| 2.1      | Auftrag, Beschluss .....                              | 4         |
| 2.2      | Objekt-Unterlagen .....                               | 4         |
| 2.3      | Ortsbesichtigung .....                                | 5         |
| 2.4      | Rechtliche Gegebenheiten .....                        | 5         |
| 2.4.1    | Öffentliches Recht .....                              | 5         |
| 2.4.2    | Privates Recht .....                                  | 6         |
| <b>3</b> | <b>BESCHREIBUNGEN .....</b>                           | <b>7</b>  |
| 3.1      | Lage .....  | 7         |
| 3.1.1    | Makrolage .....                                       | 7         |
| 3.1.2    | Innerörtliche Lage .....                              | 8         |
| 3.2      | Grund und Boden .....                                 | 9         |
| 3.2.1    | Gestalt, Form etc. ....                               | 9         |
| 3.2.2    | Erschließung, Straßenart etc. ....                    | 9         |
| 3.2.3    | Bodenbeschaffenheit, Altlasten etc. ....              | 9         |
| 3.2.4    | Gewässerangrenzung, Hochwassergefahr .....            | 10        |
| 3.2.5    | Umgebungsärm .....                                    | 10        |
| 3.2.6    | Bodenbewegungen .....                                 | 10        |
| 3.3      | Bauliche Anlagen .....                                | 11        |
| 3.3.1    | Vorbemerkungen .....                                  | 11        |
| 3.3.2    | Außenanlagen .....                                    | 11        |
| 3.4      | Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale ..... | 12        |
| 3.4.1    | Vorbemerkungen .....                                  | 12        |
| 3.4.2    | Grundstücksbezogene Rechte / Belastungen .....        | 12        |
| <b>4</b> | <b>VERKEHRSWERTERMITTLUNG .....</b>                   | <b>13</b> |
| 4.1      | Erläuterungen zum Verkehrswert .....                  | 13        |
| 4.2      | Wertermittlungsverfahren und Verfahrenswahl .....     | 13        |
| 4.3      | Vergleichswert .....                                  | 14        |
| 4.3.1    | Vergleichswertverfahren .....                         | 14        |
| 4.3.2    | Vergleichskaufpreise .....                            | 14        |
| 4.3.3    | Bodenwert .....                                       | 14        |
| 4.4      | Verfahrensergebnis .....                              | 19        |
| 4.4.1    | Vorbemerkungen .....                                  | 19        |
| 4.4.2    | Ergebnis des Wertermittlungsverfahrens .....          | 19        |
| 4.5      | Verkehrswert .....                                    | 19        |
| <b>5</b> | <b>ANHANG .....</b>                                   | <b>21</b> |
| 5.1      | Verzeichnis des Anhangs .....                         | 21        |
| 5.2      | Lageplan .....  | 22        |
| 5.3      | Freiflächenplan .....                                 | 23        |
| 5.4      | Auszug aus dem Baulastenverzeichnis .....             | 24        |
| 5.5      | Bebauungsplan .....                                   | 26        |
| 5.6      | Rechtsgrundlagen .....                                | 27        |
| <b>6</b> | <b>FOTOS .....</b>                                    | <b>28</b> |

## 2 ALLGEMEINE ANGABEN

### 2.1 Auftrag, Beschluss

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

Aktenzeichen: 42 K 13/24

Auftrag: Vom 13.08.2024

Beschlüsse: Vom 09.07.2024 und vom 13.08.2024

In der Zwangsversteigerungssache

betreffend das im Grundbuch von Heftrich Blatt 1370 eingetragene Grundstück

Versteigerungsobjekt:

| Lfd. Nr. | Gemarkung | Flur | Flurstück | Wirtschaftsart u. Lage                 | Größe m² |
|----------|-----------|------|-----------|--|----------|
| 2        | Heftrich  | 3    | 117/2     | Gebäude- und Freifläche, Kilbachweg 19 | 378      |

XXXXX

- Schuldner -

ist die Zwangsversteigerung angeordnet. ...

### 2.2 Objekt-Unterlagen

Unterlagen des Amtsgerichts: [ 1] Beglaubigte Abschrift der Schätzungsanordnungen  
[ 2] Auszug (Bestandsverzeichnis, Abt. II Lasten und Beschränkungen) aus dem Grundbuch von Heftrich Blatt 1370

Unterlagen der Gläubigerin: Nichtzutreffend.

Unterlagen des Schuldners: Nichtzutreffend.

Vom Sachverständigen eingeholte Auskünfte: [ 3] Schriftliche Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis; Rheingau-Taunus-Kreis, Untere Bauaufsicht  
[ 4] Auszug aus dem Bodenrichtwertinformationssystem des Landes Hessen (BORIS); online-Abfrage  
[ 5] Schriftliche Auskunft aus der Altflächendatei; Regierungspräsidium Darmstadt, Abteilung Umwelt Wiesbaden  
[ 6] Schriftliche Auskunft zur Bauleitplanung und zur Erschließungsbeitragssituation; Stadt Idstein, Bau- und Planungsamt  
[ 7] Kopien aus der Bauakte: 1974 Neubau eines Einfamilienwohnhauses mit Einliegerwohnung und Garage inkl. Nachträge (Baubeschreibung, Lageplan, Grundrisse, Schnitte, Wohnflächenberechnung etc.); 1996 Aufsetzen von Walmdächern sowie Errichtung eines Carports (Bauantrag, Berechnungen, Planunterlagen, Baugenehmigung, Baubeschreibung, Lageplan etc.); Stadt Idstein, Untere Bauaufsichtsbehörde

## [ 8] Sonstige Internetrecherchen

**2.3 Ortsbesichtigung**

Tag der Ortsbesichtigung: 02.09.2024

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

Wertermittlungs-/Qualitätsstichtag: 02.09.2024 (Tag der Ortsbesichtigung)

**2.4 Rechtliche Gegebenheiten****2.4.1 Öffentliches Recht****2.4.1.1 Baulasten**

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

Baulastenblatt BL-857/07 *„Die in beigegefügtm Kartenauszug dargestellten Grundstücke Gemarkung Heftrich, Flur 3, Flurstücke 117/1 und 117/2 werden bauordnungsrechtlich so beurteilt, als wenn sie zusammen ein Baugrundstück darstellten.  
Eingetragen aufgrund der Eintragungsverfügung vom 29.07.1996.  
Bad Schwalbach, den 29.07.1996“*

**2.4.1.2 Bauplanungsrecht**

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

Festsetzungen u.a.: WA - Allgemeines Wohngebiet  
Zahl der Vollgeschosse max. 1  
Grundflächenzahl 0,4, Geschossflächenzahl 0,5  
offene Bauweise, nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

**2.4.1.3 Denkmalschutz**

Denkmalschutz nach HDSchG: Das Bewertungsgrundstück ist nicht in das Denkmalverzeichnis [denkxweb.denkmalpflege-Hessen.de](http://denkxweb.denkmalpflege-Hessen.de) des Landesamtes für Denkmalpflege Hessen eingetragen.

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

**2.4.1.4 Entwicklungszustand**

Öffentliche Beitrags- und Abgabensituation:

Gemäß schriftlicher Auskunft der Stadtverwaltung (Bau- und Planungsamt) wurden in Heftrich bisher keine Erschließungsbeiträge erhoben. Bei erstmaliger Bebauung sind Erschließungsbeiträge gemäß den kommunalen Wasserversorgungs- und Entwässerungssatzungen der Stadt Idstein zu entrichten.<sup>1</sup>

Derzeitige planungsrechtliche Situation:

Gemäß Auskunft aus der Bauakte wurde 1996 die Errichtung eines Carports mit 4 Pkw-Stellplätzen beantragt und genehmigt. Zum Zeitpunkt der Ortsbesichtigung am 02.09.2024 ist lediglich eine befestigte Kfz-Stellplatzfläche realisiert.

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

Grundbuch von Heftrich  
Blatt Nr. 1370

Letzte Änderung 11.07.2024. Amtlicher Ausdruck vom 11.07.2024.

Bestandsverzeichnis

Lfd. Nr. 2 der Grundstücke

Gemarkung Heftrich, Flur 3, Flurstück 117/2,  
Gebäude- und Freifläche  
Kilbachweg 19, Größe 378 m²

...

Abteilung II (Lasten und Beschränkungen)

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

Die Zwangsversteigerung ist angeordnet (Amtsgericht Idstein - Vollstreckungsgericht-, 42 K 13/24) ; eingetragen am 11.07.2024. ...

Nicht eingetragene Rechte und Lasten:

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

**2.4.2.2 Vermietungs-/ Verpachtungssituation**

Angaben/vertragliche Vereinbarungen liegen nicht vor.

<sup>1</sup> <https://www.idstein.de/rathaus-politik/verwaltung/stadtrecht/6-bauwesen/>; Satzungs-Nr. 660 + 665

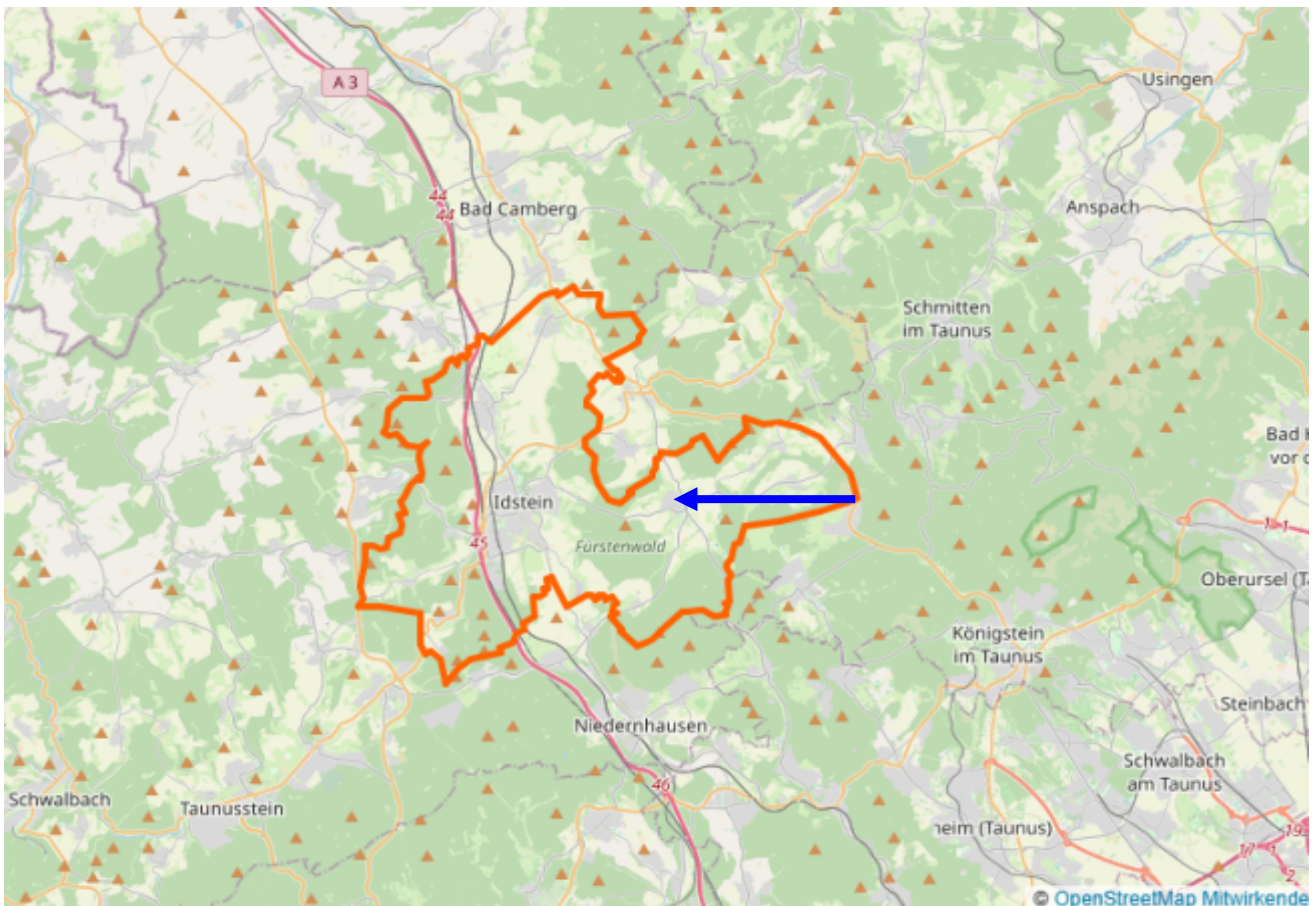
### 3 BESCHREIBUNGEN

#### 3.1 Lage

##### 3.1.1 Makrolage

|                                |   |
|--------------------------------|---|
| Bundesland (Landeshauptstadt): | Hessen (Wiesbaden)                      |
| Regierungsbezirk:              | Darmstadt                               |
| Landkreis:                     | Rheingau-Taunus-Kreis                   |
| Ort:                           | Idstein                                 |
| Einwohner*innen:               | 27.733 (Stand 31.12.2024 <sup>2</sup> ) |
| Fläche rd.:                    | 79,61 km²                               |
| Höhenlage:                     | 266 m ü. NHN                            |

Idstein ist die zweitgrößte Stadt im Rheingau-Taunus-Kreis und erfüllt die Funktion eines Mittelzentrums. Größere Städte der Umgebung sind im Süden Wiesbaden (ca. 20 km Entfernung), im Südosten Frankfurt am Main (ca. 45 km Entfernung) und im Nordwesten Limburg an der Lahn (ca. 30 km Entfernung). Nächstgelegene Städte sind im Norden Bad Camberg (ca. 15 km Entfernung) und im Süden Niedernhausen (ca. 10 km Entfernung). Idstein gliedert sich in die Kernstadt und 11 Stadtteile, u.a. Wörsdorf, Heftrich, Walsdorf. Nahezu die Hälfte (36,31 km²) der Gemarkungsfläche sind Waldflächen.



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

<sup>2</sup> <https://www.idstein.de/leben-in-idstein/stadtportraet/zahlen-daten-fakten/> (Einwohnerzahl Haupt- u. Nebenwohnsitz)

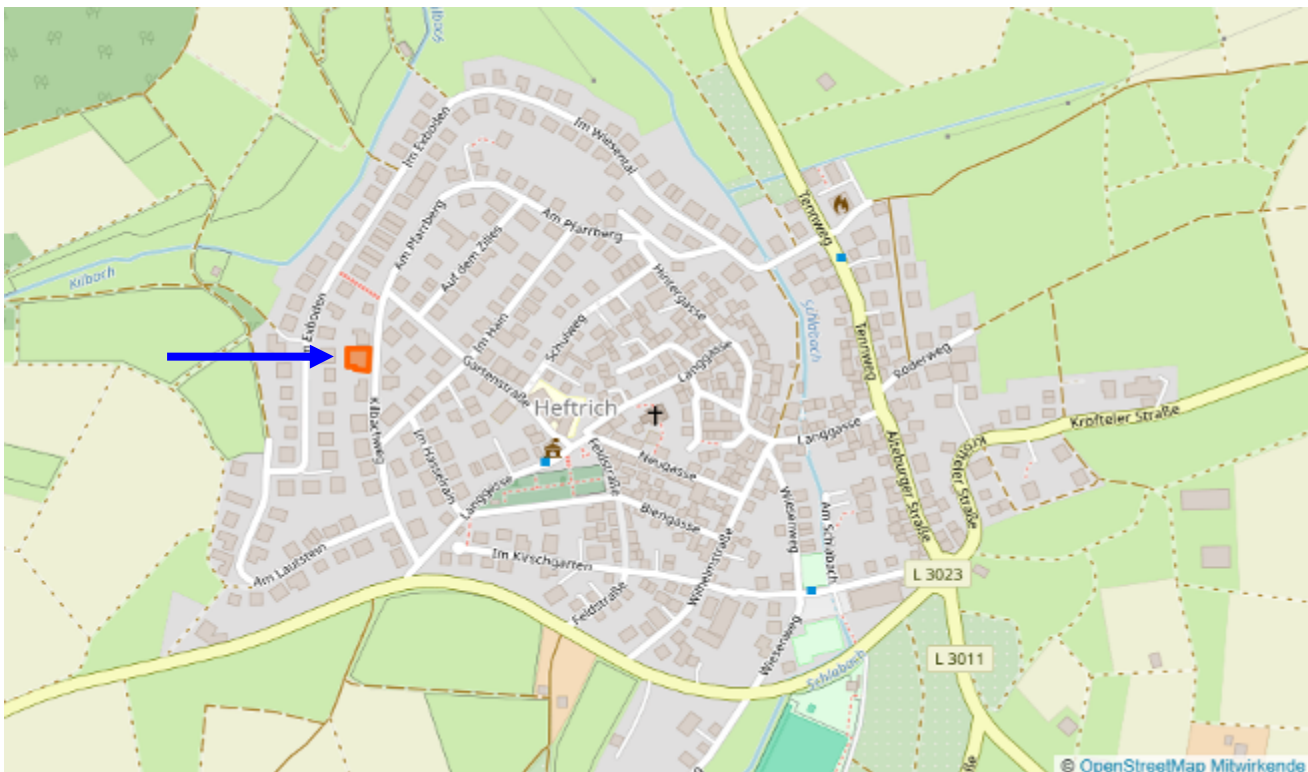
Idstein verfügt mit einem Direktanschluss an die Bundesautobahn 3 (Köln-Frankfurt) und die durch das Stadtgebiet führenden Bundesstraßen 8 und 275 über sehr gute Verkehrsanbindungen. Zwei Bahnhöfe schließen das Stadtgebiet an die Main-Lahn-Bahn an. Das Stadtgebiet sowie die nähere Umgebung werden durch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

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

Idstein wird dem Demografiety 10 - wohlhabende Städte und Gemeinden im Umfeld von Wirtschaftszentren – zugeordnet.<sup>3</sup> Dieser Demografiety zeichnet sich u.a. durch überwiegend kleinere und mittlere Gemeinden, verteilt im ganzen Bundesgebiet, aus, mit hoher Einwohnerdichte, eher wohlhabend und mit geringen sozialen Belastungen, hoher Kaufkraft und leicht überdurchschnittlichen Steuereinnahmen.

### 3.1.2 Innerörtliche Lage

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



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

<sup>3</sup> <https://www.wegweiser-kommune.de/demografietytypen>

## 3.2 Grund und Boden

### 3.2.1 Gestalt, Form etc.

|                                |  |
|--------------------------------|--|
| Grundstücksform:               | Nahezu rechteckige Grundstücksform     |
| Topografie:                    | Starke Hanglage mit Ost-West-Gefälle   |
| Fläche:                        | 378,0 m <sup>2</sup> (gemäß Grundbuch) |
| Länge (Straßenlänge) ca.:      | 12,0 m                                 |
| Mittlere Grundstückstiefe ca.: | 32,0 m                                 |

### 3.2.2 Erschließung, Straßenart etc.

|  |  |
|--|--|
| Erschließung:                                    | Der SV geht davon aus, dass die technische Erschließung des Grundstücks (Ver- und Versorgungsanschlüsse, Telekommunikation etc.) über die Straße Kilbachweg erfolgt.   |
| Straßenart:                                      | Der Kilbachweg ist eine asphaltierte Anliegerstraße mit starkem Gefälle. Gepflasterte Bürgersteige sind beidseitig vorhanden. Kfz-Parkmöglichkeiten stehen im öffentlichen Straßenraum in begrenztem Umfang zur Verfügung.   |
| Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten: | Im Norden ist das Bewertungsgrundstück durch den Dachüberstand der auf dem benachbarten Grundstück Flst. 117/1 errichteten Garage überbaut. Gemäß Baulastenblatt BL-857/07 sind die Flste. 117/1 und 117/2 bauordnungsrechtlich wie ein Baugrundstück zu beurteilen (siehe unter 2.4.1.1). Weitere Einschränkungen sind nicht bekannt. |

### 3.2.3 Bodenbeschaffenheit, Altlasten etc.

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

**3.2.4 Gewässerangrenzung,  
Hochwassergefahr**

Gewässerangrenzung, Hochwassergefahr o.ä.:

Eine Gewässerangrenzung und/oder ein Hochwasserrisiko besteht nicht. <sup>4</sup>

**3.2.5 Umgebungslärm**

Straßenlärm LDEN PLUS<sup>5</sup> (24 h)<sup>6</sup>:

Im östlichen Grundstücksrandbereich werden gem Umgebungslärmkartierung 2022 ganztägig durchschnittliche Lärmpegel von 50 - 54 dB(A), im westlichen Grundstücksbereich durchschnittlich 45 - 49 dB(A) erreicht.

Straßenlärm LNight<sup>7</sup> PLUS:

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

Grundlage: Daten aus dem Lärmviewer Hessen des Hessischen Landesamtes für Naturschutz, Umwelt und Geologie (HLNUG).<sup>8</sup>

**3.2.6 Bodenbewegungen**

Bodenbewegungen<sup>9</sup>:

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

Quelle: Bodenbewegungsdienst Deutschland<sup>10</sup>

<sup>4</sup> <https://www.hlnug.de/themen/wasser/hochwasser/hochwasserrisikomanagement>

<sup>5</sup> Der Straßenverkehrslärm wurde 2017 zusätzlich zur verpflichteten Kartierung nach EU-Richtlinie erstmals ohne Einschränkungen durch Schwellenwerte kartiert. Die Ergebnisse dieser freiwilligen und weitgehend vollständigen Kartierung des Straßenlärms sind im Lärmviewer mit dem Zusatz PLUS gekennzeichnet.

<sup>6</sup> Der Lärmindex LDEN ist ein Maß für die durchschnittliche ganztägige Lärmbelastung (24 Stunden).

<sup>7</sup> Der Lärmindex LNight ist der Mittelungspegel in der Nacht und ist ein Maß für Schlafstörungen.

<sup>8</sup> <https://www.hlnug.de/themen/laerm/umgebungs-laerm/umgebungs-laermkartierung/laermviewer-hessen>

<sup>9</sup> Im Allgemeinen bezeichnet man als Bodenbewegungen Verformungen oder Lageänderungen der Oberfläche, die durch im Untergrund ausgelöste mechanische Prozesse hervorgerufen werden. Die im BBD Portal enthaltenen PSI Daten ermöglichen es, im Rahmen der räumlichen und zeitlichen Auflösung Deformationen der Erdoberfläche zu identifizieren. Angesichts der Eigenschaften der Daten und der intrinsischen Grenzen der PSI Technologie können die im BBD Portal vorhandenen PSI Daten in keinem Fall als Echtzeit-Messung von Bodenbewegungen betrachtet werden.

<sup>10</sup> <https://bodenbewegungsdienst.bgr.de/>

### 3.3 Bauliche Anlagen

#### 3.3.1 Vorbemerkungen

Auf dem betreffenden Grundstück befinden sich Außenanlagen, die dem benachbarten Grundstück (Flst. 117/1) als Kfz-Stellplätze dienen. Nachfolgende Beschreibungen erfolgen auf der Grundlage der Inaugenscheinnahme des Sachverständigen im Rahmen der Ortsbesichtigung. Es handelt sich um beispielhaft ausgewählte Beschreibungen. Die Beschreibungen dienen der allgemeinen Darstellung; sie dienen nicht als vollständige Aufzählung aller Einzelheiten (s. auch Anhang).

#### 3.3.2 Außenanlagen

|                             |  |
|-----------------------------|--|
| Bauliche Außenanlagen u.a.: | Befestigte Pkw-Stellplatzfläche (Betonverbundpflaster) Holzzaun, Natursteintreppe, Pflanzsteine, Einfriedung (Maschendrahtzaun), etc.  |
| Sonstige Anlagen u.a.:      | Aufwuchs, u.a. Gehölz (Sträucher, Obstbäume)   |
| Hinweis des SV:             | Gemäß vorliegender Baugenehmigung vom 12.08.1996 für den Carport befindet sich auf dem Bewertungsgrundstück ein Apfelbaum, der gemäß Freiflächenplan zur Baugenehmigung als „zu erhalten“ eingetragen ist. |

### 3.4 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

#### 3.4.1 Vorbemerkungen

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

#### 3.4.2 Grundstücksbezogene Rechte / Belastungen

##### 3.4.2.1 Vereinigungs-Baulast

*Die Baulast ist ein Instrument des Bauordnungsrechts, das die öffentlich-rechtlichen Verpflichtungen eines Grundstückseigentümers gegenüber der Bauverwaltung regelt. Sie dient dazu, baurechtliche Vorschriften einzuhalten und die Genehmigungsfähigkeit von Bauvorhaben zu gewährleisten. Baulasten werden in einem Baulastenverzeichnis erfasst und können sowohl Vorteile als auch Nachteile für den Grundstückseigentümer mit sich bringen. In bestimmten Fällen können Baulasten gelöscht werden, wenn die baurechtlichen Gründe dafür entfallen oder wenn der Grundstückseigentümer und die Bauaufsichtsbehörde übereinstimmend erklären, dass die Baulast nicht mehr notwendig ist.<sup>11</sup>*

Für das Bewertungsgrundstück Flur 3, Flst. 117/2 ist im Baulastenverzeichnis des Rheingau-Taunus-Kreises gemäß Baulastenblatt BL-857/07 eine Vereinigungsbaulast eingetragen, wonach die Grundstücke Flurstück 117/1 und Flurstück 117/2 bauordnungsrechtlich so beurteilt, als wenn sie zusammen ein Baugrundstück darstellten.

*Die Vereinigungsbaulast spielt eine zentrale Rolle im Baurecht, da sie die Realisierung von Bauvorhaben über Grundstücksgrenzen hinweg ermöglicht, und zwar indem sie zwei oder mehr Grundstücke baurechtlich als eine Einheit betrachtet. Demzufolge bleibt trotz der Vereinigung jedes Grundstück im Grundbuch als separate Einheit bestehen, was eine flexible Handhabung bei der Bebauung und Nutzung ermöglicht. Des Weiteren ist es bedeutend zu erwähnen, dass die Vereinigungsbaulast eine Überbauung legitimiert, die ohne sie baurechtlich nicht zulässig wäre. ...<sup>12</sup>*

<sup>11</sup> <https://www.juraforum.de/lexikon/baulast>

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

## 4 VERKEHRSWERTERMITTLUNG

### 4.1 Erläuterungen zum Verkehrswert

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

Bei der Ermittlung der Verkehrswerte von Grundstücken, Grundstücksteilen einschließlich ihrer Bestandteile und ihres Zubehörs und grundstücksgleichen Rechten sowie grundstücksbezogenen Rechten und Belastungen ist die Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) vom 14.07.2021 anzuwenden. Die Berechnung des Verkehrswerts muss unter Berücksichtigung der aktuellen Marktbedingungen stattfinden.

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

### 4.2 Wertermittlungsverfahren und Verfahrenswahl

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

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

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

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

Wirtschaftliche Nachfolgenutzung: Wohnbaufläche

Verfahrenswahl mit Begründung: Die Auswahl des bei der Wertermittlung anzuwendenden Verfahrens obliegt grundsätzlich dem Sachverständigen. Das Regelverfahren für die Bodenwertermittlung unbebauter und bebauter Grundstücke (§ 15 und 16 ImmoWertV) ist das Vergleichswertverfahren. Der Wert des Bodens ist ohne Berücksichtigung der vorhandenen baulichen Anlagen auf dem Grundstück vorrangig zu ermitteln. Dabei kann der Bodenwert auch auf der Grundlage geeigneter Bodenrichtwerte ermittelt werden.

### 4.3 Vergleichswert

#### 4.3.1 Vergleichswertverfahren

Das direkte Vergleichswertverfahren bedingt das Vorliegen geeigneter Kaufpreise von vergleichbaren Objekten mit ähnlichen Merkmalen hinsichtlich Lage, Größe oder Zustand. Zur Anwendung dieses Verfahrens sind Angaben und abgeleitete Werte der zuständigen Gutachterausschüsse evident. Für die Ableitung der Vergleichspreise sind Grundstücks-Kaufpreise in ausreichender Zahl heranzuziehen, die mit dem zu bewertenden Grundstück hinreichend übereinstimmende Merkmale aufweisen.

Neben und/oder anstelle von Vergleichskaufpreisen kann auch der Bodenrichtwert als Grundlage für die Wertermittlung herangezogen werden. Der Bodenwert kann auch auf der Grundlage geeigneter Bodenrichtwerte ermittelt werden (§ 40 (2) ImmoWertV). Bodenrichtwerte sind geeignet, wenn die Merkmale des zugrunde gelegten Richtwertgrundstücks hinreichend mit den Grundstücksmerkmalen des zu bewertenden Grundstücks, wie z. B. Art der Nutzung, Bodengüte oder Erschließungszustand, übereinstimmen bzw. Unterschiede sachgerecht berücksichtigt werden können.

Das indirekte Vergleichswertverfahren wird mangels direkter Vergleichspreise anhand von Verkäufen der Vergangenheit durchgeführt. Zusätzlich kann der Sachverständige eigene Datensammlungen, Marktberichte, Fachzeitschriften, kommerzielle Datenbanken etc. nutzen.

#### 4.3.2 Vergleichskaufpreise

Gemäß regionalem Immobilienmarktbericht 2024, der auch den Umfang des Grundstücksverkehrs und die Grundstückspreisentwicklung des Jahres 2023 für den Bereich des Rheingau-Taunus-Kreises aufzeigt, lagen dem Gutachterausschuss für das Stadtgebiet Idstein insgesamt 31 Kauffälle unbebauter Objekte (i.d.R. gewöhnlicher Geschäftsverkehr) zur Auswertung vor. Der durchschnittliche erzielte Bodenpreis der letzten drei Jahre für Wohn- und Mischgebietsflächen in Idstein betrug 416 €/m<sup>2</sup> Fläche. Hierbei handelt es sich lediglich um vier Kauffälle.

In vorliegender Wertermittlung wird der zonale Bodenrichtwert als Grundlage für die Wertermittlung herangezogen, da stichtagsnah keine ausreichende Anzahl hinlänglich vergleichbarer Kaufpreise zur Verfügung steht.

#### 4.3.3 Bodenwert

##### 4.3.3.1 Vorbemerkung

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

##### 4.3.3.2 Erläuterungen zum Bodenrichtwert

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

Der Bodenrichtwert (§ 196 Abs. 1 BauGB) ist der durchschnittliche Lagewert des Bodens für eine Mehrheit

von Grundstücken innerhalb eines abgegrenzten Gebietes (Bodenrichtwertzone), die nach ihren Grundstücksmerkmalen, insbesondere nach Art und Maß der Nutzbarkeit weitgehend übereinstimmen und für die im Wesentlichen gleiche allgemeine Wertverhältnisse vorliegen. Er ist bezogen auf den Quadratmeter Grundstücksfläche eines Grundstücks mit den dargestellten Grundstücksmerkmalen (Bodenrichtwertgrundstück). Bodenrichtwerte haben keine bindende Wirkung.

Eventuelle Abweichungen eines einzelnen Grundstücks vom Bodenrichtwertgrundstück hinsichtlich seiner Grundstücksmerkmale sind bei der Ermittlung des Verkehrswertes des betreffenden Grundstücks zu berücksichtigen.

#### 4.3.3.3 Bodenwertermittlung

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

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

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

| I. Umrechnung des Bodenrichtwerts auf den beitrags-/abgabenfreien Zustand |                           | Erläuterung |
|---|---------------------------|-------------|
| Tatsächlicher b/a freier-Zustand des Bodenrichtwerts                      | = 310,00 €/m <sup>2</sup> |             |
| im BRW nicht enthaltene Beiträge u. ä.                                    | + 0,00 €/m <sup>2</sup>   | E1          |
| b/a-freier Bodenrichtwert (Ausgangswert für weitere Anpassung)            | = 310,00 €/m <sup>2</sup> |             |

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

| II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts |                     |                      |                           |             |
|---|---------------------|----------------------|---------------------------|-------------|
|   | Richtwertgrundstück | Bewertungsgrundstück | Anpassungsfaktor          | Erläuterung |
| Stichtag                                    | 01.01.2024          | 02.09.2024           | × 1,00                    | E2          |
| b/a-freier Bodenrichtwert (angepasst) rd.   |                     |                      | = 310,00 €/m <sup>2</sup> |             |

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

| III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Zustandsmerkmalen |                     |                      |                           |               |
|--|---------------------|----------------------|---------------------------|---------------|
|  | Richtwertgrundstück | Bewertungsgrundstück | Anpassungsfaktor          | Erläuterungen |
| Nr. der Bodenrichtwertzone   | 6340002             | 6340002              | × 1,00                    |               |
| Nutzungsart  | Wohnbaufläche       | Wohnbaufläche        | × 1,00                    | E3            |
| Fläche   | 600 m <sup>2</sup>  | 378 m <sup>2</sup>   | × 1,00                    | E4            |
| b/a-freier Bodenrichtwert (angepasst) rd.  |                     |                      | = 310,00 €/m <sup>2</sup> |               |

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

E4: Der zuständige Gutachterausschuss definiert für das Referenzgrundstück eine Grundstücksfläche von 600 m<sup>2</sup>. Das Bewertungsgrundstück weist mit einer Fläche von 378 m<sup>2</sup> eine geringere Grundstücksfläche auf. Abweichende Grundstücksflächen sind i.d.R. anhand geeigneter Umrechnungskoeffizienten anzupassen.<sup>13</sup> In vorliegender Wertermittlung ist die zukünftige Bebauung des Bewertungsgrundstücks mit einer gemäß Bauleitplanung möglichen Bebauung nicht hinreichend gesichert. Eine Anpassung wegen abweichender Grundstücksfläche erfolgt daher nicht.

| IV. Ermittlung des Bodenwerts                          |                           | Erläuterungen |
|--|---------------------------|---------------|
| relativer b/a-freier Bodenwert auf Bodenrichtwertbasis | 310,00 €/m <sup>2</sup>   |               |
| Zu-/Abschläge zum relativen Bodenwert                  | +/- 0,00 €/m <sup>2</sup> |               |
| relativer b/a-freier Bodenwert                         | = 310,00 €/m <sup>2</sup> |               |
| Fläche   | × 378,00 m <sup>2</sup>   |               |
| b/a-freier Bodenwert                                   | = 117.180,00 €            |               |
| Zu/Abschläge zum Bodenwert rd.                         | +/- 0,00 €                |               |
| <b>b/a-freier Bodenwert rd.</b>                        | <b>= 117.180,00 €</b>     |               |

#### 4.3.3.4 Bauliche Anlagen etc.

Das Bewertungsgrundstück weist im östlichen Grundstücksbereich (Straßenseite) befestigte Kfz-Stellplätze (Betonverbundsteinpflaster) und im rückwärtigen Grundstücksbereich weitere bauliche Außenanlagen wie Stützmauern und Hangbefestigung auf. Hierfür erfolgt zunächst ein pauschaler geschätzter Zeitwert-Ansatz in Höhe von 8.000,00 € (Zeitwert). Hierbei ist jedoch zu berücksichtigen, dass das Grundstück bei wirtschaftlicher Betrachtungsweise einer Wohnbebauung zuzuführen ist. Hierfür wäre der Rückbau der beschriebenen baulichen Anlagen erforderlich, so dass in der Gesamtschau in vorliegender Bewertung diese baulichen Anlagen ohne Wertansatz bleiben (s. auch Hinweise unter 4.3.3.5.1)

<sup>13</sup> S. Erläuterungen zu den Bodenrichtwerten / Umrechnungskoeffizienten des Gutachterausschuss für Immobilienwerte für den Bereich des Hochtaunuskreises, des Main-Taunus-Kreises, des Rheingau-Taunus-Kreises und des Landkreises Limburg-Weilburg

#### **4.3.3.5 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale**

##### **4.3.3.5.1 Vereinigungsbaulast**

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

Zukünftige Entwicklungen bei auseinanderfallendem Eigentum bzw. getrennter Veräußerung sind im Rahmen dieser Wertermittlung nicht hinreichend gesichert einzuschätzen.

Das hier zu bewertende Grundstück weist folgende Besonderheiten auf:

Die Straßenfront beträgt gem. vorliegendem Lageplan (S. Anhang) 11,80 m. Der rechtskräftige Bebauungsplan sieht ein Baufenster mit einer Bebauungstiefe von 18 m vor. Durch die vorhandene Vereinigungsbaulast ist das hier zu bewertende Grundstück und das Nachbargrundstück Flst. 117/1 bauordnungsrechtlich wie ein gemeinsames Grundstück zu beurteilen. Da auf dem Nachbargrundstück 117/1 die Pkw-Garage in Grenzbebauung errichtet wurde, und eine anschließende Terrassenüberdachung ebenfalls bis ca. zur Grundstücksgrenze reicht, sind diese baulichen Gegebenheiten des Nachbargrundstückes bei einer zukünftigen möglichen Bebauung auf dem hier zu bewertenden Grundstück Flst. 117/2 zu berücksichtigen. Ob durch die bauordnungsrechtlich erforderlichen Abstandsflächen sowie die einzuhaltenden Grenzabstände eine wirtschaftliche Wohnbebauung auf dem Bewertungsgrundstück realisiert werden kann, ist aus sachverständiger Sicht nur durch eine Bauvoranfrage zu klären. Ein diesbezügliches Ergebnis kann im Zuge dieses Gutachtens vom Unterzeichner nicht vorweg gedacht werden. Im vorliegenden Gutachten wird ein Abschlag von 40 Prozent des ermittelten Bodenwerts für sachgerecht erachtet, um die o.g. Besonderheiten zu würdigen. Dieser Abschlag kann naturgemäß nur die Wertminderung eingrenzen, die ein wirtschaftlich denkender Marktteilnehmer unter Risikoabwägung voraussichtlich vornehmen würde.

Wertminderung durch die Baulast:  $117.180,00 \text{ €} / 100 \times 40 = \text{rd. } 46.870,00 \text{ €}$

##### **4.3.3.5.2 Erschließungsbeitrag**

Gemäß Auskunft der Stadtverwaltung Idstein (Bau- und Planungsamt) sind für das Bewertungsgrundstück bei einer ggf. zukünftigen Wohn-Bebauung noch Anschlussbeiträge (für Abwasser und Verbrauchswasser) zu entrichten. Diese werden vom Unterzeichner grob überschlägig mit 2.000,00 € in Ansatz gebracht und vom ermittelten Bodenwert abgezogen.

**4.3.3.6 Vergleichswert**

| <b>Ermittlung des Vergleichswertes</b>          |                           |  |
|---|---------------------------|--|
| b/a-freier Bodenwert (auf Bodenrichtwertbasis)  | 117.180,00 €              |  |
| Zu-/Abschläge zum relativen Bodenwert           | +/- 0,00 €/m <sup>2</sup> |  |
| Bauliche Anlagen                                | + 0,00 €                  |  |
| Vorläufiger Vergleichswert                      | = 117.180,00 €            |  |
| Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale |                           |  |
| Abschlag d. Baulast                             | - 46.870,00 €             |  |
| Erschließungsbeitrag                            | - 2.000,00 €              |  |
| Vergleichswert des Grundstücks                  | = 68.310,00 €             |  |
| <b>Vergleichswert des Grundstücks rd.</b>       | <b>= 68.000,00 €</b>      |  |

Der Vergleichswert (Verfahrenswert) des unbebauten Grundstücks Gemarkung Heftrich, Kilbachweg 19 in 65510 Idstein wird zum Wertermittlungsstichtag 02.09.2024 mit rd. 68.000,00 € ermittelt

#### 4.4 Verfahrensergebnis

##### 4.4.1 Vorbemerkungen

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

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

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

##### 4.4.2 Ergebnis des Wertermittlungsverfahrens

Der Vergleichswert (Verfahrenswert) des unbebauten Grundstücks (Wohnbaufläche), Flur 2, Flst. 117/2 in 65510 Idstein wird zum Wertermittlungs-/Qualitätsstichtag 02.09.2024 mit rd. 68.000,00 € ermittelt.

#### 4.5 Verkehrswert

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

**des unbebauten Grundstücks (Wohnbaufläche)**

eingetragen unter lfd. Nr. 2 im Bestandsverzeichnis des Grundbuchs von Heftrich, Blatt 1370  
Flur 3, Flurstück 117/2, Gebäude- und Freifläche, Größe 378 m<sup>2</sup>

**Kilbachweg 19 in 65510 Idstein**

wird **zum Wertermittlungs-/Qualitätsstichtag 02.09.2024** mit

**68.000,00 €**

in Worten: **achtundsechzigtausend Euro**  
geschätzt.

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

Außerdem wird darauf hingewiesen, dass die im Gutachten enthaltenen Karten (z. B. Straßenkarte, Stadtplan, Lageplan, Luftbild, u. ä.) und Daten urheberrechtlich geschützt sind. Sie dürfen nicht aus dem Gutachten separiert und/oder einer anderen Nutzung zugeführt werden. Falls das Gutachten im Internet veröffentlicht wird, wird zudem darauf hingewiesen, dass die Veröffentlichung nicht für kommerzielle Zwecke gestattet ist. Im Kontext von Zwangsversteigerungen darf das Gutachten bis maximal zum Ende des Zwangsversteigerungsverfahrens veröffentlicht werden, in anderen Fällen maximal für die Dauer von 6 Monaten.

24.03.2025

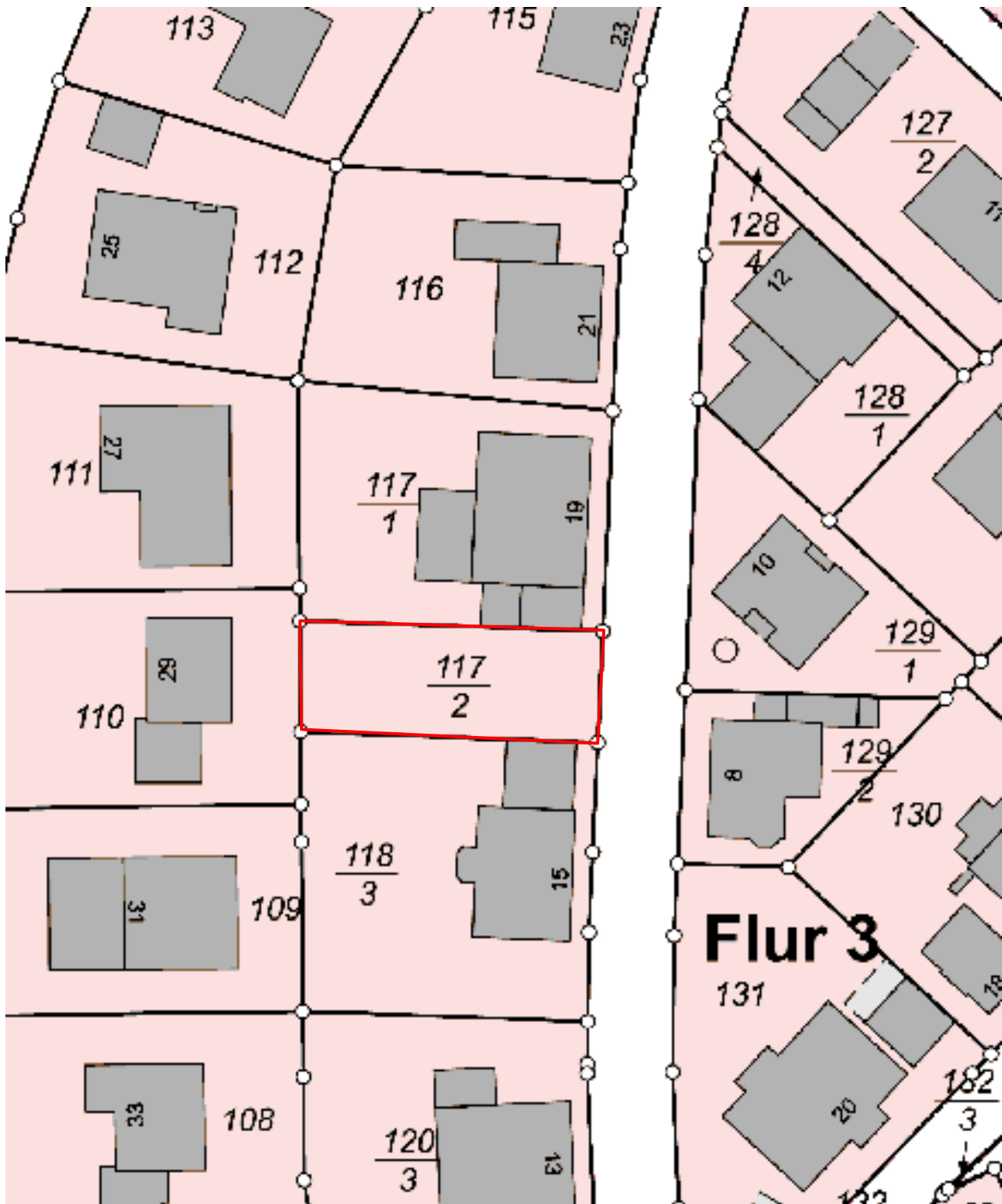
---

Andreas Nasedy, Sachverständiger

## 5 ANHANG

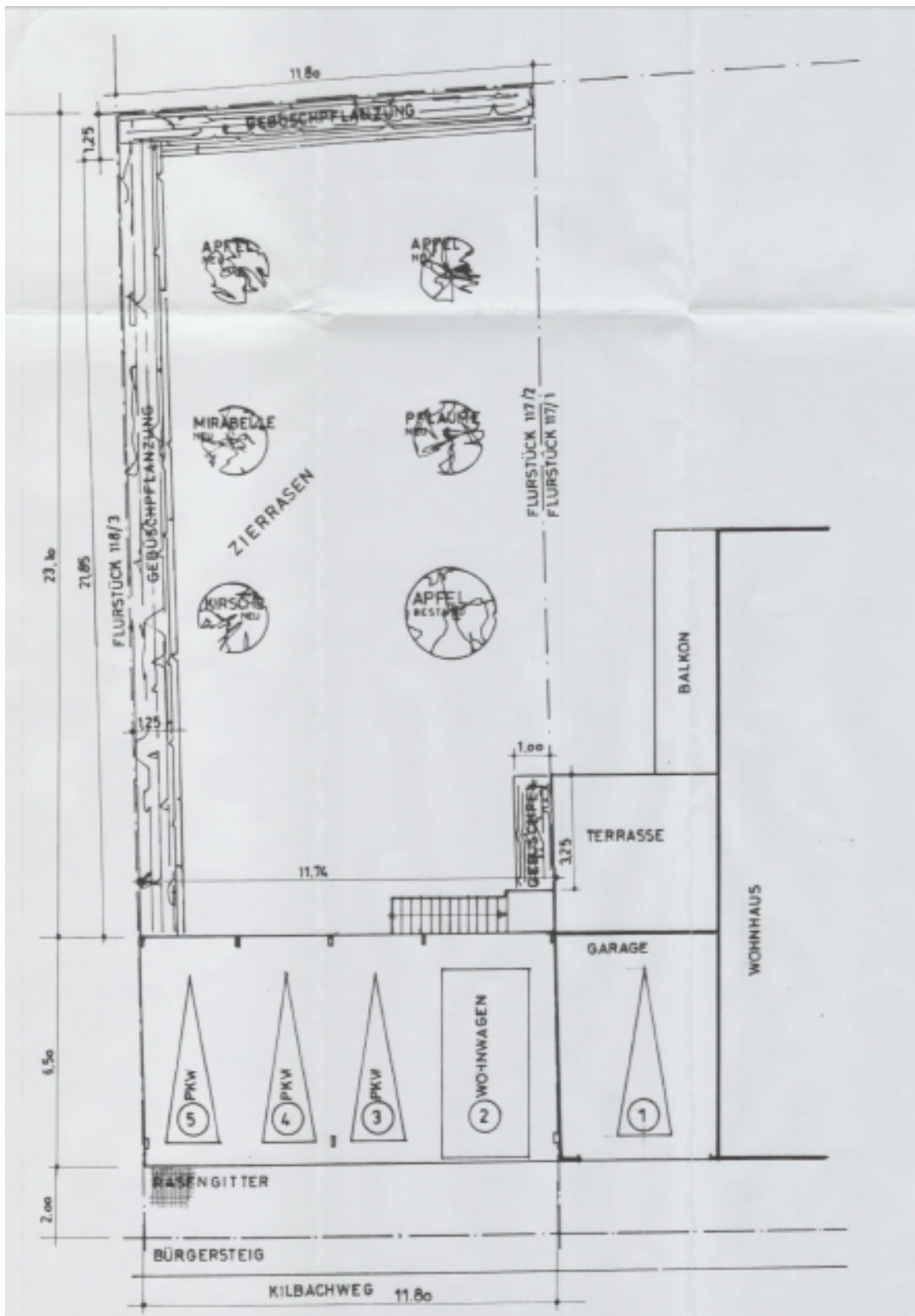
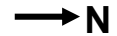
### 5.1 Verzeichnis des Anhangs

- 5.2 Lageplan
- 5.3 Freiflächenplan
- 5.4 Auszug aus dem Baulastenverzeichnis
- 5.5 Bebauungsplan
- 5.6 Grundlagen der Gebäudebeschreibung
- 5.7 Rechtsgrundlagen

**5.2 Lageplan**

**Abb. 3:** Auszug aus der Liegenschaftskarte (ohne Maßstab); Quelle: Geobasisdaten © Hessische Verwaltung für Bodenmanagement und Geoinformation: Liegenschaftskarte; Roteintragung d.d. SV


### 5.3 Freiflächenplan



**Abb. 4:** Freiflächenplan Flst. 117/2 v. 29.04.1996 (ohne Maßstab); Quelle: Bauakte Bau eines Carports

**5.4 Auszug aus dem  
Baulastenverzeichnis**

**RHEINGAU – TAUNUS – KREIS**  
**DER KREISAUSSCHUSS**



**BAULASTENVERZEICHNIS**

Baulastenblatt: **BL-857/07**, Seite: **1**  
Aktenzeichen: **BL-173/96**

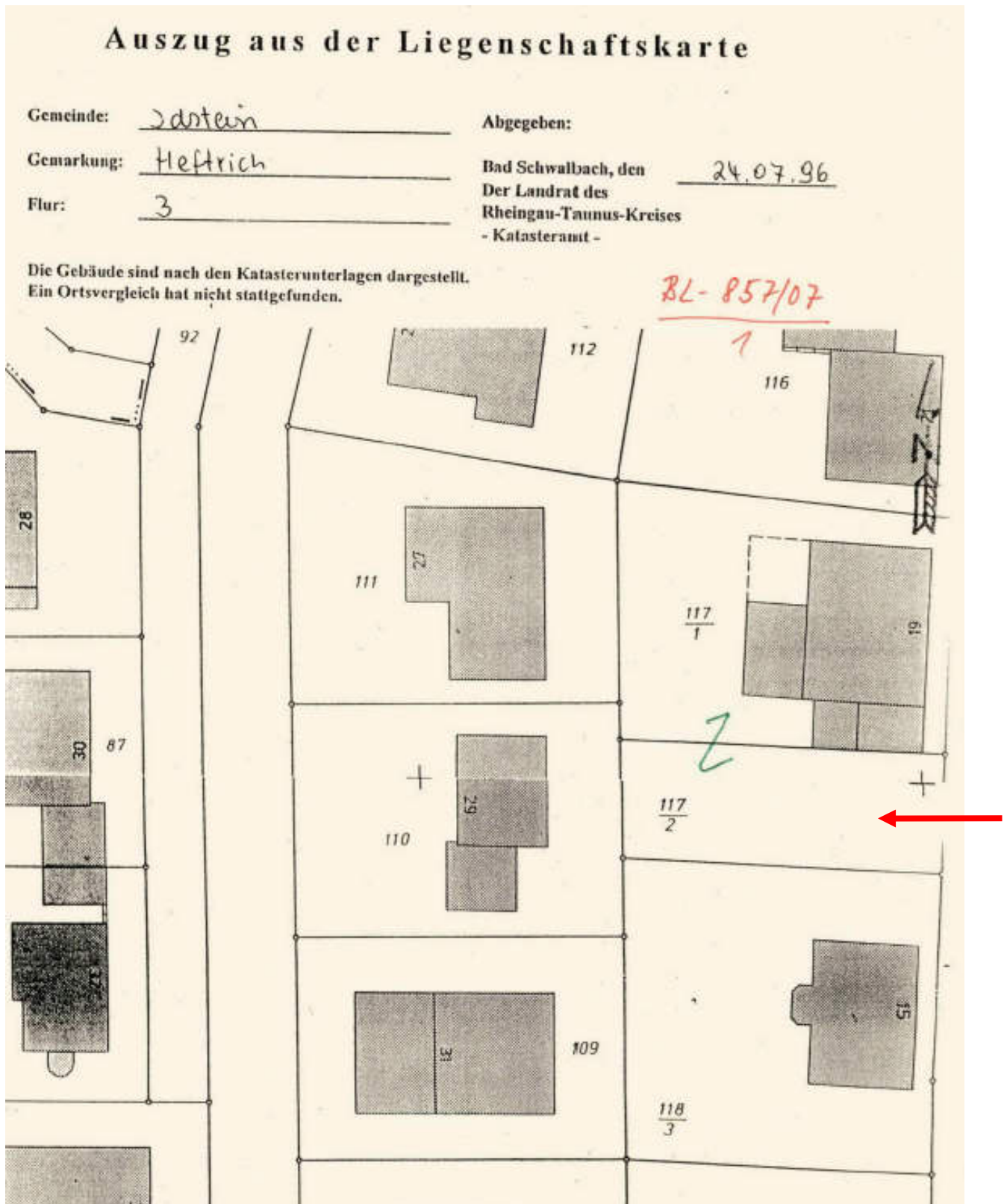
Gemeinde : **Idstein**  
Gemarkung : **Heftrich, Kilbachweg**  
Flur : **3** Flurstück : **117/2**  
Grundbuch Band : **43** Blatt : **1370**

**INHALT DER BAULAST:**

1. Die in beigelegtem Kartenauszug dargestellten Grundstücke  
Gemarkung **Heftrich**, Flur **3**, Flurstücke **117/1 und 117/2**  
werden bauordnungsrechtlich so beurteilt, als wenn sie zusammen ein Baugrundstück darstellten.

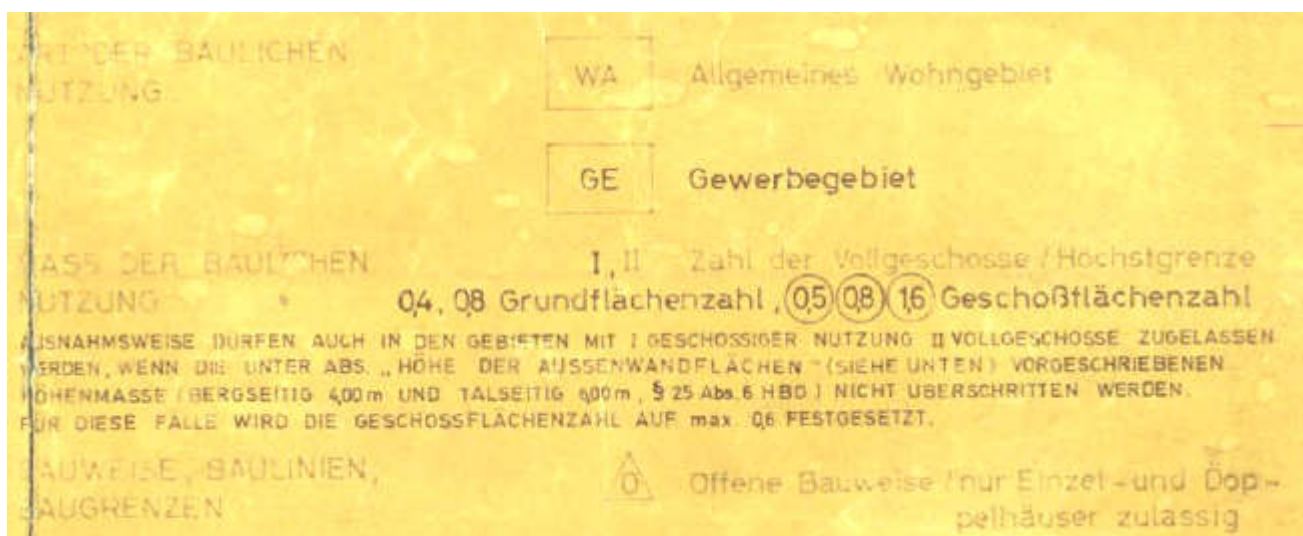
Eingetragen aufgrund der Eintragungsverfügung vom 29.07.1996  
Bad Schwalbach, den 29.07.1996

**Abb. 5:** Auszug aus dem Baulastenverzeichnis; Quelle: Rheingau-Taunus-Kreis, Untere Bauaufsicht



**Abb. 6:** Kartenauszug aus dem Baulastenverzeichnis (ohne Maßstab); Quelle: Rheingau-Taunus-Kreis, Untere Bauaufsicht; Rotmarkierung d.d. SV

## 5.5 Bebauungsplan



**Abb. 7:** Auszüge aus dem Bebauungsplan „Hinter dem Kirschgarten – Im Hasselrain – Unter dem Idsteiner Weg“; Quelle: Stadt Idstein, Bau- und Planungsamt; Markierung (blauer Pfeil) d.d. SV: grob schematische Lage des Bewertungsobjekts

## 5.6 Rechtsgrundlagen

|                   |   |
|-------------------|---|
| <b>BauGB:</b>     | Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634); letzte Änderung durch Art. 3 des Gesetzes vom 12.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 184))  |
| <b>BauNVO:</b>    | Baunutzungsverordnung – Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132); letzte Änderung durch Gesetz vom 14.03.2023 (BGBl. S. 72) m.W.v. 21.03.2023; Stand: 01.08.2023 aufgrund Gesetzes vom 15.07.2022 (BGBl. I S. 1146) |
| <b>BGB:</b>       | Bürgerliches Gesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 02.01.2002 (BGBl. IS. 42, ber. S. 2909; 2003 S. 738); letzte Änderung vom 14.03.2023 (BGBl. I S. 72) m.W.v. 21.03.2023; Stand: 01.08.2023 aufgrund Gesetzes vom 15.07.2022 (BGBl. I S. 1146)  |
| <b>BewG:</b>      | Bewertungsgesetz in der Fassung der Bekanntmachung vom 01.02.1991 (BGBl. I S. 230), zuletzt geändert durch Artikel 20 des Gesetzes vom 16.12.2020 (BGBl. I S. 3784); Stand: Neugefasst durch Bek. V. 01.02.1991 I 230, zuletzt geändert durch Art. 20 G v. 16.12.2022 I 3784                      |
| <b>GEG:</b>       | Gesetz zur Einsparung von Energie und zur Nutzung erneuerbarer Energien zur Wärme- und Kälteerzeugung in Gebäuden (Gebäudeenergiegesetz – GEG) vom 08. August 2020 (BGBl. I S. 1728); in Kraft getreten am 1.11.2020  |
| <b>HBO:</b>       | Hessische Bauordnung vom 28. Mai 2018, letzte berücksichtigte Änderung: zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Juli 2023 (GVBl. S. 582)  |
| <b>ImmoWertV:</b> | Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Immobilien und der für die Wertermittlung erforderlichen Daten (Immobilienwertermittlungsverordnung) vom 14. Juli 2021 (BGBl. I S. 2805)  |
| <b>SW-RL:</b>     | Richtlinie zur Ermittlung des Sachwerts (Sachwertrichtlinie) in der Fassung vom 05.09.2012 (BANz AT 18.10.2012)   |
| <b>EW-RL:</b>     | Richtlinie zur Ermittlung des Ertragswerts (Ertragswertrichtlinie) in der Fassung vom 12.11.2015 (BANz AT 04.12.2015 B4)  |
| <b>VW-RL:</b>     | Richtlinie zur Ermittlung des Vergleichswerts und des Bodenwerts (Vergleichswertrichtlinie) in der Fassung vom 20.03.2014 (BANz AT 11.04.2014)  |
| <b>BRW-RL:</b>    | Richtlinie zur Ermittlung von Bodenrichtwerten (Bodenrichtwertrichtlinie) vom 11.01. 2011 (BANz. Nr. 24 vom 11.02.2011 S. 597)  |
| <b>ZVG:</b>       | Gesetz über die Zwangsversteigerung und die Zwangsverwaltung in der Fassung vom 1. Januar 1900 (Art. 1 EGZVG); letzte Änderung durch Art. 24 vom 19.12.2022; (BGBl. I S.2606)   |

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

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

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

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

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

## 6 FOTOS



**Foto 1 des SV:** Ansicht von Osten, von der Straße Kilbachweg; befestigte Stellplatzfläche



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