

Sachverständigenbüro
Dipl. -Ing. Architekt
Andreas Nasedy

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

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

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

Amtsgericht Idstein; AZ: 42 K 13/25

24.03.2026



Einfamilienhaus mit Garage

Verkehrswert: 677.000,00 EUR

GUTACHTEN

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

des mit einem Einfamilienhaus bebauten Grundstücks

eingetragen unter lfd. Nr. 2 im Bestandsverzeichnis des
Grundbuchs von Idstein Blatt 5862
Flur 33, Flurstück 290/0, Gebäude- und Freifläche, Größe 375
m²

Im Hinterlenzen 10 in 65510 Idstein

zum Wertermittlungs-/Qualitätsstichtag 08.01.2026

Digitale Ausfertigung

1 KOMPAKTFASSUNG

Amtsgericht Idstein
AZ: 42 K 13/25

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

Wertermittlungs-/Qualitätsstichtag:
08.01.2026
(Tag der Ortsbesichtigung)

Innen- und Außenbesichtigung



Wertermittlungsobjekt:	Mit einem (freistehenden) Einfamilienhaus bebautes Grundstück
Adresse:	Im Hinterlenzen 10 in 65510 Idstein
Lage:	Kernstadt Idstein, Ortsrandlage, Wohngebiet nordöstlich der Altstadt, gute innerörtliche Lagequalität
Grundstücksgröße:	375 m ²
Detailangaben:	Freistehendes Einfamilienhaus (<i>hebelHaus</i>) Baujahr 2001, Massivfer- tighaus, Gaszentralheizung, Fußbodenheizung, offene Raumgestal- tung, insg. 7 Zimmer, 2 Bäder, 1 Gäste-WC (Wohnfläche KG – DG rd. 180 m ²), Terrasse, Garten
Nebengebäude:	Pkw-Einzel-Garage (Massivfertigbauweise)
Objektzustand:	Baujahresentsprechender gepflegter Objektzustand mit Instandhal- tungsstau/Reparaturbedarf in Teilbereichen
Vermietung:	Eigennutzung
Kosten Bauschäden etc.:	28.000,00 €
Abschlag Baulast:	1.000,00 €
Verfahrenswert (Sachwert) rd.:	677.000,00 €
Verkehrswert (Marktwert) rd.:	677.000,00 €

Inhaltsverzeichnis

Nr.	Abschnitt	Seite
1	KOMPAKTFASSUNG	2
2	ALLGEMEINE ANGABEN	5
2.1	Auftrag, Beschluss	5
2.2	Objekt-Unterlagen	5
2.3	Ortsbesichtigung	6
2.4	Rechtliche Gegebenheiten	6
2.4.1	Öffentliches Recht	6
2.4.2	Privates Recht	8
3	BESCHREIBUNGEN	10
3.1	Lage	10
3.1.1	Makrolage	10
3.1.2	Innerörtliche Lage	11
3.2	Grund und Boden	12
3.2.1	Gestalt, Form etc.	12
3.2.2	Erschließung, Straßenart etc.	12
3.2.3	Gewässerangrenzung, Hochwassergefahr	12
3.2.4	Umgebungsärm	12
3.2.5	Bodenbewegungen	13
3.3	Bauliche Anlagen	14
3.3.1	Vorbemerkungen	14
3.3.2	Wohngebäude	14
3.3.3	Nebengebäude	17
3.3.4	Bauliche Außenanlagen	17
3.4	Allgemeine und besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	18
3.4.1	Vorbemerkungen	18
3.4.2	Allgemeine Grundstücksmerkmale und sonstige mögliche Wertbeeinflussungen	18
3.4.3	Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	18
3.4.4	Hausschwamm	20
3.4.5	Grundstücksbezogene Rechte / Belastungen	21
4	VERKEHRSWERTERMITTLUNG	22
4.1	Erläuterungen zum Verkehrswert	22
4.2	Wertermittlungsverfahren und Verfahrenswahl	22
4.3	Sachwertverfahren	23
4.3.1	Sachwertmodell	23
4.3.2	Bodenwert	24
4.3.3	Wertermittlungsdaten zur Sachwertberechnung	26
4.3.4	Sachwertberechnung	34
4.4	Verfahrensergebnis	35
4.4.1	Vorbemerkungen	35
4.4.2	Ergebnis des Wertermittlungsverfahrens	35
4.5	Verkehrswert	35
5	ANHANG	37
5.1	Verzeichnis des Anhangs	37
5.2	Luftbild / Hybrid	38
5.3	Grundrisse	39
5.4	Gebäudeschnitt	42
5.5	Baulast (Auszüge)	43
5.6	Bebauungsplan (Auszüge)	44

5.7	Grundlagen der Gebäudebeschreibungen	45
5.8	Rechtsgrundlagen.....	46
6	FOTOS.....	47

2 ALLGEMEINE ANGABEN

2.1 Auftrag, Beschluss

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

Aktenzeichen: 42 K 13/25

Auftrag: Vom 10.10.2025

Beschlüsse: Vom 01.08.2025 und vom 10.10.2025

In der Zwangsversteigerungssache zum Zwecke der Aufhebung einer
Gemeinschaft

betreffend das im Grundbuch von Idstein Blatt 5862 eingetragene
Grundstück

Versteigerungsobjekt:

Lfd. Nr.	Gemar- kung	Flur	Flur- stück	Wirtschaftsart u. Lage	Größe m ²
2	Idstein	33	290/0	Gebäude- und Freifläche, Im Hinterlenzen 10	375

XXXXX
- Antragsteller -

Verfahrensbevollmächtigte:
Rechtsanwälte XXXXX

gegen

XXXXX
- Antragsgegnerin -

Verfahrensbevollmächtigte:
Rechtsanwalt XXXXX

ist die Zwangsversteigerung angeordnet. ...

2.2 Objekt-Unterlagen

Unterlagen des Amtsgerichts: [1] Beglaubigte Abschriften der Schätzungsanordnung / Teilungs-
versteigerungsanordnung
[2] Auszug aus dem Grundbuch von Idstein Blatt 5862 (Seiten 3, 4,
6, 7 von 10)

Unterlagen des Antragstellers: [3] Immobilienbewertung „Vergleichswertberechnung von Immobili-
enScout24“ vom 25.01.2022 (11 Seiten)
[4] Sachverständige Feststellungen „Mängel am Einfamilienhaus Im
Hinterlenzen 10, 65510 Idstein“ vom 22.06.2022 (15 Seiten)

Unterlagen der Antragsgegnerin: [5] Objektunterlagen im Original (Grundrisse KG, EG, DG und Ge-

bäudeschnitt)

- [6] Über das Amtsgericht Idstein eingegangene Objektunterlagen (Bauantrag, Baubeschreibung, Baugenehmigung, Befreiungsbescheid, Lageplan/Karte, Mitteilung Fertigstellung, Mitteilung Schornsteinfeger, Erhebungsboden Baugenehmigung, Baubeschreibung Entwässerungsanlage, Grundflächenberechnung, Fertigstellung Rohbau, Nachweis Stellplätze, Vollgeschossnachweis DG, Vollgeschossnachweis Keller)

Vom Sachverständigen eingeholte
Auskünfte:

- [7] Schriftliche Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis; Rheingau-Taunus-Kreis, Fachdienst Bauaufsicht und Denkmalschutz
[8] Auszug aus dem Bodenrichtwertinformationssystem des Landes Hessen (BORIS); online-Abfrage
[9] Schriftliche Auskunft aus der Altflächendatei; Regierungspräsidium Darmstadt, Abteilung Umwelt Wiesbaden
[10] Schriftliche Auskunft zu denkmalschutzrechtlichen Eigenschaften; Stadt Idstein, Bau- und Planungsamt
[11] Schriftliche Auskunft zur Bauleitplanung; Stadt Idstein, Bau- und Planungsamt
[12] Sonstige Internetrecherchen

2.3 Ortsbesichtigung

Tag der Ortsbesichtigung: 08.01.2026

Anwesende: Frau XXXXX
Herr XXXXX
Herr XXXXX
Herr XXXXX
Herr Andreas Nasedy (Sachverständiger (SV))

Wertermittlungs-/Qualitätsstichtag: 08.01.2026 (Tag der Ortsbesichtigung)

Hinweis des SV: Der Sachverständige hat im Rahmen der Ortsbesichtigung Fotos des Anwesens und der Räumlichkeiten angefertigt. Die Zustimmung zur Veröffentlichung der Innenraumfotos wurde von der Antragsgegnerin nicht erteilt. Aus Gründen des Persönlichkeitsschutzes werden in vorliegendem Gutachten daher keine Fotos der Innenräume abgebildet.

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):

Inhalt des Baulastenblatts 07/670: „Die in beigefügter Abzeichnung der Flurkarte dargestellte Fläche wird dem Nachbargrundstück

Gemarkung Idstein, Im Hinterlenzen, Flur 33, Flurstück 291

bei der Bemessung der Abstände und Abstandsflächen zugerechnet. Von dieser Teilfläche sind bei der Errichtung baulicher Anlagen die jeweiligen bauordnungsrechtlich notwendigen Abstände und Abstandsflächen einzuhalten oder an die errichtete bauliche Anlage anzubauen.

Eingetragen aufgrund der Eintragungsverfügung vom 21.12.1992.

Bad Schwalbach, 23.03.1994 ...“

2.4.1.2 Bauplanungsrecht

Bebauungsplan:

Das Bewertungsgrundstück liegt im Geltungsbereich des genehmigten Bebauungsplans mit integriertem Landschaftsplan „Hinterlenzen / Gänsberg II“, rechtsverbindlich seit 24.09.1991.

Festsetzungen u.a.:

Max. Zahl der Vollgeschosse: II A (Höhe max. +8,5 m ab EG)

Maß der baulichen Nutzung: max. Grundflächenzahl 0,4; max. Geschossflächenzahl 0,7

Satteldach; bei eingeschossigen Häusern Walmdach zulässig

Bauweise: Einzelhäuser mit seitlichem Grenzabstand zulässig

2.4.1.3 Bauordnungsrecht

Anmerkung:

Die Wertermittlung wurde auftragsgemäß auf der Grundlage des realisierten Vorhabens durchgeführt. In den Objektunterlagen der Antragsgegnerin befindet sich eine Baugenehmigung des Kreisausschusses des Rheingau-Taunus-Kreises vom 14.04.2000. Die Übereinstimmung des ausgeführten Vorhabens mit den Gegebenheiten vor Ort, dem Bauordnungsrecht und der verbindlichen Bauleitplanung wurde nicht geprüft. Bei dieser Wertermittlung wird die materielle Legalität der baulichen Anlagen und Nutzungen vorausgesetzt. Sollte sich diese Vorgabe ändern, wäre auch das Gutachten entsprechend zu ändern.

Behördliche Einschränkungen sind nicht bekannt.

2.4.1.4 Denkmalschutz

Denkmalschutz nach HDSchG:

Gemäß schriftlicher Auskunft der Stadt Idstein liegt kein Denkmalschutz vor.

Hinweis:

Bzgl. archäologischer oder paläontologischer Funde oder Befunde ist die Fundmeldepflicht an das Landesamt für Denkmalpflege Hessen - hessenARCHÄOLOGIE gem. § 21 Abs. 1 HDSchG zu beachten.

2.4.1.5 Entwicklungszustand

Entwicklungszustand (Grundstücksqualität):

Baureifes Land

Erschließungsbeitragssituation:

Es wird vom Sachverständigen unterstellt, dass alle öffentlichen Abgaben, Beiträge und Gebühren, die möglicherweise wertbeeinflussend sein können, bezahlt sind. In der vorliegenden Verkehrswerter-

mittlung wird daher nachfolgend von einem die vorhandenen baulichen Anlagen betreffenden ortsüblich erschlossenen und erschließungsbeitragsfreien Grundstückszustand ausgegangen.

2.4.1.6 Bodenbeschaffenheit, Altlasten etc.

Bodenbeschaffenheit etc.:

Bodenbeschaffenheit, Untergrundverhältnisse und evtl. unterirdische Leitungen zu untersuchen, fällt nicht in das Fachgebiet des Unterzeichners und ist nicht Gegenstand des Auftrags dieses Gutachtens. Bei der Ortsbesichtigung waren an der Oberfläche keine Hinweise sichtbar, die auf besondere, wertbeeinflussende Bodenbeschaffenheitsmerkmale hindeuten können.

Altlasten etc.:

In der Altflächendatei des Landes Hessen sind alle seitens der Kommunen gemeldeten Altflächen (Altablagerungen und Altstandorte) sowie behördlicherseits bekannten Flächen mit schädlichen Bodenveränderungen erfasst. Nach erfolgter Abfrage stellt die Behörde fest, dass für das Bewertungsobjekt derzeit kein Eintrag vorhanden ist. Erkenntnisse über Belastungen des Grundstücks liegen nicht vor.

Für diese Wertermittlung wird daher unterstellt, dass keine besonderen wertbeeinflussenden Boden- und Baugrundverhältnisse, insbesondere keine Altlasten vorliegen. Sollte sich diese Vorgabe ändern, wäre auch das Gutachten entsprechend anzupassen.

2.4.2 Privates Recht

2.4.2.1 Grundbuch

Grundbuch von Idstein
Blatt Nr. 5862

Letzte Änderung 05.08.2025. Amtlicher Ausdruck vom 05.08.2025

Bestandsverzeichnis

Lfd. Nr. 2 der Grundstücke

Gemarkung Idstein, Flur 33, Flurstück 290, Liegenschaftsbuch 2857, Gebäude- und Freifläche, Im Hinterlenzen 10, Größe 375 m² ...

Abteilung II (Lasten und Beschränkungen)

Lfd. Nr. 3 der Eintragungen zu lfd. Nr. 2 der betroffenen Grundstücke im Bestandsverzeichnis

Die Zwangsversteigerung zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft ist angeordnet (Amtsgericht Idstein– Zwangsversteigerungsgericht -, 42 K 13/25) ; eingetragen am 05.08.2025. ...

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 Vermietungssituation

Nicht vermietet, Eigennutzung durch die Antragsgegnerin.

2.4.2.3 Gewerbliche Nutzung

Nichtzutreffend.

3 BESCHREIBUNGEN

3.1 Lage

3.1.1 Makrolage

Bundesland (Landeshauptstadt):	Hessen (Wiesbaden)
Regierungsbezirk:	Darmstadt
Landkreis:	Rheingau-Taunus-Kreis
Ort:	Idstein
Einwohner*innen:	27.632 (Stand 31.12.2025 ¹)
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. Die nächstgelegenen größeren Städte sind im Süden Wiesbaden (ca. 20 km entfernt), im Südosten Frankfurt am Main (ca. 45 km entfernt) und im Nordwesten Limburg an der Lahn (ca. 30 km entfernt). Weitere Städte in der nahen Umgebung sind im Norden Bad Camberg (ca. 15 km entfernt) und im Süden Niedernhausen (ca. 10 km entfernt). Idstein gliedert sich in die Kernstadt und 11 Stadtteile. Nahezu die Hälfte (36,31 km²) der Gemarkungsfläche sind Waldflächen.

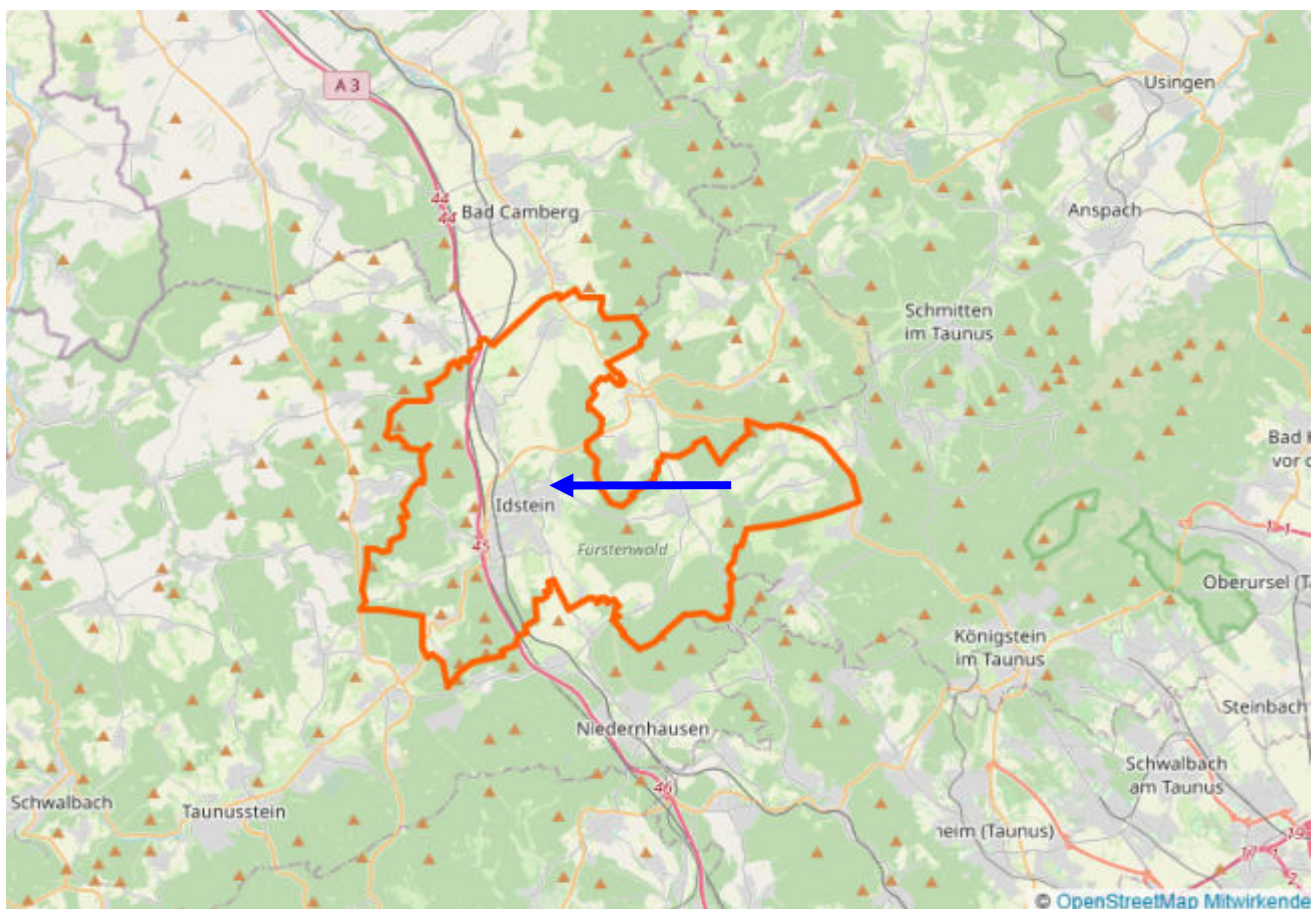


Abb. 1: Übersichtskarte Stadtgebiet Idstein (ohne Maßstab); Quelle: <https://www.openstreetmap.org/way>; Markierung (Pfeil) d.d. SV: Lage des Bewertungsobjekts

¹ <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 gute Verkehrsanbindungen. Zwei Bahnhöfe schließen das Stadtgebiet an die Main-Lahn-Bahn an, der weitere öffentliche Nahverkehr erfolgt durch Stadt- und Regionalbuslinien.

In der Stadt sind über 900 zumeist kleinere und mittlere Unternehmen aus Industrie, Gewerbe, Handwerk und Dienstleistern angesiedelt. Das Einzelhandelsangebot sichert den täglichen und besonderen Bedarf. Zu den vorhandenen Bildungseinrichtungen zählen alle Schularten und die Fresenius Hochschule. Die medizinische Versorgung gewährleisten Arztpraxen und die breit strukturierte Helios-Klinik. Es bestehen abwechslungsreiche Freizeit- und Naherholungsangebote.

Idstein wird dem Demografiety 10 - Wohlhabende Städte und Gemeinden im Umfeld von Wirtschaftszentren - zugeordnet.², zu dem v. a. kleinere und mittlere Gemeinden mit hoher Einwohnerdichte, eher wohlhabend, mit geringen sozialen Belastungen, hoher Kaufkraft und leicht überdurchschnittlichen Steuereinnahmen zählen.

3.1.2 Innerörtliche Lage

Das Bewertungsobjekt befindet sich im Nordosten der Kernstadt Idstein in einem Wohngebiet. Die Nachbarschaftsbebauung besteht überwiegend aus ein- bis zweigeschossigen Wohnhäusern mit Hausgärten. Rund 50 m nordöstlich verläuft die Landesstraße 3023, von der entsprechende Immissionen durch Verkehrslärm ausgehen. Dahinter schließen Landwirtschafts- und Waldflächen an das Wohngebiet an. Die nächste Bushaltestelle und eine Kita befinden sich innerhalb 400 m. Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und ärztliche Versorgung sind in der weiteren Umgebung, insbesondere im ca. 1,5 km entfernten Stadtzentrum mit der gut erhaltenen historischen Altstadt, vorhanden. Der Bahnhof Idstein liegt rund 2,5 km entfernt; die Anschlussstelle an die A 3 ist über die Bundesstraße B 275 in ca. 10 Fahrminuten erreichbar. Die innerörtliche Lagequalität ist unter Beachtung der Infrastruktur und Immissionen als gute Wohnlage zu bezeichnen.

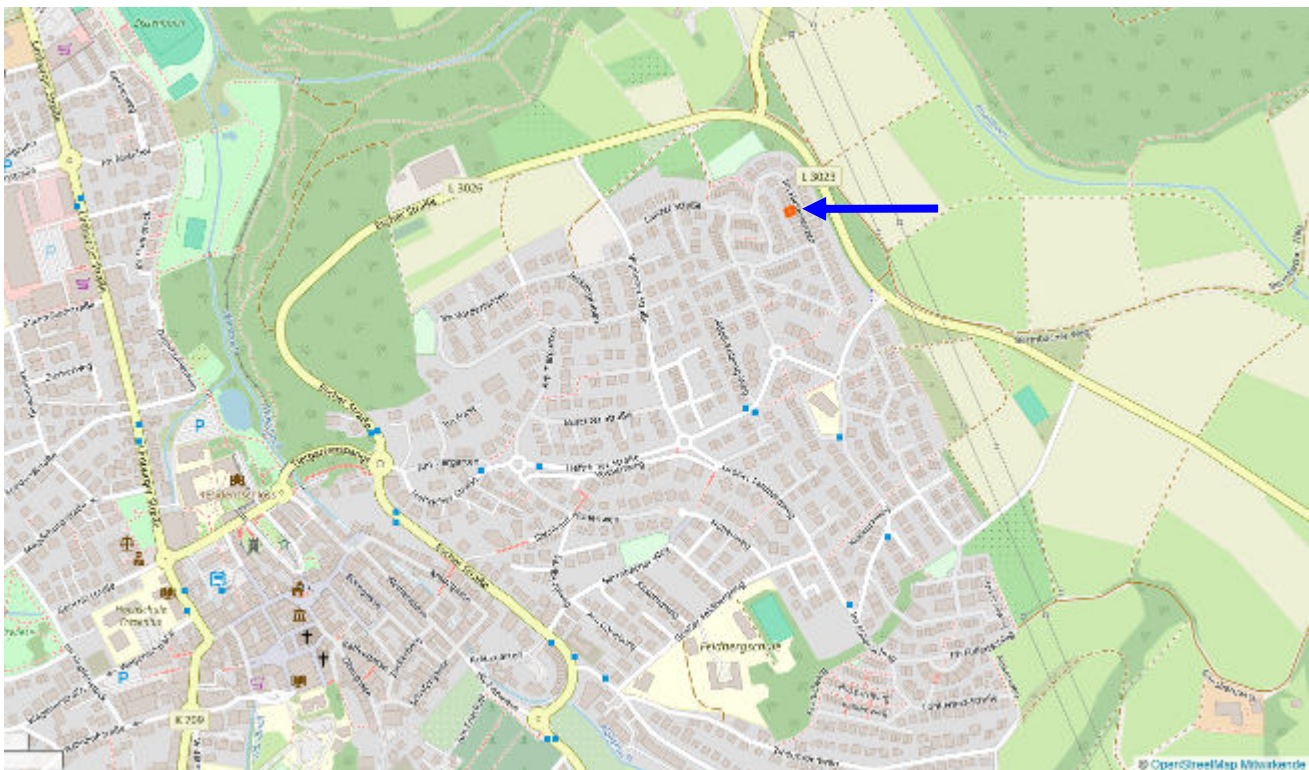


Abb. 2: Innerörtliche Lage im Stadtteil Idstein (ohne Maßstab); Quelle: <https://www.openstreetmap.org/way>; Markierung (Pfeil) d.d. SV: Lage des Bewertungsobjekts

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

3.2 Grund und Boden

3.2.1 Gestalt, Form etc.

Grundstücksform:	Rechteckige Grundstücksform
Topografie:	Mäßige Hanglage
Fläche:	375,0 m ² (gemäß Grundbuch)
Länge (Straßenlänge) ca.:	25,0 m
Mittlere Grundstückstiefe ca.:	15,0 m
Lagebesonderheit:	Nichtzutreffend.
Bebauung:	Das Grundstück ist mit einem Einfamilienhaus und einer Garage bebaut.

3.2.2 Erschließung, Straßenart etc.

Erschließung:	Der Zugang zum Anwesen erfolgt über die Straße Im Hinterlenzen. Der SV geht davon aus, dass auch die technische Erschließung (Ver- und Entsorgungsanschlüsse, Telekommunikation etc.) über die Straße Im Hinterlenzen erfolgt.
Straßenart:	Die Straße Im Hinterlenzen ist eine asphaltierte Anliegerstraße mit leichtem Gefälle und ist als verkehrsberuhigter Bereich ausgewiesen. Gehwege sind nicht vorhanden. Kfz-Parkmöglichkeiten stehen im öffentlichen Straßenraum in begrenztem Umfang zur Verfügung.
Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten:	Freistehend errichtetes Wohngebäude, Garage in Grenzbebauung. Es besteht eine Abstandsflächenbaulast zugunsten des benachbarten Grundstücks Flst. 291 (s. Anhang); sonstige Einschränkungen sind nicht bekannt.

3.2.3 Gewässerangrenzung, Hochwassergefahr

Gewässerangrenzung, Hochwassergefahr o.ä.:	Eine Gewässerangrenzung und/oder Hochwasserrisiko bestehen nicht. ³
--	--

3.2.4 Umgebungslärm

	Gemäß Lärmkartierung 2022 bestehen grenzwertnahe Lärmpegel:
Straßenlärm LDEN ⁴ :	Im östlichen Grundstücksbereich werden tagsüber durchschnittliche Lärmpegel von 50 - 54 dB(A) und im westlichen Grundstücksbereich von 45 - 49 dB(A) erreicht.

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

⁴ Der Lärmindex LDEN ist ein Maß für die durchschnittliche ganztägige Lärmbelastung (24 Stunden).

Straßenlärm L_{Night}⁵:

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).⁶

3.2.5 Bodenbewegungen

Bodenbewegungen⁷:

Sentinel-1 PSI mittlere Geschwindigkeit 2019-2023: 0,2 mm /Jahr

Quelle: Bodenbewegungsdienst Deutschland⁸

⁵ Der Lärmindex L_{Night} ist der Mittelungspegel in der Nacht und ist ein Maß für Schlafstörungen.

⁶ <https://www.hlnug.de/themen/laerm/umgebungs-laerm/umgebungs-laermkartierung/laermviewer-hessen>

⁷ 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.

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

3.3 Bauliche Anlagen

3.3.1 Vorbemerkungen

Das Grundstück ist mit einem Wohngebäude mit angebauter Pkw-Garage bebaut. Nachfolgende Beschreibungen erfolgen auf der Grundlage der vorliegenden Objektunterlagen, der Inaugenscheinnahme und Erkenntnisse des SV sowie der Vorträge der anwesenden Beteiligten im Rahmen der Ortsbesichtigung am 08.01.2025. Angaben über nicht sichtbare Bauteile beruhen auf der üblichen Ausführung des Baujahrs.

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

3.3.2 Wohngebäude

3.3.2.1 Art des Gebäudes

Art des Gebäudes:	Freistehend errichtetes Einfamilienhaus (2 Vollgeschosse), bestehend aus einem in Teilbereichen zu Wohnzwecken ausgebauten Kellergeschoss, einem Erdgeschoss (EG) sowie einem ausgebauten Dachgeschoss (DG).
Baujahr:	2001 (gemäß Angabe der Beteiligten im Rahmen der Ortsbesichtigung; Baugenehmigung vom 14.04.2000; Mitteilung über Benutzung vor abschließender Fertigstellung des Gebäudes vom 15.02.2001)
Erweiterungen, Umnutzungen etc.:	Nicht erkennbar.
Nutzung:	Wohnnutzung
Außenansicht:	Fassade verputzt und gestrichen, Zwerchhäuser (Ost- und Westfassade), auf dem Untergeschoss gelegene Terrasse, Satteldach mit Eindeckung

3.3.2.2 Konstruktion, Ausführung

Konstruktionsart:	Vollmassives Fertighaus (<i>hebelHaus</i>) (standardisierte Gebäudehülle / Systemwandelemente aus Porenbeton)
Umfassungswände:	Mauerwerk aus Porenbetonsteinen
Innenwände:	Mauerwerk aus Porenbetonsteinen
Geschossdecken:	Über KG: Betonbalkendecke, ansonsten nicht bekannt
Dach:	Systemdachelemente aus Porenbeton, Ziegeleindeckung
Geschosstreppen:	Massive Treppe mit Fliesenbelag, Holzhandlauf
Eingangsbereich:	Eingezogener, loggienartig ausgebildeter Eingangsbereich mit Granitbodenbelag, Klingel-, Gegensprechanlage.

3.3.2.3 Fenster und Türen

Fenster:	Fenster und Fenstertüren mit Isolierverglasung, überwiegend Granitfensterbänke, z.T. Rundfenster, z.T. bodentiefe Fenster mit Unterlicht, z.T. Dachflächenfenster (DG), Kunststoffrollläden, z.T. elektrische Gurtführung, z.T. Metallfenster (KG)
Eingangstür:	Holztür mit Lichtausschnitt
Innen-/Zimmertüren:	Holzwerkstofftüren, Holzwerkstoffzargen

3.3.2.4 Haustechnische Installationen

Elektroinstallationen:	Zeitgemäße durchschnittliche Elektroinstallationen
Sanitärinstallationen:	Zeitgemäße durchschnittliche Sanitärinstallationen
Heizungsanlage:	Gas-Zentralheizung <i>VISSMANN</i> Vitogas 100 (baujahresbezogen)
Heizkörper:	Fußbodenheizung
Warmwasserbereitung:	Über die Heizungsanlage

3.3.2.5 Energieausweis

Ein Energieausweis für das Wohngebäude liegt nicht vor. Im Zuge von Zwangsversteigerungen schreibt das Gebäudeenergiegesetz (GEG)⁹ keinen Energieausweis vor.

3.3.2.6 Raumbeschreibungen**3.3.2.6.1 Aufteilung etc.**

Kellergeschoss:	Kellerraum, Hauswirtschaftsraum, Heizungsraum, Diele Gastbereich: Wohnen, Schlafen, Küche, Bad, Flur
Erdgeschoss:	Wohnen, Essen/Kochen, Hauswirtschaftsraum/Abstellkammer, WC, Diele
Dachgeschoss:	Schlafen, Ankleide, Arbeitsraum, Gastzimmer, Abstellraum, Archiv, Galerie, Bad
Grundrissgestaltung:	Der Grundriss ist nutzungsentsprechend und offen gestaltet, u.a. weist der Treppenraum eine offene, bis in den Giebel reichende Raumhöhe auf.
Belichtung/Belüftung:	Gut über ausreichend dimensionierte Fensterflächen.

⁹ Das Gebäudeenergiegesetz (GEG) enthält Anforderungen an die energetische Qualität von Gebäuden, die Erstellung und die Verwendung von Energieausweisen sowie an den Einsatz erneuerbarer Energien in Gebäuden. Es löst seit Inkrafttreten am 01.11.2020 die EnEG, das EnEV und das EEWärmeG ab. Für Bestandsgebäude bestehen Austausch- und Nachrüstpflichten und sog. „bedingte Anforderungen“.

Lichte Raumhöhe: Ausreichend

3.3.2.6.2 Ausstattung

Bodenbeläge: Parkett, Fliesen

Wandbekleidungen: Raufasertapete gestrichen, Fliesen

Deckenbekleidungen: Raufasertapete gestrichen

Sanitärobjekte WC: Waschtisch, WC mit Einbauspülkasten

Sanitärobjekte Bad EG: Waschtisch, Unterkonstruktion mit Fliesenoberfläche, WC mit Einbauspülkasten, Badewanne, Dusche

Sanitärobjekte Bad KG: Waschtisch, WC mit Einbauspülkasten, Dusche

Terrasse: Auf der Decke des Untergeschosses angeordnete Terrasse mit massiver Brüstung, Boden: Granitbelag

3.3.2.7 Wohn- und Nutzflächen

Eine Wohnflächenberechnung liegt nicht vor. Die von der Antragsgegnerin vorgelegten Unterlagen enthalten Grundrisse mit Maßeintragungen. Demnach beträgt die Wohnfläche in EG und DG rd. 134 m² (ohne Berücksichtigung der Terrasse), die Nutzfläche im KG rd. 82 m², hiervon entfallen rd. 49 m² auf den Gastbereich (s. Anhang). Die Wohnflächenangabe wird rein nachrichtlich aufgeführt und ist für die vorliegende Wertermittlung nicht erforderlich. Eine Gewährleistung auf Vollständigkeit und Richtigkeit wird ausdrücklich nicht übernommen.

3.3.2.8 Besondere Bauteile und Einrichtungen

Besondere Bauteile: Dachgauben (Ost- u. Westfassade), Terrasse (anteilig), Außentrep-
pen

Besondere techn. Einrichtungen: Nicht erkennbar.

3.3.2.9 Bewegliche Sachen etc.

Bestandteile und Zubehör: Zwei Markisen (elektrisch und manuell), Terrasse

Kücheneinrichtungen: Im Küchenbereich im EG befindet sich eine Einbauküche, die aus Ober- und Unterschränke,, Arbeitsplatte mit Spüle, integrierten Elektrogeräten sowie einer Kochinsel mit Elektrogeräten (Kochfeld) besteht.

Im Gastbereich im KG ist ebenfalls eine Einbauküche, bestehend aus Oberschränken, Unterschränken mit Arbeitsplatte und Spüle sowie integrierten Elektrogeräten vorhanden.

3.3.2.10 Modernisierungen etc.

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

Wertbeeinflussende Modernisierungen etc.:

Nicht erkennbar.

3.3.3 Nebengebäude

Art, Konstruktion etc.:	Pkw-Einzelgarage in Systemmassivbauweise (Porenbeton), im Süden an das Wohnhaus angebaut Satteldach mit Ziegeleindeckung
Ausstattung	Boden Estrich Elektrisches Blechschwingtor, Metalltür (Zugang zum Garten)
Nutzfläche:	16 m ²

3.3.4 Bauliche Außenanlagen

Bauliche Außenanlagen u.a.:	Ver- und Entsorgungseinrichtungen auf dem Grundstück (Hausanschlüsse), befestigte Wege, Plätze, Zufahrts- und Stellplatzfläche (Betonpflaster), Lichtgräben, Pflanzsteine, Einfriedungen, Gartenschuppen etc.
Sonstige Anlagen u.a.:	Z.T. Aufwuchs (Hecken, Sträucher etc.)

3.4 Allgemeine und besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

3.4.1 Vorbemerkungen

Im Rahmen der Verkehrswertermittlung sind Grundstücksmerkmale zu berücksichtigen, denen der Grundstücksmarkt einen Werteeinfluss beizumisst (§ 8 (1) ImmoWertV).

Allgemeine Grundstücksmerkmale sind wertbeeinflussende Grundstücksmerkmale, die hinsichtlich Art und Umfang auf dem jeweiligen Grundstücksmarkt regelmäßig auftreten. Ihr Werteeinfluss wird bei der Ermittlung des vorläufigen Verfahrenswerts berücksichtigt (§ 8 (2) ImmoWertV).

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. Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale können beispielsweise vorliegen bei Baumängeln oder Bauschäden, besonderen Ertragsverhältnissen, nicht mehr wirtschaftlich nutzbaren baulichen Anlagen, Bodenverunreinigungen, Bodenschätzen sowie grundstücksbezogenen Rechten und Belastungen.

Die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale werden, wenn sie nicht bereits anderweitig berücksichtigt worden sind, erst bei der Ermittlung der Verfahrenswerte insbesondere durch marktübliche Zu- oder Abschläge berücksichtigt (§ 8 (3) ImmoWertV).

3.4.2 Allgemeine Grundstücksmerkmale und sonstige mögliche Wertbeeinflussungen

Die bauliche Anlage entspricht in ihrer ursprünglichen Konstruktion der Baujahresklasse 2000. Zum Zeitpunkt der Ortsbesichtigung befindet sich das Gebäude in einem dem Baualter entsprechenden, gepflegten Zustand. Allerdings bestehen Schäden hinsichtlich der Terrassenboden-Konstruktion im EG und infolgedessen Feuchteschäden in den angrenzenden und darunter liegenden Raumbereichen. Der energetische Zustand ist als durchschnittlich zu bewerten.

3.4.3 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

3.4.3.1 Bauschäden etc.

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

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

3.4.3.2 Bauschäden, Instandhaltungsstau etc.

Bauschäden, Instandhaltungsstau, etc:

- Terrassenboden-Konstruktion im EG fehlerhaft/schadhaft und infolgedessen Feuchteschäden in den angrenzenden Bauteilen und darunter liegenden Raumbereichen
- z.T. Außenputzverfärbungen/-verschmutzungen
- z.T. Feuchteschäden an den inneren Wandbekleidungen in Fensterbereichen
- Rollladen defekt (DG)
- Toilettenspülung defekt (WC EG)



Abb. 3: Foto des SV; Terrassenbereich mit Feuchteschäden



Abb. 4: Foto des SV; Terrassenbereich mit Feuchteschäden



Abb. 5: Foto des SV; z.T. Außenputzverfärbungen/-verschmutzungen

3.4.4 Hausschwamm

Verdacht auf Hausschwamm besteht nicht.

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

Eine Baulast ist eine Vorgabe, die für die Nutzung einer Immobilie oder für die Bebauung eines Grundstücks gelten kann. Baulasten kommen dann zum Einsatz, wenn eine Immobilie den gesetzlichen Vorgaben nicht entspricht. Damit sich das Bauvorhaben dennoch realisieren lässt, wird das Nachbargrundstück mit einbezogen. Bei einer Baulast handelt es sich somit um Auflagen, die zusätzlich zu den geltenden Bestimmungen aus dem Bebauungsplan wirksam sind. Die Verpflichtung gilt dabei gegenüber der Baurechtsbehörde.

Im Baulastenverzeichnis ist für das Bewertungsgrundstück Flurstück 290 eine Abstandsflächenbaulast zugunsten des benachbarten Grundstücks Flurstück 291 eingetragen. Diese verpflichtet den jeweiligen Eigentümer des belasteten Grundstücks, auf einer Teilfläche von 6,49 m × 2,50 m (= 16,23 m²) die bauordnungsrechtlich erforderlichen Abstandsflächen zugunsten des Nachbargrundstücks freizuhalten oder eine Bebauung nur im Wege des Anbaus an eine auf dem begünstigten Grundstück vorhandene bzw. künftig errichtete bauliche Anlage zuzulassen. Die Baulast bewirkt somit grundsätzlich eine öffentlich-rechtliche Einschränkung der Bebaubarkeit des betroffenen Teilbereichs des Bewertungsgrundstücks, da dieser Bereich nicht eigenständig unter Einhaltung der Abstandsflächen überbaubar ist.

Im vorliegenden Fall ist der betreffende Bereich durch die Errichtung einer Garage auf dem Bewertungsgrundstück baulich genutzt. Die vorhandene Bebauung entspricht der durch die Baulast eröffneten Möglichkeit einer Grenzbebauung bzw. Anbausituation.

4 VERKEHRSWERTERMITTLUNG

4.1 Erläuterungen zum Verkehrswert

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

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

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

4.2 Wertermittlungsverfahren und Verfahrenswahl

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

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

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

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

Wirtschaftliche Nachfolgenutzung: Wohnnutzung (Einfamilienhaus)

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

4.3 Sachwertverfahren

4.3.1 Sachwertmodell

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

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

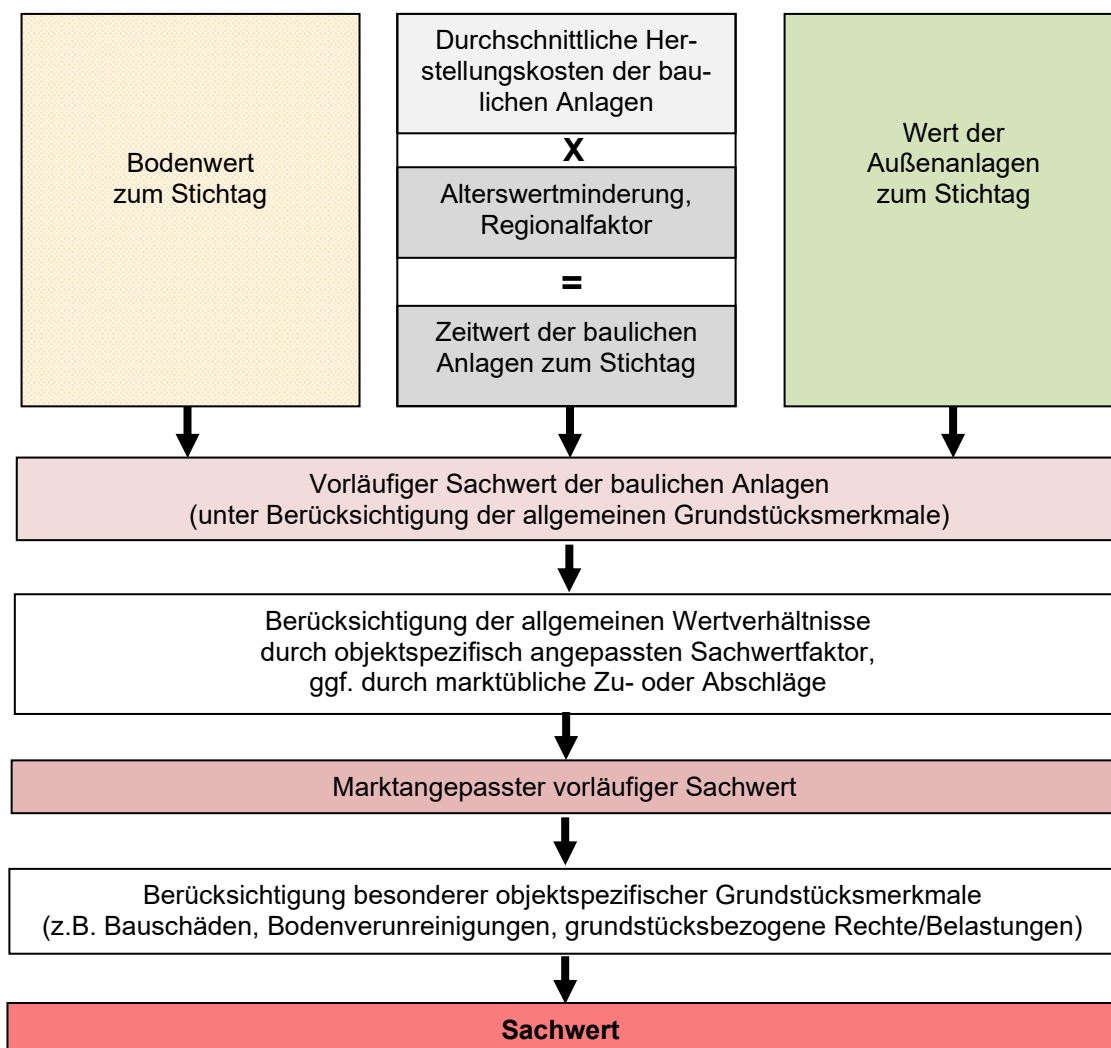


Abb. 6: Schema Systematik Sachwertverfahren

4.3.2 Bodenwert

4.3.2.1 Vorbemerkung

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

4.3.2.2 Erläuterungen zum Bodenrichtwert

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

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

4.3.2.3 Bodenwertermittlung

Für die Lage des Bewertungsobjekts wurde vom Gutachterausschuss für Immobilienwerte für den Bereich des Hochtaunuskreises, des Main-Taunus-Kreises, des Rheingau-Taunuskreises und des Landkreises Limburg-Weilburg zum 01.01.2024 ein Bodenrichtwert (BRW) für baureifes Land erschließungsbeitrags- und kostenersatzungsbeitragsfrei (b/af) in Höhe von **660,00 €/m²** 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	= 660,00 €/m ²	
im BRW nicht enthaltene Beiträge u. ä.	+ 0,00 €/m ²	E1
b/a-freier Bodenrichtwert (Ausgangswert für weitere Anpassung)	= 660,00 €/m ²	

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	08.01.2026	× 1,00	E2
b/a-freier Bodenrichtwert (angepasst) rd.			= 660,00 €/m ²	

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	6410003	6410003	× 1,00	
Nutzungsart	Wohnbaufläche	Wohnbaufläche	× 1,00	E3
Fläche	500 m ²	375 m ²	× 1,035	E4
b/a-freier Bodenrichtwert (angepasst) rd.			= 683,00 €/m ²	

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 500 m². Bei dem Bewertungsgrundstück handelt es sich mit einer Fläche von 375 m² um ein deutlich kleineres Grundstück. Die Abweichung der Grundstücksgröße wird mittels geeigneter Grundstücksgrößen-Umrechnungskoeffizienten ermittelt.¹⁰

IV. Ermittlung des Bodenwerts		Erläuterungen
relativer b/a-freier Bodenwert auf Bodenrichtwertbasis	683,00 €/m ²	
Zu-/Abschläge zum relativen Bodenwert	+/- 0,00 €/m ²	
relativer b/a-freier Bodenwert	= 683,00 €/m ²	
Fläche	× 375,00 m ²	
b/a-freier Bodenwert	= 256.125,00 €	
Zu-/Abschläge zum Bodenwert rd.	+/- 0,00 €	
b/a-freier Bodenwert	= 256.125,00 €	

Der b/a-freie Bodenwert des mit einem Einfamilienhaus bebauten Grundstücks, Im Hinterlenzen 10 in 65510 Idstein wird zum Wertermittlungsstichtag 08.01.2026 mit 256.125,00 € ermittelt.

¹⁰ S. Erläuterungen zu den Bodenrichtwerten / Umrechnungskoeffizienten des Gutachterausschuss für Immobilienwerte für den Bereich des Hochtaunuskreises, des Main-Taunus-Kreises, des Rheingau-Taunus-Kreises und des Landkreises Limburg-Weilburg

4.3.3 Wertermittlungsdaten zur Sachwertberechnung

4.3.3.1 Bruttogrundfläche

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

Bereich a: „Überdeckt und allseitig in voller Höhe umschlossen.“ - Dazu zählen das Kellergeschoss, Erdgeschoss, Obergeschoss(e) sowie ein ausgebautes oder nicht ausgebautes Dachgeschoss

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

Bereich c: „Nicht überdeckt.“ - Hierzu zählen nicht überdeckte Terrassen sowie nicht überdeckte Balkone

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

Für die Ermittlung der BGF sind die äußeren Maße der Bauteile einschließlich Bekleidung, z. B. Putz und Außenschalen mehrschaliger Wandkonstruktionen, in Höhe der Bodenbelagsoberkanten anzusetzen.

Nicht zur BGF gehören z. B. Flächen von Spitzböden und Kriechkellern, Flächen, die ausschließlich der Wartung, Inspektion und Instandsetzung von Baukonstruktionen und technischen Anlagen dienen sowie Flächen unter konstruktiven Hohlräumen, z. B. über abgehängten Decken.

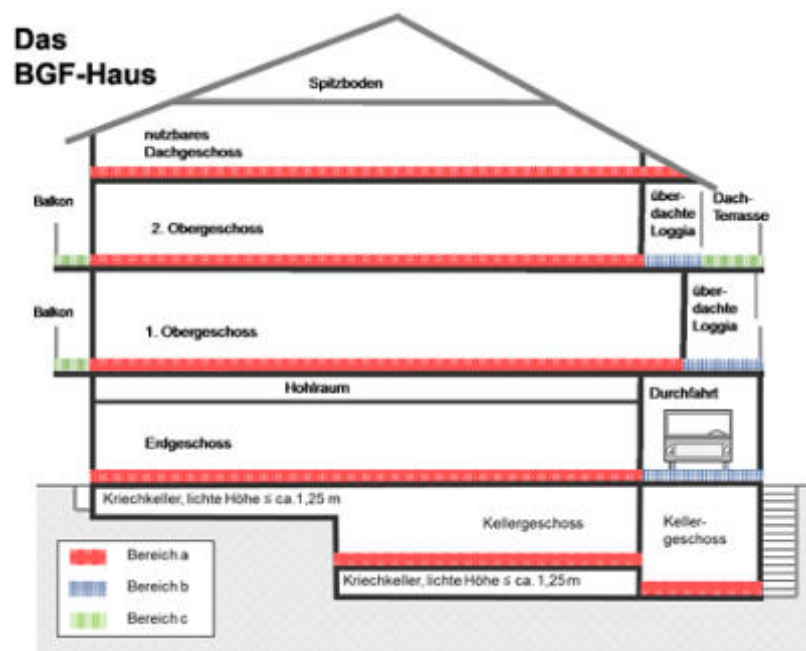


Abb. 7: Allgemeines Schema Veranschaulichung; Zuordnung der Grundflächen zu den Bereichen a, b, c; Quelle: ImmoWertA; zu Anlage 4 (Normalherstellungskosten 2010 (NHK 2010))

4.3.3.1.1 BGF Wohngebäude

Bezeichnung	Länge	Breite	Höhe	Anzahl	Produkt	Produkt	BGF	ART	BRI	ART
	ca.	ca.	Faktor	Faktor	BGF	BRI				
	m	m	m	plus / min			m²	a/b/c	m³	a/b/c
KG	9,000	13,000	0,00	1,0	117,00	0,00	117,00	a		
	3,740	2,250	0,00	-1,0	-8,42	0,00	-8,42	a		
	0,500	3,000	0,00	1,0	1,50	0,00	1,50	a		
EG	9,000	11,250	0,00	1,0	101,25	0,00	101,25	a, b		
	3,000	0,500	0,00	1,0	1,50	0,00	1,50	a		
	3,000	0,500	0,00	1,0	1,50	1,00	1,50	b		
DG	9,000	11,250	0,00	1,0	101,25	0,00	101,25	a		
	3,000	0,500	0,00	1,0	1,50	0,00	1,50	a		
	3,000	0,500	0,00	1,0	1,50	1,00	1,50	a		
gesamt a, b							318,59			
gesamt c							0,00			
gesamt a, b rd.							319,00			

Der Unterzeichner ermittelt die Bruttogrundfläche des Wohngebäudes auf Grundlage der vorliegenden Grundrisse mit rd. 319,00 m².

4.3.3.2 Baupreisindex

Die im Sachwertverfahren zur Anwendung kommenden Normalherstellungskosten liegen i. d. R. nur bezogen auf die Preisverhältnisse eines zurückliegenden Bezugsstichtags vor und müssen mithilfe geeigneter Baupreisindexreihen auf die Preisverhältnisse des Wertermittlungsstichtages umgerechnet werden. Bezugsstichtag der aktuellen NHK 2010 ist das Jahr 2010 (Jahresdurchschnitt). Der Baupreisindex (BPI) zum Wertermittlungsstichtag beträgt 190,6 (4. Quartal 2025¹¹).

4.3.3.3 Herstellungswert

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

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

¹¹ Quelle: Statistisches Bundesamt Wiesbaden; www.destatis.de/DE/Startseite.html; Veröffentlichung am 09.01.2026

Wohnhaus

Keller-, Erdgeschoss		Dachgeschoss voll ausgebaut				
Standardstufe		1	2	3	4	5
freistehende Einfamilienhäuser ²	1.01	655	725	835	1005	1260

Abb. 8: Ausschnitt aus der ImmoWertV; Kostenkennwerte für Ein- und Zweifamilienhäuser; Quelle: ImmoWertV¹²

Für das Wohnhaus ergibt sich folgende Wertung:

Standardmerkmale	Standardmerkmale				
	1	2	3	4	5
Außenwände	0,00	0,00	1,00	0,00	0,00
Dach	0,00	0,00	1,00	0,00	0,00
Fenster und Außentüren	0,00	0,00	0,80	0,20	0,00
Innenwände und -türen	0,00	0,00	1,00	0,00	0,00
Deckenkonstruktion und Treppen	0,00	0,00	1,00	0,00	0,00
Fußböden	0,00	0,00	0,50	0,50	0,00
Sanitäreinrichtungen	0,00	0,00	0,50	0,50	0,00
Heizung	0,00	0,00	0,50	0,50	0,00
Sonstige technische Ausstattung	0,00	0,00	1,00	0,00	0,00
Kostenkennwerte für Gebäudeart:	655,00 EUR/m ²	725,00 EUR/m ²	835,00 EUR/m ²	1005,00 EUR/m ²	1260,00 EUR/m ²

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

Standardmerkmale	Wägungs- Anteil	Anteil am Kostenkennwert	
Außenwände	23,00%	192,05	EUR/m ²
Dach	15,00%	125,25	EUR/m ²
Fenster und Außentüren	11,00%	95,59	EUR/m ²
Innenwände und -türen	11,00%	91,85	EUR/m ²
Deckenkonstruktion und Treppen	11,00%	91,85	EUR/m ²
Fußböden	5,00%	46,00	EUR/m ²
Sanitäreinrichtungen	9,00%	82,80	EUR/m ²
Heizung	9,00%	82,80	EUR/m ²
Sonstige technische Ausstattung	6,00%	50,10	EUR/m ²
Ergebnisse (Gewogene Summen)	100,00%	858,29	EUR/m ²
Korrekturfaktor (für freistehende ZFH)		1,00	
Ergebnisse (Gewogene Summen)		858,29	EUR/m ²

Für das Wohnhauses ergibt sich in Anlehnung an Gebäudetyp 1.01 (freistehende Einfamilienhäuser; Keller-, Erdgeschoss, ausgebautes Dachgeschoss) bei überwiegend durchschnittlichem Gebäudestandard ein Kostenkennwert von 858,29 €/m² BGF. Das Kellergeschoss ist in Teilbereichen ausgebaut und befindet sich daher überwiegend in einem hochwertigeren Ausbaustand, als es für Kellergeschosse zu veranschlagen ist, so dass sachgerecht ein Zuschlag von rd. zwei Prozent zum Kostenkennwert vorgenommen wird. Somit ergibt sich folgender Kostenkennwert: von 858,29 €/m² + 2 % = 875,46 €/m² = rd. 875,00 €/m²BGF.

¹² https://www.gesetze-im-internet.de/immowertv_2022/ImmoWertV.pdf

Pkw-Garage

Für die Pkw-Garage in Massivbauweise wird ein pauschaler Zeitwert von 9.000 € angesetzt.

4.3.3.4 Regionalfaktor

Der Regionalfaktor gemäß § 36 Abs. 3 ImmoWertV ist ein vom örtlichen Gutachterausschuss festgelegter Modellparameter zur Anpassung der durchschnittlichen Herstellungskosten an die Verhältnisse am örtlichen Grundstücksmarkt.

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

4.3.3.5 Zu-/Abschläge

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

**4.3.3.6 Normgebäude,
besondere Bauteile und
Einrichtungen**

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

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

Besondere Bauteile

Besondere Bauteile Wohnhaus	Herstellungswert (ohne BNK)	Zeitwert (inkl. BNK)
Gaube		14.000,00 €
Außentreppen		3.000,00 €
Terrasse (anteilig)		3.000,00 €
Summe rd.		20.000,00 €

**Besondere (techn.)
Einrichtungen**

Besondere (techn.) Einrichtungen	Herstellungswert (ohne BNK)	Zeitwert (inkl. BNK)
Summe rd.		0,00 €

4.3.3.7 Bewegliche Gegenstände

	Herstellungswert (ohne BNK)	Zeitwert (inkl. BNK)
Markisen		500,00 €
Summe rd.		0,00 €

4.3.3.8 Kücheneinrichtung

	Herstellungswert (ohne BNK)	Zeitwert (inkl. BNK)
Kücheneinrichtung EG		4.000,00 €
Kücheneinrichtung KG		1.000,00 €
Summe rd.		5.000,00 €

Die geschätzten Zeitwerte der beweglichen Gegenstände und der Kücheneinrichtungen sind nicht im Verfahrenswert und nicht im Verkehrswert enthalten.

4.3.3.9 Baunebenkosten

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

4.3.3.10 Bauliche Außenanlagen und sonstige Anlagen

Im vorliegenden Bewertungsfall werden die baulichen und sonstigen Außenanlagen sachverständig mit rd. vier Prozent der Gebäudezeitwerte geschätzt.

4.3.3.11 Gesamtnutzungsdauer

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

Gemäß Übergangsregelung (§ 53 Satz 2 ImmoWertV 2021) wird die Gesamtnutzungsdauer des Wohnhauses abweichend zur Anlage 1 ImmoWertV mit 70 Jahren angesetzt, um Modellkonformität mit den sonstigen für die Wertermittlung erforderlichen Daten zu gewährleisten.

4.3.3.12 Restnutzungsdauer

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

trag ergebende Dauer verlängern oder verkürzen (§ 4 ImmoWertV).

Die ImmoWertV enthält in Anlage 2 (zu § 12 Abs. 5 Satz 1 der ImmoWertV) ein Modell zur Ermittlung der Restnutzungsdauer von Wohngebäuden bei Modernisierungen. Die Punktevergabe für einzelne Modernisierungselemente findet unter Berücksichtigung der zum Stichtag oder der kurz vor dem Stichtag durchgeführten Modernisierungsmaßnahmen aus den einzelnen Modernisierungselementen statt. Aus den zu vergebenden Punkten ist eine Gesamtpunktzahl zu bilden. Liegen die Maßnahmen weiter zurück, ist zu prüfen, ob nicht ein geringerer als der maximale Tabellenwert anzusetzen ist. Sofern detaillierte Angaben zur Modernisierung fehlen, kann durch sachverständige Einschätzung eine grobe Zuordnung zu einem Modernisierungsgrad erfolgen.

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

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

Abb. 9: Auszug aus der ImmoWertV, Anlage 2, Tab. 2: Ermittlung des Modernisierungsgrades¹³

Das Gebäudealter (Kalenderjahr des Wertermittlungsstichtags minus Kalenderjahr des Baujahrs) der baulichen Anlagen beträgt am Wertermittlungsstichtag rd. 25 Jahre. Wertbeeinflussende Modernisierungen sind nicht erkennbar.

Die Restnutzungsdauer des Wohngebäudes wird zum Wertermittlungsstichtag unter Berücksichtigung des unterstellten baulichen Zustands sowie der wirtschaftlichen Verwendungsfähigkeit mit rd. 45 Jahre ermittelt.

4.3.3.13 Alterswertminderung

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

¹³ https://www.gesetze-im-internet.de/immowertv_2022/ImmoWertV.pdf

**4.3.3.14 Berücksichtigung der
allgemeinen
Wertverhältnisse**

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

Im Sachwertverfahren dienen Sachwertfaktoren der Berücksichtigung der allgemeinen Wertverhältnisse auf dem jeweiligen Grundstücksmarkt (vgl. § 21 Abs. 1 ImmoWertV). Sie stellen den Bezug zwischen dem vorläufigen (nicht marktangepassten) Sachwert (Modellwert) und dem Kaufpreis (Grundstücksmarkt) her. Der Sachwertfaktor wird nach den Grundsätzen des Sachwertverfahrens (§§ 35 bis 38 ImmoWertV) auf der Grundlage von geeigneten Kaufpreisen und den ihnen entsprechenden vorläufigen Sachwerten von den regionalen Gutachterausschüssen ermittelt (§ 21 Abs. 3 ImmoWertV).

Der Marktanpassungsfaktor/Sachwertfaktor für das mit einem Wohnhaus bebaute zu bewertende Grundstück wird vorliegend unter Berücksichtigung der im regionalen Immobilienmarkt 2025 des Antes für Bodenmanagement Limburg a.d. Lahn veröffentlichten Sachwertfaktoren bestimmt. Die Verwendung der Sachwertfaktoren bedingt eine modellkonforme Sachwertermittlung, d.h., das Sachwertmodell (und die jeweiligen Modellparameter) ist auch der Verkehrswertermittlung zu Grunde zu legen und ggf. bei Abweichungen im Einzelfall zu interpretieren. Der zuständige Gutachterausschuss hat bei der Ermittlung der sonstigen zur Wertermittlung erforderlichen Daten (u.a. der Sachwertfaktoren) von der Übergangsregelung gem. § 53 Satz 2 der ImmoWertV Gebrauch gemacht.

In vorliegender Wertermittlung ermittelt der Unterzeichner einen vorläufigen Sachwert von rd. 642.000 € (s. Sachwertberechnung; 4.3.4). Der durchschnittliche Sachwertfaktor wurde vom Gutachterausschuss aus 19 Kauffällen der Jahre 2023 und 2024 in dem Bodenrichtwertniveau 500 €/m² bis 699 €/m² im Bereich vorläufiger Sachwert 650.000 € mit 1,13 ermittelt. Im Folgenden erfolgt die Anpassung des durchschnittlichen Sachwertfaktors unter Berücksichtigung der Modellparameter der Datengrundlage an die objektspezifischen Merkmale des Bewertungsobjekts.

Auswirkungen von Abweichungen in den wertrelevanten Merkmalen auf den durchschnittlichen Sachwertfaktor von 1,13		
Wertrelevante Merkmale der Kauffälle	Bewertungsobjekt	Sachwertfaktor Tendenz
Bodenrichtwertniveau, Lagequalität	überdurchschnittlich	
Wirtschaftliche Restnutzungsdauer	überdurchschnittlich	
Standardstufe	Leicht überdurchschnittlich	
Grundstücksgröße	Deutlich geringer/unterdurchschnittlich	
Bruttogrundfläche	Leicht unterdurchschnittlich	
Wohnfläche	durchschnittlich	
Außenanlagen, Nebengebäude	durchschnittlich	

Der objektspezifisch angepasste Sachwertfaktor wird sachverständig mit 1,10 angesetzt.

4.3.3.15 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

4.3.3.15.1 Bauschäden etc.

Wie unter 3.4.3.1 dieses Gutachtens bereits erläutert, darf die Wertminderung aufgrund von Bauschäden etc. nicht mit den Kosten für ihre Beseitigung (Schadensbeseitigungskosten) gleichgesetzt werden. Diese Kosten können allenfalls einen Anhaltspunkt für die Wertminderung geben. Es kommt entscheidend darauf an, wie der allgemeine Grundstücksmarkt Baumängel und Bauschäden wertmindernd berücksichtigt. Erfahrungsgemäß werden im allgemeinen Grundstücksverkehr bei älteren Gebäuden Baumängel und Bauschäden eher hingenommen als bei jüngeren Gebäuden, insbesondere wenn es sich um solche handelt, die erst aus heutiger Sicht einen Baumangel darstellen und die im Hinblick auf die verbleibende Restnutzungsdauer bei wirtschaftlicher Betrachtungsweise nicht behoben werden müssen.

Weiterhin ist zu beachten, dass sich die Berücksichtigung von Kosten zur Bauteilertüchtigung ggf. bei der Ermittlung der Restnutzungsdauer verlängernd auswirken kann. In diesem Zusammenhang ist daher vom SV regelmäßig zu prüfen, ob es sich bei dem jeweiligen Schaden um ein typisches Beschaffenheitsmerkmal der jeweiligen Baujahresklasse handelt, das von den maßgebenden Käuferkreisen auch als solches nicht wertmindernd berücksichtigt wird oder ob im konkreten Einzelfall bei den anstehenden Baumaßnahmen über das normale Maß hinaus Verbesserungen erfolgen.

Zusammenstellung		€
Maßnahmen		
z.T. Reparatur der Terrassen-Konstruktion mit Peripheriearbeiten		20.000,00
z.T. Beseitigung von Außenputzverfärbungen/Verschmutzungen		2.000,00
Kleinreparaturen (Rollläden, Toilettenspülung etc.)		1.000,00
Zwischensumme 1 (brutto)		23.000,00
Baunebenkosten (20%)		4.600,00
Zwischensumme 2 (Zischensummen 1 u. 2)		27.600,00
Sonstiges/Faktor		1,00
Summe		27.600,00
Summe rd.		28.000,00

Hinweis: Vorbehaltlich eingehender bautechnischer Untersuchungen (nicht Gegenstand des vorliegenden Gutachtens; ggf. sind Sondergutachten zu beauftragen), geht der Unterzeichner ohne Weiteres davon aus, dass die vorstehenden Kostenansätze für Fehlerbeseitigungsmaßnahmen zur Erreichung der im Gutachten angesetzten Restnutzungsdauer aus Sicht eines wirtschaftlich handelnden Marktteilnehmers erforderlich sind.

4.3.3.15.2 Rechte und Belastungen

Die auf dem Bewertungsgrundstück eingetragene Abstandsflächenbaulast führt grundsätzlich zu einer Einschränkung der Bebaubarkeit des betroffenen Teilbereichs. Insgesamt ist die eingetragene Abstandsflächenbaulast hinsichtlich der baulichen Nutzbarkeit bzw. wirtschaftlichen Verwertbarkeit des Grundstücks als wertmäßig gering einzustufen. Aufgrund der betroffenen geringen Fläche (16,23 m²), Lage im Grundstücksrandbereich und potenziellen und tatsächlichen (untergeordneten) Bebaubarkeit wird eine Wertminderung in Höhe eines Abschlags von 1.000 € für sachgerecht erachtet. Dieser Abschlag entspricht rd. 10 % des Bodenwerts der betroffenen Grundstücksfläche.

4.3.4 Sachwertberechnung

Gebäude	Wohnhaus	Garage		
Berechnungsbasis				
• Brutto-Grundfläche (BGF) m ²	319,00			
Baupreisindex (BPI)	190,60			
Normalherstellungskosten				
• NHK im Basisjahr (2010)	875,00 €			
• (NHK) Regionalfaktor	1,00			
• örtliche NHK am WST (€/m ² BGF)	1.667,75 €			
Herstellungswert				
• Normgebäude	532.012,25 €			
• Zuschlag	0,00 €			
• Besondere Bauteile	0,00 €			
• Besondere Einrichtungen	0,00 €			
Herstellungswert (inkl. BNK)	532.012,25 €			
Alterswertminderung	linear			
• Gesamt-(GND) (Jahre)	70			
• (fiktives) Gebäudealter (Jahre)	25			
• prozentual	35,7%			
• Betrag	189.928,37 €			
Zeitwert (inkl. BNK)				
• Gebäude (bzw. Normgebäude)	342.083,88 €			
• Besondere Bauteile	20.000,00 €			
• Besondere techn. Einrichtungen	0,00 €			
Zeitwert (inkl. BNK)	362.083,88 €	9.000,00 €		

Gebäudezeitwerte insgesamt	371.083,88 €
-----------------------------------	---------------------

Zeitwert der Außenanlagen	+ 14.800,00 €
----------------------------------	----------------------

Zeitwert der Gebäude und Außenanlagen	= 385.883,88 €
--	-----------------------

Bodenwert	+ 256.125,00 €
------------------	-----------------------

vorläufiger Sachwert	= 642.008,88 €
-----------------------------	-----------------------

Marktanpassung/Sachwertfaktor	× 1,10
--------------------------------------	---------------

marktangepasster vorläufiger Sachwert	= 706.209,76 €
--	-----------------------

marktangepasster vorläufiger Sachwert rd.	706.000,00 €
--	---------------------

Bes. objektspezifische Grundstücksmerkmale	
---	--

Bauschäden, Instandhaltungsschau etc.	- 28.000,00 €
--	----------------------

Baulast	- 1.000,00 €
----------------	---------------------

Sachwert	= 677.209,76 €
-----------------	-----------------------

Sachwert rd.	= 677.000,00 €
---------------------	-----------------------

4.4 Verfahrensergebnis

4.4.1 Vorbemerkungen

Der Punkt 4.2 "Wertermittlungsverfahren und Verfahrenswahl" dieses Verkehrswertgutachtens enthält die Begründung für die Wahl des in diesem Gutachten zur Ermittlung des Verkehrswerts herangezogenen 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 Verfahrenswert (Sachwert) des mit einem Einfamilienhaus mit Garage bebauten Grundstücks, Im Hinterlenzen 10 in 65510 Idstein wird zum Wertermittlungs-/Qualitätsstichtag 08.01.2026 mit rd. 677.000,00 € ermittelt.

4.5 Verkehrswert

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

des mit einem Einfamilienhaus mit Garage bebauten Grundstücks

eingetragen unter lfd. Nr. 2 im Bestandsverzeichnis des Grundbuchs von Idstein, Blatt 5862
Flur 33, Flurstück 290/0, Gebäude- und Freifläche, Größe 375 m²

Im Hinterlenzen 10 in 65510 Idstein

wird **zum Wertermittlungs-/Qualitätsstichtag 08.01.2026** mit

677.000,00 €

in Worten: **sechshundertsiebenundsiebzigtausend 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.

24.03.2026

Andreas Nasedy, Sachverständiger

5 ANHANG

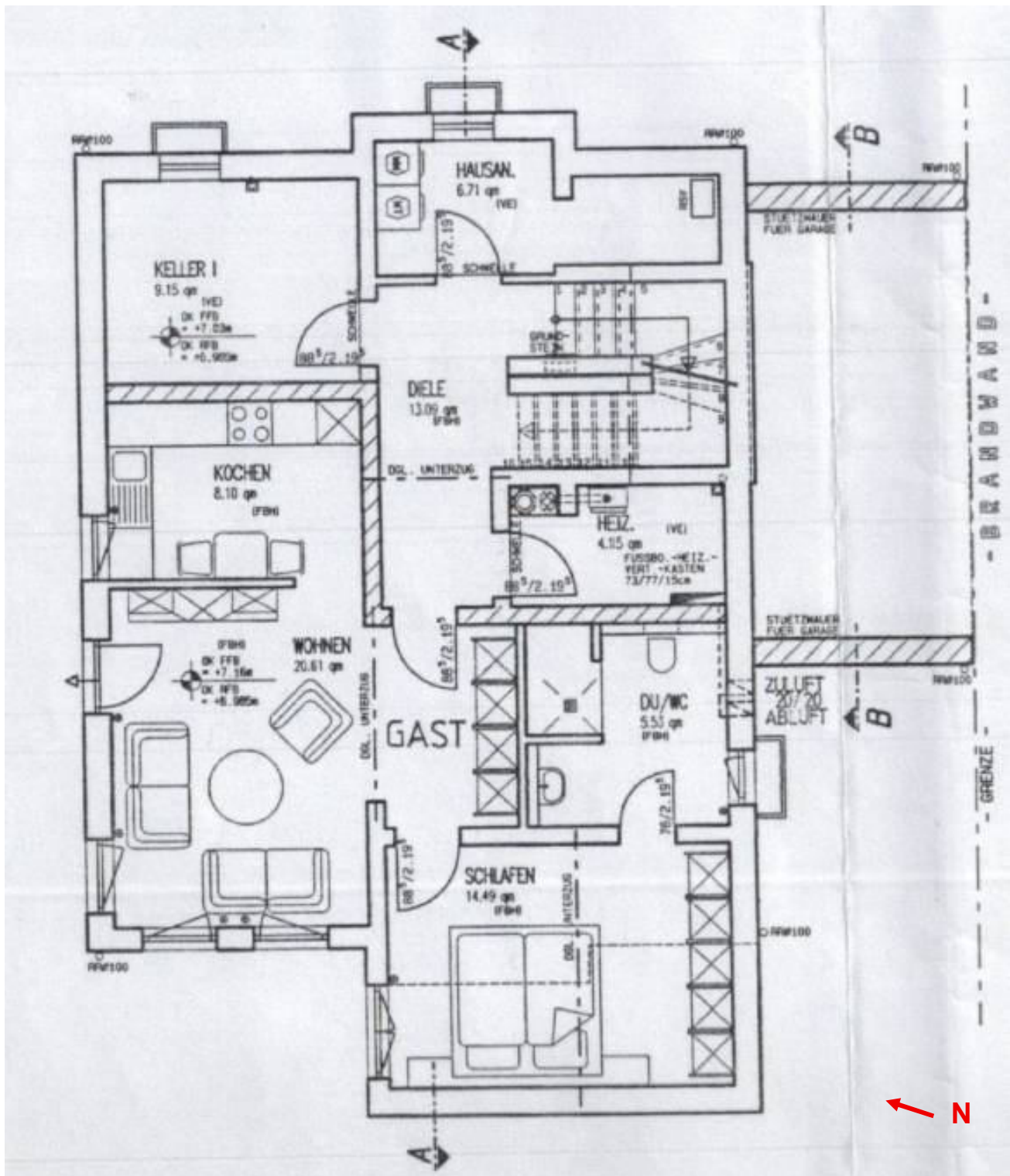
5.1 Verzeichnis des Anhangs

- 5.2 Luftbild / Hybrid
- 5.3 Grundrisse
- 5.4 Gebäudeschnitt
- 5.5 Baulast (Auszüge)
- 5.6 Bebauungsplan (Auszüge)
- 5.7 Grundlagen der Gebäudebeschreibung
- 5.8 Rechtsgrundlagen

5.2 Luftbild / Hybrid



Abb. 10: Luftbild / Hybrid (ohne Maßstab); Datenquelle: Geoportal Hessen, *Geobasisdaten* © Hessische Verwaltung für Bodenmanagement und Geoinformation; Roteintragung durch d. SV

5.3 Grundrisse**Abb. 11:** Grundriss Kellergeschoss (ohne Maßstab); Quelle: Unterlagen der Antragsgegnerin



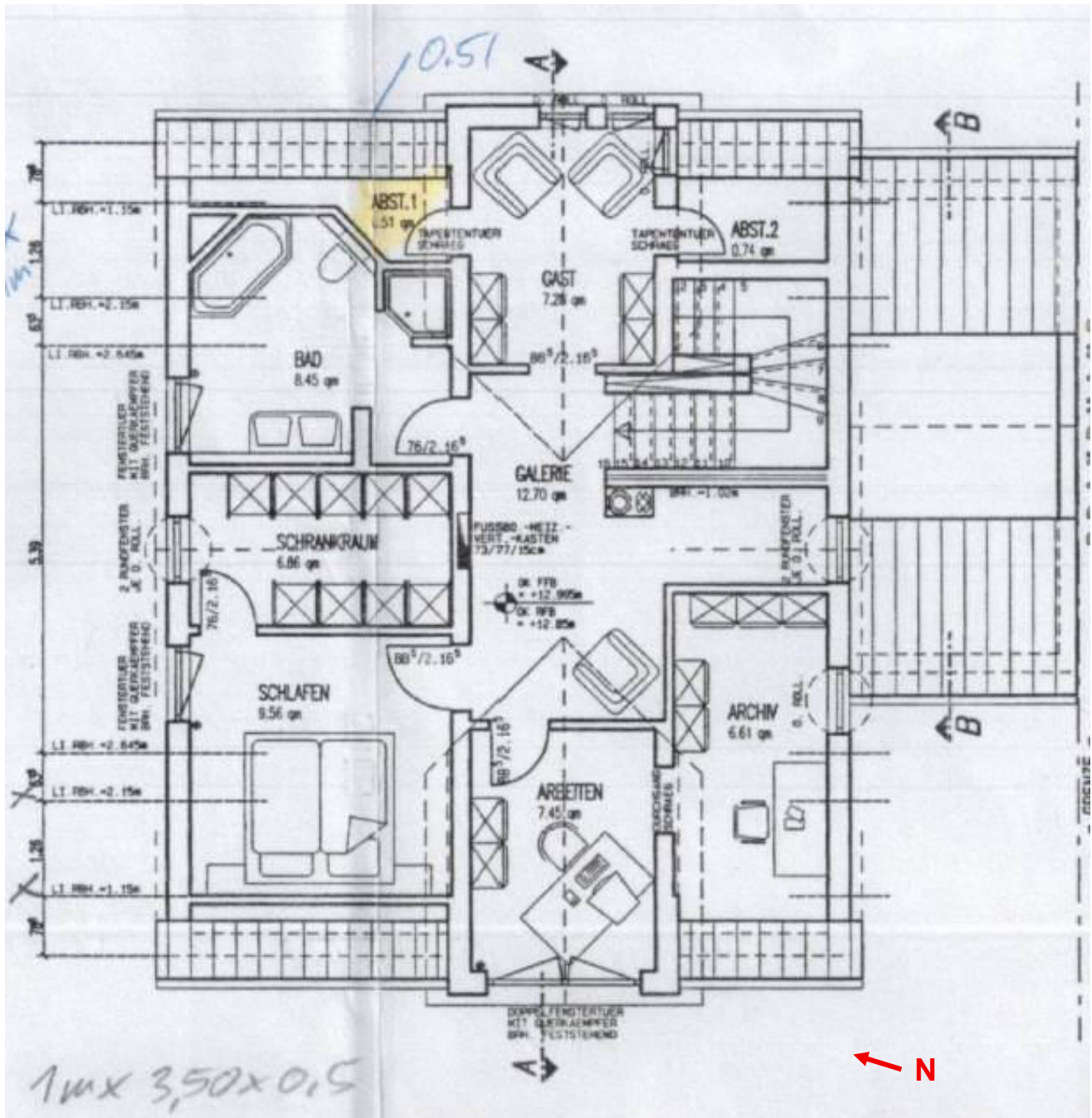
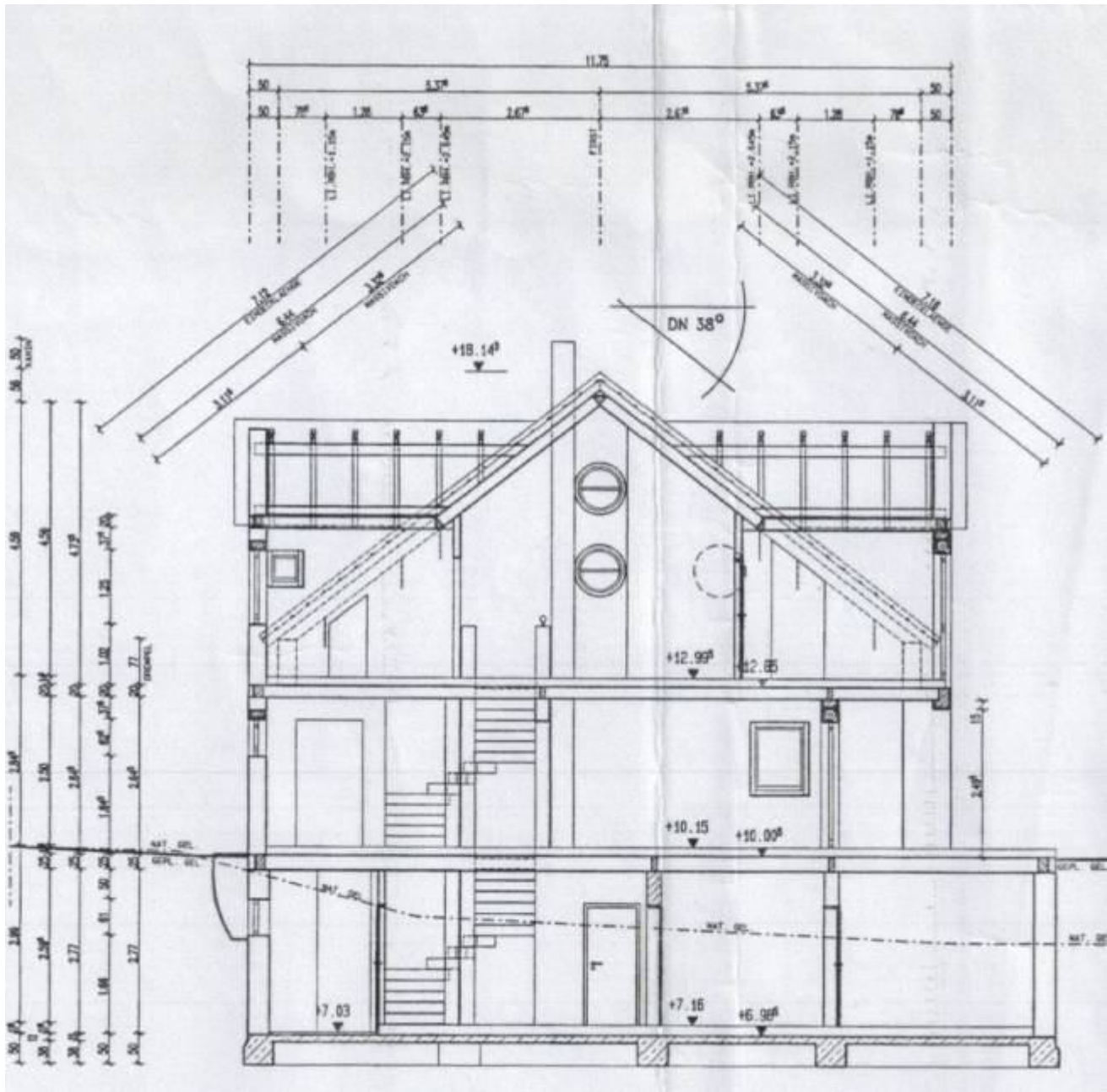


Abb. 13: Grundriss Dachgeschoss (ohne Maßstab); Quelle: Unterlagen der Antragsgegnerin

5.4 Gebäudeschnitt**Abb. 14:** Gebäudeschnitt (ohne Maßstab); Quelle: Unterlagen der Antragsgegnerin

5.5 Baulast (Auszüge)

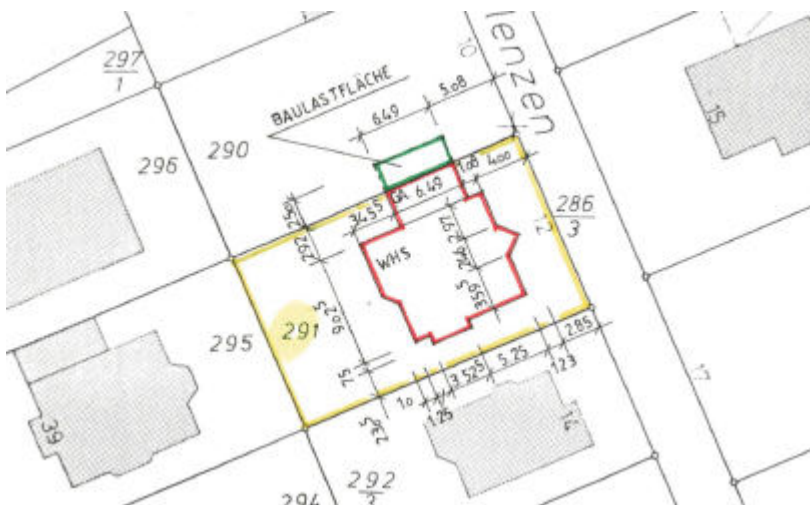
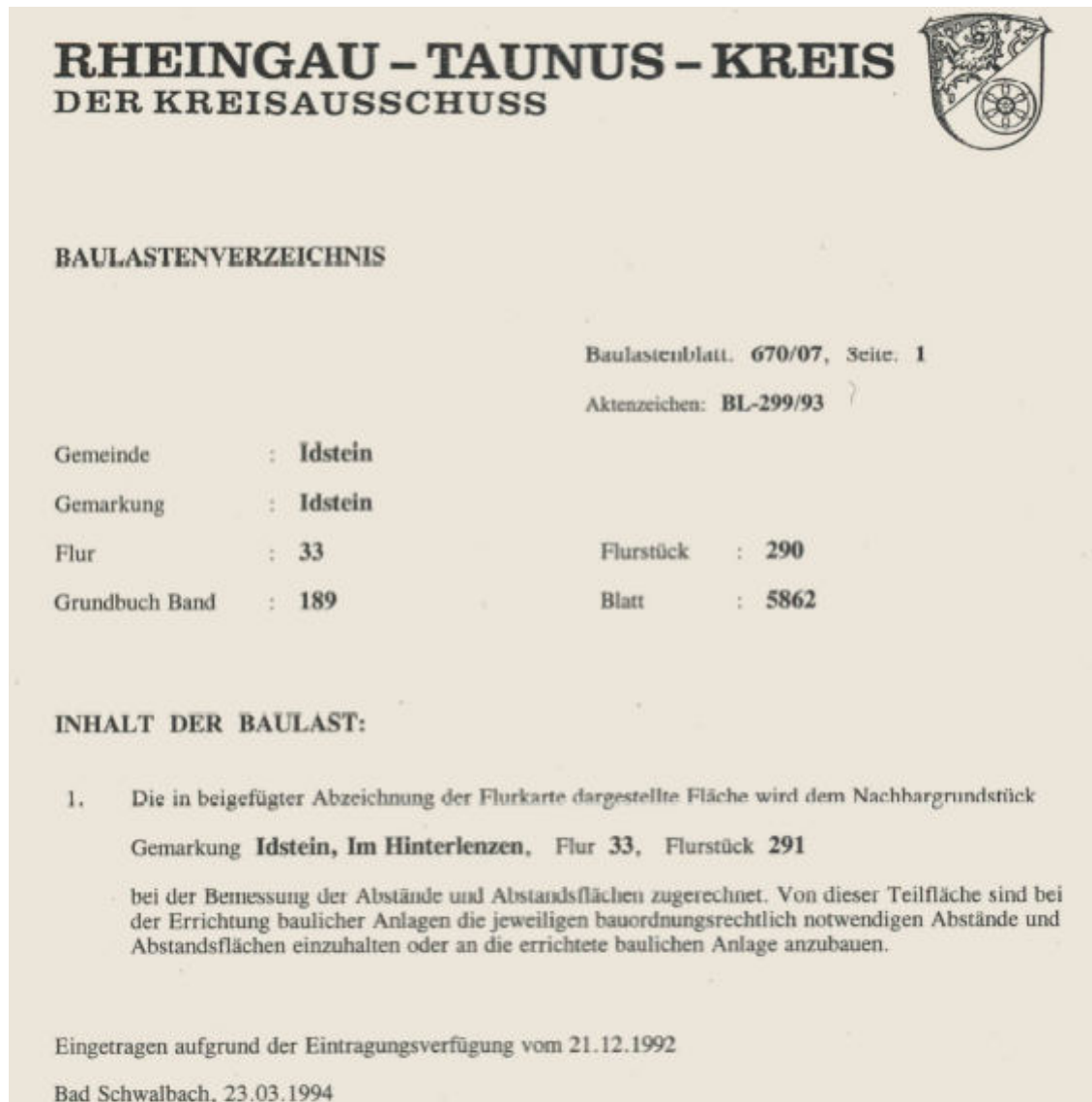
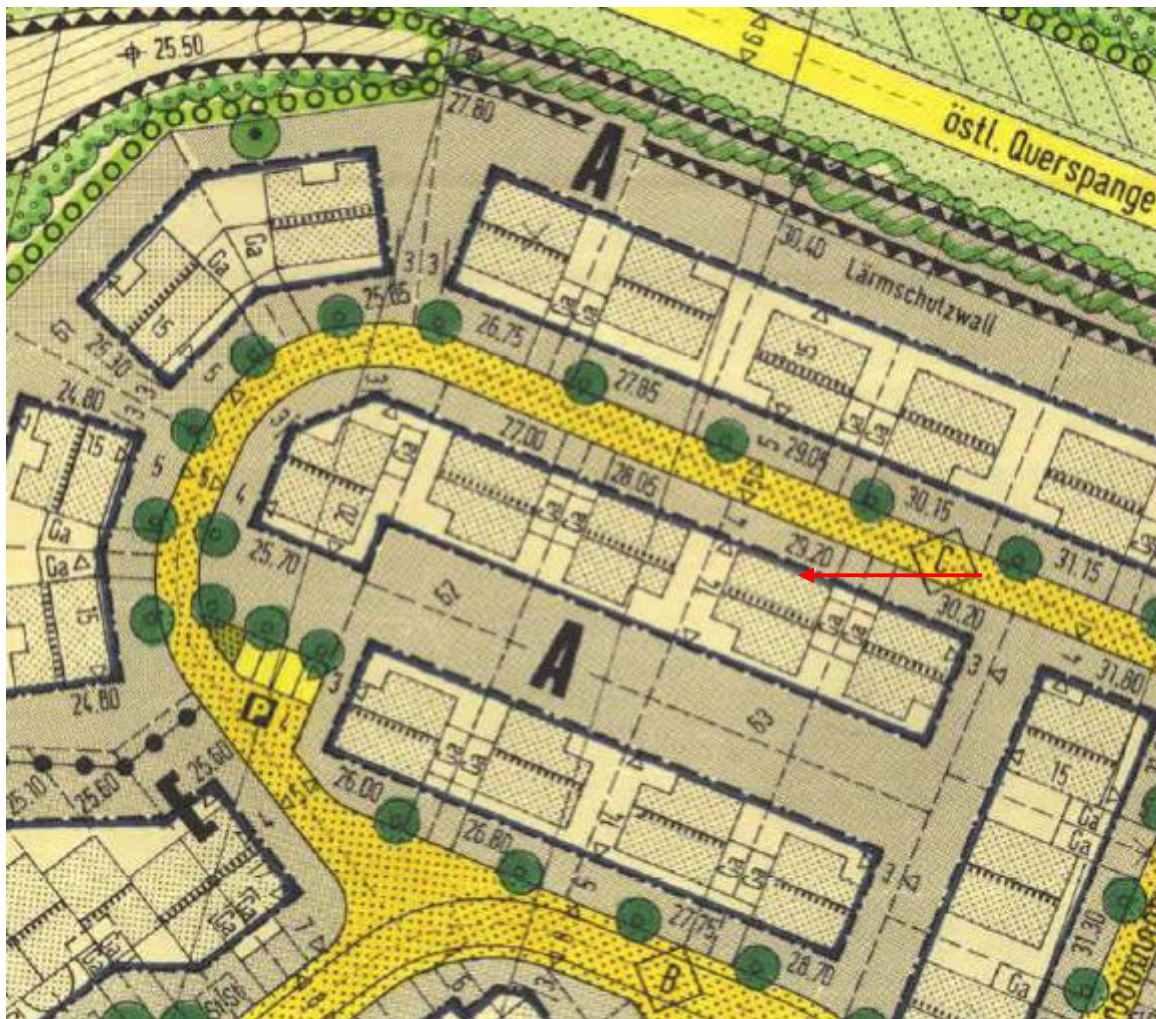


Abb. 15: Auszüge aus dem Baulastenblatt 670/07; Quelle: Rheingau-Taunus-Kreis, Untere Bauaufsicht

5.6 Bebauungsplan (Auszüge)



II - geschossige Ein- und Zweifamilienhäuser

- a) bei II-geschossigen Gebäuden mit bes. Festsetzung der GeschöBanordnung (im Plan mit "IIA" bezeichnet), gelten die in der Skizze angegebenen Höhen.

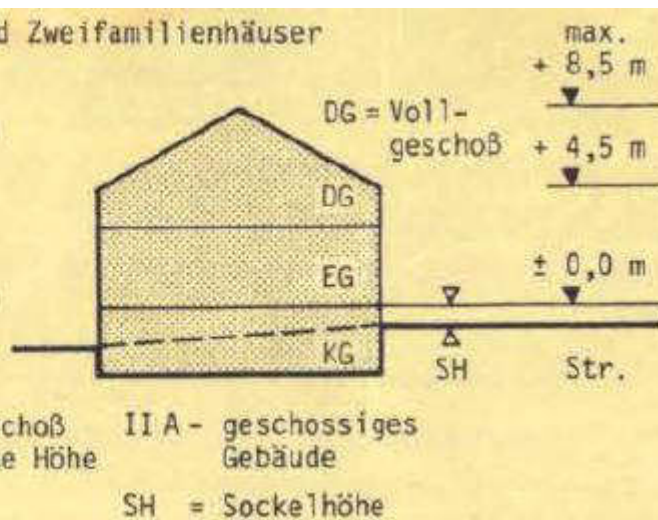


Abb. 16: Auszüge aus dem Bebauungsplan mit integriertem Landschaftsplan „Hinterlenzen-Gänsberg“; Quelle: Stadt Idstein, Bau- und Planungsamt; Markierung (Pfeil) d.d. SV: grob schematische Lage des Bewertungsobjekts

5.7 Grundlagen der Gebäudebeschreibungen

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

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

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

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

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

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

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

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

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

5.8 Rechtsgrundlagen

- BauGB:** Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634); letzte Änderung durch Art. 5 des Gesetzes vom 22.12.2025 (BGBl. 2025 I Nr. 348)
- BauNVO:** Baunutzungsverordnung – Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786); letzte Änderung durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176)
- BGB:** Bürgerliches Gesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 02.01.2002 (BGBl. I S. 42, 2909; 2003 I S. 738); letzte Änderung vom 22.12.2025 (BGBl. 2025 I Nr. 364)
- BewG:** Bewertungsgesetz in der Fassung der Bekanntmachung vom 1. Februar 1991 (BGBl. I S. 230), zuletzt geändert durch Artikel 36 des Gesetzes vom 2. Dezember 2024 (BGBl. 2024 I Nr. 387)
- GEG:** Gesetz zur Einsparung von Energie und zur Nutzung erneuerbarer Energien zur Wärme- und Kälteerzeugung in Gebäuden (Gebäudeenergiegesetz – GEG) vom 8. August 2020 (BGBl. I S. 1728), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 16. Oktober 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 280)
- HBO:** Hessische Bauordnung vom 28. Mai 2018, letzte berücksichtigte Änderung: mehrfach geändert sowie §§ 63a und 64a neu eingefügt durch Gesetz vom 9. Oktober 2025 (GVBl. 2025 Nr. 66)
- ImmoWertV:** Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Immobilien und der für die Wertermittlung erforderlichen Daten (Immobilienwertermittlungsverordnung) vom 14. Juli 2021 (BGBl. I S. 2805)
- ImmoWertA:** Muster- Anwendungshinweise zur Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV-Anwendungshinweise)
- ZVG:** Gesetz über die Zwangsversteigerung und die Zwangsverwaltung in der Fassung vom 20.05.1898 (RGBl. I S. 369, 713); zuletzt geändert durch Gesetz vom 24.10.2024 (BGBl. I S. 329) m.W.v. 01.01.2025

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

Amt für Bodenmanagement Büdingen - Geschäftsstelle des Gutachterausschusses für Immobilienwerte für den Bereich des Main-Kinzig-Kreises und des Wetteraukreises (Hrsg.): Immobilienmarktbericht 2025 für den Bereich des Main-Kinzig-Kreises und des Wetteraukreises. Mai 2025

Zentrale Geschäftsstelle der Gutachterausschüsse für Immobilienwerte des Landes Hessen (ZGGH) für Immobilienwerte des Landes (Hrsg.): Vergleichsfaktoren des Landes Hessen gemäß § 183 Abs. 2 BewG 2026

6 FOTOS



Foto 1 des SV: Ansicht von Osten, Straßenansicht (Im Hinterlenzen); Gebäudeeingangsseite, Grundstücks-/Garagenzufahrt und Hauseingang



Foto 2 des SV: Ansicht von Nordwesten



Foto 3 des SV: Ansicht von Südwesten, Gebäuderückseite



Foto 4 des SV: Gartenansicht von der Terrasse