

Aktenzeichen 42 K 21/24

Gutachten Nr. O 13/XXV

Ermittlung des Verkehrswertes (Marktwert)
i. S. d. § 194 Baugesetzbuch (§ 194 BauGB)
für das mit einem Einfamilienhaus und einem
Wohn- und Lagergebäude bebaute Grundstück in
65527 Niedernhausen-Oberjosbach,
Niederjosbacher Straße 7

Stichtag der Wertermittlung: **3. Februar 2025**

Auftraggeber:

Amtsgericht Idstein
-Vollstreckungsgericht-
Gerichtsstraße 1
65510 Idstein

Aufgestellt:

Dipl.-Ing. Thomas Augustini

Fertigstellung:

Walluf, den 20. März 2025

Ausfertigung Nr. 1



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

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

ST.-NR. 004 802 60591

Inhaltsverzeichnis

Zusammenstellung der Ergebnisse des Gutachtens	Seite 4
1 Grundlage des Gutachtens	Seite 5
1.1 Auftrag, Zweck, Stichtag	Seite 5
1.2 Voraussetzung der Wertermittlung	Seite 5
1.3 Besondere Umstände der Wertermittlung	Seite 6
1.4 Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur, Software	Seite 6
1.5 Objektbezogene Unterlagen	Seite 7
1.6 Objektbesichtigung	Seite 8
2 Gegenstand der Wertermittlung	Seite 8
2.1 Grundbuch (nur auszugsweise)	Seite 8
2.2 Öffentlich-rechtliche Gegebenheiten	Seite 9
2.3 Miet-, Pacht- und sonstige Nutzungsverhältnisse	Seite 9
2.4 Sonstige Rechte und Lasten am Grundstück	Seite 9
2.5 Berücksichtigung besonderer rechtlicher Gegebenheiten	Seite 9
2.6 Einheitswert, Gebäudeversicherung, frühere Wertermittlungen	Seite 9
3 Beschreibung des Grundstücks ohne bauliche Anlagen	Seite 10
3.1 Lagemerkmale	Seite 10
3.2 Beschaffenheitsmerkmale	Seite 12
3.3 Bodenbeschaffenheit	Seite 13
3.4 Baurechtlicher Zustand und planungsrechtliche Gegebenheiten (nur auszugsweise)	Seite 13
4 Beschreibung der baulichen Anlagen	Seite 14
4.1 Vorderhaus (Einfamilienhaus)	Seite 14
4.1.1 Art, Baujahr, Nutzung	Seite 14
4.1.2 Bauzahlen	Seite 15
4.1.3 Rohbau und Fassade	Seite 15
4.1.4 Ausbau	Seite 16
4.1.5 Grundrissgestaltung	Seite 17
4.1.6 Belichtungs- und Belüftungsverhältnisse	Seite 17
4.1.7 Besondere Bauteile	Seite 17
4.1.8 Besondere Betriebseinrichtungen	Seite 18
4.1.9 Energetische Eigenschaften	Seite 18
4.2 Hinterhaus (Wohn- und Lagergebäude)	Seite 18
4.3 PKW-Stellplätze/ Garage	Seite 22
4.4 Außenanlagen einschließlich sonstiger Anlagen	Seite 22
4.5 Baulicher Zustand	Seite 22
4.6 Nebengebäude	Seite 23
4.7 Gesamtbeurteilung	Seite 23
5 Verfahrenswahl und Begründung	Seite 24

DIPL.-ING
THOMAS
AUGUSTINI



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

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

ST.-NR. 004 802 60591

6	Ermittlung des Bodenwertes	Seite 25
6.1	Bodenrichtwert	Seite 25
6.2	Abweichungen vom Bodenrichtwert	Seite 26
6.3	Bodenwert im bebauten Zustand	Seite 27
7	Ermittlung des Sachwertes	Seite 27
7.1	Herstellungskosten	Seite 27
7.2	Alter, Gesamt- und Restnutzungsdauer, Altersminderung	Seite 30
7.3	Sachwertfaktor	Seite 35
7.4	Marktübliche Zu- oder Abschläge	Seite 36
7.5	Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	Seite 36
7.6	Sachwertermittlung	Seite 37
8	Ermittlung des Ertragswertes	Seite 44
8.1	Alter, Gesamt- und Restnutzungsdauer	Seite 45
8.2	Rohertrag	Seite 46
8.3	Bewirtschaftungskosten	Seite 47
8.4	Jahresreinertrag	Seite 48
8.5	Vorläufiger Ertragswert der baulichen Anlage	Seite 49
8.6	Vorläufiger Ertragswert	Seite 49
8.7	Marktübliche Zu- oder Abschläge	Seite 49
8.8	Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	Seite 50
8.9	Ertragswert	Seite 50
9	Verfahrensergebnisse und Verkehrswert	Seite 50
9.1	Berücksichtigung der Marktlage	Seite 51
9.2	Verkehrswert	Seite 52

Anlage 1 bis 5 Seite 53 - 71

DIPL.-ING
THOMAS
AUGUSTINI



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

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

ST.-NR. 004 802 60591

Zusammenstellung der Ergebnisse des Verkehrswertgutachtens

Objekt: Einfamilienhaus und Wohnhaus mit Lager
65527 Niedernhausen-Oberjosbach
Niederjosbacher Straße 7

Wertermittlungstichtag: **3. Februar 2025**

Verkehrswert (Marktwert)

i.S.d. § 194 Baugesetzbuch: **665.000,00 €**

Vorderhaus

Art der Nutzung: Wohnnutzung

Wohnfläche: Wohnfläche Erdgeschoss: ca. 57,34 m²
Wohnfläche Dachgeschoss: ca. 47,16 m²
Wohnfläche gesamt: ca. 104,50 m²

Anzahl der Räume: Kellergeschoss: 3 ausgebaut Kellerräume, Gäste-WC und Flur
Erdgeschoss: 3 Zimmer, Küche, Flur
Dachgeschoss: 3 Zimmer, Bad, Abstellraum, Flur

Baujahr: ca. 1903

Hinterhaus (Wohn- und Lagergebäude)

Art der Nutzung: Wohnung im Dachgeschoss, Lager im Erdgeschoss

Wohnfläche: Nutzfläche Lager Erdgeschoss: ca. 97,57 m²
Büro/Appartement Dachgeschoss: ca. 15,30 m²
Wohnung Dachgeschoss: ca. 91,07 m²

Anzahl der Räume: Kellergeschoss: 1 Kellerraum und Heizungskeller.
Erdgeschoss: Lager mit 3 versetzten Ebenen
Dachgeschoss: 1 separate Einheit mit 1 Zimmer und Duschbad.
Wohnung: Wohn- und Esszimmer, 1 Schlafzimmer, Küche, Bad und Hauswirtschaftsraum. Spitzboden mit Schlafzimmer mit separatem Duschbad.

Baujahr: ca. 2002 Neubau und 2010 Ausbau DG

Grundstücksgröße: 636 m²
Erschließungszustand: erschlossen

Garagen/Stellplätze: 1 Einzelgarage, Stellplätze im Innenhof

Bodenwert: 187.000,00 €

Sachwert: 665.000,00 €

Ertragswert: 653.000,00 €

DIPL.-ING
THOMAS
AUGUSTINI



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

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

ST.-NR. 004 802 60591

1 Grundlagen dieses Gutachtens

1.1 Auftrag, Zweck, Stichtag

- 1.1.1 Das Amtsgericht Idstein beauftragte den Unterzeichner des vorliegenden Gutachtens mit Schreiben vom 13.01.2025, welches mir zusammen mit den Beschlüssen vom 19.11.2024 und 13.01.2025 am 17.01.2025 zuzuging, zur Erstellung des vorliegenden schriftlichen Gutachtens.
- 1.1.2 Art, Umfang und Inhalt des Auftrages sind festgelegt in dem Auftragsschreiben des Amtsgerichts Idstein vom 13.01.2025.
- 1.1.3 Es ist der Verkehrswert zu ermitteln im Sinne von § 194 BauGB.
- 1.1.4 Der Qualitätsstichtag und der Wertermittlungsstichtag, auf den sich die Wertermittlung bezieht, ist der Tag der Objektbesichtigung, der **3. Februar 2025**.

1.2 Voraussetzung der Wertermittlung

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



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

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

ST.-NR. 004 802 60591

1.3 Besondere Umstände dieser Wertermittlung

- 1.3.1 Die Bauantragsunterlagen und Gebäudepläne wurden entweder der bei dem Bauamt der Gemeinde Niedernhausen vorliegenden Bauakte entnommen oder wurden von den Eigentümern zur Verfügung gestellt. Die für die Wertermittlung erforderlichen Bauzahlen wurden entweder durch eigene Berechnungen ermittelt oder entsprechend den vorliegenden Angaben und in der Anlage beigefügten Wohn- und Nutzflächenberechnung in Ansatz gebracht.

Angaben zu dem Grundstück werden entsprechend dem Grundbuch von Oberjosbach Blatt 1238 in das Gutachten übernommen. Die bei dem Amtsgericht Idstein vorliegende Grundakte wurde nicht eingesehen.

- 1.3.2 In der Wertermittlung werden keine Einrichtungsgegenstände berücksichtigt.
- 1.3.3 Angaben zu Personen und Beteiligte werden auftragsgemäß anonymisiert.

1.4 Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software

1.4.1 Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung

– in der zum Zeitpunkt der Gutachtenerstellung gültigen Fassung –

BauGB:

Baugesetzbuch

ImmoWertV:

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

BauNVO:

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

BGB:

Bürgerliches Gesetzbuch

WEG:

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

ErbbauRG:

Gesetz über das Erbbaurecht

ZVG:

Gesetz über die Zwangsversteigerung und die Zwangsverwaltung

WoFIV:

Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche (Wohnflächenverordnung – WoFIV)

WMR:

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

DIN 283:

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

II. BV:

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

BetrKV:

Verordnung über die Aufstellung von Betriebskosten



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

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

ST.-NR. 004 802 60591

WoFG:

Gesetz über die soziale Wohnraumförderung

WoBindG:

Gesetz zur Sicherung der Zweckbestimmung von Sozialwohnungen

MHG:

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

PfandBG:

Pfandbriefgesetz

BelWertV:

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

KWG:

Gesetz über das Kreditwesen

GEG:

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

EnEV:

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

BewG:

Bewertungsgesetz

1.4.2 Verwendete Wertermittlungsliteratur

- Immobilienmarktbericht 2024 des Gutachterausschusses
- W. Kleiber: Verkehrswertermittlung von Grundstücken, 9. überarbeitete Auflage 2022.

1.4.3 Software

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

1.5 Objektbezogene Unterlagen

Von dem Amtsgericht Idstein erhielt ich folgende Unterlage:

1.5.1 Auszugsweise Ablichtung des Grundbuchs von Oberjosbach Blatt 1238.

Mit Vollmacht des Auftraggebers beschaffte ich nachfolgende Unterlagen:

- 1.5.2** Die Planunterlagen, mit sämtlichen planungsrechtlichen Gegebenheiten, wurden der bei dem Bauamt der Gemeinde Niedernhausen vorliegenden Bauakte entnommen.
- 1.5.3** Auszug aus der Liegenschaftskarte.
- 1.5.4** Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis des Rheingau-Taunus-Kreises.



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

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

ST.-NR. 004 802 60591

1.6 Objektbesichtigung

Die erforderliche Objektbesichtigung fand am Montag, den 03.02.2025 in der Zeit von 9:00 Uhr bis 11:00 Uhr statt. An der Besichtigung haben teilgenommen:

- Der Sohn des Eigentümers
- Der Mieter der Wohnung im Dachgeschoss des Hinterhauses
- und der Sachverständige

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

2 Gegenstand der Wertermittlung

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

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

2.1 Grundbuch (nur auszugsweise)

Amtsgericht Idstein

Grundbuch von Oberjosbach

Blatt 1238

Bestandsverzeichnis:

lfd. Nr. 1: Gemarkung Oberjosbach, Flur 13 Flurstück 1248/1

Hof- und Gebäudeflächen

Niederjosbacher Straße 7

Größe 6 a 36 m²

Eintragungen in Abt. I des Grundbuches:

Aus datenschutzrechtlichen Gründen keine Angaben.

Eintragungen in Abt. II des Grundbuches:

lfd. Nr. 2: Die Zwangsversteigerung ist angeordnet (Amtsgericht Idstein - Zwangsversteigerungsgericht-, 42 K 21/24);

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



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

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

ST.-NR. 004 802 60591

2.2 Öffentlich-rechtliche Gegebenheiten

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

Baulasten: Der Inhalt des Baulastenverzeichnisses des Rheingau-Taunus-Kreises wurde erfragt. Entsprechend einer schriftlichen Auskunft des Fachdienstes der Bauaufsicht des Rheingau-Taunus-Kreises vom 04.02.2025 enthält das Baulastenverzeichnis zu Lasten des Bewertungsgrundstücks keine Baulasteintragung.

Denkmalschutz: Keine Auflagen.

2.3 Miet-, Pacht- und sonstige Nutzungsverhältnisse

Das Vorderhaus Niederjosbacher Straße 7 und das Lager im Erdgeschoss des Hinterhauses standen zum Wertermittlungstichtag leer und waren nicht vermietet. Die Wohnung im Dachgeschoss des Hinterhauses war bewohnt und vermietet.

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

2.4 Sonstige Rechte und Lasten am Grundstück

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

2.5 Berücksichtigung besonderer rechtlicher Gegebenheiten

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

In dem Gutachten werden keine weiteren besonderen rechtlichen Gegebenheiten berücksichtigt.

2.6 Einheitswert, Gebäudeversicherung, frühere Wertermittlung

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



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

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

ST.-NR. 004 802 60591

3 Beschreibung des Grundstücks ohne bauliche Anlagen

3.1 Lagemerkmale

Gebietslage

Land Hessen

(Einwohner zum 31.12.2023 = rd. 6.267.000)

Rheingau-Taunus-Kreis

(Einwohner zum 31.12.2023 = rd. 186.000)

Gemeinde Niedernhausen

(Einwohner zum 31.12.2023 = rd. 14.400)

Ortsteil Oberjosbach rd. 1.900 Einwohner

Makrolage

Die Gemeinde Niedernhausen liegt im Rheingau-Taunus-Kreis (Regierungsbezirk Darmstadt) und befindet sich ca. 16 km nordöstlich von Wiesbaden bzw. rd. 38 km nördlich der rheinland-pfälzischen Landeshauptstadt Mainz. Niedernhausen beherbergt rd. 14.800 Einwohner (Stand: 31.12.2022), ist Teil der Metropolregion Frankfurt/Rhein-Main und übernimmt innerhalb der Planungsregion Südhessen die Funktion eines Unterzentrums.

Das Statistische Bundesamt gibt zum Stichtag 30.06.2023 für Niedernhausen insgesamt ca. 5.600 sozialversicherungspflichtig Beschäftigte am Wohnort bzw. rd. 1.600 sozialversicherungspflichtig Beschäftigte am Arbeitsort bei einem negativen Pendlersaldo von -3.986 Personen an. Zum vorgenannten Stichtag wurden 294 ortsansässige Betriebe erfasst.

Die Arbeitslosenquote beträgt nach der Bundesagentur für Arbeit im Rheingau-Taunus-Kreis derzeit 4,1 % (zum Vergleich: Hessen: 5,1 % und Deutschland: 5,6 %, Stand: August 2022). Die statistischen Ämter des Bundes und der Länder veröffentlichen aktuell einen Kaufkraftindex von 112,9 Punkten für den Rheingau-Taunus-Kreis, welcher über dem bundesweiten Durchschnittsniveau von 100 Punkten liegt.

Im Rahmen der Kommumentypisierung der Bertelsmann Stiftung wird Niedernhausen als wohlhabende Gemeinde im Umfeld eines Wirtschaftszentrums (Demographietyp 10) klassifiziert. Laut der aktuellen Ausgabe des Prognos Zukunftsatlas werden dem Makrostandort leichte Zukunftschancen attestiert. Im zusammenfassenden Standortranking belegt der Rheingau-Taunus-Kreis den 140. Rang von insgesamt 401 Rängen. Aufgrund der vorgenannten Faktoren wird die Makrolage insgesamt als mittel beurteilt.

Mikrolage

Das Bewertungsobjekt befindet sich im Ortsteil 'Oberjosbach', ca. 1,5 km nordöstlich des Ortskerns von Niedernhausen in einem Wohngebiet. Die Umgebungsbebauung zeichnet sich entsprechend der Lage in einem Wohngebiet überwiegend durch wohnwirtschaftlich genutzte Objekte in Form von Ein- und Zweifamilienhäusern in offener Bauweise aus. Der Objektstandort ist aufgrund der Lage an der Niederjosbacher Straße von mittleren Lärmimmissionen geprägt, was unter Berücksichtigung der vorliegenden Objektart einen negativen Standortfaktor darstellt.

DIPL.-ING
THOMAS
AUGUSTINI



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

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

ST.-NR. 004 802 60591

In einem Umkreis von ca. 2 km um das Bewertungsobjekt sind neben diversen Lebensmittelmärkten auch zahlreiche Restaurants vorhanden. Der periodische Bedarf kann somit in der näheren Umgebung gedeckt werden. Niedernhausen verfügt weiterhin über alle gängigen Schularten und die ärztliche Primärversorgung ist vor Ort ebenfalls gewährleistet. Auch die Deckung des aperiodischen Bedarfs ist zumindest teilweise gegeben, wobei sich ergänzende Einrichtungen im Stadtgebiet von Wiesbaden befinden. Bedingt durch die Nähe zu dem Außenbereich der Gemeinde Niedernhausen existieren ausreichende Naherholungsmöglichkeiten im Umfeld der Immobilie.

Die Parkplatzsituation im öffentlichen Straßenraum ist trotz der Lage an einer Durchgangsstraße aufgrund des insgesamt peripher geprägten Umfelds entspannt. Das Bewertungsobjekt verfügt darüber hinaus über zugehörige Außenstellplätze im Innenhof des Bewertungsgrundstücks sowie einen Garagenstellplatz im Hinterhaus.

Der Objektstandort wird entsprechend dem gutachterlichen Eindruck vor Ort als 'mittlere Wohnlage' klassifiziert.

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

Demografische Entwicklung

Gemäß dem Wirtschaftsförderungsinstitut Hessen wird für Niedernhausen bis zum Jahr 2030 ein leichtes Bevölkerungsdefizit in Höhe von -1,5 % im Vergleich zum Indexjahr 2017 prognostiziert.

Unter Berücksichtigung der Prognose für die Gemeinde Niedernhausen ist davon auszugehen, dass die Nachfrage nach Grundstücken die mit einem Einfamilienhaus und einem wohnwirtschaftlich und gewerblich genutzten Gebäude vergleichsweise moderat sein wird.

Verkehrslage

Niedernhausen ist über die Bundesstraße B455 sowie über die Autobahn A3 an das Individualverkehrsnetz angeschlossen. Die vom Objektstandort ausgehend nächstgelegene Auffahrt zur vorgenannten Autobahn liegt rd. 3,7 km südlich (Straßenentfernung) bei der Anschlussstelle 'Wiesbaden/Niedernhausen'. Eine Bushaltestelle befindet sich in fußläufiger Entfernung und bietet über die hier verkehrenden Busse u.a. weiterführende Verbindungen zu den umliegenden Ortschaften. Eine günstige Anbindungsmöglichkeit an den Schienenverkehr besteht über die nächstgelegene, ortseigene S-Bahnstation 'Niedernhausen' mit Anschluss an das S-Bahnnetz Rhein-Main (Linie: S2).

Die Distanzen zu den nächstgelegenen überregionalen Verkehrsknotenpunkten des öffentlichen Personenverkehrs betragen ca. 15 km zum IC(E)-Bahnhof 'Wiesbaden Hbf' bzw. rd. 32 km zum internationalen Verkehrsflughafen 'Frankfurt am Main'.

Unter Berücksichtigung der genannten Faktoren liegt somit eine mittlere Verkehrsinfrastruktur vor.



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

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

ST.-NR. 004 802 60591

Infrastruktur

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

Der Ortsteil Oberjosbach hat unter Berücksichtigung der Entfernung zu der Ortsmitte von Niedernhausen sowie in das Rhein-Main-Gebiet eine mittlere Infrastruktur.

Nachbarschaftsbebauung

Die Bebauung der Nachbargrundstücke wurde mit 1- und 2-geschossigen Wohnhäusern vollzogen. Bei offener Bauweise verfügen die umliegenden Grundstücke über vergleichsweise angemessene Flächen an Außenanlagen. Nordöstlich des Bewertungsgrundstücks befindet sich das Gemeinschaftszentrum Oberjosbach.

Das Bewertungsgrundstück liegt in einem Wohngebiet.

Immissionen

Von der an dem Bereich des Bewertungsgrundstücks vorbeiführenden Niederjosbacher Straße gehen tagsüber und nachts vergleichsweise normale Lärmbelastungen des Anliegerverkehrs der umliegenden Grundstücke und des Durchgangsverkehrs der umliegenden Ortsteile aus.

Der Lärmpegel des innerörtlichen Anliegerverkehrs und des Durchgangsverkehrs beträgt gemäß der Umgebungslärmkartierung 2022 (Datengrundlage: Hessische Verwaltung für Bodenmanagement und Geoinformation und GeoBasis) tagsüber > 60 bis 64 db(A).

Weitere wesentliche erwähnenswerte Immissionen waren während der Besichtigung nicht feststellbar.

Lagequalität

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

3.2 Beschaffenheitsmerkmale**Größe**

Größe des Grundstücks **A = 636 m²**

Zuschnitt

Grundstück in Mittellage

Abmessungen: Grundstücksbreite von ca. 17 Meter

Grundstückstiefe i.M. ca. 38 Meter

Form: Annähernd rechteckige Grundstücksgestalt.

Oberflächengestaltung

Das Grundstück liegt auf einem annähernd ebenen Gelände. Die Höhenunterschiede im Gelände wurden durch die vorhandene Bebauung ausgeglichen. Der nicht überbaute Bereich des Bewertungsgrundstücks wurde befestigt und im Bereich des Vorgartens und des nordöstlichen Gartens in einfacher Weise gärtnerisch gestaltet.



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

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

ST.-NR. 004 802 60591

Grenzverhältnisse

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

Erschließungsanlagen

Die Niederjosbacher Straße ist eine voll ausgebaute öffentliche Wohnsammelstraße für den innerörtlichen Anliegerverkehr und den Durchgangsverkehr zu den umliegenden Ortsteilen mit Gehwegen. Der Zugang und die Zufahrt zu dem Grundstück erfolgt direkt von der Niederjosbacher Straße.

Anlagen zur Ver- und Entsorgung

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

3.3 Bodenbeschaffenheit

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

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

3.4 Baurechtlicher Zustand und planungsrechtliche Gegebenheiten (nur auszugsweise)**Entwicklungszustand**

Qualitätsstufe: Baureifes Land.

Das Grundstück ist bebaut.

Art und Maß der zulässigen baulichen Nutzung

Flächennutzungsplan:

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

Bebauungsplan:

Für den Bereich des Bewertungsobjekts ist kein rechtskräftiger Bebauungsplan vorhanden. Die Zulässigkeit von Bauvorhaben ist demzufolge nach § 34 BauGB entsprechend der Umgebungsbebauung zu beurteilen.



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

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

ST.-NR. 004 802 60591

Art und Maß der tatsächlichen baulichen Nutzung

In den Bauantragsunterlagen war ein Nachweis über das Maß der baulichen Nutzung zu entnehmen. Entsprechend dem Ausnutzungsnachweis vom 10.07.1995 wurde für das Bewertungsgrundstück mit einer anrechenbaren Grundstücksgröße von 636 m² das folgende Maß der baulichen Nutzung ermittelt:

Wohnhaus mit einer baulichen Grundfläche

(§ 19 BauNVO) von GR = ca. 271,83 m² und einer Geschoßfläche

(§ 20 BauNVO) von GF = ca. 385,11 m² somit

Grundflächenzahl: GRZ = 0,43

Geschoßflächenzahl: GFZ = 0,61

4 Beschreibung der baulichen Anlagen

Die Beschreibung bezieht sich auf die auf dem Bewertungsgrundstück errichteten Gebäude. Die Angaben erfolgen entsprechend den Feststellungen während der Objektbesichtigung sowie der aus den vorliegenden Bauantragsunterlagen entnommenen Baubeschreibung oder unter baujahrestypischen Annahmen.

4.1 Vorderhaus Einfamilienwohnhaus**4.1.1 Art, Baujahr, Nutzung****Art**

Freistehendes 1-geschossiges Wohnhaus, voll unterkellert mit ausgebautem Dachgeschoss in Satteldach.

Baujahr

Eine Ursprungsbaugenehmigung liegt bei dem Bauamt der Gemeinde Niedernhausen nicht vor. Entsprechend den im Rahmen der Objektbesichtigung erhaltenen Informationen wird unterstellt, dass das Wohnhaus circa im Jahr 1903 errichtet wurde. In dem vorliegenden Gutachten wird als Ursprungsbaupjahr das Jahr **1903** in Ansatz gebracht. Weitere wesentliche Baugenehmigungen sind in der Bauakte nicht enthalten.

Entsprechend den im Rahmen der Objektbesichtigung möglichen Feststellungen und erhaltenen Informationen wird unterstellt, dass in den Jahren 1976 bis 2014 das Wohnhaus im Innenausbau modernisiert wurde.

Nutzung

Kellergeschoss: 3 ausgebaute Kellerräume, Gäste-WC und Flur

Erdgeschoss: 3 Zimmer, Küche, Flur

Dachgeschoss: 3 Zimmer, Bad, Abstellraum und Flur



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

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

ST.-NR. 004 802 60591

4.1.2 Bauzahlen

Brutto-Grundfläche

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

Gem. Anlage:

Brutto-Grundfläche (BGF) = ca. 216,99 m²

Wohn- und Nutzflächen (nur mietfähig)

Die Wohn- und Nutzflächen des Wohnhauses werden entsprechend einem im Rahmen der Objektbesichtigung gefertigten örtlichen Aufmaß und eigenen Berechnungen in dem vorliegenden Gutachten Ansatz gebracht.

Die Berechnungen können teilweise von den diesbezüglichen Vorschriften (DIN 277; II. BV, WoFIV) abweichen, sie sind deshalb nur als Grundlage dieses Gutachtens verwendbar.

Wohnfläche Erdgeschoss: ca. 57,34 m²

Wohnfläche Dachgeschoss: ca. 47,16 m²

Wohnfläche gesamt: ca. 104,50 m²

Die im Kellergeschoss gelegenen Räume haben eine Nutzfläche von ca. 42 m².

4.1.3 Rohbau und Fassade

Fundamente, Wände, Decken

Fundamente: Stampfbeton-Streifenfundament oder Bruchsteine

Außenwände: Kellergeschoss aus Ziegelmauerwerk.
Erd- und Dachgeschoss aus Ziegelmauerwerk und Fachwerk.

Innenwände: Tragende und nicht tragende Wände aus Mauerwerk und Fachwerk.

Decken: Betondecke über dem Kellergeschoss und Holzbalkendecken über dem Erd- und Dachgeschoss.

Die Außenwände des Kellergeschosses wurden im Jahr 1980 nachträglich durch eine Vertikalisolierung aus 12 cm starkem Beton gegen eindringende Feuchtigkeit abgedichtet.

Treppen

Einläufige gewendelte Geschosstreppen vom Keller- zum Erdgeschoss aus Beton und vom Erd- zum Dachgeschoss aus Holz mit Geländer und Handlauf aus Stahl.

Vom Erd- zum Kellergeschoss führt eine weitere Wendeltreppe im Bereich des Wohnzimmers.

Ausziehleiter zum nicht ausgebauten Spitzboden.

Dach

Satteldach im Jahr 1980 mit Betondachsteinen eingedeckt. Kamine mit Kunstschiefer verkleidet. Regenrinnen und Regenfallrohre aus Zinkblech.

Fassade

Fassade mit Rauputz, Sockel mit Buntsteinputz verputzt.



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

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

ST.-NR. 004 802 60591

Gebäudeeingang

Der Zugang zu dem Wohnhaus im Erdgeschoss erfolgt von dem Innenhof über eine Treppe mit Podest aus Waschbeton. Eingangstüren mit Glasausschnitt und Sicherheitsverriegelung. Klingelanlage und Briefkästen im Zugangsbereich.

4.1.4 Ausbau**Heizung**

Das Wohnhaus wird über eine im Kellergeschoss (Heizung/Pantryküche) installierte Gas-Brennwertzentralheizung (Baujahr 2022) beheizt. Mögliche immissionsschutzrechtliche Auflagen wurden nicht geprüft und sind nicht bekannt.

In den Wohnräumen Beheizung im Erdgeschoss über eine Fußbodenheizung (1985) oder Plattenheizkörper.

Warmwasserbereitung

Zentrale Warmwasserversorgung über einen an die Zentralheizung angeschlossenen Boiler.

Sanitäre Einrichtungen

Das Wohnhaus verfügt über die folgenden Sanitärräume:

Kellergeschoss: Gäste-WC mit WC-Anlage und Waschbecken.

Dachgeschoss: Bad/WC mit eingebauter Badewanne und Dusche, WC-Anlage und Waschbecken.

Versorgungsleitungen

Versorgungsleitungen unter Putz oder in Versorgungsschächten verlegt.

Der Elektro-Zählerschrank mit den Sicherungen und der Unterverteilung wurde nicht vollständig entsprechend dem Stand der Technik modernisiert. Normale Anzahl an Schaltern und Steckdosen.

Antenne/ Kabelanschluss

Versorgung erfolgt über eine Parabolantenne.

Fenster

Holzfenster mit Isolierverglasung (Verglasung erneuert in 2005).

Fensterbänke aus Terracotta im EG und Naturstein im DG

Außenfensterbänke aus Sandstein.

3 Dachflächenfenster wurden erneuert.

Türen

Glatte Röhrenspantüren in Umfassungszargen.



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

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

ST.-NR. 004 802 60591

Bodenbeläge, Wand- und DeckenbekleidungenErdgeschoss:Zimmer:

Bodenbelag: Terracotta-Fliesen
 Wandbekleidung: Rauputz gestrichen
 Deckenbekleidung: Holzbalken mit Rauputz in den Zwischenfeldern

Küche:

Bodenbelag: Fliesen
 Wandbekleidung: Fliesenspiegel und Putzflächen gestrichen
 Deckenbekleidung: Holzdecke

Dachgeschoss:Zimmer:

Bodenbelag: Eiche-Fertigparkett (2019)
 Wandbekleidung: Rauputz gestrichen
 Deckenbekleidung: Holzbalken mit Rauputz in den Zwischenfeldern

Bad/Gäste-WC:

Bodenbelag: Fliesen
 Wandbekleidung: Wandflächen gefliest.
 Deckenbekleidung: abgehängte Decke mit Einbauleuchten

Kellerräume:

Bodenbelag: Fliesen
 Wandbekleidung: Putzflächen gestrichen
 Deckenbekleidung: Putzflächen gestrichen

Einbaumöbel und Einrichtungsgegenstände

In der Küche im Erdgeschoss und in einem Raum im Kellergeschoss wurden Einbauküchen eingebaut. In zwei Räumen im Erdgeschoss sind Ton-Kaminöfen eingebaut. Weiterhin wurde ein Kellerraum mit einer Theke und ein Raum mit einem Wandschrank ausgestattet.

In der Bewertung werden keine Einbaumöbel und Einrichtungsgegenstände berücksichtigt.

4.1.5 Grundrissgestaltung

Das Wohnhaus hat eine zweckmäßige Grundrissgestaltung. In dem Wohnhaus sind keine „gefangenen Räume“ vorhanden.

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

4.1.6 Belichtungs- und Belüftungsverhältnisse

Das Wohnhaus verfügt über normale Belichtungs- und Belüftungsverhältnisse. Eine Querlüftung ist möglich. Die Sanitärräume sind außenliegend und können über ein Fenster be- und entlüftet werden.

4.1.7 Besondere Bauteile

Das Wohnhaus verfügt über die folgenden besonderen Bauteile:

- Eingangstreppe mit Podest und Überdachung



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

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

ST.-NR. 004 802 60591

4.1.8 Besondere Betriebseinrichtungen

Es gibt keine Informationen über besondere Betriebseinrichtungen.

4.1.9 Energetische Eigenschaften

Entsprechend einem Energieausweis für Wohngebäude gemäß den §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) hat das Gebäude einen Endenergiebedarf von 156,3 kWh/(m²a) und einen Primärenergiebedarf von 183,9kWh/(m²a). Das Wohnhaus gilt somit als vergleichsweise „energetisch durchschnittlich bis nicht wesentlich modernisiert“.

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

4.2 Hinterhaus Wohn- und Lagergebäude**4.2.1 Art, Baujahr, Nutzung****Art**

Freistehendes 1-geschossiges Wohn- und Lagergebäude, teilweise unterkellert mit ausgebautem Dachgeschoss in Satteldach.

Baujahr

Eine Ursprungsbaugenehmigung liegt bei dem Bauamt der Gemeinde Niedernhausen nicht vor. Entsprechend den im Rahmen der Objektbesichtigung erhaltenen Informationen wird unterstellt, dass die ehemalige Scheune (Baujahr 1938) in den Jahren 1975/1976 entkernt und in Massivbauweise ausgebaut wurde. Das Dachgeschoss wurde abgerissen und im Jahr 2010 als Wohnraum vollständig wieder aufgebaut.

Folgende Baugenehmigungen liegen vor:

- Baugenehmigung BA-1007/95 vom 15.04.1996 für den „An-, Um- und Ausbau des Nebengebäudes und Neubau einer Pkw-Garage“.
- Baugenehmigung BA-1235/98 „Nutzungsänderung Garage zu gewerblichem Abstellraum“
- Baugenehmigung BA-01740/00 vom 24.08.2000 „Leergutlager- und Stellplatznachweis, Aufteilung der Hof-Freiflächen“

Entsprechend den im Rahmen der Objektbesichtigung möglichen Feststellungen und erhaltenen Informationen wurde das Gebäude wie folgt ausgebaut und modernisiert:

- 1975 Ausbau des Lagers im Erdgeschoss
- 2002 Ausbau Dachgeschoss im Rohbau
- 2002 Anbau der Garage
- 2010 Fertigstellung des Dachgeschossausbaus
- 2023 Sanierung der Dachflächen.

Nutzung

Kellergeschoss: 1 Kellerraum und Heizungskeller.

Erdgeschoss: Lager mit 3 versetzten Ebenen

Dachgeschoss: 1 separate Einheit mit 1 Zimmer und Duschbad.

Wohnung mit 1 offenem Wohn- und Esszimmer, 1 Schlafzimmer, Küche, Bad und Hauswirtschaftsraum. Im ausgebauten Spitzboden Schlafzimmer mit separatem Duschbad. Der weiterhin im Spitzboden ausgebaute Bereich ist nur eingeschränkt nutzbar.



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

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

ST.-NR. 004 802 60591

4.2.2 Bauzahlen**Brutto-Grundfläche**

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

Gem. Anlage:

Brutto-Grundfläche (BGF) = ca. 260,65 m²

Wohn- und Nutzflächen (nur mietfähig)

Die Wohn- und Nutzflächen des Gebäudes werden entsprechend einem im Rahmen der Objektbesichtigung gefertigten örtlichen Aufmaß und eigenen Berechnungen sowie den in dem vorliegenden Grundriss der Wohnung im Dachgeschoss enthaltenen Angaben zu der Wohnfläche in dem vorliegenden Gutachten Ansatz gebracht.

Die Berechnungen können teilweise von den diesbezüglichen Vorschriften (DIN 277; II. BV, WoFIV) abweichen, sie sind deshalb nur als Grundlage dieses Gutachtens verwendbar.

Nutzfläche Lager Erdgeschoss: ca. 97,57 m²

Büro/Appartement Dachgeschoss: ca. 15,30 m²

Wohnung Dachgeschoss: ca. 91,07 m²

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

Fundamente: Stampfbeton-Streifenfundament oder Bruchsteine

Außenwände: Kellergeschoss aus Ziegelmauerwerk.
Erd- und Dachgeschoss aus Mauerwerk und Fachwerk auf der Rückseite des Gebäudes.

Innenwände: Tragende und nicht tragende Wände aus Mauerwerk im Dachgeschoss aus Fachwerk oder Leichtbauwänden.

Decken: Betondecke über dem Erdgeschoss und Holzbalkendecke über dem Dachgeschoss zum ausgebauten Spitzboden.

Treppen

Gewendelte Treppe aus Beton mit aufgelegten Trittstufen aus Holz, Geländer aus Edelstahl. Wendeltreppe vom Dachgeschoss zum ausgebauten Spitzbodenbereich. Steiltreppe aus Holz von dem Zimmer (Kind) im Dachgeschoss zu einem ausgebauten Abstellraum.

Dach

Satteldach mit Betondachsteinen (2023) eingedeckt. Kamine mit Kunstschiefer verkleidet. Regenrinnen und Regenfallrohre aus Zinkblech.

Fassade

Fassade mit Rauputz.



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

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

ST.-NR. 004 802 60591

Gebäudeeingang

Der Zugang zu dem Wohnbereich erfolgt vom Innenhof über eine Stahlbetontreppe mit Stufen aus Granit, Geländer aus Stahl. Eingangstüren mit Glasausschnitt. Klingelanlage im Bereich der Hauseingangstür und im Zugangsbereich.

**4.2.4 Ausbau
Heizung**

Das Wohnhaus wird über eine im Heizungskeller installierte Gas-Brennwertzentralheizung (Baujahr 2009) beheizt. Mögliche immissions-schutzrechtliche Auflagen wurden nicht geprüft und sind nicht bekannt. In den Wohnräumen Beheizung über eine Fußbodenheizung und zusätzliche Plattenheizkörper.

Warmwasserbereitung

Zentrale Warmwasserversorgung über einen an die Zentralheizung angeschlossenen Boiler.

Sanitäre EinrichtungenDachgeschoss:

- Apartment: Duschbad mit Dusche, WC-Anlage und Waschbecken.
- Wohnung: Bad/WC mit eingebauter Badewanne und Dusche, WC-Anlage und Waschbecken. Im Spitzboden Dusche mit WC und Waschbecken auf versetzter Ebene mit eingeschränkter Raumhöhe.

Versorgungsleitungen

Versorgungsleitungen unter Putz oder in Versorgungsschächten verlegt. Die Elektroinstallation im Standard des Ausbaus und der Modernisierung. Normale Anzahl an Schaltern und Steckdosen.

Antenne/ Kabelanschluss

Versorgung vorhanden.

Fenster

Kunststofffenster mit Isolierverglasung.

Türen

Glatte Röhrenspantüren in Umfassungszargen.

Bodenbeläge, Wand- und DeckenbekleidungenLager im Erdgeschoss:

Bodenbelag:	Betonboden mit Anstrich
Wandbekleidung:	Putzflächen gestrichen
Deckenbekleidung:	Putzflächen gestrichen



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

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

ST.-NR. 004 802 60591

Wohnung im Dachgeschoss:

Zimmer:

Bodenbelag: Fliesen
 Wandbekleidung: Putzflächen gestrichen
 Deckenbekleidung: abgehängte Decken mit Einbauleuchten oder Anstrich

Bad:

Bodenbelag: Fliesen
 Wandbekleidung: Wandflächen gefliest.
 Deckenbekleidung: Anstrich

Küche:

Bodenbelag: Fliesen
 Wandbekleidung: Fliesenspiegel und Putzflächen gestrichen
 Deckenbekleidung: abgehängte Decken mit Einbauleuchten

Spitzbodenbereich:

Zimmer:

Bodenbelag: Laminat
 Wandbekleidung: Putzflächen gestrichen
 Deckenbekleidung: Anstrich

Bad:

Bodenbelag: Fliesen
 Wandbekleidung: Wandflächen gefliest.
 Deckenbekleidung: Anstrich

Büro/Appartement im Dachgeschoss:

Zimmer:

Bodenbelag: Fliesen
 Wandbekleidung: Putzflächen gestrichen
 Deckenbekleidung: abgehängte Decke

WC:

Bodenbelag: Fliesen
 Wandbekleidung: Wandflächen gefliest.
 Deckenbekleidung: Anstrich

Einbaumöbel und Einrichtungsgegenstände

In der Küche im Dachgeschoss wurde eine Einbauküche eingebaut.

In der Bewertung werden keine Einbaumöbel und Einrichtungsgegenstände berücksichtigt.

4.2.5 Grundrissgestaltung

Das Erdgeschoss kann als Lager angemessen genutzt werden.

Die Wohnung im Dachgeschoss hat eine zweckmäßige Grundrissgestaltung.

Die Wohnräume sind über den zentral gelegenen Wohnbereich zu begehen.

Die Räume im ausgebauten Spitzbodenbereich sind insbesondere aufgrund der Dachschrägen und der geringen lichten Raumhöhe (< 2,00 Meter) nur eingeschränkt nutzbar.



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

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

ST.-NR. 004 802 60591

Das 1 Zimmer-Apartment hat vom Treppenhaus einen separaten Zugang. Aus der Grundrissgestaltung ergeben sich keine Ansätze für eine wirtschaftliche Wertminderung.

4.2.6 Belichtungs- und Belüftungsverhältnisse

Das Wohnhaus verfügt über normale Belichtungs- und Belüftungsverhältnisse. Eine Querlüftung ist möglich. Die Sanitärräume im Dachgeschoss und im Spitzboden sind außenliegend und können über ein Fenster be- und entlüftet werden.

4.2.7 Besondere Bauteile

Das Wohnhaus verfügt über die folgenden besonderen Bauteile:

- Dachaufbauten
- Außentreppe

4.2.8 Besondere Betriebseinrichtungen

Es gibt keine Informationen über besondere Betriebseinrichtungen.

4.2.9 Energetische Eigenschaften

Entsprechend einem Energieausweis für Wohngebäude gemäß den §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) hat das Gebäude einen Endenergiebedarf von 71,4 kWh/(m²a) und einen Primärenergiebedarf von 81,1 kWh/(m²a). Das Wohnhaus gilt somit als vergleichsweise „energetisch gut modernisiert“. In dem vorliegenden Gutachten werden keine Maßnahmen zur energetischen Ertüchtigung des Gebäudes berücksichtigt.

4.3 PKW-Stellplätze/ Garage

An das Hinterhaus wurde eine Garage mit einem Garagenstellplatz angebaut. Auf dem Grundstück stehen im Innenhof Außenstellplätze zur Verfügung.

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

4.4 Außenanlagen einschl. sonstiger Anlagen

Der Zugangsbereich und der Innenhof wurden für Schwerlastverkehr mit Betonverbundsteinpflaster befestigt.

Die nicht überbaute und befestigte Außenanlage des Vorgartens und des rückwärtigen Gartens befand sich zum Wertermittlungsstichtag in einem mäßigen Zustand.

4.5 Baulicher Zustand

Entsprechend den möglichen Feststellungen während der Objektbesichtigung befinden sich die Gebäude in einem dem Jahr der Modernisierungen bzw. der Aufstockung des Hinterhauses entsprechenden normal baulichen Zustand.

Wesentliche Bauschäden oder Baumängel waren im Rahmen der Objektbesichtigung nicht feststellbar.



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

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

ST.-NR. 004 802 60591

Es werden Instandhaltungsmaßnahmen im Bereich des Hinterhauses in dem vorliegenden Gutachten berücksichtigt:

- Feuchtigkeitsschaden am Außenmauerwerk der Garage
- Rissbildung an der Fassade des Hinterhauses im Wand-/Decken-Übergangsbereich
- Rissbildung im Bereich der Decke der Wohnung im Dachgeschoss des Hinterhauses
- Fliesenschäden in der Wohnung im Dachgeschoss des Hinterhauses

4.6 Nebengebäude

Einzelgarage:

1-geschossiges Gebäude, nicht unterkellert,
Pulldach mit Betondachsteinen
Baujahr ca. 2002
Wände aus Mauerwerk,
Decke in Holzbalkenkonstruktion
Fassade mit Rauputz
Brutto-Grundfläche BGF = 36,66 m²

Ehemaliger Schuppen:

Nutzung als Büroraum
1-geschossiges Gebäude, nicht unterkellert,
Pulldach mit Betondachsteinen
Ausbau ca. 2019
Wände aus Mauerwerk und Fachwerk,
Holzbalkendecke mit Stauraum
Fassade mit Rauputz
Brutto-Grundfläche BGF = 42,00 m²

Nebengebäude:

Lagerraum, offener Müllraum und WC
Ausbau ca. 1975
1-geschossiges Gebäude, nicht unterkellert,
Flachdach aus Beton
Wände aus Mauerwerk
Fassade mit Rauputz
Brutto-Grundfläche BGF = 14,99 m²

4.7 Gesamtbeurteilung

Das Einfamilienhaus (Vorderhaus) und das Wohn- und Lagergebäude (Hinterhaus) eignen sich unter Berücksichtigung der Lage und der überwiegend zeitgemäßen Ausstattung für eine Wohnnutzung. Das Lager im Erdgeschoss erscheint nur eingeschränkt nutzbar.

Die Gebäude befinden sich unter Berücksichtigung der in der Vergangenheit durchgeführten Modernisierungsmaßnahmen in einem zeitgemäßen und guten Unterhaltungszustand.

Eine Verwertung erscheint unter Berücksichtigung der eingeschränkten Drittverwendungsfähigkeit des Lagers im Hinterhaus im Bereich des Ortsteils Oberjosbach erschwert möglich.

DIPL.-ING
THOMAS
AUGUSTINI



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

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

ST.-NR. 004 802 60591

5 Verfahrenswahl mit Begründung

Entsprechend den Gepflogenheiten im gewöhnlichen Geschäftsverkehr und der sonstigen Umstände dieses Einzelfalls, insbesondere der Eignung der zur Verfügung stehenden Daten (vgl. § 6 Abs. 1 Satz 2 ImmoWertV 21), ist der Verkehrswert von Grundstücken mit der Nutzbarkeit des Bewertungsobjekts vorrangig mit Hilfe des **Sachwertverfahrens** zu ermitteln, insbesondere weil diese üblicherweise nicht zur Erzielung von Erträgen, sondern zur (persönlichen oder zweckgebundenen) Eigennutzung bestimmt sind.

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

Zusätzlich wird eine **Ertragswertermittlung** (gem. §§ 27 – 34 ImmoWertV 21) durchgeführt; das Ergebnis wird jedoch nur unterstützend, vorrangig als von der Sachwertberechnung unabhängige Berechnungsmethode, bei der Ermittlung des Verkehrswerts herangezogen.

Der vorläufige Ertragswert nach dem allgemeinen Ertragswertverfahren (gem. § 28 ImmoWertV 21) ergibt sich aus dem Bodenwert und dem kapitalisierten jährlichen Reinertragsanteil der baulichen Anlagen zum Wertermittlungsstichtag.

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

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

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



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

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

ST.-NR. 004 802 60591

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

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

6 Ermittlung des Bodenwertes

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

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

6.1 Bodenrichtwert (§ 196 BauGB)

Der Gutachterausschuss für Immobilienwerte (§§ 192 ff. BauGB) für den Bereich des Rheingau-Taunus-Kreises hat zum **Stichtag 01.01.2024** als Bodenrichtwert für das Gebiet der Gemeinde Niedernhausen, Gemarkung Oberjosbach, für die Bodenrichtwertzone Nr. 6760001, in der das Bewertungsobjekt liegt, festgestellt:

300,00 €/m² ebf

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

Qualität = Baureifes Land
Nutzungsart = gemischte Baufläche
Fläche des
Richtwertgrundstücks = 550 m²
Beitrags- und abgabe-
rechtlicher Zustand = erschließungsbeitragsfrei



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

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

ST.-NR. 004 802 60591

6.2 Abweichungen vom Bodenrichtwert

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

Grundstücksgestalt (Zuschnitt, Form)

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

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

Das Bewertungsgrundstück hat eine annähernd rechteckigen Grundstücksgestalt und befindet sich im bebauten Zustand. Unter Berücksichtigung der annähernd rechteckigen Grundstücksgestalt und der offenen Bauweise ergibt sich kein Nachteil aus der Grundstücksgestalt des Bewertungsgrundstücks.

Grundstücksgröße

Der Bodenrichtwert bezieht sich auf eine Grundstücksgröße von 550 m². Das Bewertungsgrundstück hat eine Größe von 636 m². Der Bodenrichtwert wird an die Größe des Bewertungsgrundstücks angepasst.

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

Die Umrechnung von der Grundstücksfläche des BRW-Grundstücks auf die Grundstücksfläche des Bewertungsgrundstücks erfolgt unter Verwendung der vom Gutachterausschuss für Immobilienwerte für den Bereich des Rheingau-Taunus-Kreises in dem Immobilienmarktbericht 2024 veröffentlichten Umrechnungskoeffizienten für Grundstücksgrößen.

Für das Richtwertgrundstück mit einer Größe von 550 m² ergibt sich ein Umrechnungskoeffizient von 0,99. Für das Bewertungsgrundstück mit einer Größe von 636 m² beträgt der Umrechnungskoeffizient 0,97. Danach ermittelt sich der an die Größe des Bewertungsgrundstücks angepasste Bodenrichtwert wie folgt:

$$300,00 \text{ €/m}^2 \times (0,97/0,99) = \text{rd. } 294,00 \text{ €/m}^2$$



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

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

ST.-NR. 004 802 60591

Wohnlage

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

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

6.3 Bodenwert im bebauten Zustand

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

636 m ² x 294,00 €/m ²	= 186.984,00 €
Bodenwert	= 186.984,00 €
Bodenwert gerundet	= 187.000,00 €
	=====

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

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

7.1. Herstellungskosten (§ 36 Abs. 2 ImmoWertV 21)

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

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

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



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

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

ST.-NR. 004 802 60591

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

Einfamilienhaus	rd. 1.454,00 €/m² BGF (NHK 2010 = 787,00 €/m ²)
Hinterhaus	rd. 1.297,00 €/m² BGF (NHK 2010 = 702,00 €/m ²)
Garage	rd. 896,00 €/m² BGF (NHK 2010 = 485,00 €/m ²)
Hofgebäude	rd. 646,00 €/m² BGF (NHK 2010 = 350,00 €/m ²)

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

Baupreisindex

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

Baupreisindex zum Wertermittlungsstichtag wird bei zurückliegenden Stichtagen aus Jahreswerten interpoliert.

Zuschlag für nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile

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

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

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

In dem vorliegenden Gutachten wird für das Einfamilienhaus ein Zuschlag zu den Herstellungskosten für den Ausbau im Bereich des Kellergeschosses in Ansatz gebracht.



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

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

ST.-NR. 004 802 60591

- **Normobjekt, besonders zu veranschlagende Bauteile**

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

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

Das Einfamilienhaus verfügt über eine überdachte Eingangstreppe und das Hinterhaus über eine Außentreppe und Dachaufbauten.

- **Besondere Einrichtungen**

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

Unter besonderen Einrichtungen sind deshalb innerhalb der Gebäude vorhandene Ausstattungen und i. d. R. fest mit dem Gebäude verbundene Einrichtungen zu verstehen, die in vergleichbaren Gebäuden nicht vorhanden sind. Es gibt keine Informationen über besondere Einrichtungen.

Gebäude: Einfamilienhaus

Bezeichnung	durchschnittliche Herstellungskosten
Zuschläge zu den Herstellungskosten (Einzelaufstellung)	
• Kellerteilausbau	20.000,00 €
Besondere Bauteile (Einzelaufstellung)	
• Eingangstreppe mit Überdachung	5.000,00 €
Besondere Einrichtungen	0,00 €
Summe	25.000,00 €



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

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

ST.-NR. 004 802 60591

Gebäude: Hinterhaus (Wohn- und Lagergebäude)

DIPL.-ING
THOMAS
AUGUSTINI

Bezeichnung	durchschnittliche Herstellungskosten
Zuschläge zu den Herstellungskosten	0,00 €
Besondere Bauteile (Einzelaufstellung)	
• Außentreppe	1.000,00 €
• Dachaufbauten	9.000,00 €
Besondere Einrichtungen	0,00 €
Summe	10.000,00 €

Außenanlagen

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

Außenanlagen	vorläufiger Sachwert (inkl. BNK)
Hausanschlüsse	10.000,00 €
Hofbefestigung	15.000,00 €
Summe	25.000,00 €

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

Die Gesamtnutzungsdauer (GND) bezeichnet die Anzahl der Jahre, in denen eine bauliche Anlage bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung vom Baujahr an gerechnet üblicherweise wirtschaftlich genutzt werden kann. Sie ergibt sich aus der Art der baulichen Anlage und dem den Wertermittlungsdaten zugrunde liegenden Modell.

Dabei wurde darauf geachtet, dass dasselbe Bestimmungsmodell verwendet wurde, das auch der Ableitung der Liegenschaftszinssätze zugrunde liegt.

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



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

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

ST.-NR. 004 802 60591

7.2.1 Einfamilienhaus

DIPL.-ING
THOMAS
AUGUSTINI

Gewichtung der standardbezogenen GND für das Einfamilienhaus

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

Standard	1	2	3	4	5
relativer Anteil [%]	0,0	54,50	38,5	7,0	0,0

Die standardbezogene Gesamtnutzungsdauer bei einem Gebäudestandard von 2,6 ergibt sich zu ca. 68 Jahren.

Die Gesamtnutzungsdauer wird auch aus Gründen der Modellkonformität und unter Berücksichtigung der vom Gutachterausschuss für Immobilienwerte für den Bereich des Rheingau-Taunus-Kreises bei der Ermittlung der Sachwertfaktoren für Ein- und Zweifamilienhäuser unterstellten Gesamtnutzungsdauer von 70 Jahren mit **70 Jahren** in Ansatz gebracht.

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

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

Differenzierte Ermittlung der Restnutzungsdauer (und des fiktiven Baujahrs) für das Einfamilienhaus

Das im Jahr 1903 errichtete Wohnhaus wurde in den Jahren 1974 bis 2014 wesentlich modernisiert.

Zur Ermittlung der modifizierten Restnutzungsdauer werden die wesentlichen Modernisierungen zunächst in ein Punktraster (Punktrastermethode nach „Anlage 2 ImmoWertV 21“) eingeordnet.



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

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

ST.-NR. 004 802 60591

Hieraus ergeben sich 7 Modernisierungspunkte (von max. 20 Punkten).
Diese wurden wie folgt ermittelt:

Modernisierungsmaßnahmen (vorrangig in den letzten 15 Jahren)	Maximale Punkte	Tatsächliche Punkte	Begründung
		Durchgeführte Maßnahmen	
Dacherneuerung inklusive Verbesserung der Wärmedämmung	4	0,0	> 15 Jahre
Modernisierung der Fenster und Außentüren	2	0,0	
Modernisierung der Leitungssysteme (Strom, Gas, Wasser, Abwasser)	2	1,0	
Modernisierung der Heizungsanlage	2	2,0	
Wärmedämmung der Außenwände	4	0,0	
Modernisierung von Bädern	2	2,0	
Modernisierung des Innenausbaus, z.B. Decken, Fußböden, Treppen	2	2,0	
Wesentliche Verbesserung der Grundrissgestaltung	2	0,0	
Summe		7,0	

Ausgehend von den 7 Modernisierungspunkten, ist dem Gebäude der Modernisierungsgrad „mittlerer Modernisierungsgrad“ zuzuordnen.

In Abhängigkeit von:

- der üblichen Gesamtnutzungsdauer (70 Jahre) und
- dem („vorläufigen rechnerischen“) Gebäudealter ($2025 - 1903 = 122$ Jahre) ergibt sich eine (vorläufige rechnerische) Restnutzungsdauer von ($70 \text{ Jahre} - 122 \text{ Jahre} =$) 0 Jahren
- und aufgrund des Modernisierungsgrads "mittlerer Modernisierungsgrad" ergibt sich für das Gebäude gemäß der Punktrastermethode "Anlage 2 ImmoWertV 21" eine (modifizierte) Restnutzungsdauer von 26 Jahren und somit ein fiktives Baujahr von 1981.

DIPL.-ING
THOMAS
AUGUSTINI



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

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

ST.-NR. 004 802 60591

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

Einfamilienhaus fiktives Baujahr **1981**
 Gesamtnutzungsdauer GND 70 Jahre
 Restnutzungsdauer RND 26 Jahre

7.2.2 Hinterhaus und Anbau der Garage

Gewichtung der standardbezogenen GND für das Einfamilienhaus

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

Standard	1	2	3	4	5
relativer Anteil [%]	0,0	0,0	95,5	4,5	0,0

Die standardbezogene Gesamtnutzungsdauer bei einem Gebäudestandard von 3,1 ergibt sich zu ca. 70 Jahren.

Die Gesamtnutzungsdauer wird auch aus Gründen der Modellkonformität und unter Berücksichtigung der vom Gutachterausschuss für Immobilienwerte für den Bereich des Rheingau-Taunus-Kreises bei der Ermittlung der Sachwertfaktoren für Ein- und Zweifamilienhäuser unterstellten Gesamtnutzungsdauer von 70 Jahren mit **70 Jahren** in Ansatz gebracht.

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

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



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

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

ST.-NR. 004 802 60591

Differenzierte Ermittlung der Restnutzungsdauer (und des fiktiven Baujahrs) für das Hinterhaus

Im Jahr 2002 erfolgte der Neubau und Aufbau des Dachgeschosses. Als Baujahr wird auch unter Berücksichtigung vorhandener Altbausubstanz das Jahr **2002** in Ansatz gebracht. Der Dachgeschossausbau wurde im Jahr 2010 abgeschlossen.

In Abhängigkeit von:

- der üblichen Gesamtnutzungsdauer (70 Jahre) und
- dem („vorläufigen rechnerischen“) Gebäudealter ($2025 - 2002 = 23$ Jahre) ergibt sich eine (vorläufige rechnerische) Restnutzungsdauer von ($70 \text{ Jahre} - 23 \text{ Jahre} =$) 47 Jahren

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

Hinterhaus fiktives Baujahr **2002**

Gesamtnutzungsdauer GND 70 Jahre

Restnutzungsdauer RND 47 Jahre

Garage fiktives Baujahr **2002**

Gesamtnutzungsdauer GND 60 Jahre

Restnutzungsdauer RND 37 Jahre

7.2.3 Hofgebäude**Differenzierte Ermittlung der Restnutzungsdauer (und des fiktiven Baujahrs) für das Hofgebäude**

Das Gebäude wurde modernisiert.

Für das Hofgebäude werden unter Berücksichtigung der in Ansatz gebrachten Gesamtnutzungsdauer die Wertansätze zur Ermittlung der **wirtschaftlichen Restnutzungsdauer RND** zum Wertermittlungstichtag wie folgt in Ansatz gebracht:

Hofgebäude

Unterstellte Restnutzungsdauer RND 20 Jahre

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



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

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

ST.-NR. 004 802 60591

7.3 Sachwertfaktor (§ 21 Abs. 3 ImmoWertV 21)

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

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

Der Begriff des Sachwertfaktors ist in § 21 Abs. 3 ImmoWertV 21 erläutert. Seine Position innerhalb der Sachwertermittlung regelt § 7 Abs. 1 ImmoWertV 21. Diese ergibt sich u. a. aus der Praxis, in der Sachwertfaktoren aus im Wesentlichen schadensfreien Objekten abgeleitet werden. Umgekehrt muss deshalb auch in der Wertermittlung der Sachwertfaktor auf den vorläufigen Sachwert des fiktiv schadensfreien Objekts (bzw. des Objekts zunächst ohne Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale) angewendet werden. Erst anschließend dürfen besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale durch Zu- bzw. Abschläge am marktangepassten vorläufigen Sachwert berücksichtigt werden. Durch diese Vorgehensweise wird die in der Wertermittlung erforderliche Modellkonformität beachtet. Der Sachwertfaktor ist das durchschnittliche Verhältnis aus Kaufpreisen und den ihnen entsprechenden, nach den Vorschriften der ImmoWertV 21 ermittelten „vorläufigen Sachwerte“ (= Substanzwerte). Er wird vorrangig gegliedert nach der Objektart (er ist z. B. für Einfamilienhausgrundstücke anders als für Geschäftsgrundstücke), der Region (er ist z. B. in wirtschaftsstarken Regionen mit hohem Bodenwertniveau höher als in wirtschaftsschwachen Regionen) und der Objektgröße.

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

Der Gutachterausschuss für Immobilienwerte für den Bereich des Rheingau-Taunus-Kreises hat in seinem Immobilienmarktbericht 2024 Sachwertfaktoren für Ein- und Zweifamilienhäuser ermittelt.

Für das Bewertungsgrundstück in einem Bodenwertniveau von 300 €/m² bis 399 €/m² mit einem vorläufigen Sachwert in Höhe von rd. 620.000 € ergibt sich (bei linearer Interpolation) ein Sachwertfaktor (Marktanpassungsfaktor) in Höhe von $k = 1,21$.

DIPL.-ING
THOMAS
AUGUSTINI



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

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

ST.-NR. 004 802 60591

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

7.4 Markttübliche Zu- oder Abschläge (§ 7 Abs. 2 ImmoWertV 21)

Die allgemeinen Wertverhältnisse lassen sich bei Verwendung des Sachwertfaktors auch durch eine Anpassung mittels Indexreihen oder in anderer geeigneter Weise nicht ausreichend berücksichtigen.

Die Gebäudeanlage hat eine überwiegend zeitgemäße Ausstattung. Der im Hinterhaus vorhandene Lagerbereich ist eingeschränkt nutzbar und nur erschwert nachhaltig vermietbar. Aus diesem Grund ist zur Ermittlung des marktangepassten vorläufigen Sachwerts eine zusätzliche Marktanpassung durch einen marktüblichen Abschlag in Höhe von 10 % erforderlich.

marktübliche Zu- oder Abschläge	Abschlag
prozentuale Schätzung: -10,00 % von (750.061,00 €)	-75.006,00 €
Summe	-75.006,00 €

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

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

Aufgrund der Feststellungen im Rahmen der Objektbesichtigung werden in dem vorliegenden Gutachten folgende besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale in Ansatz:

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	Wertbeeinflussung insg.
Unterhaltungsbesonderheiten	-10.000,00 €
• geringf. Unterhaltungsstau -10.000,00 €	
Summe	-10.000,00 €



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

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

ST.-NR. 004 802 60591

7.6 Sachwertermittlung (§§ 35 – 39 ImmoWertV 21)

DIPL.-ING
THOMAS
AUGUSTINI

Gebäudebezeichnung		Einfamilienhaus	Wohn- und Lagergebäude
Normalherstellungskosten (Basisjahr 2010)	=	787,00 €/m² BGF	702,00 €/m² BGF
Berechnungsbasis • Brutto-Grundfläche (BGF)	x	216,99 m²	260,65 m²
Zuschlag für nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile	+	25.000,00 €	10.000,00 €
Durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen im Basisjahr 2010	=	195.771,13 €	192.976,30 €
Baupreisindex (BPI) 04.02.2025 (2010 = 100)	x	184,7/100	184,7/100
Durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen am Stichtag	=	361.589,28 €	356.427,23 €
Regionalfaktor	x	1,000	1,000
Regionalisierte Herstellungskosten der baulichen Anlagen am Stichtag	=	361.589,28 €	356.427,23 €
Alterswertminderung • Modell • Gesamtnutzungsdauer (GND) • Restnutzungsdauer (RND) • prozentual • Faktor	x	linear 70 Jahre 26 Jahre 62,86 % 0,3714	linear 70 Jahre 47 Jahre 32,86 % 0,6714
vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen	=	134.294,26 €	239.305,24 €



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

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

ST.-NR. 004 802 60591

DIPL.-ING
THOMAS
AUGUSTINI

Gebäudebezeichnung		Garage	Hofgebäude	Nebengebäude
Normalherstellungskosten (Basisjahr 2010)	=	485,00 €/m ² BGF	350,00 €/m ² BGF	pauschale Wertschätzung
Berechnungsbasis				
• Brutto-Grundfläche (BGF)	x	36,66 m ²	42,00 m ²	
Zuschlag für nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile	+	0,00 €	0,00 €	
Durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen im Basisjahr 2010	=	17.780,10 €	14.700,00 €	
Baupreisindex (BPI) 04.02.2025 (2010 = 100)	x	184,7/100	184,7/100	
Durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen am Stichtag	=	32.839,84 €	27.150,90 €	
Regionalfaktor	x	1,000	1,000	
Regionalisierte Herstellungskosten der baulichen Anlagen am Stichtag	=	32.839,84 €	27.150,90 €	
Alterswertminderung				
• Modell		linear	linear	
• Gesamtnutzungsdauer (GND)		60 Jahre	60 Jahre	
• Restnutzungsdauer (RND)		37 Jahre	20 Jahre	
• prozentual		38,33 %	66,67 %	
• Faktor	x	0,6167	0,3333	
vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen	=	20.252,33 €	9.049,39 €	5.000,00 €

vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen (ohne Außenanlagen) **rd. 407.901,00 €**

vorläufiger Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen **+** **25.000,00 €**

vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen **=** **432.901,00 €**

beitragsfreier Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung) **+** **186.984,00 €**

vorläufiger Sachwert **=** **619.885,00 €**

Sachwertfaktor **x** **1,21**

750.061,00

Marktanpassung durch marktübliche Abschläge **–** **75.006,00 €**

marktangepasster vorläufiger Sachwert **=** **675.055,00 €**

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale **–** **10.000,00 €**

Sachwert **=** **665.055,00 €**

rd. 665.000,00 €



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

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

ST.-NR. 004 802 60591

Herstellungskosten

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

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

Bauteil	Wägungsanteil [%]	Standardstufen				
		1	2	3	4	5
Außenwände	23,0 %		1,0			
Dach	15,0 %		1,0			
Fenster und Außentüren	11,0 %			1,0		
Innenwände und -türen	11,0 %		0,5	0,5		
Deckenkonstruktion und Treppen	11,0 %		1,0			
Fußböden	5,0 %			0,5	0,5	
Sanitäreinrichtungen	9,0 %			1,0		
Heizung	9,0 %			0,5	0,5	
Sonstige technische Ausstattung	6,0 %			1,0		
insgesamt	100,0 %	0,0 %	54,5 %	38,5 %	7,0 %	0,0 %

Beschreibung der ausgewählten Standardstufen

Außenwände	
Standardstufe 2	einschaliges Mauerwerk, z.B. Gitterziegel oder Hohlblocksteine; verputzt und gestrichen; nicht zeitgemäßer Wärmeschutz (vor ca. 1995)
Dach	
Standardstufe 2	einfache Betondachsteine oder Tondachziegel; nicht zeitgemäße Dachdämmung (vor ca. 1995)
Fenster und Außentüren	
Standardstufe 3	Zweifachverglasung (nach ca. 1995), Rollläden (manuell); Haustür mit zeitgemäßem Wärmeschutz (nach ca. 1995)
Innenwände und -türen	
Standardstufe 2	massive tragende Innenwände, nicht tragende Wände in Fachwerkbauweise;
Standardstufe 3	Türen in Holzzargen
Deckenkonstruktion und Treppen	
Standardstufe 2	Holzbalkendecken mit Füllung, Kappendecken; Hartholztreppen in einfacher Art und Ausführung



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

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

ST.-NR. 004 802 60591

Fußböden	
Standardstufe 3	Laminat besserer Art und Ausführung, Fliesen, Kunststeinplatten
Standardstufe 4	Fertigparkett, hochwertige Massivholzböden auf gedämmter Unterkonstruktion
Sanitäreinrichtungen	
Standardstufe 3	1 Bad mit WC, Dusche und Badewanne, Gäste-WC; Wand- und Bodenfliesen, raumhoch gefliest
Heizung	
Standardstufe 3	elektronisch gesteuerte Niedertemperatur- oder Brennwertkessel
Standardstufe 4	Fußbodenheizung, zusätzlicher Kaminanschluss
Sonstige technische Ausstattung	
Standardstufe 3	zeitgemäße Anzahl an Steckdosen und Lichtauslässen, Zählerschrank (ab ca. 1985) mit Unterverteilung und Kippsicherungen

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

Nutzungsgruppe: Ein- und Zweifamilienhäuser

Anbauweise: freistehend

Gebäudetyp: KG, EG, ausgebautes DG

Berücksichtigung der Eigenschaften des zu bewertenden Gebäudes

Standardstufe	tabellierte NHK 2010 [€/m ² BGF]	relativer Gebäude- standardanteil [%]	relativer NHK 2010-Anteil [€/m ² BGF]
1	655,00	0,0	0,00
2	725,00	54,5	395,13
3	835,00	38,5	321,48
4	1.005,00	7,0	70,35
5	1.260,00	0,0	0,00
gewogene, standardbezogene NHK 2010 = 786,96			
gewogener Standard = 2,6			

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

NHK 2010 für das Bewertungsgebäude = 786,96 €/m² BGF
rd. 787,00 €/m² BGF



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

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

ST.-NR. 004 802 60591

Ermittlung der Normalherstellungskosten bezogen auf das Basisjahr 2010 (NHK 2010) für das Hinterhaus (Wohn- und Lagergebäude)

DIPL.-ING
THOMAS
AUGUSTINI

Ermittlung des Gebäudestandards:

Bauteil	Wägungsanteil [%]	Standardstufen				
		1	2	3	4	5
Außenwände	23,0 %			1,0		
Dach	15,0 %			1,0		
Fenster und Außentüren	11,0 %			1,0		
Innenwände und -türen	11,0 %			1,0		
Deckenkonstruktion und Treppen	11,0 %			1,0		
Fußböden	5,0 %			1,0		
Sanitäreinrichtungen	9,0 %			1,0		
Heizung	9,0 %			0,5	0,5	
Sonstige technische Ausstattung	6,0 %			1,0		
insgesamt	100,0 %	0,0 %	0,0 %	95,5 %	4,5 %	0,0 %

Beschreibung der ausgewählten Standardstufen

Außenwände	
Standardstufe 3	einschaliges Mauerwerk, z.B. aus Leichtziegeln, Kalksandsteinen, Gasbetonsteinen;
Dach	
Standardstufe 3	Betondachsteine oder Tondachziegel; Rinnen und Fallrohre aus Zinkblech; Dachdämmung (nach ca. 1995)
Fenster und Außentüren	
Standardstufe 3	Zweifachverglasung (nach ca. 1995); Haustür mit zeitgemäßem Wärmeschutz (nach ca. 1995)
Innenwände und -türen	
Standardstufe 3	nicht tragende Innenwände in massiver Ausführung bzw. mit Dämmmaterial gefüllte Ständerkonstruktionen; Türen in Holzzargen
Deckenkonstruktion und Treppen	
Standardstufe 3	Beton- und Holzbalkendecken mit Tritt- und Luftschallschutz; geradläufige Treppen aus Stahlbeton
Fußböden	
Standardstufe 3	Fliesen oder Laminat- und PVC-Böden besserer Art und Ausführung
Sanitäreinrichtungen	
Standardstufe 3	1 Bad mit WC, Dusche und Badewanne, Gäste-WC; Wand- und Bodenfliesen, raumhoch gefliest
Heizung	
Standardstufe 3	elektronisch gesteuerte Zentralheizung, Niedertemperatur- oder Brennwertkessel
Standardstufe 4	Fußbodenheizung und Plattenheizkörper



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

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

ST.-NR. 004 802 60591

Sonstige technische Ausstattung	
Standardstufe 3	zeitgemäße Anzahl an Steckdosen und Lichtauslässen, Zählerschrank (ab ca. 1985) mit Unterverteilung und Kippsicherungen

Bestimmung der standardbezogenen NHK 2010 für das Gebäude:**Wohn- und Lagergebäude**

Nutzungsgruppe: Ein- und Zweifamilienhäuser mit Lager
 Anbauweise: freistehend
 Gebäudetyp: EG, ausgebautes DG

Berücksichtigung der Eigenschaften des zu bewertenden Gebäudes

Standardstufe	tabellierte NHK 2010 [€/m ² BGF]	relativer Gebäude- standardanteil [%]	relativer NHK 2010-Anteil [€/m ² BGF]
1	545,00	0,0	0,00
2	605,00	0,0	0,00
3	695,00	95,5	663,73
4	840,00	4,5	37,80
5	1.050,00	0,0	0,00
gewogene, standardbezogene NHK 2010 = 701,53 gewogener Standard = 3,0			

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

NHK 2010 für das Bewertungsgebäude = 701,53 €/m² BGF
 rd. 702,00 €/m² BGF



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

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

ST.-NR. 004 802 60591

Ermittlung der Normalherstellungskosten bezogen auf das Basisjahr 2010 (NHK 2010) für die Garage

DIPL.-ING
THOMAS
AUGUSTINI

Ermittlung des Gebäudestandards:

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

Beschreibung der ausgewählten Standardstufen

Sonstiges	
Standardstufe 4	Garagen in Massivbauweise

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

Nutzungsgruppe: Garagen

Gebäudetyp: Einzelgaragen/ Mehrfachgaragen

Berücksichtigung der Eigenschaften des zu bewertenden Gebäudes

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

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

NHK 2010 für das Bewertungsgebäude = 485,00 €/m² BGF
rd. 485,00 €/m² BGF

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

Nutzungsgruppe: Anbauten und Nebengebäude

NHK 2010 für das Bewertungsgebäude = 350,00 €/m² BGF
rd. 350,00 €/m² BGF



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

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

ST.-NR. 004 802 60591

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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



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

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

ST.-NR. 004 802 60591

Aus der Anlage 4 beigefügten Wohnflächenberechnung sind die Wohn- und Nutzflächen zu ersehen. Danach hat das Einfamilienhaus im Erd- und Dachgeschoss eine vermietbare Wohnfläche von ca. 104,50 m² und das Hinterhaus eine Wohn- und Nutzfläche von ca. 203,94 m².

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

Vergleiche Ausführungen unter Punkt 7.2.

Als Restnutzungsdauer wird in erster Näherung die Differenz aus "üblicher Gesamtnutzungsdauer" abzüglich "tatsächlichem Lebensalter am Wertermittlungsstichtag" angesetzt. Diese wird allerdings dann verlängert (d.h. das Gebäude fiktiv verjüngt), wenn beim Bewertungsobjekt wesentliche Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt wurden oder in den Wertermittlungsansätzen unmittelbar erforderliche Arbeiten zur Beseitigung des Unterhaltungsstaus sowie zur Modernisierung in der Wertermittlung als bereits durchgeführt unterstellt werden.

Das in den Jahren 1903 errichtete und modernisierte Einfamilienhaus und das im Jahr 2002 aufgestockte und modernisierte Hinterhaus haben unterschiedliche wirtschaftliche Restnutzungsdauern.

Da die Gebäude in verschiedenen Jahren gebaut und modernisiert wurden, wird den folgenden Berechnungen des Ertragswertverfahrens ein **fiktives Baujahr** zugrunde gelegt. Das fiktive Baujahr wird auf der Grundlage der Brutto-Grundfläche des Einfamilienhauses und des Hinterhauses wie folgt ermittelt:

Einfamilienhaus	BGF = 216,99 m ² = 45,43 %
Hinterhaus	BGF = 260,65 m ² = 54,57 %
Summe	477,64 m ² = 100,00 %

Das Objekt wird als Einheit angesehen. Das fiktive Baujahr wird wie folgt geschätzt:

1. Einfamilienhaus (fiktiv)	1981 = 45,43 %
2. Bauabschnitt Erweiterung	2002 = 54,57 %

$$(1981 \times 45,43 + 2002 \times 54,57) / 100 = \text{rd. } \mathbf{1992}$$

Entsprechend der differenzierten Ermittlung des vorliegenden Gutachtens werden für das Einfamilienwohnhaus und das Hinterhaus werden unter Berücksichtigung der in Ansatz gebrachten Gesamtnutzungsdauer und der durchgeführten Modernisierungen die Wertansätze zur Ermittlung der **wirtschaftlichen Restnutzungsdauer RND** zum Wertermittlungsstichtag wie folgt in Ansatz gebracht:

Gebäude fiktives Baujahr 1992

Gesamtnutzungsdauer	GND 70 Jahre
Restnutzungsdauer	RND 37 Jahre



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

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

ST.-NR. 004 802 60591

8.2 Rohertrag (§ 31 Abs. 2 ImmoWertV 21)

Der Rohertrag umfasst alle bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung und zulässiger Nutzung marktüblich erzielbaren Erträge aus dem Grundstück. Bei der Ermittlung des Rohertrags ist von den üblichen (nachhaltig gesicherten) Einnahmemöglichkeiten des Grundstücks (insbesondere der Gebäude) auszugehen. Als marktüblich erzielbare Erträge können auch die tatsächlichen Erträge zugrunde gelegt werden, wenn diese marktüblich sind. Weicht die tatsächliche Nutzung von Grundstücken oder Grundstücksteilen von den üblichen, nachhaltig gesicherten Nutzungsmöglichkeiten ab und/oder werden für die tatsächliche Nutzung von Grundstücken oder Grundstücksteilen vom Üblichen abweichende Entgelte erzielt, sind für die Ermittlung des Rohertrags zunächst die für eine übliche Nutzung marktüblich erzielbaren Erträge zugrunde zu legen.

Die Nachfrage nach Wohnraum war im Bereich der Gemeinde Niedernhausen und im Ortsteil von Oberjosbach im Zeitraum von Juli 2024 bis Dezember 2024 durchschnittlich. Die durchschnittliche Quadratmeter-Angebotsmiete lag in dem Beobachtungszeitraum bei 11,03 €/m² (Datenquelle: ImmobilienScout24, Immobilien Service, Berlin).

Unter Berücksichtigung der Nachfrage waren am Wertermittlungsstichtag am lokalen Markt die nachfolgenden Mieten erzielbar:

Größe	Kaltmiete je m ²	Streuungsintervall (90 %)
< 30 m ²	10,98 €	5,71 € - 15,78 €
31 - 60 m ²	11,53 €	9,00 € - 15,00 €
61 - 90 m ²	10,63 €	8,50 € - 13,56 €
91 - 120 m ²	11,08 €	9,41 € - 13,50 €
größer 120 m ²	11,23 €	6,00 € - 17,31 €

Für das Wohnhaus wird unter Berücksichtigung der Lage, der Grundrissgestaltung und der unterstellten Ausstattung sowie der aktuellen Nachfrage am örtlichen Vermietungsmarkt der folgende marktübliche Mietzins in Ansatz gebracht:

Gebäude	Mieteinheit	Fläche (m ²)	Anzahl (Stk.)	marktüblich erzielbare Nettokaltmiete		
	Nutzung/Lage			(€/m ²) bzw. (€/Stk.)	monatlich (€) gerundet	jährlich (€)
Einfamilienhaus Wohn- und Lagergebäude	Wohnung	104,50	1,00	10,00	1.045,00	12.540,00
	Lager EG	97,57		5,00	488,00	5.856,00
	Appartement	15,30		9,00	138,00	1.656,00
	Wohnung DG	91,07		10,90	993,00	11.916,00
Garage	Garage EG		1,00	60,00	60,00	720,00
Hofgebäude	Büro	14,95		8,00	120,00	1.440,00
Nebengebäude	Lager	8,01		-	0,00	0,00
Summe		331,40	1,00		2.844,00	34.128,00



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

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

ST.-NR. 004 802 60591

Die tatsächliche Nettokaltmiete entspricht der marktüblich erzielbaren Nettokaltmiete. Die Ertragswertermittlung wird auf der Grundlage der marktüblich erzielbaren Nettokaltmiete durchgeführt.

Jahresrohertrag = rd. **34.128,00 €**

(Summe der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmieten)

8.3 Bewirtschaftungskosten (§ 32 ImmoWertV 21)

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

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

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

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

- Verwaltungskosten (3,1 %)

2 Wohngebäude mit 2 WE jährlich = 860,00 €

1 Lager jährlich 3 % von 5.856 € = 176,00 €

1 Garagenstellplatz = 47,00 €

- Mietausfallwagnis 2 % bezogen auf den Jahresrohertrag

2% von 34.128,00 € = 683,00 €

- kalkulatorische Instandhaltungskosten (14,0 %)

14,00 €/m² und Jahr x 331,40 m² = 4.640,00 €

1 Garagenstellplatz = 106,00 €

- die Bewirtschaftungskosten betragen = 6.512,00 €

(ca. 19,1 % des Jahresrohertrages von 34.128,00 €).

DIPL.-ING
THOMAS
AUGUSTINI



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

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

ST.-NR. 004 802 60591

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

8.4 Jahresreinertrag (§ 31 Abs. 1 ImmoWertV 21)

Der Jahresreinertrag beträgt

34.128,00 € $\cdot$ 6.512,00 € = 27.616,00 €

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

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

In dem Immobilienmarktbericht 2024 des Gutachterausschusses für Immobilienwerte wurde für Ein- und Zweifamilienhausgrundstücke im Marktbereich 4, in dem die Gemeinde Niedernhausen liegt, einen Liegenschaftszinssatz in Höhe $p = 1,5 \%$ bei einer Standardabweichung von $\pm 0,8$ festgestellt. Die Angaben des Gutachterausschusses in dem Immobilienmarktbericht 2024 über den Liegenschaftszinssatz werden berücksichtigt.

Unter Beachtung der Lage des Objekts, der Ausstattung und der daraus resultierenden Nutzungsmöglichkeiten erscheint eine Verwertung möglich. Entsprechend dem allgemein für vergleichbare Objekte in Ansatz gebrachten Liegenschaftszinssatz, mit dem der Verkaufswert vergleichbarer Grundstücke im Durchschnitt marktüblich verzinst wird, lege ich den folgenden Berechnungen, auch unter Berücksichtigung der gewerblichen Nutzung im Bereich des Hinterhauses einen objektspezifischen Liegenschaftszinssatz von **$p = 2,5 \%$** zugrunde.

Der in Ansatz gebrachte objektspezifische Liegenschaftszinssatz berücksichtigt die Nachfrage nach einem Grundstück mit einem Einfamilienhaus und einem gemischt genutzten Gebäude in mittlerer Lage mit altersbedingt normal abgenutzter Ausstattung.



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

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

ST.-NR. 004 802 60591

Danach ergibt sich der Jahresreinertrag aus dem Bewertungsobjekt wie folgt:

Verzinsungsbetrag des Bodenwertes

$$2,5 \% \text{ von } 186.984,00 \text{ €} = 4.675,00 \text{ €}$$

Reinertragsanteil der baulichen Anlage

$$27.616,00 \text{ €} \text{ ./. } 4.675,00 \text{ €} = 22.941,00 \text{ €}$$

8.5 Vorläufiger Ertragswert der baulichen und sonstigen Anlagen

Wie zuvor bereits erläutert, wird die wirtschaftliche Restnutzung des Objekts aufgrund des Unterhaltungszustandes mit **RND = 37 Jahre** angesetzt. Bei einem Liegenschaftszinssatz von $p = 2,5 \%$ wird der **Kapitalisierungsfaktor** (gem. § 34 ImmoWertV 21) mit **V = 23,957** analog dem Barwertfaktor einer jährlich nachschüssigen Rente in Ansatz gebracht.

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

$$23,957 \times 22.941,00 \text{ €} = 549.598,00 \text{ €}$$

8.6 Vorläufiger Ertragswert

$$\text{Bodenwert im bebauten Zustand} = 186.984,00 \text{ €}$$

(siehe Nr. 6.3 dieses Gutachtens)

$$\text{Ertragswert der baulichen Anlage} = 549.598,00 \text{ €}$$

$$\text{Vorl. Ertragswert} = 736.582,00 \text{ €}$$

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

Die allgemeinen Wertverhältnisse lassen sich bei Verwendung des Liegenschaftszinssatzes auch durch eine Anpassung mittels Indexreihen oder in anderer geeigneter Weise nicht ausreichend berücksichtigen. Aus diesem Grund ist zur Ermittlung des marktangepassten vorläufigen Ertragswerts eine zusätzliche Marktanpassung durch einen marktüblichen Abschlag erforderlich.

Die Gebäudeanlage hat eine überwiegend zeitgemäße Ausstattung. Der im Hinterhaus vorhandene Lagerbereich ist eingeschränkt nutzbar und nur erschwert nachhaltig vermietbar. Aus diesem Grund ist zur Ermittlung des marktangepassten vorläufigen Sachwerts eine zusätzliche Marktanpassung durch einen marktüblichen Abschlag in Höhe von 10 % erforderlich.

marktübliche Zu- oder Abschläge	Abschlag
prozentuale Schätzung: -10,00 % von (736.582,00 €)	-73.658,00 €
Summe	-73.658,00 €



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

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

ST.-NR. 004 802 60591

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

Unter besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen versteht man alle vom üblichen Zustand vergleichbarer Objekte abweichenden individuellen Eigenschaften des Bewertungsobjekts (z. B. Abweichungen vom normalen baulichen Zustand, insbesondere Baumängel und Bauschäden).

Aufgrund der Feststellungen im Rahmen der Objektbesichtigung werden in dem vorliegenden Gutachten entsprechend Punkt 7.3 des vorliegenden Gutachtens folgende besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale in Ansatz:

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	Wertbeeinflussung insg.
Unterhaltungsbesonderheiten	-10.000,00 €
• geringf. Unterhaltungsstau -10.000,00 €	
Summe	-10.000,00 €

8.9 Ertragswert

Vorläufiger Ertragswert	= 736.582,00 €
Marktanpassung durch marktüblichen Abschlag ./. =	73.658,00 €
bes. objektspez. Grundstücksmerkmale ./. =	10.000,00 €
Ertragswert	= 652.924,00 €
Ertragswert gerundet	= 653.000,00 €
	=====

9 Verfahrensergebnisse und Verkehrswert (§ 194 BauGB)

Es wurde ermittelt für das mit einem **Einfamilienhaus und einem Wohn- und Lagergebäude bebaute Grundstück in 65527 Niedernhausen-Oberjosbach, Niederjosbacher Straße 7**, der

Sachwert zu 665.000,00 €
(siehe Nr. 7.6 dieses Gutachtens)

Ertragswert zu 653.000,00 €
(siehe Nr. 8.9 dieses Gutachtens)

Entsprechend den Gepflogenheiten im gewöhnlichen Geschäftsverkehr und der sonstigen Umstände dieses Einzelfalls, insbesondere der Eignung der zur Verfügung stehenden Daten (vgl. § 6 Abs. 1 Satz 2 ImmoWertV 21) ist der Verkehrswert von Grundstücken mit der Nutzbarkeit des Bewertungsobjekts vorrangig mit Hilfe des **Sachwertverfahrens** (gem. §§ 35 – 39 ImmoWertV 21) zu ermitteln, weil bei der Kaufpreisbildung die Eigennutzung im Vordergrund steht und nicht eine Kapitalanlage zur Erzielung von Erträgen.



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

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

ST.-NR. 004 802 60591

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

Der Verkehrswert für das mit einem Einfamilienhaus und einem Wohn- und Lagergebäude bebaute Grundstück in 65527 Niedernhausen-Oberjosbach, Niederjosbacher Straße 7, kann aus dem Sachwert in Höhe von

665.000,00 €

abgeleitet werden.

9.1 Berücksichtigung der Marktlage

Das Wohnhausgrundstück liegt in einem Mischgebiet der Gemeinde Niedernhausen im Ortsteil Oberjosbach. Es handelt sich, aufgrund der Lage, der Infrastruktur und wegen der Entfernung zu den umliegenden Städten und Gemeinden und in das Rhein-Main-Gebiet um einen mittleren Wohnstandort. Die Gebäudeanlage verfügt über eine mittlere und altersbedingt angemessene Ausstattung bei normaler Flächeneffizienz sowie Nutzerorientierung verfügt.

Der ermittelte Sachwert in Höhe von 665.000,00 € entspricht zum Wertermittlungstichtag unter Berücksichtigung eine Wohn-/Nutzfläche in dem Einfamilienhaus und dem Wohn- und Lagergebäude von ca. 308,44 m² einem Gebädefaktor von rd. 2.156,00 €/m² und einem Rohertragsfaktor von rd. 19,5-fachen der angemessenen Jahresrohmiete. Auch die Nettoanfangsrendite mit 5,1 % liegt ebenfalls im Rahmen von vergleichbaren Objekten.

In dem Immobilienmarktbericht 2024 hat der Gutachterausschuss für Immobilienwerte für den Bereich des Rheingau-Taunus-Kreises einen Gebädefaktor für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser mit einer Wohnfläche von 120 m² bis 280 m², Bodenrichtwertbereich von 300 €/m² bis 399 €/m², Gebädefaktoren von 2.150 €/m² bis 4.450 €/m² und im Mittel von 3.410,00 €/m² ermittelt.

Unter Berücksichtigung der im Jahr 2024 mäßigen Nachfrage nach Grundstücken, die mit einem Einfamilienhaus und einem Wohn- und Lagergebäude bebaut sind, der vergleichsweise zeitgemäßen Ausstattung und der in Ansatz gebrachten altersbedingt normal abgenutzten Bausubstanz des Bewertungsobjekts, ist der in dem vorliegenden Gutachten ermittelten Sachwert auch unter Berücksichtigung der vom Gutachterausschuss festgestellten Gebädefaktoren marktgerecht.



• sachkundig
• objektiv
• vertrauenswürdig

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

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

ST.-NR. 004 802 60591

Relative Werte (bezogen auf 308,44 m ² WF) aus dem Sachwert von 665.000 €	
relativer Bodenwert:	rd. 606,00 €/m ² WF
relative besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale:	rd. 32,00 €/m ² WF
relativer (Sach-) Verkehrswert:	2.156,00 €/m² WF
(Sach-) Verkehrswert/Rohertrag:	19,2
(Sach-) Verkehrswert/Reinertrag:	25,0

9.2 Verkehrswert

Der **Verkehrswert** für das mit einem **Einfamilienhaus und einem Wohn- und Lagergebäude bebaute Grundstück in 65527 Niedernhausen-Oberjosbach, Niederjosbacher Straße 7**, wird zum **Stichtag 3. Februar 2025**, festgestellt zu

665.000,00 €

(in Worten: sechshundertfünfundsechzigtausend EURO)

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

Aufgestellt:
Walluf, den 20. März 2025

Dipl.-Ing. Thomas Augustini

Das vorstehende Gutachten umfasst 71 Blatt einschließlich 5 Anlagen und wurde in 5 Ausfertigungen erstellt. Eine Ausfertigung ist für meine Unterlagen bestimmt. Vorstehendes Gutachten genießt Urheberschutz, es ist nur für den Auftraggeber und den angegebenen Zweck bestimmt. Dritten ist die Verwendung dieses Gutachtens ausdrücklich untersagt.

Anlagen:

Anlage 1: Übersichtskarte

Anlage 2: Liegenschaftskarte

Anlage 3: Grundrisse

Anlage 4: Berechnung der Brutto-Grundflächen und der Wohnflächen

Anlage 5: Fotoaufnahmen



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

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

ST.-NR. 004 802 60591

Anlage 1: **Übersichtskarte mit Kennzeichnung des Bewertungsgrundstücks**



Amt für Bodenmanagement Limburg a. d. Lahn

Berner Straße 11
65552 Limburg a. d. Lahn

**Auszug aus dem
Liegenschaftskataster**

Liegenschaftskarte

Hessen

Erstellt am 15.03.2025

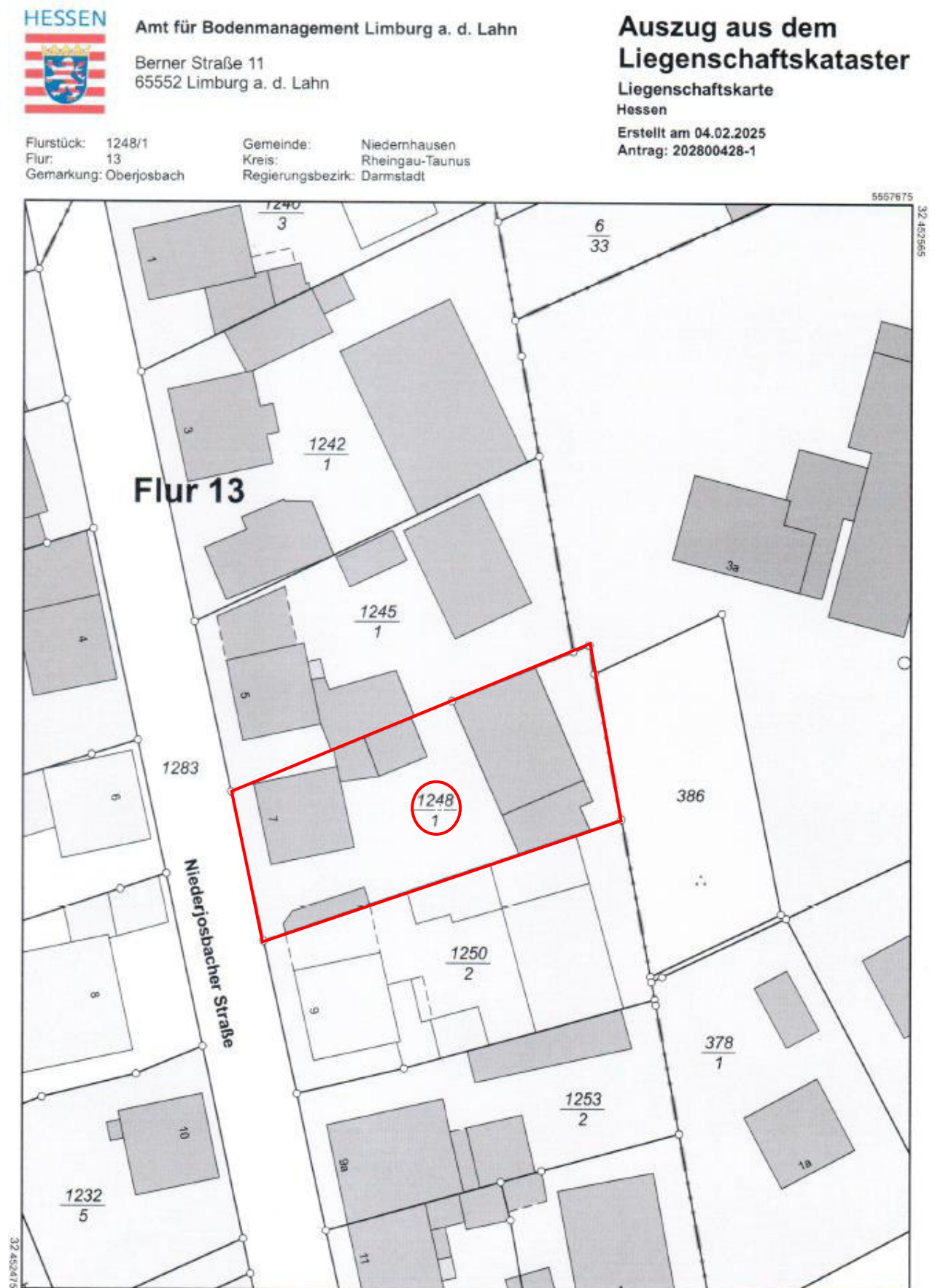
Antrag: 202844707-1

Flurstück: 1248/1
Flur: 13
Gemarkung: Oberjosbach

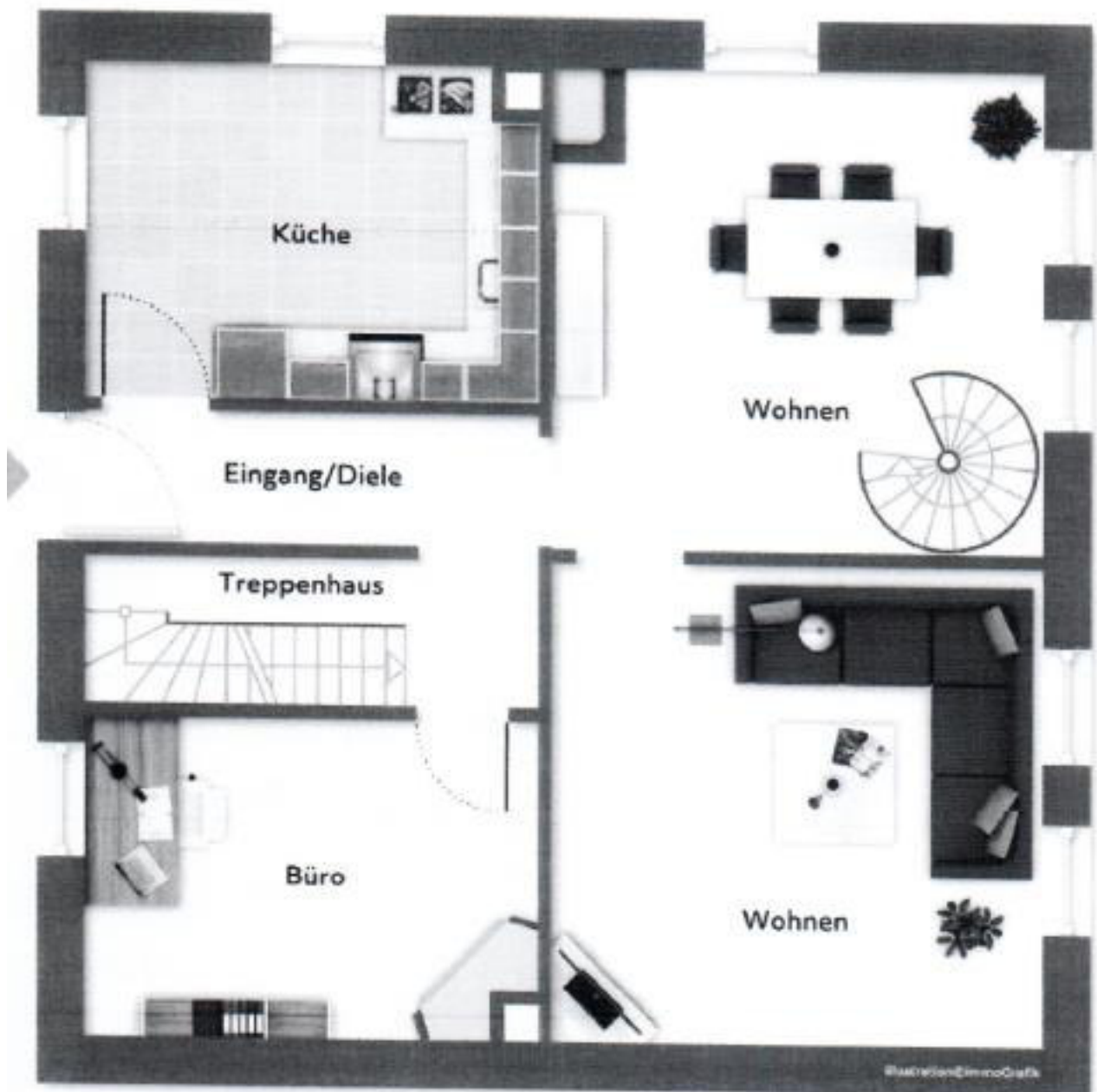
Gemeinde: Niedernhausen
Kreis: Rheingau-Taunus
Regierungsbezirk: Darmstadt



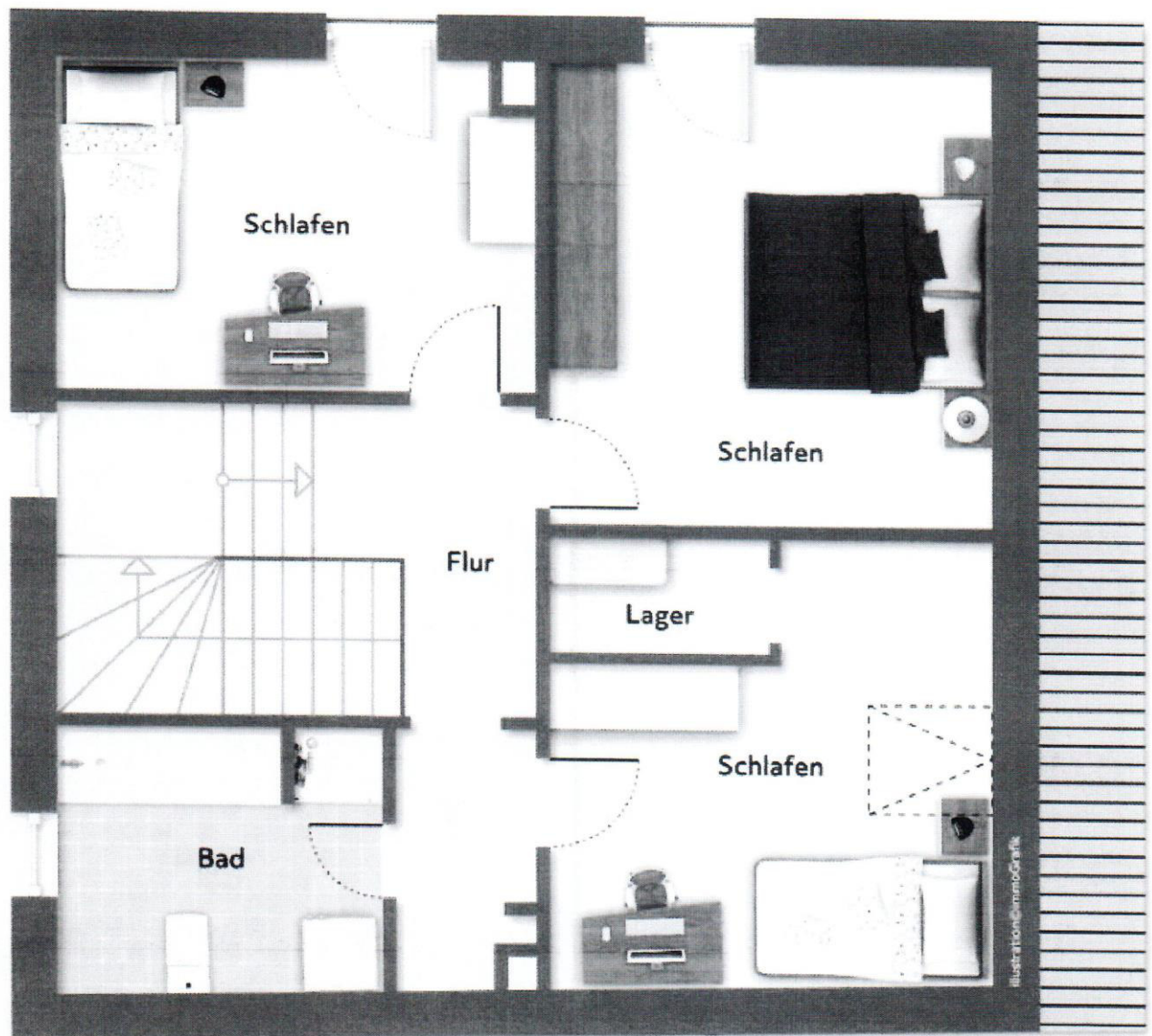
Anlage 2: **Liegenschaftskarte mit Kennzeichnung des Bewertungsgrundstücks**



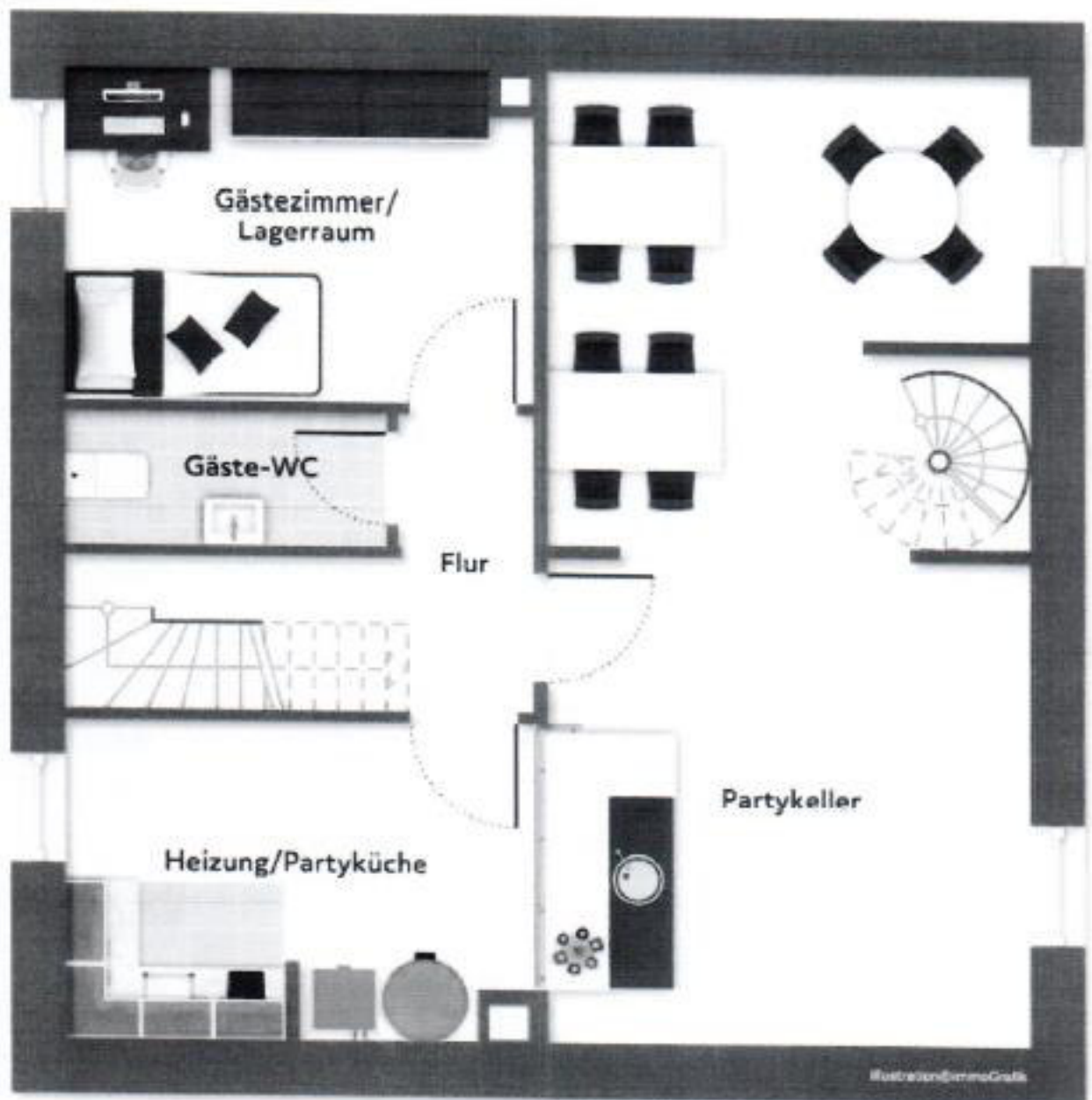
Anlage 3: **Grundriss Vorderhaus – Erdgeschoss**



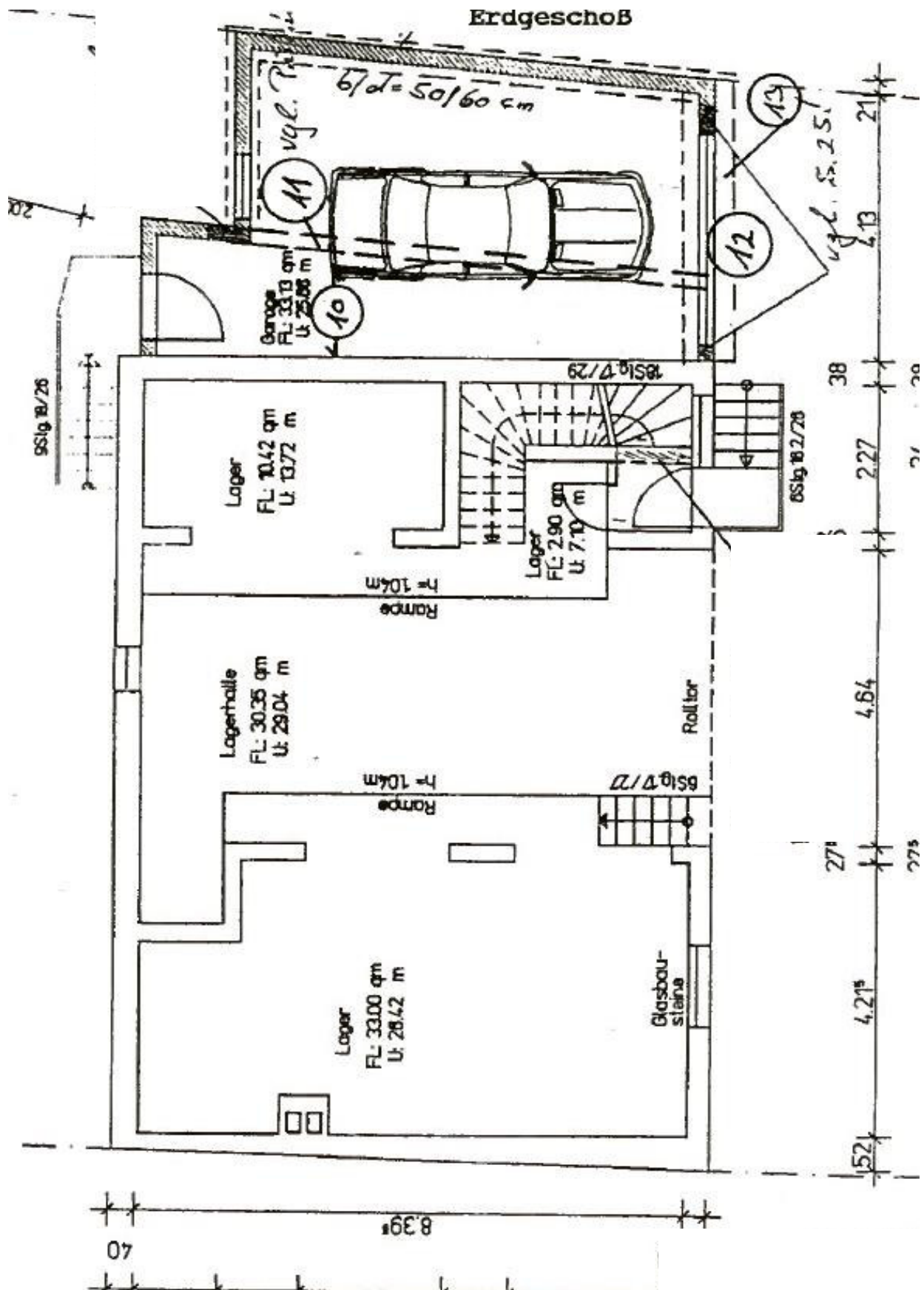
Grundriss Vorderhaus – Dachgeschoss



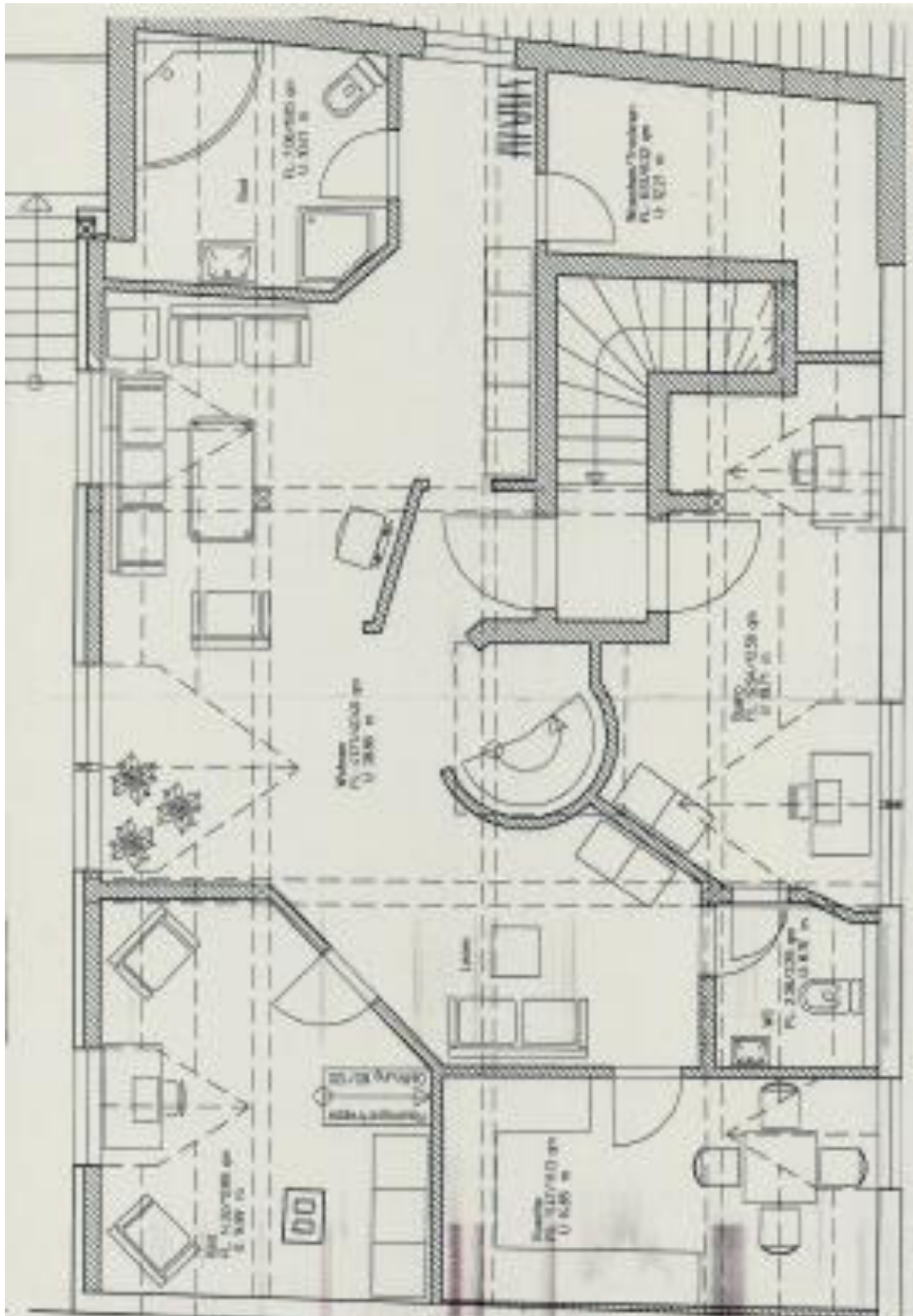
Grundriss Vorderhaus – Kellergeschoss



Grundriss Hinterhaus – Erdgeschoss



Grundriss Hinterhaus – Dachgeschoss



Anlage 4: Berechnung der Brutto-Grundfläche und der Wohnflächen

Die Brutto-Grundfläche wurde anhand der vorliegenden Grundrisse und der aus der Bauakte entnommenen „Berechnung des umbauten Raums“ ermittelt. Die Wohnfläche des Einfamilienhauses wurde im Rahmen der Objektbesichtigung durch ein örtliches Aufmaß festgestellt. Die Wohn- und Nutzflächen des Hinterhauses werden entsprechend den Angaben in den vorliegenden Grundrissen in dem Gutachten in Ansatz nach überschlägiger Plausibilitätskontrolle in Ansatz gebracht. Die Berechnungen können von den maßgeblichen Vorschriften abweichen und sind nur als Grundlage dieses Gutachtens verwendbar.

Berechnung der Gebäude-Grundfläche

nach der dem Modell der angesetzten NHK zugrunde liegenden Berechnungsvorschrift

Gebäude: Einfamilienhaus, Niederjosbacher Straße 7, 65527 Niedernhausen-Oberjosbach

Die Berechnung erfolgt aus

- ☒ Fertigmaßen
☐ Rohbaumaßen
☐ Fertig- und Rohbaumaßen

auf der Grundlage von

- ☐ örtlichem Aufmaß
☒ Bauzeichnungen
☐ örtlichem Aufmaß und Bauzeichnungen

lfd. Nr.	Geschoss / Grundrissebene	(+/-)	Flächen- faktor / Sonderform	Länge (m)	Breite (m)	Bereich	Brutto-Grundfläche (m ²)			
							Bereich a oder b	Bereich a	Bereich b	Bereich c
1	KG	+	1,00	8,590	8,420	a		72,33		
2	EG	+	1,00	8,590	8,420	a		72,33		
3	DG	+	1,00	8,590	8,420	a		72,33		
Summe								216,99		
Brutto-Grundfläche (Bereich (a oder b) + a + b) insgesamt							216,99			m²

Berechnung der Wohnfläche

Gebäude: Einfamilienhaus, Niederjosbacher Straße 7, 65527 Niedernhausen-Oberjosbach

Mieteinheit: Wohnung

Die Berechnung erfolgt aus:

- ☒ Fertigmaßen
☐ Rohbaumaßen
☐ Fertig- und Rohbaumaßen

auf der Grundlage von:

- ☒ örtlichem Aufmaß (04.02.2025)
☐ Bauzeichnungen
☐ örtlichem Aufmaß und Bauzeichnungen

- ☒ wohnwertabhängig
☐ DIN 283
☐ DIN 277
☐ WoFIV
☐ II. BV

lfd. Nr.	differenzierte Raumbezeichnung	Raum-Nr.	(+/-)	ggf. Besonderheit	Flächen-faktor / Sonderform	Länge (m)	Putz-abzug Länge (m)	Breite (m)	Putz-abzug Breite (m)	Grund-fläche (m²)	Gewichts-faktor (Wohnwert) (k)	Wohn-fläche Raumteil (m²)	Wohn-fläche Raum (m²)
1	Wohnen	1	+		1,00	3,780	0,000	3,830	0,000	14,48	1,00	14,48	14,48
2	Wohnen 2	2	+		1,00	3,780	0,000	3,750	0,000	14,18	1,00	14,18	14,18
3	Büro	3	+		1,00	3,790	0,000	2,560	0,000	9,70	1,00	9,70	9,70
4	Küche	4	+		1,00	3,770	0,000	2,650	0,000	9,99	1,00	9,99	9,99
5	Diele	5	+		1,00	4,050	0,000	2,220	0,000	8,99	1,00	8,99	8,99
6	Zimmer OG	6	+		1,00	3,970	0,000	3,090	0,000	12,27	1,00	12,27	
7	Zimmer OG	6	+		0,50	3,970	0,000	0,850	0,000	1,69	1,00	1,69	13,96
8	Zimmer 2 OG	7	+		1,00	3,700	0,000	3,140	0,000	11,62	1,00	11,62	
9	Zimmer 2 OG	7	-	Wandvorsprung	1,00	2,020	0,000	1,100	0,000	2,22	1,00	-2,22	
10	Zimmer 2 OG	7	+		0,50	3,700	0,000	0,700	0,000	1,30	1,00	1,30	
11	Zimmer 2 OG	7	+	Abstellraum	1,00	1,890	0,000	0,990	0,000	1,87	1,00	1,87	12,57
12	Zimmer 3 OG	8	+		1,00	2,760	0,000	3,060	0,000	8,45	1,00	8,45	
13	Zimmer 3 OG	8	+		0,50	2,760	0,000	0,820	0,000	1,13	1,00	1,13	9,58
14	Bad	9	+		1,00	2,260	0,000	1,890	0,000	4,27	1,00	4,27	
15	Bad	9	+		0,50	2,260	0,000	0,690	0,000	0,78	1,00	0,78	5,05
16	Flur	10	+		1,00	1,690	0,000	1,060	0,000	1,79	1,00	1,79	
17	Flur	10	+		1,00	0,990	0,000	0,670	0,000	0,66	1,00	0,66	
18	Flur	10	+		1,00	2,200	0,000	1,260	0,000	2,77	1,00	2,77	
19	Flur	10	+		1,00	1,060	0,000	0,740	0,000	0,78	1,00	0,78	6,00

Summe Wohnfläche Mieteinheit **104,50 m²**

Berechnung der Gebäude-Grundfläche

nach der dem Modell der angesetzten NHK zugrunde liegenden Berechnungsvorschrift

Gebäude: Wohn- und Lagergebäude, Niederjosbacher Straße 7, 65527 Niedernhausen-Oberjosbach

Die Berechnung erfolgt aus

- ☒ Fertigmaßen
☐ Rohbaumaßen
☐ Fertig- und Rohbaumaßen

auf der Grundlage von

- ☐ örtlichem Aufmaß
☒ Bauzeichnungen
☐ örtlichem Aufmaß und Bauzeichnungen

lfd. Nr.	Geschoss / Grundrissebene	(+/-)	Flächen- faktor / Sonderform	Länge (m)	Breite (m)	Bereich	Brutto-Grundfläche (m ²)			
							Bereich a oder b	Bereich a	Bereich b	Bereich c
1	EG	+	1,00	12,420	9,125	a		113,33		
2	DG	+	1,00	12,420	9,125	a		113,33		
3	DG-Spitzboden	+	1,00	8,650	3,930	a		33,99		
Summe								260,65		

m²

Berechnung der Nutzfläche

Gebäude: Wohn- und Lagergebäude, Niederjosbacher Straße 7, 65527 Niedernhausen-Oberjosbach

Mieteinheit: Lager EG

Die Berechnung erfolgt aus:

- ☒ Fertigmaßen
☐ Rohbaumaßen
☐ Fertig- und Rohbaumaßen

auf der Grundlage von

- ☒ örtlichem Aufmaß (04.02.2025)
☐ Bauzeichnungen
☐ örtlichem Aufmaß und Bauzeichnungen

- ☒ nutzwertabhängig
☐ DIN 283
☐ DIN 277

lfd Nr	Raumbezeichnung	Raum- Nr.	+/-	Raumteil/Besonderheiten (differenzierte Besonderheiten)	Flächen- faktor / Sonder- form	Nutz- fläche Raumteil (m²)	Nutz- fläche Raum (m²)
1	Lageraum Keller	1	+		1,00	20,90	20,90
2	Lager	2	+		1,00	33,00	
3	Lager	2	+		1,00	30,35	
4	Lager	2	+		1,00	10,42	
5	Lager	2	+		1,00	2,90	76,67

Summe Nutzfläche Mieteinheit **97,57** m²

Berechnung der Wohnfläche

Gebäude: Wohn- und Lagergebäude, Niederjosbacher Straße 7, 65527 Niedernhausen-Oberjosbach

Mieteinheit: Büro/Appartement DG

Die Berechnung erfolgt aus:

- ☒ Fertigmaßen
☐ Rohbaumaßen
☐ Fertig- und Rohbaumaßen

auf der Grundlage von:

- ☒ örtlichem Aufmaß (04.02.2025)
☐ Bauzeichnungen
☐ örtlichem Aufmaß und Bauzeichnungen

- ☒ wohnwertabhängig
☐ DIN 283
☐ DIN 277
☐ WoFIV
☐ II. BV

lfd. Nr.	differenzierte Raumbezeichnung	Raum-Nr.	(+/-)	ggf. Besonderheit	Flächenfaktor / Sonderform	Wohnfläche Raumteil (m²)	Wohnfläche Raum (m²)
1	Büro/Zimmer	1	+		1,00	12,94	12,94
2	WC	2	+		1,00	2,36	2,36

Summe Wohnfläche Mieteinheit **15,30 m²**

Anlage 5: **Fotoaufnahmen**

Foto1: Ansicht des Vorderhauses (Einfamilienhau) von der Niederjosbacher Straße



Foto 2: Ansicht des Wohnhauses und des Hofgebäudes vom Innenhof von Südosten



Foto 3: Vorderhaus - Wohnzimmer im Erdgeschoss



Foto 4: Vorderhaus - Zimmer im Dachgeschoss



Foto 5: Vorderhaus - Küche im Erdgeschoss



Foto 6: Vorderhaus -Bad im Obergeschoss



Foto 7: Vorderhaus -Bad im Kellergeschoss



Foto 8: Vorderhaus -Kellerraum



Foto 9: Ansicht des Hinterhauses und der Garage vom Innenhof von Südwesten



Foto 10: Hinterhaus -Lager im Erdgeschoss



Foto 11: Hinterhaus – Wohnzimmer der Wohnung im Dachgeschoss



Foto 12: Hinterhaus – Küche der Wohnung im Dachgeschoss



Foto 13: Hinterhaus–Bad im Dachgeschoss



Foto 14: Hinterhaus - Heizung

