

Aktenzeichen 42 K 24/24

Gutachten Nr. B 22/XXV

Ermittlung des Verkehrswertes (Marktwert)
i. S. d. § 194 Baugesetzbuch (§ 194 BauGB)
für das mit einem Einfamilienhaus und einer Garage
bebaute Grundstück in
65510 Hünstetten-Beuerbach, Wörsbachstraße 13

Stichtag der Wertermittlung: **2. April 2025**

Auftraggeber:

Amtsgericht Idstein
-Vollstreckungsgericht-
Gerichtsstraße 1
65510 Idstein

Aufgestellt:

Dipl.-Ing. Thomas Augustini

Fertigstellung:

Walluf, den 7. Mai 2025

Ausfertigung Nr. 1



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

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

ST.-NR. 004 802 60591

Inhaltsverzeichnis

Zusammenstellung der Ergebnisse des Gutachtens	Seite 4
1 Grundlage des Gutachtens	Seite 5
1.1 Auftrag, Zweck, Stichtag	Seite 5
1.2 Voraussetzung der Wertermittlung	Seite 5
1.3 Besondere Umstände der Wertermittlung	Seite 6
1.4 Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur, Software	Seite 6
1.5 Objektbezogene Unterlagen	Seite 8
1.6 Objektbesichtigung	Seite 8
2 Gegenstand der Wertermittlung	Seite 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 14
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 18
4.1.7 Besondere Bauteile	Seite 18
4.1.8 Besondere Betriebseinrichtungen	Seite 18
4.1.9 Energetische Eigenschaften	Seite 18
4.2 PKW-Stellplätze/ Garage	Seite 18
4.3 Außenanlagen einschließlich sonstiger Anlagen	Seite 18
4.4 Baulicher Zustand	Seite 18
4.5 Nebengebäude	Seite 19
4.6 Gesamtbeurteilung	Seite 19
5 Verfahrenswahl und Begründung	Seite 19

DIPL.-ING
THOMAS
AUGUSTINI



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

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

ST.-NR. 004 802 60591

6	Ermittlung des Bodenwertes	Seite 21
6.1	Bodenrichtwert	Seite 21
6.2	Abweichungen vom Bodenrichtwert	Seite 22
6.3	Bodenwert im bebauten Zustand	Seite 23
7	Ermittlung des Sachwertes	Seite 24
7.1	Herstellungskosten	Seite 24
7.2	Alter, Gesamt- und Restnutzungsdauer, Altersminderung	Seite 26
7.3	Sachwertfaktor	Seite 28
7.4	Marktübliche Zu- oder Abschläge	Seite 29
7.5	Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	Seite 30
7.6	Sachwertermittlung	Seite 31
8	Ermittlung des Ertragswertes	Seite 35
8.1	Alter, Gesamt- und Restnutzungsdauer	Seite 36
8.2	Rohertrag	Seite 36
8.3	Bewirtschaftungskosten	Seite 37
8.4	Jahresreinertrag	Seite 39
8.5	Vorläufiger Ertragswert der baulichen Anlage	Seite 40
8.6	Vorläufiger Ertragswert	Seite 40
8.7	Marktübliche Zu- oder Abschläge	Seite 40
8.8	Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	Seite 41
8.9	Ertragswert	Seite 41
9	Verfahrensergebnisse und Verkehrswert	Seite 42
9.1	Berücksichtigung der Marktlage	Seite 42
9.2	Verkehrswert	Seite 43

Anlage 1 bis 5 Seite 45 - 62

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

DIPL.-ING
THOMAS
AUGUSTINI

Objekt: Einfamilienhaus und Garage
65510 Hünstetten-Beuerbach
Wörsbachstraße 13

Wertermittlungstichtag: **2. April 2025**

Verkehrswert (Marktwert)
i.S.d. § 194 Baugesetzbuch: **260.000,00 €**

Art der Nutzung: Wohnhaus

Wohnflächen: Wohnfläche Erdgeschoss: ca. 70,08 m²
Wohnfläche Obergeschoss: ca. 76,92 m²
Wohnfläche Dachgeschoss: ca. 44,28 m²
Wohnfläche gesamt: ca. 191,28 m²

Nutzflächen: Kellergeschoss: ca. 65,67 m²
Garage: ca. 14,60 m²
Hobbyraum: ca. 14,91 m²

Anzahl der Räume: Kellergeschoss: 6 Kellerräume, überdachter Austritt
Erdgeschoss: 2 Zimmer, Küche, Bad und Flur
Obergeschoss: 2 Zimmer, Küche, Bad, WC, Balkon und Flur
Dachgeschoss: 3 Zimmer und Flur

Baujahr: ca. 1904

Grundstücksgröße: 159 m²

Erschließungszustand: erschlossen

Garagen/Stellplätze: 1 Einzelgarage

Bodenwert: 23.850,00 €

Sachwert: rd. 261.000,00 €

Ertragswert: rd. 248.000,00 €



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

DIPL.-ING
THOMAS
AUGUSTINI

1 Grundlagen dieses Gutachtens

1.1 Auftrag, Zweck, Stichtag

- 1.1.1 Das Amtsgericht Idstein beauftragte den Unterzeichner des vorliegenden Gutachtens mit Schreiben vom 20.02.2025, welches mir zusammen mit den Beschlüssen vom 04.12.2024 und 19.02.2025 am 24.02.2025 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 20.02.2025.
- 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 **2. April 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 durch ein örtliches Aufmaß überprüft. 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 Bei dem Bauamt der Gemeinde Hünstetten und dem Bauaufsichtsamt des Rheingau-Taunus-Kreises liegen keine Bauantragsunterlagen und Gebäudepläne vor. Von der Schuldnerin wurden Grundrisse des Wohnhauses und eine Berechnung der „Grundfläche nach DIN 277“ vom 17.04.2016 zur Verfügung gestellt. Die Brutto-Grundfläche und die Wohnflächen werden entsprechend der Berechnung in dem vorliegenden Gutachten in Ansatz gebracht und als richtig unterstellt.

Die Räume im Obergeschoss haben in Teilbereichen eine lichte Raumhöhe von < 2,20 Meter. Gemäß § 42 Abs. 1 der Hessischen Bauordnung müssen Aufenthaltsräume eine lichte Raumhöhe von 2,40 Meter haben. Räume mit einer lichten Raumhöhe < 2,40 Meter wären in der Wohnflächenberechnung mit 1/2 der Grundfläche in Ansatz zu bringen. Ein entsprechender Ansatz wurde in der Berechnung der „Grundfläche nach DIN 277“ vom 17.04.2016 nicht berücksichtigt und wird in dem vorliegenden Gutachten nicht in Ansatz gebracht.

Angaben zu dem Grundstück werden entsprechend dem Grundbuch von Beuerbach Blatt 871 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)

Erbbaurecht:

Gesetz über das Erbbaurecht

ZVG:

Gesetz über die Zwangsversteigerung und die Zwangsverwaltung

WoFlV:

Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche (Wohnflächenverordnung – WoFlV)

WMR:

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



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

DIN 283:

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

II. BV:

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

BetrKV:

Verordnung über die Aufstellung von Betriebskosten

WoFG:

Gesetz über die soziale Wohnraumförderung

WoBindG:

Gesetz zur Sicherung der Zweckbestimmung von Sozialwohnungen

MHG:

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

PfandBG:

Pfandbriefgesetz

BelWertV:

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

KWG:

Gesetz über das Kreditwesen

GEG:

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

EnEV:

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

BewG:

Bewertungsgesetz

1.4.2 Verwendete Wertermittlungsliteratur

- Immobilienmarktbericht 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.



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

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

ST.-NR. 004 802 60591

1.5 Objektbezogene Unterlagen

Von dem Amtsgericht Idstein erhielt ich folgende Unterlage:

1.5.1 Auszugsweise Ablichtung des Grundbuchs von Beuerbach Blatt 871.

Mit Vollmacht des Amtsgerichts beschaffte ich nachfolgende Unterlagen:

1.5.2 Die planungsrechtlichen Gegebenheiten wurden bei dem Bauamt der Gemeinde Hünstetten erfragt.**1.5.3 Auszug aus der Liegenschaftskarte.****1.5.4 Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis des Rheingau-Taunus-Kreises.**

Von der Eigentümerin wurden folgende Unterlagen zur Verfügung gestellt:

1.5.5 Grundrisse des Wohnhauses.**1.5.6 Wohnflächenberechnung vom 17.04.2016.****1.6 Objektbesichtigung**

Die erforderliche Objektbesichtigung fand am Mittwoch, den 02.04.2025 in der Zeit von 10:00 Uhr bis 11:15 Uhr statt. An der Besichtigung haben teilgenommen:

- Die Mutter der Schuldnerin (Eigentümerin)
- und der Sachverständige

Die Gläubigerin wurde ebenfalls schriftlich zu der Objektbesichtigung eingeladen. Ein Vertreter der Gläubigerin ist zu der Objektbesichtigung nicht erschienen.

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 Beuerbach

Blatt 871

Bestandsverzeichnis:

lfd. Nr. 5: Gemarkung Beuerbach, Flur 39 Flurstück 21

Gebäude- und Freiflächen

Wörsbachstraße 13

Größe 1 a 59 m²

Eintragungen in Abt. I des Grundbuchs:

Aus datenschutzrechtlichen Gründen keine Angaben.

Eintragungen in Abt. II des Grundbuchs:

lfd. Nr. 5: Die Zwangsversteigerung ist angeordnet (Amtsgericht Idstein - Zwangsversteigerungsgericht-, 42 K 24/24);



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

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

2.2 Öffentlich-rechtliche Gegebenheiten

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

Baulasten: Der Inhalt des Baulastenverzeichnisses des Rheingau-Taunus-Kreises wurde erfragt. Entsprechend einer schriftlichen Auskunft des Fachdienstes der Bauaufsicht des Rheingau-Taunus-Kreises vom 07.05.2025 enthält das Baulastenverzeichnis zu Lasten des Bewertungsgrundstücks keine Baulasteintragung.

Denkmalschutz: Keine Auflagen.

2.3 Miet-, Pacht- und sonstige Nutzungsverhältnisse

Das Wohnhaus war zum Wertermittlungstichtag 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 Hünstetten

(Einwohner zum 31.12.2023 = rd. 10.400)

Ortsteil Beuerbach rd. 1.170 Einwohner

Makrolage

Die Gemeinde Hünstetten liegt im Rheingau-Taunus-Kreis (Regierungsbezirk Darmstadt) und befindet sich ca. 21 km nördlich von Wiesbaden bzw. rd. 30 km nördlich der rheinland-pfälzischen Landeshauptstadt Mainz. Hünstetten beherbergt rd. 10.400 Einwohner (Stand: 31.12.2023), ist Teil der Metropolregion Frankfurt/Rhein-Main und übernimmt innerhalb der Planungsregion Südhessen die Funktion eines Kleinenzentrums.

Das Statistische Bundesamt gibt zum Stichtag 30.06.2024 für Hünstetten insgesamt ca. 4.200 sozialversicherungspflichtig Beschäftigte am Wohnort bzw. rd. 1.500 sozialversicherungspflichtig Beschäftigte am Arbeitsort bei einem Pendlersaldo von -2.784 Personen an. Zum vorgenannten Stichtag wurden 216 ortsansässige Betriebe erfasst.

Die Arbeitslosenquote beträgt nach der Bundesagentur für Arbeit im Rheingau-Taunus-Kreis derzeit 5,1 % (zum Vergleich: Hessen: 5,8 % und Deutschland: 6,3 %, Stand: April 2025). Die statistischen Ämter des Bundes und der Länder veröffentlichen aktuell einen Kaufkraftindex von 110,2 Punkten für den Rheingau-Taunus-Kreis, welcher über dem bundesweiten Durchschnittsniveau von 100 Punkten liegt.

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

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

Mikrolage

Das Bewertungsobjekt befindet sich in Hünstetten, im Ortskern des Ortsteils 'Beuerbach' in einem Wohngebiet. Die Umgebungsbebauung zeichnet sich entsprechend der Lage in einem Wohngebiet überwiegend durch wohnwirtschaftlich genutzte Objekte in teils offener, teils geschlossener Bauweise aus. Der Objektstandort ist aufgrund der Lage an der Wörsbachstraße 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. 5 km um das Bewertungsobjekt sind neben diversen Lebensmittelmärkten auch einige Restaurants vorhanden. Der periodische Bedarf kann somit in der weiteren Umgebung aufgrund der größeren Distanzen nur in eingeschränkter Form gedeckt werden. Hünstetten 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 rd. 8 km südöstlich gelegenen Idstein befinden.

Die Parkplatzsituation im öffentlichen Straßenraum ist aufgrund der Lage an einer Durchgangsstraße sowie dem insgesamt zentralen Standort angespannt. Das Bewertungsobjekt verfügt jedoch über einen zugehörigen Garagenstellplatz.

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

Demografische Entwicklung

Gemäß dem Wirtschaftsförderungsinstitut Hessen wird für Hünstetten bis zum Jahr 2035 ein leichtes Bevölkerungswachstum in Höhe von 1,2 % im Vergleich zum Indexjahr 2017 prognostiziert.

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

Verkehrsinfrastruktur

Hünstetten ist über die Bundesstraße B8 sowie über die Autobahn A3 an das Individualverkehrsnetz angeschlossen. Die vom Objektstandort ausgehend nächstgelegene Auffahrt zur vorgenannten Autobahn liegt rd. 4 km nordöstlich (Straßenentfernung) bei der Anschlussstelle 'Bad Camberg'. Die Bushaltestelle 'Am Brunnen' befindet sich in der unmittelbaren Umgebung der Liegenschaft und bietet über die hier verkehrenden Busse u.a. weiterführende Verbindungen zu den umliegenden Ortschaften. Eine günstige Anbindungsmöglichkeit an den Schienenverkehr besteht über den nächstgelegenen Bahnhof 'Bad Camberg' mit Regionalzugesanbindung. Die Distanzen zu den nächstgelegenen überregionalen Verkehrsknotenpunkten des öffentlichen Personenverkehrs betragen ca. 14 km zum IC(E)-Bahnhof 'Limburg Süd' bzw. rd. 38 km zum internationalen Verkehrsflughafen 'Frankfurt am Main'.

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

Infrastruktur

Alle Einrichtungen der öffentlichen und privaten Infrastruktur sind entweder in der Ortsmitte des Ortsteil Beuerbach oder in der Stadt Idstein sowie der Stadt Bad Camberg vorhanden. Geschäfte des täglichen Bedarfs stehen im Umfeld zur Verfügung.

Der Ortsteil Beuerbach hat unter Berücksichtigung der Entfernung zu der Stadt Idstein und der Stadt Bad Camberg sowie in das Rhein-Main-Gebiet eine mittlere Infrastruktur.



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

Nachbarschaftsbebauung

Die Bebauung der Nachbargrundstücke wurde mit 1- und 2-geschossigen Wohnhäusern vollzogen. Bei offener und geschlossener Bauweise verfügen die umliegenden Grundstücke über vergleichsweise angemessene Flächen an Außenanlagen. Das Bewertungsgrundstück liegt in einem Wohngebiet.

Immissionen

Von der an dem Bereich des Bewertungsgrundstücks vorbeiführenden Wörsbachstraße gehen tagsüber und nachts vergleichsweise normale Lärmbelastungen des innerörtlichen 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 Beuerbach und der Infrastruktur eine „mittlere“ Bewertung.

3.2 Beschaffenheitsmerkmale**Größe**

Größe des Grundstücks A = 159 m²

Zuschnitt

Grundstück in Mittellage

Abmessungen: Grundstücksbreite von ca. 14 Meter

Grundstückstiefe i.M. ca. 11 Meter

Form: Annähernd rechteckige Grundstücksgestalt.

Oberflächengestaltung

Das Grundstück liegt auf einem annähernd ebenen Gelände. Auf der Südostseite geht das Grundstück in eine starke Hanglage über. Die Höhenunterschiede im Gelände wurden durch die vorhandene Bebauung ausgeglichen. Der nicht überbaute Bereich des Bewertungsgrundstücks wurde vollständig befestigt.

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 Wörsbachstraße ist eine voll ausgebaute innerörtliche öffentliche Hauptverkehrsstraße 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 Wörsbachstraße.



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

Anlagen zur Ver- und Entsorgung

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

3.3 Bodenbeschaffenheit

Bodenbeschaffenheit, Untergrundverhältnisse, evtl. Altlasten und evtl. unterirdische Leitungen zu untersuchen ist nicht Gegenstand des Auftrages dieses Gutachtens. Bei der Ortsbesichtigung waren an der Oberfläche keine Hinweise sichtbar, die auf besondere, wertbeeinflussende Bodenbeschaffenheitsmerkmale hindeuten können. Evtl. vorhandene Altlasten im Boden (beispielsweise Industrie- und anderer Müll, Fremdblagerungen, 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 Hünstetten für den Ortsteil Beuerbach, liegt das Bewertungsgrundstück im Bereich einer gemischten Baufläche (M).

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.

Art und Maß der tatsächlichen baulichen Nutzung

Aus den vorliegenden Objektunterlagen war kein Nachweis über das Maß der baulichen Nutzung zu entnehmen. Grob überschlägig hat das Bewertungsgrundstück mit einer Grundstücksgröße von 159 m² das folgende Maß der baulichen Nutzung ermittelt:

Wohnhaus mit einer baulichen Grundfläche

(§ 19 BauNVO) von GR = ca. 142 m² und einer Geschoßfläche

(§ 20 BauNVO) von GF = ca. 281 m² somit

Grundflächenzahl: GRZ = 0,89

Geschoßflächenzahl: GFZ = 1,77



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

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

ST.-NR. 004 802 60591

4 Beschreibung der baulichen Anlagen

Die Beschreibung bezieht sich auf das auf dem Bewertungsgrundstück vorhandene Wohnhaus und die Garage. Die Angaben erfolgen entsprechend den Feststellungen während der Objektbesichtigung sowie baujahres-typischen Annahmen.

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

Einseitig angebautes 2-geschossiges Wohnhaus, voll unterkellert mit ausgebautem Dachgeschoss in Satteldachkonstruktion.

Baujahr

Eine Ursprungsbaugenehmigung liegt bei dem Bauamt der Gemeinde Hünstetten und dem Bauaufsichtsamt des Rheingau-Taunus-Kreises nicht vor. Entsprechend den im Rahmen der Objektbesichtigung erhaltenen Informationen wird unterstellt, dass das Wohnhaus circa im Jahr 1904 errichtet wurde. In dem vorliegenden Gutachten wird als Ursprungsbaupjahr das Jahr **1904** in Ansatz gebracht. Weitere wesentliche Baugenehmigungen sind nicht bekannt.

Entsprechend den im Rahmen der Objektbesichtigung erhaltenen Informationen wird unterstellt, dass in den Jahren 2016 bis 2018 das Wohnhaus im Innenausbau modernisiert wurde.

Nutzung

Kellergeschoss: 6 Kellerräume, 1 überdachter Austritt

Erdgeschoss: 2 Zimmer, Küche, Bad und Flur

Obergeschoss: 2 Zimmer, Küche, Bad, WC, Balkon und Flur

Dachgeschoss: 3 Zimmer und Flur

4.1.2 Bauzahlen

Die Brutto-Grundfläche des Wohnhauses sowie die Wohn- und Nutzflächen werden entsprechen der in der Anlage beigegefügt Berechnung der „Grundfläche nach DIN 277“ vom 17.04.2016 in Ansatz gebracht. Die Berechnungen werden als richtig unterstellt.

Brutto-Grundfläche

Gem. Anlage:

Kellergeschoss	= ca. 95,09 m ²
Erdgeschoss	= ca. 124,34 m ² (ohne Garage)
Obergeschoss	= ca. 102,84 m ²
Dachgeschoss	= ca. 54,35 m ²
Brutto-Grundfläche (BGF)	= ca. 376,62 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

Wohn- und Nutzflächen (nur mietfähig)

Die Wohn- und Nutzflächen des Wohnhauses werden entsprechend einer von der Eigentümerin (Schuldnerin) überlassenen Wohnflächenberechnung vom 17.04.2013 in dem vorliegenden Gutachten in Ansatz gebracht.

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

Die Räume im Obergeschoss haben in Teilbereichen eine lichte Raumhöhe von < 2,20 Meter. Gemäß § 42 Abs. 1 der Hessischen Bauordnung müssen Aufenthaltsräume eine lichte Raumhöhe von 2,40 Meter haben. Räume mit einer lichten Raumhöhe < 2,40 Meter wären in der Wohnflächenberechnung mit 1/2 der Grundfläche in Ansatz zu bringen. Ein entsprechender Ansatz wurde in der Berechnung der „Grundfläche nach DIN 277“ vom 17.04.2016 nicht berücksichtigt und wird in dem vorliegenden Gutachten nicht in Ansatz gebracht.

Wohnfläche Erdgeschoss:	ca. 70,08 m ²
Wohnfläche Obergeschoss:	ca. 76,92 m ²
Wohnfläche Dachgeschoss:	<u>ca. 44,28 m²</u>
Wohnfläche gesamt:	ca. 191,28 m ²

Der Balkon im Obergeschoss wurde mit 1/4 der Grundfläche berücksichtigt.

Die im Kellergeschoss gelegenen Räume haben eine Nutzfläche von ca. 65 m². Die Garage verfügt über eine Nutzfläche von ca. 14,60 m² und der Hobbyraum hat eine Größe von ca. 14,91 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 und Kappengewölbe über dem Kellergeschoss und Holzbalkendecken über dem Erd-, Ober- und Dachgeschoss.

Treppen

Einläufige gewendelte Geschosstreppe vom Erd- zum Dachgeschoss aus Holz mit Geländer und Handlauf aus Holz.

Einläufige Treppe aus Beton im Kellergeschoss.

Ausziehleiter aus Holz zum nicht ausgebauten Spitzboden.

Dach

Satteldach mit Betondachsteinen und Ziegel eingedeckt. Regenrinnen und Regenfallrohre aus Zinkblech.

Fassade

Fassade mit Rauputz, Sockel mit Fliesen verkleidet.



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 Grundstück erfolgt von der Wörsbachstraße über eine Hoftür aus Holz und ein Hoftor. Eingangstür zum Wohnhaus im Innenhof über eine Haustür mit Glasausschnitten. Klingel und Briefkästen im Zugangsbereich.

4.1.4 Ausbau**Heizung**

Das Wohnhaus wird über eine im Kellergeschoss installierte Gas-Zentralheizung (Baujahr ca. 2020) beheizt. Mögliche immissionschutzrechtliche Auflagen wurden nicht geprüft und sind nicht bekannt. In den Wohnräumen Beheizung über Plattenheizkörper oder Radiatoren.

Warmwasserbereitung

Zentrale Warmwasserversorgung über die Zentralheizung oder dezentral über elektrische Boiler.

Sanitäre Einrichtungen

Das Wohnhaus verfügt über die folgenden Sanitärräume:

Erdgeschoss: Bad mit eingebauter bodengleicher Dusche, wandhängendes WC und Waschbecken (Modernisierung ca. 2015).

Obergeschoss: Bad mit eingebauter Badewanne und Dusche, Waschbecken.

WC mit WC-Anlage und Waschtisch.

Versorgungsleitungen

Versorgungsleitungen unter Putz oder in Versorgungsschächten verlegt.

Der Elektro-Zählerschrank mit den Sicherungen und der Unterverteilung wurde ca. im Jahr 2016 modernisiert. Normale Anzahl an Schaltern und Steckdosen.

Antenne/ Kabelanschluss

Versorgung erfolgt über eine Parabolantenne.

Fenster

Kunststofffenster mit Isolierverglasung (ca. Baujahr 1979 und 1993).

Fensterbänke aus Naturstein oder Eternit.

Außenfensterbänke aus Sandstein.

Dachflächenfenster mit Isolierglas aus Holz.

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: Laminat
 Wandbekleidung: Rauhfasertapeten
 Deckenbekleidung: Rauhfasertapeten oder Putzflächen gestrichen

Küche:

Bodenbelag: Fliesen
 Wandbekleidung: Rauhfasertapeten
 Deckenbekleidung: Rauhfasertapeten oder Putzflächen gestrichen

Bad/WC:

Bodenbelag: PVC
 Wandbekleidung: Wandflächen raumhoch gefliest.
 Deckenbekleidung: abgehängte Decke mit Einbauleuchten

Obergeschoss:Zimmer:

Bodenbelag: Laminat
 Wandbekleidung: Tapeten
 Deckenbekleidung: Tapeten oder Styroporplatten

Küche:

Bodenbelag: Laminat
 Wandbekleidung: Rauhfasertapeten
 Deckenbekleidung: Styroporplatten

Bad und WC:

Bodenbelag: PVC oder Laminat
 Wandbekleidung: Wandflächen gefliest oder Putzflächen
 Deckenbekleidung: Paneelen mit Einbauleuchten im Bad

Dachgeschoss:Zimmer:

Bodenbelag: Laminat
 Wandbekleidung: Tapeten
 Deckenbekleidung: Tapeten oder Styroporplatten

Einbaumöbel und Einrichtungsgegenstände

In der Küche im Obergeschoss wurde eine Einbauküche eingebaut. Im Erdgeschoss wurde ein Einzelofen eingebaut.

In der Bewertung werden keine Einbaumöbel und Einrichtungsgegenstände berücksichtigt.

4.1.5 Grundrissgestaltung

Das Wohnhaus hat eine einfache Grundrissgestaltung. In dem Wohnhaus sind „gefangene Räume“ vorhanden.

Aus der Grundrissgestaltung ergeben sich Ansätze für eine wirtschaftliche Wertminderung.



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

4.1.6 Belichtungs- und Belüftungsverhältnisse

Das Wohnhaus verfügt über normale Belichtungs- und Belüftungsverhältnisse. Eine Querlüftung ist möglich. Die Badezimmer im Erd- und Obergeschoss sind außenliegend und können über ein Fenster be- und entlüftet werden. Das WC im Obergeschoss ist innenliegend.

4.1.7 Besondere Bauteile

Das Wohnhaus verfügt über keine besonderen Bauteile.

4.1.8 Besondere Betriebseinrichtungen

Es gibt keine Informationen über besondere Betriebseinrichtungen. Die in dem Gebäude vorhandenen Einzelöfen sind nicht fest mit dem Gebäude verbunden.

4.1.9 Energetische Eigenschaften

Ein Energieausweis für Wohngebäude gemäß den §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) lag im Rahmen der Bearbeitung des vorliegenden Gutachtens nicht vor. Soweit im Rahmen der Objektbesichtigung feststellbar, wurden an dem Gebäude keine Maßnahmen zur energetischen Sanierung ausgeführt.

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

4.2 PKW-Stellplätze/ Garage

Auf dem Grundstück wurde eine Einzelgarage mit einem Abstellraum errichtet.

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

4.3 Außenanlagen einschl. sonstiger Anlagen

Das Wohnhausgrundstück wurde bis auf den nicht überbauten und überdachten Innenhofbereich vollständig bebaut. Der Innenhof wurde mit einem Fliesenbelag befestigt.

4.4 Baulicher Zustand

Entsprechend den möglichen Feststellungen während der Objektbesichtigung befinden sich das Gebäude in einem altersbedingt abgenutzten baulichen Zustand.

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

Es werden folgende Instandhaltungsmaßnahmen als Unterhaltungsstau in dem vorliegenden Gutachten berücksichtigt:

- Feuchtigkeitsschaden am Außenmauerwerk des Kellergeschosses
- Instandhaltungs- und Renovierungsstau in Teilbereich des Wohnhauses.



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

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

ST.-NR. 004 802 60591

4.5 NebengebäudeEinzelgarage mit Abstellraum:

1-geschossiges Gebäude, nicht unterkellert,
 Flachdach
 Baujahr nicht bekannt
 Wände aus Mauerwerk,
 Decke in Stahlbeton
 Fassade mit Rauputz
 Brutto-Grundfläche BGF = ca. 17,88 m²

4.6 Gesamtbeurteilung

Das Wohnhaus eignet sich unter Berücksichtigung der Lage und der überwiegend einfachen Ausstattung für eine Wohnnutzung.

Das Gebäude befinden sich unter Berücksichtigung der in der Vergangenheit nur in geringem Umfang durchgeführten Modernisierungsmaßnahmen nur in Teilbereichen in einem zeitgemäßen Ausbauzustand. Es müssen Unterhaltungs- und Renovierungsarbeiten ausgeführt werden.

Eine Verwertung erscheint unter Berücksichtigung der Lage in dem Ortsteil Beuerbach, der vergleichsweise geringen Geschosshöhe in Teilbereichen des Obergeschosses, der Ausstattung und des baulichen Zustands sowie der nicht vorhandenen Außenanlage nur erschwert möglich.

5 Verfahrenswahl mit Begründung

Entsprechend den Gepflogenheiten im gewöhnlichen Geschäftsverkehr und der sonstigen Umstände dieses Einzelfalls, insbesondere der Eignung der zur Verfügung stehenden Daten (vgl. § 6 Abs. 1 Satz 2 ImmoWertV 21), ist der Verkehrswert von Grundstücken mit der Nutzbarkeit des Bewertungsobjekts vorrangig mit Hilfe des **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 Wertermittlungstichtag.



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

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

ST.-NR. 004 802 60591

Der **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.

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

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



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

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

ST.-NR. 004 802 60591

6 Ermittlung des Bodenwertes

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

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

6.1 Bodenrichtwert (§ 196 BauGB)

Der Gutachterausschuss für Immobilienwerte (§§ 192 ff. BauGB) für den Bereich des Rheingau-Taunus-Kreises hat zum **Stichtag 01.01.2024** als Bodenrichtwert für das Gebiet der Gemeinde Hünstetten, Gemarkung Beuerbach, für die Bodenrichtwertzone Nr. 6070001, in der das Bewertungsobjekt liegt, festgestellt:

170,00 €/m² ebf

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

Qualität = Baureifes Land
 Nutzungsart = gemischte Baufläche
 Fläche des
 Richtwertgrundstücks = 450 m²
 Beitrags- und abgabe-
 rechtlicher Zustand = erschließungsbeitragsfrei



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

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

ST.-NR. 004 802 60591

6.2 Abweichungen vom Bodenrichtwert

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

Grundstücksgröße

Der Bodenrichtwert bezieht sich auf eine Grundstücksgröße von 450 m². Das Bewertungsgrundstück hat eine Größe von 159 m². Der Bodenrichtwert wird an die Größe des Bewertungsgrundstücks angepasst.

Grundsätzlich gilt: Je kleiner eine Grundstücksfläche ist, umso geringer ist der absolute Bodenwert. Damit steigt aber auch die Nachfrage nach dem Grundstück, was einen höheren 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 450 m² ergibt sich ein Umrechnungskoeffizient von 1,01. Für das Bewertungsgrundstück mit einer Größe von 159 m² beträgt der Umrechnungskoeffizient rd. 1,11. Danach ermittelt sich der an die Größe des Bewertungsgrundstücks angepasste Bodenrichtwert wie folgt:

$$170,00 \text{ €/m}^2 \times (1,11/1,01) = \text{rd. } 187,00 \text{ €/m}^2$$

Grundstücksgestalt (Zuschnitt, Form)

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

Bei 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 vergleichsweise extremen Hanglage im Bereich des südöstlich angrenzenden Nachbargrundstücks Flurstück 22/1 und der nicht vorhandenen Außenanlage ergeben sich Nachteile in der Nutzung des Bewertungsgrundstücks.



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

Unter Berücksichtigung der Topographie und der nicht vorhandenen Außenanlage wird der an die Grundstücksgröße angepasste Bodenrichtwert angemessen um 20 % gemindert.

$$187,00 \text{ €/m}^2 \times 0,80 = \text{rd. } 150,00 \text{ €}$$

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 Beuerbach 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:

159 m ² x 150,00 €/m ²	= 23.850,00 €
Bodenwert	= 23.850,00 €
Bodenwert gerundet	= 23.800,00 €
	=====



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

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

ST.-NR. 004 802 60591

7 Ermittlung des 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.

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. 1.263,00 €/m² BGF (NHK 2010 = 684,00 €/m ²)
Garage	rd. 896,00 €/m² BGF (NHK 2010 = 485,00 €/m ²)

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

Baupreisindex

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

Baupreisindex zum Wertermittlungsstichtag wird bei zurückliegenden Stichtagen aus Jahreswerten interpoliert.



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

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

ST.-NR. 004 802 60591

Zuschlag für nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile

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

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

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

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

- **Normobjekt, besonders zu veranschlagende Bauteile**

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

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

Das Einfamilienhaus verfügt über keine besonders zu veranschlagenden Bauteile.

- **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. Besondere Einrichtungen sind nicht vorhanden.



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

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	2.000,00 €
Summe	12.000,00 €

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.

Gewichtung der standardbezogenen GND für das Einfamilienhaus

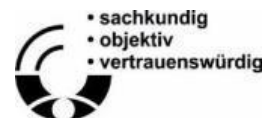
Standard	1	2	3	4	5
übliche GND [Jahre]	60	65	70	75	80

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.



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

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 1904 errichtete Wohnhaus wurde überwiegend in den Jahren 2016 bis 2020 modernisiert.

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

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	
		Durchgeführte Maßnahmen	Begründung
Dacherneuerung inklusive Verbesserung der Wärmedämmung	4	0,0	> 15 Jahre
Modernisierung der Fenster und Außentüren	2	1,0	
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	1,0	
Modernisierung des Innenausbaus, z.B. Decken, Fußböden, Treppen	2	2,0	
Wesentliche Verbesserung der Grundrissgestaltung	2	0,0	
Summe		7,0	

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

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 – 1904 = 121 Jahre) ergibt sich eine (vorläufige rechnerische) Restnutzungsdauer von (70 Jahre – 121 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.

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

Garage Baujahr unbekannt

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.

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.

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

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

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

Der Gutachterausschuss für Immobilienwerte für den Bereich des Rheingau-Taunus-Kreises hat in seinem Immobilienmarktbericht 2025 Sachwertfaktoren für Ein- und Zweifamilienhäuser ermittelt.

Für das Bewertungsgrundstück in einem Bodenwertniveau von 150 €/m² bis 199 €/m² mit einem vorläufigen Sachwert in Höhe von rd. 218.000 € ergibt sich (bei linearer Interpolation) ein Sachwertfaktor (Marktanpassungsfaktor) in Höhe von $k = 1,40$.

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 Hünstetten, Ortsteil Beuerbach, 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 auch unter sachverständiger Würdigung des in Ansatz gebrachten Objektzustands zum Wertermittlungsstichtag mit einem objektspezifischen Sachwertfaktor (Marktanpassungsfaktor) von $k = 1,40$ 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.

Das Bewertungsgrundstück wurde fast vollständig überbaut und verfügt außer dem Innenhof über keine Außenanlage. Die Gebäudeanlage hat eine überwiegend einfache Ausstattung und eine altersbedingt abgenutzte Bausubstanz. Im Obergeschoss beträgt die Geschosshöhe überwiegend nur 2,11 Meter, wodurch der Wohnwert erheblich gemindert wird.



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

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

ST.-NR. 004 802 60591

Aus den genannten Gründen ist zur Ermittlung des marktangepassten vorläufigen Sachwerts eine zusätzliche Marktanpassung durch einen sachverständig in Ansatz gebrachten marktüblichen Abschlag in Höhe von 10 % erforderlich.

marktübliche Zu- oder Abschläge	Zu- oder Abschlag
prozentuale Schätzung: -10,00 % von (305.061,40 €)	-30.506,14 €
Summe	-30.506,00 €

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.
Mietabweichungen (vgl. Pkt. 8.2 und Anlage 5)	-3.467,00 €
• Wohnung EG -1.014,00 €	
• Wohnung OG -1.113,00 €	
• Wohnung DG -1.340,00 €	
Unterhaltungsbesonderheiten	-10.000,00 €
• Unterhaltungsstau -10.000,00 €	
Summe	-13.467,00 €

Für den Unterhaltungsstau wird ein aus Sicherheitsgründen ein Wertansatz berücksichtigt, der sich insbesondere aufgrund der Ausführung erforderlicher Maßnahmen und der Materialwahl ändern kann. Wenn der Ansatz bezweifelt wird, wäre ein Bausachverständiger mit einer Kostenermittlung zu beauftragen.



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	Garage
Normalherstellungskosten (Basisjahr 2010)	=	684,00 €/m² BGF	485,00 €/m² BGF
Berechnungsbasis			
• Brutto-Grundfläche (BGF)	x	376,62 m²	17,88 m²
Zuschlag für nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile	+	0,00 €	0,00 €
Durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen im Basisjahr 2010	=	257.608,08 €	8.671,80 €
Baupreisindex (BPI) 02.04.2025 (2010 = 100)	x	184,7/100	184,7/100
Durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen am Stichtag	=	475.802,12 €	16.016,81 €
Regionalfaktor	x	1,000	1,000
Regionalisierte Herstellungskosten der baulichen Anlagen am Stichtag	=	475.802,12 €	16.016,81 €
Alterswertminderung			
• Modell		linear	linear
• Gesamtnutzungsdauer (GND)		70 Jahre	60 Jahre
• Restnutzungsdauer (RND)		26 Jahre	20 Jahre
• prozentual		62,86 %	66,67 %
• Faktor	x	0,3714	0,3333
vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen	=	176.712,91 €	5.338,40 €

vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen (ohne Außenanlagen) **rd. 182.051,00 €**

vorläufiger Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen **+ 12.000,00 €**

vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen **= 194.051,00 €**

beitragsfreier Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung) **+ 23.850,00 €**

vorläufiger Sachwert **= 217.901,00 €**

Sachwertfaktor **x 1,40**

= 305.061,00 €

Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge **- 30.506,00 €**

marktangepasster vorläufiger Sachwert **= 274.555,00 €**

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale **- 13.467,00 €**

Sachwert **= 261.088,00 €**

rd. 261.000,00 €



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 %		1,0			
Deckenkonstruktion und Treppen	11,0 %		1,0			
Fußböden	5,0 %		1,0			
Sanitäreinrichtungen	9,0 %		1,0			
Heizung	9,0 %			1,0		
Sonstige technische Ausstattung	6,0 %			1,0		
insgesamt	100,0 %	23,0 %	62,0 %	15,0 %	0,0 %	0,0 %

Beschreibung der ausgewählten Standardstufen

Außenwände	
Standardstufe 1	Holzfachwerk, Ziegelmauerwerk; Putz; kein oder deutlich nicht zeitgemäßer Wärmeschutz (vor ca. 1980)
Dach	
Standardstufe 2	einfache Betondachsteine oder Tondachziegel; nicht zeitgemäße Dachdämmung (vor ca. 1995)
Fenster und Außentüren	
Standardstufe 2	Zweifachverglasung (vor ca. 1995); Haustür mit nicht zeitgemäßem Wärmeschutz (vor ca. 1995)
Innenwände und -türen	
Standardstufe 2	massive tragende Innenwände, nicht tragende Wände in Leichtbauweise oder Fachwerk; leichte Türen, Stahlzargen
Deckenkonstruktion und Treppen	
Standardstufe 2	Holzbalkendecken mit Füllung, Kappendecken; Stahl- oder Hartholztreppen in einfacher Art und Ausführung
Fußböden	
Standardstufe 2	Linoleum-, Teppich-, Laminat- und PVC-Böden 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

DIPL.-ING
THOMAS
AUGUSTINI

Sanitäreinrichtungen	
Standardstufe 2	1 Bad mit WC, Dusche oder Badewanne; einfache Wand- und Bodenfliesen, teilweise gefliest
Heizung	
Standardstufe 3	elektronisch gesteuerte Fern- oder Zentralheizung, Niedertemperatur- oder Brennwertkessel
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: Doppel- und Reihenendhäuser
 Gebäudetyp: KG, EG, OG, ausgebautes DG

Berücksichtigung der Eigenschaften des zu bewertenden Gebäudes

Standardstufe	tabellierte NHK 2010 [€/m² BGF]	relativer Gebäude- standardanteil [%]	relativer NHK 2010-Anteil [€/m² BGF]
1	615,00	23,0	141,45
2	685,00	62,0	424,70
3	785,00	15,0	117,75
4	945,00	0,0	0,00
5	1.180,00	0,0	0,00
gewogene, standardbezogene NHK 2010 = 683,90 gewogener Standard = 2,0			

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

NHK 2010 für das Bewertungsgebäude = 683,90 €/m² BGF
 rd. 684,00 €/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



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 Bodenertragsanteil stellt somit die ewige Rentenrate des Bodenwerts dar.)

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

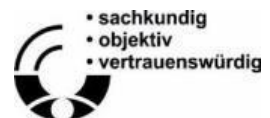
Der vorläufige **Ertragswert der baulichen Anlagen** wird durch Kapitalisierung (d. h. Zeitrentenbarwertberechnung) des (Rein)Ertragsanteils der baulichen und sonstigen Anlagen unter Verwendung des Liegenschaftszinssatzes und der Restnutzungsdauer ermittelt.

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

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

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

DIPL.-ING
THOMAS
AUGUSTINI



• 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

Aus der Anlage 4 beigefügten Wohnflächenberechnung sind die Wohn- und Nutzflächen zu ersehen. Danach hat das Wohnhaus eine vermietbare Wohnfläche von ca. 191,28 m².

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

Vergleiche Ausführungen unter Punkt 7.2.

Einfamilienhaus fiktives Baujahr **1981**

Gesamtnutzungsdauer GND 70 Jahre

Restnutzungsdauer RND 26 Jahre

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 Ertragswertermittlung wird auf der Grundlage der nachhaltig erzielbaren Nettokaltmiete durchgeführt. Der Ansatz für die zum Wertermittlungsstichtag **marktüblich erzielbare Miete** für das Bewertungsobjekt basiert auf Recherche des Sachverständigen in einschlägigen Maklerportalen.

Die Nachfrage nach Wohnraum war im Bereich der Gemeinde Hünstetten, Ortsteil Beuerbach, im Zeitraum von Juli 2024 bis Dezember 2024 überdurchschnittlich. Die durchschnittliche Quadratmeter-Angebotsmiete lag in dem Beobachtungs-zeitraum bei 11,38 €/m².

(Datenquelle: ImmobilienScout24, Immobilien Service, Berlin).

Unter Berücksichtigung der aktuellen Nachfrage sind am lokalen Markt die nachfolgenden Mieten erzielbar:

Größe	Kaltmiete je m ²	Streuungsintervall (90 %)
< 30 m ²	13,67 €	7,33 € - 20,00 €
> 30 - 60 m ²	11,51 €	8,33 € - 14,88 €
> 60 - 90 m ²	10,68 €	8,00 € - 14,41 €
> 90 - 120 m ²	10,98 €	7,00 € - 14,62 €
größer 120 m ²	11,43 €	5,64 € - 15,45 €

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

Für das zum Wertermittlungsstichtag vermietete Wohnhaus werden unter Berücksichtigung der immissionsbelasteten Lage, der einfachen bis mittleren Ausstattung, der Grundrissgestaltung sowie der aktuellen Nachfrage am örtlichen Vermietungsmarkt zum Wertermittlungsstichtag die folgende marktüblich erzielbare Nettokaltmiete in Ansatz gebracht:

Mieteinheit	Fläche	Anzahl	tatsächliche Nettokaltmiete		
			(€/m²) bzw. (€/Stk.)	monatlich (€)	jährlich (€)
Wohnung EG	70,08		6,50	455,52	5.466,24
Wohnung OG	76,92		6,50	499,98	5.999,76
Wohnung DG	44,28		5,75	254,61	3.055,32
Garage		1,00	40,00	40,00	480,00
	191,28	1,00		1.250,11	15.001,32

Mieteinheit	Fläche	Anzahl	marktüblich erzielbare Nettokaltmiete		
			(€/m²) bzw. (€/Stk.)	monatlich (€)	jährlich (€)
Wohnung EG	70,08		7,50	525,60	6.307,20
Wohnung OG	76,92		7,50	576,90	6.922,80
Wohnung DG	44,28		7,00	309,96	3.719,52
Garage		1,00	40,00	40,00	480,00
	191,28	1,00		1.452,46	17.429,52

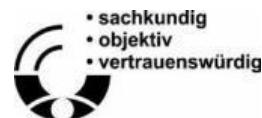
Die **tatsächliche Nettokaltmiete** weicht von der **marktüblich erzielbaren Nettokaltmiete jährlich um -2.428,20 € ab**. Die Ertragswertermittlung wird auf der Grundlage der marktüblich erzielbaren **Nettokaltmiete** durchgeführt (vgl. § 27 Abs. 1 ImmoWertV 21).

Jahresrohertrag = rd. **17.430,00 €**

(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.



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

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 (2,3 %)	
Wohnhaus jährlich	= 359,00 €
1 Garagenstellplatz	= 47,00 €
- Mietausfallwagnis 2 % bezogen auf den Jahresrohertrag	
2 % von 17.430,00 €	= 349,00 €
- kalkulatorische Instandhaltungskosten (16,0 %)	
14,00 €/m ² und Jahr x 191,28m ²	= 2.678,00 €
1 Garagenstellplatz	= <u>106,00 €</u>
- die Bewirtschaftungskosten betragen	= 3.539,00 €
(ca. 20,3 % des Jahresrohertrages von 17.430,00 €).	

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



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

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

ST.-NR. 004 802 60591

8.4 Jahresreinertrag (§ 31 Abs. 1 ImmoWertV 21)

Der Jahresreinertrag beträgt

17.430,00 € ./. 3.539,00 € = 13.891,00 €

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

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

In dem Immobilienmarktbericht 2025 des Gutachterausschusses für Immobilienwerte wurde für Ein- und Zweifamilienhausgrundstücke im Marktbereich 4, in dem die Gemeinde Hünstetten liegt, einen Liegenschaftszinssatz in Höhe $p = 1,2\%$ bei einer Standardabweichung von $\pm 0,9$ festgestellt. Die Angaben des Gutachterausschusses in dem Immobilienmarktbericht 2025 über den Liegenschaftszinssatz werden berücksichtigt.

Unter Beachtung der Lage des Objekts, des vergleichsweise kleinen Grundstücks ohne Außenanlage, der Ausstattung sowie der geringen Geschosshöhe im Obergeschoss und der daraus resultierenden Nutzungsmöglichkeiten erscheint eine Verwertung nur erschwert möglich. Entsprechend dem allgemein für vergleichbare Objekte in Ansatz gebrachten Liegenschaftszinssatz, mit dem der Verkaufswert vergleichbarer Grundstücke im Durchschnitt marktüblich verzinst wird, lege ich den folgenden Berechnungen einen objektspezifischen Liegenschaftszinssatz von $p = 2,1\%$ zugrunde.

Der in Ansatz gebrachte objektspezifische Liegenschaftszinssatz berücksichtigt die Nachfrage nach einem Grundstück mit einem Einfamilienhaus in mittlerer Lage mit altersbedingt abgenutzter Ausstattung sowie den beschriebenen Nutzungsbeeinträchtigungen.

Danach ergibt sich der Jahresreinertrag aus dem Bewertungsobjekt wie folgt:

Verzinsungsbetrag des Bodenwertes

2,1 % von 23.850,00 € = 501,00 €

Reinertragsanteil der baulichen Anlage

13.891,00 € ./. 501,00 € = 13.390,00 €

DIPL.-ING
THOMAS
AUGUSTINI



• sachkundig
• objektiv
• vertrauenswürdig

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

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

ST.-NR. 004 802 60591

8.5 Vorläufiger Ertragswert der baulichen und sonstigen Anlagen

Wie zuvor bereits erläutert, wird die wirtschaftliche Restnutzung des Objekts aufgrund des Unterhaltungszustandes mit **RND = 26 Jahre** angesetzt. Bei einem Liegenschaftszinssatz von $p = 2,1 \%$ wird der **Kapitalisierungsfaktor** (gem. § 34 ImmoWertV 21) mit **V = 19,878** analog dem Barwertfaktor einer jährlich nachschüssigen Rente in Ansatz gebracht.

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

$$19,878 \times 13.390,00 \text{ €} = 266.166,00 \text{ €}$$

8.6 Vorläufiger Ertragswert

Bodenwert im bebauten Zustand = 23.850,00 €

(siehe Nr. 6.3 dieses Gutachtens)

Ertragswert der baulichen Anlage = 266.166,00 €

Vorl. Ertragswert = 290.016,00 €

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

Die allgemeinen Wertverhältnisse wurden im Ertragswertverfahren durch die Verwendung des objektspezifischen Liegenschaftszinssatz nicht ausreichend berücksichtigt.

Die Gebäudeanlage hat eine überwiegend einfache Ausstattung und eine altersbedingt abgenutzte Bausubstanz. Im Obergeschoss beträgt die Geschosshöhe überwiegend nur 2,11 Meter, wodurch der Wohnwert erheblich gemindert wird.

Aus den genannten Gründen ist zur Ermittlung des marktangepassten vorläufigen Ertragswertes eine zusätzliche Marktanpassung durch einen sachverständig in Ansatz gebrachten marktüblichen Abschlag in Höhe von 10 % erforderlich.

marktübliche Zu- oder Abschläge	Zu- oder Abschlag
prozentuale Schätzung: -10,00 % von (290.016,00 €)	-29.001,60 €
Summe	-29.001,00 €



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.
Mietabweichungen (vgl. Pkt. 8.2 und Anlage 5)	-3.467,00 €
• Wohnung EG -1.014,00 €	
• Wohnung OG -1.113,00 €	
• Wohnung DG -1.340,00 €	
Unterhaltungsbesonderheiten	-10.000,00 €
• Unterhaltungsstau -10.000,00 €	
Summe	-13.467,00 €

8.9 Ertragswert

Vorläufiger Ertragswert	= 290.016,00 €
Marktanpassung marktüblichen Abschlag	./. = 29.001,00 €
bes. objektspez. Grundstücksmerkmale	./. = <u>13.467,00 €</u>
Ertragswert	= 247.548,00 €
Ertragswert gerundet	= <u>248.000,00 €</u>



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

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

ST.-NR. 004 802 60591

9 Verfahrensergebnisse und Verkehrswert (§ 194 BauGB)

Es wurde ermittelt für das mit einem **Einfamilienhaus und einer Garage** bebaute Grundstück in **65510 Hünstetten-Beuerbach, Wörsbachstraße 13**, der

Sachwert zu 261.000,00 €
(siehe Nr. 7.6 dieses Gutachtens)

Ertragswert zu 248.000,00 €
(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.

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 einer Garage bebaute Grundstück in 65510 Hünstetten-Beuerbach, Wörsbachstraße 13, kann aus dem Sachwert in Höhe von

261.000,00 €

abgeleitet werden.

9.1 Berücksichtigung der Marktlage

Das Wohnhausgrundstück liegt in einem Mischgebiet der Gemeinde Hünstetten, Ortsteil Beuerbach. 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 einfache bis mittlere und altersbedingt angemessene Ausstattung bei normaler Flächeneffizienz sowie Nutzerorientierung verfügt.

Der ermittelte Sachwert in Höhe von 261.000,00 € entspricht zum Wertermittlungsstichtag unter Berücksichtigung eine Wohn-/Nutzfläche des Wohnhauses von ca. 191,28 m² einem Gebädefaktor von rd. 1.364,00 €/m² und einem Rohertragsfaktor von rd. 15,0-fachen der angemessenen Jahresrohmiete. Auch die Nettoanfangsrendite mit 6,7 % liegt ebenfalls im Rahmen von vergleichbaren Objekten.



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

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

ST.-NR. 004 802 60591

In dem Immobilienmarktbericht 2025 hat der Gutachterausschuss für Immobilienwerte für den Bereich des Rheingau-Taunus-Kreises einen Gebäudefaktor für Ein- und Zweifamilienhäuser mit einer Wohnfläche von i.M. 163 m², Bodenrichtwertbereich von 150 €/m² bis 199 €/m², Gebäudefaktoren von 1.300 €/m² bis 3.800 €/m² und im Mittel von 2.470,00 €/m² ermittelt. Der Wertunterschied zu dem Wertermittlungsobjekt resultiert insbesondere aus dem vergleichsweise kleine Bewertungsgrundstück, der Ausstattung und der geringen Geschosshöhe im Obergeschoss des Wohnhauses.

Unter Berücksichtigung der im Jahr 2024 mäßigen Nachfrage nach Grundstücken im Ortsteil Beuerbach, die mit einem Einfamilienhaus auf einem vergleichsweise kleinen Grundstück ohne Außenanlage bebaut sind, der vergleichsweise einfachen bis mittleren Ausstattung und der altersbedingt abgenutzten Bausubstanz des Bewertungsobjekts, ist der in dem vorliegenden Gutachten ermittelte Sachwert auch unter Berücksichtigung der vom Gutachterausschuss festgestellten Gebäudefaktoren marktgerecht.

Relative Werte (bezogen auf 191,28 m ² WF) aus dem Sachwert von 261.000 €	
relativer Bodenwert:	rd. 125,00 €/m ² WF
relative besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale:	rd. 70,00 €/m ² WF
relativer (Sach-) Verkehrswert:	1.364,00 €/m² WF
(Sach-) Verkehrswert/Rohhertrag:	15,0
(Sach-) Verkehrswert/Reinertrag:	18,8

9.2 Verkehrswert

Der **Verkehrswert** für das mit einem **Einfamilienhaus und einer Garage** bebaute Grundstück in **65510 Hünstetten-Beuerbach, Wörsbachstraße 13**, wird zum **Stichtag 2. April 2025**, mit rd.

260.000,00 €

(in Worten: zweihundertsechzigtausend EURO)

geschätzt.



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

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

ST.-NR. 004 802 60591

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 7. Mai 2025



Dipl.-Ing. Thomas Augustini

Das vorstehende Gutachten umfasst 62 Blatt einschließlich 5 Anlagen und wurde in 4 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: Berechnung des Barwertes der Mietabweichung
- Anlage 6: Fotoaufnahmen



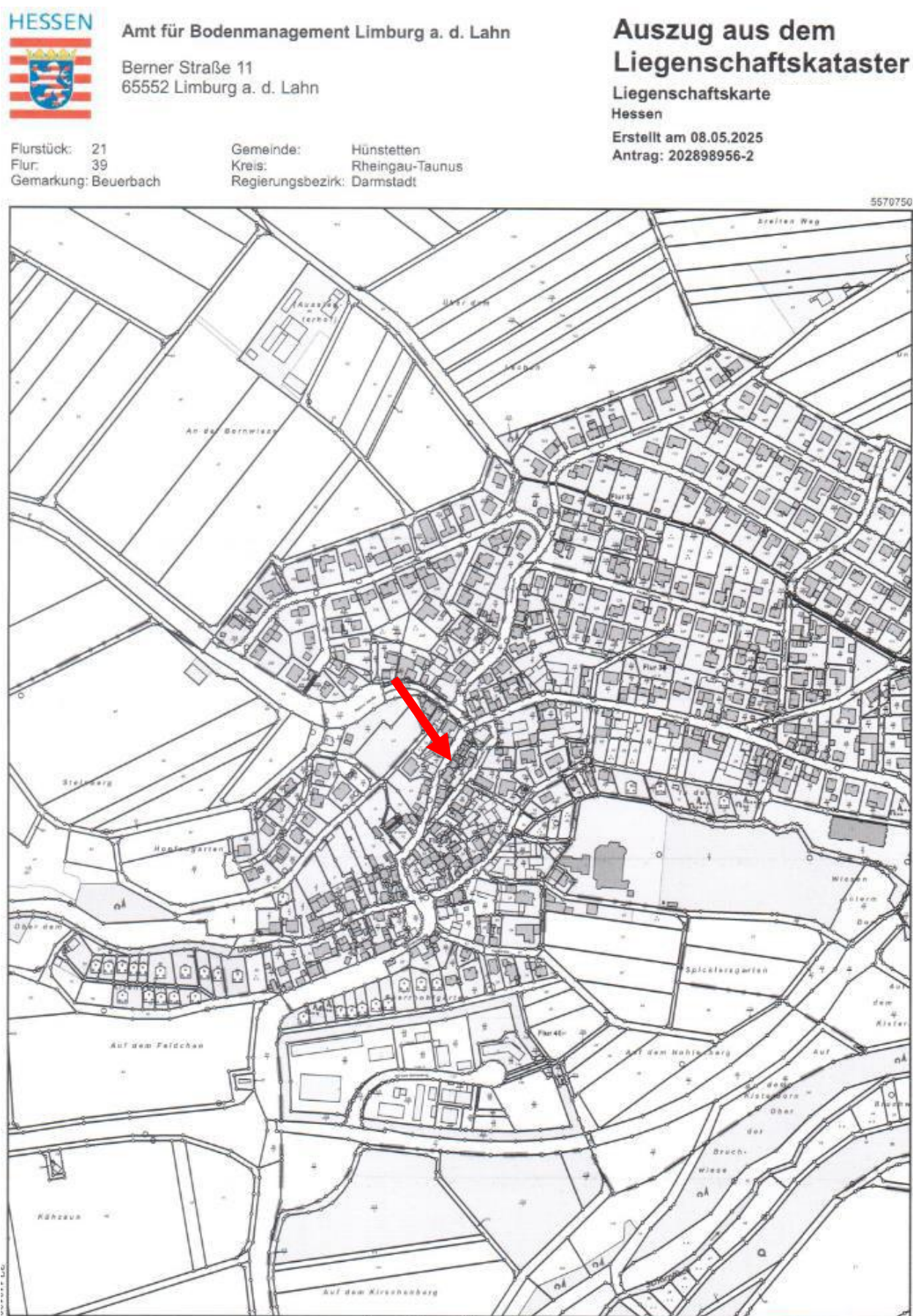
VON DER IHK WIESBADEN
ÖFFENTLICH BESTELLTER
UND VEREIDIGTER
SACHVERSTÄNDIGER FÜR
DIE BEWERTUNG VON
BEBAUTEN UND
UNBEBAUTEN
GRUNDSTÜCKEN.

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

ST.-NR. 004 802 60591

DIPL.-ING
THOMAS
AUGUSTINI

Anlage 1: Übersichtskarte mit Kennzeichnung der Lage des Bewertungsgrundstücks



Anlage 2: Liegenschaftskarte mit Kennzeichnung des Bewertungsgrundstücks



Amt für Bodenmanagement Limburg a. d. Lahn

Berner Straße 11
65552 Limburg a. d. Lahn

Auszug aus dem Liegenschaftskataster

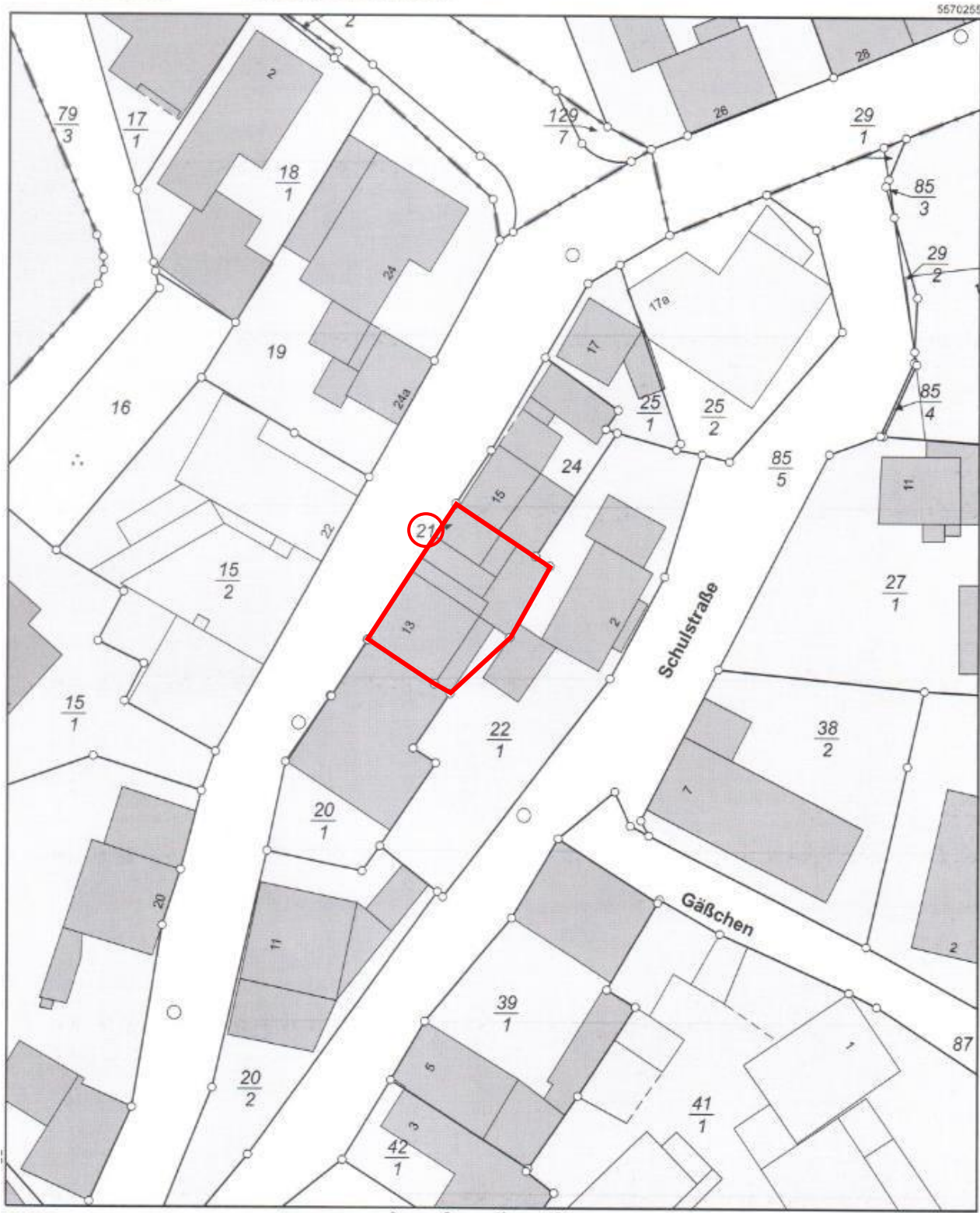
Liegenschaftskarte
Hessen

Erstellt am 08.05.2025

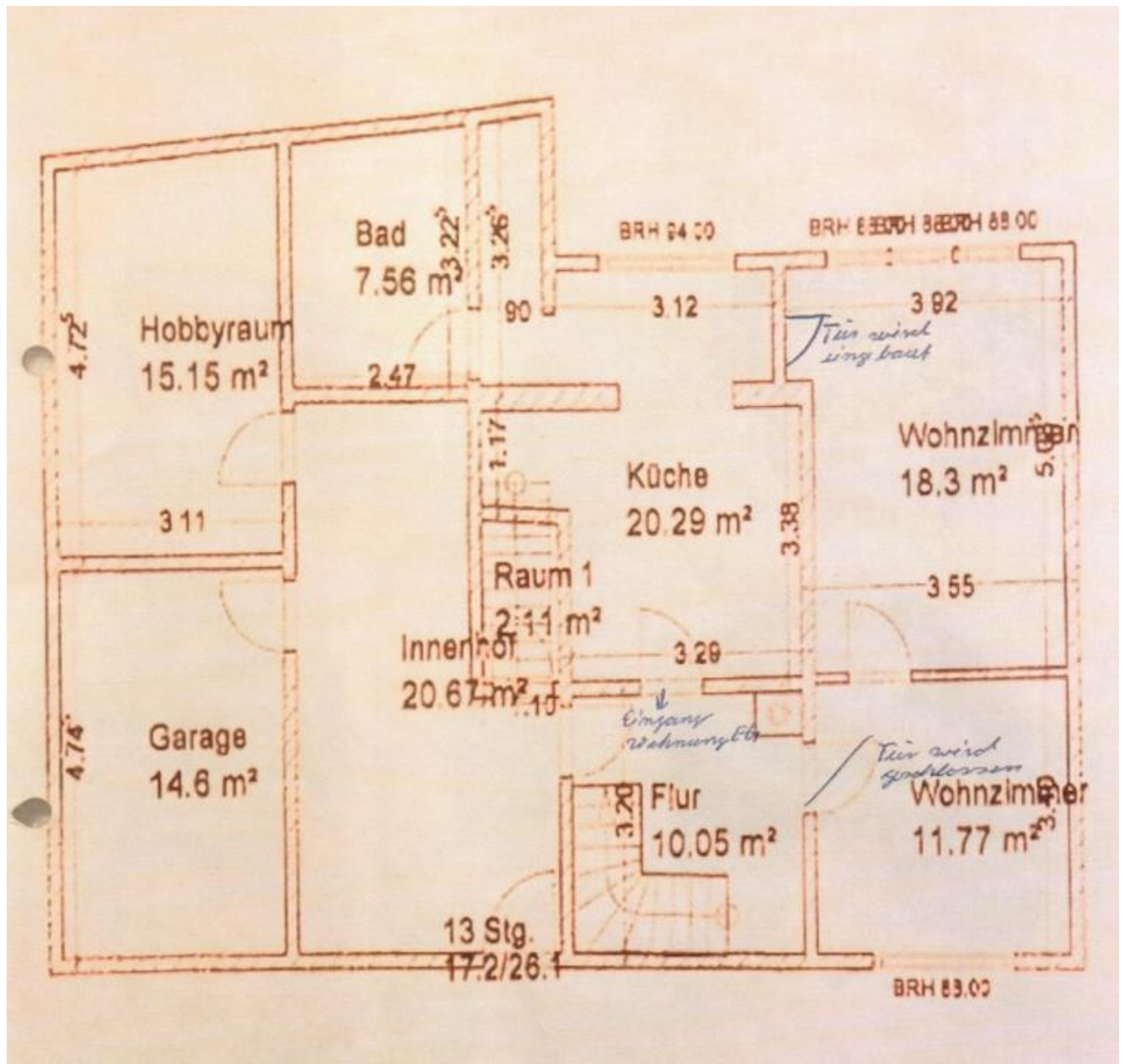
Antrag: 202898956-1

Flurstück: 21
Flur: 39
Gemarkung: Beuerbach

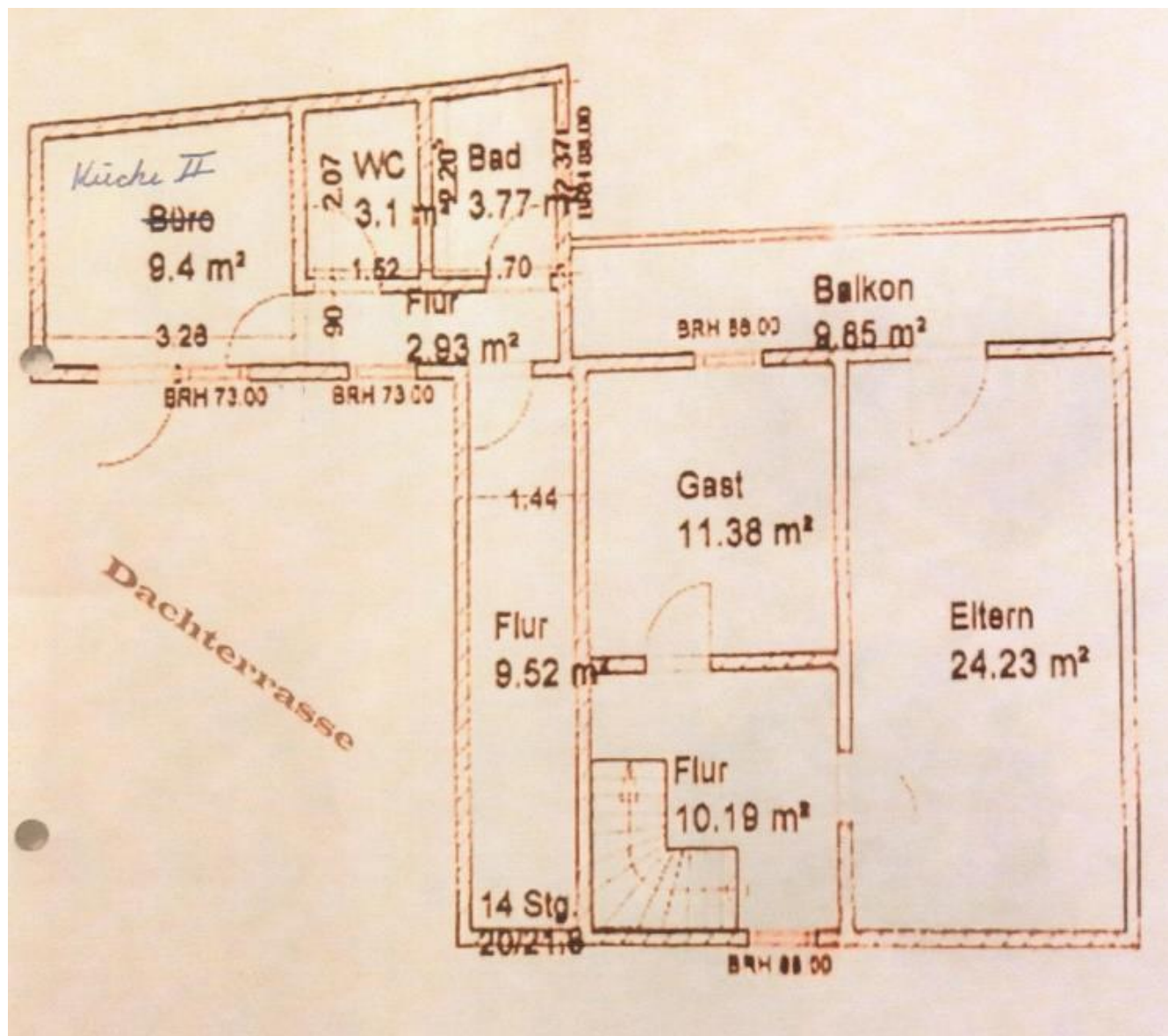
Gemeinde: Hünstetten
Kreis: Rheingau-Taunus
Regierungsbezirk: Darmstadt



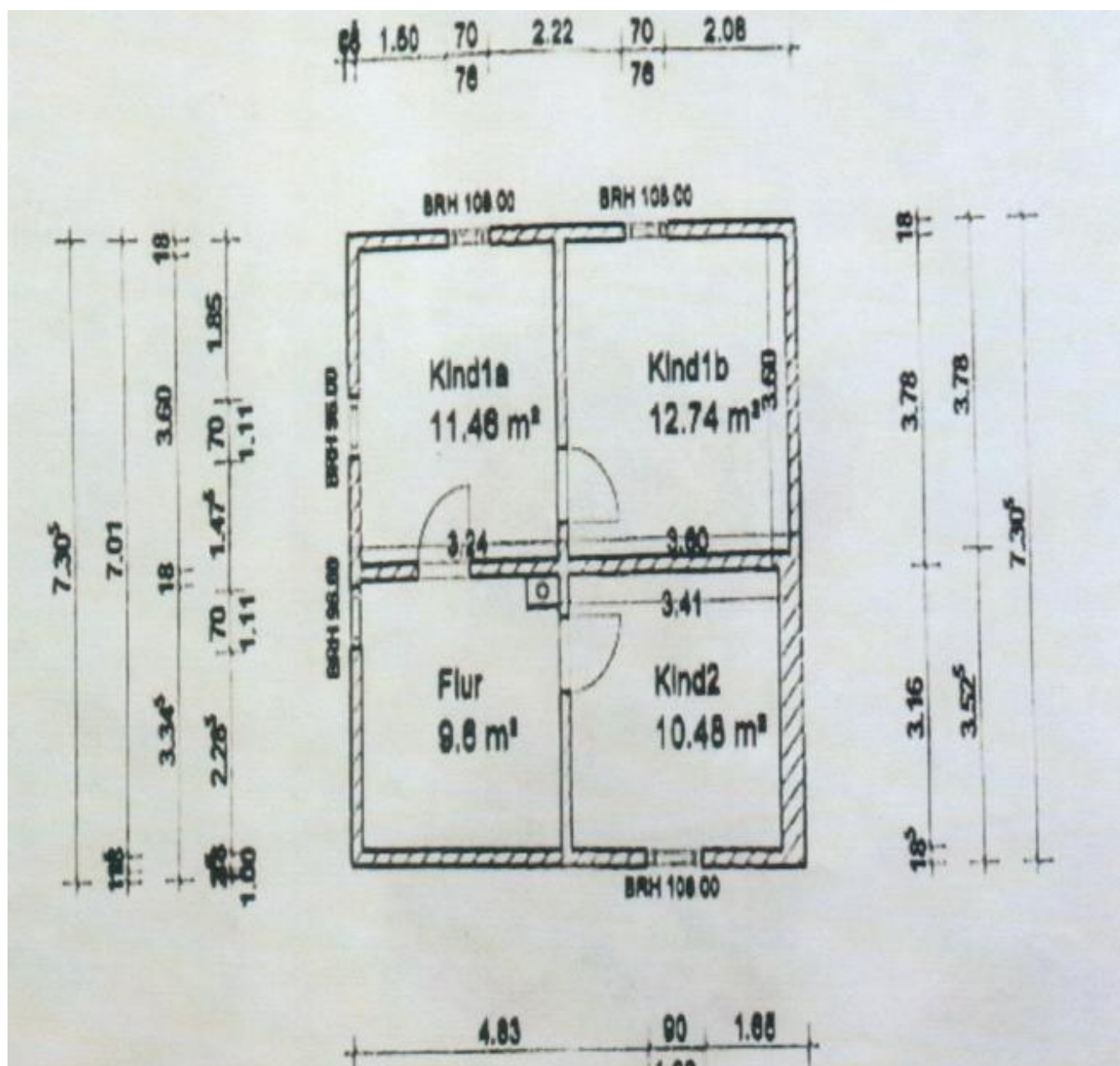
Anlage 3: Grundriss – Erdgeschoss



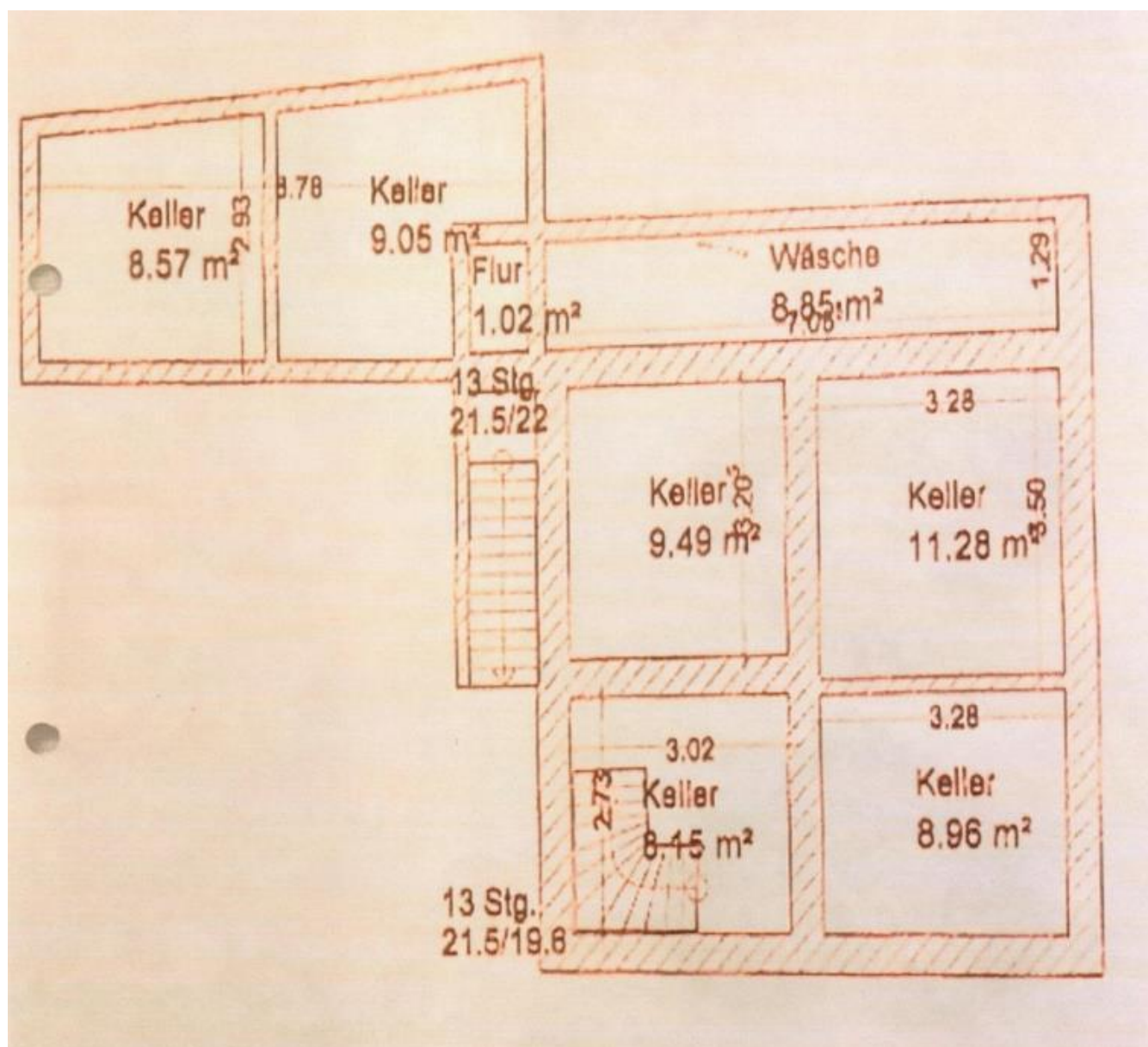
Grundriss –Obergeschoss



Grundriss – Dachgeschoss



Grundriss – Kellergeschoss



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

Die Gebäude -Grundfläche und die Wohn- und Nutzflächen des Wohnhauses werden entsprechend einer von der Eigentümerin (Schuldnerin) überlassenen Wohnflächenberechnung vom 17.04.2013 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.

1. Kellergeschoss**Brutto-Grundfläche:**

(Rohbaumaße plus 3.0 cm Außenputz)

$$14.8 \times 1.84 + 0.14 \times 8.82 + 7.26 \times 1.95 - \frac{1}{2} \times 7.26 \times 0.699 + 7.85 \times 6.95 - \frac{1}{2} \times 0.119 \times 7.65 + 3.49 \times 0.18 + 0.03 \times (1 \times 7.65 + 1 \times 8.83 + 1 \times 7.51 + 1 \times 1.95 + 1 \times 7.29 + 1 \times 3.09 + 1 \times 5.94 + 1 \times 0.14 + 1 \times 0.03 + 2 \times 3.49 + 1 \times 0.18 + 1 \times 0.965 + 1 \times 6.83) = 95.09 \text{ m}^2$$

Netto-Grundflächen:

(Rohbaumaße minus jeweiliger Innenputzstärke)

*Nutzfläche (a) überdeckt und allseitig in voller Höhe umschlossen:**NF - Wohnen und Aufenthalt (a)*

Keller (1.5 cm Putz)	$3.02 \times 3.2 - (0.015 \times (3.02 + 3.2 + 3.02 + 3.2))$	=	9.49 m ²
Wäsche (1.5 cm Putz)	$1.29 \times 7.06 - (0.015 \times (1.29 + 7.06 + 1.29 + 7.06))$	=	8.85 m ²
Keller (1.5 cm Putz)	$3.5 \times 3.28 - (0.015 \times (3.5 + 3.28 + 3.5 + 3.28))$	=	11.28 m ²
Keller (1.5 cm Putz)	$3.28 \times 2.81 - \frac{1}{2} \times 0.051 \times 3.28 - (0.015 \times (2.81 + 3.28 + 2.76 + 3.28))$	=	8.96 m ²
Keller (1.5 cm Putz)	$\frac{1}{2} \times 0.339 \times 3.52 + 1.35 \times 3.52 + 1.6 \times 2.44 - (0.015 \times (1.08 + 1.6 + 2.44 + 2.95 + 3.54 + 1.69))$	=	9.05 m ²
Flur (1.5 cm Putz)	$0.84 \times 1.29 - (0.015 \times (0.84 + 1.29 + 0.84 + 1.29))$	=	1.02 m ²
Keller (1.5 cm Putz)	$3.02 \times 2.78 - \frac{1}{2} \times 0.047 \times 3.02 - (0.015 \times (2.78 + 3.02 + 2.73 + 3.02))$	=	8.15 m ²
Keller (1.5 cm Putz)	$3.08 \times 2.93 - \frac{1}{2} \times 3.08 \times 0.297 - (0.015 \times (2.93 + 3.08 + 2.63 + 3.08))$	=	8.39 m ²

NF - Wohnen und Aufenthalt (a) gesamt = 65.18 m²

Erdgeschoss

Brutto-Grundfläche:

(Rohbaumaße plus 3.0 cm Außenputz)

$$14.6 \times 8.96 - \frac{1}{2} \times 0.227 \times 14.6 + 7.2 \times 1.95 - \frac{1}{2} \times 7.2 \times 0.694 + 0.03 \times (1 \times 14.6 + 1 \times 8.96 + 1 \times 7.4 + 1 \times 1.95 + 1 \times 7.23 + 1 \times 8.99) = 142.22 \text{ m}^2$$

Netto-Grundflächen:

(Rohbaumaße minus jeweiliger Innenputzstärke)

Nutzfläche (a) überdeckt und allseitig in voller Höhe umschlossen:

NF - Wohnen und Aufenthalt (a)

Küche (1.5 cm Putz)	$\frac{1}{2} \times 1.28 \times 0.068 + 0.711 \times 0.068 + 1.17 \times 1.99 + \frac{1}{2} \times 0.0867 \times 0.9 + 2.38 \times 0.9 + 0.879 \times 1.99 + 1.63 \times 2.43 + 0.541 \times 2.55 + 0.575 \times 1.42 + 0.945 \times 1.24 + 2.14 \times 3.29 - (0.015 \times (3.12 + 1.42 + 0.575 + 0.31 + 0.945 + 3.38 + 3.29 + 2.14 + 1.28 + 1.17 + 1.99 + 0.31 + 1.99 + 3.26 + 0.904 + 2.47 + 0.18 + 0.541))$	=	20.29 m ²
Garage (1.5 cm Putz)	$3.11 \times 4.79 - \frac{1}{2} \times 0.0484 \times 3.11 - (0.015 \times (3.11 + 4.75 + 3.11 + 4.79))$	=	14.60 m²
Hobbyraum (1.5 cm Putz)	$3.11 \times 5.02 - \frac{1}{2} \times 3.11 \times 0.3 - (0.015 \times (5.02 + 3.11 + 4.72 + 3.12))$	=	14.91 m²
Innenhof (1.5 cm Putz)	$\frac{1}{2} \times 3.75 \times 0.0583 + 3.14 \times 3.75 + 3.69 \times 2.47 - (0.015 \times (3.75 + 6.83 + 2.47 + 0.13 + 3.56 + 1.28 + 3.2))$	=	20.67 m²
Flur (1.5 cm Putz)	$3.29 \times 3.25 - \frac{1}{2} \times 0.0512 \times 3.29 - 0.68 \times 0.54 - (0.015 \times (3.25 + 3.29 + 3.2 + 3.29))$	=	10.05 m ²
Wohnzimmer (1.5 cm Putz)	$3.55 \times 5.08 + 0.37 \times 1.42 - (0.015 \times (5.08 + 3.55 + 3.66 + 0.37 + 1.42 + 3.92))$	=	18.30 m ²
Wohnzimmer (1.5 cm Putz)	$3.55 \times 3.4 - \frac{1}{2} \times 0.0552 \times 3.55 - (0.015 \times (3.4 + 3.55 + 3.35 + 3.55))$	=	11.77 m ²
Tr (1.5 cm Putz)	$1.1 \times 2.03 - \frac{1}{2} \times 0.0584 \times 1.1 - (0.015 \times (1.1 + 2.03 + 1.1 + 1.97))$	=	2.11 m ²
Bad (1.5 cm Putz)	$2.47 \times 3.25 - \frac{1}{2} \times 2.47 \times 0.238 - (0.015 \times (3.25 + 2.47 + 3.01 + 2.48))$	=	7.56 m ²

$$NF - \text{Wohnen und Aufenthalt (a) gesamt} = \underline{\underline{\del{120.26 \text{ m}^2}}}$$

70,08 m²

1. Obergeschoss

Brutto-Grundfläche:

(Rohbaumaße plus 3.0 cm Außenputz)

$$14.6 \times 0.211 + 9 \times 7.09 - \frac{1}{2} \times 0.14 \times 9 + 7.2 \times 3.62 - \frac{1}{2} \times 7.2 \times 0.703 + 1.48 \times 0.18 + 0.03 \times (1 \times 9 + 1 \times 8.78 + 1 \times 0.18 + 1 \times 1.48 + 1 \times 7.22 + 1 \times 3.62 + 1 \times 7.23 + 1 \times 3.12 + 1 \times 5.6 + 1 \times 6.95) + 7.22 \times 1.48 + 0.03 \times (7.22 + 1.48 + 7.22 + 1.48) = 102.84 \text{ m}^2$$

Netto-Grundflächen:

(Rohbaumaße minus jeweiliger Innenputzstärke)

Nutzfläche (a) überdeckt und allseitig in voller Höhe umschlossen:

NF - Wohnen und Aufenthalt (a)

Flur (1.5 cm Putz)	$0.9 \times 3.4 - (0.015 \times (0.9 + 3.4 + 0.9 + 3.4))$	=	2.93 m ²
Flur (1.5 cm Putz)	$1.44 \times 6.8 - \frac{1}{2} \times 0.0224 \times 1.44 - (0.015 \times (1.44 + 6.77 + 1.44 + 8.8))$	=	9.52 m ²
Bad (1.5 cm Putz)	$1.7 \times 2.37 - \frac{1}{2} \times 1.7 \times 0.166 - (0.015 \times (1.71 + 2.37 + 1.7 + 2.2))$	=	3.77 m ²
Flur (1.5 cm Putz)	$3.29 \times 3.18 - \frac{1}{2} \times 0.0512 \times 3.29 - (0.015 \times (3.18 + 3.29 + 3.12 + 3.29))$	=	10.19 m ²
WC (1.5 cm Putz)	$1.52 \times 2.19 - \frac{1}{2} \times 1.52 \times 0.148 - (0.015 \times (2.04 + 1.53 + 2.19 + 1.52))$	=	3.10 m ²
Eltern (1.5 cm Putz)	$3.55 \times 6.94 - \frac{1}{2} \times 0.0552 \times 3.55 - (0.015 \times (6.94 + 3.55 + 6.88 + 3.55))$	=	24.23 m ²
Gast (1.5 cm Putz)	$3.52 \times 3.29 - (0.015 \times (3.52 + 3.29 + 3.52 + 3.29))$	=	11.38 m ²
Büro (1.5 cm Putz)	$3.26 \times 3.1 - \frac{1}{2} \times 3.26 \times 0.318 - (0.015 \times (3.1 + 3.26 + 2.78 + 3.28))$	=	9.40 m ²
Balkon (1.5 cm Putz)	$7.22 \times 1.36 - 0.015 \times (7.22 + 1.36 + 7.22 + 1.36)$	=	2,40 m ² 9.59 m²

NF - Wohnen und Aufenthalt (a) gesamt

76,92 m² ~~84,18 m²~~

2. Obergeschoss

Brutto-Grundfläche: (Rohbaumaße plus 3.0 cm Außenputz)

$$7,38 \times 0,295 + \frac{1}{2} \times 0,115 \times 7,38 - \frac{1}{2} \times 0,0028 \times 0,13 + 7,01 \times 7,38 + 0,03 \times (1 \times 7,38 + 1 \times 7,3 + 1 \times 7,38 + 1 \times 7,01 + 1 \times 0,13) = 54,35 \text{ m}^2$$

Netto-Grundflächen: (Rohbaumaße minus jeweiliger Innenputzstärke)

Nutzfläche (a) überdeckt und allseitig in voller Höhe umschlossen:

NF - Wohnen und Aufenthalt (a)

Flur (1,5 cm Putz)	$3,24 \times 3,1 - \frac{1}{2} \times 0,0504 \times 3,24 - 0,35 \times 0,52 - (0,015 \times (3,1 + 3,24 + 3,05 + 3,24))$	=	9,60 m ²
-----------------------	--	---	---------------------

Kind2 (1,5 cm Putz)	$3,41 \times 3,16 - \frac{1}{2} \times 0,053 \times 3,41 - (0,015 \times (3,16 + 3,41 + 3,1 + 3,41))$	=	10,48 m ²
------------------------	---	---	----------------------

Kind1b (1,5 cm Putz)	$3,6 \times 3,6 - (0,015 \times (3,6 + 3,6 + 3,6 + 3,6))$	=	12,74 m ²
-------------------------	---	---	----------------------

Kind1a (1,5 cm Putz)	$3,6 \times 3,24 - (0,015 \times (3,6 + 3,24 + 3,6 + 3,24))$	=	11,46 m ²
-------------------------	--	---	----------------------

<i>NF - Wohnen und Aufenthalt (a) gesamt</i>		=	<u>44,28 m²</u>
--	--	---	----------------------------

Anlage 5: Berechnung des Barwertes der Mietabweichungen

Berechnung des Barwerts der Mietabweichungen (Mindermieten)							
Objektart:		Einfamilienhaus					
Lage im Objekt:		Mieteinheit Nr. 1					
Art der Nutzung:		Wohnung					
Wohnfläche:		70,08 m²					
Vertragsart:		frei finanziert Wohnraum					
vereinbarte Mietanpassung:		keine (§ 558 BGB)					
geschätzter jährlicher Anstieg der marktüblichen Miete:		1,50 %					
gewählter Abzinsungszinssatz:		2,00 %					
marktübliche Miete:		7,50 € / m² (am Wertermittlungsstichtag für frei finanzierten Wohnraum)					
tatsächliche Miete:		6,50 € / m²					
letzte Mietanpassung:		01.04.2025					
Bindung an die derzeitige Miete:		30.06.2026					
Baujahr / geschätzte RND:		1904 / 26 Jahre					
Miete 3 Jahre vor Ablauf der Bindung an die derzeitige Miete³		nicht bekannt					
Hinweis:		Vom Programm werden die Abweichungen „tatsächliche Miete“ - „marktübliche Miete“ monatsweise vorschüssig berechnet und einzeln auf den Wertermittlungsstichtag abgezinst. Dieser Ausdruck enthält jedoch nur die für die jeweils in der ersten Spalte angegebenen Zeiträume addierten (Summen)Werte.					
Berechnung der abgezinsten Mindermiete vom 02.04.2025 - 30.06.2026							
	tatsächliche Miete pro Monat		marktübliche Miete pro Monat		Mietdifferenzen		
Zeitraum	€/m²	€	€/m²	€	€/Zeitraum	€/Zeitraum (abgezinst)	€ gesamt (abgezinst)
01.05.2025 -31.12.2025	6,50	455,52	7,50	525,60	-560,64	-556,50	-556,50
01.01.2026 -30.06.2026	6,50	455,52	7,61	533,31	-466,74	-457,93	-1.014,43
01.07.2026 -	7,61	533,31	7,61	533,31			-1.014,43
Summe der abgezinsten Mietdifferenzen							-1.014,43

Berechnung des Barwerts der Mietabweichungen (Mindermieten) vom 14.05.2025

Objektart:	Einfamilienhaus
Lage im Objekt:	Mieteinheit Nr. 2
Art der Nutzung:	Wohnung
Wohnfläche:	76,92 m ²
Vertragsart:	frei finanzierter Wohnraum
vereinbarte Mietanpassung:	keine (§ 558 BGB)
geschätzter jährlicher Anstieg der marktüblichen Miete:	1,50 %
gewählter Abzinsungszinssatz:	2,00 %
marktübliche Miete:	7,50 € / m ² (am Wertermittlungsstichtag für frei finanzierten Wohnraum)
tatsächliche Miete:	6,50 € / m ²
letzte Mietanpassung:	01.04.2025
Bindung an die derzeitige Miete:	30.06.2026
Baujahr / geschätzte RND:	1904 / 26 Jahre
Miete 3 Jahre vor Ablauf der Bindung an die derzeitige Miete ³	nicht bekannt
Hinweis:	Vom Programm werden die Abweichungen „tatsächliche Miete“ - „marktübliche Miete“ monatsweise vorschüssig berechnet und einzeln auf den Wertermittlungsstichtag abgezinst. Dieser Ausdruck enthält jedoch nur die für die jeweils in der ersten Spalte angegebenen Zeiträume addierten (Summen)Werte.

Berechnung der abgezinsten Mindermiete vom 02.04.2025 - 30.06.2026

	tatsächliche Miete pro Monat		marktübliche Miete pro Monat		Mietdifferenzen		
Zeitraum	€/m²	€	€/m²	€	€/Zeitraum	€/Zeitraum (abgezinst)	€ gesamt (abgezinst)
01.05.2025 -31.12.2025	6,50	499,98	7,50	576,90	-615,36	-610,83	-610,83
01.01.2026 -30.06.2026	6,50	499,98	7,61	585,36	-512,28	-502,59	-1.113,42
01.07.2026 -	7,61	585,36	7,61	585,36			-1.113,42
Summe der abgezinsten Mietdifferenzen							-1.113,42

Berechnung des Barwerts der Mietabweichungen (Mindermieten)

Objektart:	Einfamilienhaus
Lage im Objekt:	Mieteinheit Nr. 3
Art der Nutzung:	Wohnung
Wohnfläche:	44,28 m ²
Vertragsart:	frei finanzierter Wohnraum
vereinbarte Mietanpassung:	keine (§ 558 BGB)
geschätzter jährlicher Anstieg der marktüblichen Miete:	1,50 %
gewählter Abzinsungszinssatz:	2,00 %
marktübliche Miete:	7,00 € / m ² (am Wertermittlungsstichtag für frei finanzierten Wohnraum)
tatsächliche Miete:	5,75 € / m ²
letzte Mietanpassung:	01.04.2025
Bindung an die derzeitige Miete:	30.06.2026
Baujahr / geschätzte RND:	1904 / 26 Jahre
Miete 3 Jahre vor Ablauf der Bindung an die derzeitige Miete ³	nicht bekannt
Hinweis:	Vom Programm werden die Abweichungen „tatsächliche Miete“ - „marktübliche Miete“ monatsweise vorschüssig berechnet und einzeln auf den Wertermittlungsstichtag abgezinst. Dieser Ausdruck enthält jedoch nur die für die jeweils in der ersten Spalte angegebenen Zeiträume addierten (Summen)Werte.

Berechnung der abgezinsten Mindermiete vom 02.04.2025 - 30.06.2029

	tatsächliche Miete pro Monat		marktübliche Miete pro Monat		Mietdifferenzen		
Zeitraum	€/m²	€	€/m²	€	€/Zeitraum	€/Zeitraum (abgezinst)	€ gesamt (abgezinst)
01.05.2025 -31.12.2025	5,75	254,61	7,00	309,96	-442,80	-439,51	-439,51
01.01.2026 -30.06.2026	5,75	254,61	7,10	314,39	-358,68	-351,92	-791,43
01.07.2026 -31.12.2026	6,90	305,53	7,10	314,39	-53,16	-51,66	-843,09
01.01.2027 -31.12.2027	6,90	305,53	7,21	319,26	-164,76	-157,67	-1.000,76
01.01.2028 -31.12.2028	6,90	305,53	7,32	324,13	-223,20	-209,33	-1.210,09
01.01.2029 -30.06.2029	6,90	305,53	7,43	329,00	-140,82	-130,13	-1.340,22
01.07.2029 -	7,43	329,00	7,43	329,00			-1.340,22
Summe der abgezinsten Mietdifferenzen							-1.340,22

Berechnung des Barwerts der Mietabweichungen (Mindermieten)				
Objektadresse:		Wörsbachstraße 13 65510 Hünstetten-Beuerbach		
Bewertungseinheit:		Gesamtfläche		
Zusammenstellung der Barwerte aller Mietabweichungen				
LfdNr	Mieteinheit (Gebäude / Art der Nutzung / Lage im Objekt)			Summe der abgez. Mietdiff. (rd. in €)
1	Einfamilienhaus	Wohnung	EG	-1.014,-
2	Einfamilienhaus	Wohnung	OG	-1.113,-
3	Einfamilienhaus	Wohnung	DG	-1.340,-
Barwert aller Mietabweichungen				-3.467,-

Anlage 6: **Fotoaufnahmen**

Foto1: **Ansicht des Wohnhauses und der Garage von der Wörsbachstraße**



Foto 2: **Ansicht des Wohnhauses von Südosten**



Foto 3: Wohnzimmer im 1. Obergeschoss



Foto 4: Schlafzimmer im Erdgeschoss



Foto 5: Kinderzimmer im 2. Obergeschoss



Foto 6: Küche im 1. Obergeschoss



Foto 7: WC im 1. Obergeschoss



Foto 8: Bad im 1. Obergeschoss



Foto 9: Bad im Erdgeschoss



Foto 10: Küche im Erdgeschoss

