

FRANZISKA ROST-WOLF

Dipl.-Ing. Architektin

Von der Architekten- und Stadtplanerkammer Hessen öffentlich bestellte und vereidigte
Sachverständige für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken



ROST_WOLF PartG mbB

Gluckstraße 27 H, 60318 Frankfurt am Main

Telefon: +49 69 130 238 71, Telefax: +49 69 506 967 87, E-Mail: info@rost-wolf.de; rost-wolf.de

GUTACHTEN

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



Zweck	Feststellung des Verkehrswerts in der Zwangsversteigerungssache	
Objektart	Einfamilienhaus	
Adresse	Hauptstraße 69 A, 65396 Walluf	
Auftraggeber	Amtsgericht Wiesbaden, 61 K 27/23	
Projektnummer / Stichtag	23027_HAU69A	25.07.2023
Verkehrswert	<u>650.000, -- EUR</u>	

Ausfertigung Nr.: _____

Dieses Gutachten besteht aus 50 Seiten inkl. 14 Anlagen mit insgesamt 4
Seiten. Das Gutachten wurde in fünf Ausfertigungen erstellt, davon eine für
meine Unterlagen.



Zusammenfassung der Ergebnisse

Auftraggeber	Amtsgericht Wiesbaden
Zweck der Bewertung	Feststellung des Verkehrswerts in der Zwangsversteigerungssache
Stichtag der Wertermittlung	25.07.2023 (Ortsbesichtigung)
Liegenschaft	Hauptstraße 69 A, 65396 Walluf
Bewertungsgegenstand	Gebäude- und Freifläche, bebaut
Objektart	Einfamilienhaus
Katasterangaben / Grundstücksgröße	Gemeinde Walluf, Gemarkung Niederwalluf, Flur 11, Flurstück 185/29; 464 m²
Baulasten	Keine Eintragungen
Denkmalschutz	Eintragungen vorhanden
Altflächenkataster	Keine Eintragungen
Baujahr	Ca. 2012
Modernisierungsgrad	Nicht bzw. nicht wesentlich modernisiert
Endenergiebedarfs- Kennwert	Kein Energieausweis vorliegend
Bruttogrundfläche (DIN 277 r + s)	Ca. 240 m²
Wohnfläche (Bauakte)	Ca. 140 m²
Werte	Siehe nachfolgende Tabelle

Grundbuch von Niederwalluf, Blatt 1658, lfd. Nr.	Bewertungs- gegenstand	Größe [m²]	Bodenwert	Markt- angepasster vorläufiger Sachwert	Besondere objekt- spezifische Grundstücks- merkmale	Sachwert (maßgebliches Verfahren)	Zu-/Abschlag zur Rundung	Verkehrswert
1	Gebäude- und Freifläche	464	236.000 €	841.023 €	-192.000 €	649.000 €	1.000 €	<u>650.000 €</u>



Inhaltsverzeichnis

1	Allgemeine Angaben	5
1.1	Angaben zum Bewertungsobjekt	5
1.2	Zweck / Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung	5
1.3	Beteiligte im Zwangsversteigerungsverfahren.....	7
1.4	Besonderheiten des Auftrags / Maßgaben des Auftraggebers	7
2	Grund- und Bodenbeschreibung	8
2.1	Lage.....	8
2.1.1	Großräumige Lage	8
2.1.2	Kleinräumige Lage.....	8
2.2	Gestalt und Form	9
2.3	Erschließung	9
2.4	Bodenverhältnisse, Altlasten	10
2.5	Zivilrechtliche Situation.....	10
2.5.1	Grundbuchlich gesicherte Belastungen	10
2.6	Öffentlich-rechtliche Situation.....	10
2.6.1	Baulasten und Denkmalschutz	10
2.6.2	Bauplanungsrecht	11
2.6.3	Bauordnungsrecht	11
2.7	Entwicklungszustand inkl. Beitragssituation	12
2.8	Vermietungs-/Nutzungssituation.....	12
3	Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen	13
3.1	Vorbemerkung zu den Gebäudebeschreibungen.....	13
3.2	Bruttogrundfläche und Maß der baulichen Nutzung	14
3.3	Gebäude	15
3.3.1	Art des Gebäudes, Baujahr und Außenansicht	15
3.3.2	Wohn-/Nutzfläche.....	15
3.3.3	Gebäudekonstruktion (Wände, Decken, Treppen, Dach).....	16
3.3.4	Grundrissgestaltung	17
3.3.5	Nutzungseinheiten, Raumaufteilung	17
3.3.6	Bodenbeläge, Wand- und Deckenbekleidungen	17
3.3.7	Fenster und Türen.....	18
3.3.8	Elektro- und Sanitärinstallation, Heizung und Warmwasserversorgung	19
3.3.9	Energetische Eigenschaften	19
3.3.10	Zubehör	20
3.3.11	Baumängel und Bauschäden, Zustand des Gebäudes	20
3.4	Außenanlagen	20
4	Marktsituation	22
5	Ermittlung des Verkehrswerts.....	23
5.1	Grundstücksdaten.....	23
5.2	Verfahrenswahl mit Begründung.....	23
5.3	Bodenwertermittlung	24
5.3.1	Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks	24
5.3.2	Beschreibung des Bewertungsgrundstücks.....	24
5.3.3	Bodenwertermittlung des Bewertungsgrundstücks.....	24
5.3.4	Erläuterungen zur Bodenrichtwertanpassung	25
5.4	Sachwertermittlung	26
5.4.1	Das Sachwertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung	26
5.4.2	Erläuterungen der bei der Sachwertberechnung verwendeten Begriffe.....	27
5.4.3	Sachwertberechnung	31
5.4.4	Erläuterung zur Sachwertberechnung	32
5.4.5	Marktübliche Zu- oder Abschläge.....	38



5.4.6	Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	39
5.4.7	Renditekennziffer, Ertragsfaktor, Gebäudefaktor	42
5.5	Verkehrswert	43
5.6	Hinweise zur Wertermittlung, zum Urheberschutz und zum Verwendungsweck	44
6	Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur	45
6.1	Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung	45
6.2	Verwendete Wertermittlungsliteratur	46
7	Anlagen	47
7.1	Bauzeichnungen	47
7.1.1	Auszug aus dem Liegenschaftskataster	47
7.1.2	Auszug aus dem Liegenschaftskataster	48
7.2	Fotos	49
7.2.1	Südostfassade, Blick von der Freiherr-von Kolborn-Straße Richtung Nordwesten	49
7.2.2	Südostfassade, Blick von der Freiherr-von Kolborn-Straße Ecke Hauptstraße Richtung Nordwesten	49
7.2.3	Südwest- und Südostfassade, Blick von der Hauptstraße Richtung Norden	49
7.2.4	Südostfassade, Blick von der Hauptstraße Richtung Westen	49
7.2.5	Südwest- und Südostfassade, Blick von der Grünfläche im Erdgeschoss (eine Ebene oberhalb der Eingangsebene) Richtung Norden	49
7.2.6	Südostfassade, Blick vom Hof (Eingangsebene) Richtung Nordwesten	49
7.2.7	Nordwest- und Südwestfassade, Wintergartenanbau, Blick von der südwestlichen Grundstücksgrenze Richtung Nordosten	50
7.2.8	Dachfläche Wintergartenanbau, Blick von der südwestlichen Grundstücksgrenze Richtung Osten	50
7.2.9	Hofbereich mit Überdachung, Blick vom Balkon im Erdgeschoss Richtung Südosten	50
7.2.10	Schuppen und Treppe vom Hof, Balkon und Hecke im Erdgeschoss, Blick Richtung Süden	50
7.2.11	Treppenantritt zum Hof, Grünfläche im Erdgeschoss, Blick vom Obergeschoss Richtung Südosten	50
7.2.12	Grünfläche im Erdgeschoss, südliche Grundstücksgrenze, Blick vom Obergeschoss Richtung Südwesten	50



1 Allgemeine Angaben

1.1 Angaben zum Bewertungsobjekt

Art des Bewertungsobjekts:	Gebäude- und Freifläche, bebaut mit einem Einfamilienhaus
Objektadresse:	Hauptstraße 69 A, 65396 Walluf
Grundbuchangaben:	Grundbuch von Niederwalluf, Blatt 1658 Bestandsverzeichnis lfd. Nr. 3, Gemarkung Niederwalluf, Flur 11, Flurstück 185/29, Gebäude- und Freifläche - Wohnen, Hauptstraße 69 A, 464 m² Abteilung I: Eigentümer: - Hier anonymisiert - Abteilung II: Lasten und Beschränkungen: Lfd. Nr. 5 zu 3: Die Zwangsversteigerung zum Zwecke der Zwangsvollstreckung ist angeordnet (...); eingetragen am 15.06.2023. Abteilung III: Hypotheken, Grundschulden, Rentenschulden - Eintragungen nicht erhoben, hier nicht wertbeeinflussend. -

1.2 Zweck / Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung

Zweck der Gutachtenerstellung:	Feststellung des Verkehrswerts in der Zwangsversteigerungssache
Auftraggeber:	Amtsgericht Wiesbaden 65189 Wiesbaden
Aktenzeichen:	61 K 27/23
Grundlage:	Auftrag vom 06.07.2023, Beschluss vom 14.06.2023
Wertermittlungstichtag und Qualitätsstichtag:	25.07.2023
Ortsbesichtigung:	25.07.2023
Herangezogene Unterlagen, Erkundigungen, Informationen:	Grundbuch von Niederwalluf, Blatt 1658, vom 15.06.2023 Auszug aus dem Liegenschaftskataster vom 14.07.2023 Schriftliche Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis des Rheingau-Taunus-Kreises vom 17.07.2023



Bodenrichtwertkarte Stand 01.01.2022 (www.geoportal.hessen.de)

Akteneinsicht in die Bauakten bei der Unteren Bauaufsichtsbehörde Walluf vom 21.07.2023

Schriftliche Auskünfte der Unteren Denkmalschutzbehörde vom 17.07.2023

Schriftliche Auskunft über die bauplanungsrechtliche Situation der Unteren Bauaufsichtsbehörde Walluf vom 17.07.2023 und 24.07.2023

Schriftliche Auskunft der Gemeinde Walluf, Fachbereich III, über Erschließungsbeiträge nach dem Baugesetzbuch (BauGB) sowie bzw. Abwasserbeitrag oder sonstige Abgaben nach dem Kommunalabgabengesetz (KAG) vom 21.07.2023

Schriftliche Altlasten-Auskunft des Regierungspräsidiums Darmstadt, Abteilung Umwelt Wiesbaden, vom 21.07.2023

Wohnraummieten: MiKa Mietwertkalkulator Hessen (www.geoportal.hessen.de); Angebotsmieten (www.immobilienscout24.de), Mietübersicht Angebotsmieten (www.wohnungsboerse.net), Immobilienmarktbericht Rheingau-Taunus-Kreis u. a. 2023 u. a.

Angebotskaufpreise für Wohnhäuser (www.immobilienscout24.de)

Demografische Kennziffern: Demografie-Bericht der Bertelsmann-Stiftung der Kommune Walluf, Stand 2021 (www.wegweiser-kommune.de)

HLNUG Lärmviewer Hessen (www.laerm-hessen.de) Stand 2022

Immobilienmarktbericht für den Bereich des Hochtaunuskreises, des Main-Taunus-Kreises, des Rheingau-Taunus-Kreises und des Landkreises Limburg-Weilburg 2023

Vergleichskaufpreise: Auszug aus der Kaufpreissammlung des Gutachterausschusses für Immobilienwerte, Amt für Bodenmanagement Limburg a. d. Lahn vom 31.07.2023

vdp Immobilienpreisindex (www.pfandbrief.de)

Sonstige Auskünfte des örtlichen Gutachterausschusses

Eigene Erhebungen



Von der Gläubigerseite ---
übergebene
Unterlagen:

Von der Schuldnerseite ---
übergebene
Unterlagen:

1.3 Beteiligte im Zwangsversteigerungsverfahren

Beteiligte: Hier anonymisiert

1.4 Besonderheiten des Auftrags / Maßgaben des Auftraggebers

Anonymisierung: Auftragsgemäß werden Angaben über Personen und Beteiligte in der Internet-Fassung des Gutachtens anonymisiert. Aus datenschutzrechtlichen Gründen sind die personenbezogenen Daten dem Gericht in einem gesonderten Begleitschreiben übermittelt worden.

Zubehör: Zubehör ist nicht bekannt.

Fiktiv unbelasteter Verkehrswert: Die im Grundbuch eingetragenen Belastungen sind in der Verkehrswertermittlung im Zwangsversteigerungsverfahren nicht bewertet worden und nicht im Wert enthalten.



2 Grund- und Bodenbeschreibung

2.1 Lage

2.1.1 Großräumige Lage

Bundesland:	Hessen
Region:	Rhein-Main-Region
Kreis:	Rheingau-Taunus-Kreis
Ort:	Walluf
Einwohnerzahl:	Rd. 5.481 (Statistik Hessen, Stand: 30.06.2022)
Überörtliche Anbindung / Entfernungen:	Rd. 130 km (Luftlinie) südöstlich von Köln Rd. 40 km (Luftlinie) südwestlich von Frankfurt am Main Rd. 30 km (Luftlinie) westlich vom Frankfurter Flughafen Rd. 7 km (Luftlinie) südwestlich von Wiesbaden
Wirtschaftliche und demografische Entwicklungen des Gebiets: (wegweiser-kommune.de: Demografie-Bericht)	Typ 10 „Wohlhabende Städte und Gemeinden im Umfeld von Wirtschaftszentren“ Bevölkerungsentwicklung seit 2011: -1,0 % (Stand: 2021) Bevölkerungsentwicklung der letzten 5 Jahre: -1,3 % (Stand: 2021) Durchschnittsalter: 49,0 Jahre Arbeitslosenanteil 4,8 % (Rheingau-Taunus-Kreis, Stand: 07.2023) Kaufkraft 34.389 EUR/Kopf, Kaufkraftindex: 128,0 (IHK Wiesbaden Stand: 2023) Zentralitätskennziffer: 92,3 (IHK Wiesbaden)

2.1.2 Kleinräumige Lage

Innerörtliche Lage:	Im Ortsbezirk Niederwalluf Rd. 300 m nordwestlich vom Rhein Rd. 150 m südöstlich einer Bahntrasse An der Kreisstraße 638 gelegen
Lageklassifikation:	Mittlere Wohnlage
Infrastruktur:	Umkreis von ca. 750 m (Luftlinie): Grundschule, Einkaufsmöglichkeiten, Kirche Kindertagesstätte, Feuerwehr, Discounter etc.
Verkehrsanbindung:	KFZ: Rd. 1,6 km (Luftlinie) zur Autobahn A 66 Anschlussstelle Wiesbaden Frauenstein ÖPNV: Rd. 7 Minuten, ca. 453 m Fußweg zum Bahnhof „Walluf- Niederwalluf“, von dort rd. 12 Minuten Fahrzeit mit der Regionalbahn zum Wiesbadener Hauptbahnhof, im 30- Minuten-Takt zu den Hauptverkehrszeiten
Art der Bebauung und Nutzungen in der Straße und im Ortsteil:	Offene Bebauung, verschiedener Entstehungszeiten, teilweise Bebauung der Entstehungszeit vor 1900, teilweise des 20. und Anfang des 21. Jahrhunderts Vorwiegend 2- geschossige Bebauung Vorwiegend Wohnnutzungen



Beeinträchtigungen: Gemäß Lärmviewer Hessen Lärmkartierung 2022 LDEN¹ [dB(A)]: **70-74**
(HLNUG Lärmviewer Hessen)

Vergleichswerte für allgemeine Wohngebiete

(Tag / Nacht):

Immissionsrichtwerte nach TA Lärm²:

55 / 40

Immissionsgrenzwerte nach Bundesimmissionsschutzverordnung: 59 / 49

Topografie: Hanglage

2.2 Gestalt und Form

Grundstückszuschnitt: Annähernd rechteckig

Oberfläche: Hanglage mit annähernd ebenen Grundstücksteilflächen (Aufschüttung, Abtragung)
West-Ost-Gefälle

Mittlere
Grundstücksbreite: Laut Liegenschaftskarte ca. 27,5 m

Mittlere
Grundstückstiefe: Laut Liegenschaftskarte ca. 16,5 m

Straßenfront: Laut Liegenschaftskarte ca. 26,5 m

Grundstücksfläche: Laut Grundbucheintrag **464 m²**

2.3 Erschließung

Öffentliche
Erschließung: Öffentliche Erschließung von der Hauptstraße

Straßenart: Kreisstraße

Straßenausbau: Ausgebaut als Straße, asphaltiert, 2-seitig gepflasterter Gehweg, Parkplätze und
Bäume 2-seitig (teilweise),

Anschlüsse an
Versorgungsleitungen
und
Abwasserbeseitigung: Angeschlossen an Energieversorgung, Gasversorgung, Wasser- und
Abwasserleitungen, Telekommunikationsleitungen

¹ Der LDEN ist ein gewichteter Mittelwert über den Tag (12 Stunden), den Abend (4 Stunden) und die Nacht (8 Stunden)

² TA Lärm = Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm



2.4 Bodenverhältnisse, Altlasten

Bodenverhältnisse:	Baugrunduntersuchungen wurden im Rahmen dieses Gutachtens nicht durchgeführt. Es wird von normal tragfähigem Boden mit den für eine Hanglage typischen Besonderheiten ausgegangen.
Altlasten:	Die schriftliche Altlasten-Auskunft des Umweltamts hat folgenden Inhalt: „(...) in der Altflächendatei des Landes Hessen sind alle seitens der Kommunen gemeldeten Altflächen (Altablagerungen und Altstandorte) sowie behördlicherseits bekannten Flächen mit schädlichen Bodenveränderungen erfasst. Nach erfolgter Abfrage ist festzustellen, dass für das o. g. Grundstück derzeit kein Eintrag vorhanden ist. Erkenntnisse über Belastungen des Grundstücks liegen mir nicht vor. (...)“

2.5 Zivilrechtliche Situation

2.5.1 Grundbuchlich gesicherte Belastungen

Grundbuchlich gesicherte Belastungen:	Siehe 1.1
Nicht eingetragene Rechte und Lasten:	Nicht bekannt
Überbau:	Soweit ersichtlich, besteht kein Überbau.

2.6 Öffentlich-rechtliche Situation

2.6.1 Baulasten und Denkmalschutz

Baulasten:	Laut der schriftlichen Auskunft der Bauaufsichtsbehörde des Rheingau-Taunus-Kreises besteht für das Bewertungsgrundstück keine Baulasteintragung .
Denkmalschutz:	Die schriftliche Auskunft der Unteren Denkmalschutzbehörde hat folgenden Inhalt: „Das im Betreff genannte Gebäude Hauptstraße 69A in Niederwalluf ist ein Teil der Gesamtanlage „Bahnhofstraße/Schöne Aussicht“ . Gemäß § 18 Hess. Denkmalschutzgesetz (HDSchG) bedarf es einer Genehmigung der Denkmalschutzbehörde bei allen Veränderungen an einem denkmalgeschützten Gebäude (Einzelkulturdenkmal) oder bei Gebäuden in Gesamtanlagen. Anträge sind in 2-facher Ausfertigung bei der Unteren Denkmalschutzbehörde einzureichen (Anträge per Fax oder Email können noch nicht angenommen werden). Dem Antrag bitten wir die Unterlagen lt. dem beigefügten Merkblatt beizufügen. Wir weisen vorsorglich darauf hin, dass in Einzelfällen weitere Unterlagen nachgefordert werden können. Im Zuge der Bearbeitung wird das Landesamt für Denkmalpflege in Wiesbaden beteiligt. Erhaltungsmaßnahmen an Kulturdenkmälern sind in den meisten Fällen steuerlich absetzbar.



Mit den Arbeiten darf erst nach Erteilung bzw. Eintritt der denkmalrechtlichen Genehmigung begonnen werden, Zuwiderhandlungen können nach § 28 Abs. 1 Nr. 1 HDSchG mit einem Bußgeld geahndet werden.“

„Das besagte Grundstück ist Bestandteil der Gesamtanlage (§ 2 (3) HDSchG) „Bahnhofstraße / Schöne Aussicht“.

Bei den Gebäuden auf den umliegend angrenzenden Flurstücken 189/29, Schöne Aussicht 11, 106/22, Schöne Aussicht 9 und 30/1, Schöne Aussicht 13 handelt es sich um ein Einzelkulturdenkmäler (§ 2 (1) HDSchG). (...)“

Laut Bauakte ist die **Einfriedigung ein Kulturdenkmal sowie Teil einer Gesamtanlage.**

2.6.2 Bauplanungsrecht

Bebauungsplan: Gemäß der schriftlichen Auskunft der Unteren Bauaufsichtsbehörde Walluf befindet sich das Bewertungsgrundstück im Geltungsbereich des qualifizierten **Bebauungsplans „Vorderer Galgengipfel – Johannisfeld, 2. Vereinfachte Änderung“** Planbeschluss: 10.09.2018.

Festsetzungen: Für das Grundstück bestehen gemäß Bebauungsplan die folgenden Festsetzungen:

Art der baulichen Nutzung:	WA (allgemeines Wohngebiet)
Maß der baulichen Nutzung:	
Grundflächenzahl (GRZ):	0,2 ; vorhandene Grundstücksausnutzung ³ : 0,2
Geschossflächenzahl (GFZ):	0,4 ; vorhandene Grundstücksausnutzung ⁴ : 0,4
Zahl der Vollgeschosse:	II (2-geschossig); vorhandene Zahl: 2-geschossig
Bauweise:	o (offen); vorhandene Bauweise: offen
Denkmalschutz:	D
Baugrenze	
Textliche Festsetzungen	

Gestaltungssatzung: Der Geltungsbereich dieser Satzung ist deckungsgleich mit dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Vorderer Galgengipfel / Johannisfeld – 1. Änderung“.

Stellplatzsatzung: Stellplatzsatzung der Gemeinde Walluf vom 23.05.2019

2.6.3 Bauordnungsrecht

Genehmigungsstand: Nach Angaben der Unteren Bauaufsichtsbehörde Walluf liegen dort für das bewertungsgegenständliche Grundstück folgende Bauakten vor:

Baugenehmigung „Neubau eines Einfamilienwohnhauses“ 03119-05 vom 21.03.2006
1. Verlängerung vom 23.02.2009 der Baugenehmigung 03119-05 vom 21.03.2006
2. Verlängerung vom 11.03.2011 der Baugenehmigung 03119-05 vom 21.03.2006
Baugenehmigung 1953/12 vom 21.09.2012

Stellplätze: Auf dem Bewertungsgrundstück sind laut Bauakte zwei PKW-Stellplätze nachgewiesen (Doppelparker in der Garage). Die Garage ist **nicht vorhanden**.

Anmerkung: Abweichend zur Bauakte ist im Untergeschoss die Garage als Wohnraumerweiterung (Wohn-Küche) umgebaut worden.

Abweichend zur Bauakte ist im Obergeschoss eine Terrasse mit aufgebautem

³ GRZ laut Bauakte

⁴ GFZ laut Bauakte



Wintergarten errichtet worden. Da die GRZ laut Bauakte mit dem Gebäude bereits geringfügig unterschritten ist, stellte die „Gemeinde eine Genehmigung einer weiteren Terrasse nicht in Aussicht“. Weiterhin sind die Gelände-Abgrabung und Aufschüttung und Ausbildung der Außenanlagen abweichend von der Baugenehmigung ausgeführt worden.

Die Genehmigungsfähigkeit kann zum Zeitpunkt der Gutachtenerstellung nicht abschließend beurteilt werden. Rechtsverbindlichkeit kann nur durch eine Bauvoranfrage erlangt werden.

Es wird davon ausgegangen, dass das Objekt den einschlägigen Vorschriften entspricht und dass einer der Zweckbestimmung entsprechenden Nutzung der baulichen Anlagen nichts entgegensteht.

2.7 Entwicklungszustand inkl. Beitragssituation

Entwicklungszustand Baureifes Land
(Grundstücksqualität):

Beitragsrechtliche Beitragsfrei
Situation:

2.8 Vermietungs-/Nutzungssituation

Vermietungs- / Nach Angaben der Eigentümer ist das Haus eigengenutzt und nicht vermietet.
Nutzungssituation:



3 Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen

3.1 Vorbemerkung zu den Gebäudebeschreibungen

Vorbemerkungen:

Grundlage für die Gebäudebeschreibungen sind die Erhebungen im Rahmen der Ortsbesichtigung sowie die vorliegenden Bauakten und Beschreibungen. Die Gebäude und Außenanlagen werden insoweit beschrieben, wie es für die Herleitung der Daten in der Wertermittlung notwendig ist. Hierbei werden die offensichtlichen und vorherrschenden Ausführungen und Ausstattungen beschrieben.

In einzelnen Bereichen können Abweichungen auftreten, die dann allerdings nicht werterheblich sind. Angaben über nicht sichtbare Bauteile beruhen auf Angaben aus den vorliegenden Unterlagen, Hinweisen während des Ortstermins bzw. Annahmen auf Grundlage der üblichen Ausführung im Baujahr.

Die Funktionsfähigkeit einzelner Bauteile und Anlagen sowie der technischen Ausstattungen und Installationen (Heizung, Elektro, Wasser etc.) wurde nicht geprüft; im Gutachten wird die Funktionsfähigkeit unterstellt. Baumängel und -schäden wurden so weit aufgenommen, wie sie zerstörungsfrei, d.h. offensichtlich erkennbar waren.

In diesem Gutachten sind die Auswirkungen der ggf. vorhandenen Bauschäden und Baumängel auf den Verkehrswert nur pauschal berücksichtigt worden. Es wird ggf. empfohlen, eine diesbezüglich vertiefende Untersuchung anstellen zu lassen. Untersuchungen auf pflanzliche und tierische Schädlinge sowie über gesundheitsschädigende Baumaterialien wurden nicht durchgeführt.

Es wird explizit auf das Risiko von möglicherweise vorhandenen, auch baualtersbedingten Bauschäden hingewiesen, die ohne zerstörende Untersuchung auf der Grundlage der Inaugenscheinnahme der sichtbaren Teilbereiche nicht gesichtet und nicht beurteilt werden können. Der Zustand der Baukonstruktion ist überwiegend nicht bekannt.



3.2 Bruttogrundfläche und Maß der baulichen Nutzung

Bruttogrundfläche: Es wurde kein örtliches Aufmaß durchgeführt. Die Bruttogrundfläche wurde auf der Grundlage der aktuellen Baugenehmigung⁵ ermittelt.

Maß der baulichen Nutzung: Das Maß der baulichen Nutzung wurde auf Grund der ermittelten BGF nach den Vorgaben der Baunutzungsverordnung (BauNVO) 1990 berechnet.
Die wertrelevante Geschossflächenzahl (WGFZ) wurde gem. ImmoWertV 21 nach dem Modell der zur Ableitung der für die Wertermittlung erforderlichen Daten zu Grunde gelegten Parametern berechnet.

Berechnung: HAU69A

Berechnung der Bruttogrundfläche (BGF) und des Maßes der baulichen Nutzung

Grundlage: Bauakte

Gebäude	Geschoss bzw. Gebäudeteil	Ansatz	Länge	Breite	BGF- [m²]	Geschosse * Anzahl	Bruttogrundfläche (inkl. Loggien, ohne Balkone + Terrassen) [m²]	Bruttogrundfläche (inkl. Balkone + Terrassen) [m²]
Einfamilienhaus	KG	Bauakte	15,86	4,87	77,24	1,00	77,24	
		zzgl. Vorsprung	2,86	0,63	1,79	1,00	1,79	
		zzgl. Vorsprung	0,93	3,10	2,87	1,00	2,87	
	EG	Bauakte	15,86	4,87	77,24	1,00	77,24	
		zzgl. Vorsprung	2,86	0,63	1,79	1,00	1,79	
		Balkon	6,88	0,63	4,30	1,00		4,30
			5,28	0,88	4,62	1,00		4,62
	OG	Bauakte	15,86	4,87	77,24	1,00	77,24	
		zzgl. Vorsprung	2,86	0,63	1,79	1,00	1,79	
		Balkon	6,88	0,63	4,30	1,00		4,30
			5,28	0,88	4,62	1,00		4,62

Bruttogrundfläche	239,9	17,8
--------------------------	-------	------

Bruttogrundfläche (gesamt)	240	18
-----------------------------------	------------	-----------

WGFZ-relevante BGF	EG, OG, ohne Balkone	158,1
Grundstücksfläche	Flur 11, Flurstück 185/29	464,0
WGFZ	ImmoWertV 21 (hier: BauNVO 1977)	0,3

⁵ Nicht genehmigte Gebäudeteile etc. wurden nicht berücksichtigt.



3.3 Gebäude

3.3.1 Art des Gebäudes, Baujahr und Außenansicht

Art des / der Gebäude/s:	Einseitig in den Hang gebautes, 2-geschossiges Einfamilienhaus mit Unterkellerung
Baujahr: (laut Bauakte)	Ca. 2012
Modernisierungen:	Keine
Außenansicht:	Dach: Walmdach mit dunkelbrauner Dachpfannendeckung Fassade: Glattputz, weißer Anstrich Balkone: massive Bodenplatte, Metallstabgeländer Fenster: weiße Kunststofffenster, teilweise bodentief mit Fenstergitter Türen: 1-flügelige, massive, anthrazitfarbene Hauseingangstür mit verglastem Feld; weiße Kunststoff-Fenstertüren

3.3.2 Wohn-/Nutzfläche

Vorbemerkung:	Es wurde kein örtliches Aufmaß durchgeführt. Die Wohnfläche ⁶ wird auf der Grundlage der Bauakte für die Wertermittlung berechnet (siehe folgende Tabelle).
---------------	--

⁶ Die Bezeichnung erfolgt hier nach der tatsächlichen Nutzung als „Wohnfläche“ bzw. als „Wohnung“ etc., auch wenn ggf. für diese Räume die bauordnungsrechtlichen Anforderungen an Wohnräume derzeit nicht erfüllt sind.

**Wohnfläche:**

HAU69A

Wohnflächenberechnung

Grundlage: Bauakte

UG	Raumbezeichnung (laut Bauakte)	Nettogrundfläche [m²]	Flächenfaktor	Wohnfläche [m²]
Bauakte	Diele	10,11	1,00	10,1
Bauakte	Garderobe	2,98	1,00	3,0
Bauakte	WC	2,03	1,00	2,0
Bauakte	Flur / Treppe	6,77	1,00	6,8
Bauakte	Doppelparker (jetzt Wohnküche)	13,49	0,00	0,0
Wohnfläche				22

EG	Raumbezeichnung (laut Bauakte)	Nettogrundfläche [m²]	Flächenfaktor	Wohnfläche [m²]
Bauakte	Wohnen	24,32	1,00	24,3
Bauakte	WC	2,21	1,00	2,2
Bauakte	Flur	3,73	1,00	3,7
Bauakte	Essen	17,09	1,00	17,1
Bauakte	Küche	7,25	1,00	7,3
Bauakte	Speisek.	2,34	1,00	2,3
Bauakte	Balkon	8,64	0,25	2,2
Wohnfläche				59

OG	Raumbezeichnung (laut Bauakte)	Nettogrundfläche [m²]	Flächenfaktor	Wohnfläche [m²]
Bauakte	Eltern	14,50	1,00	14,5
Bauakte	Flur I	8,31	1,00	8,3
Bauakte	Flur II	2,49	1,00	2,5
Bauakte	Bad I	2,12	1,00	2,1
Bauakte	Bad II	6,60	1,00	6,6
Bauakte	Kind I	10,25	1,00	10,3
Bauakte	Kind II	12,44	1,00	12,4
Bauakte	Balkon	8,64	0,25	2,2
Wohnfläche				59

Gesamtsumme				140
--------------------	--	--	--	------------

3.3.3 Gebäudekonstruktion (Wände, Decken, Treppen, Dach)**3.3.3.1 Gebäudekonstruktion / Wohnhaus**

Konstruktionsart: Massivbauweise

Fundamente:
(laut Bauakte) BetonBodenplatte:
(laut Bauakte) Beton, d = ca. 20 cmKellerwände: Außenwände: massiv, d = ca. 30 cm
Innenwände tragend: massivUmfassungswände:
(laut Bauakte) Massiv, d = ca. 30 cmTragende Innenwände:
(laut Bauakte) Massiv, d = ca. 11,5 cm bzw. ca. 24 cm



Nicht tragende Innenwände: (laut Bauakte)	Massive bzw. leichte Trennwände, d = ca. 11,5 cm
Decke über Kellergeschoss: (laut Bauakte)	Betondecke
Geschossdecken: (laut Bauakte)	Betondecken, d = ca. 18 cm Fußbodenaufbau, d = ca. 12 cm
Kellertreppe:	1-läufige, halb-gewendelte Fertigteiltreppe aus Stahlbeton mit polierten Fliesen
Geschosstreppen:	1-läufige, halb-gewendelte Fertigteiltreppe aus Stahlbeton mit polierten Fliesen
Dachkonstruktion: (laut Bauakte)	Holzkonstruktion
Dachform:	Walmdach, Neigung ca. 15°
Dacheindeckung:	Dachpfannen
Kamin:	Mauerwerkskamin mit Schindelbekleidung
Dachrinnen und Fallrohre:	Metall

3.3.4 Grundrissgestaltung

Grundrissgestaltung:	KG rechts: auf der Eingangsebene (Hof) befindlicher als Einliegerwohnung umgebauter Bereich, separat erschlossen vom Hof KG links: Keller EG und OG: Wohnung, derzeit erschlossen über eine auf der Erdgeschoss-Ebene (eine Ebene oberhalb der Eingangsebene) gelegene Terrasse
Belichtung und Besonnung:	2-seitig, überwiegend 1-seitig ausgerichtet

3.3.5 Nutzungseinheiten, Raumaufteilung

Kellergeschoss:	KG rechts: Wohnzimmer, Kochnische, Bad KG links: Kellerräume, Heizungsraum
Erdgeschoss:	Wintergarten, Wohnraum, Esszimmer mit offener Küche, WC, Balkon
Obergeschoss:	Zwei Schlafzimmer mit jeweils angrenzendem Bad

3.3.6 Bodenbeläge, Wand- und Deckenbekleidungen



Kellerräume:

Bodenbeläge:	Polierte Fliesen
Wandbekleidungen:	Putz, Anstrich
Deckenbekleidung:	Anstrich bzw. Putz, Anstrich

Dielen / Flure:

Bodenbeläge:	Fliesen
Wandbekleidungen:	Putz oder Tapete gestrichen
Deckenbekleidung:	Putz oder Tapete gestrichen

Wohn-, Schlaf und Arbeitsräume:

Bodenbeläge:	Polierte Fliesen, Laminat
Wandbekleidungen:	Putz oder Tapete gestrichen
Deckenbekleidung:	Putz oder Tapete gestrichen

Küchen:

Bodenbeläge:	Polierte Fliesen
Wandbekleidungen:	Fliesenspiegel, Tapete
Deckenbekleidung:	Putz oder Tapete gestrichen

Bäder /WCs:

Bodenbelag:	Fliesen
Wandbekleidung:	Fliesen
Deckenbekleidung:	Tapete bzw. Putz gestrichen Teilweise Deckenverkleidung mit integrierter Beleuchtung

Balkone:

Bodenbelag:	Fliesen
Umwehrung:	Metallstabgeländer
Überdachung:	Teilweise überdacht

3.3.7 Fenster und Türen



Fenster:	Ein- bzw. mehrflügelige aus Kunststoff, weiß, 3-fach-Verglasung Dreh- bzw. Dreh-/Kippbeschläge Rollläden
Fassadentür:	Kunststoffentertüre/n
Hauseingangstür:	1-flügelige Metalltür mit Sicherheitsverriegelung, vertikale Verglasung Metallbeschläge und Griffstange, grau
Zimmertüren:	Beschichtete Holz- bzw. Holzwerkstofftürlätter mit Holzwerkstoffzargen Metallbeschläge

3.3.8 Elektro- und Sanitärinstallation, Heizung und Warmwasserversorgung

Elektroinstallation:	Je Raum 1 bis mehrere Lichtauslässe und mehrere Steckdosen, Installation unter Putz, Sicherungen und Unterverteilung Klingelanlage mit Videokamera Elektrische Rollläden Rauchwarnmelder
Heizung und Warmwasserversorgung:	Zentralheizung (Gas) Warmwasserbereitung zentral Fußbodenheizung Handtuchtrockner-Heizkörper in Bädern Kaminofen
Sanitäre Installation:	KG: ein Bad mit Dusche, Waschbecken sowie WC; eine Kochnische EG: Gäste-WC mit WC, Waschbecken; eine offene Küche OG: zwei Bäder mit Dusche, Waschbecken sowie WC Installation unter Putz

3.3.9 Energetische Eigenschaften

Dämmung der Decke über dem obersten Aufenthaltsraum bzw. des Daches:	Dachflächen gedämmt
Leitungs-dämmung in unbeheizten Räumen:	Vorhanden
Dämmung der Außenwände:	Wärmedämmverbundsystem
Baujahr der Fenster:	Ca. 2012
Baujahr der / des Wärmeerzeuger/s:	Ca. 2012
Energieverbrauchs-Kennwert:	Kein Energieausweis vorliegend Energieverbrauch des Gebäudes: kWh / (m ² * a) nicht bekannt



3.3.10 Zubehör

Zubehör: Nicht vorhanden

3.3.11 Baumängel und Bauschäden, Zustand des Gebäudes

Bauschäden und Baumängel⁷ (soweit ersichtlich) / Zustand:

Keller: stehendes bzw. einlaufendes Wasser (akuter Wasserschaden); Wände schadhaft, mit Putz-Verfärbungen, - Abplatzungen und Auswölbungen; Kellerwände mit Feuchtigkeit
Dach: nicht besichtigt
Fassade: Längsriss im Bereich Anbau KG (ehem. Garage); Verfärbungen und Verschmutzungen in Teilbereichen
Balkone: teilw. großflächige Abplatzungen und Verfärbungen an den Balkonstirnseiten; Haarriss in Balkonunterseite
Haustechnik: Rauchmelder im Schlafraum UG nicht vorhanden; Steckdosen im OG teilweise lose
Innenräume Untergeschoss: Feuchtigkeit im Wandeckenbereich / Fußboden; Verfärbungen im Wandbereich
Innenräume Erdgeschoss: nicht verputzter/nicht tapezierter Bereich in der Küche
Innenräume Obergeschoss: Tapete verwölbt im Bereich Anschluss der Giebelwand; Tapete im Fußbodenanschlussbereich teilweise abgerissen; eine Wandfläche im Bereich des Bads offen (defekt); Innenwand sowie Decke teilweise mit losen Kunststofftapeten; Sockelleiste nicht vorhanden; in Teilbereich klaffende Fuge im Bereich Sparren / Dachflächeninnenbekleidung
Sonstiges: bauordnungsrechtliche Genehmigungssituation in Teilbereichen abweichend von baulicher und Nutzungssituation (Wintergarten, Wohnraumerweiterung, Stellplätze, Außenanlagen)

Beurteilung des Gesamtzustands: Soweit ersichtlich, befindet sich das Gebäude in baujahresadäquatem, nicht bzw. nicht wesentlich modernisiertem, durchschnittlich gepflegtem Gesamtzustand mit Bauschäden sowie Instandsetzungsbedarf in Teilbereichen.

3.4 Außenanlagen

Grundstücks-einfriedungen: Straßenseitig: Metallstab-Zaun auf massivem Sockel, 2-flügeliges Metalltor
Hangseitig: Natursteinmauer (Denkmalschutz)

Befestigte Grundstücksbereiche: Betonsteinplatten, Betonsteinpflaster, Natursteinpflaster, Waschbetonplatten, Kiesstreifen

Unbefestigte Grundstücksbereiche: Rasen, Hecke, Sträucher

Sonstiges: Mit Betonsteinplatten befestigte Terrasse mit aufgesetztem Wintergarten in Metall bzw. Holz-Konstruktion mit Einfach-Verglasung und Stegkunststoffplatten-Deckung

Abstellgebäude mit massiven Außenwänden, bekiestem Flachdach und Metalltür an der straßenseitigen Grundstücksgrenze

Angebauter Schuppen an der Nordwestfassade des Gebäudes

⁷ siehe diesbezüglich die Vorbemerkungen



Gewendelte Außentreppen in massiver Ausführung

Massive Gelände-Abstellungen

Fahrradüberdachung als Metallkonstruktion mit Stegkunststoffplattendeckung

Kellerlichtschächte mit Gitterrostabdeckung

Baumängel und
Bauschäden:

Einfriedungswände mit teilweise großflächigen Putzverfärbungen und – Abplatzungen
Wildwuchs an der denkmalgeschützten Einfriedungsmauer

Zustand:

Soweit ersichtlich, befinden sich die Außenanlagen in teilweise etwas
unterdurchschnittlich gepflegtem Zustand.



4 Marktsituation

Stärken / Chancen: Folgende Umstände bezüglich des bebauten Grundstücks können als **Stärken bzw. Chancen** identifiziert werden:

Lage in prosperierender Wirtschaftsregion und damit verbundener Arbeitsplatzzentralität und Nachfrage nach Wohnraum (++)
Lage in der Nähe des europäischen Finanzstandorts Frankfurt am Main (+)
Lage in der Nähe der Landeshauptstadt Wiesbaden (+)
Mittlere Wohnlage bezogen auf den Durchschnitt von Walluf (Ø)
Grundstückslage in der Nähe des Rheinufer und damit verbundener Freizeitwert (+)
Infrastrukturangebot in der mittleren Umgebung (Ø+)
Anbindung an den ÖPNV (Ø+)
Grundstücksausnutzung (Ø)
Neueres Baujahr des Gebäudes (Ø +)
Vermietungssituation (Ø)
Balkone vorhanden (Ø +)

Schwächen / Risiken: Folgende Umstände können als **Schwächen bzw. Risiken** identifiziert werden:

Aktuelle geopolitische Situation in Europa und damit verbundene gesamtwirtschaftliche Risiken (-)
Inflation auf hohem Niveau, Kaufkraftschwund, steigende Baupreise, steigende Hypothekenzinsen (--)
Zurückhaltende Nachfrage nach vergleichbaren Wohnimmobilien (-)
Gesunkene Kaufpreise für Wohnimmobilien seit 2022 (-)
Vorhandenes, größeres Kaufangebot an Wohnhäusern in einem Umkreis von 2 km (-)
Gegenüber dem Vorjahresquartal gesunkene Kaufpreisniveau für Einfamilienhäuser in Frankfurt am Main und Umgebung (-)
Demografische Entwicklung des Gebiets (Ø -)
Grundstückslage an der stark befahrenen Hauptstraße und damit verbundenen Immissionen (-)
Grundstück in Hanglage und damit verbundenen Nutzungs-Einschränkungen (Ø -)
Einfamilienhaus einseitig über zwei Geschosse in den Hang eingebaut (-)
Auflagen durch den Denkmalschutz im Rahmen einer Gesamtanlage (-)
Keine PKW-Stellplätze auf dem Grundstück (-)
Vorwiegend 1-seitige Ausrichtung des Gebäudes (-)
Abweichend ausgeführte Grundrissgestaltung (Ø -)
Bauordnungsrechtliche Genehmigungssituation in Teilbereichen (Ø -)
Bauschäden und damit verbundener Aufwand für deren Beseitigung (--)
Durchschnittlich gepflegter Gesamteindruck der Liegenschaft (Ø)

Legende:

(++)	= stark überdurchschnittlich Stärken/Chancen
(+)	= überdurchschnittliche Stärken/Chancen
(Ø+)	= etwas überdurchschnittliche Stärken/Chancen
(Ø)	= durchschnittliche Stärken/Chancen bzw. Schwächen/Risiken
(Ø-)	= etwas überdurchschnittliche Schwächen/Risiken
(-)	= überdurchschnittliche Schwächen/Risiken
(--)	= stark überdurchschnittliche Schwächen/Risiken



5 Ermittlung des Verkehrswerts

5.1 Grundstücksdaten

Bewertungsobjekt: Nachfolgend wird der Verkehrswert für das mit einem Einfamilienhaus bebaute Grundstück in 65396 Walluf, Hauptstraße 69a zum Wertermittlungstichtag 25.07.2023 ermittelt.

Grundstücksdaten:

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.	
Niederwalluf	1658	3	
Gemarkung	Flur	Flurstück	Fläche
Niederwalluf	11	185/29	464 m ²

5.2 Verfahrenswahl mit Begründung

Wahl des maßgeblichen Verfahrens: Die Abfrage bei der Kaufpreissammlung des örtlichen Gutachterausschuss hat ergeben, dass Kaufpreise von Vergleichsobjekten zwar verfügbar sind, die Anzahl der Kaufpreise jedoch zu gering ist und die Vergleichsobjekte nicht hinreichend mit dem Bewertungsobjekt übereinstimmen. Das maßgebliche Verfahren zur Ableitung des Verkehrswerts ist somit nicht das Vergleichsverfahren.

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.

Weiterhin werden die Nettoanfangsrendite, der Ertragsfaktor und der Gebädefaktor dargestellt.



5.3 Bodenwertermittlung

Bodenwertermittlung: 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 Lage-Wert 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. Die nachstehende Bodenwertermittlung erfolgt 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.

5.3.1 Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks

Der **Bodenrichtwert** beträgt (Zone 4) **480,00 €/m²** zum **Stichtag 01.01.2022**. Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	=	W (Wohnbaufläche)
beitragsrechtlicher Zustand	=	frei
Grundstücksfläche (f)	=	900 m²

5.3.2 Beschreibung des Bewertungsgrundstücks

Wertermittlungsstichtag	=	25.07.2023
Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	=	W (Wohnbaufläche) EFH
beitragsrechtlicher Zustand	=	frei
Geschossflächenzahl (WGfZ)	=	0,3
Zahl der Vollgeschosse (ZVG)	=	2
Grundstücksfläche (f)	=	464 m²

5.3.3 Bodenwertermittlung des Bewertungsgrundstücks

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 25.07.2023 und die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale des Bewertungsgrundstücks angepasst.

I. Umrechnung des Bodenrichtwerts auf den beitragsfreien Zustand		Erläuterung
beitragsrechtlicher Zustand des Bodenrichtwerts	=	frei
beitragsfreier (Ausgangswert für weitere Anpassung)	Bodenrichtwert =	480,00 €/m²

II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts



	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor	Erläuterung
Stichtag	01.01.2022	25.07.2023	× 1,00	

III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen				
Lage	Zone 4	Zone 4	× 1,00	
Art der baulichen Nutzung	W (Wohnbaufläche) EFH	W (Wohnbaufläche) EFH	× 1,00	
lageangepasster beitragsfreier BRW am Wertermittlungsstichtag			= 480,00 €/m²	
Fläche (m²)	900	464	× 1,06	E1
Entwicklungsstufe	baureifes Land	baureifes Land	× 1,00	
vorläufiger objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert			= 508,80 €/m²	

IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts		Erläuterung
objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert		= 508,80 €/m²
Fläche		× 464 m²
beitragsfreier Bodenwert		= 236.083,20 € rd. 236.000,00 €

Der **beitragsfreie Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungsstichtag 25.07.2023 insgesamt **236.000,00 €**.

5.3.4 Erläuterungen zur Bodenrichtwertanpassung

E1

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 im Immobilienmarktbericht 2023 veröffentlichten Grundstücksflächen-Umrechnungskoeffizienten.

	Fläche [m²]	Umrechnungskoeffizient
Bewertungsgrundstück:	464 rd. 500	1,00
Richtwertgrundstück:	900	0,94
Anpassung Grundstücksgröße:	1,00 / 0,94 = 1,06	



5.4 Sachwertermittlung

5.4.1 Das Sachwertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

Modell:

Das Modell der Verkehrswertermittlung im Sachwertverfahren ist in den §§ 35 – 39 ImmoWertV 21 beschrieben.

Der Sachwert wird demnach aus der Summe des Bodenwerts, den vorläufigen Sachwerten der auf dem Grundstück vorhandenen baulichen Anlagen (wie Gebäude und bauliche Außenanlagen) sowie der sonstigen (nicht baulichen) Anlagen (vgl. § 35 Abs. 2 ImmoWertV 21) und ggf. den Auswirkungen der zum Wertermittlungsstichtag vorhandenen besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale abgeleitet.

Der Bodenwert ist getrennt vom Sachwert der baulichen und sonstigen Anlagen i. d. R. im Vergleichswertverfahren nach den §§ 24 – 26 ImmoWertV 21 grundsätzlich so zu ermitteln, wie er sich ergeben würde, wenn das Grundstück unbebaut wäre.

Der vorläufige Sachwert der baulichen Anlagen (inkl. besonderer Bauteile, besonderer (Betriebs)Einrichtungen und sonstiger Vorrichtungen) ist auf der Grundlage durchschnittlicher Herstellungskosten unter Berücksichtigung der jeweils individuellen Merkmale, wie z. B. Objektart, Gebäudestandard und Restnutzungsdauer (Alterswertminderung) abzuleiten.

Der vorläufige Sachwert der Außenanlagen wird, sofern dieser nicht bereits anderweitig miterfasst worden ist, entsprechend der Vorgehensweise für die Gebäude i. d. R. auf der Grundlage von durchschnittlichen Herstellungskosten, Erfahrungssätzen oder hilfsweise durch sachverständige Schätzung (vgl. § 37 ImmoWertV 21) ermittelt.

Die Summe aus Bodenwert, vorläufigem Sachwert der baulichen Anlagen und vorläufigem Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen ergibt den vorläufigen Sachwert des Grundstücks.

Der so rechnerisch ermittelte vorläufige Sachwert ist anschließend hinsichtlich seiner Realisierbarkeit auf dem örtlichen Grundstücksmarkt zu beurteilen. Zur Berücksichtigung der Marktlage (allgemeine Wertverhältnisse) ist i. d. R. eine Marktanpassung mittels Sachwertfaktor erforderlich. Diese sind durch Nachbewertungen, d. h. aus den Verhältnissen von realisierten Vergleichskaufpreisen und für diese Vergleichsobjekte berechnete vorläufige Sachwerte (= Substanzwerte) zu ermitteln. Die „Marktanpassung“ des vorläufigen Sachwerts an die Lage auf dem örtlichen Grundstücksmarkt führt im Ergebnis erst zum marktangepassten vorläufigen Sachwert des Grundstücks und stellt damit den „wichtigsten Rechenschritt“ innerhalb der Sachwertermittlung dar.

Das Sachwertverfahren ist insbesondere durch die Verwendung des Sachwertfaktors **ein Preisvergleich**, bei dem vorrangig der Zeitwert der Substanz (Boden + Gebäude + Außenanlagen + sonstige Anlagen) den Vergleichsmaßstab bildet.

Der Sachwert ergibt sich aus dem marktangepassten vorläufigen Sachwert nach Berücksichtigung ggf. vorhandener besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale (vgl. § 35 Abs. 4 ImmoWertV 21).



5.4.2 Erläuterungen der bei der Sachwertberechnung verwendeten Begriffe

5.4.2.1 Herstellungskosten (§ 36 Abs. 2 ImmoWertV 21)

Herstellungskosten: Die durchschnittlichen Herstellungskosten der baulichen Anlagen werden durch Multiplikation der Gebäudefläche (m²) des **(Norm)Gebäudes** mit **Normalherstellungskosten** (NHK) für vergleichbare Gebäude ermittelt. Zu den so ermittelten durchschnittlichen Herstellungskosten sind noch die Werte **von besonders zu veranschlagenden Bauteilen** und **besonderen (Betriebs) Einrichtungen** zu addieren.

5.4.2.2 Baukostenregionalfaktor

Baukosten-Regional-Faktor: Der Regionalfaktor (Baukostenregionalfaktor) beschreibt im Allgemeinen das Verhältnis der durchschnittlichen örtlichen zu den bundesdurchschnittlichen Baukosten. Durch ihn sollen die durchschnittlichen Herstellungskosten an das örtliche Baukostenniveau angepasst werden. Gemäß § 36 Abs. 3 ImmoWertV 21 ist der Regionalfaktor ein bei der Ermittlung des Sachwertfaktors festgelegter Modellparameter.

5.4.2.3 Normalherstellungskosten

Normalherstellungskosten: 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“ des Gebäudes und verstehen sich inkl. Mehrwertsteuer.

Zur Umrechnung auf den Wertermittlungstichtag ist der für den Wertermittlungstichtag aktuelle und für die jeweilige Art der baulichen Anlage zutreffende Preisindex für die Bauwirtschaft des Statistischen Bundesamtes (Baupreisindex) zu verwenden.

5.4.2.4 Zuschlag für nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile

Zuschlag für nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile: Von den Normalherstellungskosten nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile, wie beispielsweise besondere Bauteile, besondere (Betriebs-)Einrichtungen und sonstige Besonderheiten (u.a. Ausbauszuschlag) können durch marktübliche Zuschläge bei den durchschnittlichen Herstellungskosten berücksichtigt werden.



5.4.2.5 Baunebenkosten (Anlage 4 Nr. I.1. Abs. 3 ImmoWertV 21)

Baunebenkosten: Die Normalherstellungskosten umfassen u. a. auch die Baunebenkosten (BNK), welche als „Kosten für Planung, Baudurchführung, behördliche Prüfung und Genehmigungen“ definiert sind.
Die Baunebenkosten sind daher in den hier angesetzten durchschnittlichen Herstellungskosten bereits enthalten.

5.4.2.6 Alterswertminderung (§ 38 ImmoWertV 21)

Alterswertminderung: Die Wertminderung der Gebäude wegen Alters (Alterswertminderung) wird i. d. R. nach dem linearen Abschreibungsmodell auf der Basis der ermittelten **Restnutzungsdauer** (RND) des Gebäudes und der jeweils modellhaft anzusetzenden **Gesamtnutzungsdauer** (GND) vergleichbarer Gebäude ermittelt.

5.4.2.7 Restnutzungsdauer (§ 4 i. V. m. § 12 Abs. 5 ImmoWertV 21)

Restnutzungsdauer: Die Restnutzungsdauer bezeichnet die Anzahl der Jahre, in denen eine bauliche Anlage bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden kann. Als Restnutzungsdauer ist in erster Näherung die Differenz aus 'üblicher Gesamtnutzungsdauer' abzüglich 'tatsächlichem Lebensalter am Wertermittlungstichtag' zugrunde gelegt. Diese wird allerdings dann verlängert (d. h. das Gebäude fiktiv verjüngt), wenn beim Bewertungsobjekt wesentliche Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt wurden oder in den Wertermittlungsansätzen unmittelbar erforderliche Arbeiten zur Beseitigung des Unterhaltungsstaus sowie zur Modernisierung in der Wertermittlung als bereits durchgeführt unterstellt werden.

5.4.2.8 Gesamtnutzungsdauer

Gesamtnutzungsdauer: 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.

5.4.2.9 Außenanlagen

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).

5.4.2.10 Sachwertfaktor (§ 21 Abs. 3 ImmoWertV 21)

Sachwertfaktor: Ziel aller in der ImmoWertV 21 beschriebenen Wertermittlungsverfahren ist es, den Verkehrswert, d. h. den am Markt durchschnittlich (d. h. am wahrscheinlichsten) zu erzielenden Preis zu ermitteln.
Das herstellungskostenorientierte Rechenergebnis „*vorläufiger Sachwert*“ ist in aller Regel nicht mit hierfür gezahlten Marktpreisen identisch. Deshalb muss das Rechenergebnis „*vorläufiger Sachwert*“ (= Substanzwert des Grundstücks) an den Markt, d. h. an die für vergleichbare Grundstücke realisierten Kaufpreise angepasst werden. Das erfolgt mittels des sog. objektspezifisch angepassten Sachwertfaktors.



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

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

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

Marktübliche Zu- oder Abschläge:	Lassen sich die allgemeinen Wertverhältnisse bei Verwendung der Sachwertfaktoren auch durch eine Anpassung mittels Indexreihen oder in anderer geeigneter Weise nicht ausreichend berücksichtigen, ist zur Ermittlung des marktangepassten vorläufigen Sachwerts eine zusätzliche Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge erforderlich.
----------------------------------	--

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

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (BOG):	Unter den besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen versteht man alle vom üblichen Zustand vergleichbarer Objekte abweichenden individuellen Eigenschaften des Bewertungsobjekts (z. B. Abweichungen vom normalen baulichen Zustand, eine wirtschaftliche Überalterung, insbesondere Baumängel und Bauschäden (siehe nachfolgende Erläuterungen), oder Abweichungen von den marktüblich erzielbaren Erträgen).
--	---

5.4.2.12.1 Baumängel und Bauschäden (§ 8 Abs. 3 ImmoWertV 21)

Baumängel / Bauschäden:	Baumängel sind Fehler, die dem Gebäude i. d. R. bereits von Anfang an anhaften – z. B. durch mangelhafte Ausführung oder Planung. Sie können sich auch als funktionale oder ästhetische Mängel durch die Weiterentwicklung des Standards oder Wandlungen in der Mode einstellen. Bauschäden sind auf unterlassene Unterhaltungsaufwendungen, auf nachträgliche äußere Einwirkungen oder auf Folgen von Baumängeln zurückzuführen. Für behebbare Schäden und Mängel werden die diesbezüglichen Wertminderungen auf der Grundlage der Kosten geschätzt, die zu ihrer Beseitigung aufzuwenden sind. Die Schätzung kann durch pauschale Ansätze oder auf der Grundlage von auf Einzelpositionen bezogenen Kostenermittlungen erfolgen. Die Bewertungssachverständige kann i. d. R. die erforderlichen Aufwendungen zur Herstellung eines normalen Bauzustandes nur überschlägig schätzen, da • nur zerstörungsfrei – augenscheinlich untersucht wird,
-------------------------	---



- grundsätzlich keine Bauschadensbegutachtung erfolgt (dazu ist die Beauftragung eines Bauschadens-Sachverständigen notwendig).

Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass die Angaben in dieser Verkehrswertermittlung allein aufgrund der (überwiegend von außen erfolgten) in Augenscheinnahme beim Ortstermin ohne jegliche differenzierte Bestandsaufnahme, technischen, chemischen o. ä. Funktionsprüfungen, Vorplanung und Kostenschätzung angesetzt sind.



5.4.3 Sachwertberechnung

Gebäudebezeichnung		Einfamilienhaus
Normalherstellungskosten (Basisjahr 2010)	=	887,00 €/m² BGF
Berechnungsbasis		
• Brutto-Grundfläche (BGF)	x	240,00 m²
Zuschlag für nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile	+	14.000,00 €
Durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen im Basisjahr 2010	=	226.880,00 €
Baupreisindex (BPI) 25.07.2023 (2010 = 100)	x	177,9/100
Durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen am Stichtag	=	403.619,52 €
Regionalfaktor	x	1,000
Alterswertminderung		
• Modell		linear
• Gesamtnutzungsdauer (GND)		70 Jahre
• Restnutzungsdauer (RND)		59 Jahre
• prozentual		15,71 %
• Faktor	x	0,8429
vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen	=	340.210,89 €

vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen (ohne Außenanlagen)		340.210,89 €
vorläufiger Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen	+	13.608,44 €
vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen	=	353.819,33 €
beitragsfreier Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)	+	236.000,00 €
vorläufiger Sachwert	=	589.819,33 €
Sachwertfaktor	x	1,47
Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge	+	-26.011,03 €
marktangepasster vorläufiger Sachwert	=	841.023,39 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	-	192.000,00 €
Sachwert	=	649.023,39 €
	rd.	649.000,00 €



5.4.4 Erläuterung zur Sachwertberechnung

5.4.4.1 Berechnungsbasis

Berechnungsbasis: Die Berechnung der Gebäudeflächen (Brutto-Grundflächen (BGF) oder Wohnflächen (WF)) wurde von mir auf der Grundlage der Bauakte durchgeführt. Die Berechnungen weichen modellbedingt teilweise von der diesbezüglichen Vorschrift (DIN 277 – Ausgabe 2005 bzw. WoFIV) ab; sie sind deshalb nur als Grundlage dieser Wertermittlung verwendbar. Die Abweichungen bestehen daher insbesondere in wertbezogenen Modifizierungen;
bei der BGF z. B.

- (Nicht)Anrechnung der Gebäudeteile c (z. B. Balkone) und
- Anrechnung von (ausbaubaren, aber nicht ausgebauten) Dachgeschossen

5.4.4.2 Herstellungskosten

Herstellungskosten: Die Normalherstellungskosten (NHK) werden nach den Ausführungen in der Wertermittlungsliteratur und den Erfahrungen des Sachverständigen auf der Basis der Preisverhältnisse im Basisjahr angesetzt. Der Ansatz der NHK ist der ImmoWertV 21, Anlage 4, entnommen.

Ermittlung der Normalherstellungskosten bezogen auf das Basisjahr 2010 (NHK 2010) für das Gebäude: 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 %			0,5	0,5	
Innenwände und -türen	11,0 %			1,0		
Deckenkonstruktion und Treppen	11,0 %			1,0		
Fußböden	5,0 %			1,0		
Sanitäreinrichtungen	9,0 %			0,5		0,5
Heizung	9,0 %			0,5	0,5	
Sonstige technische Ausstattung	6,0 %			1,0		
insgesamt	100,0 %	0,0 %	0,0 %	85,5 %	10,0 %	4,5 %

Beschreibung der ausgewählten Standardstufen

Außenwände	
Standardstufe 3	ein-/zweischaliges Mauerwerk, z.B. aus Leichtziegeln, Kalksandsteinen, Gasbetonsteinen; Edelputz; Wärmedämmverbundsystem oder Wärmedämmputz (nach ca. 1995)
Dach	
Standardstufe 3	Faserzement-Schindeln, beschichtete Betondachsteine und Tondachziegel, Folienabdichtung; Rinnen und Fallrohre aus Zinkblech; Dachdämmung (nach ca. 1995)



Fenster und Außentüren	
Standardstufe 3	Zweifachverglasung (nach ca. 1995), Rollläden (manuell); Haustür mit zeitgemäßem Wärmeschutz (nach ca. 1995)
Standardstufe 4	Dreifachverglasung, Sonnenschutzglas, aufwendigere Rahmen, Rollläden (elektr.); höherwertige Türanlage z.B. mit Seitenteil, besonderer Einbruchschutz
Innenwände und -türen	
Standardstufe 3	nicht tragende Innenwände in massiver Ausführung bzw. mit Dämmmaterial gefüllte Ständerkonstruktionen; schwere Türen, Holzzargen
Deckenkonstruktion und Treppen	
Standardstufe 3	Beton- und Holzbalkendecken mit Tritt- und Luftschallschutz (z.B. schwimmender Estrich); geradläufige Treppen aus Stahlbeton oder Stahl, Harfentreppe, Trittschallschutz
Fußböden	
Standardstufe 3	Linoleum-, Teppich-, Laminat- und PVC-Böden besserer Art und Ausführung, Fliesen, Kunststeinplatten
Sanitäreinrichtungen	
Standardstufe 3	1 Bad mit WC, Dusche und Badewanne, Gäste-WC; Wand- und Bodenfliesen, raumhoch gefliest
Standardstufe 5	mehrere großzügige, hochwertige Bäder, Gäste-WC; hochwertige Wand- und Bodenplatten (oberflächenstrukturiert, Einzel- und Flächendekors)
Heizung	
Standardstufe 3	elektronisch gesteuerte Fern- oder Zentralheizung, Niedertemperatur- oder Brennwertkessel
Standardstufe 4	Fußbodenheizung, Solarkollektoren für Warmwassererzeugung, zusätzlicher Kaminanschluss
Sonstige technische Ausstattung	
Standardstufe 3	zeitgemäße Anzahl an Steckdosen und Lichtauslässen, Zählerschrank (ab ca. 1985) mit Unterverteilung und Kippsicherungen

Bestimmung der standardbezogenen NHK 2010 für das Gebäude:
Einfamilienhaus

Nutzungsgruppe: Ein- und Zweifamilienhäuser

Anbauweise: freistehend

Gebäudetyp: KG, EG, OG, FD oder flach geneigtes Dach; Typ 1.13

Berücksichtigung der Eigenschaften des zu bewertenden Gebäudes

Standardstufe	tabellierte NHK 2010 [€/m² BGF]	relativer Gebäude- standardanteil [%]	relativer NHK 2010-Anteil [€/m² BGF]
1	665,00	0,0	0,00
2	740,00	0,0	0,00
3	850,00	85,5	726,75
4	1.025,00	10,0	102,50
5	1.285,00	4,5	57,83
gewogene, standardbezogene NHK 2010 = 887,08 gewogener Standard = 3,2			



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

NHK 2010 für das Bewertungsgebäude = 887,08 €/m² BGF
rd. 887,00 €/m² BGF

5.4.4.3 Zuschlag für nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile

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 die in der Fachliteratur angegebenen Erfahrungswerte für durchschnittliche Herstellungskosten bzw. Ausbauszuschläge. Bei älteren und/oder schadhaften und/oder nicht zeitgemäßen werthaltigen einzelnen Bauteilen erfolgt die Zeitwertschätzung unter Berücksichtigung diesbezüglicher Abschläge.

Gebäude: Einfamilienhaus

Bezeichnung	durchschnittliche Herstellungskosten
Zuschläge zu den Herstellungskosten	0,00€
Besondere Bauteile (Einzelaufstellung)	
Balkone	14.000,00 €
Besondere Einrichtungen	0,00€
Summe	14.000,00 €

5.4.4.4 Baupreisindex

Baupreisindex:

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

5.4.4.5 Baukostenregionalfaktor

Baukosten-Regional-Faktor:

Der Regionalfaktor (Baukostenregionalfaktor) ist eine Modellgröße im Sachwertverfahren. Aufgrund der Modellkonformität (vgl. § 10 Abs. 1 ImmoWertV 21) wird bei der Sachwertberechnung der Regionalfaktor angesetzt, der auch bei der Ermittlung des Sachwertfaktors zugrunde lag.

5.4.4.6 Baunebenkosten

Baunebenkosten:

Die Baunebenkosten (BNK) enthalten insbesondere Kosten für Planung, Baudurchführung, behördliche Prüfungen und Genehmigungen. Sie sind in den angesetzten NHK 2010 bereits enthalten.



5.4.4.7 Außenanlagen

Außenanlagen: Die wesentlich wertbeeinflussenden Außenanlagen wurden im Ortstermin erfasst und sachverständig geschätzt. Bei älteren und/oder schadhafte Außenanlagen erfolgt die Sachwertschätzung unter Berücksichtigung diesbezüglicher Abschläge.

Außenanlagen	vorläufiger Sachwert (inkl. BNK)
prozentuale Schätzung: 4,00 % der vorläufigen Gebäudesachwerte insg. (340.210,89 €)	13.608,44 €
Summe	13.608,44 €

5.4.4.8 Gesamtnutzungsdauer

Gesamtnutzungsdauer: Die übliche wirtschaftliche Nutzungsdauer = Gesamtnutzungsdauer (GND) ergibt sich aus der für die Bestimmung der NHK gewählten Gebäudeart und dem Modell, welches der Ableitung des Sachwertfaktors zu Grunde lag. Sie ist deshalb wertermittlungstechnisch dem Gebäudetyp zuzuordnen und entsprechend dem vom Gutachterausschuss angegebenen Modell für Wohngebäude mit 70 Jahren angesetzt.

5.4.4.9 Restnutzungsdauer

Restnutzungsdauer: Als Restnutzungsdauer ist in erster Näherung die Differenz aus "üblicher Gesamtnutzungsdauer" abzüglich "tatsächlichem Lebensalter am Wertermittlungstichtag" zugrunde gelegt. Diese wird allerdings dann verlängert (d. h. das Gebäude fiktiv verjüngt), wenn beim Bewertungsobjekt wesentliche Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt wurden oder in den Wertermittlungsansätzen unmittelbar erforderliche Arbeiten zur Beseitigung des Unterhaltungsstaus sowie zur Modernisierung in der Wertermittlung als bereits durchgeführt unterstellt werden.
Zur Bestimmung der Restnutzungsdauer, insbesondere unter Berücksichtigung von durchgeführten oder zeitnah durchzuführenden wesentlichen Modernisierungsmaßnahmen, wird das Modell der ImmoWertV 21 angewendet.

Differenzierte Ermittlung der Restnutzungsdauer für das Gebäude: Einfamilienhaus

Zur Ermittlung der modifizierten Restnutzungsdauer für das ca. 2012 errichtete Gebäude werden die wesentlichen Modernisierungen zunächst in ein Punktraster (Punktrastermethode nach „ImmoWertV21“) eingeordnet. Hieraus ergeben sich 0 Modernisierungspunkte (von max. 20 Punkten).

Restnutzungsdauer: Ausgehend von den 0 Modernisierungspunkten, ist dem Gebäude der Modernisierungsgrad „nicht modernisiert“ zuzuordnen.

In Abhängigkeit von:

- der üblichen Gesamtnutzungsdauer (70 Jahre) und
- dem („vorläufigen rechnerischen“) Gebäudealter (2023 – 2012 = 11 Jahre) ergibt sich eine (vorläufige rechnerische) Restnutzungsdauer von (70 Jahre – 11 Jahre =) 59 Jahren
- und aufgrund des Modernisierungsgrads „nicht modernisiert“ ergibt sich für das Gebäude eine (modifizierte) Restnutzungsdauer von 59 Jahren.

Entsprechend der vorstehenden differenzierten Ermittlung wird für das Gebäude



„Einfamilienhaus“ in der Wertermittlung

- eine wirtschaftliche Restnutzungsdauer von 59 Jahren zugrunde gelegt.

5.4.4.10 Alterswertminderung

Alterswertminderung: Die Alterswertminderung der Gebäude wird unter Berücksichtigung der Gesamtnutzungsdauer und der Restnutzungsdauer der baulichen Anlagen ermittelt. Dabei ist das den Wertermittlungsdaten zugrundeliegende Alterswertminderungsmodell zugrunde zu legen. Hiernach wurde die Alterswertminderung linear durchgeführt.

5.4.4.11 Sachwertfaktor

Sachwertmodell Hessen: Die Auswertung der Kaufpreise aus Mitte 2021 bis Ende 2022 zur Ableitung der regionalen Sachwertfaktoren erfolgte nach Angaben im Immobilienmarktbericht nach dem Sachwertmodell Hessen.

Sachwertfaktor: Der angesetzte objektspezifisch angepasste Sachwertfaktor k wird auf der Grundlage der verfügbaren Angaben des örtlich zuständigen Gutachterausschusses bestimmt. Der Sachwertfaktor für die Objektart „Ein- und Zweifamilienhäuser (freistehend)“ wurde im Immobilienmarktbericht für den Rheingau-Taunuskreis (u. a.) 2023 für den Bodenrichtwertbereich 400-499 EUR/m² für einen vorläufigen Sachwert von 600.000 EUR mit 1,47 ausgewiesen. Für den hier ermittelten vorläufigen Sachwert von gerundet 600.000 EUR wird in der Wertermittlung der vom Gutachterausschuss abgeleitete Sachwertfaktor von **1,47** angesetzt. Dies bedeutet, dass die Kaufpreise im Durchschnitt mit + 47 % oberhalb des Substanzwerts zuzüglich Bodenwert getätigt worden sind.

Sachwertmodell Hessen	
Objektart	Ein- und Zweifamilienhäuser (freistehend, Reihenhäuser und Doppelhaushälften)
Datenmaterial	Kauffälle von schadensfreien Objekten ohne ungewöhnliche Verhältnisse, Baujahr ab 1950
Normalherstellungskosten	NHK 2010
Gebäudestandard	Standardstufe (gemäß Leitfaden I *)
Baunebenkosten	in NHK enthalten
Korrekturfaktor (regional / ortspezifisch)	kein Korrekturfaktor
Bezugsmaßstab	Bruttogrundfläche (BGF)
Baupreisindex	aktueller Index für Wohngebäude des Statistischen Bundesamtes
Baujahr	ursprüngliches Baujahr
Gesamtnutzungsdauer	70 Jahre (gemäß Leitfaden I *)
Restnutzungsdauer	Gesamtnutzungsdauer minus Alter; ggf. nach sachverständigem Ermessen modifiziert
Alterswertminderung	linear
Nebengebäude	wertmäßig berücksichtigen
Außenanlagen	wertmäßig berücksichtigen; i.d.R. 5 % des Herstellungswertes
Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (boG)	Auswertung fiktiv boG-freier Objekte
Bodenwert	lage- und objektangepasster Bodenrichtwert
Grundstücksfläche	marktübliche, objektbezogene Grundstücksgröße
Bereinigter Kaufpreis	Vertragspreis bereinigt um weitere Werte

* <https://hvb.g.hessen.de/immobilienwertermittlung/kaufpreissammlung>

Darstellung des Modells zur Ableitung des Sachwertfaktors

Quelle: Immobilienmarktbericht Amt für Bodenmanagement Limburg a. d. Lahn 2023



9.1.1 Sachwertfaktoren für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser

freistehende EFH / ZFH	Sachwertfaktor (k) je Bodenrichtwertniveau								
	bis 99 €/m²	100 €/m² bis 149 €/m²	150 €/m² bis 199 €/m²	200 €/m² bis 299 €/m²	300 €/m² bis 399 €/m²	400 €/m² bis 499 €/m²	500 €/m² bis 699 €/m²	700 €/m² bis 899 €/m²	ab 900 €/m²
	(50 €/m²)	(125 €/m²)	(175 €/m²)	(250 €/m²)	(350 €/m²)	(450 €/m²)	(600 €/m²)	(800 €/m²)	(1000 €/m²)
150.000	1,65								
200.000	1,44	1,75							
250.000	1,30	1,58	1,68	1,75					
300.000	1,19	1,45	1,54	1,64	1,73	1,82			
350.000	1,11	1,34	1,43	1,55	1,65	1,73			
400.000	1,04	1,26	1,34	1,47	1,58	1,66	1,80		
450.000	0,99	1,19	1,26	1,41	1,52	1,60	1,71		
500.000			1,20	1,35	1,47	1,55	1,64	1,79	
550.000				1,30	1,43	1,51	1,57	1,73	
600.000					1,39	1,47	1,52	1,68	
650.000						1,43	1,47	1,63	
700.000						1,40	1,42	1,58	1,72
750.000							1,38	1,54	1,69
800.000							1,34	1,51	1,66
850.000							1,31	1,48	1,64
900.000								1,44	1,62
950.000								1,42	1,60
1.000.000								1,39	1,58
1.050.000								1,37	1,56
1.100.000								1,34	1,54
1.150.000									1,52
1.200.000									1,51

Sachwertfaktoren k für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser

Quelle: Immobilienmarktbericht Amt für Bodenmanagement Limburg a. d. Lahn 2023



9.1.3 Merkmale der Datengrundlage – freistehende Ein- / Zweifamilienhäuser

Merkmale der Datengrundlage freistehende Ein- / Zweifamilienhäuser									
Bodenrichtwertbereich	bis 99 €/m²	100 €/m² bis 149 €/m²	150 €/m² bis 199 €/m²	200 €/m² bis 299 €/m²	300 €/m² bis 399 €/m²	400 €/m² bis 499 €/m²	500 €/m² bis 699 €/m²	700 €/m² bis 899 €/m²	ab 900 €/m²
	(50 €/m²)	(125 €/m²)	(175 €/m²)	(250 €/m²)	(350 €/m²)	(450 €/m²)	(600 €/m²)	(800 €/m²)	(1000 €/m²)
Anzahl Kauffälle	30	28	19	36	24	23	20	16	30
Bestimmtheitsmaß R²	0,52	0,47	0,43	0,26	0,19	0,39	0,46	0,53	0,22
Ø vorläufiger Sachwert [€]	253.000	300.000	377.000	380.000	449.000	480.000	649.000	730.000	1.024.000
Ø Grundstücksgröße rd. [m²]	780	750	756	694	715	641	670	634	810
(Min - Max)	550 – 1.100	400 – 1.200	400 – 1.200	400 – 1.300	400 – 1.300	400 – 1.100	450 – 1.050	400 – 1.250	450 – 1.350
Ø Bodenrichtwert [€/m²]	72,-	122,-	172,-	244,-	349,-	435,-	614,-	816,-	1.027,-
Ø Restnutzungsdauer [Jahre]	32	34	38	34	32	32	32	31	29
Ø Standardstufe	3	3	3	3	3	3	3	3	3
Ø BGF [m²]	359	348	347	330	350	358	397	363	394
Ø Wohnfläche [m²]	176	185	173	175	174	172	206	183	199
(Min - Max)	100 - 280	110 - 280	100 - 250	110 - 250	110 - 250	120 - 260	140 - 280	140 - 250	150 - 270
Ø Wert Außenanlagen [€]	9.250,-	10.000,-	11.800,-	10.200,-	9.800,-	9.800,-	11.600,-	10.550,-	9.450,-
Ø Wert Nebengebäude [€]	6.900,-	6.100,-	5.150,-	5.250,-	5.250,-	6.850,-	7.550,-	7.350,-	5.650,-
Ø Bodenwertanteil am bereinigten Kaufpreis	0,18	0,22	0,27	0,31	0,38	0,37	0,43	0,47	0,57
Ø Gebäudefaktor [€/m²] ber.KP/Wfl. rd.	1.940,-	2.430,-	3.090,-	3.370,-	3.950,-	4.470,-	4.790,-	6.170,-	7.270,-
(Min - Max)	1.050 – 3.300	1.550 – 4.000	1.750 – 4.150	2.000 – 5.050	2.450 – 5.750	3.000 – 6.150	3.200 – 6.550	4.150 – 8.550	4.650 – 10.800

Merkmale der Datengrundlage freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser

Quelle: Immobilienmarktbericht Amt für Bodenmanagement Limburg a. d. Lahn 2023

5.4.5 Marktübliche Zu- oder Abschläge

Marktübliche Zu- oder
Abschläge:

Die allgemeinen Wertverhältnisse und das gesunkene Kaufpreisniveau für Einfamilienhausgrundstücke in Frankfurt am Main, Wiesbaden und Rhein-Main lassen sich bei Verwendung des Sachwertfaktors auch durch eine Anpassung mittels Indexreihen oder in anderer geeigneter Weise nicht ausreichend berücksichtigen. Aus diesem Grund ist zur Ermittlung des marktangepassten vorläufigen Sachwerts eine zusätzliche Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge erforderlich. Auf Grund der Zurückhaltung von Kaufinteressierten beim Erwerb von Einfamilienhäusern und den weiterhin gesunkenen Kaufpreisen für Wohnimmobilien seit Ende des Betrachtungszeitraums der Kaufpreise, welche dem Sachwertfaktor zu Grunde liegen (Ende 2022), wird ein Wertabschlag von -3 % für das bebaute Grundstück als angemessen erachtet und im Sachwertverfahren angesetzt.

Marktübliche Zu- oder Abschläge	Zu- oder Abschlag
prozentuale Schätzung: -3,00 % von (867.034,43 €)	-26.011,03 €
Summe	-26.011,03 €



5.4.6 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (BOG): Hier werden die wertmäßigen Auswirkungen der nicht in den Wertermittlungsansätzen des Sachwertverfahrens bereits berücksichtigten Besonderheiten des Objekts insoweit korrigierend berücksichtigt, wie sie offensichtlich waren oder von den Verfahrensbeteiligten etc. mitgeteilt worden sind.

5.4.6.1 Risiko-Abschlag wegen Baumängeln und Bauschäden sowie Genehmigungssituation

Risiko-Abschlag: Betreffend Baumängel und Bauschäden wird auf Ziff. 3.3.11 und auf Ziff. 5.4.2.12.1 verwiesen.

Soweit ersichtlich, befindet sich das Gebäude und Außenanlagen in einem etwas unterdurchschnittlichen baulichen Zustand mit Instandsetzungsbedarf. Die Kosten für die Beseitigung von Baumängeln und Bauschäden des Gebäudes können in einem Verkehrswertgutachten nicht beziffert werden.

Bei der Bemessung eines Risiko-Abschlags ist zu berücksichtigen, dass eine Nachfrage nach vergleichbaren Einfamilienhäusern im Rhein-Main-Gebiet zum Wertermittlungsstichtag durchaus, wenn auch zurückhaltend, besteht, gleichzeitig ein Angebot an Einfamilienhäusern in Walluf und Umgebung verfügbar ist.

Auf Grund der sichtbaren Bauschäden und des nicht abschließend bekannten Zustands der Baukonstruktion des gegenständlichen Einfamilienhauses wird auf Basis des mittleren Investitionsbedarfs auf Grund einer pauschalen Schätzung ein **Risiko-Abschlag** von pauschal rd. -20 % des vorläufigen Sachwerts der baulichen Anlagen (ohne Außenanlagen) bemessen und im Sachwertverfahren wertmindernd mit rd. **-70.000 EUR** angesetzt (entspricht rd. 500 EUR/m² Wohnfläche).

Eine Wertminderung wegen des baulichen Zustands stellt lediglich einen marktüblichen Einfluss auf den ermittelten vorläufigen Sachwert dar und ist nicht gleichzusetzen mit Kosten für die Beseitigung von Baumängeln und / oder Bauschäden.

Risikoabschlag Bauschäden	Zu- oder Abschlag
prozentuale Schätzung: -20,00 % von (340.210,89 €) = -68.042,18 €	
Summe	-70.000,00 €

5.4.6.2 Wert-Abschlag wegen Beeinträchtigung durch Immissionen

Wert-Abschlag: Betreffend Immissionen wird auf Ziff. 2.1.2 verwiesen.

Auf Grund der Lage des Grundstücks unmittelbar an der stark befahrenen Hauptstraße und der damit verbundenen Beeinträchtigung durch Immissionen für ein Wohnbaugrundstück wird ein Wertabschlag in Höhe von -20 % des Bodenwerts als angemessen erachtet und im Sachwertverfahren mit rd. **-47.000 EUR** angesetzt.

Wertabschlag Beeinträchtigung durch Immissionen	Zu- oder Abschlag
prozentuale Schätzung: -20,00 % von (236.000,00 €) = -47.200,00€	
Summe	-47.000,00 €



5.4.6.3 Wert-Abschlag wegen Nicht-Herstellung der Stellplätze

Wert-Abschlag: Betreffend die Genehmigungssituation der Stellplätze wird auf Ziff. 2.6.3 verwiesen.

Auf Grund der nicht hergestellten zwei Stellplätze (Doppelparker-System in einer Garage) und der damit vorhandenen Abweichung vom bauordnungsrechtlich erforderlichen Stellplatznachweis gemäß wird ein Wertabschlag in Höhe der gemäß Stellplatzsatzung dargestellten Stellplatzablässe als angemessen erachtet und im Sachwertverfahren mit rd. **-25.000 EUR** angesetzt.

Wertabschlag wegen Nicht-Herstellung der Stellplätze	Zu- oder Abschlag
Stellplatzablässe 2 PKW-Stellplätze x 12.700,00 € = -25.400,00 €	
Summe	-25.000,00 €

5.4.6.4 Wert-Abschlag wegen Rückbau-Risiko Außenanlagen / Terrasse / Wintergarten

Wert-Abschlag: Betreffend die Genehmigungssituation der Außenanlagen / Terrasse / Wintergarten wird auf Ziff. 2.6.3 verwiesen.

Auf Grund des Risikos einer Rückbauverpflichtung der Außenanlagen (Terrasse, Wintergarten, Außentreppe) im Zusammenhang mit dem Denkmalschutz als Gesamtanlagenobjekt wird ein Wertabschlag auf Grund einer pauschalen Schätzung als angemessen erachtet und im Sachwertverfahren mit rd. **-10.000 EUR** angesetzt.

5.4.6.5 Wert-Abschlag wegen überwiegend 1-seitiger Gebäudeausrichtung

Wert-Abschlag: Betreffend die Gebäudeausrichtung und damit verbunden die Belichtungs- und Belüftungssituation des Einfamilienhauses wird auf Ziff. 3.3.1 und Ziff. 3.3.4 verwiesen.

Auf Grund der objektspezifischen Abweichung der Beschaffenheit und Grundrissgestaltung des in den Hang gebauten, überwiegend nach einer Seite orientierten Einfamilienhauses von einem typischen, freistehenden, 4-seitig orientierten Einfamilienhaus, wird ein Wertabschlag in Höhe von -5 % des marktangepassten vorläufigen Sachwerts als angemessen erachtet und im Sachwertverfahren mit rd. **-40.000 EUR** angesetzt.

Wertabschlag wegen überwiegend 1-seitiger Gebäudeausrichtung	Zu- oder Abschlag
prozentuale Schätzung: -5,00 % von (841.023,39 €) = -42.051,17 €	
Summe	-40.000,00 €



5.4.6.6 Zusammenfassung besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	Wertbeeinflussung insg.
Bauschäden	-70.000,00 €
* pauschale Schätzung	
Weitere Besonderheiten	-122.000,00 €
* Wertabschlag wegen Beeinträchtigung durch Immissionen Hauptstraße	-47.000,00 €
* Wertabschlag wegen Nichtherstellung der Stellplätze (Doppelparkingsystem)	-25.000,00 €
* Wertabschlag wegen Rückbau-Risiko Außenanlagen / Terrasse / Wintergarten	-10.000,00 €
* Wertabschlag wegen überwiegend 1-seitiger Gebäudeausrichtung	-40.000,00 €
Summe	-192.000,00 €



5.4.7 Renditekennziffer, Ertragsfaktor, Gebäudefaktor

HAU69a

Nettoanfangsrendite (NAR)

		Marktübl. erzielbarer Reinertrag [EUR]			
NAR	=	100	x		
		Sachwert [EUR] zuzüglich Erwerbsnebenkosten			
Jahresreinertrag [EUR]				16.090	
Sachwert [EUR]				649.000	
Erwerbsnebenkosten				10,00%	
		16.090			
NAR	=	100	x		= 2,3 %
		Nettoanfangsrendite EFH/ZFH		713.900	k. A.
(Immobilienmarktbericht für den Rheingau-Taunus-Kreis u. a. 2023)					

Ertragsfaktor (Jahresrohertragsvervielfältiger)

Jahresrohertrag [EUR]				18.480,00	
			Sachwert [EUR]		
Ertragsfaktor	=				
			Marktübl. erzielbarer Jahresrohertrag [EUR]		
Ertragsfaktor			649.000		
	=				= 35,1
			18.480		
Ertragsfaktor EFH/ZFH Marktbereich 4					34,5
(Immobilienmarktbericht für den Rheingau-Taunus-Kreis u. a. 2023)					(28,9 - 40,1)

Gebäudefaktor (relativer Kaufpreis)

		Sachwert [EUR]			
Gebäudefaktor	=				
		Wohnfläche [m²]			
Wohnfläche [m²]				140,00	
		649.000			
Gebäudefaktor [EUR/m² WF]	=			=	4.636
		140,00			
Gebäudefaktor EFH/ZFH im Bodenrichtwertniveau 400-499 EUR/m²					4.470
(Immobilienmarktbericht für den Rheingau-Taunus-Kreis u. a. 2023)					



5.5 Verkehrswert

Für das gegenständliche, zur Eigennutzung prädestinierte Bewertungsgrundstück in Walluf, Ortsteil Niederwalluf, wird von einer vorhandenen, jedoch zurückhaltenden Nachfrage durch Marktteilnehmende bei gleichzeitig vorhandenem Angebot ausgegangen. Die Verfahren haben folgende Ergebnisse:

Grundbuch von	Bewertungs-gegenstand	Größe [m²]	Bodenwert	Markt-angepasster vorläufiger Sachwert	Besondere objekt-spezifische Grund-stücks-merkmale	Sachwert (maßgebliches Verfahren)	Zu-/Abschlag zur Rundung	Verkehrswert
Niederwalluf, Blatt 1658, lfd. Nr.								
1	Gebäude- und Freifläche	464	236.000 €	841.023 €	-192.000 €	649.000 €	1.000 €	<u>650.000 €</u>

Der **Sachwert** wurde zum Wertermittlungsstichtag mit rd. **649.000,00 EUR** ermittelt. Hierin ist ein Bodenwertanteil von 236.000 EUR enthalten. Für die gesichteten Bauschäden ist ein Risiko-Abschlag im Wert berücksichtigt worden. Aus einer Auskunft aus der Kaufpreissammlung des Gutachterausschusses sind mir sieben Kaufpreise für mit freistehenden Ein- und Zweifamilienhäusern des Baujahrs 2011 (Bandbreite 2003 bis 2019) bebaute Grundstücke im Rheingau-Taunus-Kreis in vergleichbarer Lage bekannt, die in den Jahren 2021 bis 2022 veräußert worden sind. Die relativen Kaufpreise betragen nach Entfernen eines Ausreißers im Mittel 4.568 EUR/m² (Wohnfläche) in einer Bandbreite von 3.394 bis 5.374 EUR/m².

Der aus dem maßgeblichen Verfahren (Sachwertverfahren) abgeleitete Wert für das Bewertungsobjekt ergibt einen relativen Wert des mit einem Einfamilienhaus bebauten Grundstücks von **4.636 EUR/m²** (Wohnfläche). Der ermittelte Wert ist innerhalb der Bandbreite in etwa im Bereich des Mittelwerts der genannten, realisierten Kaufpreise gelegen. Das gegenüber dem 2. Quartal 2022 im 2. Quartal 2023 gesunkenen Kaufpreisniveau für Einfamilienhäuser ist berücksichtigt worden. Der Wert entspricht der Marktsituation zum angegebenen Stichtag.

Unter Berücksichtigung aller wert- und marktbeeinflussenden Umstände, die hier bekannt sein konnten, der Nutzungsart der Immobilie und deren Nutzungsmöglichkeiten, orientiere ich mich an den ermittelten Werten und halte unter Berücksichtigung eines Zuschlags zur Rundung folgende Werte für die Bewertung zum **Stichtag, dem 25.07.2023**, für angemessen:

Der Verkehrswert für das mit einem Einfamilienhaus bebaute Grundstück in 65396 Walluf, Hauptstraße 69a

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.
Niederwalluf	1658	3
Gemarkung	Flur	Flurstück
Niederwalluf	11	185/29

wird zum Wertermittlungsstichtag 25.07.2023 mit rd.

650.000 €

in Worten: sechshundertfünfzigtausend Euro

geschätzt.

Die Sachverständige



5.6 Hinweise zur Wertermittlung, zum Urheberrecht und zum Verwendungszweck

Gutachterlich ermittelte Verkehrswerte können nicht das Ergebnis mathematisch exakt berechneter Marktvorgänge sein. Auf Verkehrswerte und Kaufpreise wirken zahlreiche Imponderabilien ein, die aufgrund der Verschiedenheit der Teilmärkte, der Lagen, der Bebauung, des Zustandes etc. letztendlich die Gutachterin zu sachverständigen Annahmen, Vermutungen und Schätzungen veranlassen. Sollte eine der aufgestellten Bedingungen sich als ungültig erweisen, ist das Gutachten zu aktualisieren. Dieses Gutachten entspricht der Marktlage zum angegebenen Stichtag und kann ausschließlich von der Sachverständigen und ausschließlich für den Auftraggeber fortgeschrieben werden.

Urheberrecht, alle Rechte vorbehalten. Das Gutachten ist nur für den Auftraggeber und den angegebenen Zweck bestimmt. Außer für den Auftraggeber ist es nicht gestattet, die durch das Gutachten bekannt gewordenen Daten und Informationen zu erheben, zu erfassen, zu organisieren, zu ordnen, zu speichern, anzupassen oder zu verändern, auszulesen, abzufragen, zu verwenden, offenzulegen, zu übermitteln zu verbreiten, abzugleichen, zu verknüpfen, eingeschränkt weiter zu verwenden, zu verarbeiten. Eine Vervielfältigung oder Verwertung des Gutachtens oder einzelner Abschnitte oder Informationen, die dem Gutachten entnommen wurden bzw. durch das Gutachten bekannt geworden sind, durch Dritte ist nicht gestattet. Falls das Gutachten im Internet veröffentlicht wird, wird zudem darauf hingewiesen, dass die Veröffentlichung nicht für kommerzielle Zwecke gestattet ist. Im Kontext von Zwangsversteigerungen darf das Gutachten bis maximal zum Ende des Zwangsversteigerungsverfahrens veröffentlicht werden. Das Gutachten für das Gericht eignet sich nicht für gerichtliche Vergleiche der Parteien ohne ergänzende Anhörung der gerichtlichen Sachverständigen.



6 Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur

6.1 Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung

– in der zum Zeitpunkt der Gutachtenerstellung gültigen Fassung –

BauGB:

Baugesetzbuch

ImmoWertV:

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

BauNVO:

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

BGB:

Bürgerliches Gesetzbuch

WEG:

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

ErbbauRG:

Gesetz über das Erbbaurecht

ZVG:

Gesetz über die Zwangsversteigerung und die Zwangsverwaltung

WoFIV:

Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche (Wohnflächenverordnung – WoFIV)

WMR:

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

DIN 283:

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

II. BV:

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

BetrKV:

Verordnung über die Aufstellung von Betriebskosten

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

ErbStG:

Erbschaftsteuer- und Schenkungsteuergesetz

ErbStR:

Erbschaftsteuer-Richtlinien

6.2 Verwendete Wertermittlungsliteratur

- [1] Kleiber, Wolfgang: Verkehrswertermittlung von Grundstücken: Kommentar und Handbuch zur Ermittlung von Marktwerten (Verkehrswerten) und Beleihungswerten sowie zur steuerlichen Bewertung unter Berücksichtigung der ImmoWertV Bundesanzeiger Verlag, 10. Auflage 2023
- [2] Schmitz/Krings/Dahlhaus/Meisel: Baukosten 2020/21, Instandsetzung / Sanierung / Modernisierung / Umnutzung, Verlag für Wirtschaft und Verwaltung Hubert Wingen, 24. Auflage, Essen, 2020
- [3] Simon, Thore; Gilich, Tobias: Wertermittlung von Grundstücken, Werner-Verlag Wolters Kluwer Deutschland GmbH Köln, 6. Auflage 2012
- [4] Sprengnetter (Hrsg.): Immobilienbewertung – Marktdaten und Praxishilfen, Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr-Ahrweiler 2022
- [5] Sprengnetter (Hrsg.): Immobilienbewertung – Lehrbuch und Kommentar, Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr-Ahrweiler 2022
- [6] Sprengnetter (Hrsg.): Sprengnetter Books, Online-Wissensdatenbank zur Immobilienbewertung
- [7] Sprengnetter / Kierig / Drießen: Das 1 x 1 der Immobilienbewertung, 2. Auflage, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr-Ahrweiler 2018



7 Anlagen

7.1 Bauzeichnungen

HESSEN



Amt für Bodenmanagement Limburg a. d. Lahn
Berner Straße 11
65552 Limburg a. d. Lahn

Flurstück: 71/3
Flur: 11
Gemarkung: Niederwalluf

Gemeinde: Walluf
Kreis: Rheingau-Taunus
Regierungsbezirk: Darmstadt

Auszug aus dem Liegenschaftskataster

**Liegenschaftskarte
Hessen**
Erstellt am 14.07.2023
Antrag: 202105495-3
AZ: 23027_HAU69A



7.1.1 Auszug aus dem Liegenschaftskataster

(Quelle: Geodaten online.)



HESSEN

**Amt für Bodenmanagement Limburg a. d. Lahn**

Berner Straße 11

65552 Limburg a. d. Lahn

Flurstück: 185/29

Flur: 11

Gemarkung: Niederwalluf

Gemeinde: Walluf

Kreis: Rheingau-Taunus

Regierungsbezirk: Darmstadt

Auszug aus dem Liegenschaftskataster

Liegenschaftskarte

Hessen

Erstellt am 14.07.2023

Antrag: 202105495-1

AZ: 23027_HAU69A



7.1.2 Auszug aus dem Liegenschaftskataster

(Quelle: Geodaten online.)



7.2 Fotos



7.2.1 Südostfassade, Blick von der Freiherr-von Kolborn-Straße Richtung Nordwesten



7.2.2 Südostfassade, Blick von der Freiherr-von Kolborn-Straße Ecke Hauptstraße Richtung Nordwesten



7.2.3 Südwest- und Südostfassade, Blick von der Hauptstraße Richtung Norden



7.2.4 Südostfassade, Blick von der Hauptstraße Richtung Westen



7.2.5 Südwest- und Südostfassade, Blick von der Grünfläche im Erdgeschoss (eine Ebene oberhalb der Eingangsebene) Richtung Norden



7.2.6 Südostfassade, Blick vom Hof (Eingangsebene) Richtung Nordwesten



7.2.7 Nordwest- und Südwestfassade, Wintergartenanbau, Blick von der südwestlichen Grundstücksgrenze Richtung Nordosten



7.2.8 Dachfläche Wintergartenanbau, Blick von der südwestlichen Grundstücksgrenze Richtung Osten



7.2.9 Hofbereich mit Überdachung, Blick vom Balkon im Erdgeschoss Richtung Südosten



7.2.10 Schuppen und Treppe vom Hof, Balkon und Hecke im Erdgeschoss, Blick Richtung Süden



7.2.11 Treppenantritt zum Hof, Grünfläche im Erdgeschoss, Blick vom Obergeschoss Richtung Südosten



7.2.12 Grünfläche im Erdgeschoss, südliche Grundstücksgrenze, Blick vom Obergeschoss Richtung Südwesten