

Sachverständigenbüro
Dipl. -Ing. Architekt
Andreas Nasedy

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

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

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

Amtsgericht Wiesbaden; AZ: 61 K 32/25

17.12.2025



**1.
Einfamilienhaus im Außenbereich**

Verkehrswert: 191.000,00 EUR

**2.
Verkehrsfläche**

Verkehrswert: 1.900,00 EUR

EXPOSEE

- 1. Mit einem Einfamilienhaus bebautes Grundstück**
eingetragen im Grundbuch von Weilbach Blatt 1121
Flur 37, Flurstück 39/1, Hof- und Gebäudefläche,
Größe 1.261 m²
Raunheimer Str. 49, 65439 Flörsheim a. M.
- 2. Grundstück (Verkehrsfläche)**
eingetragen im Grundbuch von Weilbach Blatt 1121
Flur 37, Flurstück 56/12, Straße, Größe 90 m²
Raunheimer Straße, 65439 Flörsheim a. M.

Wertermittlungs-/Qualitätsstichtag 07.10.2025

KOMPAKTFASSUNGEN

1.

Amtsgericht Wiesbaden
AZ: 61 K 32/25

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

Wertermittlungs-/Qualitätsstichtag
07.10.2025
(Tag der Ortsbesichtigung)

Außen- und Innenbesichtigung



Wertermittlungsobjekt:	Mit einem Einfamilienhaus und Nebengebäuden bebautes Grundstück
Adresse:	Raunheimer Straße 49 in 65439 Flörsheim a. M.
Lage:	Flörsheim-Weilbach, Außenbereich, einfache Lagequalität
Grundstücksgröße:	1.261 m ²
Detailangaben/Beschreibung:	Unterkellertes zweigeschossiges Wohngebäude mit Dacheinbauten (acht Räume, zwei Bäder, zwei Dachkammern und Abstellräume), Ursprungs-Baujahr 1928
Nebengebäude:	Scheune (Mischkonstruktion aus Holz und Mauerwerk) und Lager
Vermietungssituation:	Leerstand
Objektzustand:	Das Gebäude befindet sich in einem sanierungsbedürftigen Zustand. Es besteht vor allem im Inneren erheblicher Instandhaltungs- und Modernisierungstau (überalterte/schadhafte Raumboflächen, Installationen, Sanitäröbjekte etc.).
Verfahrenswert (Sachwert) rd.:	191.000,00 €
Verkehrswert:	191.000,00 €

2.

Amtsgericht Wiesbaden
AZ: 61 K 32/25

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

Wertermittlungs-/Qualitätsstichtag
07.10.2025
(Tag der Ortsbesichtigung)



Wertermittlungsobjekt:	Unbebautes Grundstück / Verkehrsfläche
Adresse:	Flst. Nr. 56/12, Raunheimer Straße in 65439 Flörsheim a. M.
Lage:	Flörsheim-Weilbach, Außenbereich
Grundstücksgröße:	90 m ²
Detailangaben/Beschreibung:	Gehwegbegleitende Grünfläche Dem Grundstück Flst. 39/1 vorgelagert.
Verfahrenswert (Vergleichswert) rd.:	1.900,00 €
Verkehrswert (Marktwert):	1.900,00 €

BESCHREIBUNGEN

Lage

Makrolage

Bundesland (Landeshauptstadt):	Hessen (Wiesbaden)
Regierungsbezirk:	Darmstadt
Landkreis:	Main-Taunus-Kreis
Ort:	Flörsheim am Main
Einwohner*innen (gesamt):	22.110 (Stand 30.11.2025) ¹
Fläche (gesamt):	2.295 ha
Höhenlage (durchschnittlich):	110 m ü. NHN ²

Die Stadt Flörsheim a. Main setzt sich aus den jeweils ca. 3 bis 4 km voneinander entfernten Stadtteilen Flörsheim, Weilbach und Wicker zusammen. Sie liegt im südhessischen Main-Taunus-Kreis zentral im Rhein-Main-Gebiet zwischen Frankfurt a. Main (ca. 23 km) und Mainz (ca. 12 km) bzw. Wiesbaden (ca. 16 km). Darmstadt ist ca. 24 km entfernt. Flörsheim grenzt im Süden an Raunheim und Rüsselsheim auf der gegenüberliegenden Seite des Mains, im Nordosten an Hattersheim und im Norden an Hofheim am Taunus.

Innerörtliche Lage

Die Bewertungsgrundstücke befinden sich im Außenbereich ca. 800 m südöstlich der Wohnbesiedlung Weilbachs und direkt an der L3366 (Verbindungsstraße nach Hattersheim-Eddersheim), von der entsprechende Verkehrsimmissionen ausgehen. Ca. 250 m entfernt befindet sich westlich Weilbachs Gewerbegebiet mit Einkaufsmärkten und Bushaltestelle und 150 m östlich liegt der Ort Eddersheim. Die Grundstücke sind von Landwirtschafts- und Waldflächen umgeben. Ein Graben bildet die nördliche und ein Wirtschaftsweg die östliche Grundstücksgrenze. Auf der gegenüberliegenden Straßenseite befindet sich ein Landschaftsbaubetrieb. Der Ortskern von Weilbach mit Kindergarten und Grundschule, Ärzten, Apotheke sowie Gastronomie, ist ca. 1,5 km entfernt, das Flörsheimer Stadtzentrum ist in knapp 10 Autominuten erreichbar. Nordwestlich des Grundstücks Flst. 39/1 in ca. 25 m Entfernung zum Gebäude befindet sich ein Hochspannungsmast, dessen Leitungstrasse über die Grundstücke hinwegführen. Die Lagequalität ist unter Berücksichtigung der Infrastruktur und Immissionen als einfache Lage zu bewerten.

Grund und Boden

Flurstück Nr.:	39/1
Topografie:	Überwiegend ebene Oberfläche
Grundstücksform:	Unregelmäßige Grundstücksform
Fläche gesamt:	1.261 m ² (gem. Grundbuch)
Lagebesonderheit:	Wird über das ebenfalls zu bewertende Grundstück Flst. 56/12 erschlossen.
Bebauung:	Wohnhaus mit Nebengebäuden
Flurstück Nr.:	56/12
Topografie:	Überwiegend ebene Oberfläche
Grundstücksform:	Annähernd rechteckige Grundstücksform
Fläche gesamt:	90 m ² (gem. Grundbuch)
Lagebesonderheit:	Schmalere Grundstücksstreifen zwischen L3366 und Flst. 39/1.

¹ <https://www.floersheim-main.de/Die-Stadt/Zahlen-Daten-Fakten/>

² <https://de-de.topographic-map.com/map-4g4tp/FI%C3%B6rsheim/>

Erschließung:	Zugang und Zufahrt zum bebauten Grundstück Flst. 39/1 erfolgt über das Flurstück 56/12 von der Raunheimer Straße aus. Der Unterzeichner geht davon aus, dass die Erschließung des Grundstücks Flst. 39/1 (Ver- und Versorgungsanschlüsse, Telekommunikation etc.) über die Raunheimer Straße erfolgt.
Straßenart:	Die Raunheimer Straße ist eine voll ausgebaute, asphaltierte Durchgangs-/Verbindungsstraße (L3366), die sich je nach Abschnitt unterschiedlich gestaltet. Beidseitig sind asphaltierte Geh- und Radwege vorhanden. Pkw-Parkmöglichkeiten stehen im Straßenraum nicht zur Verfügung.
Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten:	Einschränkungen sind nicht bekannt.
Bodenbeschaffenheit, Untergrundverhältnisse, Altlasten etc.:	Erkenntnisse über Belastungen der Grundstücke liegen nicht vor.

Bauliche Anlagen

Das Grundstück i Flst. 39/1 ist mit einem Wohnhaus und Ökonomiegebäuden bebaut. Die folgenden Beschreibungen beruhen auf der Grundlage der Erkenntnisse des Unterzeichners und der Vorträge der Anwesenden im Rahmen der Ortsbesichtigung. Belastbare Objektunterlagen, insbesondere Planunterlagen liegen nicht vor. Angaben über nicht sichtbare Bauteile beruhen auf Annahmen auf Grundlage der üblichen Ausführung im Baujahr. Es wird darauf hingewiesen, dass Teilbereiche der baulichen Anlagen (Scheune) und der nördliche Grundstücksbereich aufgrund des vorherrschenden Wildwuchses nicht zugänglich waren. Ein schadensfreier Zustand wird in den nicht besichtigten Bereichen unterstellt.

Es handelt sich um beispielhaft ausgewählte Beschreibungen, die der allgemeinen Darstellung und nicht als vollständige Aufzählung aller Einzelheiten (s. auch Anhang) dienen. So werden die baulichen Anlagen nur insoweit beschrieben, wie es für die Herleitung der Daten und zum Verständnis des Gutachtens notwendig ist. In einzelnen Bereichen können Abweichungen auftreten, die dann allerdings nicht erheblich sind.

Wohngebäude

Art des Gebäudes:	Freistehendes zweigeschossiges Einfamilienhaus mit eingeschossigem Anbau, bestehend aus Kellergeschoss (KG), Erdgeschoss (EG), Obergeschoss (OG) und Dachgeschoss (DG).
Baujahr:	1928 gemäß Bauakte
Umbauten, Erweiterungen:	Im Zeitverlauf erfolgten augenscheinlich Einbauten von Sanitärräumen und Dacheinbauten.
Nutzung:	Wohnnutzung
Außenansicht:	Fassade verputzt und gestrichen, Fenstergewände, Walmdach mit Dachgaube (straßenseitig), Anbau mit Satteldach
Konstruktionsart:	Konventionelle Massivbauweise
Fundamente:	Nicht bekannt; vermutlich Streifenfundamente
Umfassungswände:	KG: Mauerwerk und Bruchstein EG-OG: Mauerwerk

Innenwände:	Mauerwerk (Annahme des SV)
Geschossdecken:	Über KG: Stahlträger mit Betonfüllsteinen Über EG, OG: Holzbalkendecken
Dach:	Zimmermannsmäßige Holzkonstruktion, Ziegeleindeckung
Geschosstreppen:	KG-EG: massive Treppe EG-DG: Holztreppe mit Holzgeländer
Fenster:	Überwiegend Kunststofffenster mit Isolierverglasung, Kunststoffrollläden, z.T. Fenstergitter; im KG einfach verglaste Metallgitterfenster
Hauseingangstür:	Holztür mit Lichtausschnitt und Metallgitter, Seitentür aus Holz
Innentüren:	Zweiflügelige gestemmte Türen mit Lichtausschnitten und Oberlicht (Etagenabschlüsse), gestemmte Holztüren, Holzzargen (Zimmertüren)
Elektroinstallationen:	Einfache Elektroinstallationen
Sanitärinstallationen:	Einfache Sanitärinstallationen
Heizungsanlage:	Ölzentralheizung (Fabrikat und Baujahr waren bei der Ortsbesichtigung nicht erkennbar), vier Kunststoff-Öltanks
Heizkörper:	Kompaktheizkörper mit Thermostatventilen, z.T. demontiert
Warmwasserbereitung:	Durchlauferhitzer Fa. <i>Stiebel-Eltron</i>
Erdgeschoss:	Drei Zimmer, Küche, Abstellraum, Flur Von der Küche aus gelangt man über eine Treppe in den Vorraum des Anbaus und in ein Bad.
Obergeschoss:	Drei Zimmer, Küche, Bad und WC (von der Küche aus zugänglich)
Dachgeschoss:	Zwei ausgebaute Kammern, Speicher
Kellergeschoss:	Lagerräume, Heizungsraum, Öltankraum
Grundrissgestaltung:	Baujahresbezogene Grundrissgestaltung
Besonnung/Belichtung/Belüftung:	Ausreichend
Lichte Raumhöhe:	Ausreichend, in den Dachschrägen (Dachkammern) entsprechend niedriger.
Bodenbeläge	Überwiegend Holzdielen, z.T. PVC, Laminat, Teppich etc.
Wandbekleidungen:	Überwiegend Tapete (z.T. fehlende Tapezierung), Holzverkleidung in Nut- und Federverbindung, Fliesen/Fliesenspiegel (Bad/Küche)
Deckenbekleidungen:	Überwiegend verputzt und gestrichen und Holzverkleidung in Nut- und Federverbindung
Sanitärobjekte EG, OG:	Jeweils ein Waschbecken, ein Stand-WC mit Aufbauspülkasten, eine Badewanne

Wohnfläche: rd. 150 m² in EG und OG (grob überschlägig und ohne Gewähr mit ca. 80 Prozent der ermittelten Bruttogrundfläche ermittelt)

Modernisierungen etc.: Wertbeeinflussende Modernisierungen sind nicht erkennbar. Im Zeitverlauf erfolgten in Teilbereichen Maßnahmen im Rahmen der Instandhaltung, z.B. Erneuerungen der Fenster.

Nebengebäude

Lager-Art und Konstruktion: Lagergebäude in Massivbauweise an den Wohnhaus-Anbau anschließend

Scheune- Art und Konstruktion: Scheune in Mischbauweise (Holz und Mauerwerk)

Allgemeine Beurteilung

Gegenstand dieser Wertermittlung (lfd. Nr. 4 des Grundbuchs) ist ein mit einem freistehenden Einfamilienhaus, das gemäß Aktenlage Ende der 1920er Jahre errichtet wurde, bebautes Grundstück. Das Bewertungsgrundstück liegt im planungsrechtlichen Außenbereich gemäß § 35 BauGB. Im Außenbereich sind Bauvorhaben grundsätzlich unzulässig, sofern sie nicht im privilegierten Vorhaben des § 35 Abs 1 BauGB zuzuordnen sind.

Wohngebäude zählen regelmäßig nicht zu diesen privilegierten Nutzungen. Das auf dem Grundstück vorhandene Wohngebäude wurde nach sachverständiger Einschätzung rechtmäßig errichtet und genießt aus sachverständiger Sicht ohne Weiteres Bestandsschutz, da es vor Inkrafttreten des Baugesetzbuches errichtet wurde, das das Bauen im Außenbereich regelt. Bestandsschutz erlaubt grundsätzlich die Instandhaltung, Modernisierung sowie eine Sanierung im Bestand. Darüberhinausgehende Erweiterungen, Nutzungsänderungen oder Neuerrichtung ist nur unter engen Voraussetzungen zulässig und regelmäßig genehmigungsrechtlich unsicher. Somit besteht eine eingeschränkte baurechtliche Perspektive, die vom Sachverständigen ohne Weiteres nicht vorausgedacht werden kann.

Die Bruttogrundfläche des Wohnhauses wurde mit rd. 355 m² ermittelt. Zum Wertermittlungsstichtag 07.10.2025 steht das Objekt leer. Festgestellt wurde insgesamt ein erheblicher Instandhaltungs- und Modernisierungstau der baulichen Anlagen. Es bestehen insbesondere Schäden an der Fassade in Teilbereichen, verschleißbedingt überalterte und schadhafte Boden-, Wand- und Deckenoberflächen, überalterte Elektro- und Sanitärinstallationen, eine defekte Heizungsanlage einschließlich z.T. schadhafter, demontierter Heizkörper und zum Teil defekte und fehlende Türelemente. Die genannten Gebäudeteile weisen somit eine stark schadhafte Altsubstanz auf und werden aus sachverständiger Sicht nicht mehr als werthaltig im Sinne einer nachhaltigen Nutzung beurteilt. Gleichwohl ist davon auszugehen, dass diese durch Reparaturmaßnahmen weiterhin nutzbar gemacht werden können.

Grundrisskizzen des Sachverständigen

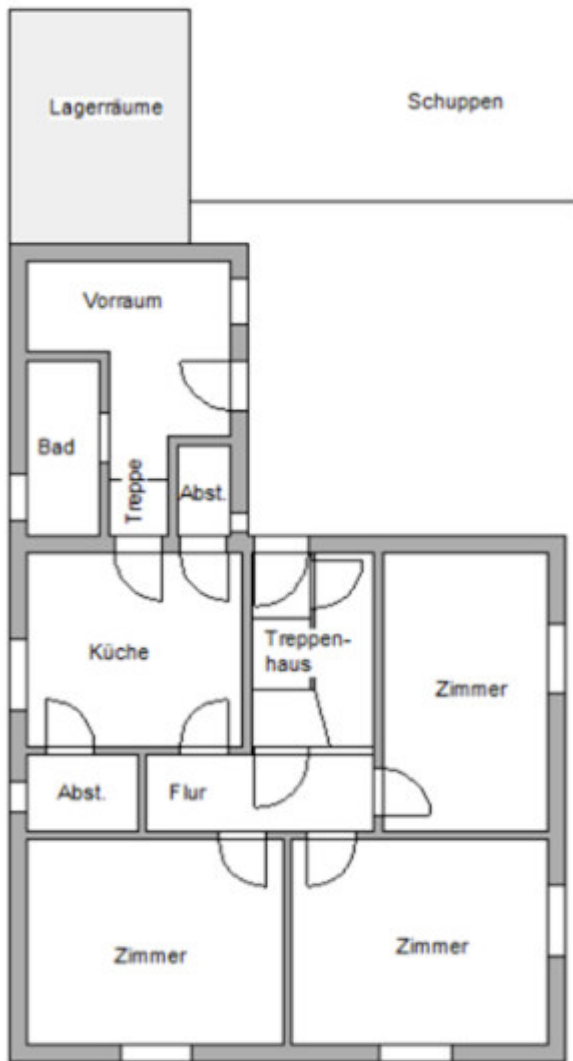


Abb. 1: Erdgeschoss, grob schematisch



Abb. 2: Obergeschoss, grob schematisch

FOTOS



Foto 1 des SV: Anwesen Raunheimer Straße 49; Ansicht von Süden, von der Straße Raunheimer Straße



Foto 2 des SV: Ansicht von Osten



Abb. 3: Foto des SV; Raumbooberflächen überaltert/schadhaft, Heizkörper schadhaft und demontiert (Zimmer OG)



Abb. 4: Foto des SV; Raumbooberflächen überaltert/schadhaft, Heizkörper schadhaft und demontiert (Küche OG)