

Geschäftsnummer 61 K 64/24
Gutachten Nr. H 25/XXV

Ermittlung des Verkehrswertes (Marktwert)
i. S. d. § 194 Baugesetzbuch für das mit
einem Einfamilienhaus und einer Garage
bebaute Grundstück in
65239 Hochheim am Main, Frankfurter Straße 68

Stichtag der Wertermittlung: **22. April 2025**

Auftraggeber:
Amtsgericht Wiesbaden
Mainzer Straße 124
65189 Wiesbaden

Aufgestellt:
Dipl.-Ing. Thomas Augustini

Fertigstellung:
Walluf, den 22. Mai 2025

Ausfertigung Nr. 1



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

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

ST.-NR. 004 802 60591

Inhaltsverzeichnis

Zusammenstellung der Ergebnisse des Gutachtens	Seite 4
1 Grundlage des Gutachtens	Seite 5
1.1 Auftrag, Zweck, Stichtag	Seite 5
1.2 Voraussetzung der Wertermittlung	Seite 5
1.3 Besondere Umstände der Wertermittlung	Seite 6
1.4 Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur, Software	Seite 6
1.5 Objektbezogene Unterlagen	Seite 7
1.6 Objektbesichtigung	Seite 8
2 Gegenstand der Wertermittlung	Seite 8
2.1 Grundbuch (nur auszugsweise)	Seite 8
2.2 Öffentlich-rechtliche Gegebenheiten	Seite 9
2.3 Miet-, Pacht- und sonstige Nutzungsverhältnisse	Seite 9
2.4 Sonstige Rechte und Lasten am Grundstück	Seite 9
2.5 Berücksichtigung besonderer rechtlicher Gegebenheiten	Seite 9
2.6 Einheitswert, Gebäudeversicherung, frühere Wertermittlungen	Seite 9
3 Beschreibung des Grundstücks ohne bauliche Anlagen	Seite 10
3.1 Lagemerkmale	Seite 10
3.2 Beschaffenheitsmerkmale	Seite 12
3.3 Bodenbeschaffenheit	Seite 13
3.4 Baurechtlicher Zustand und planungsrechtliche Gegebenheiten (nur auszugsweise)	Seite 13
4 Beschreibung der baulichen Anlagen	Seite 14
4.1 Einfamilienhaus	Seite 14
4.1.1 Art, Baujahr, Nutzung	Seite 14
4.1.2 Bauzahlen	Seite 15
4.1.3 Rohbau und Fassade	Seite 15
4.1.4 Ausbau	Seite 16
4.1.5 Grundrissgestaltung	Seite 17
4.1.6 Belichtungs- und Belüftungsverhältnisse	Seite 17
4.1.7 Besondere Bauteile	Seite 18
4.1.8 Besondere Betriebseinrichtungen	Seite 18
4.2 Energetische Eigenschaften	Seite 18
4.3 Baulicher Zustand	Seite 18
4.4 PKW-Stellplätze/ Garage	Seite 19
4.5 Außenanlagen einschließlich sonstiger Anlagen	Seite 19
4.6 Nebengebäude	Seite 19
4.7 Gesamtbeurteilung	Seite 19
5 Verfahrenswahl und Begründung	Seite 20

DIPL.-ING
THOMAS
AUGUSTINI



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

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

ST.-NR. 004 802 60591

6	Ermittlung des Bodenwertes	Seite 21
6.1	Bodenrichtwert	Seite 21
6.2	Abweichungen vom Bodenrichtwert	Seite 22
6.3	Bodenwert im bebauten Zustand	Seite 23
7	Ermittlung des Sachwertes	Seite 24
7.1	Herstellungskosten	Seite 24
7.2	Alter, Gesamt- und Restnutzungsdauer, Altersminderung	Seite 27
7.3	Sachwertfaktor	Seite 29
7.4	Marktübliche Zu- oder Abschläge	Seite 30
7.5	Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	Seite 30
7.6	Sachwertermittlung	Seite 31
8	Ermittlung des Ertragswertes	Seite 35
8.1	Alter, Gesamt- und Restnutzungsdauer	Seite 36
8.2	Rohertrag	Seite 36
8.3	Bewirtschaftungskosten	Seite 37
8.4	Jahresreinertrag	Seite 38
8.5	Vorläufiger Ertragswert der baulichen Anlage	Seite 39
8.6	Vorläufiger Ertragswert	Seite 39
8.7	Marktübliche Zu- oder Abschläge	Seite 39
8.8	Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	Seite 40
8.9	Ertragswert	Seite 40
9	Verfahrensergebnisse und Verkehrswert	Seite 41
9.1	Berücksichtigung der Marktlage	Seite 41
9.2	Verkehrswert	Seite 42
	Anlage 1 bis 5	Seite 43 – 54

DIPL.-ING
THOMAS
AUGUSTINI



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

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

ST.-NR. 004 802 60591

Zusammenstellung der Ergebnisse des VerkehrswertgutachtensDIPL.-ING
THOMAS
AUGUSTINI

<u>Objekt:</u>	Einfamilienhaus und Garage Frankfurter Straße 68 65239 Hochheim am Main
Wertermittlungsstichtag:	22. April 2025
Verkehrswert (Marktwert) i.S.d. § 194 BauGB:	495.000,00 €
Art der Nutzung:	Wohnnutzung
Wohnfläche:	ca. 149,10 m ²
Anzahl der Räume:	<u>Kellergeschoss:</u> 4 ausgebaute Kellerräume, Küche, Bad, WC, Heizungskeller und Tanklagerraum, 1 Keller, Flur <u>Erdgeschoss:</u> Wohnzimmer mit offener Diele, 3 Zimmer, Küche, Bad, WC, Flur, Windfang und Terrasse
Garagen-/ Pkw-Stellplatz:	1 Garage und 4 Außenstellplätze
Grundstücksgröße:	1.391 m ²
Erschließungszustand:	erschlossen
Bodenwert:	rd. 244.800,00 €
Baujahr:	1974
Restnutzungsdauer:	31 Jahre (fiktiv)
Sachwert:	495.000,00 €
Ertragswert:	493.000,00 €

VON DER IHK WIESBADEN
ÖFFENTLICH BESTELLTER
UND VEREDIGTER
SACHVERSTÄNDIGER FÜR
DIE BEWERTUNG VON
BEBAUTEN UND UNBEBAUTEN
GRUNDSTÜCKEN.MÜHLGRABEN 1
65396 WALLUF
TELEFON (06123) 7 22 77
TELEFAX (06123) 97 26 10
THOMAS.AUGUSTINI@T-ONLINE.DE

ST.-NR. 004 802 60591

1 Grundlagen dieses Gutachtens

1.1 Auftrag, Zweck, Stichtag

- 1.1.1 Das Amtsgericht Wiesbaden beauftragte mich mit Schreiben vom 20.03.2025, welches mir zusammen mit dem Beschluss vom 21.11.2024 am 22.03.2025 zuzuging, zur Erstellung des vorliegenden schriftlichen Gutachtens.
- 1.1.2 Art, Umfang und Inhalt des Auftrages sind festgelegt in dem Schreiben des Amtsgerichts Wiesbaden vom 20.03.2025.
- 1.1.3 Es ist der Verkehrswert zu ermitteln im Sinne von § 194 BauGB.
- 1.1.4 Der Qualitätsstichtag und der Wertermittlungsstichtag, auf den sich die Wertermittlung bezieht, ist der Tag der Objektbesichtigung, der **22. April 2025**.

1.2 Voraussetzung der Wertermittlung

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



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

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

ST.-NR. 004 802 60591

1.3 Besondere Umstände dieser Wertermittlung

- 1.3.1 Die Bauantragsunterlagen, Gebäudepläne, Wohn- und Nutzflächenberechnungen wurden, soweit vorhanden, der bei dem Bauamt der Stadt Hochheim vorliegenden Bauakte entnommen. Die für die Wertermittlung erforderlichen Bauzahlen wurden entweder durch eigene Berechnungen ermittelt oder entsprechend den aus der Bauakte entnommenen Berechnungen in das Gutachten übernommen.
Die Angaben zu dem Bewertungsgrundstück wurden entsprechend dem Grundbuch von Hochheim Blatt 3621 in Ansatz gebracht.
- 1.3.2 Von den Eigentümern oder Mietern eingebrachte Einrichtungsgegenstände werden in der Wertermittlung nicht berücksichtigt.
- 1.3.3 Angaben zu Personen und Beteiligte werden auftragsgemäß anonymisiert.

1.4 Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software**1.4.1 Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung**

– in der zum Zeitpunkt der Gutachtenerstellung gültigen Fassung –

BauGB:

Baugesetzbuch

ImmoWertV:

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

BauNVO:

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

BGB:

Bürgerliches Gesetzbuch

WEG:

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

Erbbaurecht:

Gesetz über das Erbbaurecht

ZVG:

Gesetz über die Zwangsversteigerung und die Zwangsverwaltung

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



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

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

ST.-NR. 004 802 60591

WoBindG:

Gesetz zur Sicherung der Zweckbestimmung von Sozialwohnungen

MHG:

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

PfandBG:

Pfandbriefgesetz

BelWertV:

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

KWG:

Gesetz über das Kreditwesen

GEG:

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

EnEV:

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

BewG:

Bewertungsgesetz

1.4.2 Verwendete Wertermittlungsliteratur

- Immobilienmarktbericht 2025 des Gutachterausschusses
- W. Kleiber: Verkehrswertermittlung von Grundstücken, 9. überarbeitete Auflage 2022.

1.4.3 Software

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

1.5 Objektbezogene Unterlagen

Von dem Amtsgericht Wiesbaden erhielt ich folgende Unterlage:

1.5.1 Ablichtung des Grundbuchs von Hochheim Blatt 3621.

Mit Vollmacht des Amtsgereichts beschaffte ich nachfolgende Unterlagen:

1.5.2 Die Bauakte wurde bei dem Bauamt der Stadt Hochheim eingesehen.

1.5.3 Auszug aus der Liegenschaftskarte.

1.5.4 Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis.



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

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

ST.-NR. 004 802 60591

1.6 Objektbesichtigung

Die erforderliche Objektbesichtigung fand am Dienstag, den 22. April 2025 in der Zeit von 10:00 Uhr bis 10:45 Uhr statt. An der Besichtigung haben teilgenommen:

- Der Antragsgegner zu 1 des Beschlusses vom 21.11.2024
- Die Antragsgegnerin zu 2 des Beschlusses vom 21.11.2024 zeitweise
- und der Sachverständige

Die Antragstellerin wurde mit Schreiben vom 22.03.2025 zu der Objektbesichtigung eingeladen. Ein Vertreter der Antragstellerin ist zu der Objektbesichtigung nicht erschienen.

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

2 Gegenstand der Wertermittlung

Es werden nachfolgend insbesondere die rechtlichen Gegebenheiten des Bewertungsobjektes beschrieben, jedoch ohne die planungsrechtlichen Gegebenheiten, die unter Nr. 3.4 dieses Gutachtens erläutert werden. Die genaue Beschreibung des Grundstücks und der baulichen Anlagen erfolgt unter Nr. 3 und Nr. 4 dieses Gutachtens.

2.1 Grundbuch (nur auszugsweise)

Amtsgericht Wiesbaden
Grundbuch von Hochheim
Blatt 3621

Bestandsverzeichnis:

lfd.-Nr. 11: Gemarkung Hochheim/Main Flur 13 Flurstück 305/3
Gebäude- und Freifläche, Gewerbe
Frankfurter Straße 68
Größe 13 a 91 m²

Eintragungen in Abt. I des Grundbuches:

(aus datenschutzrechtlichen Gründen keine Angaben)

Eintragung in Abt. II des Grundbuches:

lfd.-Nr. 3: Beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Duldung einer Abwasserleitung) verbunden mit Betretungs- und Unterhaltungsrecht sowie Baubeschränkung zu Gunsten der Stadt Hochheim/Main.

lfd.-Nr. 11: Die Zwangsversteigerung zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft ist angeordnet (Amtsgericht Wiesbaden Abt. 61, 61 K 64/24);

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



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

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

ST.-NR. 004 802 60591

2.2 Öffentlich-rechtliche Gegebenheiten

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

Baulasten: Der Inhalt des Baulastenverzeichnisses des Main-Taunus-Kreises wurde schriftlich erfragt. Das Baulastenverzeichnis des Main-Taunus-Kreises enthielt zum Wertermittlungsstichtag das Grundstück Gemarkung Hochheim, Flur 13 Flurstück 305/3 betreffend folgende Eintragungen:

Baulastenblatt Az. 071 BL 0279 93: Mitbenutzungsrecht an dem Flurstück 305/2 von Wasser-, Abwasser- und Energieversorgungsanlagen.

Baulastenblatt Az. 071 BL 0280 93: Abstandsflächenbaulast zu Gunsten des Grundstücks Flurstück 305/2. Von einer Teilfläche sind bei der Errichtung baulicher Anlagen die jeweiligen bauordnungsrechtlich notwendigen Abstände und Abstandsflächen einzuhalten.

Denkmalschutz: Es bestehen keine Auflagen des Denkmalschutzes.

2.3 Miet-, Pacht- und sonstige Nutzungsverhältnisse

Zum Wertermittlungsstichtag war das Wohnhaus Frankfurter Straße 68 von den Eigentümern bewohnt. Es gibt keine Informationen zu Miet- oder sonstigen Nutzungsverhältnissen.

2.4 Sonstige Rechte und Lasten am Grundstück

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

2.5 Berücksichtigung besonderer rechtlicher Gegebenheiten

In Abteilung II des Grundbuchs von Hochheim Blatt 3621 ist eine beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Duldung einer Abwasserleitung) verbunden mit Betretungs- und Unterhaltungsrecht sowie Baubeschränkung zu Gunsten der Stadt Hochheim/Main vermerkt.

Gemäß der Urkundenrolle 626 des Notars Hugo Veltin vom 23.09.1968 war die Abwasserleitung im Bereich der ehemals vor einer Umlegung vorhandenen Grundstücke Flur 13 Flurstücke 33., Flurstück 34 und Flurstück 45/1 geplant. Im Bereich des Bewertungsgrundstücks ist entsprechend den erhaltenen Informationen keine Abwasserleitung vorhanden.

In dem Gutachten werden keine besonderen rechtlichen Gegebenheiten berücksichtigt.

2.6 Einheitswert, Gebäudeversicherung, frühere Wertermittlung

Es gibt keine aktuellen Informationen über den Einheitswert und den Versicherungswert der Brandversicherung sowie über frühere Verkehrswertgutachtens für das Bewertungsgrundstück.



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

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

ST.-NR. 004 802 60591

3 Beschreibung des Grundstücks ohne bauliche Anlagen

3.1 Lagemerkmale

Gebietslage

Land Hessen

(Einwohner zum 31.12.2023 = rd. 6.267.000)

Main-Taunus-Kreis

(Einwohner zum 31.12.2023 = rd. 238.600)

Stadt Hochheim

(Einwohner zum 31.12.2023 = ca. 18.500)

Makrolage

Die Stadt Hochheim am Main liegt im Main-Taunus-Kreis (Regierungsbezirk Darmstadt) und befindet sich ca. 14 km südöstlich des Stadtzentrums der hessischen Landeshauptstadt Wiesbaden. Hochheim beherbergt rd. 18.800 Einwohner (Stand: 31.12.2022), ist Teil der Metropolregion Frankfurt/Rhein-Main und übernimmt innerhalb der Planungsregion Südhessen die Funktion eines Mittelzentrums. Darüber hinaus verläuft der Main südlich bzw. der Rhein westlich von Hochheim.

Das Statistische Bundesamt gibt zum Stichtag 30.06.2023 für Hochheim insgesamt ca. 7.800 sozialversicherungspflichtig Beschäftigte am Wohnort bzw. rd. 4.400 sozialversicherungspflichtig Beschäftigte am Arbeitsort bei einem Pendlersaldo von -3.366 Personen an. Zum vorgenannten Stichtag wurden 386 ortsansässige Betriebe erfasst. Die Wirtschaftsstruktur von Hochheim wird dabei neben dem Branchencluster Tourismus & Gastronomie auch maßgeblich von der Agrarwirtschaft sowie von der Ernährungsindustrie geprägt.

Die Arbeitslosenquote beträgt nach der Bundesagentur für Arbeit im Main-Taunus-Kreis derzeit 5,1 % (zum Vergleich: Hessen: 5,4 % und Deutschland: 5,8 %, Stand: Mai 2024). Die statistischen Ämter des Bundes und der Länder veröffentlichen aktuell einen Kaufkraftindex von 122,1 Punkten für den Main-Taunus-Kreis, welcher weit über dem bundesweiten Durchschnittsniveau von 100 Punkten liegt.

Im Rahmen der Kommumentypisierung der Bertelsmann Stiftung wird Hochheim als moderat wachsende Gemeinde mit regionaler Bedeutung (Demographietyp 5) klassifiziert. Laut der aktuellen Ausgabe des Prognos Zukunftsatlas werden dem Makrostandort sehr hohe Zukunftschancen attestiert. Hinsichtlich des lokalen Wohnungsmarkts liegt eine angespannte Situation mit überdurchschnittlicher Wohnungsbaulücke vor. Im zusammenfassenden Standortranking belegt der Main-Taunus-Kreis den 14. Rang von insgesamt 400 Rängen.

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

Mikrolage

Das Bewertungsobjekt befindet sich ca. 900 m nordöstlich des Stadtzentrums von Hochheim in einem Gewerbegebiet. Die Umgebungsbebauung zeichnet sich entsprechend der Lage in einem Gewerbegebiet überwiegend durch gewerblich genutzte Objekte in Form einer Autoreparaturwerkstatt, einem Hotelgebäude und Einzelhandelsmärkten in offener Bauweise aus. Weiterhin wurde in einem angrenzenden Wohngebiet die Bebauung mit 2-geschossigen Wohnhäusern vollzogen.

DIPL.-ING
THOMAS
AUGUSTINI



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

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

ST.-NR. 004 802 60591

Der Objektstandort ist von Lärmimmissionen des An- und Abflugverkehrs des Frankfurter Flughafens geprägt, was unter Berücksichtigung der vorliegenden Objektart einen negativen Standortfaktor darstellt.

Als Mittelzentrum profitiert Hochheim von einer guten Versorgungsinfrastruktur. In einem Umkreis von ca. 500 m um das Bewertungsobjekt sind neben diversen Lebensmittelmärkten auch Restaurants vorhanden. Der periodische Bedarf kann somit in der fußläufig erreichbaren Umgebung gedeckt werden.

Weiterhin verfügt Hochheim über alle gängigen Schularten und neben der vollständigen Deckung des aperiodischen Bedarfs ist auch die ärztliche Primärversorgung vor Ort gegeben.

Bedingt durch die Nähe zum Main und dem Außenbereich von Hochheim existieren ausreichende Naherholungsmöglichkeiten im Umfeld der Immobilie.

Die Parkplatzsituation im öffentlichen Straßenraum ist trotz der Lage in einer innerstädtischen Hauptverkehrsstraße aufgrund des insgesamt städtisch geprägten Umfelds leicht angespannt. Das Bewertungsobjekt verfügt jedoch über zugehörige Außenstellplätze.

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

Demografische Entwicklung

Gemäß dem Wirtschaftsförderungsinstitut Hessen wird für Hochheim bis zum Jahr 2035 ein marginales Bevölkerungsdefizit in Höhe von 0,7 % im Vergleich zum Indexjahr 2017 prognostiziert. Unter Berücksichtigung der Prognose für die Stadt Hochheim ist davon auszugehen, dass die Nachfrage nach Wohnraum in Wohnhäusern und Eigentumswohnungen zunehmen wird.

Verkehrslage

Hochheim ist über die Bundesstraßen B40, B519 und B43 sowie über die Autobahnen A671, A60 und A66 an das Individualverkehrsnetz angeschlossen. Die vom Objektstandort ausgehend nächstgelegene Auffahrt zur vorgenannten Autobahn A671 liegt rd. 2,4 km westlich (Straßenentfernung) bei der stadteigenen Anschlussstelle 'Hochheim-Süd'. Das Autobahndreieck 'Mainspitz-Dreieck' ist innerhalb weniger Fahrminuten erreichbar. Die Bushaltestelle 'Frankfurter Straße' befindet sich in der unmittelbaren Umgebung der Liegenschaft und bietet über die hier verkehrenden Busse u.a. weiterführende Verbindungen zu den umliegenden Ortschaften. Eine günstige Anbindungsmöglichkeit an den Schienenverkehr besteht über die nächstgelegene, ebenfalls stadteigene S-Bahnstation 'Hochheim (Main)' mit Anschluss an das S-Bahnnetz Rhein-Main (Linie: S1). Die Distanzen zu den nächstgelegenen überregionalen Verkehrsknotenpunkten des öffentlichen Personenverkehrs betragen ca. 7,6 km zum IC(E)-Bahnhof 'Mainz Hbf' bzw. rd. 15 km zum internationalen Verkehrsflughafen 'Frankfurt am Main'.

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

DIPL.-ING
THOMAS
AUGUSTINI



• sachkundig
• objektiv
• vertrauenswürdig

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

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

ST.-NR. 004 802 60591

Infrastruktur

Das Umfeld des Objekts verfügt, unter Beachtung der Nähe zur Stadtmitte von Hochheim mit sämtlichen grundlegenden öffentlichen und privaten Einrichtungen, über eine „gute“ Infrastruktur. Geschäfte des täglichen Bedarfs stehen im näheren Umfeld und in der Innenstadt von Hochheim zur Verfügung.

Nachbarschaftsbebauung

Die Nachbarschaftsbebauung wurde mit 2-geschossiger Wohnhausbebauung und Gewerbeobjekten vollzogen. Weiterhin befindet sich auf dem nordöstlich angrenzenden Nachbargrundstück ein mehrgeschossiges Hotelgebäude. Bei offener Bauweise verfügen die umliegenden Grundstücke über vergleichsweise angemessene Flächen an Außenanlagen.

Immissionen

Von der an dem Bewertungsgrundstück vorbeiführenden Frankfurter Straße gehen tagsüber und nachts vergleichsweise normale Lärm- und Abgasbelastungen des innerstädtischen Anlieger- und Durchgangsverkehrs aus. Der Lärmpegel beträgt gemäß der Umgebungslärmkartierung 2022 (Datengrundlage: Hessische Verwaltung für Bodenmanagement und Geoinformation und GeoBasis) tagsüber > 60-64 db(A). Weiterhin wird das Bewertungsgrundstück durch die Emissionen des An- und Abflugverkehr des Flughafens Frankfurt beeinträchtigt.

Weitere wesentliche erwähnenswerte Immissionen waren während der Besichtigung nicht feststellbar.

Lagequalität

Die Lagequalität findet unter Beachtung des Umfeldes, der guten Infrastruktur im Einzugsgebiet der Stadt Hochheim und der festgestellten Immissionen eine „mittlere“ Bewertung.

3.2 Beschaffenheitsmerkmale**Größe**

Grundstück Gemarkung Hochheim, Flur 13 Flurstück 305/3
Fläche des Grundstücks **A = 1.391 m²**

Zuschnitt

Wohnhausgrundstück mit Mittellage in „zweiter Reihe“

Abmessungen (ohne Zugang): Breite ca. 30 m

Grundstückstiefe i.M. ca. 43 m

Form: Annähernd rechteckige Grundstücksgestalt mit Zugangsweg und Zufahrt.

Oberflächengestaltung

Das Grundstück liegt auf einem annähernd ebenen Gelände ohne erkennbare wesentliche Höhenunterschiede. Die Höhenunterschiede wurden durch die vorhandene Bebauung und die Geländeprofilierung ausgeglichen. Der Zugang zu dem Wohnhaus wurde mit Asphalt befestigt.



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

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

ST.-NR. 004 802 60591

Erschließungsanlagen

Die Frankfurter Straße ist eine voll ausgebaute innerstädtische Hauptverkehrsstraße mit beidseitigen Gehwegen. Der Zugang und die Zufahrt zum dem rückwärtig gelegenen Grundstück erfolgen von der Frankfurter Straße über einen „Wohnweg“.

Anlagen zur Ver- und Entsorgung

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

3.3 Bodenbeschaffenheit

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

Gemäß schriftlicher Auskunft des Regierungspräsidium Darmstadt, Abteilung Umwelt Wiesbaden, vom 19.05.2025 sind das Bewertungsgrundstück betreffend in der Altflächendatei keine Eintragungen vorhanden.

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

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

Qualitätsstufe: Baureifes Land.

Das Grundstück Gemarkung Hochheim, Flur 13 Flurstück 305/3 ist bebaut.

Art und Maß der zulässigen baulichen NutzungFlächennutzungsplan:

Flächennutzungsplan: Nach dem rechtskräftigen Flächennutzungsplan liegt das Bewertungsobjekt im Bereich einer gewerblichen Baufläche.

Bebauungsplan:

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



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

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

ST.-NR. 004 802 60591

Art und Maß der tatsächlichen baulichen Nutzung

Aus den zur Verfügung stehenden Unterlagen war kein Ausnutzungsnachweis für das Grundstück zu entnehmen. Grob überschlägig ermittelt hat das Bewertungsgrundstück das folgende Maß der baulichen Nutzung:

Wohnhaus mit einer baulichen Grundfläche

(§ 19 BauNVO) von GR = ca. 265 m² und einer Geschossfläche

(§ 20 BauNVO) von GF = ca. 194 m²

Grundflächenzahl: vorh. GRZ = 0,19

Geschossflächenzahl: vorh. GFZ = 0,14

4 Beschreibung der baulichen Anlagen

Die Beschreibung bezieht sich auf das auf dem Bewertungsgrundstück Frankfurter Straße 68 vorhandenen Einfamilienhaus. Die Beschreibung erfolgt entsprechend den im Rahmen der Objektbesichtigung möglichen Feststellungen sowie der aus der Bauakte entnommenen Baubeschreibung oder unter baujahrestypischen Annahmen.

4.1 Einfamilienhaus**4.1.1 Art, Baujahr, Nutzung****Art**

Freistehendes, 1-geschossiges Wohnhaus, vollständig unterkellert mit nicht ausgebautem Dachgeschoss in Satteldachkonstruktion.

Baujahr

Mit Bauschein Nr. 5-81/68 vom 15.01.1969 wurde der „Neubau eines Einfamilienhauses und einer Bushalle mit Nebenräumen + Ölfeuerungsanlage genehmigt“. Unter dem gleichen Aktenzeichen wurde am 24.09.1969 eine geänderte Ausführung genehmigt. Entsprechend einem aus der Bauakte entnommenen Schlussabnahmeschein wurde das Wohnhaus im Jahr 1974 fertiggestellt. Als Baujahr wird in dem vorliegenden Gutachten das **Jahr 1974** in Ansatz gebracht.

Weiterhin wurde folgende Baugenehmigung erteilt:

- Baugenehmigung Az. 63.05.005.73 vom 11.12.1981 „Neubau einer Pkw- Garage mit überdachtem Freisitz“.

Entsprechend den im Rahmen der Objektbesichtigung erhaltenen Informationen wird unterstellt, dass in den vergangenen Jahren die folgenden Modernisierungen durchgeführt wurden:

- 2000 Teilmodernisierung der Elektroinstallation
- 2001 Ausbau der Kellerräume für Wohnzwecke
- 2003 Modernisierung des Erdgeschosses im Innenausbau und des Badezimmers
- 2003 Einbau neuer Kunststofffenster und der Eingangstür
- 2003 Erneuerung der Heizkörper



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

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

ST.-NR. 004 802 60591

Nutzung

Kellergeschoss: 4 ausgebaute Kellerräume, Küche, Bad, WC, Heizungskeller und Tanklagerraum, 1 Keller, Flur

Erdgeschoss: Wohnzimmer mit offener Diele, 3 Zimmer, Küche, Bad, WC, Flur, Windfang und Terrasse

4.1.2 Bauzahlen**Brutto-Grundfläche**

Der Brutto-Grundfläche wurde anhand der aus der Bauakte entnommenen Grundrisse durch eine eigene Berechnung ermittelt.

Wohnhaus ca. 549,81 m²

Wohnfläche (nur mietfähig)

Die Wohnflächen im Erdgeschoss werden in dem vorliegenden Gutachten entsprechend der aus der Bauakte entnommenen Wohnflächenberechnung in Ansatz gebracht. Die Berechnungen können teilweise von den diesbezüglichen Vorschriften (DIN 277; II. BV) abweichen, sie sind deshalb nur als Grundlage dieses Gutachtens verwendbar.

Das Wohnhaus hat im Erdgeschoss entsprechend der in der Anlage beigefügten Wohnflächenberechnung folgende mietfähige Wohnfläche:

Erdgeschoss: ca. 149,10 m²

Im Kellergeschoss wurden Kellerräume mit einer Nutzfläche von ca. 87,28 m² für Wohnzwecke ausgebaut. Eine bauamtliche Baugenehmigung für den Ausbau der Kellerräume liegt nicht vor und war aus der Bauakte nicht zu entnehmen.

4.1.3 Rohbau und Fassade

Die Angaben erfolgen entsprechend der aus der Bauakte entnommenen Baubeschreibung und den Feststellungen im Rahmen der Objektbesichtigung.

Fundamente, Wände, Decken

Fundamente: Betonstreifenfundamente und Betonbodenplatte

Außenwände: Mauerwerk im Keller- und Erdgeschoss

Innenwände: Tragende und nicht tragende Wände aus Mauerwerk

Decken: Betondecken über dem Kellergeschoss

Treppen

Einläufige Treppe aus Holz vom Keller- zum Erdgeschoss. Ausziehleiter aus Holz zum nicht ausgebauten Spitzboden.

Dach

Satteldach in Sparrendachkonstruktion mit Betondachsteinen eingedeckt. Regenrinnen und Fallrohre aus Zink.

Fassade

Fassade mit Rauputz, Sockel mit Bundsteinputz und Fliesen verkleidet.

DIPL.-ING
THOMAS
AUGUSTINI



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

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

ST.-NR. 004 802 60591

Gebäudeeingang

Der Zugang zu dem Wohnhaus erfolgt auf der Nordostseite. Hauseingangstür aus Kunststoff-/Aluminiumkonstruktion mit Glasauschnitten.

4.1.4 Ausbau**Heizung**

Die Beheizung erfolgt über eine im Heizungskeller eingebaute Öl-Zentralheizung. Entsprechend den von dem zuständigen Bezirksschornsteinfeger erhaltenen Informationen handelt es sich um einen Niedertemperaturkessel, Baujahr 1992. Der Bezirksschornsteinfeger sieht die Heizungsanlage von der Austauschpflicht gemäß Gebäudeenergiegesetz (GEG) trotz des Alters (> 30 Jahre) ausgenommen.

Weitere immissionsschutzrechtliche Auflagen wurden nicht geprüft und sind nicht bekannt.

In den Wohnräumen erfolgt die Beheizung über Plattenheizkörper.

Warmwasserbereitung

Zentrale Warmwasserversorgung über einen an die Heizungsanlage angeschlossenen Boiler.

Sanitäre Einrichtungen

Erdgeschoss: Bad mit eingebauter Badewanne und Dusche, Waschtisch.

Duschbad mit eingebauter Dusche, WC-Anlage und Waschbecken.

Kellergeschoss: Bad mit eingebauter Badewanne und begehbarer Dusche, wandhängende WC-Anlage und Waschbecken.

Versorgungsleitungen

Versorgungsleitungen unter Putz oder in Versorgungsschächten verlegt.

Es wird unterstellt, dass die modernisierte Elektroinstallation den aktuellen VDE-Vorschriften entspricht.

Antenne/ Kabelanschluss

Versorgung mit Fernsehprogrammen über eine Parabolantenne.

Fenster

Kunststofffenster mit Isolierglas. Kunststoffrollläden, im Erdgeschoss teilweise elektrisch.

Türen

Einfache Röhrenspantüren in Holzumfassungszargen oder Stahlzargen im Kellergeschoss.

Bodenbeläge, Wand- und DeckenbekleidungenErdgeschoss:

Wohnzimmer und offene Diele

Bodenbelag: Fliesen

Wandbekleidung: Rauhfasertapete gestrichen

Deckenbekleidung: Rauhfasertapete gestrichen



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

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

ST.-NR. 004 802 60591

Schlafzimmer
 Bodenbelag: Lamiant
 Wandbekleidung: Rauhfasertapete gestrichen
 Deckenbekleidung: Rauhfasertapete gestrichen

Küche:
 Bodenbelag: Fliesen
 Wandbekleidung: Fliesenspiegel und Rauhfasertapeten
 Deckenbekleidung: Rauhfasertapete gestrichen

Bad/WC:
 Bodenbelag: Fliesen
 Wandbekleidung: Wände teilweise (2003) oder im WC raumhoch
 gefliest, Putzflächen gestrichen
 Deckenbekleidung: abgehängte Decke mit Einbauleuchten im Bad

Ausgebaute Räume im Kellergeschoss:

Bodenbelag: Laminat
 Wandbekleidung: Rauhfasertapete gestrichen
 Deckenbekleidung: Rauhfasertapete oder Putzflächen gestrichen

Kellerraum als Küche genutzt:
 Bodenbelag: Fliesen
 Wandbekleidung: Fliesenspiegel und Putzflächen gestrichen
 Deckenbekleidung: Putzflächen gestrichen

Bad/WC:
 Bodenbelag: Fliesen
 Wandbekleidung: Fliesen raumhoch
 Deckenbekleidung: Putzflächen gestrichen

Balkon/ Terrassen

Terrasse mit Fliesenbelag.

Einbaumöbel und Einrichtungsgegenstände

In der Wohnung im Erdgeschoss wurde ein Kachelofen eingebaut. Im Kellergeschoss steht ein Kaminofen zur Verfügung. In den Küchen im Erd- und Kellergeschoss wurden Einbaumöbel eingebaut.

In der Bewertung werden keine Einbaumöbel und keine Einrichtungsgegenstände berücksichtigt.

4.1.5 Grundrissgestaltung

Das Wohnhaus hat für die Wohnnutzung im Erdgeschoss eine zweckmäßige Grundrissgestaltung. Die Wohnräume im Erdgeschoss sind über den Windfang, die Diele oder einen Flur zu begehen. Es sind keine „gefangenen Wohnräume“ vorhanden.

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

Die ausgebauten Kellerräume sind in Teilbereichen als „gefangene Räume“ nur als Durchgangszimmer nutzbar. Die Belichtung erfolgt überwiegend nur eingeschränkt über für Wohnraum nicht ausreichende große Kellerfenster.



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

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

ST.-NR. 004 802 60591

4.1.6 Belichtungs- und Belüftungsverhältnisse

Das Haus verfügt im Erdgeschoss über normale Belichtungs- und Belüftungsverhältnisse. Eine Querlüftung ist möglich. Das Bad und das WC im Erdgeschoss können über ein Fenster be- und entlüftet werden.

Die Belichtung der ausgebauten Räume im Kellergeschoss erfolgt überwiegend nur eingeschränkt über für die Nutzung als Wohnraum nicht ausreichend große Kellerfenster.

4.1.7 Besondere Bauteile

In der Bewertung werden als besondere Bauteile in Ansatz gebracht:

- Eingangstreppe
- Kelleraußentreppe

4.1.8 Besondere Betriebseinrichtungen

Der Kellertank mit einem Fassungsvermögen von ca. 14.000 Liter und der Kachelofen im Erdgeschoss werden als besondere Betriebseinrichtungen in dem vorliegenden Gutachten berücksichtigt.

4.2 Energetische Eigenschaften

Im Rahmen der Bearbeitung des vorliegenden Gutachtens standen keine Informationen über die energetischen Eigenschaften des Gebäudes zur Verfügung. Es gibt keine Informationen über die Energieeffizienz des Wohngebäudes gemäß den §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG). Es wird unterstellt, dass das Wohnhaus die Anforderungen an den Energie- und Wärmeschutz zum Zeitpunkt des Baujahres erfüllt.

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

Das Gebäudeenergiegesetz (GEG) schreibt eine Austauschpflicht für Öl- und Gasheizungen vor, die über 30 Jahre alt sind. Stand 2025 müssen **alte Gas- oder Ölheizungen ausgetauscht werden, wenn das Baujahr 1995 und älter ist.**

Unter Berücksichtigung der von dem zuständigen Bezirksschornsteinfegers erhaltenen Informationen wird unterstellt, dass die Heizungsanlage nicht älter als 30 Jahre ist, und dass ein Austausch der Heizungsanlage nicht erforderlich ist.

4.3 Baulicher Zustand

Entsprechend den im Rahmen der Objektbesichtigung möglichen Feststellungen befindet sich das Wohnhaus in einem altersbedingt abgenutzten baulichen Zustand. Die Wohnräume im Erdgeschoss hatten zum Wertermittlungstichtag einen normalen Unterhaltungs- und Renovierungszustand.

Für die für Wohnzwecke ausgebauten Räume im Kellergeschoss liegt keine Baugenehmigung vor. Insbesondere in dem Flur und Technikbereich wurden Kabel- und Leitungstrassen nicht (vorschriftsmäßig) verschlossen. Kabeltrassen liegen offen. Der Renovierungs- und Unterhaltungszustand im Kellergeschoss ist in Teilbereichen mäßig.

An der Fassade und im Sockelbereich sind Putzschäden vorhanden. An der nordwestlichen Gebäudeecke ist im Wand-/Dach-Übergangsbereich ein Mauerwerksschaden mit Rissbildung vorhanden.



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

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

ST.-NR. 004 802 60591

4.4 PKW-Stellplätze/ Garage

Auf dem Bewertungsgrundstück wurde ein Garagengebäude mit „überdachtem Freisitz“ errichtet. Die Garage, ohne Garagentor, wird als Lagerraum genutzt. Im südwestlichen Grundstücksbereich stehen 4 Pkw-Abstellplätze zur Verfügung.

Es wird unterstellt, dass von Seiten der Stadt Hochheim keine Auflagen bezüglich der Stellplätze bestehen.

4.5 Außenanlagen einschl. sonstiger Anlagen

Der Zugang und die Zufahrt zu dem Wohnhaus erfolgen über einen asphaltierten Wohnweg. Auch der östliche Zugangsbereich wurde mit Asphalt befestigt. Die Abgrenzung entlang der benachbarten Grundstücksgrenzen erfolgte mit Mauern oder Zäunen.

Der nicht überbaute und nicht befestigte Bereich des Grundstücks befand sich zum Wertermittlungsstichtag in einem mäßig gepflegten Zustand.

Im Bereich der Außenanlage wurde ein Außenschwimmbecken eingebaut. Das mit Folie ausgekleidete Schwimmbecken wird seit längerer Zeit nicht genutzt und befindet sich in einem mäßigen Zustand.

4.6 Nebengebäude

Garage mit Anbau (Überdachung):

1-geschossiges Gebäude, nicht unterkellert,

Satteldach mit Betondachsteinen gedeckt

Baujahr ca. 1982

Wände aus Hohlblockmauerwerk,

Dach als Sparrendach im Bereich des Anbaus mit Nut- und Federschalung.

Fassade mit Fliesen verblendet.

Brutto-Grundfläche BGF = 35,58 m²

4.7 Gesamtbeurteilung

Das Wohnhaus eignet sich auch unter Berücksichtigung der immissionsbelasteten Lage des Grundstücks in einem Gewerbegebiet, der Ausstattung und unter Berücksichtigung des baulichen Zustands sowie der erforderlichen Restarbeiten im Bereich der Hausinstallation für eine Wohnnutzung. Der Ausbau der Kellerräume für Wohnzwecke wird in dem vorliegenden Gutachten unter Berücksichtigung der Vorgaben der Hessischen Bauordnung (HBO) nicht als Wohnraum berücksichtigt.

Eine Verwertung erscheint aufgrund der immissionsbelasteten Lage, der Ausstattung und des baulichen Zustands sowie der Nachfrage am örtlichen Immobilienmarkt in einem angemessenen Verwertungszeitraum nur erschwert möglich.



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

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

ST.-NR. 004 802 60591

5 Verfahrenswahl mit Begründung

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

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

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

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

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

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

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

DIPL.-ING
THOMAS
AUGUSTINI



• sachkundig
• objektiv
• vertrauenswürdig

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

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

ST.-NR. 004 802 60591

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

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

6 Ermittlung des Bodenwertes

Die Ermittlung erfolgt nach dem Vergleichswertverfahren entsprechend § 15 f, ImmoWertV. Grundlagen für die Ermittlung des Bodenwertes eines bebauten Grundstücks sind:

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

6.1 Bodenrichtwert (§ 196 BauGB)

Der Gutachterausschuss für die Ermittlung von Grundstückswerten (§§ 192 ff. BauGB) für den Bereich des Main-Taunus-Kreises hat zum 01.01.2024 als Bodenrichtwert für das Gebiet der Stadt Hochheim, in der Richtwertzone 5360049, in der das Bewertungsgrundstück liegt, festgestellt:

180,00 €/m² ebf

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

Qualität	= Baureifes Land
Nutzungsart	= Gewerbliche Baufläche
Fläche des Richtwertgrundstücks	= keine Angaben
Maß der baulichen Nutzung	= keine Angaben
Beitrags- und abgaberechtlicher Zustand	= erschließungsbeitragsfrei

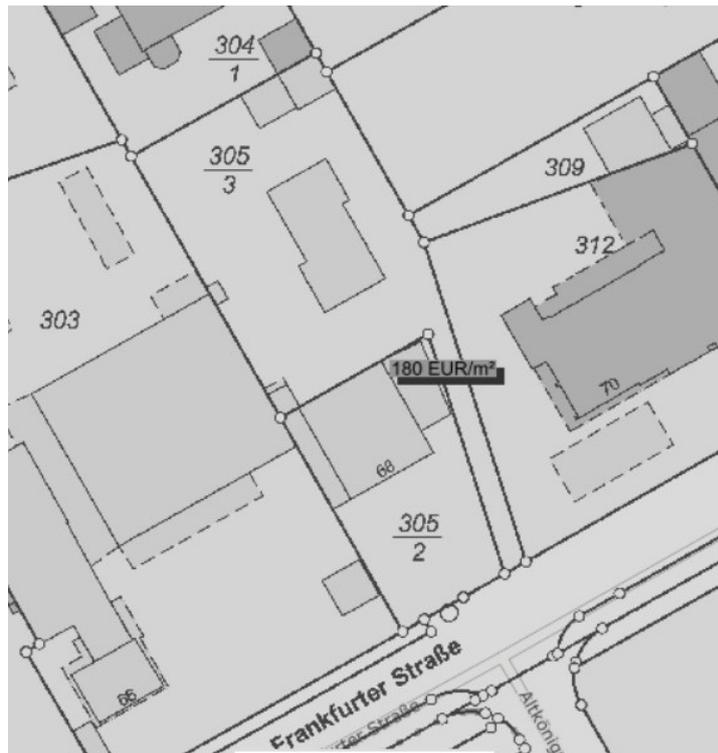


VON DER IHK WIESBADEN
ÖFFENTLICH BESTELLTER
UND VEREDIGTER
SACHVERSTÄNDIGER FÜR
DIE BEWERTUNG VON
BEBAUTEN UND UNBEBAUTEN
GRUNDSTÜCKEN.

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

ST.-NR. 004 802 60591

DIPL.-ING
THOMAS
AUGUSTINI



6.2 Abweichungen vom Bodenrichtwert

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

Der Gutachterausschuss hat keine Abhängigkeit des Bodenrichtwertes von der Grundstücksgröße oder dem Maß der baulichen Nutzung festgestellt.

Das Bewertungsgrundstück liegt in der Richtwertzone 5360049. Unter Berücksichtigung der Lage und des Umfeldes des Richtwertgrundstücks wird zur Ermittlung des Bodenwertes des Bewertungsgrundstücks der Bodenrichtwert als angemessen in Ansatz gebracht.



• sachkundig
• objektiv
• vertrauenswürdig

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

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

ST.-NR. 004 802 60591

Lärmbeeinträchtigungen

Das Bewertungsgrundstück liegt im Bereich der An- und Ausflugschneise des Frankfurter Flughafens. Die Beeinträchtigung durch Verkehrslärm wird durch den Lästigkeitsfaktor ermittelt, d.h. durch die Differenz der Lästigkeitsfaktoren, bezogen auf die Verkehrsimmissionen und den Immissionsgrenzwert. Auf der Grundlage von Bodenrichtwertvergleichen in Abhängigkeit von den Lästigkeitsfaktoren ergibt sich nach *Borowski* bei einer Schallimmission von tagsüber > 52-53 db(A) (Fluglärmkonturen V 2.0) ein Lästigkeitsfaktor nach VLärmSchR97 von 80 und eine Bodenwertminderung in Höhe von rd. 2 %. Die Beeinträchtigungen des Bewertungsgrundstücks wegen der Immissionen durch den Flugverkehr werden angemessen wie folgt berücksichtigt:

$$180,00 \text{ €/m}^2 \times 0,02 = \text{rd. } - 4,00 \text{ €/m}^2$$

6.3 Bodenwert im bebauten Zustand

Der Bodenwert des Bewertungsgrundstücks, abgeleitet aus dem Bodenrichtwert, ergibt sich wie folgt:

$$1.391 \text{ m}^2 \times (180,00 \text{ €/m}^2 - 4,00 \text{ €/m}^2) = 244.816,00 \text{ €}$$

Bodenwert	= 244.816,00 €
Bodenwert gerundet	= 244.800,00 €



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

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

ST.-NR. 004 802 60591

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

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

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

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

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

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

Aufgrund der Ausstattung und der Bauweise des Objektes werden für die Berechnung des Herstellungswertes bezogen auf die Brutto-Grundfläche die folgenden Normalherstellungskosten (Basisjahr 2010) zugrunde gelegt:

Wohnhaus	rd. 1.185,00 €/m² BGF (633,00 €/m ² NHK 2010)
Garage	rd. 907,00 €/m² BGF (485,00 €/m ² NHK 2010)

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

Baupreisindex

Die Anpassung der NHK aus dem Basisjahr an die Preisverhältnisse am Wertermittlungsstichtag erfolgt mittels des Verhältnisses aus dem vom Statistischen Bundesamt veröffentlichten Baupreisindex am Wertermittlungsstichtag und dem Baupreisindex im Basisjahr (= 100). Der Baupreisindex zum Wertermittlungsstichtag wird bei zurückliegenden Stichtagen aus Jahreswerten interpoliert.

Baukostenregionalfaktor

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.



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

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

ST.-NR. 004 802 60591

Baunebenkosten

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

Zu-/Abschläge zu den Herstellungskosten

Hier werden Zu- bzw. Abschläge zu den Herstellungskosten des Normgebäudes berücksichtigt. Diese sind aufgrund zusätzlichem bzw. mangelndem Gebäudeausbau des zu bewertenden Gebäudes gegenüber dem Ausbauzustand des Normgebäudes erforderlich. Für das Wohnhaus wird ein Zuschlag für den Kellerteilausbau zu den Herstellungskosten berücksichtigt.

Normgebäude, besonders zu veranschlagende Bauteile

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

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

Das Wohnhaus verfügt über einen Eingangstreppe und eine Kelleraußentreppe.

Besondere (Betriebs) Einrichtungen:

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

Unter besonderen Einrichtungen sind deshalb innerhalb der Gebäude vorhandene Ausstattungen und i. d. R. fest mit dem Gebäude verbundene Einrichtungen zu verstehen, die in vergleichbaren Gebäuden nicht vorhanden sind. Diese wurden deshalb auch nicht bei der Festlegung des Gebäudestandards miteingefasst und demzufolge bei der Ableitung der Normalherstellungskosten nicht berücksichtigt (z. B. Sauna im Einfamilienhaus).

Der im Erdgeschoss vorhandene Kachelofen und der im Kellergeschoss eingebaute Heizöltank werden besondere Einrichtungen berücksichtigt.



- sachkundig
- objektiv
- vertrauenswürdig

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

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

ST.-NR. 004 802 60591

Zuschlag für nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile

Wie zuvor beschrieben, werden für die von den Normalherstellungskosten nicht erfassten werthaltigen Zu-/Abschläge zu den Herstellungskosten, für die besonders zu veranschlagenden Bauteile und für besondere Betriebseinrichtungen folgende pauschale Herstellungskostenzuschläge in der Höhe geschätzt, wie dies dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr entspricht und in Ansatz gebracht.

Bezeichnung	durchschnittliche Herstellungskosten
Zuschläge zu den Herstellungskosten (Einzelaufstellung)	
Kellerteilausbau	20.000,00 €
Besondere Bauteile (Einzelaufstellung)	
Eingangstreppe	1.500,00 €
Kelleraußentreppe	2.500,00 €
Besondere Einrichtungen (Einzelaufstellung)	
Kachelofen	6.000,00 €
Heizöltank 14.000 l	5.000,00 €
Summe	35.000,00 €

Außenanlagen:

Die wesentlich wertbeeinflussenden Außenanlagen wurden im Ortstermin getrennt erfasst und einzeln pauschal in ihrem Sachwert geschätzt. Grundlage sind Erfahrungswerte für durchschnittliche Herstellungskosten. Bei älteren Außenanlagen erfolgt die Sachwertschätzung unter Berücksichtigung diesbezüglicher Abschläge.

Außenanlagen	vorläufiger Sachwert (inkl. BNK)
Hausanschlüsse	8.000,00 €
Wegebefestigung	3.000,00 €
Stützmauer(n)	5.000,00 €
Poolanlage	3.000,00 €
Summe	19.000,00 €



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

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

ST.-NR. 004 802 60591

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

Ermittlung der standardbezogenen GND für das Einfamilienhaus

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

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

Standard	1	2	3	4	5
relativer Anteil [%]	0,0	69,0	31,0	0,0	0,0

Die standardbezogene Gesamtnutzungsdauer bei einem Gebäudestandard von 2,3 beträgt demnach rd. 66 Jahre.

Die Gesamtnutzungsdauer wird aus Gründen der Modellkonformität und unter Berücksichtigung der vom Gutachterausschuss für Immobilienwerte für den Bereich der Landeshauptstadt Wiesbaden bei der Ermittlung der Sachwertfaktoren unterstellten Gesamtnutzungsdauer von 70 Jahren mit **70 Jahren** in Ansatz gebracht.

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

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

Differenzierte Ermittlung der Restnutzungsdauer für das Wohnhaus

Das 1974 errichtete Gebäude wurde modernisiert.

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



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

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

ST.-NR. 004 802 60591

Hieraus ergeben sich 4 Modernisierungspunkte (von max. 20 Punkten).
Diese wurden wie folgt ermittelt:

DIPL.-ING
THOMAS
AUGUSTINI

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

Ausgehend von den 4 Modernisierungspunkten, ist dem Gebäude der Modernisierungsgrad „kleine Modernisierungen im Rahmen der Instandhaltung“ zuzuordnen.

In Abhängigkeit von:

- der üblichen Gesamtnutzungsdauer (70 Jahre) und
- dem („vorläufigen rechnerischen“) Gebäudealter (2025 – 1974 = 51 Jahre) ergibt sich eine (vorläufige rechnerische) Restnutzungsdauer von (70 Jahre – 51 Jahre =) 19 Jahren
- und aufgrund des Modernisierungsgrads "kleine Modernisierungen im Rahmen der Instandhaltung" ergibt sich für das Gebäude gemäß der Punktrastermethode "Anlage 2 ImmoWertV 21" eine (modifizierte) Restnutzungsdauer von 25 Jahren und somit ein fiktives Baujahr von 1980.



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

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

ST.-NR. 004 802 60591

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

Wohnhaus fiktives Baujahr 1980

Gesamtnutzungsdauer GND 70 Jahre

Restnutzungsdauer RND 25 Jahre

Garage Baujahr 1982

Gesamtnutzungsdauer GND 60 Jahre

Restnutzungsdauer RND 17 Jahre

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

7.3 Sachwertfaktor (§ 21 Abs. 3 ImmoWertV 21)

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

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

Der Begriff des Sachwertfaktors ist in § 21 Abs. 3 ImmoWertV 21 erläutert. Seine Position innerhalb der Sachwertermittlung regelt § 7 Abs. 1 ImmoWertV 21. Diese ergibt sich u. a. aus der Praxis, in der Sachwertfaktoren aus im Wesentlichen schadensfreien Objekten abgeleitet werden. Umgekehrt muss deshalb auch in der Wertermittlung der Sachwertfaktor auf den vorläufigen Sachwert des fiktiv schadensfreien Objekts (bzw. des Objekts zunächst ohne Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale) angewendet werden.

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.



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

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

ST.-NR. 004 802 60591

Der Gutachterausschuss für Immobilienwerte für den Bereich des Main-Taunus-Kreises hat in seinem Immobilienmarktbericht 2025 Sachwertfaktoren für Grundstücke, die mit einem Einfamilienhaus bebaut sind ermittelt. Für ein Einfamilienhaus in einem Bodenrichtwertniveau von 100 €/m² bis 199 €/m² mit einem ermittelten vorläufigen Sachwert in Höhe von rd. 529.000 € ergibt sich eine Sachwertfaktor in Höhe von $k = 0,97$.

Bei dem bewerteten Objekt sind insbesondere die Nutzung, die Ausstattung und die Lage im Rahmen der Verwertung für die Kaufpreisfindung maßgebend. Aufgrund der aktuellen Nachfrage nach Grundstücken im Bereich der Stadt Hochheim, die mit einem Sachwertobjekt bebaut sind, sowie der immissionsbelasteten Lage, der Ausstattung und der altersbedingt abgenutzten Bausubstanz, wird der vorläufige Sachwert (d.h. der herstellungs-kostenorientiert berechnete Substanzwert) unter Berücksichtigung der allgemeinen Wertverhältnisse gemäß § 7 ImmoWertV 21 und unter sachverständiger Würdigung des Objektzustands zum Wertermittlungsstichtag mit einem objektspezifischen Sachwertfaktor (Marktanpassungsfaktor) $k = 0,97$ an den örtlichen Immobilienmarkt angepasst.

7.4 Marktübliche Zu- oder Abschläge

Die allgemeinen Wertverhältnisse wurden bei Verwendung des Sachwertfaktors ausreichend berücksichtigen. Aus diesem Grund ist zur Ermittlung des marktangepassten vorläufigen Sachwerts keine zusätzliche Marktanpassung durch einen marktüblichen Zu- oder Abschlag erforderlich.

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

Der allgemeine Bauzustand wird bei der Wertminderung wegen Alters berücksichtigt. Im Rahmen der Objektbesichtigung waren visuell keine wesentlichen Bauschäden oder Baumängel feststellbar. Der Unterhaltungsstau und die Restarbeiten im Kellergeschoss werden berücksichtigt. In dem Gutachten werden die folgenden besonderen objektspezifischen Grundstücks-merkmale in Ansatz gebracht:

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	Wertbeeinflussung insg.
Unterhaltungsbesonderheiten	-18.000,00 €
<ul style="list-style-type: none"> • Unterhaltungsstau Wohnhaus KG -10.000,00 € • Putzschäden und Riss Fassade -5.000,00 € • Unterhaltungsstau Garage -3.000,00 € 	
Summe	-18.000,00 €

Die Wertansätze wurden grob überschlägig geschätzt und können aufgrund der Ausführung und der Materialwahl abweichen.



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

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

ST.-NR. 004 802 60591

7.6 Sachwertermittlung (§§ 35 – 39 ImmoWertV 21)

DIPL.-ING
THOMAS
AUGUSTINI

Gebäudebezeichnung		Einfamilienhaus	Garage
Normalherstellungskosten (Basisjahr 2010)	=	633,00 €/m ² BGF	485,00 €/m ² BGF
Berechnungsbasis			
• Brutto-Grundfläche (BGF)	x	549,81 m ²	35,58 m ²
Zuschlag für nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile	+	35.000,00 €	0,00 €
Durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen im Basisjahr 2010	=	383.029,73 €	17.256,30 €
Baupreisindex (BPI) 22.04.2025 (2010 = 100)	x	187,2/100	187,2/100
Durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen am Stichtag	=	717.031,65 €	32.303,79 €
Regionalfaktor	x	1,000	1,000
Regionalisierte Herstellungskosten der baulichen Anlagen am Stichtag	=	717.031,65 €	32.303,79 €
Alterswertminderung			
• Modell		linear	linear
• Gesamtnutzungsdauer (GND)		70 Jahre	60 Jahre
• Restnutzungsdauer (RND)		25 Jahre	17 Jahre
• prozentual		64,29 %	71,67 %
• Faktor	x	0,3571	0,2833
vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen	=	256.052,00 €	9.151,66 €

vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen (ohne Außenanlagen)		rd. 265.204,00 €
vorläufiger Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen	+	19.000,00 €
vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen	=	284.204,00 €
beitragsfreier Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)	+	244.816,00 €
vorläufiger Sachwert	=	529.020,00 €
Sachwertfaktor	x	0,97
Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge	-	0,00 €
marktangepasster vorläufiger Sachwert	=	513.149,00 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	-	18.000,00 €
Sachwert	=	495.149,00 €
	rd.	495.000,00 €



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

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

ST.-NR. 004 802 60591

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

DIPL.-ING
THOMAS
AUGUSTINI

Ermittlung des Gebäudestandards:

Bauteil	Wägungsanteil [%]	Standardstufen				
		1	2	3	4	5
Außenwände	23,0 %		1,0			
Dach	15,0 %		1,0			
Fenster und Außentüren	11,0 %		1,0			
Innenwände und -türen	11,0 %		1,0			
Deckenkonstruktion und Treppen	11,0 %			1,0		
Fußböden	5,0 %			1,0		
Sanitäreinrichtungen	9,0 %			1,0		
Heizung	9,0 %		1,0			
Sonstige technische Ausstattung	6,0 %			1,0		
insgesamt	100,0 %	0,0 %	69,0 %	31,0 %	0,0 %	0,0 %

Beschreibung der ausgewählten Standardstufen

Außenwände	
Standardstufe 2	einschaliges Mauerwerk, z.B. Gitterziegel oder Hohlblocksteine; verputzt und gestrichen; nicht zeitgemäßer Wärmeschutz (vor ca. 1995)
Dach	
Standardstufe 2	einfache Betondachsteine oder Tondachziegel; nicht zeitgemäße Dachdämmung (vor ca. 1995)
Fenster und Außentüren	
Standardstufe 2	Zweifachverglasung; Haustür mit zeitgemäßem Wärmeschutz
Innenwände und -türen	
Standardstufe 2	massive tragende Innenwände, nicht tragende Wände in Leichtbauweise, Gipsdielen; leichte Türen
Deckenkonstruktion und Treppen	
Standardstufe 3	Beton- und Holzbalkendecken mit Tritt- und Luftschallschutz (z.B. schwimmender Estrich); geradläufige Treppen aus Stahlbeton
Fußböden	
Standardstufe 3	Laminat- und PVC-Böden besserer Art und Ausführung, Fliesen, Kunststeinplatten
Sanitäreinrichtungen	
Standardstufe 3	1 Bad mit WC, Dusche und Badewanne, Gäste-WC mit Dusche; Wand- und Bodenfliesen in unterschiedlicher Höhe oder raumhoch
Heizung	



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

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

ST.-NR. 004 802 60591

Standardstufe 2	Zentralheizung
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, nicht ausgebautes DG

Berücksichtigung der Eigenschaften des zu bewertenden Gebäudes

Standardstufe	tabellierte NHK 2010 [€/m ² BGF]	relativer Gebäude- standardanteil [%]	relativer NHK 2010-Anteil [€/m ² BGF]
1	545,00	0,0	0,00
2	605,00	69,0	417,45
3	695,00	31,0	215,45
4	840,00	0,0	0,00
5	1.050,00	0,0	0,00
gewogene, standardbezogene NHK 2010 = 632,90 gewogener Standard = 2,3			

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

NHK 2010 für das Bewertungsgebäude	=	632,90 €/m ² BGF
	rd.	633,00 €/m ² BGF



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

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

ST.-NR. 004 802 60591

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

DIPL.-ING
THOMAS
AUGUSTINI

Ermittlung des Gebäudestandards:

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

Beschreibung der ausgewählten Standardstufen

Sonstiges	
Standardstufe 4	Garagen in Massivbauweise

Bestimmung der standardbezogenen NHK 2010 für das Gebäude:

Garage

Nutzungsgruppe:

Garagen

Gebäudetyp:

Einzelgaragen/ Mehrfachgaragen

Berücksichtigung der Eigenschaften des zu bewertenden Gebäudes

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

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

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



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

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

ST.-NR. 004 802 60591

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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



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

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

ST.-NR. 004 802 60591

Für das Wohnhaus Frankfurter Straße 68 wird eine vermietbare Wohnfläche im Erdgeschoss von ca. **149,10 m²** und eine ausgebaute Nutzfläche im Kellergeschoss von ca. 87,28 m² in Ansatz gebracht.

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

Vergleiche Ausführungen unter Punkt 6.2.2.

Entsprechend der differenzierten Ermittlung unter Punkt 6.2.2 des vorliegenden Gutachtens werden für das Wohnhaus unter Berücksichtigung der in Ansatz gebrachten Gesamtnutzungsdauer und den unterstellten Modernisierungsmaßnahmen die Wertansätze zur Ermittlung der **wirtschaftlichen Restnutzungsdauer RND** zum Wertermittlungsstichtag wie folgt in Ansatz gebracht:

Wohnhaus fiktives Baujahr **1980**

Gesamtnutzungsdauer GND 70 Jahre

Restnutzungsdauer RND 25 Jahre

8.2 **Rohrertrag (§ 31 Abs. 2 ImmoWertV 21)**

Der Rohrertrag umfasst alle bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung und zulässiger Nutzung marktüblich erzielbaren Erträge aus dem Grundstück. Bei der Ermittlung des Rohertrags ist von den üblichen (nachhaltig gesicherten) Einnahmemöglichkeiten des Grundstücks (insbesondere der Gebäude) auszugehen. Als marktüblich erzielbare Erträge können auch die tatsächlichen Erträge zugrunde gelegt werden, wenn diese marktüblich sind.

Weicht die tatsächliche Nutzung von Grundstücken oder Grundstücksteilen von den üblichen, nachhaltig gesicherten Nutzungsmöglichkeiten ab und/oder werden für die tatsächliche Nutzung von Grundstücken oder Grundstücksteilen vom Üblichen abweichende Entgelte erzielt, sind für die Ermittlung des Rohertrags zunächst die für eine übliche Nutzung marktüblich erzielbaren Erträge zugrunde zu legen.

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

Die Nachfrage nach Wohnraum war im Bereich der Stadt Hochheim im Zeitraum von Juli 2024 bis Dezember 2024 überdurchschnittlich. Die durchschnittliche Quadratmeter-Angebotsmiete lag in dem Beobachtungszeitraum bei 13,29 €/m².

(Datenquelle: ImmobilienScout24, Immobilien Service, Berlin).

DIPL.-ING
THOMAS
AUGUSTINI



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

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

ST.-NR. 004 802 60591

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

Größe	Kaltmiete je m ²	Streuungsintervall (90 %)
< 30 m ²	16,77 €	16,00 € - 16,33 €
> 30 - 60 m ²	13,72 €	9,82 € - 25,93 €
> 60 - 90 m ²	12,87 €	9,93 € - 15,48 €
> 90 - 120 m ²	14,22 €	10,95 € - 19,12 €
größer 120 m ²	12,40 €	7,14 € - 15,83 €

Für das zum Wertermittlungsstichtag eigengenutzte Wohnhaus werden unter Berücksichtigung der immissionsbelasteten Lage, der zeitgemäßen Ausstattung im Erdgeschoss, der Grundrissgestaltung sowie der aktuellen Nachfrage am örtlichen Vermietungsmarkt zum Wertermittlungsstichtag die folgenden marktüblich erzielbaren Nettokaltmieten in Ansatz gebracht:

Mieteinheit	Fläche (m ²)	Anzahl (Stk.)	marktüblich erzielbare Nettokaltmiete		
			(€/m ²) bzw. (€/Stk.)	monatlich (€)	jährlich (€)
Wohnung EG	149,10		10,00	1.491,00	17.892,00
Wohnung KG	87,28		4,00	349,12	4.189,44
Kfz.-Stellplätze		4,00	20,00	80,00	960,00
Garage		1,00	50,00	50,00	600,00
	236,38	5,00		1.970,12	23.641,44

Die Ertragswertermittlung wird auf der Grundlage der marktüblich erzielbaren **Nettokaltmiete** durchgeführt (vgl. § 27 Abs. 1 ImmoWertV 21).

Jährliche Nettokaltmiete = rd. **23.641,00 €**

8.3 Bewirtschaftungskosten (§ 32 ImmoWertV 21)

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

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

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

DIPL.-ING
THOMAS
AUGUSTINI



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

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

ST.-NR. 004 802 60591

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

- Verwaltungskosten (1,7 %)	
Wohnhaus jährlich	= 360,00 €
Garage jährlich	= 47,00 €
- Mietausfallwagnis 2 % bezogen auf den Jahresrohertrag	
2 % von 23.641,00 €	= 473,00 €
- kalkulatorische Instandhaltungskosten (14,4 %)	
14,00 €/m ² und Jahr x 236,38 m ²	= 3.309,00 €
Garage jährlich	= <u>104,00 €</u>
- die Bewirtschaftungskosten betragen	= 4.293,00 €
(ca. 18,1 % des Jahresrohertrages von 23.641,00 €).	

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

8.4 Jahresreinertrag (§ 31 Abs. 1 ImmoWertV 21)

Der Jahresreinertrag beträgt	
23.641,00 € ./. 4.293,00 €	= 19.348,00 €

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

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

Der Gutachterausschuss für Immobilienwerte für den Bereich des Main-Taunus-Kreises hat in dem Immobilienmarktbericht 2025 für Einfamilienwohnhäuser im Marktbereich 5 (BRW < 700 €/m²) einen Liegenschaftszinssatz in Höhe LZ = 1,4 % bei einer Standardabweichung von ± 0,9 festgestellt.



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

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

ST.-NR. 004 802 60591

Unter Beachtung der immissionsbelasteten Lage des Bewertungsgrundstücks in einem Gewerbegebiet, der Ausstattung und der daraus resultierenden Nutzungsmöglichkeiten erscheint eine Verwertung erschwert möglich. Entsprechend dem allgemein für vergleichbare Objekte in Ansatz gebrachten Liegenschaftszinssatz, mit dem der Verkaufswert vergleichbarer Grundstücke im Durchschnitt marktüblich verzinst wird, lege ich den folgenden Berechnungen insbesondere auch unter Berücksichtigung des baulichen Zustands des Gebäudes und der ungenehmigten Nutzung im Kellergeschoss einen objektspezifischen Liegenschaftszinssatz von **LZ = 2,0 %** zugrunde.

Der in dem vorliegenden Gutachten in Ansatz gebrachte objektspezifische Liegenschaftszinssatz berücksichtigt die Nachfrage nach Wohnhäusern mit in mittlerer immissionsbelasteter Lage mit zeitgemäßer mittlerer Ausstattung und zweckmäßiger Grundrissgestaltung. Danach ergibt sich der Jahresreinertrag aus dem Bewertungsobjekt wie folgt:

Verzinsungsbetrag des Bodenwertes

2,0 % von 244.816,00 € = 4.896,00 €

Reinertragsanteil der baulichen Anlage

19.348,00 € ./ 4.896,00 € = 14.452,00 €

8.5 Vorläufiger Ertragswert der baulichen und sonstigen Anlagen

Wie zuvor bereits erläutert, wird die wirtschaftliche Restnutzung des Objekts aufgrund des Unterhaltungszustandes mit **RND = 25 Jahre** angesetzt. Bei einem Liegenschaftszinssatz von LZ = 2,0 % wird der **Kapitalisierungsfaktor** (gem. § 34 ImmoWertV 21) mit **V = 18,424** analog dem Barwertfaktor einer jährlich nachschüssigen Rente in Ansatz gebracht.

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

18,424 x 14.452,00 € = 266.264,00 €

8.6 Vorläufiger Ertragswert (§ 17 Abs. 1 ImmoWertV)

Bodenwert im bebauten Zustand = 244.816,00 €

(siehe Nr. 6.3 dieses Gutachtens)

Ertragswert der baulichen Anlage = 266.264,00 €

Vorl. Ertragswert = 511.080,00 €

8.7 Marktübliche Zu- oder Abschläge

Die allgemeinen Wertverhältnisse wurde durch die Verwendung des Liegenschaftszinssatzes ausreichend berücksichtigen. Aus diesem Grund ist zur Ermittlung des marktangepassten vorläufigen Ertragswerts keine zusätzliche Marktanpassung durch einen marktüblichen Zu- oder Abschlag erforderlich.



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

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

ST.-NR. 004 802 60591

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

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

In der Wertermittlung werden gemäß Punkt 7.5 folgende grob überschlägig geschätzte Wertansätze für besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale berücksichtigt:

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	Wertbeeinflussung insg.
Unterhaltungsbesonderheiten	-18.000,00 €
• Unterhaltungsstau Wohnhaus KG -10.000,00 €	
• Putzschäden und Riss Fassade -5.000,00 €	
• Unterhaltungsstau Garage -3.000,00 €	
Summe	-18.000,00 €

8.9 Ertragswert

Vorläufiger Ertragswert	= 511.080,00 €
Marküblicher Zuschlag	+./.= 0,00 €
bes. objektspez. Grundstücksmerkmale	./.= 18.000,00 €
Ertragswert	= 493.080,00 €
Ertragswert gerundet	= 493.000,00 €
	=====



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

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

ST.-NR. 004 802 60591

9 Verfahrensergebnisse und Verkehrswert (§ 194 BauGB)

Es wurden für das mit einem **Einfamilienhaus und einer Garage** bebaute Grundstück in **65239 Hochheim, Frankfurter Straße 68**, der

Sachwert zu 495.000,00 €
(siehe Nr. 7.6 dieses Gutachtens)

Ertragswert zu 493.000,00 €
(siehe Nr. 8.9 dieses Gutachtens).

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

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

Der Verkehrswert für das mit einem **Einfamilienhaus und einer Garage** bebaute Grundstück in **65239 Hochheim, Frankfurter Straße 68**, kann aus dem Sachwert in Höhe von

495.000,00 €

abgeleitet werden.

9.1 Berücksichtigung der Marktlage

Das Wohnhausgrundstück liegt in einem Gewerbegebiet der Stadt Hochheim. Es handelt sich, aufgrund der immissionsbelasteten Lage, der Infrastruktur und wegen der Entfernung zur Stadtmitte von Hochheim und in das Rhein-Main-Gebiet um einen mittleren Wohnstandort. Das auf dem Bewertungsgrundstück vorhandene Wohnhaus in überschaubarer Größenordnung verfügt über eine altersbedingt abgenutzte Bausubstanz und eine im Erdgeschoss des Wohnhauses überwiegend zeitgemäße Ausstattung bei zweckmäßiger Flächeneffizienz sowie Nutzerorientierung.

Der ermittelte vorläufige Sachwert in Höhe von rd. 495.000,00 € entspricht zum Wertermittlungstichtag unter Berücksichtigung der Wohnfläche im Erdgeschoss 149,10 m² einem Gebädefaktor von rd. 3.320,00 €/m².

Der Gutachterausschuss für Immobilienwerte für den Bereich des Main-Taunus-Kreises hat in dem Immobilienmarktbericht 2025 Gebädefaktoren für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser ermittelt. In einem Bodenrichtwertbereich von 100 €/m² bis 199 €/m² wurden Gebädefaktoren von 1.300 €/m² bis 3.800 €/m² mit einem Mittelwert von 2.470 €/m² festgestellt.



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

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

ST.-NR. 004 802 60591

9.2 Verkehrswert

Der **Verkehrswert** für das mit einem **Einfamilienhaus und einer Garage** bebaute Grundstück in **65239 Hochheim, Frankfurter Straße 68**, wird zum **Stichtag 22. April 2025** mit

495.000,00 €

(in Worten: vierhundertfünfundneunzigtausend Euro)

geschätzt.

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

Aufgestellt:

Walluf, den 22. Mai 2025

Dipl.-Ing. Thomas Augustini

Das vorstehende Gutachten umfasst 54 Blatt einschließlich 5 Anlagen und wurde in 5 Ausfertigungen erstellt. Eine Ausfertigung ist für meine Unterlagen bestimmt. Vorstehendes Gutachten genießt Urheberschutz, es ist nur für den Auftraggeber und den angegebenen Zweck bestimmt. Dritten ist die Verwendung dieses Gutachtens ausdrücklich untersagt.

Anlagen:

Anlage 1: Übersichtskarte

Anlage 2: Liegenschaftskarte

Anlage 3: Grundrisszeichnungen

Anlage 4: Berechnung der Brutto-Grundfläche und der Wohnflächen

Anlage 5: Fotoaufnahmen



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

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

ST.-NR. 004 802 60591

Anlage 1: Übersichtskarte mit Kennzeichnung der Lage des Bewertungsgrundstücks



Amt für Bodenmanagement Limburg a. d. Lahn

Berner Straße 11
65552 Limburg a. d. Lahn

Auszug aus dem
Liegenschaftskataster

Liegenschaftskarte

Hessen

Erstellt am 22.05.2025

Antrag: 202913644-1

Flurstück: 305/3
Flur: 13
Gemarkung: Hochheim

Gemeinde: Hochheim am Main
Kreis: Main-Taunus
Regierungsbezirk: Darmstadt



Anlage 2: Liegenschaftskarte mit Kennzeichnung des Bewertungsgrundstücks



Amt für Bodenmanagement Limburg a. d. Lahn

Berner Straße 11
65552 Limburg a. d. Lahn

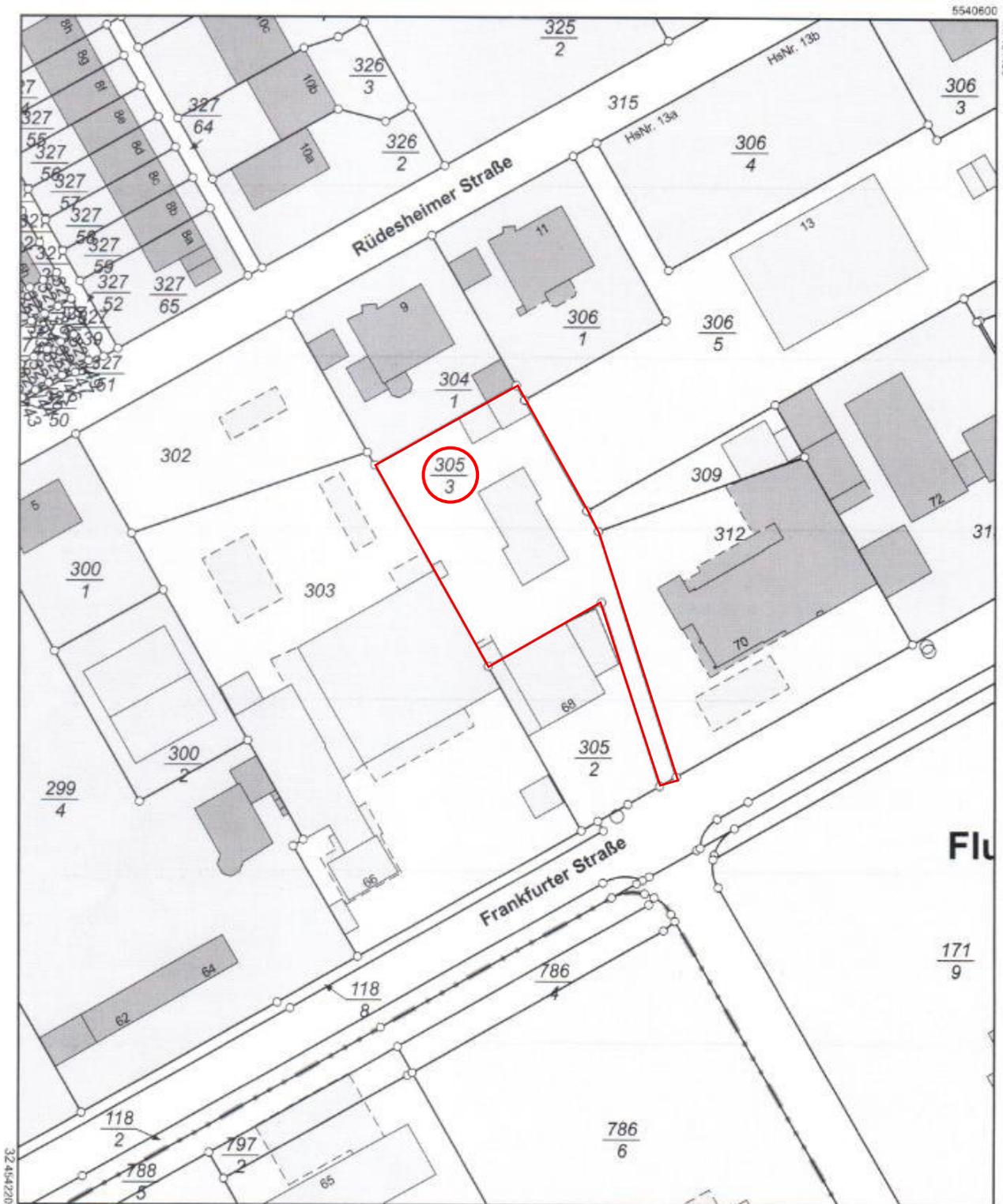
Auszug aus dem
Liegenschaftskataster

Liegenschaftskarte
Hessen

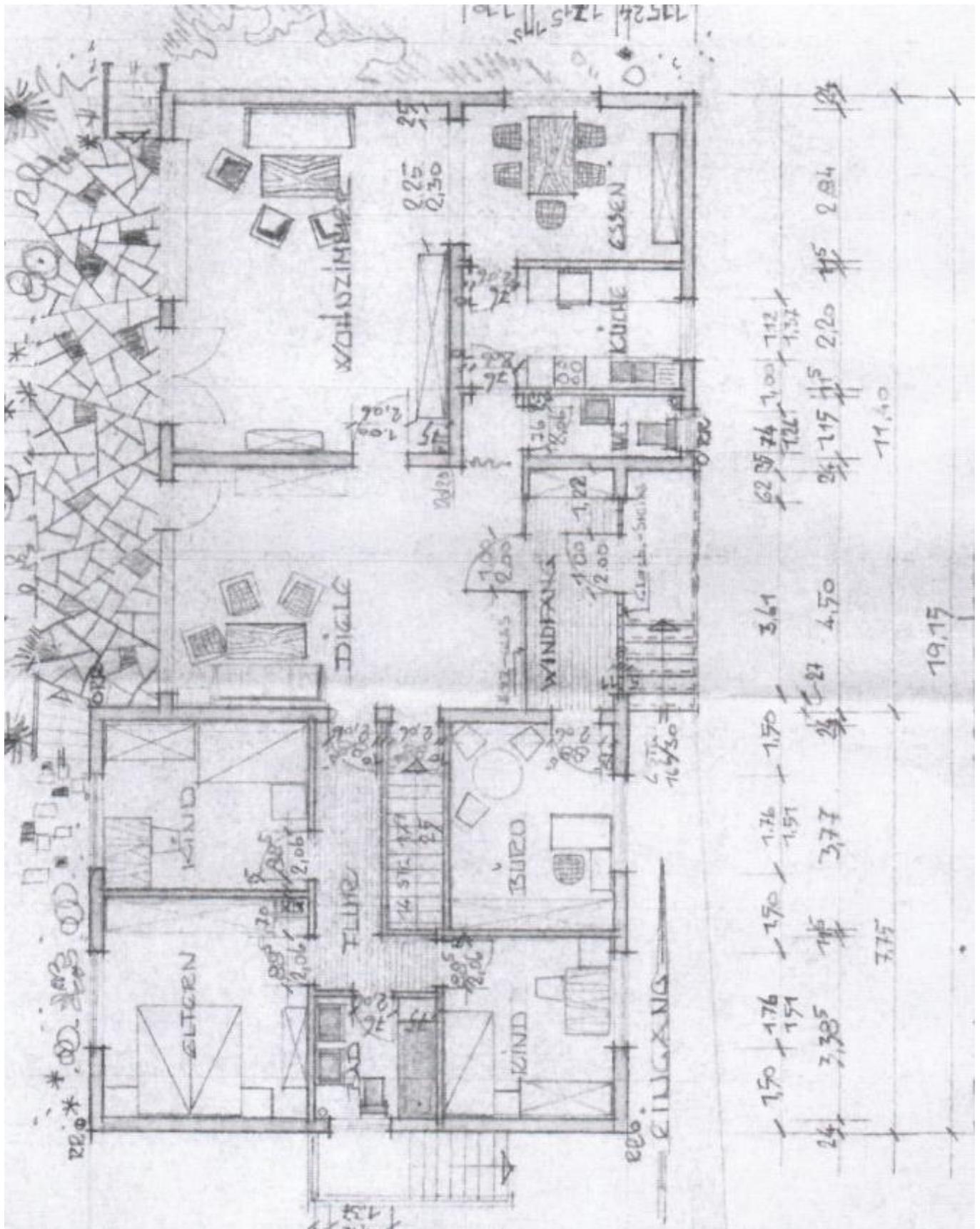
Erstellt am 22.03.2025
Antrag: 202852400-1

Flurstück: 305/3
Flur: 13
Gemarkung: Hochheim

Gemeinde: Hochheim am Main
Kreis: Main-Taunus
Regierungsbezirk: Darmstadt



Anlage 3: Grundriss – Erdgeschoss



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

Die Gebäude -Grundfläche wurde anhand der vorliegenden Grundrisse durch eigene Berechnungen ermittelt. Die Wohnflächen werden entsprechend den aus der Bauakte entnommenen Wohnflächenberechnung nach überschlägiger Plausibilitätskontrolle in Ansatz gebracht. Die Gebäude -Grundfläche und die Wohnflächen können von den maßgeblichen Vorschriften abweichen und sind nur als Grundlage dieses Gutachtens verwendbar.

Berechnung der Gebäude-Grundfläche

nach der dem Modell der angesetzten NHK zugrunde liegenden Berechnungsvorschrift

Gebäude: Einfamilienhaus, Frankfurter Straße 68, 65239 Hochheim

Die Berechnung erfolgt aus

- Fertigmaßen
- Rohbaumaßen
- Fertig- und Rohbaumaßen

auf der Grundlage von

- örtlichem Aufmaß
- Bauzeichnungen
- örtlichem Aufmaß und Bauzeichnungen

Ifd. Nr.	Geschoss / Grundrissebene	(+/-)	Flächenfaktor / Sonderform	Länge (m)	Breite (m)	Bereich	Brutto-Grundfläche (m²)			
							Bereich a oder b	Bereich a	Bereich b	Bereich c
1	KG	+	1,00	9,900	7,750	a		76,73		
2	KG	+	1,00	11,400	9,800	a		111,72		
3	KG	-	1,00	4,500	1,150	a		-5,18		
4	EG	+	1,00	9,900	7,750	a		76,73		
5	EG	+	1,00	11,400	9,800	a		111,72		
6	EG	-	1,00	4,500	1,150	a		-5,18		
7	DG	+	1,00	9,900	7,750	a		76,73		
8	DG	+	1,00	11,400	9,800	a		111,72		
9	DG	-	1,00	4,500	1,150	a		-5,18		
Summe								549,81		
Brutto-Grundfläche (Bereich (a oder b) + a + b) insgesamt								549,81		m²

Berechnung der Gebäude-Grundfläche

nach der dem Modell der angesetzten NHK zugrunde liegenden Berechnungsvorschrift

Gebäude: Garage, Frankfurter Straße 68, 65239 Hochheim

Die Berechnung erfolgt aus

- Fertigmaßen
- Rohbaumaßen
- Fertig- und Rohbaumaßen

auf der Grundlage von

- örtlichem Aufmaß
- Bauzeichnungen
- örtlichem Aufmaß und Bauzeichnungen

lfd. Nr.	Geschoss / Grundrissebene	(+/-)	Flächenfaktor / Sonderform	Länge (m)	Breite (m)	Bereich	Brutto-Grundfläche (m ²)			
							Bereich a oder b	Bereich a	Bereich b	Bereich c
1	EG	+	1,00	12,000	5,970	a		71,64		
Summe								71,64		
Brutto-Grundfläche (Bereich (a oder b) + a + b) insgesamt								71,64		m²

Berechnung der Nutzfläche im Kellergeschoss

Gebäude: Einfamilienhaus, Frankfurter Straße 68, 65239 Hochheim

Mieteinheit: Räume KG

Die Berechnung erfolgt aus:

- Fertigmaßen
- Rohbaumaßen
- Fertig- und Rohbaumaßen

auf der Grundlage von:

- örtlichem Aufmaß (22.04.2025)
- Bauzeichnungen
- örtlichem Aufmaß und Bauzeichnungen

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

lfd. Nr.	differenzierte Raumbezeichnung	Raum-Nr.	(+/-)	ggf. Besonderheit	Flächenfaktor / Sonderform	Länge (m)	Putzabzug Länge (m)	Breite (m)	Putzabzug Breite (m)	Grundfläche (m²)	Gewichtsfaktor (Wohnwert) (k)	Wohnfläche Raumteil (m²)	Wohnfläche Raum (m²)
1	Raum 1 (Wohnen)	1	+		1,00	6,310	0,000	4,920	0,000	31,05	1,00	31,05	31,05
2	Raum 2 (Schlafen)	2	+		1,00	3,680	0,000	2,980	0,000	10,97	1,00	10,97	10,97
3	Raum 3	3	+		1,00	3,200	0,000	3,080	0,000	9,86	1,00	9,86	9,86
4	Raum 4 (Küche)	4	+		1,00	3,770	0,000	2,780	0,000	10,48	1,00	10,48	10,48
5	Raum 5 (Bad)	5	+		1,00	3,770	0,000	3,410	0,000	12,86	1,00	12,86	12,86
6	Flur	6	+		1,00	4,550	0,000	2,650	0,000	12,06	1,00	12,06	12,06
Summe Wohnfläche Mieteinheit													87,28 m²

1.) Wohnfläche z. Wohnhaus :

Wehnzim.	6,42 x 5,00		32,00m ²
Essen	4,08 x 2,84		11,60 "
Küche	4,08 x 2,20		8,96 "
Diele	6,34 x 4,50		28,50 "
Windf.	4,50 x 1,71 ⁵		7,70 "
WC	1,15 x 2,86 ⁵	3,29 m ²	
	+ 1,29 x 1,10	1,42 "	4,71 "
Büro	3,77 x 3,00		11,31 "
Kind	3,10 x 3,38 ⁵		10,50 "
Eltern	4,10 x 3,75	15,40 "	
	./. 0,60 x 0,40	0,24 "	15,16 "
Kind	3,75 x 3,05 ⁵		11,45 "
Bad	2,24 x 2,20		4,93 "
Flur	1,20 x 4,95 ⁵	5,95 "	
	+ 1,00 x 0,94	0,94 "	6,89 "

 153,71 m²

./.3% Putz

4,61 "

 ges.Wohn u. Bürofläche = 149,10 m²

Anlage 5: Fotoaufnahmen

Foto1: Ansicht des Wohnhauses von Südwesten



Foto 2: Ansicht des Wohnhauses von Südosten



Foto 3: Wohnzimmer im Erdgeschoss



Foto 4: Ziele im Erdgeschoss

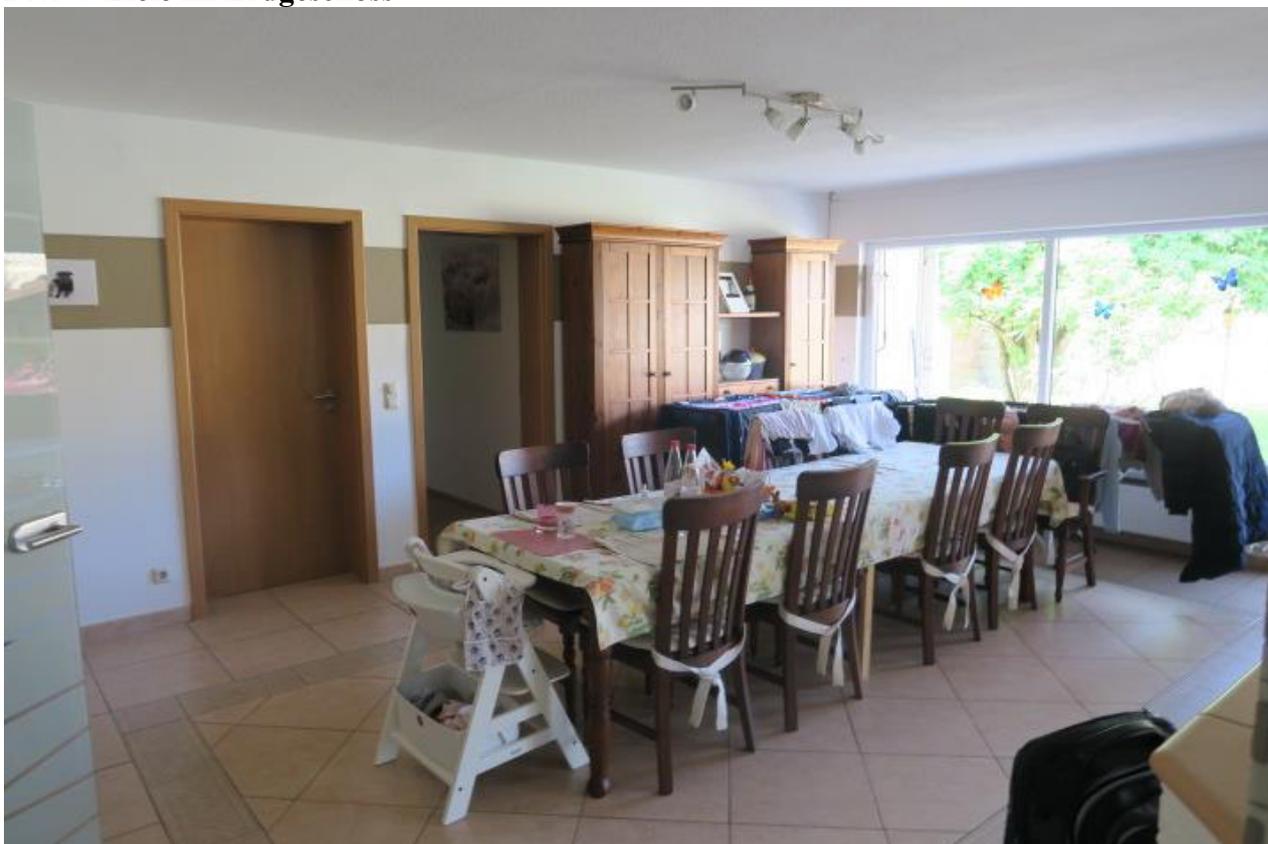


Foto 5: Küche im Erdgeschoss



Foto 6: Bad



Foto 7: WC

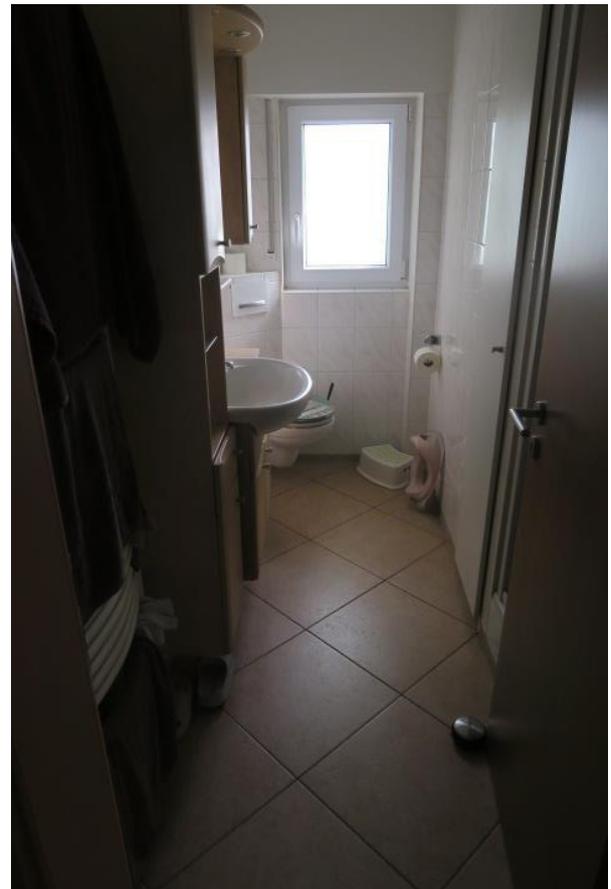


Foto 8: Ansicht der Garage und des Austritts der Nutzfläche im Kellergeschoss



Foto 9: Ansicht und Zufahrt von der Frankfurter Straße

