

95 K 14/24

Gutachten E 27/XXIV

Ermittlung des Verkehrswertes (Marktwert)
i. S. d. § 194 Baugesetzbuch für das mit einem
Wohnhaus bebaute Grundstück in
65817 Eppstein, An der Hohl 1

Stichtag der Wertermittlung: **18. September 2024**

Auftraggeber:

Amtsgericht Königstein im Taunus
Gerichtsstraße 2
61462 Königstein im Taunus

Aufgestellt:

Dipl.-Ing. Thomas Augustini

Fertigstellung:

Walluf, den 29. September 2024

Ausfertigung Nr. 1



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

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

ST.-NR. 037 802 600 59

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 und Software	Seite 6
1.5 Objektbezogene Unterlagen	Seite 8
1.6 Ortstermin	Seite 8
2 Gegenstand der Wertermittlung	Seite 9
2.1 Grundbuch (nur auszugsweise)	Seite 9
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 10
2.5 Berücksichtigung besonderer rechtlicher Gegebenheiten	Seite 10
2.6 Einheitswert, Gebäudeversicherung, frühere Wertermittlungen	Seite 10
3 Beschreibung des Grundstücks ohne bauliche Anlagen	Seite 10
3.1 Lagemerkmale	Seite 10
3.2 Beschaffenheitsmerkmale	Seite 13
3.3 Bodenbeschaffenheit	Seite 13
3.4 Baurechtlicher Zustand und planungsrechtliche Gegebenheiten (nur auszugsweise)	Seite 14
4 Beschreibung der baulichen Anlagen	Seite 15
4.1 Gebäude	Seite 15
4.1.1 Art, Baujahr, Nutzung	Seite 15
4.1.2 Bauzahlen	Seite 15
4.1.3 Rohbau und Fassade	Seite 16
4.1.4 Ausbau	Seite 16
4.1.5 Besondere Bauteile	Seite 17
4.1.6 Besondere Betriebseinrichtungen	Seite 17
4.2 Nebengebäude	Seite 17
4.3 Energetische Eigenschaften	Seite 17
4.4 PKW-Stellplätze/ Garage	Seite 17
4.5 Außenanlagen einschließlich sonstiger Anlagen	Seite 18
4.6 Baulicher Zustand	Seite 18
4.7 Gesamtbeurteilung	Seite 18
5 Verfahrenswahl mit Begründung	Seite 18



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

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

ST.-NR. 037 802 600 59

6	Ermittlung des Bodenwertes	Seite 20
6.1	Bodenrichtwert	Seite 20
6.1.1	Abweichungen vom Bodenrichtwert	Seite 20
6.1.2	Bodenwert im bebauten Zustand	Seite 21
7	Ermittlung des Sachwertes	Seite 22
7.1	Herstellungskosten	Seite 22
7.2	Alter, Gesamt- und Restnutzungsdauer, Altersminderung	Seite 23
7.3	Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	Seite 26
7.4	Sachwertfaktor	Seite 29
7.5	Sachwertermittlung	Seite 30
8	Verfahrensergebnisse und Verkehrswert	Seite 33
8.1	Berücksichtigung der Marktlage	Seite 33
8.2	Verkehrswert	Seite 33
	Anlage 1 bis 3	Seite 35 - 40

DIPL.-ING
THOMAS
AUGUSTINI



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

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

ST.-NR. 037 802 600 59

Zusammenstellung der Ergebnisse des VerkehrswertgutachtensDIPL.-ING
THOMAS
AUGUSTINI

<u>Objekt:</u>	Wohnhaus 65817 Eppstein An der Hohl 1
Wertermittlungstichtag:	18. September 2024
Verkehrswert (Marktwert) i.S.d. § 194 BauGB:	37.000,00 €
Art der Nutzung:	Wohnhaus
Wohn-/Nutzflächen:	ca. 77,58 m ²
Anzahl der Räume:	Kellergeschoss: 2 Räume und Anbau mit Treppe Erdgeschoss: 2 Räume, WC und Flur
Garage/Stellplätze:	Keine Stellplätze vorhanden
Grundstücksgröße:	443 m ²
Erschließungszustand:	erschlossen
Bodenwert:	110.750,00 €
Baujahr:	ca. 1961
Restnutzungsdauer:	Das Wohnhaus ist wirtschaftliche nicht nachhaltig nutzbar. Eine wirtschaftliche Nutzung ist nur im Zusammenhang mit umfangreichen Sanierungs- und Modernisierungsmaßnahmen möglich.
Sachwert:	37.000,00 €

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

ST.-NR. 037 802 600 59

1 Grundlagen dieses Gutachtens

1.1 Auftrag, Zweck, Stichtag

- 1.1.1 Das Amtsgericht Königstein im Taunus beauftragte mich mit Schreiben vom 06.06.2024, welches mir mit den Beschlüssen vom 12.04.2024 und 06.06.2024 am 12.06.2024 zuzuging, zur Erstellung des vorliegenden schriftlichen Gutachtens.
- 1.1.2 Art, Umfang und Inhalt des Auftrages sind festgelegt im Schreiben des Amtsgerichts Königstein vom 06.06.2023.
- 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 **18. September 2024**.

1.2 Voraussetzung der Wertermittlung

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



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

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

ST.-NR. 037 802 600 59

1.3 Besondere Umstände dieser Wertermittlung

- 1.3.1 Bei dem Bauamt der Stadt Eppstein liegt keine Bauakte des auf dem Bewertungsgrundstück vorhandenen Gebäudes vor. Angaben zu dem Gebäude erfolgen in dem vorliegenden Gutachten auf der Grundlage der im Rahmen der Objektbesichtigung möglichen Feststellungen.
Angaben zu dem Grundstück werden entsprechend dem bei dem Amtsgericht Königstein vorliegenden Grundbuch von Eppstein Blatt 1225 in Ansatz gebracht.
Die für die Wertermittlung erforderliche Brutto-Grundfläche wurde im Rahmen der Objektbesichtigung durch ein örtliches Aufmaß und eigene Berechnungen ermittelt.
- 1.3.2 In dem vorliegenden Gutachten wird bewertungstechnisch unterstellt, dass das auf dem Bewertungsgrundstück vorhandene Wohnhaus unter Berücksichtigung eines Bestandsschutzes erhalten bleibt. Eine Baugenehmigung liegt nicht vor.
Eine mögliche Schadstoffbelastung der an und im Gebäude verarbeiteten Materialien wurde im Rahmen der Bearbeitung des vorliegenden Gutachtens nicht geprüft. Es wird unterstellt, dass das Wohnhaus nicht mit Schadstoffen belastet ist.
- 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 21)

BauNVO:

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

BGB:

Bürgerliches Gesetzbuch

WEG:

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

Erbbaurecht:

Gesetz über das Erbbaurecht

ZVG:

Gesetz über die Zwangsversteigerung und die Zwangsverwaltung

WoFlV:

Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche (Wohnflächenverordnung – WoFlV)

WMR:

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



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

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

ST.-NR. 037 802 600 59

DIN 283:

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

II. BV:

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

BetrKV:

Verordnung über die Aufstellung von Betriebskosten

WoFG:

Gesetz über die soziale Wohnraumförderung

WoBindG:

Gesetz zur Sicherung der Zweckbestimmung von Sozialwohnungen

MHG:

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

PfandBG:

Pfandbriefgesetz

BelWertV:

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

KWG:

Gesetz über das Kreditwesen

GEG:

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

EnEV:

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

BewG:

Bewertungsgesetz

ErbStG:

Erbschaftsteuer- und Schenkungsteuergesetz

ErbStR:

Erbschaftsteuer-Richtlinien

1.4.2 Verwendete Wertermittlungsliteratur

[1] Immobilienmarktbericht 2024 des Gutachterausschusses

[2] W. Kleiber: Verkehrswertermittlung von Grundstücken, 9. aktualisierte Auflage 2022.

[3] Schmitz/Krings/Dahlhaus/Meisel: Baukosten 2020/21, Instandsetzung / Sanierung / Modernisierung / Umnutzung, Verlag für Wirtschaft und Verwaltung Hubert Wingen, Essen 2020.



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

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

ST.-NR. 037 802 600 59

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 Königstein erhielt ich nachfolgende Unterlagen:

- 1.5.1 Kopie des Grundbuchs von Eppstein, Blatt 1225.
- 1.5.2 Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis des Main-Taunus-Kreises.

Mit schriftlicher Vollmacht des Amtsgerichts Königstein beschaffte ich:

- 1.5.3 Sämtliche planungsrechtliche Gegebenheiten wurden bei dem Bauamt der Stadt Eppstein erfragt.

1.6 Objektbesichtigung

Die erforderliche Objektbesichtigung fand Mittwoch, den 18. September 2024 in der Zeit von 10:00 Uhr bis 11:45 Uhr statt. An der Besichtigung haben teilgenommen:

- Der Schuldner
- und der Sachverständige

Die Antragstellerin wurde zu zwei Objektbesichtigungsterminen am 01.07.2024 und am 18.09.2024 schriftlich eingeladen. Ein Vertreter der Antragstellerin ist zu den Besichtigungsterminen nicht erschienen.

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



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

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

ST.-NR. 037 802 600 59

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 Königstein im Taunus

Grundbuch von Eppstein

Blatt 1225

Bestandsverzeichnis:

lfd. Nr. 6: Gemarkung Eppstein

Flur 9, Flurstück 1858/12

Bauplatz

An der Hohl 1

Größe 4 a 43 m²

Eintragungen in Abt. I des Grundbuches:

Aus datenschutzrechtlichen Gründen keine Angaben.

Eintragung in Abt. II des Grundbuches:

lfd. Nr. 1: Beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Energieversorgungs-
erdkabelrecht nebst Mast) für die.....

lfd. Nr. 4: Die Zwangsversteigerung ist angeordnet (Amtsgericht
Königstein im Taunus, 95 K 14/24);

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.

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: Entsprechend einer schriftlichen Auskunft des Main-Taunus-
Kreises vom 19.09.2024 enthält das Baulastenverzeichnis des Main-
Taunus-Kreises keine Eintragungen.

Denkmalschutz: Keine Auflagen des Denkmalschutzes

2.3 Miet-, Pacht- und sonstige Nutzungsverhältnisse

Zum Wertermittlungsstichtag war das Gebäude nicht bewohnt und nicht
vermietet.

Es gibt keine Informationen zu möglichen Pacht-, Miet- oder sonstigen
Nutzungsverhältnissen.



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

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

ST.-NR. 037 802 600 59

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 dem Grundbuch von Eppstein Blatt 1225 ist in Abteilung II unter der lfd. Nr. 1 eine beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Energieversorgungs-erdkabelrecht nebst Mast) eingetragen. Das Energieversorgungs-erdkabelrecht ist unter Berücksichtigung der Lage der in der Bewilligung vom 26.11.1982 dargestellten Lage des Kabels und des auf dem Grundstück vorhandenen Mastes nicht wertrelevant.

Weitere wertrelevanten Lasten und Beschränkungen sind nicht bekannt.

2.6 Einheitswert, Gebäudeversicherung, frühere Wertermittlung

Es gibt keine Informationen über den Einheitswert, den Versicherungswert der Brandversicherung und bereits vorliegende Verkehrswertgutachten für das Bewertungsgrundstück.

3 Beschreibung des Grundstücks ohne bauliche Anlagen

3.1 Lagemerkmale

Gebietslage

Land Hessen

(Einwohner zum 31.12.2023 = rd. 6.420.000)

Main-Taunus-Kreis

(Einwohner zum 31.12.2023 = 243.000)

Stadt Eppstein

(Einwohner zum 31.12.2023 = rd. 13.600)

Makrolage

Die Kleinstadt Eppstein liegt im Main-Taunus-Kreis (Regierungsbezirk Darmstadt) und befindet sich ca. 13 km nordöstlich von Wiesbaden. Eppstein beherbergt rd. 13.600 Einwohner (Stand: 31.12.2023), ist Teil der Metropolregion Frankfurt/Rhein-Main und übernimmt innerhalb der Planungsregion Südhessen die Funktion eines Kleinzentrums.

Das Statistische Bundesamt gibt zum Stichtag 30.06.2022 für Eppstein insgesamt ca. 5.500 sozialversicherungspflichtig Beschäftigte am Wohnort bzw. rd. 2.100 sozialversicherungspflichtig Beschäftigte am Arbeitsort bei einem negativen Pendlersaldo von -3.342 Personen an. Zum vorgenannten Stichtag wurden 262 ortsansässige Betriebe erfasst.

Die Arbeitslosenquote beträgt nach der Bundesagentur für Arbeit im Main-Taunus-Kreis derzeit 4,6 % (zum Vergleich: Hessen: 5,2 % und Deutschland: 5,7 %, Stand: Februar 2023). Die statistischen Ämter des Bundes und der Länder veröffentlichen aktuell einen Kaufkraftindex von 122,5 Punkten für den Main-Taunus-Kreis, welcher weit über dem bundesweiten Durchschnittsniveau von 100 Punkten liegt.



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

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

ST.-NR. 037 802 600 59

Im Rahmen der Kommumentypisierung der Bertelsmann Stiftung wird Eppstein als wohlhabende Gemeinde im Umfeld eines Wirtschaftszentrums (Demographietyp 10) 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. 400 m östlich des Stadtzentrums von Eppstein in einem Wohngebiet. Die Umgebungsbebauung zeichnet sich entsprechend der Lage in einem Wohngebiet überwiegend durch wohnwirtschaftlich genutzte Objekte in offener Bauweise aus.

Der Objektstandort ist aufgrund der räumlichen Nähe zu einer Durchgangsstraße ('B455') von mittleren Lärmimmissionen geprägt, was unter Berücksichtigung der vorliegenden Objektart einen negativen Standortfaktor darstellt.

In einem Umkreis von ca. 800 m um das Bewertungsobjekt sind neben zwei Lebensmittelmärkten (u.a. 'Edeka') auch einige Restaurants vorhanden. Der periodische Bedarf kann somit in der näheren Umgebung gedeckt werden. Eppstein verfügt weiterhin über alle gängigen Schularten und die ärztliche Primärversorgung ist vor Ort ebenfalls gewährleistet. Auch die Deckung des aperiodischen Bedarfs ist zumindest teilweise gegeben, wobei sich ergänzende Einrichtungen im rd. 4 km östlich gelegenen Kelkheims befinden.

Bedingt durch die Nähe zu den nahe gelegenen Waldflächen existieren ausreichende Naherholungsmöglichkeiten im Umfeld der Immobilie.

Die Parkplatzsituation im öffentlichen Straßenraum ist unter Berücksichtigung der Lage in einer Sackgasse aufgrund des insgesamt städtisch geprägten Umfelds angespannt.

Gemäß Wohnlagenkarte des iib Instituts wird der Objektstandort als 'einfache Wohnlage' klassifiziert, was auch dem gutachterlichen Eindruck vor Ort entspricht.

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

Demografische Entwicklung

Gemäß dem Wirtschaftsförderungsinstitut Hessen wird für Eppstein bis zum Jahr 2035 ein moderates Bevölkerungswachstum in Höhe von 2,6 % im Vergleich zum Indexjahr 2017 prognostiziert. Unter Berücksichtigung der Prognose für die Stadt Eppstein ist davon auszugehen, dass die Nachfrage nach Wohnraum zunehmen wird.



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

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

ST.-NR. 037 802 600 59

Verkehrslage

Eppstein ist über die Bundesstraße B455 sowie über die Autobahn A3 an das Individualverkehrsnetz angeschlossen. Die vom Objektstandort ausgehend nächstgelegene Auffahrt zur vorgenannten Autobahn liegt rd. 6 km westlich (Straßenentfernung) bei der Anschlussstelle 'Wiesbaden/Niedernhausen'.

Sowohl die Bushaltestelle 'Lorsbacher Straße' als auch die stadtteilige S-Bahnstation 'Eppstein' mit Anschluss an das S-Bahnnetz Rhein-Main (Linie: S2) befinden sich jeweils in fußläufiger Entfernung und bieten über die hier verkehrenden Transportmittel u.a. auch weiterführende Verbindungen zu den umliegenden Ortschaften. Die Distanzen zu den nächstgelegenen überregionalen Verkehrsknotenpunkten des öffentlichen Personenverkehrs betragen ca. 19 km zum IC(E)-Bahnhof 'Wiesbaden Hbf' bzw. rd. 21 km zum internationalen Verkehrsflughafen 'Frankfurt am Main'. Unter Berücksichtigung der genannten Faktoren liegt somit eine gute Verkehrsinfrastruktur vor.

Infrastruktur

Alle Einrichtungen der öffentlichen und privaten Infrastruktur sind überwiegend in der Stadtmitte der Stadt Eppstein vorhanden. Der Bewertungsstandort verfügt über eine gute Infrastruktur.

Nachbarschaftsbebauung

Das Bewertungsgrundstück liegt in einem Wohngebiet der Stadt Eppstein. Im näheren Umfeld wurde die vorhandene Bebauung überwiegend mit 1- und 2-geschossigen Wohnhäusern vollzogen. Bei offener Bauweise verfügen die umliegenden Grundstücke über vergleichsweise angemessene Flächen an Außenanlagen.

Immissionen

Von der östlich an dem Bewertungsgrundstück vorbeiführenden Bundesstraße B455 gehen tagsüber und nachts Immissionen von dem innerstädtischen Anliegerverkehr und dem überörtlichen Durchgangsverkehr aus.

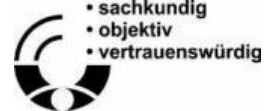
Der Lärmpegel des innerstädtischen Verkehrs beträgt gemäß der Umgebungslärmkartierung 2022 (Datengrundlage: Hessische Verwaltung für Bodenmanagement und Geoinformation und GeoBasis) tagsüber > 65 bis 69 db(A).

Die Straße An der Hohl ist eine Sackgasse im Bereich des Bewertungsgrundstücks ohne Autoverkehr.

Weitere wesentliche Immissionen waren im Rahmen des Ortstermins nicht feststellbar.

Lagequalität

Die Lagequalität findet unter Beachtung des Umfeldes, der Infrastruktur und der Entfernung zu der Stadtmitte von Eppstein sowie in das Rhein-Main-Gebiet eine „mittlere“ Bewertung.



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

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

ST.-NR. 037 802 600 59

3.2 Beschaffenheitsmerkmale

Größe

Grundstück Gemarkung Eppstein, Flur 9, Flurstück 1858/12

Größe des Grundstücks A = 443 m²

Zuschnitt

Wohnhausgrundstück in Mittellage

Abmessungen: Breite entlang der Straße ca. 26 m

Grundstückstiefe von ca. 10 m bis ca. 23 m

Form: Unregelmäßige Grundstücksgestalt.

Grenzverhältnisse

In der Liegenschaftskarte ist die auf dem Bewertungsgrundstück vorhandene Bebauung nicht dargestellt.

Oberflächengestaltung

Das Grundstück liegt auf einem von Westen nach Osten stark abfallenden Gelände. Die Höhenunterschiede im Gelände wurden, soweit feststellbar, durch die vorhandene Bebauung und die Geländeprofilierung ausgeglichen. Der nicht überbaute Bereich des Grundstücks ist stark mit Baumbestand und Unterholz bewachsen. Die vorhandene Befestigung wurde mit Beton oder Betonplatten vollzogen.

Erschließungsanlagen

Die als Sackgasse ausgebaute Straße An der Hohl wurde mit Verbundsteinpflaster befestigt und dient dem Anliegerverkehr der umliegenden Wohnhäuser. Der Zugang zu dem Bewertungsgrundstück erfolgt direkt von der Straße An der Hohl.

Anlagen zur Ver- und Entsorgung

Es wird unterstellt, dass Anschlüsse der öffentlichen Kanalisation, öffentlichen Wasser- und Elektrizitätsversorgung vorhanden sind. Die Abwasserleitung verläuft durch einen direkt unter dem Bewertungsgrundstück gelegenes Natursteingewölbe.

3.3 Bodenbeschaffenheit/Überschwemmungsgebiet

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

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



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

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

ST.-NR. 037 802 600 59

Inwieweit die Standsicherheit des vorhandenen Gebäudes oder eine zukünftige Bebauung durch das unter dem Bewertungsgrundstück gelegenen Natursteingewölbe beeinträchtigt oder eingeschränkt wird, wurde nicht geprüft.

3.4 Baurechtlicher Zustand und planungsrechtliche Gegebenheiten (nur auszugsweise)

Entwicklungszustand

Qualitätsstufe: Baureifes Land.
Das Grundstück ist bebaut.

Art und Maß der zulässigen baulichen Nutzung

Flächennutzungsplan:

Entsprechend dem rechtsverbindlichen Flächennutzungsplan der Stadt Eppstein liegt das Grundstück im Bereich einer Wohnbaufläche (W).

Bebauungsplan:

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

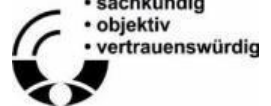
Für das auf dem Bewertungsgrundstück vorhandene Gebäude liegt keine Baugenehmigung vor. In dem vorliegenden Gutachten wird auch ohne eine formelle Genehmigung der Erhalt des Gebäudes bewertungstechnisch unterstellt. Inwieweit eine Bebauung des Grundstücks unter Berücksichtigung der Vorgaben des § 34 BauGB genehmigungsfähig ist, kann nur im Zusammenhang mit einer Bauvoranfrage geklärt werden.

Eine entsprechende baurechtliche Überprüfung kann im Zusammenhang mit der Ausarbeitung des vorliegenden Gutachtens nicht geleistet werden, d.h. die Veranlassung einer Bauvoranfrage zur abschließenden Beurteilung der zulässigen und möglichen Bebauung des Bewertungsgrundstücks ist im Rahmen eines Verkehrswertgutachtens durch den Immobilienbewertungssachverständigen nicht zu leisten und wird von diesem auch nicht geschuldet.

Art und Maß der tatsächlichen baulichen Nutzung

Es liegt kein Nachweis über das Maß der vorhandenen baulichen Nutzung vor. Grob überschlägig hat das Bewertungsgrundstück mit einer Größe von 443 m² das folgende Maß der baulichen Nutzung:

Wohnhaus mit einer baulichen Grundfläche
(§ 19 BauNVO) von GR = ca. 46 m² und einer Geschoßfläche
(§ 20 BauNVO) von GF = ca. 46 m² somit
Grundflächenzahl: GRZ = 0,10
Geschoßflächenzahl: GFZ = 0,10
1 Vollgeschoss



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

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

ST.-NR. 037 802 600 59

4 Beschreibung der baulichen Anlagen (Die Beschreibung erfolgt entsprechend den möglichen Feststellungen während der Besichtigung)

4.1 Gebäude

4.1.1 Art, Baujahr, Nutzung

Die Beschreibung bezieht sich auf das auf dem Bewertungsgrundstück vorhandene Wohnhaus. Nicht sichtbare Bauteile, über die im Rahmen des Ortstermins nicht feststellbar waren, werden baujahrestypisch angenommen.

Art

Freistehendes 1-geschossiges Wohnhaus, voll unterkellert mit flach geneigtem Satteldach.

Baujahr

Bei dem Bauamt der Stadt Eppstein liegen keine Baugenehmigungsunterlagen vor. Entsprechend den bei dem Bauamt erhaltenen Auskünfte wird unterstellt, dass das Gebäude ohne Genehmigung errichtet wurde. Unter Berücksichtigung der im Rahmen der Objektbesichtigung erhaltenen Informationen wurde das Gebäude ca. im Jahr 1961 errichtet. In dem vorliegenden Gutachten wird als Baujahr das **Jahr 1961** in Ansatz gebracht.

Nutzung

Kellergeschoss: 2 Räume und Anbau Treppe zum Erdgeschoss
Erdgeschoss: 2 Räume, WC und Flur

Unter dem Bewertungsgrundstück befindet sich ein von der B455 zugängliches Natursteingewölbe, das zum Besichtigungszeitpunkt für Lagerzwecke genutzt wurde.

4.1.2 Bauzahlen

Die Brutto-Grundfläche und die Wohn-/Nutzflächen wurden im Rahmen der Objektbesichtigung durch ein örtliches Aufmaß und eigene Berechnungen ermittelt.

Brutto-Grundfläche (BGF)

Wohnhaus BGF = rd. 87,42 m

Wohn- und Nutzfläche

Entsprechend der in der Anlage beigefügten Wohn- und Nutzflächenberechnung hat das Wohnhaus folgende Wohn- und Nutzflächen:

Wohnfläche EG: = ca. 41,16 m²

Wohn-/Nutzfläche KG: = ca. 36,42 m²



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

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

ST.-NR. 037 802 600 59

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

Fundamente: Betonstreifenfundamente und Betonboden
 Außenwände: Wände im Kellergeschoss aus Mauerwerk.
 Erdgeschoss in Holzfachwerkwänden.
 Innenwände: Tragende und nicht tragende Wände im Kellergeschoss
 aus Mauerwerk, im Erdgeschoss Holz-/Ständer-
 konstruktion mit Spanplatten
 Decken: Hohlkörperdecke mit Stahlträgern über dem
 Kellergeschoss und Holzbalkendecke über dem
 Erdgeschoss zum Spitzboden.

Treppen

Holtzterpe vom Keller- zum Erdgeschoss.

Dach

Flach geneigtes Satteldach in Holzbinderkonstruktion bituminös eingedichtet.

Fassade

Im Untergeschoss mit Natursteinplatten verblendet, Erdgeschoss mit Holzschalung oder mit Fassadenplatten.

Gebäudeeingang

Der Zugang zu dem Wohnhaus erfolgt im Erdgeschoss von der Westseite. Haustüren aus Holz mit Klingel und Briefkasten.

4.1.4 Ausbau**Heizung**

Das Gebäude verfügt über keine Heizungsanlage.

Warmwasserbereitung

Warmwasserversorgung im Kellergeschoss über einen elektrischen Boiler.

Sanitäre Einrichtungen

WC im Erdgeschoss mit WC-Anlage und Handwaschbecken.

Versorgungsleitungen

Versorgungsleitungen auf Putz oder in den Zwischenwänden verlegt. Zählerschrank mit Kippsicherungen (Annahme Nachrüstung im Jahr 1978).

Antenne/ Kabelanschluss

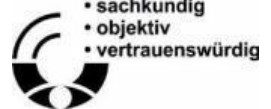
Keine Informationen.

Fenster

Im Erdgeschoss Holzfenster mit Normalglas und Isolierverglasung. Im Kellergeschoss Kunststofffenster mit Isolierglas.

Türen

Einfache Röhrenspantüren.



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

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

ST.-NR. 037 802 600 59

Bodenbeläge, Wand- und Deckenbekleidungen

Räume im Erdgeschoss:

Bodenbelag: Holzdielen mit PVC und Teppichboden.
 Wandbekleidung: Anstrich
 Deckenbekleidung: Nut- und Federschalung

Räume im Kellergeschoss:

Bodenbelag: Betonboden mit Teppichboden oder ohne Belag
 Wandbekleidung: Anstrich oder Mauerwerk
 Deckenbekleidung: Nut- und Federschalung oder Rohdecke

Balkon/ Terrasse

Anbauten in Holzbauweise

Einbaumöbel/Einrichtungsgegenstände

In der Bewertung werden keine Einbaumöbel und Einrichtungsgegenstände berücksichtigt.

Grundrissgestaltung

Das Gebäude verfügt über eine einfache und unzweckmäßigen Grundrissgestaltung.

Belichtungs- und Belüftungsverhältnisse

Das Gebäude verfügt über eingeschränkte Belichtungs- und Belüftungsverhältnisse. Das WC im Erdgeschoss verfügt über ein Fenster.

4.1.5 Besondere Bauteile

Das Wohnhaus verfügt über keine besonderen Bauteile.

4.1.6 Besondere Betriebseinrichtungen

Es gibt keine Informationen über mögliche besondere Betriebseinrichtungen.

4.2 Nebengebäude

Nicht vorhanden.

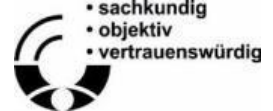
4.3 Energetische Eigenschaften

Im Rahmen der Bearbeitung des vorliegenden Gutachtens standen keine Informationen über die energetischen Eigenschaften des Gebäudes zur Verfügung. Ein Energieausweis für Wohngebäude gemäß den §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) liegt nicht vor.

Das Wohnhaus erfüllt nicht die Anforderungen des Gebäudeenergiegesetzes und wurde energetisch nicht modernisiert. In dem vorliegenden Gutachten werden keine Maßnahmen zur energetischen Ertüchtigung des Gebäudes berücksichtigt.

4.4 PKW-Stellplätze/ Garage

Auf dem Bewertungsgrundstück stehen keine Stellplätze zur Verfügung. Im Rahmen einer möglichen Neubebauung des Grundstücks müssen Stellplätze nachgewiesen bzw. abgelöst werden.



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

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

ST.-NR. 037 802 600 59

4.5 Außenanlagen einschl. sonstiger Anlagen

Der Zugang erfolgt über ein Treppenpodest. Der nicht überbaute Bereich der Außenanlage wurde mit Natursteinplatten, Betonplatten oder Beton befestigt. Der nicht bebaute und befestigte Bereich befindet sich in einem naturbelassenen Zustand mit Unterholz und Baumbewuchs.

4.6 Baulicher Zustand

Entsprechend den Feststellungen während der Objektbesichtigung ist das Gebäude unter Berücksichtigung des Objektalters und dem altersbedingt abgenutzten Zustand abgängig. Eine wirtschaftliche Nutzung ist nicht mehr möglich. Entsprechend den im Rahmen der Objektbesichtigung möglichen Feststellungen ist die einfache und nicht zeitgemäße Ausstattung des Gebäudes nicht angemessen nutzbar. Es ist ein erheblicher Renovierungs- oder Unterhaltungstau vorhanden.

4.7 Gesamtbeurteilung

Das Wohnhaus eignet sich aufgrund des abgängigen baulichen Zustands und der abgängigen Ausstattung nicht für eine nachhaltige Nutzung.

Eine Verwertung des Grundstücks erscheint nur im Zusammenhang mit einer Freilegung möglich.

Bewertungstechnisch wird unter der Annahme des Bestandsschutzes der Erhalt des auf dem Grundstück vorhandenen Wohnhauses mit möglichen Sanierungs- und Modernisierungsmaßnahmen unterstellt.

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.

Aufgrund der abgängigen Bausubstanz und der Innenausstattung des Wohnhauses wurde im Rahmen der Bearbeitung des vorliegenden Gutachtens die Ertragswertermittlung (gem. §§ 27 – 34 ImmoWertV 21) als stützendes Verfahren nicht durchgeführt.

Der **Bodenwert** ist jeweils getrennt vom Wert der baulichen und sonstigen 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.



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

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

ST.-NR. 037 802 600 59

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.

Bei der Sachwertermittlung sind alle, das Bewertungsgrundstück betreffende besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale sachgemäß zu berücksichtigen. Dazu zählen insbesondere:

- Baumängel und Bauschäden,
- grundstücksbezogene Rechte und Belastungen und
- Abweichungen in der Grundstücksgröße, insbesondere wenn Teilflächen selbstständig verwertbar sind.

DIPL.-ING
THOMAS
AUGUSTINI



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

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

ST.-NR. 037 802 600 59

6 Ermittlung des Bodenwertes

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

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

6.1 Bodenrichtwert (§ 196 BauGB)

Der Gutachterausschuss für Immobilienwerte (§§ 192 ff. BauGB) für den Bereich des Main-Taunus-Kreises hat zum 01.01.2022 als Bodenrichtwert für das Gebiet der Stadt Eppstein, für die Bodenrichtwertzone 5310008, in der das Bewertungsobjekt liegt, festgestellt:

530,00 €/m² ebf

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

- Entwicklungsstufe = "Baureifes Land"
- Nutzungsart = Wohnbaufläche
- Fläche des Richtwertgrundstücks = 550 m²
- Maß der baulichen Nutzung (WGFZ) Keine Angaben
- Beitrags- und abgaberechtlicher Zustand = erschließungsbeitragsfrei

6.1.1 Abweichungen vom Bodenrichtwert

Das Bewertungsobjekt ist in bebautem Zustand. Eine Bodenwertänderung vom 01.01.2024 bis zum Wertermittlungsstichtag ist nicht erkennbar. Der Bodenrichtwert zum 01.01.2024 wird zur Ermittlung des Bodenwertes in Ansatz gebracht.

Das Bewertungsobjekt ist in bebautem Zustand. Die umliegenden Grundstücke stimmen bezüglich ihrer Lage, Entwicklungszustand, planungsrechtlichen Gegebenheiten, Erschließungszustand und auch dem Verhältnis der Grundstücksgrößen weitestgehend mit dem Bewertungsobjekt überein.

Der Bodenrichtwert bezieht sich auf eine Grundstücksgröße von 550 m². Das Bewertungsgrundstück hat eine Größe von 443 m². Der Bodenrichtwert wird unter Berücksichtigung der vergleichsweise geringen Abweichung der Größe des Bewertungsgrundstücks von der Größe des Richtwertgrundstücks nicht an die Größe des Bewertungsgrundstücks angepasst.



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

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

ST.-NR. 037 802 600 59

Topografie

Der Bodenrichtwert bezieht sich auf ein normal geschnittenes und bebaubares Grundstück.

Das Bewertungsgrundstück hat eine unregelmäßige annähernd dreiecksförmige Grundstücksgestalt. Das Grundstück liegt auf einem von Westen nach Osten stark abfallenden Hanggrundstück. Die vorhandene und mögliche zukünftige Bebauung wird insbesondere durch die vergleichsweise extreme Hanglage des Bewertungsgrundstücks beeinträchtigt.

Unter Berücksichtigung der Feststellungen im Rahmen der Objektbeurteilung kann das Bewertungsgrundstück mit einer mittleren Tiefe von ca. 17 Meter auch unter Berücksichtigung der vorhandenen Bebauung in einer Tiefe von ca. 8 Meter, d.h. mit rd. 50 % der verfügbaren Grundstückstiefe angemessen bebaut werden. Das östlich stark abfallende Hanggelände erscheint mit einem angemessenen wirtschaftlichen Aufwand nicht bebaubar.

Der Bodenrichtwert wird im Vergleich zu einem angemessen und normal bebaubaren Grundstück unter Berücksichtigung der Hanglage und der eingeschränkten Bebaubarkeit des Bewertungsgrundstücks angemessen um 50 % wie folgt gemindert:

$$530 \text{ €/m}^2 \times 0,5 = 265,00 \text{ €/m}^2$$

Lage

Das Bewertungsgrundstück liegt im Vergleich zu dem Richtwertgrundstück in zentraler Lage der Stadt Eppstein und wird durch die von dem Straßenverkehr in der B455 ausgehenden Emissionen beeinträchtigt. Die Emissionen des innerstädtischen Durchgangsverkehrs betragen entsprechend der Lärmkartierung 2022 der Hessischen Verwaltung für Geoinformation und Bodenmanagement im Bereich des Bewertungsgrundstücks tagsüber ca. > 65 bis 69 db(A).

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 an der Straßenrandbebauung von 65-69 dB(A) ein Lästigkeitsfaktor nach VLärmSchR97 von 110 und eine Bodenwertminderung in Höhe von **5,5 %**. Die Beeinträchtigungen des Bewertungsgrundstücks werden unter Berücksichtigung des an die Topografie angepassten Bodenrichtwertes angemessen wie folgt berücksichtigt:

$$265,00 \text{ €/m}^2 \times 0,945 = \text{rd. } 250,00 \text{ €/m}^2$$

6.1.2 Bodenwert im unbebauten Zustand

Der Bodenwert, abgeleitet aus dem an die Topografie und die Lage des Bewertungsgrundstücks angepassten Bodenrichtwert, ergibt sich wie folgt:

443 m ² x 250,00 €/m ²	= 110.750,00 €
Bodenwert	= 110.750,00 €
Bodenwert gerundet	= 111.000,00 €



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

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

ST.-NR. 037 802 600 59

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.

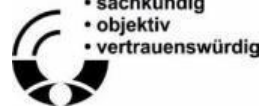
Aufgrund der einfachen Ausstattung sowie der Bauweise des Objektes werden für die Berechnung des Herstellungswertes des **Wohnhauses** am Wertermittlungsstichtag bezogen auf die Brutto-Grundfläche die folgenden Herstellungskosten zugrunde gelegt:

Wohnhaus rd. **981,00 €/m² BGF** (548,00 €/m² 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 Baupreisindex am Wertermittlungsstichtag und dem Baupreisindex im Basisjahr (= 100). Der Baupreisindex zum Wertermittlungsstichtag wird bei zurückliegenden Stichtagen aus Jahreswerten interpoliert und bei aktuellen Wertermittlungsstichtagen, für die noch kein amtlicher Index vorliegt, wird der zuletzt veröffentlichte Indexstand zugrunde gelegt.



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

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

ST.-NR. 037 802 600 59

Zuschlag für nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile

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

Außenanlagen

Dies sind außerhalb der Gebäude befindliche mit dem Grundstück fest verbundene bauliche Anlagen (insbesondere Ver- und Versorgungsanlagen von der Gebäudeaußenwand bis zur Grundstücksgrenze, Einfriedungen, Wegebefestigungen) und nicht bauliche Anlagen (insbesondere Gartenanlagen). Es gibt keine Informationen über werthaltige bauliche Anlagen im Bereich der Außenanlage. Die Außenanlage wird wie folgt in Ansatz gebracht.

Außenanlagen	vorläufiger Sachwert (inkl. BNK)
Grundstücksanschlüsse	6.000,00 €
Wegebefestigung	500,00 €
Summe	6.500,00 €

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

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

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

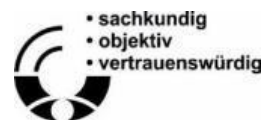
Die GND wird als gewichteter Mittelwert aus den für die gewählte Gebäudeart und den Standards tabellierten üblichen Gesamtnutzungsdauern bestimmt.

Die relativen Gebäudeanteile für die Gewichtung der GND wurden auf der Grundlage der diesbezüglichen Angaben in den Standard-Tabellen bzw. Bauteiltabellen geschätzt.

Gewichtung der standardbezogenen GND für das Einfamilienhaus

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

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



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

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

ST.-NR. 037 802 600 59

Die standardbezogene Gesamtnutzungsdauer bei einem Gebäudestandard von 1,1 ergibt sich zu rd. 60 Jahren.

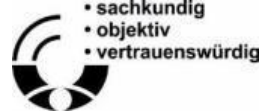
Die Gesamtnutzungsdauer wird auch der vom Gutachterausschuss für Immobilienwerte für den Bereich des Main-Taunus-Kreises bei der Ermittlung der Sachwertfaktoren für Einfamilienhäuser unterstellten Gesamtnutzungsdauer mit 60 Jahren in Ansatz gebracht, da die Sachwertfaktoren des Gutachterausschusses für das Wertermittlungsobjekt unter Berücksichtigung der wertbestimmenden Merkmale nicht anwendbar sind..

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.

Das circa im Jahr 1961 errichtete Wohnhaus wurde in der Vergangenheit nicht wesentlich modernisiert. Entsprechend den im Rahmen der Objektbesichtigung möglichen Feststellungen befindet sich das Wohnhaus im Innenausbau in einem angängigen Zustand. Die Fassade muss ebenfalls umfangreich saniert werden. Für eine nachhaltige wirtschaftliche Nutzung sind Sanierungs- und Modernisierungsmaßnahmen erforderlich, die im Wertermittlungsansatz als bereits durchgeführt unterstellt werden.

Zur Ermittlung der modifizierten Restnutzungsdauer werden die wesentlichen unterstellten Modernisierungen zunächst in ein Punktraster (Punktrastermethode nach „ImmoWertV21“) eingeordnet.



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

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

ST.-NR. 037 802 600 59

Hieraus ergeben sich 10 Modernisierungspunkte (von max. 20 Punkten).
Diese wurden wie folgt ermittelt:

Modernisierungsmaßnahmen unterstellt	Maximale Punkte	Tatsächliche Punkte
		Unterstellte Maßnahmen
Modernisierung der Fenster und Außentüren	2	2,0
Modernisierung der Leitungssysteme (Strom, Wasser, Abwasser)	2	2,0
Modernisierung der Heizungsanlage	2	2,0
Modernisierung von Bädern	2	2,0
Modernisierung des Innenausbaus, z.B. Decken, Fußböden, Treppen	2	2,0
Summe		10,0

Ausgehend von den 10 Modernisierungspunkten, ist dem Gebäude unter Berücksichtigung der unterstellten Modernisierungen der Modernisierungsgrad „mittlerer Modernisierungsgrad“ zuzuordnen.

In Abhängigkeit von:

- der üblichen Gesamtnutzungsdauer (60 Jahre) und
- dem („vorläufigen rechnerischen“) Gebäudealter (2024 – 1961 = 63 Jahre) ergibt sich eine (vorläufige rechnerische) Restnutzungsdauer von (60 Jahre – 63 Jahre =) 0 Jahren
- und aufgrund des unterstellten Modernisierungsgrads „mittlerer Modernisierungsgrad“ ergibt sich für das Gebäude gemäß der Punktrastermethode „Anlage 2 ImmoWertV 21“ eine (modifizierte) Restnutzungsdauer von 28 Jahren.

Aus der üblichen Gesamtnutzungsdauer (60 Jahre) und der (modifizierten) Restnutzungsdauer (28 Jahre) ergibt sich ein fiktives Gebäudealter von (60 Jahre – 28 Jahre =) 32 Jahren. Aus dem fiktiven Gebäudealter ergibt sich zum Wertermittlungsstichtag ein fiktives Baujahr (2024 – 32 Jahren =) **1992**.



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

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

ST.-NR. 037 802 600 59

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

Wohnhaus fiktives Baujahr **1992**
Gesamtnutzungsdauer GND 60 Jahre
Restnutzungsdauer RND 28 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 **Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale** (§ 8 Abs.3 ImmoWertV 21)

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

Modernisierungsmaßnahmen

Die in der Gebäudebeschreibung aufgeführten Wertminderungen wegen zusätzlich zum Kaufpreis erforderlicher Aufwendungen insbesondere für die erforderlichen Modernisierungsmaßnahmen werden nach Erfahrungswerten auf der Grundlage für diesbezüglich notwendige Kosten marktangepasst, d. h. der hierdurch (ggf. zusätzlich "gedämpft" unter Beachtung besonderer steuerlicher Abschreibungsmöglichkeiten) eintretenden Wertminderungen quantifiziert.

Eine hinreichende Nachvollziehbarkeit der Wertermittlung in Hinsicht auf die Schätzung des Werteinflusses der vorhandenen Zustandsbesonderheiten kann im Sinne der ImmoWertV in aller Regel durch die Angabe grob geschätzter Erfahrungswerte für die Investitions- bzw. Beseitigungskosten erreicht werden. Die Kostenschätzung für solche baulichen Maßnahmen erfolgt in der Regel mit Hilfe von Kostentabellen, die sich auf Wohn- oder Nutzflächen, Bauteile oder Einzelgewerke beziehen.

Verkehrswertgutachten sind jedoch grundsätzlich keine Bauschadengutachten. D.h. die Erstellung einer differenzierten Kostenberechnung ist im Rahmen eines Verkehrswertgutachtens durch den Immobilienbewertungssachverständigen nicht zu leisten und wird von diesem auch nicht geschuldet.

Die in diesem Gutachten enthaltenen Kostenermittlungen für die erforderliche bauliche Investitionen zur Modernisierung des Gebäudes sind daher weder Kostenberechnung, Kostenanschlag noch Kostenfeststellung oder Kostenschätzung im Sinne der DIN 276 (Kosten im Hochbau), sondern lediglich pauschalierte Kostenschätzungen für das Erreichen des angestrebten Hauptzweckes des beauftragten Gutachtens, nämlich der Feststellung des Markt-/Verkehrswertes.



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

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

ST.-NR. 037 802 600 59

Soweit die in dem vorliegenden Gutachten in Ansatz gebrachten Wertansätze bezweifelt werden, muss ein Bausachverständiger mit einer Kostenermittlung für die unterstellten erforderliche Modernisierungsmaßnahmen beauftragt werden.

Da hierfür allgemein verbindliche Wertermittlungsmodelle bisher nicht vorhanden sind, erfolgt die Ermittlung näherungsweise auf Grundlage des Modell Sprengnetter in Verbindung mit den entsprechenden Tabellenwerken. In diesen Modellen sind die Kostenabzüge für Schadenbeseitigungsmaßnahmen aus den NHK-Tabellen abgeleitet und mit der Punktrastermethode weitgehend harmonisiert. Damit sind diese Schätzmodelle derzeit die einzigen in der aktuellen Wertermittlungsliteratur verfügbaren Modelle, die in einheitlicher Weise gleichermaßen anwendbar sind auf eigen- oder fremdgenutzte Bewertungsobjekte sowie modernisierungsbedürftige, neuwertige (=modernisierte) Objekte oder Neubauten.

Die korrekte Anwendung dieser Modelle führt in allen vorgenannten Anwendungsfällen zu marktkonformen Ergebnissen und ist daher sachgerecht.

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	Wertbeeinflussung insg.
Unterstellte Modernisierungen	-120.000,00 €
• Wohnhaus -120.000,00 €	
Summe	-120.000,00 €



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

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

ST.-NR. 037 802 600 59

Wertminderung infolge erforderlicher Modernisierungsmaßnahmen für das „Einfamilienhaus“**Modernisierungskosten u.ä.:**

Ø relative Kosten für die bei den Modernisierungspunkten unterstellten Maßnahmen (bei 10,00 Modernisierungspunkten)		1.591,00 €/m ²
Wohn-/Nutzfläche	×	77,58 m ²
Ø Kosten für die bei den Modernisierungspunkten unterstellten Maßnahmen [a]	=	123.429,78 €
Ø Kosten sonstiger unterstellter Investitionen [b]	+	0,00 €
davon Anteil für gestaltbare Maßnahmen [c]		0,00 €
davon Anteil für nicht gestaltbare Maßnahmen [d]		0,00 €
Ø Kosten unterstellter Investitionen insgesamt	=	123.429,78 €

Ermittlung des Wertzuschlags wegen der eingesparten anteiligen Schönheitsreparaturen:

eingesparte Schönheitsreparaturen		96,00 €/m ²
Wohn-/Nutzfläche	×	77,58 m ²
Kostenanteil	×	10,0 Pkte/20 Pkte
Werterhöhung wegen eingesparter anteiliger Schönheitsreparaturen	=	3.723,84 €

Gesamtwerteinfluss der unterstellten Modernisierungen u.ä.:

gesamte abzuziehende Kosten für die unterstellten Maßnahmen ([a] + [b]) x Rf(Ik)	-	123.429,78 €
Werterhöhung wegen eingesparter anteiliger Schönheitsreparaturen	+	3.723,84 €
Ertragsausfälle infolge der unterstellten Modernisierungen u.ä. [g]	-	0,00 €
sonstige zustandsbedingte Werteeinflüsse (Neuvermietungsaufwand etc.) [h]	-	0,00 €
Werteinfluss der unterstellten Modernisierungsmaßnahmen u.ä. [i]	=	-119.705,94 €
		rd. -120.000,00 €

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



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

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

ST.-NR. 037 802 600 59

7.4 Sachwertfaktor (§ 21 Abs. 3 ImmoWertV 21)

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

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

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

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

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

Der Gutachterausschuss für Immobilienwerte für den Bereich des Main-Taunus-Kreises hat in seinem Immobilienmarktbericht 2024 Sachwertfaktoren für Ein- und Zweifamilienhäuser ermittelt. Im Bereich eines Bodenrichtwertniveaus bis 500 €/m² bis 699 €/m² wurden für schadensfreie Objekte mit einem vorläufigen Sachwert in Höhe von 157.000 € keine Sachwertfaktoren festgestellt.

Bei dem bewerteten Objekt sind insbesondere die Nutzung, die abgängige Ausstattung und die Lage im Rahmen der Verwertung für die Kaufpreisfindung maßgebend. Aufgrund der aktuellen Nachfrage nach Grundstücken im Bereich der Stadt Eppstein die mit einem Sachwertobjekt mit erhöhtem Sanierungs- und Modernisierungsbedarf bebaut sind, wird der vorläufige Sachwert (d.h. der herstellungskostenorientiert berechnete Substanzwert) unter Beachtung der Vorgaben von § 39 ImmoWertV 21 und unter sachverständiger Würdigung der Lage und des Objektzustands zum Wertermittlungsstichtag auch unter Berücksichtigung des erhöhten Risikos im Zusammenhang der ungenehmigten Bebauung mit einem objektspezifischen Sachwertfaktor (Marktanpassungsfaktor) in Höhe von **k = 1,0** an den örtlichen Immobilienmarkt angepasst.



- sachkundig
- objektiv
- vertrauenswürdig

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

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

ST.-NR. 037 802 600 59

7.5 Sachwertermittlung (§§ 35 – 39 ImmoWertV 21)

Gebäudebezeichnung		Einfamilienhaus
Normalherstellungskosten (Basisjahr 2010)	=	548,00 €/m ² BGF
Berechnungsbasis		
• Brutto-Grundfläche (BGF)	x	87,42 m ²
Zuschlag für nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile	+	0,00 €
Durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen im Basisjahr 2010	=	47.906,16 €
Baupreisindex (BPI) 18.09.2024 (2010 = 100)	x	179,1/100
Durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen am Stichtag	=	85.799,93 €
Regionalfaktor	x	1,000
Regionalisierte Herstellungskosten der baulichen Anlagen am Stichtag	=	85.799,93 €
Alterswertminderung		
• Modell		linear
• Gesamtnutzungsdauer (GND)		60 Jahre
• Restnutzungsdauer (RND)		28 Jahre
• prozentual		53,33 %
• Faktor	x	0,4667
vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen	=	40.042,83 €

vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen (ohne Außenanlagen)		rd. 40.043,00 €
vorläufiger Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen	+	6.500,00 €
vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen	=	46.543,00 €
beitragsfreier Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)	+	110.750,00 €
vorläufiger Sachwert	=	157.293,00 €
Sachwertfaktor	×	1,00
Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge	+	0,00 €
marktangepasster vorläufiger Sachwert	=	157.293,00 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	-	120.000,00 €
Sachwert	=	37.293,00 €
	rd.	37.000,00 €



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

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

ST.-NR. 037 802 600 59

Herstellungskosten

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

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

Bauteil	Wägungsanteil [%]	Standardstufen				
		1	2	3	4	5
Außenwände	23,0 %	1,0				
Dach	15,0 %	1,0				
Fenster und Außentüren	11,0 %	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 %	95,0 %	5,0 %	0,0 %	0,0 %	0,0 %

Beschreibung der ausgewählten Standardstufen

Außenwände	
Standardstufe 1	Holzfachwerk, Verkleidung mit Holzschalung; kein zeitgemäßer Wärmeschutz
Dach	
Standardstufe 1	Dachpappe; keine Dachdämmung
Fenster und Außentüren	
Standardstufe 1	Einfachverglasung; einfache Holztüren
Innenwände und -türen	
Standardstufe 1	Fachwerkwände; Holztüren, gestrichen, mit einfachen Beschlägen ohne Dichtungen
Deckenkonstruktion und Treppen	
Standardstufe 1	Holzbalkendecken ohne Füllung; Weichholztreppen in einfacher Art und Ausführung; kein Trittschallschutz
Fußböden	
Standardstufe 2	Teppich- und PVC-Böden einfacher Art und Ausführung
Sanitäreinrichtungen	
Standardstufe 1	einfaches WC, einfache PVC-Bodenbeläge
Heizung	
Standardstufe 1	Einzelöfen



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

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

ST.-NR. 037 802 600 59

Sonstige technische Ausstattung	
Standardstufe 1	sehr wenige Steckdosen, Schalter und Sicherungen, kein Fehlerstromschutzschalter (FISchalter), Leitungen teilweise auf Putz

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	95,0	517,75
2	605,00	5,0	30,25
3	695,00	0,0	0,00
4	840,00	0,0	0,00
5	1.050,00	0,0	0,00
gewogene, standardbezogene NHK 2010 =			548,00
gewogener Standard =			1,1

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

NHK 2010 für das Bewertungsgebäude	=	548,00 €/m ² BGF
	rd.	548,00 €/m ² BGF



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

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

ST.-NR. 037 802 600 59

8 Verfahrensergebnisse und Verkehrswert (§ 194 BauGB)

Es wurde ermittelt für das mit einem Wohnhaus bebaute Grundstück in 65817 Eppstein, An der Hohl 1, der

Sachwert zu 37.000,00 €
(siehe Nr. 7.5 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.

Der Verkehrswert für das mit einem Wohnhaus bebaute Grundstück in 65817 Eppstein, An der Hohl 1, kann aus dem Sachwert in Höhe von

37.000,00 €

abgeleitet werden.

8.1 Berücksichtigung der Marktlage

Das Wohnhausgrundstück liegt in einem Wohngebiet der Stadt Eppstein. Es handelt sich, aufgrund der Lage, der Infrastruktur und wegen der Entfernung in das Rhein-Main-Gebiet um einen mittleren Wohnstandort. Das auf dem Bewertungsgrundstück vorhandene Wohnhaus ist altersbedingt abgängig und kann nur im Zusammenhang mit umfangreichen Sanierungs- und Modernisierungsmaßnahmen nachhaltig genutzt werden. Ein wirtschaftlicher Marktteilnehmer wird die bauliche Anlage beseitigen und entsprechend den Vorgaben des § 34 BauGB eine mögliche Bebauung vollziehen.

Die Nachfrage nach Grundstücken, die mit einem Wohnhaus mit einem erheblichen Sanierungs- und Modernisierungsbedarf bebaut sind, ist insbesondere aufgrund des Kostenrisikos im Zusammenhang mit den erforderlichen Sanierungs- und Modernisierungsmaßnahmen gering.

8.2 Verkehrswert

Der **Verkehrswert** für das mit einem Wohnhaus bebaute Grundstück in 65817 Eppstein, An der Hohl 1, wird zum **Stichtag 18. September 2024** festgestellt zu

37.000,00 €

(in Worten: siebenunddreißigtausend EURO)



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

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

ST.-NR. 037 802 600 59

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 29. September 2024



Dipl.-Ing. Thomas Augustini

Das vorstehende Gutachten umfasst 40 Blatt einschließlich 3 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: Auszug aus der Liegenschaftskarte

Anlage 2: Berechnung der Brutto-Grundfläche und der Wohnflächen

Anlage 3: Fotoaufnahmen

Grundrisse des Gebäudes liegen nicht vor!



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

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

ST.-NR. 037 802 600 59

Anlage 1: **Liegenschaftskarte mit Kennzeichnung der Bewertungsgrundstücke**



Amt für Bodenmanagement Limburg a. d. Lahn

Berner Straße 11
65552 Limburg a. d. Lahn

**Auszug aus dem
Liegenschaftskataster**

Liegenschaftskarte 1:500

Hessen

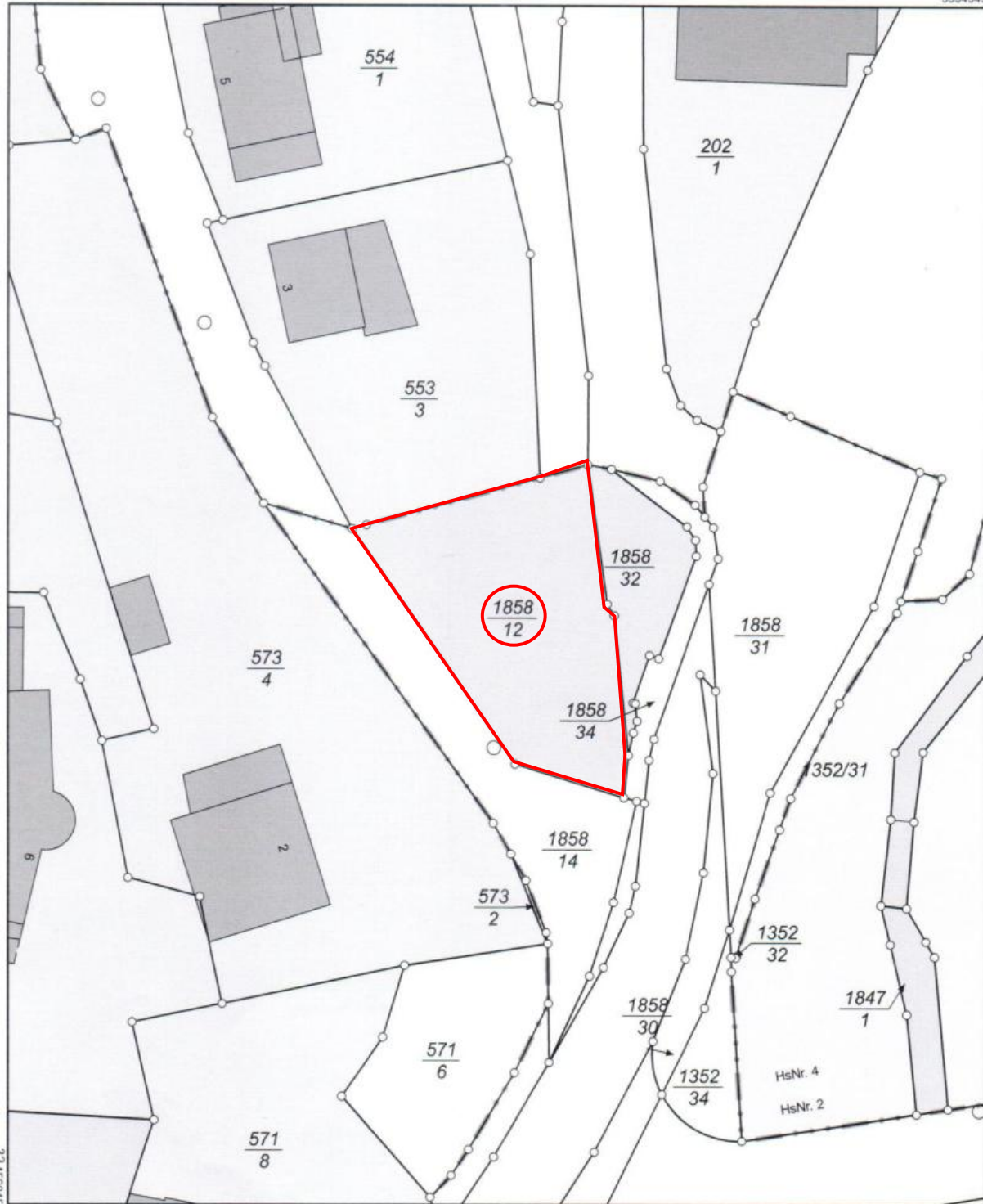
Erstellt am 01.07.2024

Antrag: 202596559-1

Flurstück: 1858/12
Flur: 9
Gemarkung: Eppstein

Gemeinde: Eppstein
Kreis: Main-Taunus
Regierungsbezirk: Darmstadt

5554545



Anlage 2: Berechnung der Brutto-Grundfläche und der Wohn- und Nutzflächen

Der Brutto-Grundflächen und die Wohn-/Nutzflächen wurden im Rahmen der Objektbesichtigung durch ein örtliches Aufmaß und eigene Berechnungen ermittelt. Die Bauzahlen 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, An der Hohl 1, 65817 Eppstein

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 (m²)			
							Bereich a oder b	Bereich a	Bereich b	Bereich c
1	KG	+	1,00	8,800	5,240	a		46,11		
2	KG	-	1,00	3,200	1,500	a		-4,80		
3	EG	+	1,00	8,800	5,240	a		46,11		
Summe								87,42		
Brutto-Grundfläche (Bereich (a oder b) + a + b) insgesamt								87,42		m²

Berechnung der Wohn- und Nutzfläche

Gebäude: Einfamilienhaus, An der Hohl 1, 65817 Eppstein

Mieteinheit: Wohnung

Die Berechnung erfolgt aus:

- Fertigmaßen
- Rohbaumaßen
- Fertig- und Rohbaumaßen

auf der Grundlage von:

- örtlichem Aufmaß (18.09.2024)
- 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	Zimmer 1 EG	1	+		1,00	4,900	0,000	4,620	0,000	22,64	1,00	22,64	22,64
2	Zimmer 2 EG	2	+		1,00	3,910	0,000	3,850	0,000	15,05	1,00	15,05	15,05
3	WC EG	3	+		1,00	1,060	0,000	0,910	0,000	0,96	1,00	0,96	0,96
4	Flur EG	4	+		1,00	2,790	0,000	0,900	0,000	2,51	1,00	2,51	2,51
5	Raum KG	5	+		1,00	4,650	0,000	4,370	0,000	20,32	1,00	20,32	20,32
6	Kellerraum	6	+		1,00	4,510	0,000	3,570	0,000	16,10	1,00	16,10	16,10

Summe Wohnfläche Mieteinheit	77,58	m²
Summe Wohn-/Nutzfläche Gebäude	77,58	m²

Anlage 3: Fotoaufnahmen

Foto1: Ansicht des Wohnhauses von der Straße von Südwesten



Foto 2: Ansicht des Wohnhauses von der Straße von Nordwesten



Foto 3: Ansicht des Gebäudes von Süden



Foto 4: Raum im Kellergeschoss



Foto 5: Keller



Foto 6: Natursteingewölbe unter dem Bewertungsgrundstück

