

**Az. 95 K 36/23**

Gutachten N 13/XXIV

Ermittlung des Verkehrswertes (Marktwert)  
i. S. d. § 194 Baugesetzbuch für das mit einem  
Zweifamilienwohnhaus bebaute Grundstück in  
**65812 Bad Soden-Neuenhain, Kronthaler Straße 32**

Stichtag der Wertermittlung: **23. April 2024**

**Auftraggeber:**

Amtsgericht Königstein im Taunus  
Gerichtsstraße 2  
61462 Königstein im Taunus

**Aufgestellt:**

Dipl.-Ing. Thomas Augustini

**Fertigstellung:**

Walluf, den 20. Juni 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**

<b>Zusammenstellung der Ergebnisse des Gutachtens</b>	Seite 4
<b>1 Grundlage des Gutachtens</b>	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 Objektbesichtigung	Seite 8
<b>2 Gegenstand der Wertermittlung</b>	Seite 9
2.1 Grundbuch (nur auszugsweise)	Seite 9
2.2 Öffentlich-rechtliche Gegebenheiten	Seite 10
2.3 Miet-, Pacht- und sonstige Nutzungsverhältnisse	Seite 10
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
<b>3 Beschreibung des Grundstücks ohne bauliche Anlagen</b>	Seite 11
3.1 Lagemerkmale	Seite 11
3.2 Beschaffenheitsmerkmale	Seite 13
3.3 Bodenbeschaffenheit	Seite 14
3.4 Baurechtlicher Zustand und planungsrechtliche Gegebenheiten ( nur auszugsweise )	Seite 14
<b>4 Beschreibung der baulichen Anlagen</b>	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 18
4.1.6 Besondere Betriebseinrichtungen	Seite 18
4.2 Nebengebäude	Seite 18
4.3 Energetische Eigenschaften	Seite 18
4.4 PKW-Stellplätze/ Garage	Seite 18
4.5 Außenanlagen einschließlich sonstiger Anlagen	Seite 18
4.6 Baulicher Zustand	Seite 18
4.7 Gesamtbeurteilung	Seite 18
<b>5 Verfahrenswahl mit Begründung</b>	Seite 19

DIPL.-ING  
THOMAS  
AUGUSTINI



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

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

ST.-NR. 037 802 600 59

<b>6</b>	<b>Ermittlung des Bodenwertes</b>	Seite 20
6.1	Bodenrichtwert	Seite 20
6.1.1	Abweichungen vom Bodenrichtwert	Seite 21
6.1.2	Bodenwert im bebauten Zustand	Seite 22
6.2	Ermittlung des Bodenwertes nach dem Vergleichswert	Seite 22
6.2.1	Auswahlkriterien	Seite 22
6.2.2	Vergleichspreise unbebauter Grundstücke	Seite 22
<b>7</b>	<b>Ermittlung des Sachwertes</b>	Seite 23
7.1	Herstellungskosten	Seite 23
7.2	Alter, Gesamt- und Restnutzungsdauer, Altersminderung	Seite 25
7.3	Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	Seite 27
7.4	Sachwertfaktor	Seite 27
7.5	Sachwertermittlung	Seite 29
<b>8</b>	<b>Ermittlung des Ertragswertes</b>	Seite 32
8.1	Alter, Gesamt- und Restnutzungsdauer	Seite 33
8.2	Rohertrag	Seite 33
8.3	Bewirtschaftungskosten	Seite 34
8.4	Jahresreinertrag	Seite 35
8.5	Vorläufiger Ertragswert der baulichen Anlage	Seite 36
8.6	Vorläufiger Ertragswert	Seite 36
8.7	Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	Seite 37
8.8	Ertragswert	Seite 37
<b>9</b>	<b>Verfahrensergebnisse und Verkehrswert</b>	Seite 37
9.1	Berücksichtigung der Marktlage	Seite 38
9.2	Verkehrswert	Seite 39
	Anlage 1 bis 4	Seite 40 - 46

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 Verkehrswertgutachtens**

DIPL.-ING  
THOMAS  
AUGUSTINI

<b><u>Objekt:</u></b>	Zweifamilienhaus 65812 Bad Soden-Neuenhain Kronthaler Straße 32
Wertermittlungsstichtag:	23. April 2024
<b>Verkehrswert (Marktwert)</b> i.S.d. § 194 BauGB:	<b>519.000,00 €</b>
Art der Nutzung:	Einfamilienwohnhaus
Wohnflächen:	Wohnung im EG: ca. 85,72 m <sup>2</sup> Wohnräume im DG: <u>ca. 85,80 m<sup>2</sup></u> ca. 171,52 m <sup>2</sup> ./ 3 % Putz <u>ca. 5,15 m<sup>2</sup></u> Gesamtwohnfläche: ca. 166,37 m <sup>2</sup>
Anzahl der Räume:	<u>Kellergeschoss:</u> 5 Kellerräume und Heizungskeller <u>Erdgeschoss:</u> 3 Zimmer, Küche, Bad, WC und Flur, Terrasse <u>Dachgeschoss:</u> 3 Zimmer, Küche, Bad, WC und Flur, Balkon
Garage/Stellplätze:	1 Pkw-Stellplatz
Grundstücksgröße:	399 m <sup>2</sup>
Erschließungszustand:	erschlossen
Bodenwert:	rd. 314.000,00 €
Baujahr:	1976
Restnutzungsdauer:	22 Jahre
Sachwert:	519.000,00 €
Ertragswert:	463.000,00 €



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 26.03.2024, welches mir mit den Beschlüssen vom 22.12.2023 und 26.03.2024 am 28.03.2024 zuzuging, zur Erstellung des vorliegenden schriftlichen Gutachtens.
- 1.1.2 Art, Umfang und Inhalt des Auftrages sind festgelegt im Schreiben des Amtsgerichts Königstein vom 26.03.2024.
- 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 von außen, der **23. April 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 Objektbesichtigung von außen.
- 1.2.2 Im Rahmen der Objektbesichtigung von außen wurden keine Maße überprüft, keine Baustoffprüfungen, Bauteilprüfungen, Bodenuntersuchungen und keine Funktionsprüfungen gebäudetechnischer oder sonstiger Anlagen ausgeführt. Alle Feststellungen des Gutachters im Rahmen der Objektbesichtigung von außen 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 Die Bauantragsunterlagen, Gebäudepläne, Wohn- und Nutzflächenberechnungen wurden der bei dem Haupt- und Organisationsamt des Main-Taunus-Kreises vorliegenden Bauakte entnommen. Angaben zu dem Grundstück wurden entsprechend der bei dem Amtsgericht Königstein vorliegenden Grundakte und dem Grundbuch von Neuenhain Blatt 2789 in Ansatz gebracht.  
Die für die Wertermittlung erforderliche Brutto-Grundfläche wurde anhand der vorliegenden Grundrisse durch eigene Berechnungen ermittelt.
- 1.3.2 Das Wohnhaus Kronthaler Straße 32 in Neuenhain konnte nicht besichtigt werden, da die Schuldnerin im Rahmen des schriftlich angezeigten Besichtigungstermins am 23.04.2024 nicht erschienen ist und der Zugang zu dem Wohnhaus nicht möglich war. Auftragsgemäß wurde das vorliegende Gutachten nach dem äußeren Eindruck und auf der Grundlage der zur Verfügung stehenden Objektunterlagen sowie den im Rahmen des Ortstermins möglichen Feststellungen erarbeitet.  
Die für die Wertermittlung erforderlichen Bauzahlen wurden entsprechend den aus der Bauakte entnommenen Angaben zu den Wohnflächen und eigener Berechnungen in Ansatz gebracht. Die Beschreibung des Objekts erfolgte ebenfalls auf der Grundlage der aus der Bauakte entnommenen Baubeschreibung und den Feststellungen im Rahmen des Ortstermins.  
Zur Ermittlung des Sach- und des Ertragswertes wurde die Ausstattung des Gebäudes baujahrestypisch und entsprechend den zur Verfügung stehenden Informationen in Ansatz gebracht.
- 1.3.3 Die in dem Gebäude durch die Eigentümer eingebrachten Möbel und Einrichtungsgegenstände wurden in der Wertermittlung nicht berücksichtigt.
- 1.3.4 Angaben zu Personen und Beteiligte wurden 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



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

**WoFIV:**

Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche (Wohnflächenverordnung – WoFIV)

**WMR:**

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

**DIN 283:**

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

**II. BV:**

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

**BetrKV:**

Verordnung über die Aufstellung von Betriebskosten

**WoFG:**

Gesetz über die soziale Wohnraumförderung

**WoBindG:**

Gesetz zur Sicherung der Zweckbestimmung von Sozialwohnungen

**MHG:**

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

**PfandBG:**

Pfandbriefgesetz

**BelWertV:**

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

**KWG:**

Gesetz über das Kreditwesen

**GEG:**

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

**EnEV:**

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

**BewG:**

Bewertungsgesetz

**ErbStG:**

Erbschaftsteuer- und Schenkungsteuergesetz

**ErbStR:** Erbschaftsteuer-Richtlinien

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

#### 1.4.2 Verwendete Wertermittlungsliteratur

- [1] Immobilienmarktbericht 2023 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 2021.

#### 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 Auszugsweise Kopie des Grundbuchs von Neuenhain Blatt 2789.
- 1.5.2 Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis des Main-Taunus-Kreises.

Mit schriftlicher Vollmacht des Amtsgerichts Königstein beschaffte ich:

- 1.5.3 Die Bauakte wurden bei dem Haupt- und Organisationsamt des Main-Taunus-Kreises eingesehen.
- 1.5.4 Die planungsrechtlichen Gegebenheiten wurden bei dem Bauamt der Stadt Bad Soden erfragt.

#### 1.6 Objektbesichtigung

Der erforderliche Besichtigungstermin am 23.04.2024 wurde der Schuldnerin und der Gläubigerin mit Schreiben vom 01.04.2024 schriftlich mitgeteilt. Zu dem Besichtigungstermin ist die Schuldnerin nicht erschienen. Auftragsgemäß fand eine Außenbesichtigung des Bewertungsgrundstücks im Bereich des von der Kronthaler Straße aus zugänglichen Bereich des Bewertungsgrundstücks statt. An der Außenbesichtigung haben teilgenommen:

- Der Gläubiger
- und der Sachverständige

Das vorliegende Gutachten wurde auftragsgemäß auf der Grundlage der Feststellungen im Rahmen der am 23.04.2024 durchgeführten Außenbesichtigung und den vorliegenden Objektunterlagen ausgearbeitet. 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 Neuenhain

**Blatt 2789**

**Bestandsverzeichnis:**

lfd. Nr. 1: Gemarkung Neuenhain

Flur 25 Flurstück 2371/8

Gebäude- und Freifläche

Kronthaler Straße 32

Größe 3 a 99 m<sup>2</sup>

**Eintragungen in Abt. I des Grundbuches:**

Aus datenschutzrechtlichen Gründen keine Angaben

**Eintragung in Abt. II des Grundbuches:**

lfd. Nr. 1: Grunddienstbarkeit, bestehend in einem Be- und Entwässerungsleitungsrecht für den jeweiligen Eigentümer des Grundstücks Flur 25 Flurstück 2368/2. Gemäß Bewilligung vom 11. Februar 1974 eingetragen am 19. April 1974.

lfd. Nr. 2: Nur lastend auf einem 1/4 Anteil von Abt. I Nr. 3.2: Vormerkung zur Sicherung des bedingten Anspruchs auf Rückübertragung des Eigentums für .....; Gleichrang mit Abt. II Nr. 3 und Nr. 4; .....

lfd. Nr. 3: Nur lastend auf dem Anteil von Abt. I Nr. 4: Vormerkung zur Sicherung des bedingten Anspruchs auf Rückübertragung des Eigentums für .....; Gleichrang mit Abt. II Nr. 2 und Nr. 4; .....

lfd. Nr. 4: Beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Wohnungsrecht gemäß § 1093 BGB) für ..... geb. am ..... ; Wertersatz gemäß § 882 BGB: ..... EUR; Gleichrang mit Abt. II Nr. 2 und Nr. 3; .....

lfd. Nr. 5: Nur lastend auf dem Anteil Abt. I Nr. 4: Die Zwangsversteigerung ist angeordnet (Amtsgericht Königstein, 95 K 36/23); .....

(Hinweis: Die Berechtigte der unter der lfd. Nr. 2, Nr. 3 und Nr. 4 eingetragenen Ansprüche auf Rückübertragung des Eigentums und des unter der lfd. Nr. 4 eingetragenen Wohnungsrechts ist verstorben.)

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 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

## 2.2 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 03.04.2024 enthält das Baulastenverzeichnis des Main-Taunus-Kreises das Grundstück Gemarkung Neuenhain, Flur 25 Flurstück 2371/8, Kronthaler Straße 32, betreffend keine Eintragungen.

Denkmalschutz: Keine Auflagen des Denkmalschutzes

## 2.3 Miet-, Pacht- und sonstige Nutzungsverhältnisse

Soweit im Rahmen des Ortstermins feststellbar wird unterstellt, dass das Wohnhaus zum Wertermittlungsstichtag unbewohnt war. Es gibt keine weiteren Informationen zu möglichen Pacht-, 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 dem Grundbuch von Neuenhain, Blatt 2789, sind in Abteilung II Lasten und Beschränkungen vermerkt.

Unter der lfd. Nr. 1 ist in Abteilung II zu Gunsten des jeweiligen Eigentümers des Grundstücks Flur 25 Flurstücks 2368/2 das Recht zur Verlegung und Unterhaltung einer Be- und Entwässerungsleitung vermerkt. Die Kosten der Verlegung und Unterhaltung dieser Leitungen trägt der Eigentümer des herrschenden Grundstücks.

Entsprechend den Darstellungen der Lage der Be- und Entwässerungsleitungen in einer den vertraglichen Vereinbarungen beigefügten Liegenschaftskarte und der Unterhaltungsverpflichtung des Eigentümers des herrschenden Grundstücks ergibt sich keine wesentliche wertrelevante Beeinträchtigung des Bewertungsgrundstücks durch das Leitungsrecht. In dem vorliegenden Gutachten wird das Leitungsrecht angemessen berücksichtigt.

Die Berechtigte der unter der lfd. Nr. 2, Nr. 3 und Nr. 4 eingetragenen Ansprüche auf Rückübertragung des Eigentums und des unter der lfd. Nr. 4 eingetragenen Wohnungsrechts ist verstorben.

In dem vorliegenden Gutachten werden keine weiteren besonderen rechtlichen Gegebenheiten berücksichtigt.

## 2.6 Einheitswert, Gebäudeversicherung, frühere Wertermittlung

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



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 Beschreibung des Grundstücks ohne bauliche Anlagen

#### 3.1 Lagemerkmale

##### Gebietslage

Land Hessen

(Einwohner zum 31.12.2022 = rd. 6.391.000)

Main-Taunus-Kreis

(Einwohner zum 31.12.2022 = 242.000)

Stadt Bad Soden

(Einwohner zum 31.12.2022 = rd. 23.200)

##### Makrolage

Die Mittelstadt Bad Soden am Taunus liegt im Main-Taunus-Kreis (Regierungsbezirk Darmstadt) und befindet sich ca. 13 km westlich des Stadtzentrums von Frankfurt am Main. Bad Soden beherbergt rd. 23.200 Einwohner (Stand: 31.12.2022), ist Teil der Metropolregion Frankfurt/Rhein-Main und übernimmt innerhalb der Planungsregion Südhessen die Funktion eines Mittelzentrums.

Das Statistische Bundesamt gibt zum Stichtag 30.06.2023 für Bad Soden insgesamt ca. 9.500 sozialversicherungspflichtig Beschäftigte am Wohnort bzw. rd. 4.600 sozialversicherungspflichtig Beschäftigte am Arbeitsort bei einem Pendlersaldo von -4.901 Personen an. Zum vorgenannten Stichtag wurden 620 ortsansässige Betriebe erfasst.

Die Arbeitslosenquote beträgt nach der Bundesagentur für Arbeit im Main-Taunus-Kreis derzeit 5,2 % (zum Vergleich: Hessen: 5,6 % und Deutschland: 6,0 %, Stand: März 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 Bad Soden als sehr wohlhabende Gemeinde in einer Region der Wissensgesellschaft (Demographietyp 11) 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 im Stadtteil 'Neuenhain', ca. 1,7 km nördlich des Stadtzentrums von Bad Soden in einem Wohngebiet. Die Umgebungsbebauung zeichnet sich entsprechend der Lage in einem Wohngebiet überwiegend durch wohnwirtschaftlich genutzte Objekte in offener Bauweise aus. Südwestlich des Bewertungsgrundstücks befindet sich ein Schulgrundstück. Es wird unterstellt, dass der Objektstandort zeitweise von Lärmimmissionen von dem benachbarten Schulgrundstück und einem Festgelände beeinträchtigt ist. Von dem Wohngebiet und den umliegenden Wohnhäusern gehen geringe Lärmimmissionen aus, was unter Berücksichtigung der vorliegenden Objektart einen neutralen Standortfaktor darstellt.

DIPL.-ING  
THOMAS  
AUGUSTINI



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

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

ST.-NR. 037 802 600 59

In einem Umkreis von ca. 500 m um das Bewertungsobjekt sind neben zwei Lebensmittelmärkten auch einige Restaurants vorhanden. Der periodische Bedarf kann somit in der fußläufig erreichbaren Umgebung gedeckt werden. Weiterhin ist auch die ärztliche Primärversorgung vor Ort gewährleistet und die Deckung des aperiodischen Bedarfs ist ebenfalls vollständig in Bad Soden gegeben. Die Stadt verfügt darüber hinaus über mehrere Grundschulen, wobei sich ergänzende gängige Schularten im rd. 2,3 km östlich gelegenen Schwalbach befinden.

Bedingt durch die Nähe zu Wäldern des Taunus existieren ausreichende Naherholungsmöglichkeiten im Umfeld der Immobilie.

Die Parkplatzsituation im öffentlichen Straßenraum ist trotz der Lage in einer Sackgasse aufgrund des insgesamt städtisch geprägten Umfelds leicht angespannt. Das Bewertungsobjekt verfügt jedoch über einen zugehörigen Außenstellplatz.

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

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

### **Demografische Entwicklung**

Gemäß dem Wirtschaftsförderungsinstitut Hessen wird für Bad Soden bis zum Jahr 2035 ein moderates Bevölkerungswachstum in Höhe von 4,6 % im Vergleich zum Indexjahr 2017 prognostiziert. Unter Berücksichtigung der Prognose für die Stadt Bad Soden ist davon auszugehen, dass die Nachfrage nach Wohnraum zunehmen wird.

### **Verkehrslage**

Bad Soden ist über die Bundesstraßen B8 und B455 sowie über die Autobahn A66 an das Individualverkehrsnetz angeschlossen. Die vom Objektstandort ausgehend nächstgelegene Auffahrt zur vorgenannten Autobahn liegt rd. 5,9 km südöstlich (Straßenentfernung) bei der Anschlussstelle 'Frankfurt a. Main-Höchst'. Die Bushaltestelle 'Friedhof' befindet sich in fußläufiger Entfernung 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, stadteneigene S-Bahnstation 'Bad Soden' mit Anschluss an das S-Bahnnetz Rhein-Main (Linie: S3). Die Distanz zu den nächstgelegenen überregionalen Verkehrsknotenpunkten des öffentlichen Personenverkehrs beträgt sowohl zum IC(E)-Bahnhof 'Frankfurt (Main) Flughafen' als auch zum internationalen Verkehrsflughafen 'Frankfurt am Main' jeweils ca. 14 km.

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

### **Infrastruktur**

Alle Einrichtungen der öffentlichen und privaten Infrastruktur sind überwiegend in der Stadtmitte von Bad Soden und im näheren Umfeld im Stadtteil Neuenhain vorhanden. Der Bewertungsstandort verfügt über gute Infrastruktur.

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

**Nachbarschaftsbebauung**

Das Bewertungsgrundstück liegt in einem Wohngebiet des Stadtteils Neuenhain. 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.

Im näheren Umfeld befindet sich ein Schulgelände.

**Immissionen**

Von der an dem Bewertungsgrundstück vorbeiführenden, als Sackgasse ausgebauten Wohnstraße gehen tagsüber und nachts vergleichsweise geringe Immissionen aus. Die Straße wird überwiegend von dem Anliegerverkehr der umliegenden Wohnhäuser genutzt. Das Grundstück wird durch die Immissionen des Straßenverkehrs vergleichsweise gering beeinträchtigt.

Von dem benachbarten Schulgrundstück und einem Festgelände können zeitweise Immissionen ausgehen.

Weitere wesentliche Immissionen waren im Rahmen der Objektbeurteilung nicht feststellbar.

**Lagequalität**

Die Lagequalität findet unter Beachtung des Umfeldes, der Infrastruktur und der Entfernung zu der Stadtmitte von Bad Soden, zu der Stadtmitte der Kreisstadt Königstein und in das Rhein-Main-Gebiet eine „gute“ Bewertung.

**3.2 Beschaffenheitsmerkmale****Größe**

Grundstück Gemarkung Neuenhain, Flur 25, Flurstück 2371/8

Größe des Grundstücks A = 399 m<sup>2</sup>

**Zuschnitt**

Wohnhausgrundstück in Mittellage

Abmessungen: Breite ca. 12,5 m

Grundstückstiefe ca. 32 m

Form: Rechteckig Grundstücksgestalt.

**Grenzverhältnisse**

Entsprechend den Darstellungen in der Liegenschaftskarte wird unterstellt, dass das auf der Ostseite in Grenzbebauung errichtete Wohnhaus innerhalb der eigenen Grenzen und mit den erforderlichen Grenzabständen errichtet wurden. Ein Überbau ist aus der Liegenschaftskarte nicht erkennbar.

**Oberflächengestaltung**

Das Grundstück liegt auf einem annähernd ebenen Gelände. Die Höhenunterschiede im Gelände wurden durch die vorhandene Bebauung und die Geländeprofilierung ausgeglichen. Der nicht überbaute Bereich des Grundstücks wird als Zugang, als Pkw-Stellplatz und als gärtnerisch gestaltete Außenanlage genutzt.



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

**Erschließungsanlagen**

Die Kronthaler Straße ist im Bereich des Bewertungsgrundstücks eine als Sackgasse voll ausgebaute innerörtliche Wohnstraße ohne Gehwege. Der Zugang zu dem Wohnhausgrundstück und die Zufahrt zu den Stellplätzen erfolgt direkt von der Kronthaler Straße.

**Anlagen zur Ver- und Entsorgung**

Es wird unterstellt, dass die erforderlichen Anschlüsse an die öffentlichen Ver- und Entsorgungsanlagen vorhanden sind.

**3.3 Bodenbeschaffenheit**

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

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

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

Qualitätsstufe: Baureifes Land.

Das Grundstück ist bebaut.

**Art und Maß der zulässigen baulichen Nutzung**

Flächennutzungsplan:

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

Bebauungsplan:

Für den Bereich des Bewertungsobjekts ist der rechtskräftige Bebauungsplan für das „Gebiet zwischen Kronberger Str. und Schwalbacher Str.“ zu beachten.

**Art und Maß der tatsächlichen baulichen Nutzung**

Aus der bei dem Bauaufsichtsamt des Main-Taunus-Kreises vorliegenden Bauakte war kein Ausnutzungsnachweis für das Bewertungsgrundstück zu entnehmen. Grob überschlägig hat das Bewertungsgrundstück mit einer Größe von 399 m<sup>2</sup> das folgende Maß der baulichen Nutzung berechnet:

Wohnhaus mit einer baulichen Grundfläche

(§ 19 BauNVO) von GR = ca. 115,00 m<sup>2</sup> und einer Geschoßfläche

(§ 20 BauNVO) von GF = ca. 330,00 m<sup>2</sup> somit

Grundflächenzahl: GRZ = 0,29

Geschoßflächenzahl: GFZ = 0,83

2 Vollgeschosse



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

### 4.1 Gebäude

#### 4.1.1 Art, Baujahr, Nutzung

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

**Art** (Die folgenden Beschreibungen erfolgen entsprechend den vorliegenden Objektunterlagen, mit baujahrestypischen Annahmen und den im Rahmen des Ortstermins möglichen Feststellungen)

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

#### **Baujahr**

Mit Bauschein Nr. 27-053/74 vom 13.08.1974 wurde der „Neubau eines Zweifamilienwohnhauses“ durch die Bauaufsichtsbehörde des Main-Taunus-Kreises genehmigt. Weiterhin wurden genehmigt:

- 1. Nachtrags-Bauschein „Drempel an der Straßenseite 1,36 m hoch“
- 2. Nachtrag „Statischer Nachtrag für die Treppen“
- 3. Nachtrag „Einbau einer Ölfeuerungsanlage“

Entsprechend einem aus der Bauakte entnommenen Gebrauchsabnahmeschein wurde die Bezugsfertigkeit des Wohnhauses im Jahr 1976 hergestellt. In dem vorliegenden Gutachten wird unter Berücksichtigung der vorliegenden Objektangaben als Baujahr das **Jahr 1976** in Ansatz gebracht.

#### **Nutzung**

Kellergeschoss: 5 Kellerräume und Heizungskeller

Erdgeschoss: 3 Zimmer, Küche, Bad, WC und Flur, Terrasse

Dachgeschoss: 3 Zimmer, Küche, Bad, WC und Flur, Balkon

#### 4.1.2 Bauzahlen

##### **Brutto-Grundfläche (BGF)**

Die Brutto-Grundfläche wurde anhand der vorliegenden Berechnungen und Grundrisse durch eigene Berechnungen ermittelt.

Wohnhaus BGF = 345,30 m<sup>2</sup>

##### **Wohn- und Nutzfläche**

Die Wohnflächen werden in dem vorliegenden Gutachten entsprechend der aus der Bauakte entnommenen und in der Anlage beigegeführten Wohnflächenberechnung vom 22.03.1974 in Ansatz gebracht.

Die Berechnungen können teilweise von den diesbezüglichen Vorschriften (DIN 283; II. BV; WoFIV) abweichen, sie sind deshalb nur als Grundlage dieses Gutachtens verwendbar.



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

Wohnflächen: Wohnung im EG:	ca. 85,72 m <sup>2</sup>
Wohnräume im DG:	ca. 85,80 m <sup>2</sup>
	ca. 171,52 m <sup>2</sup>
./ 3 % Putz	ca. 5,15 m <sup>2</sup>
Gesamtwohnfläche:	ca. 166,37 m <sup>2</sup>

DIPL.-ING  
THOMAS  
AUGUSTINI

Der Balkon im Dachgeschoss wurde mit  $\frac{1}{4}$  der Grundfläche in der Wohnfläche berücksichtigt.

#### 4.1.3 Rohbau und Fassade (gemäß Baubeschreibung oder mit baujahrestypischen Annahmen)

##### Fundamente, Wände, Decken

Fundamente:	Betonstreifenfundamente und Betonbodenplatte
Außenwände:	Wände in allen Geschossen aus Mauerwerk
Innenwände:	Tragende und nicht tragende Wände aus Mauerwerk
Decken:	Stahlbetondecken über dem Keller- und Erdgeschoss

##### Treppen

Gewendelte Stahltreppen aus Stahlbeton in allen Geschossen mit Natursteinbelag.

##### Dach

Satteldach in Sparrendachkonstruktion mit Betondachsteinen eingedeckt. Drempel und Giebel mit Kunstschiefer. Regenrinnen aus Zinkblech.

##### Fassade

Fassade mit Rauputz, Sockel verputzt und gestrichen.

##### Gebäudeeingang

Der Zugang zu dem Wohnhaus erfolgt auf der Nordseite des Hauses. Haustüren aus Holz mit seitlichen Glasbausteinen. Klingel- und Briefkastenanlage in der Haustüranlage integriert.

#### 4.1.4 Ausbau (Die folgenden Beschreibung erfolgt entsprechend den vorliegenden Objektunterlagen, mit baujahrestypischen Annahmen und den im Rahmen des Ortstermins möglichen Feststellungen)

##### Heizung

Es wird unterstellt, dass das Wohnhaus über einer Öl-Zentralheizung beheizt wird. In den Wohnräumen erfolgt die Beheizung über Plattenheizkörper.

##### Warmwasserbereitung

Zentrale oder dezentrale Warmwasserversorgung.

##### Sanitäre Einrichtungen

Erdgeschoss: eingebaute Badewanne und/oder Dusche, WC-Anlage und Waschbecken.

Dachgeschoss: eingebaute Badewanne und/oder Dusche, WC-Anlage und Waschbecken.

Dem Baujahr entsprechender Objektstandard wird unterstellt.



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

**Versorgungsleitungen**

Versorgungsleitungen unter Putz oder in Versorgungsschächten verlegt. Dem Baujahr entsprechende Elektroinstallation mit entsprechenden Schaltern und Steckdosen.

**Antenne/ Kabelanschluss**

Versorgung mit den üblichen Fernsehsendern wird unterstellt.

**Fenster**

Fenster aus Kunststoff mit Isolierverglasung, Rollläden aus Kunststoff. Außenfensterbänke aus Betonwerkstein.

**Türen**

Einfache Röhrenspantüren in Umfassungszargen. Normale Schlösser und Beschläge.

**Bodenbeläge, Wand- und Deckenbekleidungen**

Wohnzimmer und Schlafzimmer:

Bodenbelag: Teppichboden, Laminat oder PVC  
Wandbekleidung: Tapeten oder Rauhfaser tapeten gestrichen  
Deckenbekleidung: Putzflächen gestrichen

Küche:

Bodenbelag: Fliesen  
Wandbekleidung: Fliesenspiegel und Tapeten  
Deckenbekleidung: Putzflächen gestrichen

Sanitärräume:

Bodenbelag: Fliesen  
Wandbekleidung: Fliesen und Putzflächen gestrichen  
Deckenbekleidung: Putzflächen gestrichen

**Balkon/ Terrasse**

Terrasse mit Betonplatten.

**Einbaumöbel/Einrichtungsgegenstände**

In der Bewertung werden keine Einbaumöbel und Einrichtungsgegenstände berücksichtigt.

**Grundrissgestaltung**

Das Gebäude hat eine zweckmäßige Grundrissgestaltung. Die Wohnräume sind über die in den Geschossen gelegenen Flure zu begehen. In dem Wohnhaus befinden sich keine gefangenen Räume.

**Belichtungs- und Belüftungsverhältnisse**

Das Gebäude verfügt über normale Belichtungs- und Belüftungsverhältnisse. Eine Querlüftung ist möglich. Die Bäder sind innenliegend. Die WC's sind außenliegend und können über ein Fenster be- und entlüftet werden. Die Terrasse und der Balkon liegen auf der Südseite des Hauses.



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

#### 4.1.5 Besondere Bauteile

Das Wohnhaus verfügt über folgende besondere Bauteile:

- Balkonplatte

#### 4.1.6 Besondere Betriebseinrichtungen

Es gibt keine Informationen über besondere Betriebseinrichtungen.

#### 4.2 Nebengebäude

Nebengebäude sind nicht vorhanden.

#### 4.3 Energetische Eigenschaften

Im Rahmen der Bearbeitung des vorliegenden Gutachtens standen keine Informationen über die energetischen Eigenschaften des Gebäudes zur Verfügung. Es wird unterstellt, dass das Wohnhaus entsprechend den Vorgaben der Energie-Einsparverordnung zum Zeitpunkt des Baujahres errichtet wurde.

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

#### 4.4 PKW-Stellplätze/ Garage

Auf dem Grundstück steht ein Pkw-Außenstellplatz zur Verfügung. Auf die Herstellung von ursprüngliche erforderlichen 2 weiteren Stellplätzen wurde durch die Bauaufsichtsbehörde verzichtet.

#### 4.5 Außenanlagen einschl. sonstiger Anlagen

Der Zugangsbereich und der Stellplatz wurden mit Betonverbundsteinpflaster befestigt. Der nicht überbaute und unbefestigte Bereich der Außenanlage befand sich zum Wertermittlungsstichtag soweit einsehbar in einem ungepflegten Zustand.

#### 4.6 Baulicher Zustand

Entsprechend den möglichen Feststellungen im Rahmen der Objektbesichtigung von außen wird unterstellt, dass sich das Gebäude in einem dem Objektalter entsprechenden abgenutzten baulichen Zustand befindet. Weiterhin wird unterstellt, dass in den Wohnungen zum Wertermittlungsstichtag ein Renovierungs- oder Unterhaltungstau vorhanden war.

Es gibt keine Informationen über in den vergangenen 15 bis 20 Jahren durchgeführte wertrelevante Modernisierungsmaßnahmen.

Im Rahmen der Objektbesichtigung von außen waren visuell keine Baumängel oder Bauschäden feststellbar:

#### 4.7 Gesamtbeurteilung

Das Wohnhaus eignet sich aufgrund der guten Lage, der unterstellten einfachen Ausstattung und der Grundrissgestaltung für eine Wohnnutzung. Unter Berücksichtigung der aktuell regen Nachfrage nach Einfamilienwohnhäusern am örtlichen Immobilienmarkt erscheint eine Verwertung in einem normalen Verwertungszeitraum möglich.



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

## 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.

Da keine Angaben über die Wohn- und Nutzfläche zur Verfügung stehen konnte im Rahmen der Bearbeitung des vorliegenden Gutachtens das **Ertragswertermittlung** (gem. §§ 27 – 34 ImmoWertV 21) als stützendes Verfahren nicht durchgeführt werden.

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.

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.



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 01.01.2024 als Bodenrichtwert für das Gebiet der Stadt Bad Soden, Stadtteil Neuenhain, für die Bodenrichtwertzone 5460010, in der das Vorderland des Bewertungsobjekt mit einer Größe von ca. 293 m<sup>2</sup> liegt, festgestellt:

**800,00 €/m<sup>2</sup> ebf**

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

Entwicklungsstufe = Baureifes Land  
Nutzungsart = Wohnbaufläche  
Fläche des Richtwertgrundstücks = 450 m<sup>2</sup>  
Beitrags- und abgaberechtlicher Zustand = erschließungsbeitragsfrei

Der Gutachterausschuss für Immobilienwerte (§§ 192 ff. BauGB) für den Bereich des Main-Taunus-Kreises hat zum 01.01.2024 als Bodenrichtwert für das Gebiet der Stadt Bad Soden, Stadtteil Neuenhain, für die Bodenrichtwertzone 546008, in der das südliche Gartenland mit einer Größe von ca. 106 m<sup>2</sup> liegt, festgestellt:

**710,00 €/m<sup>2</sup> ebf**

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

Entwicklungsstufe = Baureifes Land  
Nutzungsart = Wohnbaufläche  
Fläche des Richtwertgrundstücks = 430 m<sup>2</sup>  
Beitrags- und abgaberechtlicher Zustand = erschließungsbeitragsfrei



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

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

ST.-NR. 037 802 600 59

Der Bodenrichtwert des Bewertungsgrundstücks wird unter Berücksichtigung der unterschiedlichen Bodenrichtwerte für das Vorderland und das Gartenland wie folgt an die anteiligen Grundstücksgrößen wie folgt angepasst:

$$(800 \text{ €/m}^2 \times 293 \text{ m}^2 + 710 \text{ €/m}^2 \times 106 \text{ m}^2) : 399 \text{ m}^2 = \text{rd. } 776,00 \text{ €/m}^2$$

### 6.1.1 Abweichungen vom Bodenrichtwert

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

#### Grundstücksgestalt (Zuschnitt, Form, Topographie)

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

Bei unzweckmäßig geschnittenen Grundstücken können jedoch Erschwernisse der Grundstücksnutzung entstehen und demzufolge wäre ein Bodenwertabschlag anzubringen.

Das Bewertungsgrundstück hat eine rechteckige Grundstücksgestalt und befindet sich im bebauten Zustand.

Der Bodenrichtwert wird nicht weitergehend an die Grundstücksgestalt angepasst.

#### Grundstücksgröße

Eine Bodenwertänderung vom 01.01.2024 bis zum Wertermittlungsstichtag ist nicht erkennbar. Das Bewertungsobjekt ist in bebautem Zustand. Die umliegenden Grundstücke stimmen bezüglich ihrer Lage, Entwicklungszustand, planungsrechtlichen Gegebenheiten, Erschließungszustand und auch dem Verhältnis der Grundstücksgrößen weitestgehend mit dem Bewertungsobjekt überein. Der Bodenrichtwert bezieht sich für das Vorderland auf eine Grundstücksgröße von  $450 \text{ m}^2$ . Das Bewertungsgrundstück hat eine Größe von  $399 \text{ m}^2$ . Der Bodenrichtwert wird an die Größe des Bewertungsgrundstücks angepasst.

Grundsätzlich gilt: Je kleiner eine Grundstücksfläche ist, umso niedriger ist der absolute Bodenwert. Damit steigt aber auch die Nachfrage nach dem Grundstück, was einen höheren relativen Bodenwert zur Folge hat. D. h. der relative Bodenwert steht in einem funktionalen Zusammenhang zur Grundstücksfläche.

Die Umrechnung von der Grundstücksfläche des BRW-Grundstücks auf die Grundstücksfläche des Bewertungsgrundstücks erfolgt unter Verwendung der vom Gutachterausschuss für Immobilienwerte für den Bereich des Main-Taunus-Kreises in dem Immobilienmarktbericht 2024 veröffentlichten Umrechnungskoeffizienten für Grundstücksgrößen.

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

Für das Richtwertgrundstück mit einer Größe von 450 m<sup>2</sup> ergibt sich ein Umrechnungskoeffizient von 1,02 und für ein Richtwertgrundstück mit einer Größe von 430 m<sup>2</sup> ergibt sich ein Umrechnungskoeffizient von 1,03. Für das Richtwertgrundstück wird entsprechend einer linearen Interpolation eine Umrechnungskoeffizient in Höhe von 1,025 in Ansatz gebracht. Für das Bewertungsgrundstück mit einer Größe von 399 m<sup>2</sup> beträgt der Umrechnungskoeffizient 1,04. Danach ermittelt sich der an die Größe des Bewertungsgrundstücks angepasste Bodenrichtwert wie folgt:

$$776,00 \text{ €/m}^2 \times (1,040/1,025) = \text{rd. } 787,00 \text{ €/m}^2$$

### 6.1.2 Bodenwert im bebauten Zustand

Der Bodenwert des Bewertungsgrundstück abgeleitet aus dem an die Größe angepassten Bodenrichtwert ergibt sich wie folgt:

399 m <sup>2</sup> x 787,00 €/m <sup>2</sup>	= 314.013,00 €
Bodenwert	= 314.013,00 €
<b>Bodenwert gerundet:</b>	<b>= 314.000,00 €</b>
	=====

## 6.2 Ermittlung des Bodenwertes nach dem Vergleichswertverfahren (vgl. § 40 Abs. 1 ImmoWertV 21)

Das Vergleichswertverfahren ist das Regelverfahren für die Bodenwertermittlung unbebauter Grundstücke. Der Verkehrswert ist nach § 6 Abs. 4 ImmoWertV 21 aus dem Ergebnis des angewandten Verfahrens „unter Würdigung seiner oder ihrer Aussagefähigkeit“ abzuleiten. Ergebnis des Vergleichswertverfahrens ist zunächst der Vergleichswert. Eine Anpassung an die Lage auf dem Grundstücksmarkt ist dabei in der Regel nicht erforderlich, da diese bereits mit den Vergleichspreisen berücksichtigt wird. Der Vergleichswert ist damit bei der Anwendung des Vergleichswertverfahrens zugleich in aller Regel der Verkehrswert.

### 6.2.1 Auswahlkriterien

- Zum Vergleich sollen Kaufpreise solcher Grundstücke herangezogen werden, die hinsichtlich ihrer wertbeeinflussenden Merkmale mit denen des zu bewertenden Grundstücks hinreichend übereinstimmen.
- Die Vergleichspreise sollen in zeitlicher Hinsicht dem Wertermittlungsstichtag möglichst nahe sein.
- Es soll ggf. unter Einbeziehung von Vergleichspreisen aus entfernter gelegenen Vergleichsgebieten eine möglichst genügende Anzahl von Vergleichspreisen herangezogen werden.

### 6.2.2 Vergleichspreise unbebauter Grundstücke

Dem Sachverständigen liegt keine ausreichende Anzahl von Kaufpreisen für den Verkauf von Wohnbaugrundstücken im Bereich der Stadt Bad Soden und im Stadtteil Neuenhain vor, die mit dem Bewertungsobjekt hinreichend übereinstimmen.

Aufgrund der nicht ausreichenden Anzahl von Vergleichspreisen geeigneter Vergleichsgrundstücke scheidet eine Ermittlung des Bodenwertes nach dem Vergleichswertverfahren in dem vorliegenden Gutachten aus.

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

## 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 „€/m<sup>2</sup> Brutto-Grundfläche“ oder „€/m<sup>2</sup> 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 des **Wohnhauses** am Wertermittlungstichtag bezogen auf die Brutto-Grundfläche die folgenden Herstellungskosten zugrunde gelegt:

Einfamilienhaus rd. **1.381,00 €/m<sup>2</sup> BGF** (NHK 2010 = 771,00 €/m<sup>2</sup>)

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 Wertermittlungstichtag erfolgt mittels des Verhältnisses aus dem Baupreisindex am Wertermittlungstichtag und dem Baupreisindex im Basisjahr (= 100). Der Baupreisindex zum Wertermittlungstichtag wird bei zurückliegenden Stichtagen aus Jahreswerten interpoliert und bei aktuellen Wertermittlungstichtagen, 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.

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

Hier werden Zu- bzw. Abschläge zu den Herstellungskosten des Normgebäudes berücksichtigt. Diese sind aufgrund zusätzlichem bzw. mangelndem Gebäudeausbau des zu bewertenden Gebäudes gegenüber dem Ausbauzustand des Normgebäudes erforderlich (bspw. Keller- oder Dachgeschossteilausbau). In dem vorliegenden Gutachten werden keine Zu-/Abschläge zu den Herstellungskosten in Ansatz gebracht.

- **Normobjekt, 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 Kelleraußentreppe, 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 Balkon, der als besonderes Bauteil berücksichtigt wird.

- **Besondere Einrichtungen**

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

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. Es gibt keine Informationen über in dem Wohnhaus vorhandene besondere Einrichtungen.



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

Gebäude: Einfamilienhaus

Bezeichnung	durchschnittliche Herstellungskosten
Zuschläge zu den Herstellungskosten	0,00€
Besondere Bauteile (Einzelaufstellung)	
Balkon	3.500,00 €
Besondere Einrichtungen	0,00€
Summe	3.500,00 €

DIPL.-ING  
THOMAS  
AUGUSTINI

### Außenanlagen

Dies sind außerhalb der Gebäude befindliche mit dem Grundstück fest verbundene bauliche Anlagen (insbesondere Ver- und Entsorgungsanlagen von der Gebäudeaußenwand bis zur Grundstücksgrenze, Einfriedungen, Wegebefestigungen) und nicht bauliche Anlagen (insbesondere Gartenanlagen).

Außenanlagen	vorläufiger Sachwert (inkl. BNK)
Befestigte Stellplatzfläche	3.000,00 €
Grundstücksanschlüsse	8.000,00 €
Summe	11.000,00 €

Der Wert der Außenanlage liegt mit rd. 7,2 % des Gebäudewertes im üblichen Bereich zwischen 2 % und 8 %.

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

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

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

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

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

### Gewichtung der standardbezogenen GND für das Einfamilienhaus

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

Standard	1	2	3	4	5
relativer Anteil [%]	0,0	58,0	42,0	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 2,4 wird mit rd. 70 Jahren in Ansatz gebracht.

Die Gesamtnutzungsdauer wird auch aus Gründen der Modellkonformität und unter Berücksichtigung der vom Gutachterausschuss für Immobilienwerte für den Bereich des Hochtaunuskreises bei der Ermittlung der Sachwertfaktoren für Ein- und Zweifamilienhäuser unterstellten Gesamtnutzungsdauer 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 Unterhaltungstaus sowie zur Modernisierung in der Wertermittlung als bereits durchgeführt unterstellt werden.

Differenzierte Ermittlung der Restnutzungsdauer für das Einfamilienhaus. Es gibt keine Informationen über mögliche seit der Fertigstellung des Gebäudes im Jahr 1976 durchgeführte (wesentlich) Modernisierungsmaßnahmen.

In Abhängigkeit von:

- der üblichen Gesamtnutzungsdauer (70 Jahre) und
- dem („vorläufigen rechnerischen“) Gebäudealter (2024 – 1976 = 48 Jahre) ergibt sich eine (vorläufige rechnerische) Restnutzungsdauer von (70 Jahre – 48 Jahre =) 22 Jahren
- und aufgrund des Modernisierungsgrads „nicht modernisiert“ ergibt sich für das Gebäude gemäß der „Sachwerttrichtlinie“ eine Restnutzungsdauer von **22 Jahren**.

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 Baujahr **1976**

Gesamtnutzungsdauer	GND 70 Jahre
Restnutzungsdauer	RND 22 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.



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

### 7.3 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 offensichtlich waren oder vom Auftraggeber, Eigentümer etc. mitgeteilt worden sind.

Die in der Gebäudebeschreibung aufgeführten Wertminderungen wegen zusätzlich zum Kaufpreis erforderlicher Aufwendungen insbesondere für die Beseitigung von Bauschäden und die erforderlichen (bzw. in den Wertermittlungsansätzen als schon durchgeführt unterstellten) Modernisierungen werden nach den Erfahrungswerten auf der Grundlage für diesbezüglich notwendige Kosten marktangepasst, d. h. der hierdurch (ggf. zusätzlich 'gedämpft' unter Beachtung besonderer steuerlicher Abschreibungsmöglichkeiten) eintretenden Wertminderungen quantifiziert. Im Rahmen der Objektbesichtigung von außen wurden keine Bauschäden oder Baumängel festgestellt.

In dem vorliegenden Gutachten werden aus Sicherheitsgründen Wertansätze für einen unterstellten Renovierungs- und Unterhaltungszustand in Ansatz gebracht.

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	Wertbeeinflussung insg.
Unterhaltungsbesonderheiten	-50.000,00 €
• Unterhaltungszustand -50.000,00 €	
Sonstige Rechte und Belastungen	-3.000,00 €
• Dienstbarkeit Leitungsrecht -3.000,00 €	
Summe	-53.000,00 €

### 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.



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

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 von 700 €/m<sup>2</sup> bis 899 €/m<sup>2</sup> wurde für Objekte mit einem vorläufigen Sachwert in Höhe von rd. 477.000 € keinen Sachwertfaktor festgestellt. Unter der Annahme eines linearen Verlaufs der Sachwertfaktoren würde sich für einen vorläufigen Sachwert in Höhe von 477.000 € ein Sachwertfaktor in Höhe von  $k = 1,44$  ergeben.

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 Bad Soden die mit einem Sachwertobjekt 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 unterstellten Objektzustands zum Wertermittlungsstichtag sowie der nicht erfolgten Innenbesichtigung mit einem objektspezifischen Sachwertfaktor (Marktanpassungsfaktor)  $k = 1,20$  an den örtlichen Immobilienmarkt angepasst.

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

**7.5 Sachwertermittlung (§§ 35 – 39 ImmoWertV 21)**

DIPL.-ING  
THOMAS  
AUGUSTINI

<b>Gebäudebezeichnung</b>		Wohnhaus
<b>Normalherstellungskosten (Basisjahr 2010)</b>	=	771,00 €/m <sup>2</sup> BGF
<b>Berechnungsbasis</b>		
• Brutto-Grundfläche (BGF)	x	345,30 m <sup>2</sup>
<b>Zuschlag für nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile</b>	+	3.500,00 €
<b>Durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen im Basisjahr 2010</b>	=	269.726,30 €
<b>Baupreisindex (BPI) 23.04.2024 (2010 = 100)</b>	x	179,1/100
<b>Durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen am Stichtag</b>	=	483.079,80 €
<b>Regionalfaktor</b>	x	1,000
<b>Regionalisierte Herstellungskosten der baulichen Anlagen am Stichtag</b>	=	483.079,80 €
<b>Alterswertminderung</b>		
• Modell		linear
• Gesamtnutzungsdauer (GND)		70 Jahre
• Restnutzungsdauer (RND)		22 Jahre
• prozentual		68,57 %
• Faktor	x	0,3143
<b>vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen</b>	=	151.831,98 €

<b>vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen (ohne Außenanlagen)</b>		rd. <b>151.832,00 €</b>
<b>vorläufiger Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen</b>	+	<b>11.000,00 €</b>
<b>vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen</b>	=	<b>162.832,00 €</b>
<b>beitragsfreier Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)</b>	+	<b>314.013,00 €</b>
<b>vorläufiger Sachwert</b>	=	<b>476.845,00 €</b>
<b>Sachwertfaktor</b>	×	<b>1,20</b>
<b>Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge</b>	+	<b>0,00 €</b>
<b>marktangepasster vorläufiger Sachwert</b>	=	<b>572.214,00 €</b>
<b>besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale</b>	-	<b>53.000,00 €</b>
<b>Sachwert</b>	=	<b>519.214,00 €</b>
	<b>rd.</b>	<b>519.000,00 €</b>



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 Wohnhaus****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 %	58,0 %	42,0 %	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 (vor ca. 1995); Haustür mit nicht zeitgemäßem Wärmeschutz (vor ca. 1995)
Innenwände und -türen	
Standardstufe 3	nicht tragende Innenwände in massiver Ausführung bzw. mit Dämmmaterial gefüllte Ständerkonstruktionen; schwere Türen, Holzzargen
Deckenkonstruktion und Treppen	
Standardstufe 3	Beton- und Holzbalkendecken mit Tritt- und Luftschallschutz (z.B. schwimmender Estrich); geradläufige Treppen aus Stahlbeton
Fußböden	
Standardstufe 3	Linoleum-, Teppich-, Laminat- und PVC-Böden, Fliesen, Kunststeinplatten



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

Sanitäreinrichtungen	
Standardstufe 3	1 Bad mit WC, Dusche und/oder Badewanne, Gäste-WC; Wand- und Bodenfliesen, raumhoch gefliest
Heizung	
Standardstufe 2	Zentralheizung
Sonstige technische Ausstattung	
Standardstufe 3	zeitgemäße Anzahl an Steckdosen und Lichtauslässen, Zählerschrank mit Unterverteilung und Kippsicherungen

**Bestimmung der standardbezogenen NHK 2010 für das Gebäude:****Einfamilienhaus**

Nutzungsgruppe:	Ein- und Zweifamilienhäuser
Anbauweise:	freistehend
Gebäudetyp:	KG, EG, ausgebautes DG

**Berücksichtigung der Eigenschaften des zu bewertenden Gebäudes**

Standardstufe	tabellierte NHK 2010 [€/m <sup>2</sup> BGF]	relativer Gebäude- standardanteil [%]	relativer NHK 2010-Anteil [€/m <sup>2</sup> BGF]
1	655,00	0,0	0,00
2	725,00	58,0	420,50
3	835,00	42,0	350,70
4	1.005,00	0,0	0,00
5	1.260,00	0,0	0,00
gewogene, standardbezogene NHK 2010 = 771,20 gewogener Standard = 2,4			

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

<b>NHK 2010 für das Bewertungsgebäude</b>	=	771,20 €/m <sup>2</sup> BGF
	rd.	771,00 €/m <sup>2</sup> 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 Ermittlung des Ertragswertes (§§ 27 - 34 ImmoWertV 21)

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

DIPL.-ING  
THOMAS  
AUGUSTINI



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

Aus der Anlage sind die Wohnflächen zu ersehen. Danach hat das Einfamilienwohnhaus entsprechend der in der Anlage beigefügten Wohnflächenberechnung eine Mietfläche von ca. **166,37 m<sup>2</sup>**

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

Vergleiche Ausführungen unter Punkt 7.2.

Entsprechend der differenzierten Ermittlung unter Punkt 7.2 des vorliegenden Gutachtens werden für das Wohnhaus unter Berücksichtigung der Gesamtnutzungsdauer die Wertansätze zur Ermittlung der **wirtschaftlichen Restnutzungsdauer RND** zum Wertermittlungsstichtag wie folgt in Ansatz gebracht:

Wohnhaus Baujahr **1976**

Gesamtnutzungsdauer      GND 70 Jahre

Restnutzungsdauer              RND 22 Jahre

### **8.2 Rohertrag (§ 31 Abs. 2 ImmoWertV 21)**

Der Rohertrag umfasst alle bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung und zulässiger Nutzung marktüblich erzielbaren Erträge aus dem Grundstück. Bei der Ermittlung des Rohertrags ist von den üblichen (nachhaltig gesicherten) Einnahmemöglichkeiten des Grundstücks (insbesondere der Gebäude) auszugehen. Als marktüblich erzielbare Erträge können auch die tatsächlichen Erträge zugrunde gelegt werden, wenn diese marktüblich sind. Weicht die tatsächliche Nutzung von Grundstücken oder Grundstücksteilen von den üblichen, nachhaltig gesicherten Nutzungsmöglichkeiten ab und/oder werden für die tatsächliche Nutzung von Grundstücken oder Grundstücksteilen vom Üblichen abweichende Entgelte erzielt, sind für die Ermittlung des Rohertrags zunächst die für eine übliche Nutzung marktüblich erzielbaren Erträge zugrunde zu legen.

Die Ertragswertermittlung wird auf der Grundlage der nachhaltig erzielbaren Nettokaltmiete durchgeführt.

Die Nachfrage nach Wohnraum war im Bereich der Stadt Bad Soden im Zeitraum von Oktober 2023 bis Dezember 2023 überdurchschnittlich. Die durchschnittliche Quadratmeter-Angebotsmiete lag in dem Beobachtungszeitraum bei 14,92 €/m<sup>2</sup>.

(Datenquelle: ImmobilienScout24, Immobilien Service, Berlin).

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

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

Größe	Kaltmiete je m <sup>2</sup>	Streuungsintervall (90 %)
< 30 m <sup>2</sup>	23,46 €	10,18 € - 49,17 €
31 - 60 m <sup>2</sup>	13,80 €	10,00 € - 19,79 €
61 - 90 m <sup>2</sup>	13,57 €	10,48 € - 16,67 €
91 - 120 m <sup>2</sup>	14,79 €	10,00 € - 20,16 €
größer 120 m <sup>2</sup>	16,31 €	11,47 € - 20,83 €

Für das Wohnhaus wird unter Berücksichtigung der Lage, der unterstellten Ausstattung, der Grundrissgestaltung sowie der aktuellen Nachfrage am örtlichen Vermietungsmarkt zum Wertermittlungsstichtag die folgende marktüblich erzielbare Nettokaltmiete in Ansatz gebracht:

Mieteinheit	Fläche (m <sup>2</sup> )	Anzahl (Stck.)	marktüblich erzielbare Nettokaltmiete		
			(€/m <sup>2</sup> ) bzw. (€/Stck.)	monatlich (€)	jährlich (€)
Wohnung EG	83,15		10,50	873,08	10.476,96
Wohnung DG	83,22		10,50	873,81	10.485,72
Kfz.-Stellplätze		1,00	30,00	30,00	360,00
	166,37	1,00		1.776,89	21.322,68

Die Ertragswertermittlung wird auf der Grundlage der marktüblich erzielbaren Nettokaltmiete durchgeführt.

**Rohrertrag = rd. 21.323,00 €**

(Summe der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmieten)

### 8.3 Bewirtschaftungskosten (§ 32 ImmoWertV 21)

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

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 Rohrertrag nur die Bewirtschaftungskosten(anteile) in Abzug gebracht, die vom Eigentümer zu tragen sind, d. h. nicht zusätzlich zum angesetzten Rohrertrag auf die Mieter umgelegt werden können.



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

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 (3,9 %)	
2 Wohnungen jährlich	= 840,00 €
- Mietausfallwagnis 2 % bezogen auf den Jahresrohertrag	
2 % von 21.323,00 €	= 426,00 €
- kalkulatorische Instandhaltungskosten (10,9 %)	
13,80 €/m <sup>2</sup> und Jahr x 166,37 m <sup>2</sup>	= 2.296,00 €
1 Außenstellplatz jährlich	= <u>16,00 €</u>
- die Bewirtschaftungskosten betragen	= 3.578,00 €
(ca. 16,8 % des Jahresrohertrages von 21.323,00 €).	

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

#### 8.4 Jahresreinertrag (§ 31 Abs. 1 ImmoWertV 21)

Der Jahresreinertrag beträgt

$$21.323,00 \text{ €} \text{ ./. } 3.578,00 \text{ €} = 17.745,00 \text{ €}$$

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 und § 33 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.

Von dem Gutachterausschuss wurden in dem Immobilienmarktbericht 2024 in verschiedenen regionalen Teilmärkten (Marktbereiche) Liegenschaftszinssätze ermittelt. In dem Marktbereich 5 (BRW  $\geq$  700 €/m<sup>2</sup>), in dem die Stadt Bad Soden liegt, wurde für Ein- und Zweifamilienhäuser ein Liegenschaftszinssatz von 1,7 % bei einer Standardabweichung von  $\pm$  0,9 festgestellt.

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

Unter Beachtung der Mikrolage, der Lage des Bewertungsobjekts und der daraus resultierenden Nutzungsmöglichkeiten erscheint eine Verwertung 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 unter Berücksichtigung des unterstellten Renovierungs- und Unterhaltungsstaus einen objektpezipischen Liegenschaftszinssatz von **p = 2,0 %** zugrunde.

Der in Ansatz gebrachte objektspezifische Liegenschaftszinssatz berücksichtigt die Nachfrage nach einem Grundstück, das mit einem Ein-/Zweifamilienhaus in guter Lage der Stadt Bad Soden im Stadtteil Neuenhain bebaut ist sowie den unterstellten Renovierungs- und Unterhaltungsstau.

Danach ergibt sich der Jahresreinertrag aus dem Bewertungsobjekt wie folgt:

Verzinsungsbetrag des Bodenwertes

2,0 % von 314.013,00 € = 6.280,00 €

**Reinertragsanteil der baulichen Anlage**

17.745,00 € ./. 6.280,00 € = 11.465,00 €

**8.5 Vorläufiger Ertragswert der baulichen und sonstigen Anlagen**

Wie zuvor bereits erläutert, wird die wirtschaftliche Restnutzung des Objekts aufgrund des Unterhaltungszustandes mit **RND = 22 Jahre** angesetzt. Bei einem Liegenschaftszinssatz von  $p = 2,0 \%$  wird der Vervielfältiger **V = 17,658** analog dem Barwertfaktor (§ 34 ImmoWertV 21) einer jährlich nachschüssigen Rente in Ansatz gebracht.

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

17,658 x 11.465,00 € = 202.449,00 €

**8.6 Vorläufiger Ertragswert**

Bodenwert im bebauten Zustand = 314.013,00 €

(siehe Nr. 6.1.2 dieses Gutachtens)

Ertragswert der baulichen Anlage = 202.449,00 €

**Vorl. Ertragswert** = 516.462,00 €



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

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

In der vorliegenden Wertermittlung werden entsprechend den Ausführungen unter Punkt 7.3 des vorliegenden Gutachtens Wertansätze für die erforderlichen Unterhaltungsmaßnahmen berücksichtigt.

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	Wertbeeinflussung insg.
Unterhaltungsbesonderheiten	-50.000,00 €
• Unterhaltungsstau -50.000,00 €	
Sonstige Rechte und Belastungen	-3.000,00 €
• Dienstbarkeit Leitungsrecht -3.000,00 €	
Summe	-53.000,00 €

**8.8 Ertragswert (§ 28 ImmoWertV 21)**

Vorläufiger Ertragswert	= 516.462,00 €
bes. objektspez. Grundstücksmerkmale ./. =	<u>53.000,00 €</u>
Ertragswert	= 463.462,00 €
<b>Ertragswert gerundet</b>	<b>= 463.000,00 €</b>
	=====

**9 Verfahrensergebnisse und Verkehrswert (§ 194 BauGB)**

Es wurde ermittelt für das mit einem Zweifamilienhaus bebaute Grundstück in 65812 Bad Soden-Neuenhain, Kronthaler Straße 32, der

Sachwert zu 519.000,00 €  
(siehe Nr. 7.5 dieses Gutachtens)

Ertragswert zu 463.000,00 €  
(siehe Nr. 8.8 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.



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

Der Verkehrswert für das mit einem Zweifamilienhaus bebaute Grundstück in 65812 Bad Soden-Neuenhain, Kronthaler Straße 32, kann aus dem Sachwert in Höhe von

**519.000,00 €**

abgeleitet werden.

### 9.1 Berücksichtigung der Marktlage und Plausibilisierung

Das Wohnhausgrundstück liegt in einem Wohngebiet der Stadt Bad Soden im Stadtteil Neuenhain. Es handelt sich, aufgrund der Lage, der Infrastruktur und wegen der Entfernung in das Rhein-Main-Gebiet um einen guten Wohnstandort. Für das Wohngebäude wird entsprechend den vorliegenden Objektunterlagen eine zweckmäßige Grundrissgestaltung und eine dem Standard des Baujahres entsprechende Ausstattung bei normaler Flächeneffizienz sowie Nutzerorientierung unterstellt.

Der ermittelte marktangepasste vorläufiger Sachwert in Höhe von 572.000,00 € (ohne besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale) entspricht zum Wertermittlungsstichtag einem Gebädefaktor von rd. 3.438,00 €/m<sup>2</sup> Wohnfläche (ca. 166,37 m<sup>2</sup>) und einem Rohertragsfaktor in Höhe der rd. 26,8-fachen angemessenen Jahresnettomiete.

Von dem Gutachterausschuss für Immobilienwerte für den Bereich des Main-Taunus-Kreises wurden in dem Immobilienmarktbericht 2024 Vergleichsfaktoren für unbelastete Kaufpreise ohne besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale wie Baumängel und Bauschäden sowie ohne einen wesentlichen Unterhaltungs- und Renovierungsstau ermittelt. Um zur Preisbildung für das Bewertungsobjekt zu kommen, gilt es, die Größe, die Bauweise und Ausstattung sowie die Wertentwicklung zum Wertermittlungsstichtag zu berücksichtigen.

Für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser“ wurde in dem Immobilienmarktbericht 2024 in einem Bodenrichtwertbereich von 700 €/m<sup>2</sup> bis 899 €/m<sup>2</sup> ein Gebädefaktor in einer Spanne von 3.950,00 €/m<sup>2</sup> bis 5.750,00 €/m<sup>2</sup> und im Mittel von 4.730,00 €/m<sup>2</sup> festgestellt. Die Vergleichsobjekte haben eine durchschnittliche Grundstücksgröße von 570 m<sup>2</sup> und eine durchschnittliche Restnutzungsdauer von 30 Jahren.

Die Nachfrage nach Wohnimmobilien war im Jahr 2024 in der Stadt Bad Soden und im Stadtteil Neuenhain überdurchschnittlich.

<b>Relative Werte</b> (bezogen auf eine WF = 166,37 m <sup>2</sup> und den Sachwert 519.000 €)	
relativer Bodenwert:	rd.1.889,00 €/m <sup>2</sup> WF
relative besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale:	rd. 319,00 €/m <sup>2</sup> WF
<b>relativer Verkehrswert:</b>	<b>rd. 3.120,00 €/m<sup>2</sup> WF</b>
<b>Verkehrswert/Rohertrag:</b>	<b>24,3</b>
<b>Verkehrswert/Reinertrag:</b>	<b>29,2</b>

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

Der für das Bewertungsobjekt ermittelte Vergleichsfaktor von rd. 3.120,00 €/m<sup>2</sup> WF und der Rohertragsfaktor in Höhe von 24,3 liegen im unteren Bereich der für den Main-Taunus-Kreis ermittelten Kaufpreisspanne bzw. ausgewiesenen Ertragsfaktoren und sind unter Berücksichtigung der Lage, der unterstellten objektspezifischen Eigenschaften sowie der Marktnachfrage und Preisentwicklung zum Wertermittlungstichtag nach Objekten mit erhöhtem Unterhaltungs- und Renovierungstau plausibel.

## 9.2 Verkehrswert

Der **Verkehrswert** für das mit einem Zweifamilienhaus bebaute Grundstück in 65812 Bad Soden-Neuenhain, Kronthaler Straße 32, wird zum **Stichtag 23. April 2024** festgestellt zu

**519.000,00 €**

(in Worten: fünfhundertneunzehntausend EURO)

Der Verkehrswert des mit einem Zweifamilienhaus bebauten Grundstücks in 65812 Bad Soden-Neuenhain, Kronthaler Straße 32, wurde auftragsgemäß auf der Grundlage der zur Verfügung stehenden Objektunterlagen und den möglichen Feststellungen im Rahmen der von außen durchgeführten Objektbesichtigung ermittelt.

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 20. Juni 2024



Dipl.-Ing. Thomas Augustini

Das vorstehende Gutachten umfasst 46 Blatt einschließlich 4 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: Grundrisszeichnungen

Anlage 3: Berechnung der Brutto-Grundfläche und der Wohnflächen

Anlage 4: Fotoaufnahmen



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

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

ST.-NR. 037 802 600 59

Anlage 1: **Liegenschaftskarte mit Kennzeichnung des Bewertungsgrundstücks**



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

**Auszug aus dem  
Liegenschaftskataster**

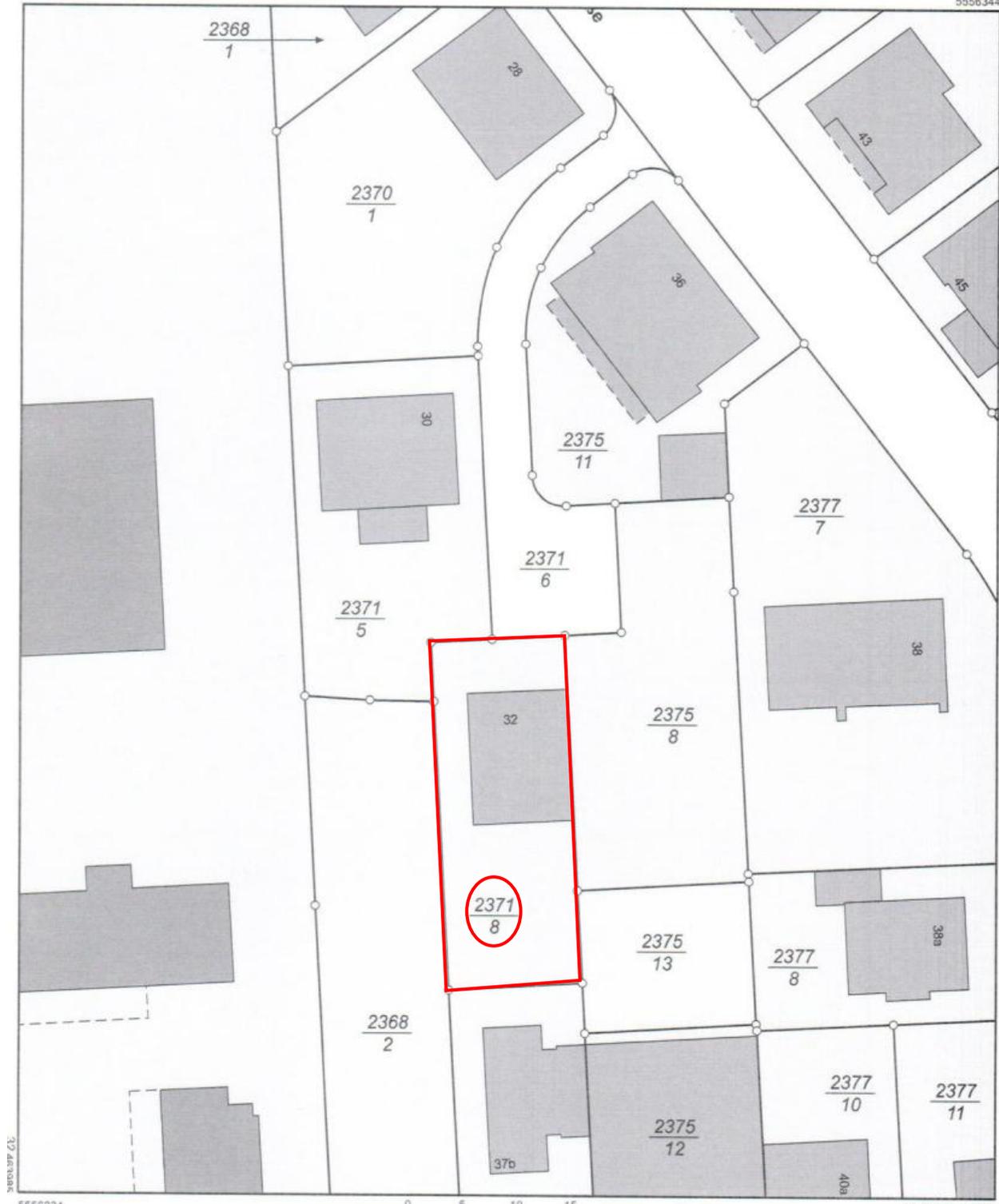
Liegenschaftskarte 1:500  
Hessen

Erstellt am 22.04.2024  
Antrag: 202529543-1

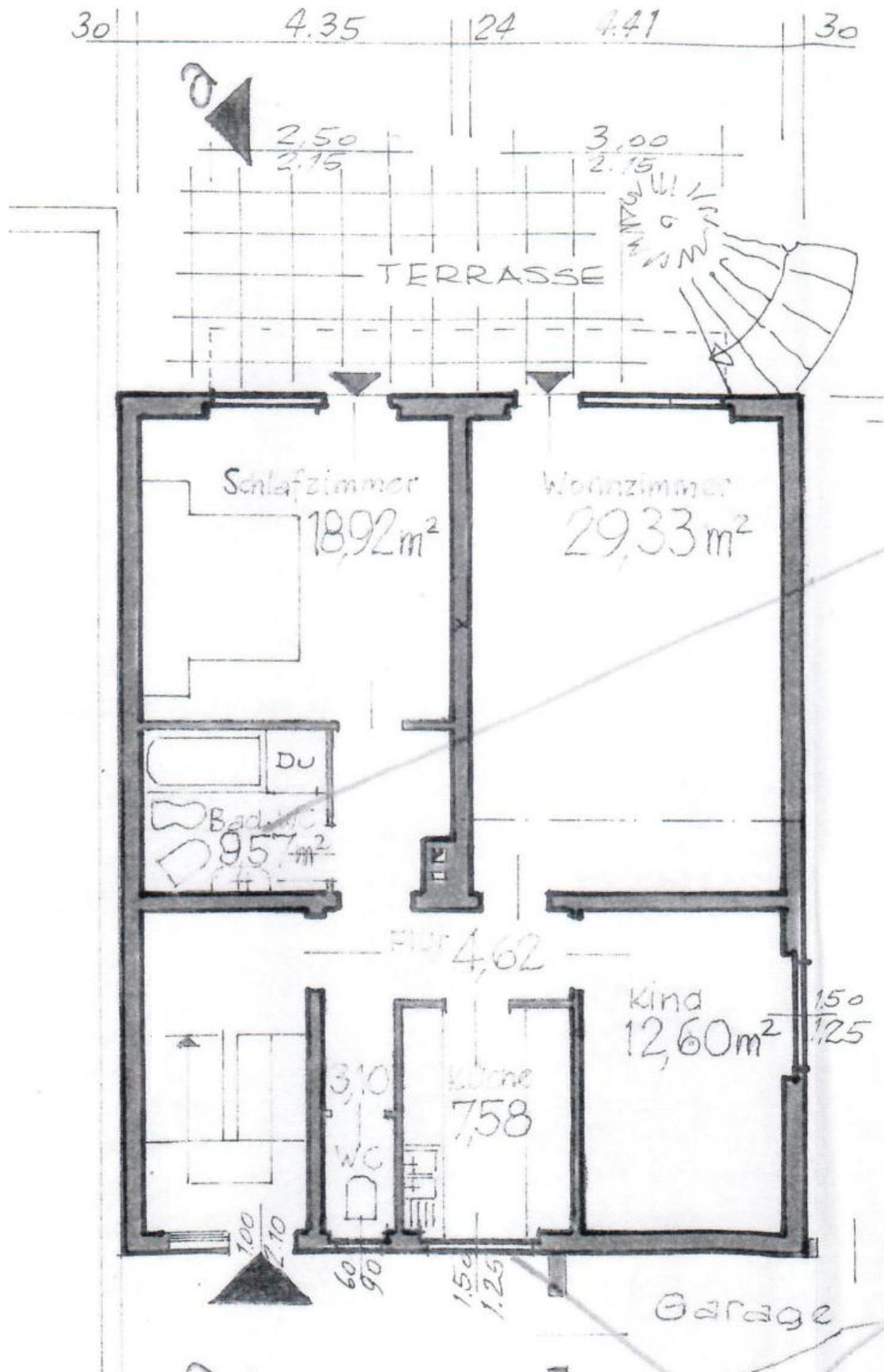
Flurstück: 2371/6  
Flur: 25  
Gemarkung: Neuenhain

Gemeinde: Bad Soden am Taunus  
Kreis: Main-Taunus  
Regierungsbezirk: Darmstadt

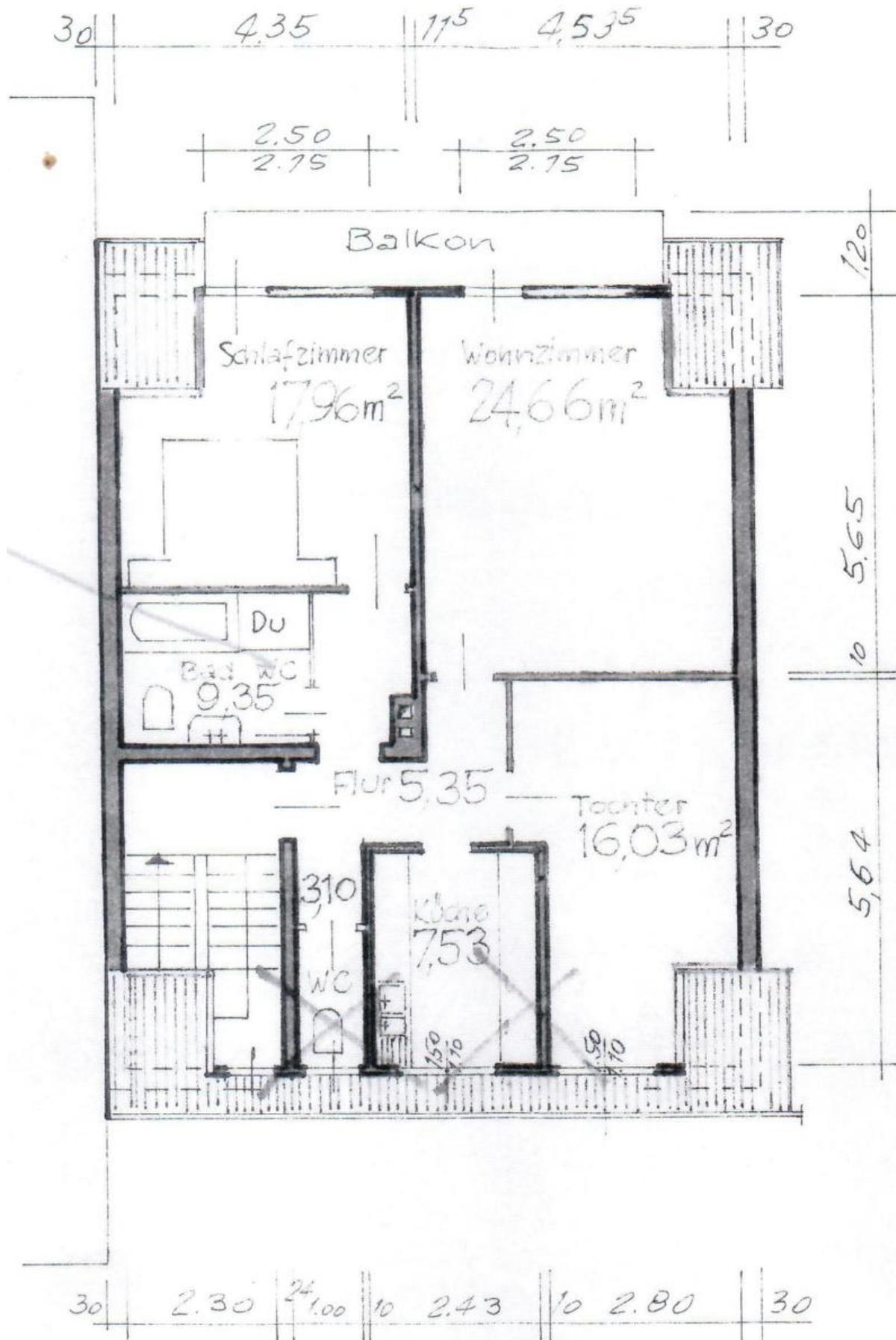
5556344



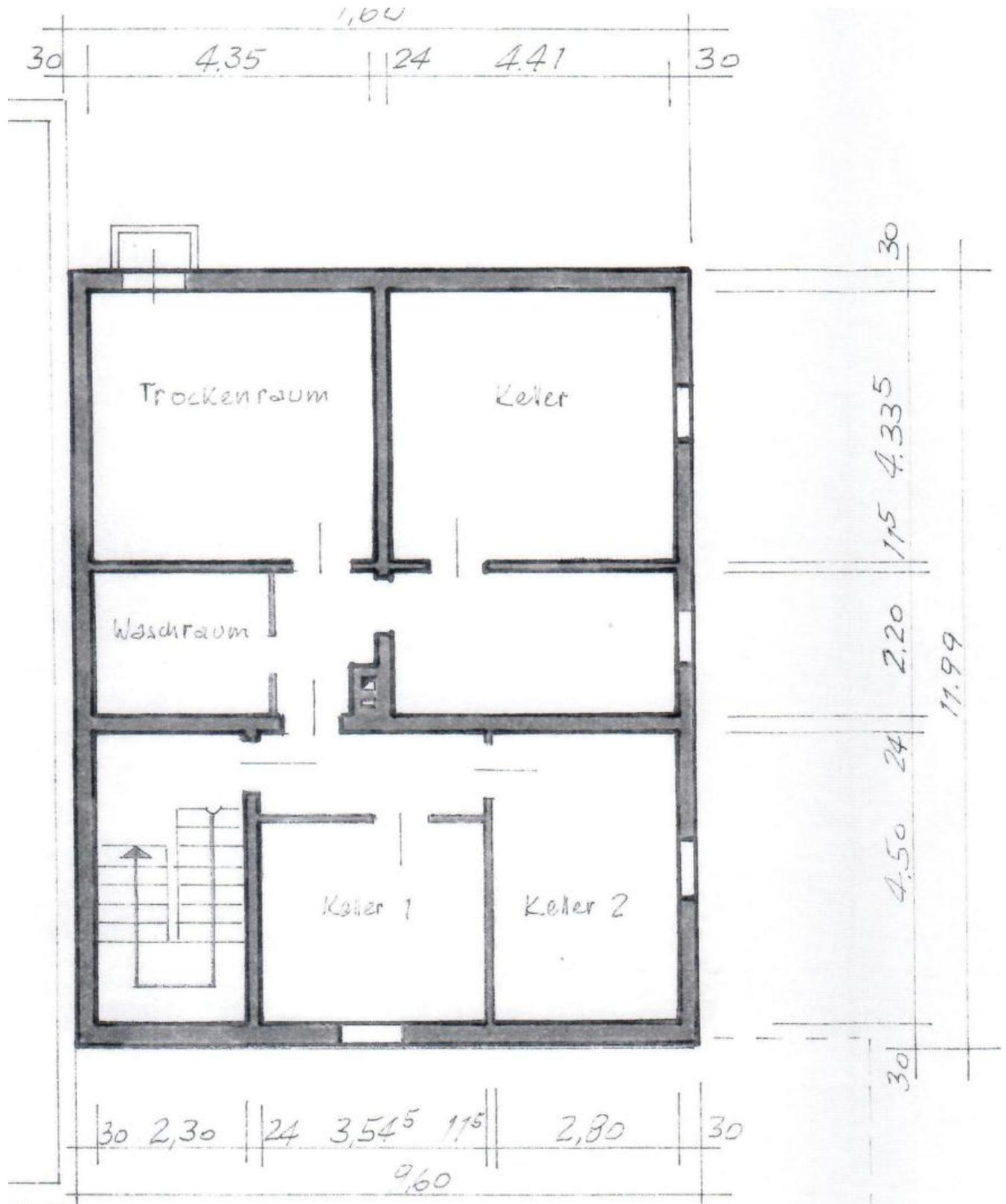
Anlage 2: Grundriss Erdgeschoss



**Grundriss Dachgeschoss**



**Grundriss Kellergeschoss**



### Anlage 3: Berechnung der Gebäude-Grundfläche und der Wohnflächen

Die Brutto-Grundfläche wurden im Rahmen der Objektbesichtigung durch ein örtliches Aufmaß und eigene Berechnungen ermittelt. Die Wohnfläche wird entsprechend der beigefügten Wohnflächenberechnung vom 31.10.1973 in Ansatz gebracht. Die Berechnungen können teilweise von den diesbezüglichen Vorschriften (DIN 283; DIN 277; II. BV, WoFIV) abweichen, sie sind deshalb nur als Grundlage dieses Gutachtens verwendbar.

## Berechnung der Gebäude-Grundfläche

nach der dem Modell der angesetzten NHK zugrunde liegenden Berechnungsvorschrift

**Gebäude:** Einfamilienhaus, Kronthaler Straße 32, 65812 Bad Soden-Neuenhain

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 <sup>2</sup> )			
							Bereich a oder b	Bereich a	Bereich b	Bereich c
1	KG	+	1,00	11,990	9,600	a		115,10		
2	EG	+	1,00	11,990	9,600	a		115,10		
3	DG	+	1,00	11,990	9,600	a		115,10		
<b>Summe</b>								<b>345,30</b>		
<b>Brutto-Grundfläche (Bereich (a oder b) + a + b) insgesamt</b>								<b>345,30</b>		<b>m<sup>2</sup></b>

Betr.: WOHNHAUS mit Garage in Neuenhain/Ts., KronbergerstrasseErdgeschoss:

Wohnzimmer:	4,41 x 6,65	=	29,33 qm	
Schlafzimmer:	4,35 x 4,35	=	18,92 "	
Kinderzimmer:	2,80 x 4,50	=	12,60 "	
Küche:	3,10 x 2,445	=	7,58 "	
Bad - W.-C.:	4,35 x 2,20	=	9,57 "	
W.-C.:	3,10 x 1,00	=	3,10 "	
Flur:	3,55 x 1,30	=	4,62 "	
				<u>85,72 qm</u>

Dachgeschoss:

Wohnzimmer:	4,53 <sup>5</sup> x 5,65=25,62			
./. 0,80 x 1,20=	<u>0,96</u>	=	24,66 "	
Schlafzimmer:	4,35 x 4,35=18,92			
./. 0,80 x 1,20=	<u>0,96</u>	=	17,96 "	
Tochter:	2,80 x 5,64=15,79			
+ 0,50 x 2,40=	<u>1,20</u>			
	16,99			
./. 0,80 x 1,20=	<u>0,96</u>	=	16,03 "	
Küche:	3,10 x 2,43	=	7,53 "	
Bad W.-C.:	4,25 x 2,20	=	9,35 "	
W.-C.:	3,10 x 1,00	=	3,10 "	
Flur:	3,10 x 1,30=4,03			
+ 1,10 x 1,20=	<u>1,32</u>	=	5,35 "	
Balkon:	<u>6,60 x 1,10</u>	=	<u>1,82 "</u>	85,80 qm
	4			

./. 3 % für Putz 5,15 "

Wohnfläche insges.: 166,37 qm

=====

Anlage 4: **Fotoaufnahmen**

Foto 1: Ansicht des Wohnhauses von der Kronthaler Straße



Foto 2: Ansicht der Fassade Eingangsseite



Foto 3: Ansicht des Giebels Ostseite

