

Dipl. - Kfm. Steffen Löw



Geprüfte Fachkompetenz
Zertifizierter Sachverständiger
ZIS Sprengnetter Zert (WG)

Gesicherte Marktkompetenz
Mitglied Expertengremium
Region Mittelhessen

Personalzertifizierung
Zertifikat Nr. 1005-011
DIN EN ISO/IEC 17024



**Zertifizierter Sachverständiger für
die Markt- und Beleihungs-werter-
mittlung von Wohn- und Gewer-
beimmobilien,
ZIS Sprengnetter Zert (WG)**

65594 Runkel-Dehrn
Niedertiefenbacher Weg 11d
Telefon 06431 973857
Fax 06431 973858
eMail: info@buero-loew.de
web: www.sv-loew.de

Amtsgericht Königstein

Gerichtsstraße 2
61462 Königstein

Datum: 23.04.2025 /c

Az.: 95 K 37/24-sl-zv-agkö

GUTACHTEN

über den Verkehrswert (Marktwert) i. S. d. § 194 Baugesetzbuch des im Wohnungsgrundbuch von Vockenhausen, Blatt 1643 eingetragenen 112/1.000 Miteigentumsanteils an dem gemeinschaftlichen Eigentum des mit einem Mehrfamilienhaus mit Garage bebauten Grundstück in 65817 Eppstein-Vockenhausen, Hauptstraße 64, verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung Nr. 3 im DG sowie dem Sondernutzungsrecht an der doppelstöckigen Garage links, oberer Platz



Der Verkehrswert des Wohnungseigentums wurde zum Stichtag 03.02.2025 ermittelt mit rd.

198.000 €

Ausfertigung Nr. 1

Dieses Gutachten besteht aus 57 Seiten. Das Gutachten wurde in fünf Ausfertigungen erstellt, davon eine für meine Unterlagen.

Inhaltsverzeichnis

Nr.	Abschnitt	Seite
1	Allgemeine Angaben	3
1.1	Zum Auftrag	4
1.1.9	Zu der privatrechtlichen und öffentlich-rechtlichen Situation	4
1.2	Zum Objekt.....	5
1.3	Zu den Ausführungen in diesem Gutachten	5
1.4	Allgemeine Maßgaben	5
2	Grundstücksbeschreibung	8
2.1	Grundstücksdaten	8
2.2	Tatsächliche Eigenschaften	8
2.2.1	Lage des Grundstücks innerhalb des Stadtteils	8
2.2.2	Lage der Stadt.....	9
2.2.3	Infrastruktur	9
2.3	Planungsrechtliche Gegebenheiten	10
2.3.1	Darstellung im Flächennutzungsplan.....	10
2.3.2	Festsetzungen im Bebauungsplan	10
2.3.3	Bodenordnung.....	10
2.3.4	Entwicklungsstufen und Erschließungszustände.....	10
2.3.5	Bauordnungsrechtliche Gegebenheiten	10
2.4	Grundstücksbeschaffenheit	11
2.5	Erschließung	11
2.6	Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten	11
2.7	Baugrund, Grundwasser	11
2.8	Immissionen, Altlasten	12
2.9	Rechtliche Gegebenheiten.....	12
3	Exemplarische Beschreibung des Gebäudes und der Außenanlagen.....	14
3.1	Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung	14
3.2	Wohnhaus	14
3.2.1	Exemplarische Beschreibung - Wohnung Nummer 3.....	17
3.2.2	Raumliste	Fehler! Textmarke nicht definiert.
4	Ermittlung des Verkehrswerts	19
4.1	Grundstücksdaten	19
4.2	Verfahrenswahl mit Begründung.....	19
4.3	Anteilige Wertigkeit des Wohnungs-/Teileigentums am Gesamtgrundstück.....	19
4.4	Bodenwertermittlung	19
4.4.2	Ermittlung des anteiligen Bodenwerts des Wohnungseigentums.....	21
4.5	Ertragswertermittlung	21
4.5.1	Erläuterungen der bei der Ertragswertberechnung verwendeten Begriffe	22
4.5.2	Ertragswertberechnung.....	25
4.5.3	Erläuterungen zu den Wertansätzen in der Ertragswertberechnung.....	26
4.6	Sachwertermittlung	28
4.6.1	Erläuterungen der bei der Sachwertberechnung verwendeten Begriffe.....	29
4.6.2	Sachwertberechnung	32
4.6.3	Erläuterung zur Sachwertberechnung	33
4.7	Verkehrswertableitung aus den Verfahrensergebnissen.....	36
4.7.1	Bewertungstheoretische Vorbemerkungen.....	36
4.7.2	Zur Aussagefähigkeit der Verfahrensergebnisse.....	37
4.7.3	Zusammenstellung der Verfahrensergebnisse	37
4.7.4	Gewichtung der Verfahrensergebnisse	37
4.7.5	Verkehrswert.....	38
5	Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software	40
6.	Verzeichnis der Anlage	41

1 Allgemeine Angaben

Angaben zum Bewertungsobjekt

Art des Bewertungsobjekts: 112/1.000 Miteigentumsanteils an dem gemeinschaftlichen Eigentum des mit einem Mehrfamilienhaus mit Garage bebauten Grundstück, verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung Nr. 3 im DG sowie dem Sondernutzungsrecht an der doppelstöckigen Garage links, oberer Platz

Objektadresse: Hauptstraße 64
65817 Eppstein-Vockenhausen

Grundbuchangaben:	Grundbuch	Blatt	laufende Nr.
	Vockenhausen	1643	1

Katasterangaben:	Gemarkung	Flur	Flurstück	Größe
	Vockenhausen	7	160/6	851 m ²

Angaben zum Auftraggeber

Auftraggeber: Amtsgericht Königstein

Gerichtsstraße 2
61462 Königstein

Auftrag vom 26.11.2024

Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung

Grund der Gutachtenerstellung: Verkehrswertermittlung zum Zwecke der Veräußerung

Wertermittlungstichtag: 03.02.2025

Tag der Ortsbesichtigung: 03.02.2025



1.1 Zum Auftrag

1.1.1 Mieter

Das Objekt wird vermietet.

1.1.2 WEG-Verwalter (nur bei Miteigentumsanteilen)

Es ist ein WEG-Verwalter vorhanden.

1.1.3 Gewerbebetrieb

Unter der Objektadresse ist kein Gewerbe gemeldet.

1.1.4 Maschinen oder Betriebseinrichtungen

Im Rahmen der Ortsbesichtigung wurden keine Maschinen oder Betriebseinrichtungen vorgefunden.

1.1.5 Hausschwamm

Im Rahmen der Ortsbesichtigung konnte kein Verdacht auf Hausschwamm festgestellt werden.

1.1.6 Baubehördliche Beschränkungen oder Beanstandungen

Es wurden keine baubehördlichen Beschränkungen oder Beanstandungen bekannt.

1.1.7 Energieausweis

Es wurde kein Energieausweis vorgelegt.

1.1.8 Altlasten

Im Rahmen der Ortsbesichtigung konnte kein Verdacht auf Altlasten festgestellt werden.

1.1.9 Zu der privatrechtlichen und öffentlich-rechtlichen Situation

Die Informationen zur privatrechtlichen und öffentlich-rechtlichen Situation wurden teilweise mündlich eingeholt. Da diese Angaben letztendlich nicht abschließend auf ihre Richtigkeit überprüft werden können, muss aus Haftungsgründen die



Empfehlung ausgesprochen werden, vor einer vermögenswirksamen Disposition von der jeweils zuständigen Stelle und von der Eigentümerin schriftliche Bestätigungen einzuholen.

1.2 Zum Objekt

Wohnung Nummer 3

Es handelt sich um den 112/1.000 Miteigentumsanteil an dem gemeinschaftlichen Eigentum des mit einem Mehrfamilienwohnhaus bebauten Grundstücks in zentraler Lage von Eppstein - Vockenhausen. Mit dem Miteigentumsanteil ist der Sondereigentum an der Wohnung Nummer 3 im Dachgeschoss verbunden. Des Weiteren besteht das Sondernutzungsrecht an einer Garage. Das ursprüngliche Baujahr des Gesamtobjekts ist 1982. Der Innenausbau, die Gastherme, die Innentüren und das Bad der zu bewertende Wohnung wurden im Jahr 2015 erneuert. Die Haustechnik entstammt dem Baujahr.

Ein FI-Schutzschalter ist nicht vorhanden. Nach diesseitiger Interpretation handelt es sich bei den Fenstern um Sondereigentum. Die Fenster sind zeitnah erneuerungsbedürftig. Zu der Wohnung gehören zwei Kellerräume. Aufgrund der vorhandenen Geländetopographie ist die Zufahrt zur Garage mit Einschränkungen verbunden. In diesem Bereich ist der Hof sehr steil.

1.3 Zu den Ausführungen in diesem Gutachten

Die textlichen (und tabellarischen) Ausführungen sowie die in der Anlage abgelichteten Fotos ergänzen sich und bilden innerhalb dieses Gutachtens eine Einheit.

1.4 Allgemeine Maßgaben

- Es wird unterstellt, dass alle vorhandenen Gebäudemassen und Nutzungen genehmigt sind oder nachträglich genehmigungsfähig sind. Abzüge für eventuell nachträglich erforderliche Genehmigungsaufwendungen sind nicht berücksichtigt.
- Es ist insbesondere darauf hinzuweisen, dass es sich bei einer Wertermittlung gem. § 194 BauGB um eine Marktwertermittlung handelt. Das heißt, es ist zu ermitteln, was zum jeweiligen Wertermittlungstichtag ein Marktteilnehmer vermutlich unter Berücksichtigung des Objektzustandes bereit gewesen wäre für ein solches Objekt zu zahlen. Bei der Wertermittlung kommt es im Wesentlichen darauf an, den Standard und die besonderen objektspezifischen



Grundstücksmerkmale (boG) zutreffend zu ermitteln. Der Standard bestimmt die Höhe der Normalherstellungskosten (NHK) und die Gesamtnutzungsdauer (GND). Dabei kommt es bei dem Standard nicht auf die tatsächlich vorhandenen Ausstattungen an, sondern um vergleichbare oder ähnliche Ausstattung. Diese wird anhand der (gegeben falls gewichteten) Standardstufen in 1 - 5 unterteilt.

- Die „boG“ sind als Wertminderungen zu verstehen und keinesfalls als Kosten im Einzelfall. So kommt es bei der Wertermittlung in der Regel nicht darauf an einzelne Kostenwerte detailliert zu bestimmen, zu addieren und in Abzug zu bringen. Vielmehr ist einzuordnen, mit welchen Abschlägen ein wirtschaftlich vernünftiger Marktteilnehmer auf vorhandene boG reagiert. Wird über Kaufpreise von Objekten mit vorhandenen boG verhandelt, so holt in der Regel ein Kaufinteressent vorab keine detaillierten Kostenvoranschläge ein, sondern nimmt für einen abweichenden Objektzustand Abschläge vor. Dabei ist zwischen unabwendbaren Reparaturen (z.B. defekte Heizung, undichtes Dach), Restbauarbeiten und Unterhaltungsstau / Modernisierungen zu unterscheiden. Ohne eine funktionierende Heizung ist ein Gebäude nur eingeschränkt nutzbar. Daher wird ein Marktteilnehmer eine unabwendbare und sofortige Erneuerung der Heizungsanlage eher in voller Höhe berücksichtigen, eine veraltete, aber noch nutzbare Ausstattung, die aber den Gebrauch des Objektes noch möglich macht, mit einem Abschlag berücksichtigen und nicht mit tatsächlich aufzuwendenden Investitionen (die ohnehin je nach Standard unterschiedlich hoch sein können).
- Bei einer Wertermittlung wird zunächst der Wert des Normalobjektes (ohne besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale - boG) im Sinne eines Substitutionsgebäudes mittels NHK in einem Wertermittlungsmodell ermittelt (da nur Normalobjekte untereinander vergleichbar sind). Das angewendete Modell bestimmt die anzuwendenden Parameter. Das Korrekturglied zwischen dem Normalobjekt und dem jeweiligen Bewertungsobjekt sind die boG. Daher werden diese gemäß ImmoWertV auch zwingend nach der Marktanpassung (Sachwertfaktor) berücksichtigt. Nur so kann sich dem Marktwert genähert werden.
- Es ist auch insbesondere darauf hinzuweisen, dass ein Verkehrswert keinen „Absolutwert“ darstellt. Vielmehr ist hinzunehmen, dass er allenfalls den wahrscheinlichsten Wert darstellt aber immer in einer Bandbreite. So liegen Wertermittlungsergebnisse mit Differenzen von $\pm 10\%$ noch immer in einem für Wertermittlungszwecke ausreichenden Vertrauensrahmen.
- **Grundsätzlich gilt: Kosten $\neq$ Wert.**

Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass die in diesem Gutachten aufgeführten besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale keine tatsächlichen Aufwendungen darstellen, sondern lediglich die Wertminderungen eingrenzen, die ein Marktteilnehmer bei dem Zustand des Gebäudes vermutlich vornehmen würde (Risikoabschlag). Es ist vor konkreten vermögenswirksamen Dispositionen unbedingt zu empfehlen, eine detaillierte Ursachen-erforschung und Kostenermittlung durchführen zu lassen.

Es wird weiter ausdrücklich darauf hingewiesen, dass keine Untersuchungen über

- die Standsicherheit der Gebäude
- die Ursachen von Baumängeln- oder Bauschäden
- die Bauwerksabdichtung
- die Bauphysik
- eventuell vorhandene Umweltgifte
- tierische und pflanzliche Schädlinge
- den Baugrund
- das Grundwasser
- Bergsenkungsschäden

durchgeführt wurden.

Gegebenenfalls sich hieraus ergebende Auswirkungen sind im Verkehrswert nur in dem Maße wertmindernd (nicht tatsächlich) berücksichtigt, wie sie sich offensichtlich auf die Preisfindung eines wirtschaftlich vernünftig handelnden Marktteilnehmers auswirken würden.

2 Grundstücksbeschreibung

2.1 Grundstücksdaten

Ort:	65817 Eppstein-Vockenhausen
Straße und Hausnummer:	Hauptstraße 64
Amtsgericht:	Königstein
Grundbuch von:	Vockenhausen Blatt 1643
Katasterbezeichnung:	Gemarkung Vockenhausen lfd. Nr. 1 Flur 7 Flurstück 160/6 Größe: 851 m²
Wirtschaftsart:	Hof- und Gebäude
Mieter:	Es sind Mieter vorhanden

2.2 Tatsächliche Eigenschaften

Stadt Eppstein:	Einwohnerzahl:	ca. 13.700
Stadtteil Vockenhausen:	Einwohnerzahl:	ca. 3.700

2.2.1 Lage des Grundstücks innerhalb des Stadtteils

Lage:	Stadtteilkern
Entfernungen:	Entfernung zum Stadtzentrum von Eppstein: ca. 1 km Entfernung zu einer Hauptstraße: am Objekt Entfernung zur nächsten Bushaltestelle: am Objekt
Verkehrslage des Grundstücks:	gute Verkehrslage
Wohn- und Geschäftslage:	gute Wohnlage, als Geschäftslage nicht geeignet
Nachbarschaft und Umgebung:	Wohnen



2.2.2 Lage der Stadt

Landkreis: Main-Taunus-Kreis

Regierungsbezirk: Darmstadt

Bundesland: Hessen

**Entfernungen zu zentralen
Orten in der Region:**

zur Kreisstadt Hofheim	ca. 10 km
zur Landeshauptstadt Wiesbaden	ca. 18 km
nach Königstein	ca. 10 km
nach Frankfurt	ca. 29 km

**nächster Anschluss
an eine Bundesautobahn:**

A 3 von Köln nach Frankfurt Anschluss Niedernhausen	ca. 5 km
--	----------

**nächster Anschluss
an eine Bundesstraße:**

B 455 von Wiesbaden nach Königstein
Anschluss am Ort

2.2.3 Infrastruktur

Geschäfte mit Waren des täglichen Bedarfs sind am Ort vorhanden. Verbrauchermärkte befinden sich in Bremthal, Eppstein und Niedernhausen. Die nächsten Einkaufsorte sind Hofheim, Wiesbaden und Frankfurt.

Kindergarten und Grundschule befinden sich am Ort. Eine Gesamtschule ist in Eppstein vorhanden. Gymnasien befinden sich in Hofheim und Königstein.

Ärzte, Zahnärzte sowie eine Apotheke sind am Ort vorhanden. Krankenhäuser befinden sich in Hofheim, Wiesbaden und Frankfurt.

Bankzweigstellen und eine Postfiliale sind am Ort vorhanden.



2.3 Planungsrechtliche Gegebenheiten

2.3.1 Darstellung im Flächennutzungsplan

Gebietsausweisung: M – gemischte Baufläche

2.3.2 Festsetzungen im Bebauungsplan „Hauptstraße Vockenhausen V 101 vom 25/07/2013“

Art der baulichen Nutzung: Mi – Mischgebiet

Anmerkung: Vergnügungsstätte, Tankstellen und Gartenbetriebe
unzulässig

2.3.3 Bodenordnung

Das zu bewertende Grundstück ist derzeit in kein Bodenordnungsverfahren einbezogen.

2.3.4 Entwicklungsstufen und Erschließungszustände (Grundstücksqualität)

**Zustände und Entwicklung
von Grund und Boden
gemäß § 3 ImmoWertV21:**

baureifes Land

Erschließungszustände: voll erschlossen, Erschließungsbeitragsfrei

Erschließungsbeitrag: Soweit hier bekannt, ist der Zustand der Grundstücke als erschließungsbeitragsfrei zu bewerten. Es kann jedoch nicht ausgeschlossen werden, dass noch Beiträge oder Gebühren anfallen können, die nicht bekannt geworden sind. Insofern muss eine Haftung für die Erschließungssituation ausdrücklich ausgeschlossen werden.

2.3.5 Bauordnungsrechtliche Gegebenheiten

Das Vorliegen einer Baugenehmigung und ggf. die Übereinstimmung des ausgeführten Vorhabens mit den vorgelegten Bauzeichnungen, der Baugenehmigung und der verbindlichen Bauleitplanung wurde nicht überprüft. Bei dieser Wertermittlung wird die formelle und materielle Legalität der vorhandenen baulichen Anlagen vorausgesetzt.



2.4 Grundstücksbeschaffenheit

topografische Grundstückslage:	geneigt
Grundstücksform:	regelmäßig
Höhenlage zur Straße:	leicht ansteigend
Grundstückslage:	Grundstück in Straßenreihe

2.5 Erschließung

Straßenart:	Ortsdurchgangsstraße
Verkehrsbelastung:	mäßiger bis reger Verkehr
Straßenausbau:	voll ausgebaut, Fahrbahnen asphaltiert, beiderseitig Gehwege vorhanden, Gehwege gepflastert
Straßenbeleuchtung:	vorhanden
Anschlüsse an Versorgungsleitungen und Abwasserbeseitigung:	Strom, Wasser und Gas aus öffentlicher Versorgung, Kanalanschluss, Telefonanschluss

2.6 Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten

Grenzbebauung:	mehrseitig
Grundstückseinfriedung:	komplett zum Bewertungsgrundstück gehörend

2.7 Baugrund, Grundwasser (soweit augenscheinlich ersichtlich)

nicht bekannt, vermutlich gewachsener, normal tragfähiger Baugrund

Es besteht vermutlich keine Gefahr von Grundwasserschäden, Hochwasserschäden und Bergsenkungsschäden.

Baugrunduntersuchungen wurden im Rahmen dieses Gutachtens nicht durchgeführt.

