

Az. 95 K 116/25
Gutachten W 07/XXVI

Ermittlung des Verkehrswertes (Marktwert)
i. S. d. § 194 Baugesetzbuch des im
Wohnungsgrundbuch von Neuweilnau, Blatt 386,
eingetragenen **1.225/10.000 Miteigentumsanteil** an dem
Grundstück Parkstraße 3 in 61276 Weilrod-Neuweilnau
verbunden mit dem Sondereigentum
an der geplanten Wohnung Nr. 6

Stichtag der Wertermittlung: **3. März 2026**

Auftraggeber:

Amtsgericht Königstein im Taunus
Gerichtsstraße 2
61462 Königstein im Taunus

Aufgestellt:

Dipl.-Ing. Thomas Augustini

Fertigstellung:

Walluf, den 17. März 2026

Ausfertigung Nr. 2



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. 004 802 60591

1	Grundlage des Gutachtens	Seite 3
1.1	Auftrag, Zweck, Stichtag	Seite 4
1.2	Voraussetzung der Wertermittlung	Seite 4
1.3	Besondere Umstände der Wertermittlung	Seite 5
1.4	Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software	Seite 5
1.5	Objektbezogene Unterlagen	Seite 7
1.6	Objektbesichtigung	Seite 7
2	Gegenstand der Wertermittlung	Seite 7
2.1	Grundbuch	Seite 7
2.2	Öffentlich-rechtliche Gegebenheiten	Seite 8
2.3	Miet-, Pacht- und sonstige Nutzungsverhältnisse	Seite 8
2.4	Sonstige Rechte und Lasten am Grundstück	Seite 8
2.5	Berücksichtigung besonderer rechtlicher Gegebenheiten	Seite 8
2.6	Einheitswert und frühere Wertermittlungen	Seite 8
3	Beschreibung des Grundstücks ohne baul. Anlagen	Seite 9
3.1	Lagemerkmale	Seite 9
3.2	Beschaffenheitsmerkmale	Seite 11
3.3	Bodenbeschaffenheit	Seite 12
3.4	Baurechtlicher Zustand/planungsrechtliche Gegebenheiten	Seite 12
4	Beschreibung der baulichen Anlagen	Seite 13
5	Verfahrenswahl mit Begründung	Seite 13
6	Ermittlung Bodenwert des unbebauten Grundstücks	Seite 14
6.1	Bodenrichtwert	Seite 14
6.1.1	Abweichungen vom Bodenwert	Seite 15
6.1.2	Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	Seite 15
6.1.3	Bodenwertanteil des Sondereigentums Nr. 6	Seite 16
7	Ermittlung des Bodenwertes nach dem Vergleichswertverfahren	Seite 16
7.1	Auswahlkriterien	Seite 16
7.2	Ermittlungsgrundlage	Seite 17
7.3	Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	Seite 21
7.4	Bodenwertanteil des Sondereigentums Nr. 6 an dem Bewertungsgrundstück nach dem Vergleichswertverfahren	Seite 21
8	Verfahrensergebnisse und Verkehrswert	Seite 22

Anlagen 1 bis 3: Seiten 24 -26

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. 004 802 60591

Zusammenstellung der Ergebnisse des Verkehrswertgutachtens

DIPL.-ING
THOMAS
AUGUSTINI

Art des Bewertungsobjekts:	Miteigentumsanteil an einem unbebauten Teilgrundstück
Objektadresse:	61276 Weilrod-Neuweilnau Parkstraße 3
Wertermittlungsstichtag:	3. März 2026
Verkehrswert (Marktwert) i.S.d. § 194 BauGB:	18.000,00 €
Art der Nutzung:	Sondereigentum an einer <u>geplanten</u> Doppelhaushälfte
Grundstücksgröße:	Flurst.129/1 = 214 m ² Flurst.129/2= 1.586 m ²
Erschließungszustand:	erschlossen
Bodenwert:	rd. 14.300,00 €
Sachwert:	rd. 18.000,00 €



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. 004 802 60591

1 Grundlagen dieses Gutachtens

1.1 Auftrag, Zweck, Stichtag

- 1.1.1 Das Amtsgericht Königstein im Taunus beauftragte den Unterzeichner des vorliegenden Gutachtens mit Schreiben vom 08.01.2026, welches mit den Beschlüssen vom 23.09.2025 und vom 08.01.2026 am 12.01.2026 zuzuging, zur Erstellung des vorliegenden schriftlichen Gutachtens.
- 1.1.2 Art, Umfang und Inhalt des Auftrages sind festgelegt im Schreiben des Amtsgerichts Königstein vom 08.01.2026.
- 1.1.3 Es ist der Verkehrswert zu ermitteln im Sinne von § 194 BauGB.
- 1.1.4 Der Qualitätsstichtag und der Wertermittlungsstichtag, auf den sich die Wertermittlung bezieht, ist der Tag der Objektbesichtigung, der **3. März 2026**.

1.2 Voraussetzung der Wertermittlung

- 1.2.1 Alle Feststellungen in diesem Gutachten zur Beschaffenheit und zu den tatsächlichen Eigenschaften des Grund und Bodens erfolgen ausschließlich aufgrund auftraggeberseits vorgelegter Unterlagen, eigener Ermittlungen und aufgrund der Objektbesichtigung.
- 1.2.2 Im Rahmen der Objektbesichtigung wurden keine Maßprüfungen, keine Baustoffprüfungen, Bauteilprüfungen, Bodenuntersuchungen und keine Funktionsprüfungen gebäudetechnischer oder sonstiger Anlagen ausgeführt. Alle Feststellungen des Gutachters bei der Objektbesichtigung erfolgten nur durch Augenscheinnahe (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. 004 802 60591

1.3 Besondere Umstände dieser Wertermittlung

1.3.1 Die Bauantragsunterlagen und Gebäudepläne der auf dem Bewertungsgrundstück geplanten Baumaßnahme wurden, soweit vorhanden, der bei dem Bauamt des Hochtaunuskreises vorliegenden Bauakte entnommen.

Die Angaben zu dem Bewertungsgrundstück wurden entsprechend dem Wohnungsgrundbuch von Neuweilnau Blatt 386 in das Gutachten übernommen.

1.3.2 Im Rahmen des schriftlich angekündigten Besichtigungstermins wurde ein Vertreter der Schuldnerin nicht angetroffen.

Auftragsgemäß wurde das vorliegende Gutachten nach dem äußeren Eindruck und auf der Grundlage der zur Verfügung stehenden Objektunterlagen sowie den Feststellungen im Rahmen der Objektbesichtigung erarbeitet.

Der Bodenwertanteil des Sondereigentums Nr. 6 wurde auf der Grundlage der zur Verfügung stehenden Unterlagen und Informationen ermittelt.

1.3.3 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

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)



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. 004 802 60591

BetrKV:

Verordnung über die Aufstellung von Betriebskosten

WoFG:

Gesetz über die soziale Wohnraumförderung

WoBindG:

Gesetz zur Sicherung der Zweckbestimmung von Sozialwohnungen

MHG:

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

PfandBG:

Pfandbriefgesetz

BelWertV:

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

KWG:

Gesetz über das Kreditwesen

GEG:

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

EnEV:

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

BewG:

Bewertungsgesetz

ErbStG:

Erbschaftsteuer- und Schenkungsteuergesetz

ErbStR:

Erbschaftsteuer-Richtlinien

1.4.2 **Verwendete Wertermittlungsliteratur**

[1] Immobilienmarktbericht 2025 des Gutachterausschusses

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

1.4.3 **Software**

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



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. 004 802 60591

1.5 Objektbezogene Unterlagen

Von dem Amtsgericht Königstein erhielt ich nachfolgende Unterlagen:

- 1.5.1 Auszugsweise Kopie des Grundbuchs von Neuweilnau Blatt 386.
- 1.5.2 Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis des Hochtaunuskreises.

Mit schriftlicher Vollmacht des Amtsgerichts Königstein beschaffte ich:

- 1.5.3 Die Bauakte wurde bei dem Bauamt des Hochtaunuskreises eingesehen.
- 1.5.4 Sämtliche planungsrechtlichen Gegebenheiten wurden bei dem Bauamt der Gemeinde Weilrod erfragt.

1.6 Objektbesichtigung

Die Objektbesichtigung fand am Dienstag, den 03.03.2026 in der Zeit von 9:50 Uhr bis 10:20 Uhr statt. An der Besichtigung haben teilgenommen:

- Eine Vertreterin und ein Vertreter der Gläubigerin
- und der Sachverständige

Die Schuldnerin wurde mit Schreiben vom 16.02.2026 zu der Objektbesichtigung eingeladen. Ein Vertreter der Schuldnerin ist zu dem Ortstermin nicht erschienen.

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

2 Gegenstand der Wertermittlung

Es werden nachfolgend insbesondere die rechtlichen Gegebenheiten des Bewertungsobjektes beschrieben, jedoch ohne die planungsrechtlichen Gegebenheiten, die unter Nr. 3.4 dieses Gutachtens erläutert werden.

Die genaue Beschreibung des Grundstücks und der baulichen Anlagen erfolgt unter Nr. 3 und Nr. 4 dieses Gutachtens.

2.1 Grundbuch (nur auszugsweise)

Amtsgericht Königstein im Taunus
Grundbuch von Neuweilnau
Blatt 386

Bestandsverzeichnis:

lfd. Nr. 1: 1.225/10.000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück

Gemarkung Neuweilnau

Flur 1 Flurstück 129/1

Waldfläche Parkstraße 3

Größe 2 a 14 m²

Gemarkung Neuweilnau

Flur 1 Flurstück 129/2

Gebäude- und Freifläche

Parkstraße 3

Größe 15 a 86 m²

Eintragungen in Abt. I des Grundbuchs:

Aus datenschutzrechtlichen Gründen keine Angaben



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. 004 802 60591

Eintragung in Abt. II des Grundbuches:

- lfd. Nr. 1: Eigentumsübertragungsvormerkung fürund
- zu je 1/2 -; Rang nach Abt. III Nr. 1; gemäß Bewilligung vom
.....
- lfd. Nr. 2 Die Zwangsversteigerung ist angeordnet (Amtsgericht
Königstein im Taunus, 95 K 116/25);

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

2.2 Öffentlich-rechtliche Gegebenheiten

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

Baulasten: Entsprechend einer schriftlichen Auskunft des Hochtaunus-
kreises vom 29.01.2026 enthält das Baulastenverzeichnis des Hochtaunus-
kreises zu Lasten des Bewertungsgrundstücks keine Eintragungen.

Denkmalschutz: Keine Auflagen des Denkmalschutzes

2.3 Miet-, Pacht- und sonstige Nutzungsverhältnisse

Mit dem Bau des Sondereigentums an der Wohnung Nr. 6
(Doppelhaushälfte) wurde bis auf die Einbringung der Bodenplatte noch
nicht begonnen.

Es gibt keine 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 Neuweilnau Blatt 386 ist in Abteilung II unter der
lfd. Nr. 1 eine Eigentumsübertragungsvormerkung vermerkt. Die
Eigentumsübertragungsvormerkung wird in dem vorliegenden Gutachten
nicht berücksichtigt.

2.6 Einheitswert, Gebäudeversicherung, frühere Wertermittlung

Es gibt keine Informationen über den Einheitswert, den Versicherungswert
der Brandversicherung und bereits vorliegende Verkehrswertgutachten für
das Sondereigentum Nr. 6.



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. 004 802 60591

3 Beschreibung des Grundstücks ohne bauliche Anlagen

3.1 Lagemerkmale

Gebietslage

Land Hessen

(Einwohner zum 31.12.2024 = rd. 6.280.000)

Hochtaunuskreis

(Einwohner zum 31.12.2024 = rd. 241.600)

Gemeinde Weilrod

(Einwohner zum 31.12.2024 = rd. 6.900)

Ortsteil Neuweilnau rd. 155 Einwohner

Makrolage

Die Gemeinde Weilrod liegt im Hochtaunuskreis (Regierungsbezirk Darmstadt) und befindet sich ca. 31 km nördlich von Wiesbaden bzw. rd. 34 km nordwestlich von Frankfurt am Main. Weilrod beherbergt rd. 6.900 Einwohner (Stand: 31.12.2024), ist Teil der Metropolregion Frankfurt/Rhein-Main und übernimmt innerhalb der Planungsregion Südhessen die Funktion eines Kleinzentruns. Darüber hinaus verläuft die Lahn nordwestlich von Weilrod.

Das Statistische Bundesamt gibt zum Stichtag 30.06.2025 für Weilrod insgesamt ca. 2.700 sozialversicherungspflichtig Beschäftigte am Wohnort bzw. rd. 770 sozialversicherungspflichtig Beschäftigte am Arbeitsort bei einem Pendlersaldo von -1.949 Personen an. Zum vorgenannten Stichtag wurden 112 ortsansässige Betriebe erfasst.

Die Arbeitslosenquote beträgt nach der Bundesagentur für Arbeit im Hochtaunuskreis derzeit 5,0 % (zum Vergleich: Hessen: 6,1 % und Deutschland: 6,5 %, Stand: Februar 2026). Die statistischen Ämter des Bundes und der Länder veröffentlichen aktuell einen Kaufkraftindex von 136,1 Punkten für den Hochtaunuskreis, welcher weit über dem bundesweiten Durchschnittsniveau von 100 Punkten liegt.

Im Rahmen der Kommumentypisierung der Bertelsmann Stiftung wird Weilrod als kleine bis mittlere Gemeinde mit moderater Alterung und Schrumpfung (Demographietyp 3) 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 Hochtaunuskreis den 14. Rang von insgesamt 400 Rängen.

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

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. 004 802 60591

Mikrolage

Das Bewertungsobjekt befindet sich im Ortskern von Weilrod (Ortsteil: 'Neuweilnau') in einem Wohngebiet. Die Umgebungsbebauung zeichnet sich entsprechend der Lage in einem Wohngebiet überwiegend durch wohnwirtschaftlich genutzte Objekte in Form von Ein- und Zweifamilienhäusern in offener Bauweise aus.

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

In einem Umkreis von ca. 3 km um das Bewertungsobjekt sind neben drei Lebensmittelmärkten auch vereinzelte Restaurants vorhanden. Der periodische Bedarf kann somit in der näheren Umgebung gedeckt werden. Weilrod verfügt weiterhin bis auf ein Gymnasium über alle gängigen Schularten und die ärztliche Primärversorgung ist vor Ort ebenfalls gewährleistet. Auch die Deckung des aperiodischen Bedarfs ist zumindest teilweise gegeben, wobei sich ergänzende Einrichtungen im rd. 10 km östlich gelegenen Usingen befinden.

Bedingt durch die Nähe zu den umliegenden Wäldern existieren Naherholungsmöglichkeiten im Umfeld der Immobilie.

Die Parkplatzsituation im öffentlichen Straßenraum ist trotz der Lage an einer Durchgangsstraße sowie dem insgesamt zentralen Standort entspannt. Für die vorliegende Nutzung wird die Mikrolage insgesamt als mittel beurteilt.

Demografische Entwicklung

Gemäß dem Wirtschaftsförderungsinstitut Hessen wird für Weilrod bis zum Jahr 2040 ein leichtes Bevölkerungswachstum in Höhe von 2,1 % im Vergleich zum Indexjahr 2024 prognostiziert. Unter Berücksichtigung der Prognose für die Gemeinde Weilrod ist davon auszugehen, dass eine Nachfrage nach Wohnraum auch zukünftig gegeben sein wird.

Verkehrsinfrastruktur

Weilrod ist über Kreis- bzw. Landesstraßen sowie die Bundesstraße B275 an das Individualverkehrsnetz angeschlossen. Die vom Objektstandort ausgehend nächstgelegene Auffahrt zur Autobahn A3 liegt allerdings erst rd. 16 km westlich (Straßenentfernung) bei der Anschlussstelle 'Bad Camberg'. Die Bushaltestelle 'Parkstraße' befindet sich in der unmittelbaren Umgebung der Liegenschaft und bietet über die hier verkehrenden Busse u.a. weiterführende Verbindungen zu den umliegenden Ortschaften. Eine günstige Anbindungsmöglichkeit an den Schienenverkehr besteht über den in Neu-Anspach gelegenen Bahnhof 'Hausen' mit Regionalzuganbindung. Weilrod selbst verfügt hingegen über keinen ortseigenen Personenbahnhof. Die Distanzen zu den nächstgelegenen überregionalen Verkehrsknotenpunkten des öffentlichen Personenverkehrs betragen ca. 39 km zum IC(E)-Bahnhof 'Bad Nauheim' bzw. rd. 51 km zum internationalen Verkehrsflughafen 'Frankfurt am Main'.

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



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

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

ST.-NR. 004 802 60591

Infrastruktur

Alle Einrichtungen der öffentlichen und privaten Infrastruktur sind überwiegend in Weilrod und Usingen vorhanden. Der Bewertungsstandort verfügt über eine mittlere Infrastruktur.

Nachbarschaftsbebauung

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

Immissionen

Von der an dem Bewertungsgrundstück vorbeiführenden Parkstraße gehen tagsüber und nachts vergleichsweise normale Immissionen aus. Die Parkstraße wird überwiegend von dem Anliegerverkehr der umliegenden Wohnhäuser und dem überörtlichen Durchgangsverkehr genutzt.

Die Immissionen des innerörtlichen Anliegerverkehrs und des überörtlichen Durchgangsverkehrs betragen entsprechend der Lärmkartierung 2022 der Hessischen Verwaltung für Bodenmanagement und Geoinformation tagsüber > 60-64 db(A).

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 Ortsmitte von Weilrod, nach Usingen und in das Rhein-Main-Gebiet eine „einfache“ Bewertung.

3.2 Beschaffenheitsmerkmale**Größe**

Grundstück Gemarkung Neuweilnau,

Flur 1 Flurstück 129/1 und Flurstück 129/2

Größe des Grundstücks $A = 214 \text{ m}^2 + 1.586 = 1.800 \text{ m}^2$

Zuschnitt

Wohnhausgrundstück in Ecklage

Abmessungen: Breite entlang der Parkstraße ca. 54 m

Grundstückstiefe bis ca. 37 m

Form: Unregelmäßige Grundstücksgestalt.

Oberflächengestaltung

Das Grundstück liegt auf einem annähernd ebenen Gelände. Die Höhenunterschiede im Gelände wurden durch die bereits vorhandene Bebauung und die Geländeprofilierung ausgeglichen. Der nicht überbaute Bereich des Grundstücks wird als Zufahrt, als Zugang und als unbefestigte 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. 004 802 60591

Erschließungsanlagen

Das Bewertungsgrundstück grenzt direkt an die Parkstraße. Die Parkstraße ist eine voll ausgebaute innerörtliche Wohnstraße mit einem Gehweg und Parkstreifen, Der Zugang und die Zufahrt zu dem Bewertungsgrundstück erfolgt direkt von der Parkstraße.

Anlagen zur Ver- und Entsorgung

Es wird unterstellt, dass das Grundstück Parkstraße 3 über die erforderlichen Anschlüsse an die öffentlichen Ver- und Entsorgungsanlagen verfügt. Inwieweit das Sondereigentum an dem geplanten Doppelhaus Nr. 6 über Ver- und Entsorgungsanschlüsse verfügt, konnte im Rahmen der Objektbesichtigung nicht festgestellt werden.

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 Gemeinde Weilrod liegt das Grundstück im Bereich einer Wohnbaufläche (W).

Bebauungsplan:

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

Art und Maß der tatsächlichen baulichen Nutzung

Es liegt kein Nachweis über das Maß der baulichen Nutzung des Bewertungsgrundstücks vor.



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

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

ST.-NR. 004 802 60591

4 Beschreibung der baulichen Anlagen

Mit Baugenehmigung Az. 612-131-VA-1578-19-19 vom 27.08.2019 wurde der 'Neubau von 3 Mehrfamilien-Doppelhäusern und 1 Einfamilienhaus' durch den Hochtaunuskreis, Fachbereich Bauaufsicht, genehmigt.

Die geplanten Baumaßnahmen wurden teilweise umgesetzt. An dem Sondereigentum Nr. 6, einer geplanten Doppelhaushälfte, wurde zum Wertermittlungsstichtag nur die Bodenplatte hergestellt.

Unter dem Aktenzeichen Az. 612-131-AB-2138-20-19 vom 14.08.2020 wurde eine 'Bescheinigung nach dem Wohnungseigentumsgesetz' durch den Hochtaunuskreis ausgestellt.

5 Verfahrenswahl mit Begründung

Nach den Regelungen der Immobilienwertermittlungsverordnung ist der Bodenwert i. d. R. im **Vergleichswertverfahren** zu ermitteln (vgl. § 40 Abs. 1 ImmoWertV 21). Neben oder anstelle von Vergleichskaufpreisen können auch geeignete Bodenrichtwerte zur Bodenwertermittlung herangezogen werden (vgl. § 40 Abs. 2 ImmoWertV 21).

Bodenrichtwerte sind geeignet, wenn sie entsprechend

- dem Entwicklungszustand gegliedert und
- nach Art und Maß der baulichen Nutzung,
- dem beitragsrechtlichen Zustand,
- der jeweils vorherrschenden Grundstücksgestalt,
- der Bauweise oder der Gebäudestellung zur Nachbarbebauung und
- der Bodengüte als Acker- oder Grünlandzahl

hinreichend bestimmt sind (vgl. § 16 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.



• sachkundig
• objektiv
• vertrauenswürdig

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

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

ST.-NR. 004 802 60591

6 Ermittlung des Bodenwertes des unbebauten Grundstücks

Die Ermittlung erfolgt nach dem Vergleichswertverfahren entsprechend § 24 bis § 26 ImmoWertV 21. Grundlagen für die Ermittlung des Bodenwertes eines bebauten und unbebauten Grundstücks sind:

- neueste Verkaufspreise unbebauter Grundstücke mit vergleichbaren Nutzungs- und Lagemerkmale,
- die Bodenrichtwerte des zuständigen Gutachterausschusses,
- Umrechnungskoeffizienten nach der Wert R 06, 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 (§ 13 bis § 17 ImmoWertV 21)

Der Gutachterausschuss für Immobilienwerte (§§ 192 ff. BauGB) für den Bereich des Hochtaunuskreises hat zum 01.01.2024 als Bodenrichtwert für den Bereich der Gemeinde Weilrod, Gemarkung Neuweilnau, für die Richtwertzone 8180001, in der das Bewertungsgrundstück liegt, den folgenden Bodenrichtwert festgestellt:

65,00 €/m²

Der Richtwert bezieht sich auf ein Grundstück mit folgenden Merkmalen:

Qualität	= Baureifes Land
Nutzungsart	= gewerbliche Baufläche
Fläche des Richtwertgrundstücks	= keine Angaben
Maß der baulichen Nutzung (WGFZ)	= keine Angaben
Beitrags- und abgabe- rechtlicher 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. 004 802 60591

Gemäß Auskunft des Gutachterausschusses haben sich die noch nicht veröffentlichten Bodenrichtwerte in der Gemeinde Weilrod, Ortsteil Neuweilnau, zum Stichtag 01.01.2026 nicht verändert.

DIPL.-ING
THOMAS
AUGUSTINI

6.1.1 Abweichungen vom Bodenrichtwert

Der Bodenrichtwert zum 01.01.2024 entspricht dem Bodenrichtwert zum Wertermittlungsstichtag. Das Grundstück ist im Bereich des Sondereigentums Nr. 6 in unbebautem 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)

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

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

Das Grundstück kann entsprechend den Vorgaben des § 34 BauGB bebaut werden. Aus der Grundstücksgestalt des Bewertungsgrundstücks ergeben sich im Bereich des Sondereigentums Nr. 6 keine Vor- oder Nachteile. Der Bodenrichtwert wird nicht an die Grundstücksgestalt angepasst.

Lage

Das Grundstück liegt im Vergleich zu den Festsetzungen des Richtwertgrundstücks in vergleichbarer Lage in einem Wohngebiet. Eine Anpassung des Bodenrichtwertes an die Lage des Bewertungsgrundstücks erfolgt nicht.

Maß der baulichen Nutzung / Grundstücksgröße

Der Gutachterausschuss für Immobilienwerte für den Bereich des Hochtaunuskreises hat für die Richtwertzone, in der das Bewertungsgrundstück liegt, kein Maß der baulichen Nutzung und keine Grundstücksgröße des Richtwertgrundstücks ermittelt.

Der Bodenrichtwert wird nicht an das Maß der baulichen Nutzung und nicht an die Grundstücksgröße des Bewertungsgrundstücks angepasst.

6.1.2 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale und Freilegungskosten

Bei der Ermittlung des Bodenwertes wird üblicherweise von Vergleichspreisen unbebauter Grundstücke oder von entsprechenden Bodenrichtwerten ausgegangen. Hierbei muss unter Umständen berücksichtigt werden, dass Grundstücke mit umfangreichem Aufwuchs oder möglichen vorhandenen Auf- oder Einbauten geringwertiger sind, da der vorhandene Aufwuchs oder mögliche vorhandene Auf- oder Einbauten zur Freimachung noch zu beseitigen ist.



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. 004 802 60591

Deshalb ist der Vergleichswert eines unbebauten Grundstücks, um die gewöhnlichen Kosten zu mindern, die aufzuwenden wären, damit das Grundstück vergleichbaren unbebauten baureifen Grundstücken entspricht.

Es handelt sich hierbei um die Freilegungskosten bzw. um die Kosten der Freimachung. Im Bereich des Sondereigentums Nr. 6 wurde die Bodenplatte der geplanten Doppelhaushälfte eingebracht. In dem vorliegenden Gutachten wird unterstellt, dass die Bodenplatte den statischen Erfordernissen für den geplanten Wohnhausneubau entspricht und entsprechend im Rahmen der Umsetzung der geplanten Baumaßnahme genutzt werden kann. Ein Wertansatz zur Beseitigung der Bodenplatte und der Entsorgung des Abbruchmaterials wird in dem vorliegenden Gutachten nicht berücksichtigt.

6.1.3 Bodenwertanteil des Sondereigentums Nr. 6

Der Bodenwertanteil des Sondereigentums Nr. 6, abgeleitet aus dem Bodenrichtwert, ergibt sich wie folgt:

1.225/10.000 Miteigentumsanteil an 1.800 m ² Grundstück (214 m ² + 1.586 m ²)	
1.225/10.000 von 1.800 m ²	= 220,50 m ²
220,50 m ² x 65,00 €/m ²	= 14.332,50 €
Bodenwertanteil	= 14.332,50 €
Bodenwertanteil gerundet	= 14.300,00 €

7 Ermittlung des Bodenwertes nach dem Vergleichswertverfahren (§ 24 ImmoWertV 21)

Das Vergleichswertverfahren ist das Regelverfahren für die Bodenwertermittlung unbebauter Grundstücke. Das Modell für die Ermittlung des Vergleichswerts ist in den §§ 24 – 26 ImmoWertV 21 beschrieben.

Die Ermittlung des vorläufigen Vergleichswerts kann entweder auf der statistischen Auswertung einer ausreichenden Anzahl von Vergleichspreisen (**Vergleichspreisverfahren**) oder auf der Multiplikation eines an die Merkmale des zu bewertenden Objektes angepassten Vergleichsfaktors mit der entsprechenden Bezugsgröße (**Vergleichsfaktorverfahren**) basieren.

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.

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. 004 802 60591

7.1 Auswahlkriterien

Zur Ermittlung von **Vergleichspreisen** sind Kaufpreise von Grundstücken heranzuziehen, die mit dem zu bewertenden Grundstück hinreichend übereinstimmende Grundstücksmerkmale (z. B. Lage, Entwicklungszustand, Art und Maß der baulichen Nutzung, Größe, beitragsrechtlicher Zustand, Gebäudeart, baulicher Zustand, Wohnfläche etc.) aufweisen und deren Vertragszeitpunkte in hinreichend zeitlicher Nähe zum Wertermittlungsstichtag stehen.

Eine **hinreichende Übereinstimmung der Grundstücksmerkmale** eines Vergleichsgrundstücks mit dem des Wertermittlungsobjekts liegt vor, wenn das Vergleichsgrundstück hinsichtlich seiner wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale keine, nur unerhebliche oder solche Abweichungen aufweist, deren Auswirkungen auf die Kaufpreise in sachgerechter Weise durch Umrechnungskoeffizienten oder Zu- und Abschläge berücksichtigt werden können.

Eine **hinreichende Übereinstimmung des Vertragszeitpunktes** mit dem Wertermittlungsstichtag liegt vor, wenn der Vertragszeitpunkt nur eine unerheblich kurze Zeitspanne oder nur so weit vor dem Wertermittlungsstichtag liegt, dass Auswirkungen auf die allgemeinen Wertverhältnisse in sachgerechter Weise, insbesondere durch Indexreihen, berücksichtigt werden können.

7.2 Ermittlungsgrundlagen

Der Gutachterausschuss für Immobilienwerte für den Bereich des Hochtaunuskreises hat in einem angemessenen Vergleichszeitraum Kaufpreise von baureifen und unbebauten Grundstücken registriert, die als Gewerbegrundstück genutzt werden können.

Finden sich in dem Gebiet, in dem das Bewertungsgrundstück liegt, nicht genügend Kaufpreise (Vergleichspreise), können gemäß § 14 Abs. 2 ImmoWertV 21 auch Kaufpreise (Vergleichspreise) aus anderen vergleichbaren Gebieten herangezogen werden.

Dem Sachverständigen liegen Kaufpreise von Wiederverkäufen von Grundstücken vor, die nach der besonderen Art der baulichen Nutzung als Gewerbegrundstück genutzt werden können.

Zur Erfüllung der Forderung nach hinreichender Übereinstimmung der Zustandsmerkmale der Vergleichsobjekte mit den planungsrechtlichen Festsetzungen im Bereich des Bewertungsgrundstücks erfolgte eine Auswahl nach

- Lage,
- Grundstückszustand,
- Art und Maß der geplanten baulichen Nutzung,
- Erschließungszustand.



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. 004 802 60591

Nach Auswertung der Kaufpreissammlung des Gutachterausschusses für Immobilienwerte für den Bereich des Hochtaunuskreises sowie der Überprüfung der Zustandsmerkmale werden folgende Vergleichspreise von Grundstücken zur Bewertung herangezogen:

Nr.	Gemarkung	Lage	Nutzung	BRW €/m ²	Kaufpreis €	Größe m ²	Preis €/m ²
1	Haintchen	Kegelbahnstraße	Bauplatz	70	54.600,00	546	100,00
2	Münster	Schöne Aussicht	Bauplatz	80	70.400,00	880	80,00
3	Winkels	Feldstraße	Bauplatz	45	48.000,00	675	71,00
4	Merenberg	Allendorfer Str.	Bauplatz	55	100.020,00	1.667	60,00
5	Langendernbach	Im Gäßchen	Bauplatz	75	30.000,00	582	52,00
6	Gaudernbach	Höhlerbach	Bauplatz	50	75.000,00	1.310	57,00
7	Heringen	Jahnstraße	Bauplatz	60	200.000,00	1.741	115,00
8	Kubach	Hauptstraße	Bauplatz	50	145.000,00	1.528	95,00
9	Seelbach	Untergasse	Bauplatz	50	50.000,00	657	76,00
10	Winkels	Hofstraße	Bauplatz	45	42.480,00	944	45,00
						i.M. 75,10 €/m ²	

Um die vorliegenden Kaufpreise auf das Bewertungsobjekt abzustimmen, sind die Bodenrichtwerte das beschreibende Lagemerkmale. Zur Anpassung der Kaufpreise an die vergleichbare Lage wird das Verhältnis des Bodenrichtwertes der Vergleichsobjekte zum Bodenrichtwert im Bereich der Bewertungsgrundstücke als Korrekturfaktor ermittelt.

Bei Durchführung dieser Verfahrensweise erhält man die in der folgenden Tabelle ermittelten Anpassungsfaktoren für die Kaufpreise €/m² Grundstücksfläche für die verschiedenen Fälle.

BRW-Vergleichsfall €	BRW- Wertermittlungsobjekt €	Anpassungsfaktor %
45	65	1,44
50	65	1,30
55	65	1,18
60	65	1,08
70	65	0,93
75	65	0,87
80	65	0,85



- sachkundig
- objektiv
- vertrauenswürdig

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

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

ST.-NR. 004 802 60591

Die Anpassungsfaktoren werden auf die verschiedenen Kauffälle angewendet. Danach ergeben sich für die Verkaufsfälle die folgenden angepassten Kaufpreise €/m² Grundstücksfläche:

Nr.	Ortslage	Straße	BRW €/m ²	Kaufpreis €/m ²	Faktor	Korrigierter Kaufpreis €/m ²
1	Haintchen	Kegelbahnstraße	70	100,00	0,93	93,00
2	Münster	Schöne Aussicht	80	80,00	0,85	68,00
3	Winkels	Feldstraße	45	71,00	1,44	102,00
4	Merenberg	Allendorfer Str.	55	60,00	1,18	71,00
5	Langendernbach	Im Gäßchen	75	52,00	0,87	45,00
6	Gaudernbach	Höhlerbach	50	57,00	1,30	74,00
7	Heringen	Jahnstraße	60	115,00	1,08	124,00
8	Kubach	Hauptstraße	50	95,00	1,30	123,00
9	Seelbach	Untergasse	50	76,00	1,30	99,00
10	Winkels	Hofstraße	45	45,00	1,44	65,00
						i.M. 86,40 €/m ²

Zur Untersuchung der Qualität eines Mittelwertes und der Streuung der einzelnen Kauffälle wird der Variationskoeffizient genutzt. Dabei handelt es sich um den Quotienten aus der Standardabweichung und dem Mittelwert.

Die Größe des Variationskoeffizienten ist eine Aussage zur Qualität der Kauffälle und bietet eine Entscheidungshilfe zur Beurteilung des Kaufpreismaterials.

Es zeigt sich, dass der Mittelwert sehr unsicher ist, da der Variationskoeffizient mit **0,30** zu hoch ist.

Nach Auswertung der Vergleichskaufpreise zeigt sich, dass es drei Schwerpunkt der Preisbildung gibt. So liegt der Vergleichsfall Nr. 5 mit 45,00 €/m² deutlich unter den anderen Fällen und die Vergleichsfälle Nr. 7 mit 124,00 €/m² und Nr. 8 mit 123,00 €/m² deutlich über den anderen Vergleichsfällen.

Ohne Berücksichtigung der Vergleichsfälle Nr. 5, Nr. 7 und Nr. 8 ergibt die Auswertung der verbleibenden Kauffälle folgendes Ergebnis:

Nr.	Ortslage	Straße	BRW €/m ²	Kaufpreis €/m ²	Faktor	Korrigierter Kaufpreis €/m ²
1	Haintchen	Kegelbahnstraße	70	100,00	0,93	93,00
2	Münster	Schöne Aussicht	80	80,00	0,85	68,00
3	Winkels	Feldstraße	45	71,00	1,44	102,00
4	Merenberg	Allendorfer Str.	55	60,00	1,18	71,00
6	Gaudernbach	Höhlerbach	50	57,00	1,30	74,00
9	Seelbach	Untergasse	50	76,00	1,30	99,00
10	Winkels	Hofstraße	45	45,00	1,44	65,00
Summe						572,00
Arithmetisches Mittel						81,71
Anzahl (n-1)						6,00
Quadratwurzel						246,57
Standardabweichung						18,70
Variationskoeffizient						0,19

DIPL.-ING
THOMAS
AUGUSTINI

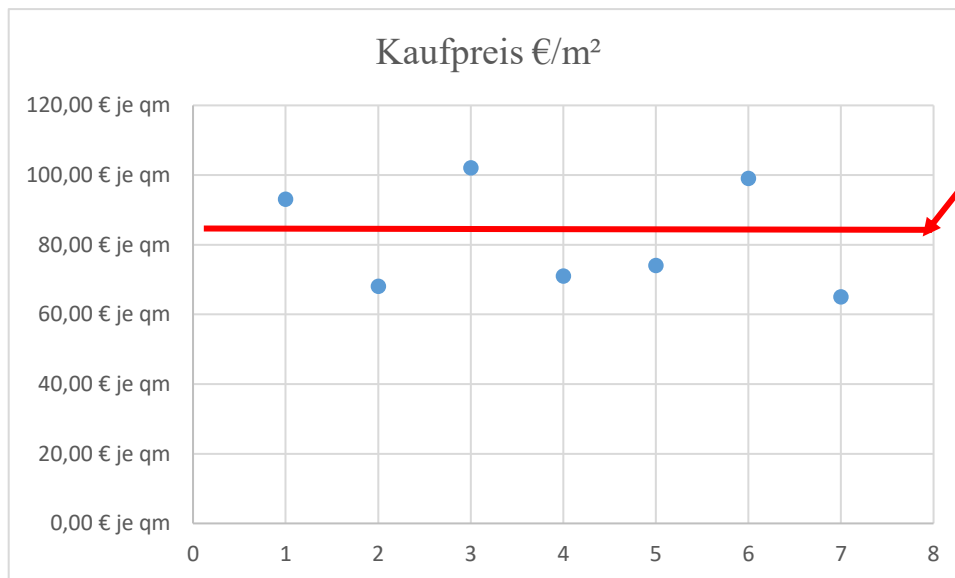


VON DER IHK WIESBADEN
ÖFFENTLICH BESTELLTER
UND VEREIDIGTER
SACHVERSTÄNDIGER FÜR
DIE BEWERTUNG VON
BEBAUTEN UND
UNBEBAUTEN
GRUNDSTÜCKEN.

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

ST.-NR. 004 802 60591

Der Mittelwert verändert sich von rd. 86,40 €/m² auf rd. 81,71 €/m², wobei die statistische Sicherheit durch den Variationskoeffizienten mit **0,19** eine ausreichende Streuung und gute Verteilung der Kaufpreise aufzeigt. Die graphische Darstellung macht das besonders deutlich.



Niedrigster Kaufpreis: 65,00 €/m²
 Höchster Kaufpreis: 102,00 €/m²
 Arithmetischer Mittelpreis: **82,00 €/m²**

Die berücksichtigten Kaufpreise entsprechen den Kaufpreisen des gewöhnlichen Geschäftsverkehrs. Für diese Kaufpreise €/m² Grundstücksfläche können nun die weiteren Angaben zu den Vergleichsfällen durch nachgewiesene oder sachverständig eingeschätzte Korrekturen auf die Situation des Wertermittlungsobjekts angepasst werden.

Anpassung des arithmetischen Mittelpreises an die besonderen wertbeeinflussenden Eigenschaften der Bewertungsgrundstücke:

Stadträumliche Lage des Grundstücks

Die nachgewiesenen Vergleichsgrundstücke liegen in vergleichbarer innerstädtischer/innerörtlicher Lage. Es sind keine wesentlichen Abweichungen in der stadt-/ortsräumlichen Lage und der Anbindung an die öffentlichen Erschließungsanlagen gegeben.

Kein Ab-/Zuschlag zum Mittelwert +/- 0 %

Abweichung von der Nutzung

Bewertungsgrundstück als „Mischgebiet“ ausgewiesen. Vergleichsgrundstücke mit einer vergleichbaren Nutzung in einem „Mischgebiet“.

Kein Ab-/Zuschlag zum Mittelwert +/- 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. 004 802 60591

Abweichung im Maß der baulichen Nutzung

Sämtliche Bewertungsgrundstücke liegen in einem als „Mischgebiet“ ausgewiesenen Bereich mit einer gemäß § 34 BauGB zulässigen Bebauung. Vergleichsgrundstücke mit vergleichbarem Maß der baulichen Nutzung entsprechend der Umgebungsbebauung.

Kein Ab-/Zuschlag zum Mittelwert +/- 0 %

Abweichung von der Größe/Zuschnitt

Aufgrund der Größe und des Zuschnitts des Grundstücks ergeben sich keine wertrelevanten Unterschiede.

Das Bewertungsgrundstück verfügt über eine angemessene Bebaubarkeit ohne wesentliche Einschränkungen aufgrund der Größe und des Zuschnitts des Bewertungsgrundstücks.

Kein Ab-/Zuschlag zum Mittelwert +/- 0 %

Vergleichswert für ein Gewerbegrundstücke = 82,00 €/m²

(nach Anpassung an die wertbeeinflussenden Zustandsmerkmale)

Nach Auswertung der Vergleichspreise und unter Berücksichtigung der zuvor genannten Zustandsmerkmale des Bewertungsgrundstücks wird ein angemessener erschließungskostenbeitragsfreier Quadratmeterpreis zur Ermittlung des Bodenwertes des Bewertungsgrundstücks in Höhe von

82,00 €/m² Grundstücksfläche

in Ansatz gebracht.

7.3 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Freilegungskosten werden gemäß Punkt 6.1.2 nicht berücksichtigt.

Das Bewertungsgrundstück hat keinen wesentlichen Aufwuchs, allerdings wurde die Bodenplatte der geplanten Doppelhaushälfte des Sondereigentums Nr. 6 bereits eingebracht. Ein Rückbau der Bodenplatte wird nicht unterstellt.

7.4 Bodenwertanteil des Sondereigentums Nr. 6 an dem Bewertungsgrundstück nach dem Vergleichswertverfahren

Der Bodenwert, abgeleitet aus dem Vergleichswert ergibt sich wie folgt:

Vergleichswert:

1.225/10.000 Miteigentumsanteil an 1.800 m² Grundstück
(214 m² + 1.586 m²)

1.225/10.000 von 1.800 m² = 220,50 m²

220,50 m² x 82,00 €/m² = 18.081,00 €

Bodenwertanteil = 18.081,00 €

Bodenwertanteil gerundet = 18.000,00 €

=====



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. 004 802 60591

8 Verfahrensergebnisse und Verkehrswert (§ 194 BauGB)

Es wurde ermittelt für den im Wohnungsgrundbuch von Neuweilnau, Blatt 386, eingetragenen **1.225/10.000 Miteigentumsanteil** an dem Grundstück Parkstraße 3 in 61276 Weilrod-Neuweilnau, **verbunden mit dem Sondereigentum an der geplanten Wohnung (Doppelhaushälfte) Nr. 6**, der

Bodenwertanteil auf der
Grundlage des Bodenrichtwertes zu 14.300,00 €/m²
(siehe Nr. 6.1.3 dieses Gutachtens)

Bodenwertanteil auf der
Grundlage des Vergleichswertes zu 18.000,00 €/m²
(siehe Nr. 7.4 dieses Gutachtens)

Entsprechend den Gepflogenheiten des örtlichen Grundstücksmarktes (vgl. § 40 Abs. 1 ImmoWertV 21) ist der Verkehrswert für den Miteigentumsanteil an einem unbebauten Grundstück, das als Mischgebiet qualifiziert wurde, aus dem Vergleichswert abzuleiten.

Der Teilmarkt für Grundstücke, die im Sondereigentum bebaut werden können, orientiert sich ausschließlich an Vergleichswerten. Somit kann der Bodenwert für das den im Wohnungsgrundbuch von Neuweilnau, Blatt 386, eingetragenen 1.225/10.000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück Parkstraße 3 in 61276 Weilrod-Neuweilnau, verbunden mit dem Sondereigentum an der geplanten Wohnung (Doppelhaushälfte) Nr. 6 aus dem Vergleichswert in Höhe von

18.000,00 €/m²

abgeleitet werden.

Der **Bodenwertanteil** für den im Wohnungsgrundbuch von Neuweilnau, Blatt 386, eingetragenen **1.225/10.000 Miteigentumsanteil** an dem Grundstück Parkstraße 3 in 61276 Weilrod-Neuweilnau, **verbunden mit dem Sondereigentum an der geplanten Wohnung (Doppelhaushälfte) Nr. 6** wird zum Stichtag **3. März 2026** mit rd.

18.000,00 €/m²

(in Worten: achtzehntausend EURO)

geschätzt.

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. 004 802 60591

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 17. März 2026



Dipl.-Ing. Thomas Augustini

Das vorstehende Gutachten umfasst 26 Blatt einschließlich 3 Anlagen und wurde in 3 Ausfertigungen erstellt. Eine Ausfertigung ist für meine Unterlagen bestimmt. Vorstehendes Gutachten genießt Urheberschutz, es ist nur für den Auftraggeber und den angegebenen Zweck bestimmt. Dritten ist die Verwendung dieses Gutachtens ausdrücklich untersagt.

Anlagen:

Anlage 1: Übersichtskarte

Anlage 2: Auszug aus der Liegenschaftskarte

Anlage 3: 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. 004 802 60591

DIPL.-ING
THOMAS
AUGUSTINI

Anlage 1: Übersichtskarte mit Kennzeichnung der Lage des Bewertungsgrundstücks



Amt für Bodenmanagement Limburg a. d. Lahn

Berner Straße 11
65552 Limburg a. d. Lahn

**Auszug aus dem
Liegenschaftskataster**

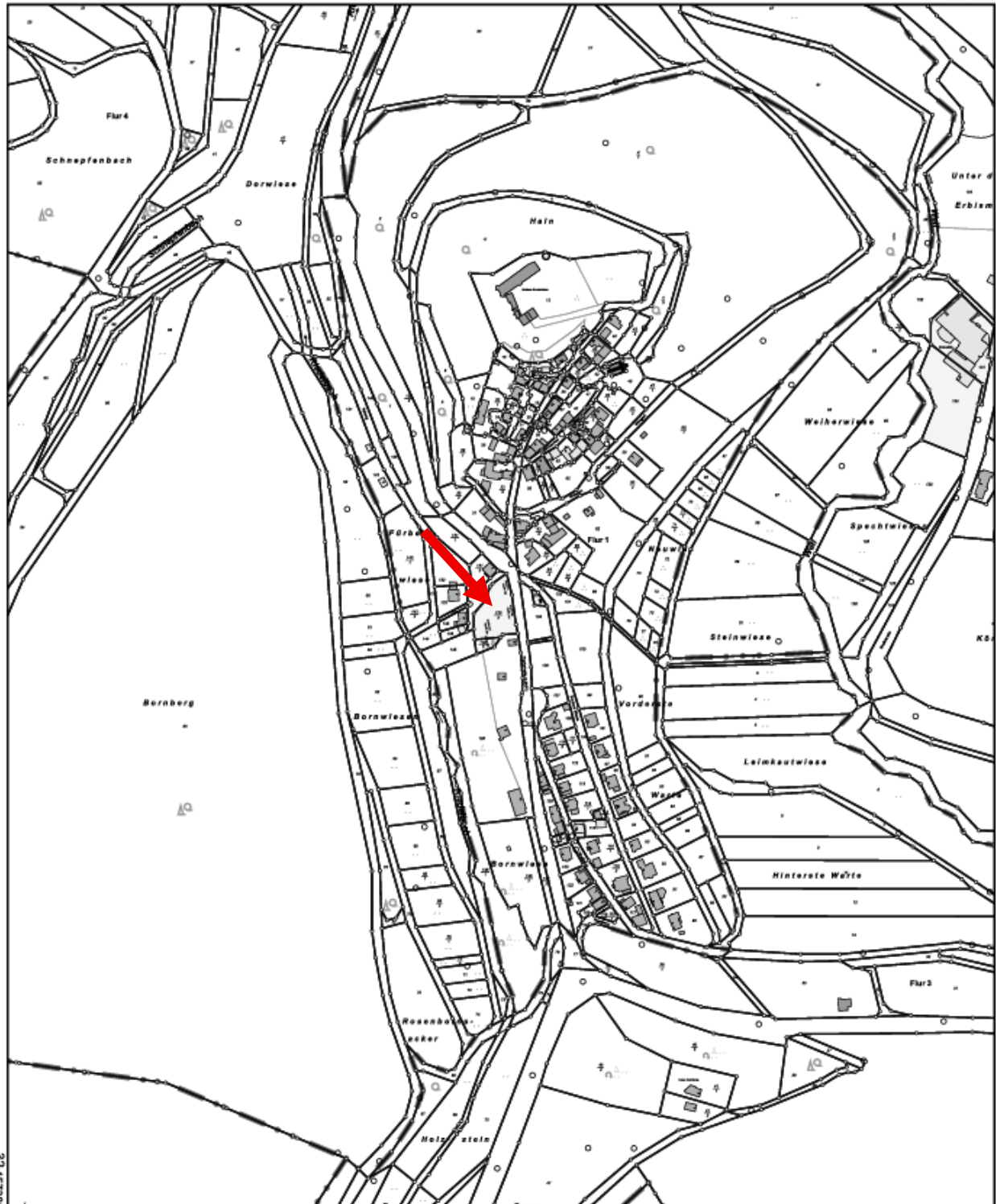
Liegenschaftskarte
Hessen

Erstellt am 10.01.2026
Antrag: 203115346-3

Flurstück: 129/2
Flur: 1
Gemarkung: Neuweilnau

Gemeinde: Weilrod
Kreis: Hochtaunus
Regierungsbezirk: Darmstadt

5574630



32 457380

Anlage 2: Liegenschaftskarte mit Kennzeichnung des Bewertungsgrundstücks



Amt für Bodenmanagement Limburg a. d. Lahn

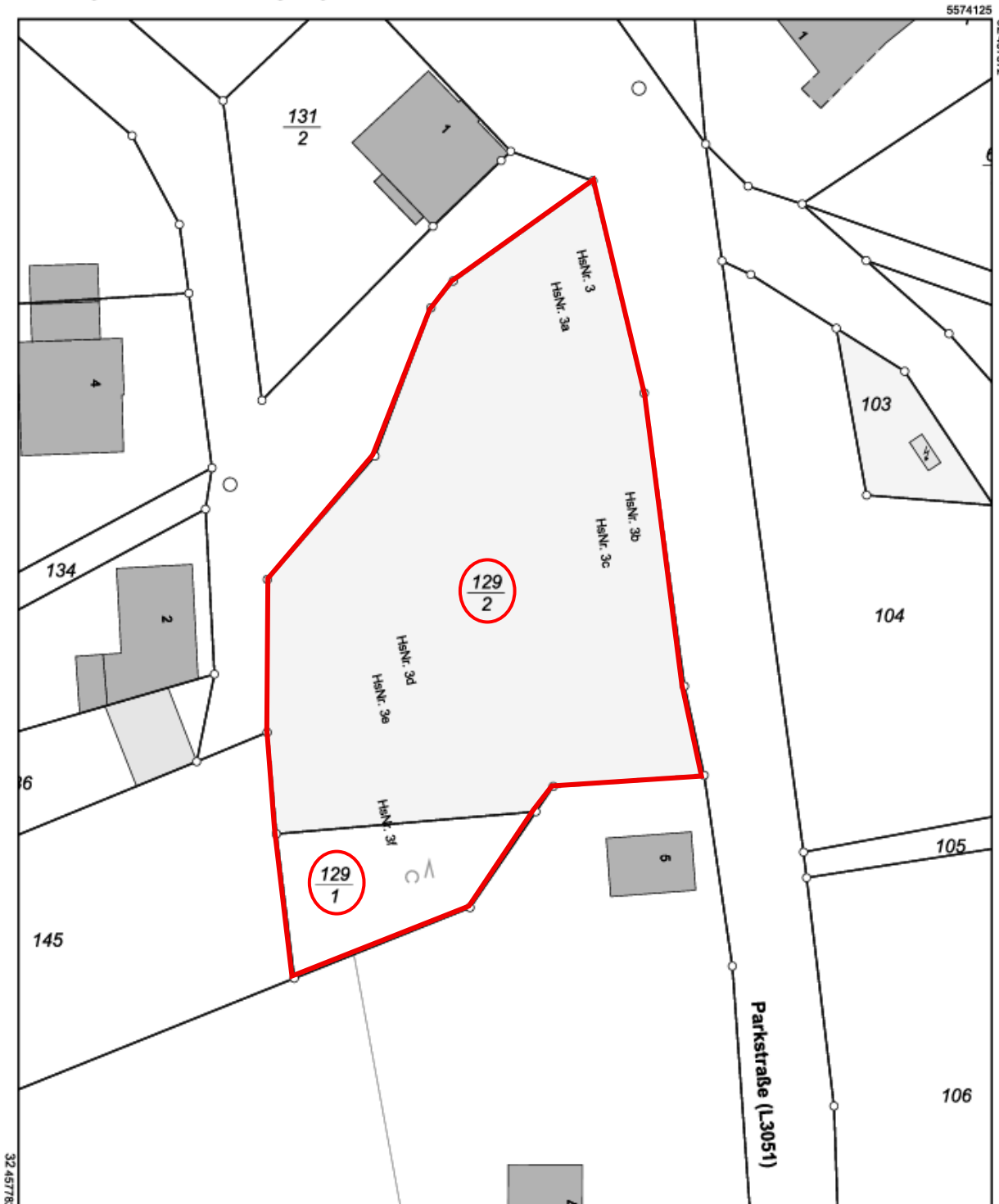
Berner Straße 11
65552 Limburg a. d. Lahn

Auszug aus dem
Liegenschaftskataster

Liegenschaftskarte
Hessen
Erstellt am 10.01.2026
Antrag: 203115346-2

Flurstück: 129/2
Flur: 1
Gemarkung: Neuweilnau

Gemeinde: Weilrod
Kreis: Hochtaunus
Regierungsbezirk: Darmstadt



Anlage 3: Fotoaufnahmen

Foto1: Ansicht des Grundstücks von der Parkstraße von Westen



Foto 2: Ansicht des Grundstücks von der Parkstraße von Südosten

