

Az. 95 K 13/25

Gutachten V 35/XXV

Ermittlung des Verkehrswertes (Marktwert)
i. S. d. § 194 Baugesetzbuch für das mit einem
Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung und einer
Garage mit Schuppen bebaute Grundstück in
65817 Eppstein-Vockenhausen, Taunusstraße 34

Stichtag der Wertermittlung: **16. September 2025**

Auftraggeber:

Amtsgericht Königstein im Taunus
Gerichtsstraße 2
61462 Königstein im Taunus

Aufgestellt:

Dipl.-Ing. Thomas Augustini

Fertigstellung:

Walluf, den 7. Oktober 2025

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. 004 802 60591

Inhaltsverzeichnis

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

6	Ermittlung des Bodenwertes	Seite 20
6.1	Bodenrichtwert	Seite 20
6.1.1	Abweichungen vom Bodenrichtwert	Seite 21
6.1.2	Freilegungskosten	Seite 22
6.1.3	Bodenwert im bebauten Zustand	Seite 22
6.2	Ermittlung des Bodenwertes nach dem Vergleichswert	Seite 23
6.2.1	Auswahlkriterien	Seite 23
6.2.2	Vergleichspreise unbebauter Grundstücke	Seite 23
7	Ermittlung des Sachwertes	Seite 24
7.1	Herstellungskosten	Seite 24
7.2	Alter, Gesamt- und Restnutzungsdauer, Altersminderung	Seite 26
7.3	Sachwertfaktor	Seite 29
7.4	Marktübliche zu- oder Abschläge	Seite 30
7.5	Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	Seite 30
7.6	Sachwertermittlung	Seite 32
8	Ermittlung des Ertragswertes	Seite 36
8.1	Alter, Gesamt- und Restnutzungsdauer	Seite 37
8.2	Rohertrag	Seite 37
8.3	Bewirtschaftungskosten	Seite 38
8.4	Jahresreinertrag	Seite 39
8.5	Vorläufiger Ertragswert der baulichen Anlage	Seite 40
8.6	Vorläufiger Ertragswert	Seite 40
8.7	Marktübliche Zu- oder Abschläge	Seite 40
8.8	Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	Seite 41
8.9	Ertragswert	Seite 41
9	Verfahrensergebnisse und Verkehrswert	Seite 42
9.1	Berücksichtigung der Marktlage	Seite 42
9.2	Verkehrswert	Seite 43
	Anlage 1 bis 5	Seite 44 - 56

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

Objekt: Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung
65817 Eppstein-Vockenhausen
Taunusstraße 34

Wertermittlungstichtag: 16. September 2025

Verkehrswert (Marktwert)
i.S.d. § 194 BauGB: **354.000,00 €**

Art der Nutzung: Einfamilienwohnhaus

Wohnflächen: Wohnfläche KG = 30,38 m²
Wohnfläche EG = 70,43 m²
Wohnfläche DG = 51,14 m²
Wohnfläche gesamt ca. 151,95 m²

Anzahl der Räume: Keller: Einliegerwohnung mit 3 Räumen, Flur und Bad/WC. 2 Kellerräume
Erdgeschoss: 3 Zimmer, Küche, Bad/WC und Flur, Terrasse.
Dachgeschoss: 3 Zimmer, Küche, WC und Flur

Garage/Stellplätze: 1 Einzelgarage

Grundstücksgröße: 585 m²

Erschließungszustand: erschlossen

Bodenwert: rd. 278.000,00 €

Baujahr: Ursprungsbaujahr (Annahme) ca. 1950
Anbau ca. 1962

Restnutzungsdauer: 32 Jahre (fiktiv)

Sachwert: 354.000,00 €

Ertragswert: 351.000,00 €



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

DIPL.-ING
THOMAS
AUGUSTINI

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 14.08.2025, welches mit den Beschlüssen vom 08.05.2025 und 14.08.2025 am 22.08.2025 zuzuging, zur Erstellung des vorliegenden schriftlichen Gutachtens.
- 1.1.2 Art, Umfang und Inhalt des Auftrages sind festgelegt im Schreiben des Amtsgerichts Königstein vom 14.08.2025.
- 1.1.3 Es ist der Verkehrswert zu ermitteln im Sinne von § 194 BauGB.
- 1.1.4 Der Qualitätsstichtag und der Wertermittlungsstichtag, auf den sich die Wertermittlung bezieht, ist der Tag der Objektbesichtigung, der **16. September 2025**.

1.2 Voraussetzung der Wertermittlung

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



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

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

ST.-NR. 004 802 60591

1.3 Besondere Umstände dieser Wertermittlung

- 1.3.1 Die Bauantragsunterlagen und Gebäudepläne wurden, soweit vorhanden, der bei dem Bauamt des Main-Taunus-Kreises vorliegenden Bauakte entnommen. Die für die Wertermittlung erforderlichen Bauzahlen wurden anhand der vorliegenden Grundrisse durch eigene Berechnungen ermittelt und in Ansatz gebracht.
Die Angaben zu dem Bewertungsgrundstück wurden entsprechend dem Grundbuch von Vockenhausen Blatt 1132 in das Gutachten übernommen.
- 1.3.2 Die in dem Gebäude durch die Eigentümer eingebrachten Möbel und Einrichtungsgegenstände wurden in der Wertermittlung nicht berücksichtigt.
- 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)

ErbbauRG:

Gesetz über das Erbbaurecht

ZVG:

Gesetz über die Zwangsversteigerung und die Zwangsverwaltung

WoFIV:

Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche (Wohnflächenverordnung – WoFIV)

WMR:

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

DIN 283:

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

II. BV:

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

BetrKV:

Verordnung über die Aufstellung von Betriebskosten

WoFG:

Gesetz über die soziale Wohnraumförderung



VON DER IHK WIESBADEN
ÖFFENTLICH BESTELLTER
UND 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

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.

[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.



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 Unterlage:

- 1.5.1 Auszugsweise Kopie des Grundbuchs von Vockenhausen Blatt 1132 (Amtlicher Ausdruck vom 19.08.2025) und Eintragungsbekanntmachung vom 11.09.2025.

Mit schriftlicher Vollmacht des Amtsgerichts Königstein beschaffte ich:

- 1.5.2 Die Bauakte wurde bei dem Bauamt des Main-Taunus-Kreises eingesehen.
1.5.3 Sämtliche planungsrechtlichen Gegebenheiten wurden bei dem Bauamt der Gemeinde Eppstein erfragt.
1.5.4 Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis des Main-Taunus-Kreises.

1.6 Objektbesichtigung

Die Objektbesichtigung fand am Dienstag, den 16.09.2025 in der Zeit von 9:55 Uhr bis 11:00 Uhr statt. An der Besichtigung haben teilgenommen:

- Der Antragsteller,
- der Verfahrensbevollmächtigte des Antragstellers,
- der Antragsgegner
- und der Sachverständige

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 Vockenhausen
Blatt 1132

Bestandsverzeichnis:

lfd. Nr. 3: Gemarkung Vockenhausen

Flur 4 Flurstück 412

Gebäude- und Freifläche

Taunusstraße 34

Größe 5 a 85 m²

Eintragungen in Abt. I des Grundbuches:

Aus datenschutzrechtlichen Gründen keine Angaben

Eintragung in Abt. II des Grundbuches:

lfd. Nr. 2: Beschränkte persönliche Dienstbarkeit zugunsten der Gemeinde Vockenhausen bestehend aus dem Recht zur Verlegung und Betrieb eines Abwasserkanals, der nicht überbaut werden darf. Die Berechtigte ist verpflichtet, bei erforderlichen Arbeiten am Kanal den ursprünglichen Zustand des Grundstücks wieder herzustellen.



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

- lfd. Nr. 3: Beschränkt persönliche Dienstbarkeit (Wohnungsrecht gemäß § 1093 BGB) für; gemäß Bewilligung vom 01.10.2001
- lfd. Nr. 4: Beschränkt persönliche Dienstbarkeit (Wohnungsrecht gemäß § 1093 BGB) für und; - als Gesamtberechtigte gemäß § 428 BGB-; gemäß Bewilligung vom 01.10.2001
- lfd. Nr. 5: Die Zwangsversteigerung zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft ist angeordnet (Amtsgericht Königstein im Taunus, 95 K 13/25);

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 Main-Taunus-Kreises vom 02.09.2025 enthält das Baulastenverzeichnis des Main-Taunus-Kreises zu Lasten des Bewertungsgrundstücks keine Eintragungen.

Denkmalschutz: Keine Auflagen des Denkmalschutzes

2.3 Miet-, Pacht- und sonstige Nutzungsverhältnisse

Zum Wertermittlungsstichtag war das Wohnhaus im Erd- und Dachgeschoss nicht bewohnt. Die Einliegerwohnung im Anbau und im Kellergeschoss wurde von dem Antragsgegner bewohnt.

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 Vockenhausen Blatt 1132 ist in Abteilung II unter der lfd. Nr. 2 eine beschränkte persönliche Dienstbarkeit zugunsten der Gemeinde Vockenhausen für die Verlegung und den Betrieb eines Abwasserkanals vermerkt. Die Dienstbarkeit wird in dem vorliegenden Gutachten berücksichtigt.

Weiterhin sind in Abteilung II unter der lfd. Nr. 3 und der lfd. Nr. 4 beschränkt persönliche Dienstbarkeiten (Wohnungsrechte) vermerkt. Entsprechend den im Rahmen der Objektbesichtigung erhaltenen Auskünfte sind die Berechtigten verstorben. Die Wohnungsrechte werden in dem vorliegenden Gutachten nicht berücksichtigt.



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

2.6 Einheitswert, Gebäudeversicherung, frühere Wertermittlung

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

3 Beschreibung des Grundstücks ohne bauliche Anlagen**3.1 Lagemerkmale****Gebietslage**

Land Hessen

(Einwohner zum 31.12.2024 = rd. 6.280.000)

Main-Taunus-Kreis

(Einwohner zum 31.12.2024 = 283.700)

Stadt Eppstein

(Einwohner zum 31.12.2024 = rd. 13.100)

Stadtteil Vockenhausen rd. 3.700 Einwohner

Makrolage

Die Stadt Eppstein liegt im Main-Taunus-Kreis (Regierungsbezirk Darmstadt) und befindet sich ca. 13 km nordöstlich der Landeshauptstadt. Eppstein beherbergt rd. 13.100 Einwohner (Stand: 31.12.2024), ist Teil der Metropolregion Frankfurt/Rhein-Main und übernimmt innerhalb der Planungsregion Südhessen die Funktion eines Kleinzentrums. Darüber hinaus verläuft der Rhein südwestlich bzw. der Main südöstlich von Eppstein.

Das Statistische Bundesamt gibt zum Stichtag 30.06.2024 für Eppstein insgesamt ca. 5.500 sozialversicherungspflichtig Beschäftigte am Wohnort bzw. rd. 2.100 sozialversicherungspflichtig Beschäftigte am Arbeitsort bei einem Pendlersaldo von -3.361 Personen an. Zum vorgenannten Stichtag wurden 256 ortsansässige Betriebe erfasst.

Die Arbeitslosenquote beträgt nach der Bundesagentur für Arbeit im Main-Taunus-Kreis derzeit 5,8 % (zum Vergleich: Hessen: 6,0 % und Deutschland: 6,4 %, Stand: August 2025). Die statistischen Ämter des Bundes und der Länder veröffentlichen aktuell einen Kaufkraftindex von 118,1 Punkten für den Main-Taunus-Kreis, welcher deutlich über dem bundesweiten Durchschnittsniveau von 100 Punkten liegt.

Im Rahmen der Kommumentypisierung der Bertelsmann Stiftung wird Eppstein als wohlhabende Stadt im Umfeld eines Wirtschaftszentrums (Demographietyp 10) klassifiziert. Laut der aktuellen Ausgabe des Prognos Zukunftsatlas werden dem Makrostandort sehr hohe Zukunftschancen attestiert. Hinsichtlich des lokalen Wohnungsmarkts liegt eine angespannte Situation mit überdurchschnittlicher Wohnungsbaulücke vor. Im zusammenfassenden Standortranking belegt der Main-Taunus-Kreis den 35. Rang von insgesamt 400 Rängen.

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



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 Stadtteil 'Vockenhausen', ca. 1,5 km nordwestlich des Stadtzentrums von Eppstein im nordwestlichen Stadtrandbereich in einem Wohngebiet. Die Umgebungsbebauung zeichnet sich entsprechend der Lage in einem Wohngebiet gleichermaßen durch Einfamilienhäuser in offener Bauweise sowie durch Zweifamilienhäuser aus.

Der Objektstandort ist aufgrund der Ortsrandlage nur von geringen Lärmimmissionen geprägt, was unter Berücksichtigung der vorliegenden Objektart einen neutralen Standortfaktor darstellt. In einem Umkreis von ca. 1,9 km um das Bewertungsobjekt sind neben drei Lebensmittelmärkten auch einige Restaurants vorhanden. Der periodische Bedarf kann somit in der näheren Umgebung gedeckt werden.

Eppstein verfügt weiterhin über alle gängigen Schularten und die ärztliche Primärversorgung ist vor Ort ebenfalls gewährleistet. Auch die Deckung des aperiodischen Bedarfs ist weitestgehend gegeben, wobei sich ergänzende Einrichtungen im rd. 6 km östlich gelegenen Kelkheim befinden.

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

Die Parkplatzsituation im öffentlichen Straßenraum ist aufgrund der Lage in einer Anliegerstraße sowie dem insgesamt peripher geprägten Umfeld entspannt. Das Bewertungsobjekt verfügt darüber hinaus über einen zugehörigen Garagenstellplatz.

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

Demografische Entwicklung

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

Verkehrsinfrastruktur

Eppstein ist über die Bundesstraße B455 sowie über die Autobahn A3 an das Individualverkehrsnetz angeschlossen. Die vom Objektstandort ausgehend nächstgelegene Auffahrt zur vorgenannten Autobahn liegt rd. 6 km westlich (Straßenentfernung) bei der Anschlussstelle 'Wiesbaden/Niedernhausen'. Die Bushaltestelle 'Rathaus' 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, stadteigene S-Bahnstation 'Eppstein' mit Anschluss an das S-Bahnnetz Rhein-Main (Linie: S2). Die Distanzen zu den nächstgelegenen überregionalen Verkehrsknotenpunkten des öffentlichen Personenverkehrs betragen ca. 19 km zum IC(E)-Bahnhof 'Wiesbaden Hbf' bzw. rd. 23 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 der Stadtmitte von Eppstein vorhanden. Der Bewertungsstandort verfügt über eine mittlere Infrastruktur.

Nachbarschaftsbebauung

Das Bewertungsgrundstück liegt in einem Wohngebiet der Stadt Eppstein, im Stadtteil Vockenhausen. 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 Wohnstraße gehen tagsüber und nachts vergleichsweise normale Immissionen aus. Die Taunusstraße wird überwiegend von dem Anliegerverkehr der umliegenden Wohnhäuser genutzt.

Weitere wesentliche Immissionen waren im Rahmen der Objektbe-sichtigung nicht feststellbar.

Lagequalität

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

3.2 Beschaffenheitsmerkmale**Größe**

Grundstück Gemarkung Vockenhausen, Flur 4 Flurstück 412

Größe des Grundstücks A = 585 m²

Zuschnitt

Wohnhausgrundstück in Mittellage

Abmessungen: Breite entlang der Taunusstraße ca. 18 m

Grundstückstiefe von ca. 28 m bis ca. 35 m

Form: Annähernd trapezförmige Grundstücksgestalt.

Oberflächengestaltung

Das Grundstück liegt auf einem von Südwesten nach Nordosten stark abfallenden Gelände. Die Höhenunterschiede im Gelände wurden durch die vorhandene Bebauung und die Geländeprofilierung ausgeglichen. Der nicht überbaute Bereich des Grundstücks wird als Zufahrt, als Zugang und als unbefestigte Außenanlage genutzt.

Erschließungsanlagen

Das Bewertungsgrundstück grenzt direkt an die Taunusstraße. Südöstlich führt ein öffentlicher Fußweg 'Am Bündelberg' an dem Grundstück vorbei.

Anlagen zur Ver- und Entsorgung

Es sind die erforderlichen Anschlüsse an die öffentlichen Ver- und Entsorgungsanlagen vorhanden.



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

3.3 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 Eppstein liegt das Grundstück im Bereich einer Wohnbaufläche (W).

Bebauungsplan:

Das Bewertungsgrundstück liegt im Geltungsbereich des rechtsverbindlichen Bebauungsplans Nr. 14 „Bornwaldäcker“. Für den Bereich des Bewertungsobjekts trifft der Bebauungsplan folgende Festsetzungen:

WR = Reines Wohngebiet
GRZ = 0,4 (Grundflächenzahl)
GFZ = 0,8 (Geschossflächenzahl)
II = 2 Vollgeschosse Offene Bauweise

Für das Bewertungsgrundstück wurden in dem rechtskräftigen Bebauungsplan Baugrenzen und ein Baufenster von 12 m x 12 m festgesetzt.

Eine mögliche zukünftige Bebauung wird durch die Baugrenzen und das Baufenster eingeschränkt.

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

4.1 Gebäude

4.1.1 Art, Baujahr, Nutzung

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

Art

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

Baujahr

Die Ursprungsbaugenehmigung des Wohnhauses liegt bei dem Bauamt der Stadt Eppstein nicht vor. Es gibt keine Informationen über das Baujahr des Wohnhauses. Als Ursprungsbaupjahr des Gebäudes wird in dem vorliegenden Gutachten das Jahr 1950 unterstellt.

Mit Bauschein Nr. 3538/60 vom 04.04.1961 und einem Nachtrag vom 06.11.1964 wurde durch den Landkreis Main-Taunus ein „Anbau an das Wohnhaus“ genehmigt. Entsprechend einem Schlußabnahmeschein vom 13.04.1967 wurde der Anbau im Jahr 1964 fertiggestellt.

Weitere Genehmigungen liegen nicht vor und sind nicht bekannt.

Modernisierungen: Entsprechend den im Rahmen der Objektbesichtigung erhaltenen Informationen wurden in den vergangenen Jahren keine wesentlichen Modernisierungsmaßnahmen ausgeführt:

Nutzung

Keller: Einliegerwohnung mit 3 Räumen, Flur und Bad/WC.
2 Kellerräume. Tiefkeller mit 2 Kellerräumen.

Erdgeschoss: 3 Zimmer, Küche, Bad/WC und Flur, Balkon

Dachgeschoss: 3 Zimmer, Küche, WC und Flur

4.1.2 Bauzahlen

Brutto-Grundfläche (BGF)

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

Wohnhaus BGF = 316,15 m²

Wohn- und Nutzfläche

Aus den bei dem Bauamt des Main-Taunus-Kreises eingesehenen Bauunterlagen waren keine Angaben zu den Wohn- und Nutzflächen des Wohnhauses im Erd- und Dachgeschoss zu entnehmen.

Die Wohnräume im Anbau des Kellergeschosses haben entsprechend einer Wohnflächenberechnung vom 28.11.1960 eine Wohnfläche von ca. 30,38 m².



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

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

ST.-NR. 004 802 60591

Die Wohnfläche im Erdgeschoss wurde anhand des vorliegenden Grundrisses grob überschlägig ermittelt. Die Wohnfläche im Dachgeschoss wird um einen Abschlag von 20% auf die Wohnfläche des Erdgeschosses (ohne Balkon) berücksichtigt.

Wohnfläche KG	=	30,38 m ²
Wohnfläche EG	=	70,43 m ²
Wohnfläche DG	=	<u>51,14 m²</u>
Wohnfläche gesamt	ca.	151,95 m ²

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

4.1.3 Rohbau und Fassade

Fundamente, Wände, Decken

Fundamente:	Betonfundamente
Außenwände:	Wände im Kellergeschoss und den Obergeschossen aus Bims-Mauerwerk.
Innenwände:	Tragende und nicht tragende Wände aus Mauerwerk oder Fachwerk.
Decken:	Stahlträger-Kappengewölbedecke über dem Kellergeschoss und Holzbalkendecken über den Obergeschossen

Treppen

Zweiläufige Holzterasse mit Geländer aus Holz vom Erd- zum Dachgeschoss. Kellertreppe aus Sandstein-Blockstufen.

Dach

Krüppelwalmdach in Kehlbalkendachkonstruktion mit Betondachsteinen eingedeckt. Regenrinnen und Regenfallrohre aus Kunststoff.

Fassade

Fassade mit Rauputz, Sockel mit Natursteinplatten verblendet.

Gebäudeeingang

Der Zugang zu dem Wohnhaus erfolgt im Erdgeschoss von der Südwestseite des Hauses. Haustür aus Holz mit Glasausschnitten. Die Einliegerwohnung im Anbau und Kellergeschoss ist über eine Außentreppe auf der Südostseite zugänglich. Haustür aus Kunststoff mit Glasausschnitten.



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

4.1.4 **Ausbau** (Die Beschreibung erfolgt entsprechend den im Rahmen der Objektbesichtigung möglichen Feststellungen sowie den erhaltenen Informationen)

Heizung

Die Wohnräume werden über elektrische Nachtspeicheröfen beheizt. Es wird unterstellt, dass die Nachtspeicheröfen überwiegend abgängig sind.

Warmwasserbereitung

Dezentrale Warmwasserversorgung über elektrische Durchlauferhitzer oder elektrische Untertischboiler.

Sanitäre Einrichtungen

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

Erdgeschoss: Sanitärraum zurückgebaut im Rohbauzustand.

Dachgeschoss: WC mit WC-Anlage und Waschbecken. In einem Nachbarzimmer wurde eine Duschkabine aufgestellt.

Versorgungsleitungen

Versorgungsleitungen unter Putz oder in Versorgungsschächten verlegt. Normale Anzahl an Schaltern und Steckdosen, einfacher Standard. Unterverteilung im Kellergeschoss mit Kippsicherungen.

Antenne/ Kabelanschluss

Versorgung über eine Parabolantenne.

Fenster

Holzfenster mit Isolierverglasung, Kunststoffrollläden oder Klappläden. Fensterbänke innen aus Naturstein und außen aus Beton.

Türen

Einfache glatte Holztüren in Umfassungszargen. Einfache Schlösser und Beschläge.

Bodenbeläge, Wand- und Deckenbekleidungen

Zimmer:

Bodenbelag: Laminat oder PVC

Wandbekleidung: Tapeten

Deckenbekleidung: Putzflächen gestrichen. Im Dachgeschoss Paneelen und Styroporplatten.

Küche:

Bodenbelag: PVC oder Laminat

Wandbekleidung: Fliesenspiegel und Tapeten

Deckenbekleidung: verputzt und gestrichen

Sanitärräume: (im Erdgeschoss nach Rückbau im Rohbauzustand)

Bodenbelag: Fliesen

Wandbekleidung: Fliesen in unterschiedlicher Höhe

Deckenbekleidung: gestrichen



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

Balkon/ Terrasse

Balkon im Erdgeschoss mit Betonplatten und Geländer aus Holz.

Einbaumöbel/Einrichtungsgegenstände

In dem vorliegenden Gutachten werden keine Einbaumöbel und (bewegliche) Einrichtungsgegenstände berücksichtigt.

Grundrissgestaltung

Das Gebäude hat eine einfache Grundrissgestaltung. Die Räume im Erd- und Dachgeschoss sind über einen Flur zugänglich. Im Dachgeschoss ist ein „gefangener Raum“ vorhanden. Aus der Grundrissgestaltung ergeben sich Ansätze für eine wirtschaftliche Wertminderung.

Belichtungs- und Belüftungsverhältnisse

Das Gebäude verfügt über normale Belichtungs- und Belüftungsverhältnisse. Eine Querlüftung ist möglich. Die Sanitärräume sind außenliegend und können über ein Fenster be- und entlüftet werden.

4.1.5 Besondere Bauteile

Das Wohnhaus verfügt über eine Kelleraußentreppe.

4.1.6 Besondere Betriebseinrichtungen

Besondere Betriebseinrichtungen sind nicht vorhanden.

4.2 Nebengebäude

Schuppen mit Garage:

1-geschossiges Gebäude, nicht unterkellert, Satteldach in Holzbalkenkonstruktion mit Ziegel eingedeckt.

Baujahr unbekannt

Herkömmliche Mauerwerks- und Fachwerkbauweise. Streifenfundamente.

Fassade mit Putz und Sockel teilweise mit Natursteinplatten verblendet.

Brutto-Grundfläche BGF = 24,65 m²

4.3 Energetische Eigenschaften

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

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

4.4 PKW-Stellplätze/ Garage

Auf dem Grundstück steht eine Einzelgarage zur Verfügung. Es wird unterstellt, dass von Seiten der Bauaufsichtsbehörde und der Stadt Eppstein keine Forderungen bezüglich erforderlicher Stellplätze bestehen.

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

4.5 Außenanlagen einschl. sonstiger Anlagen

Die Außenanlage befand sich zum Wertermittlungsstichtag in einem naturbelassenen und ungepflegten Zustand mit hohem Baumbestand. Die Außenanlage muss umfangreich freigelegt werden.

Der Zugangsbereich wurde mit Waschbetonplatten befestigt. Einfriedung mit Jägerzäunen.

4.6 Baulicher Zustand

Entsprechend den möglichen Feststellungen im Rahmen der Objektbeurteilung befindet sich das Wohnhaus in einem dem Objektalter entsprechenden abgenutzten baulichen Zustand. Im Kellergeschoss sind im Bereich des Außenmauerwerks Feuchtigkeitsschäden vorhanden.

Die Wohnräume des Wohnhauses haben einen erheblichen Unterhaltungs- und Renovierungsstau.

Im Innenausbau sind umfangreiche Modernisierungsmaßnahmen zur nachhaltigen Nutzung erforderlich, die in dem vorliegenden Gutachten als durchgeführt unterstellt werden.

4.7 Gesamtbeurteilung

Das Wohnhaus eignet sich aufgrund der überwiegend abgängigen Ausstattung und der einfachen Grundrissgestaltung nur eingeschränkt für eine Wohnnutzung. Im Rahmen der Verwertung ist der erhebliche Modernisierungsbedarf und der Unterhaltungs- und Renovierungsstau im gesamten Gebäude zu beachten.

Auch unter Berücksichtigung der aktuellen Nachfrage nach Einfamilienwohnhäusern am örtlichen Immobilienmarkt erscheint eine Verwertung nur erschwert 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. 004 802 60591

5 Verfahrenswahl mit Begründung

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

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

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. 004 802 60591

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

6.1 Bodenrichtwert (§ 196 BauGB)

Der Gutachterausschuss für Immobilienwerte (§§ 192 ff. BauGB) für den Bereich des Main-Taunus-Kreises hat zum 01.01.2024 als Bodenrichtwert für das Gebiet der Stadt Eppstein, Stadtteil Vockenhausen, für die Bodenrichtwertzone 5560008, in der das Bewertungsobjekt liegt, festgestellt:

560,00 €/m² ebf

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

Qualität	= Baureifes Land
Nutzungsart	= Wohnbaufläche
Fläche des Richtwertgrundstücks	= 250 m²
Maß der baulichen Nutzung (WGFZ)	= keine Angaben
Beitrags- und abgaberechtlicher Zustand	= erschließungsbeitragsfrei



Auszug aus der Bodenrichtwertkarte Stand 01.01.2024



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

6.1.1 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.

Grundstücksgröße

Der Bodenrichtwert bezieht sich auf ein Richtwertgrundstück mit einer Größe von 250 m². Das Bewertungsgrundstück Flurstück 412 hat eine Größe von 585 m².

Grundsätzlich gilt: Je größer eine Grundstücksfläche ist, umso höher ist der absolute Bodenwert. Damit geht aber auch die Nachfrage nach dem Grundstück zurück, was einen geringeren 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 ermittelten und im Immobilienmarktbericht 2024 veröffentlichten Umrechnungskoeffizienten für Grundstücksgrößen.

Für das Richtwertgrundstück mit einer Größe von 250 m² wird ein Umrechnungskoeffizient von 1,08 in Ansatz gebracht und für das Bewertungsgrundstück mit einer Größe von 585 m² beträgt der Umrechnungskoeffizient 0,98.

Der Bodenrichtwert wird an die Grundstücksgröße wie folgt angepasst:

$$560,00 \text{ €/m}^2 \times (0,98/1,08) = \text{rd. } 508,00 \text{ €/m}^2$$

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° 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 annähernd rechteckige Grundstücksgestalt und befindet sich im bebauten Zustand. Aus der Grundstücksgestalt des bebauten Grundstücks ergeben sich keine wertrelevanten Vor- oder Nachteile.

In dem Grundbuch von Vockenhausen Blatt 1132 ist in Abteilung II unter der lfd. Nr. 2 eine beschränkte persönliche Dienstbarkeit zugunsten der Gemeinde Vockenhausen für die Verlegung und den Betrieb eines Abwasserkanals vermerkt. Der Abwasserkanal liegt im nordöstlichen Bereich des Grundstücks außerhalb der in dem Bebauungsplan festgelegten Baugrenzen des Bewertungsgrundstücks.



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

Unter Berücksichtigung der Lage des Kanals und dem im Bebauungsplan festgesetzten Baufenster wird das Bewertungsgrundstück nur unwesentlich durch den Abwasserkanal, der nicht überbaut werden darf, beeinträchtigt. Der an die Grundstücksgröße angepasste Bodenrichtwert wird aufgrund des Leitungsrechts angemessen um 5% gemindert.

$$508,00 \text{ €/m}^2 \times 0,95 = \text{rd. } 483,00 \text{ €/m}^2$$

Wohnlage

Bei Wohnimmobilien handelt es sich um Objekte, bei denen das Wohnen im Vordergrund der Nutzung steht, und zwar unabhängig davon, ob es sich um eine Eigennutzung handelt oder das Objekt vermietet ist.

Das Bewertungsgrundstück hat unter Berücksichtigung der Mikrolage und insbesondere aufgrund der Lage am Rande eines Wohngebiets der Stadt Eppstein im Stadtteil Vockenhausen eine mit den umliegenden Grundstücken vergleichbare Wohnlage.

6.1.2 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. 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. Das Bewertungsgrundstück ist mit einem hohen Aufwuchs durchwachsen und kann ohne eine Rodung nicht angemessen genutzt und bewirtschaftet werden.

Für die Freimachung des Bewertungsgrundstücks wird in dem vorliegenden Gutachten ein Wertansatz in Höhe von 5.000 € wertmindernd berücksichtigt. Der Wertansatz kann insbesondere aufgrund der Höhe der Entsorgungskosten abweichen.

6.1.3 Bodenwert im bebauten Zustand

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

585 m ² x 483,00 €/m ²	= 282.555,00 €
Freilegungskosten	= 5.000,00 €
Bodenwert	= 277.555,00 €
Bodenwert gerundet:	= 278.000,00 €



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

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

- a) Zum Vergleich sollen Kaufpreise solcher Grundstücke herangezogen werden, die hinsichtlich ihrer wertbeeinflussenden Merkmale mit denen des zu bewertenden Grundstücks hinreichend übereinstimmen.
- b) Die Vergleichspreise sollen in zeitlicher Hinsicht dem Wertermittlungstichtag möglichst nahe sein.
- c) 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 Eppstein vor, die mit dem Bewertungsgrundstück hinreichend übereinstimmen.

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



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

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

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

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

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

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

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

Wohnhaus	rd. 1.367,00 €/m² BGF (725,00 €/m ² NHK 2010)
Schuppen/Garage	rd. 915,00 €/m² BGF (485,00 €/m ² NHK 2010)

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

Baupreisindex

Die Anpassung der NHK aus dem Basisjahr an die Preisverhältnisse am Wertermittlungsstichtag erfolgt mittels des Verhältnisses aus dem Baupreisindex am Wertermittlungsstichtag und dem Baupreisindex im Basisjahr (= 100). Der Baupreisindex zum Wertermittlungsstichtag wird bei zurückliegenden Stichtagen aus Jahreswerten interpoliert und bei aktuellen Wertermittlungsstichtagen, für die noch kein amtlicher Index vorliegt, wird der zuletzt veröffentlichte Indexstand zugrunde gelegt.



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

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

ST.-NR. 004 802 60591

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. Ausbauzuschläge. 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 wird für den Ausbau im Kellergeschoss ein Zuschlag 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 Kelleraußentreppen, Eingangstreppe und Eingangsüberdachungen, u. U. auch Balkone und Dachgauben.

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

Das Wohnhaus verfügt über das folgende besondere Bauteil:

- Außentreppe

- **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.

Das Wohnhaus verfügt über keine besonderen 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. 004 802 60591

Gebäude: Wohnhaus

Bezeichnung	durchschnittliche Herstellungskosten
Zuschläge zu den Herstellungskosten (Einzelaufstellung)	
Kellerteilausbau	15.000,00 €
Besondere Bauteile (Einzelaufstellung)	
Außentreppe	4.000,00 €
Besondere Einrichtungen	0,00€
Summe	19.000,00 €

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)
Grundstücksanschlüsse	8.000,00 €
Wegebefestigung	2.000,00 €
Summe	10.000,00 €

Der Wert der Außenanlage liegt mit 4,6% 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.



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

Gewichtung der standardbezogenen GND für das Wohnhaus

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

Standard	1	2	3	4	5
relativer Anteil [%]	0,0	100,0	0,0	0,0	0,0

Die standardbezogene Gesamtnutzungsdauer bei einem gewogenen Gebäudestandard von 2,0 ergibt sich zu rd. 65 Jahren.

Die Gesamtnutzungsdauer wird auch aus Gründen der Modellkonformität und unter Berücksichtigung der vom Gutachterausschuss für Immobilienwerte für den Bereich des Main-Taunus-Kreises bei der Ermittlung der Sachwertfaktoren für Wohnhaus 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 Unterhaltungsstaus sowie zur Modernisierung in der Wertermittlung als bereits durchgeführt unterstellt werden.

Differenzierte Ermittlung der Restnutzungsdauer für das Wohnhaus

In dem vorliegenden Gutachten werden aufgrund der abgängigen Ausstattung des Wohnhauses die zur nachhaltigen Nutzung unmittelbar erforderlichen Arbeiten zur Beseitigung des Unterhaltungsstaus sowie zur Modernisierung in der Wertermittlung als bereits durchgeführt unterstellt.

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



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

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

ST.-NR. 004 802 60591

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

DIPL.-ING
THOMAS
AUGUSTINI

Modernisierungsmaßnahmen (vorrangig in den letzten 15 Jahren)	Maximale Punkte	Tatsächliche Punkte		Jahr
		Durchgeführte Maßnahmen	Unterstellte Maßnahmen	
Dacherneuerung inklusive Verbesserung der Wärmedämmung	4	0,0	0,0	2025
Modernisierung der Fenster und Außentüren	2	0,0	2,0	
Modernisierung der Leitungssysteme (Strom, Gas, Wasser, Abwasser)	2	0,0	2,0	2025
Modernisierung der Heizungsanlage	2	0,0	2,0	2025
Wärmedämmung der Außenwände	4	0,0	0,0	2025
Modernisierung von Bädern	2	0,0	2,0	
Modernisierung des Innenausbaus, z.B. Decken, Fußböden, Treppen	2	0,0	2,0	2025
Wesentliche Verbesserung der Grundrissgestaltung	2	0,0	0,0	2025
Summe		0,0	10,0	

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

In Abhängigkeit von:

- der üblichen Gesamtnutzungsdauer (70 Jahre) und
- dem („vorläufigen rechnerischen“) Gebäudealter ($2025 - 1950 = 75$ Jahre) ergibt sich eine (vorläufige rechnerische) Restnutzungsdauer von ($70 \text{ Jahre} - 75 \text{ Jahre} = 0$ Jahre)
- und aufgrund des Modernisierungsgrads "mittlerer Modernisierungsgrad" ergibt sich für das Gebäude gemäß der Punktrastermethode "Anlage 2 ImmoWertV 21" eine (modifizierte) Restnutzungsdauer von 32 Jahren und somit ein fiktives Baujahr von 1987.



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

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

Wohnhaus fiktives Baujahr **1987**

Gesamtnutzungsdauer GND 70 Jahre

Restnutzungsdauer RND 32 Jahre

Schuppen/Garage

Restnutzungsdauer RND 10 Jahre

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

7.3 Sachwertfaktor (§ 21 Abs. 3 ImmoWertV 21)

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

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

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

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

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



VON DER IHK WIESBADEN
ÖFFENTLICH BESTELLTER
UND 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 Gutachterausschuss für Immobilienwerte für den Bereich des Main-Taunus-Kreises hat in seinem Immobilienmarktbericht 2025 Sachwertfaktoren für mangelfreie Ein- und Zweifamilienhäuser mit einem normalen Unterhaltungszustand ermittelt. Im Bereich des Bodenrichtniveaus von 500 €/m² bis 699 €/m² wurden für ein Objekt mit einem vorläufigen Sachwert von 505.000 € ein Sachwertfaktor in Höhe von $k = 1,22$ ermittelt.

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 Eppstein 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 unterstelltem Objektzustands mit einem objektspezifischen Sachwertfaktor (Marktanpassungsfaktor) $k = 1,22$ an den örtlichen Immobilienmarkt angepasst.

7.4 Marktübliche Zu- oder Abschläge (§ 7 Abs. 2 ImmoWertV 21)

Die allgemeinen Wertverhältnisse wurden durch die Verwendung des Sachwertfaktors nicht ausreichend berücksichtigt. Aufgrund der abgängigen Ausstattung des Wohnhauses und den Risiken im Zusammenhang mit der unterstellten Modernisierung und der Sanierung ist zur Ermittlung des marktangepassten vorläufigen Sachwerts eine zusätzliche Marktanpassung durch einen marktüblichen Abschlag erforderlich.

marktübliche Abschlag	Abschlag
prozentuale Schätzung: -10,00 % von (615.801,00 €)	-61.580,11 €
Summe	rd. -61.580,00 €

7.5 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 wurde festgestellt, dass sich der Innenausbau in einem abgängigen Zustand befindet.

In dem vorliegenden Gutachten werden grob überschlägig geschätzte Wertansätze für die nachhaltige Nutzung des Wohnhauses in Ansatz gebracht.



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

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	Wertbeeinflussung insg.
Unterstellte Modernisierungen	-200.000,00 €
• Wohnhaus -200.000,00 €	
Summe	-200.000,00 €

Wertminderung infolge erforderlicher Modernisierungsmaßnahmen für das Gebäude

„Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung“

Modernisierungskosten u.ä.:

Ø relative Kosten für die bei den Modernisierungspunkten unterstellten Maßnahmen (bei 10,00 Modernisierungspunkten)	1.248,00 €/m ²
Wohn-/Nutzfläche	× 151,95 m ²
Ø Kosten für die bei den Modernisierungspunkten unterstellten Maßnahmen [a]	= 189.633,60 €
Ø Kosten sonstiger unterstellter Investitionen	+ 0,00 €
davon Anteil für gestaltbare Maßnahmen	0,00 €
davon Anteil für nicht gestaltbare Maßnahmen	0,00 €
Ø Kosten unterstellter Investitionen insgesamt	= 189.633,60 €
Baukosten-Regionalfaktor Rf(Ik)	x 1,11
regionalisierte Kosten der unterstellten Investitionen insgesamt	= 210.493,30 €
gesamter regionalisierter Kostenanteil der „gestaltbaren“ Maßnahmen ([a] + [c]) x Rf(Ik)	= 210.493,30 €

Ermittlung des Wertzuschlags wegen der eingesparten anteiligen

Schönheitsreparaturen:

eingesparte Schönheitsreparaturen	135,00 €/m ²
Wohn-/Nutzfläche	× 151,95 m ²
Kostenanteil	× 10,0 Pkte/20 Pkte
Werterhöhung wegen eingesparter anteiliger Schönheitsreparaturen	= 10.256,62 €

Gesamtwerteinfluss der unterstellten Modernisierungen u.ä.:

gesamte abzuziehende Kosten für die unterstellten Maßnahmen	– 210.493,30 €
Werterhöhung wegen Gestaltungsmöglichkeit, Investitionen und Erst-/Eigennutzung	+ 0,00 €
Werterhöhung wegen eingesparter anteiliger Schönheitsreparaturen	+ 10.256,62 €

Werteinfluss der unterstellten Modernisierungsmaßnahmen u.ä.	= -200.236,68 €
rd.	= -200.000,00 €



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

7.6 Sachwertermittlung (§§ 35 – 39 ImmoWertV 21)

DIPL.-ING
THOMAS
AUGUSTINI

Gebäudebezeichnung		Wohnhaus	Schuppen/Garage
Normalherstellungskosten (Basisjahr 2010)	=	725,00 €/m² BGF	485,00 €/m² BGF
Berechnungsbasis			
• Brutto-Grundfläche (BGF)	x	316,15 m²	24,65 m²
Zuschlag für nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile	+	19.000,00 €	0,00 €
Durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen im Basisjahr 2010	=	248.208,75 €	11.955,25 €
Baupreisindex (BPI) 16.09.2025 (2010 = 100)	x	188,6/100	188,6/100
Durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen am Stichtag	=	468.121,70 €	22.547,60 €
Regionalfaktor	x	1,000	1,000
Regionalisierte Herstellungskosten der baulichen Anlagen am Stichtag	=	468.121,70 €	22.547,60 €
Alterswertminderung			
• Modell		linear	linear
• Gesamtnutzungsdauer (GND)		70 Jahre	70 Jahre
• Restnutzungsdauer (RND)		32 Jahre	10 Jahre
• prozentual		54,29 %	85,71 %
• Faktor	x	0,4571	0,1429
vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen	=	213.978,43 €	3.222,05 €

vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen (ohne Außenanlagen) rd. 217.200,00 €

vorläufiger Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen + 10.000,00 €

vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen = 227.200,00 €

beitragsfreier Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung) + 277.555,00 €

vorläufiger Sachwert = 504.755,00 €

Sachwertfaktor x 1,22

615.801,00 €

Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge – 61.580,00 €

marktangepasster vorläufiger Sachwert = 554.221,00 €

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale – 200.000,00 €

Sachwert = 354.221,00 €

rd. 354.000,00 €



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

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 %	100,0 %	0,0 %	0,0 %	0,0 %

Beschreibung der ausgewählten Standardstufen

Außenwände	
Standardstufe 2	einschaliges Mauerwerk, z.B. Hohlblocksteine; verputzt und gestrichen; nicht zeitgemäßer Wärmeschutz
Dach	
Standardstufe 2	einfache Betondachsteine; nicht zeitgemäße Dachdämmung
Fenster und Außentüren	
Standardstufe 2	Zweifachverglasung; Haustür mit nicht zeitgemäßem Wärmeschutz
Innenwände und -türen	
Standardstufe 2	massive tragende Innenwände, nicht tragende Wände in Leichtbauweise, Gipsdielen; leichte Türen, Stahlzargen
Deckenkonstruktion und Treppen	
Standardstufe 2	Holzbalkendecken mit Füllung, Betondecken; Stahl- oder Hartholztreppe in einfacher Art und Ausführung
Fußböden	
Standardstufe 2	Linoleum-, Teppich-, Laminat- und PVC-Böden einfacher Art und Ausführung
Sanitäreinrichtungen	
Standardstufe 2	1 Bad mit WC, Dusche oder Badewanne; einfache Wand- und Bodenfliesen, teilweise gefliest



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

Heizung	
Standardstufe 2	Nachtstromspeicherheizung
Sonstige technische Ausstattung	
Standardstufe 2	wenige Steckdosen, Schalter und Sicherungen

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

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

Berücksichtigung der Eigenschaften des zu bewertenden Gebäudes

Standardstufe	tabellierte NHK 2010 [€/m² BGF]	relativer Gebäude- standardanteil [%]	relativer NHK 2010-Anteil [€/m² BGF]
1	655,00	0,0	0,00
2	725,00	100,0	725,00
3	835,00	0,0	0,00
4	1.005,00	0,0	0,00
5	1.260,00	0,0	0,00
gewogene, standardbezogene NHK 2010 = 725,00 gewogener Standard = 2,0 (entspricht einfachem Ausstattungsstandard)			

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

NHK 2010 für das Bewertungsgebäude = 725,00 €/m² BGF
rd. 725,00 €/m² 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. 004 802 60591

Ermittlung der Normalherstellungskosten bezogen auf das Basisjahr 2010 (NHK 2010) für das Gebäude: Schuppen/Garage

DIPL.-ING
THOMAS
AUGUSTINI

Ermittlung des Gebäudestandards:

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

Beschreibung der ausgewählten Standardstufen

Sonstiges	
Standardstufe 4	Nebengebäude in Massivbauweise

**Bestimmung der standardbezogenen NHK 2010 für das Gebäude:
Schuppen/Garage**

Nutzungsgruppe: Nebengebäude
Gebäudetyp: Einzelgaragen/ Schuppen

Berücksichtigung der Eigenschaften des zu bewertenden Gebäudes

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

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

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



VON DER IHK WIESBADEN
ÖFFENTLICH BESTELLTER
UND 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 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. 004 802 60591

Aus der Anlage beigelegten Wohnflächenberechnungen hat das Wohnhaus eine grob überschlägig ermittelte vermietbare Wohnfläche von ca. **151,95 m²**.

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 in Ansatz gebrachten Gesamtnutzungsdauer und den durchgeführten Modernisierungsmaßnahmen die Wertansätze zur Ermittlung der **wirtschaftlichen Restnutzungsdauer RND** zum Wertermittlungsstichtag wie folgt in Ansatz gebracht:

Wohnhaus fiktives Baujahr **1987**

Gesamtnutzungsdauer GND 70 Jahre

Restnutzungsdauer RND 32 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 Nachfrage nach Wohnraum war im Bereich der Stadt Eppstein im Zeitraum von Oktober 2024 bis Juni 2025 überdurchschnittlich. Die durchschnittliche Quadratmeter-Angebotsmiete lag in dem Beobachtungszeitraum bei 12,56 €/m².

(Datenquelle: ImmobilienScout24, Immobilien Service, Berlin).

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

Größe	Kaltmiete je m²	Streuungsintervall (90 %)
< 30 m²	20,05 €	18,00 € - 21,43 €
> 30 - 60 m²	13,09 €	10,00 € - 16,17 €
> 60 - 90 m²	12,35 €	9,41 € - 18,15 €
> 90 - 120 m²	11,25 €	8,42 € - 14,41 €
größer 120 m²	12,07 €	9,41 € - 15,98 €



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

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

lfd. Nr.	Mieteinheit Nutzung/Lage	Fläche (m ²)	Anzahl (Stk.)	marktüblich erzielbare Nettokaltmiete		
				(€/m ²) bzw. (€/Stk.)	monatlich (€)	jährlich (€)
1	Wohnung KG	30,38		8,00	243,04	2.916,48
2	Wohnung EG	70,43		10,00	704,30	8.451,60
3	Wohnung DG	51,14		10,00	511,40	6.136,80
	Garage		1,00	40,00	40,00	480,00
		151,95	1,00		1.498,74	17.984,88

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

Jahresrohertrag = rd. **17.985,00 €**

(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 Rohertrag nur die Bewirtschaftungskosten(anteile) in Abzug gebracht, die vom Eigentümer zu tragen sind, d. h. nicht zusätzlich zum angesetzten Rohertrag 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. 004 802 60591

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

- Verwaltungskosten (2,3%)
Wohnhaus jährlich = 360,00 €
1 Garagenstellplatz a. 47,00 € jährlich = 47,00 €
- Mietausfallwagnis 2% bezogen auf den Jahresrohertrag
2% von 17.985,00 € = 360,00 €
- kalkulatorische Instandhaltungskosten (12,4%)
14,00 €/m² und Jahr x 151,95 m² = 2.127,00 €
1 Garagenstellplatz a. 104,00 € jährlich = 104,00 €
- die Bewirtschaftungskosten betragen = 2.998,00 €
(ca. 16,7% des Jahresrohertrages von 17.985,00 €).

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 einen Mieter umgelegt werden. Bei den Instandhaltungskosten wird unterstellt, dass ein Mieter die Kosten für die Schönheitsreparaturen tragen.

8.4 Jahresreinertrag (§ 31 Abs. 1 ImmoWertV 21)

Der Jahresreinertrag beträgt

$$17.985,00 \text{ € } \text{./.} \text{ } 2.998,00 \text{ € } = 14.987,00 \text{ €}$$

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 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.

In dem Immobilienmarktbericht 2025 des Gutachterausschusses für Immobilienwerte für den Bereich des Main-Taunus-Kreises wurde für Ein- und Zweifamilienhäuser im Marktbereich 5 (BRW < 700 €/m²) ein Liegenschaftszinssatz in Höhe LZ = 1,4 % bei einer Standardabweichung von ± 0,9 festgestellt.



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

Unter Beachtung der Lage, der altersbedingt abgeutzten Bausubstanz, mit vergleichsweise niedrigem Energiestandard und den erforderlichen Modernisierungsmaßnahmen zur Gewährleistung einer nachhaltigen Nutzung des Wohnhauses, erscheint eine Verwertung in einem angemessenen Zeitraum nur erschwert möglich. Entsprechend dem allgemein für vergleichbare Objekte in Ansatz gebrachten Liegenschaftszinssatz, mit dem der Verkaufswert vergleichbarer Grundstücke im Durchschnitt marktüblich verzinst wird, lege ich den folgenden Berechnungen unter Berücksichtigung der unterstellten Modernisierungsmaßnahmen einen objektspezifischen Liegenschaftszinssatz von **LZ = 1,5%** zugrunde.

Der in dem vorliegenden Gutachten in Ansatz gebrachte objektspezifische Liegenschaftszinssatz berücksichtigt die Nachfrage nach Einfamilienhäusern in mittlerer Lage mit den zuvor beschriebenen wertrelevanten Eigenschaften des Bewertungsobjekts.

Danach ergibt sich der Jahresreinertrag aus dem Bewertungsobjekt wie folgt:

Verzinsungsbetrag des Bodenwertes

$$1,5\% \text{ von } 277.555,00 \text{ €} = 4.163,00 \text{ €}$$

Reinertragsanteil der baulichen Anlage

$$14.987,00 \text{ €} \text{ ./. } 4.163,00 \text{ €} = 10.824,00 \text{ €}$$

8.5 Vorläufiger Ertragswert der baulichen und sonstigen Anlagen

Wie zuvor bereits erläutert, wird die wirtschaftliche Restnutzung des Objekts aufgrund des Unterhaltungszustandes mit **RND = 32 Jahre** angesetzt. Bei einem Liegenschaftszinssatz von LZ = 1,5% wird der **Kapitalisierungsfaktor** (gem. § 34 ImmoWertV 21) mit **V = 25,267** analog dem Barwertfaktor einer jährlich nachschüssigen Rente in Ansatz gebracht.

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

$$25,267 \times 10.824,00 \text{ €} = 273.490,00 \text{ €}$$

8.6 Vorläufiger Ertragswert

$$\text{Bodenwert im bebauten Zustand} = 277.555,00 \text{ €}$$

(siehe Nr. 6.1.3 dieses Gutachtens)

$$\text{Ertragswert der baulichen Anlage} = 273.490,00 \text{ €}$$

$$\text{Vorl. Ertragswert} = 551.045,00 \text{ €}$$

8.7 Marktübliche Zu- oder Abschläge (§ 7 Abs. 2 ImmoWertV 21)

Die allgemeinen Wertverhältnisse wurden durch die Verwendung des Liegenschaftszinssatzes ausreichend berücksichtigen. Aus diesem Grund ist zur Ermittlung des marktangepassten vorläufigen Ertragswertes keine zusätzliche Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge erforderlich.



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

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

Unter besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen versteht man alle vom üblichen Zustand vergleichbarer Objekte abweichenden individuellen Eigenschaften des Bewertungsobjekts (z. B. Abweichungen vom normalen baulichen Zustand, insbesondere Baumängel und Bauschäden, oder Abweichungen von der marktüblich erzielbaren Miete). Im Rahmen der Objektbesichtigung wurde festgestellt, dass sich der Innenausbau in einem abgängigen Zustand befindet.

In dem vorliegenden Gutachten werden grob überschlägig geschätzte Wertansätze für die erforderlichen Modernisierungen und Sanierungen zur nachhaltigen Nutzung des Wohnhauses entsprechend Punkt 7.5 des vorliegenden Gutachtens in Ansatz gebracht.

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	Wertbeeinflussung insg.
Unterstellte Modernisierungen	-200.000,00 €
• Wohnhaus -200.000,00 €	
Summe	-200.000,00 €

Der Wertansatz für die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale wurden überschlägig geschätzt und kann aufgrund der Ausführung und der Materialwahl abweichen.

8.9 Ertragswert

Vorläufiger Ertragswert	= 551.045,00 €
Marktanpassung Zu- oder Abschlag	= 0,00 €
bes. objektspez. Grundstücksmerkmale	= - 200.000,00 €
Ertragswert	= 351.045,00 €
Ertragswert gerundet	= 351.000,00 €
	=====



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

9 Verfahrensergebnisse und Verkehrswert (§ 194 BauGB)

Es wurde ermittelt für das mit einem Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung und einer Garage mit Schuppen bebaute Grundstück in 65817 Eppstein-Vockenhausen, Taunusstraße 34, der

Sachwert zu 354.000,00 €
 (siehe Nr. 7.6 dieses Gutachtens)

und der Ertragswert zu 351.000,00 €
 (siehe Nr. 8.9 dieses Gutachtens)

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

Der Verkehrswert für das mit einem Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung und einer Garage mit Schuppen bebaute Grundstück in 65817 Eppstein-Vockenhausen, Taunusstraße 34, kann aus dem Sachwert in Höhe von

354.000,00 €

abgeleitet werden.

9.1 Berücksichtigung der Marktlage

Das Wohnhausgrundstück liegt in einem Wohngebiet der Stadt Eppstein im Stadtteil Vockenhausen. Es handelt sich, aufgrund der Lage, der Infrastruktur und wegen der Entfernung in das Rhein-Main-Gebiet um einen mittleren Wohnstandort. Die Gebäudeanlage in überschaubarer Größenordnung verfügt über eine einfache Grundrissgestaltung und eine abgängige Ausstattung bei normaler Flächeneffizienz sowie Nutzerorientierung unterstellt.

Der ermittelte Sachwert in Höhe von 354.000,00 € entspricht zum Wertermittlungsstichtag einem Gebädefaktor von rd. 2.329,00 €/m² Wohnfläche (ca. 151,95 m²).

Von dem Gutachterausschuss für Immobilienwerte für den Bereich des Main-Taunus-Kreises wurde in dem Immobilienmarktbericht 2025 für „Ein- und Zweifamilienhäuser“ in einem Bodenrichtwertbereich von 500 €/m² bis 699 €/m² ein Gebädefaktor in einer Spanne von 2.500,00 €/m² bis 5.400,00 €/m² und im Mittel von 3.750,00 €/m² festgestellt. Die mangelfreien Vergleichsobjekte haben eine durchschnittliche Grundstücksgröße von 600 m², eine durchschnittliche Wohnfläche von 182 m² und eine durchschnittliche Restnutzungsdauer von 33 Jahren.

Der vergleichsweise geringe Gebädefaktor des Bewertungsobjekts ergibt sich aus dem unterstellten vergleichsweise hohen Wertanteil für die erforderlichen Modernisierungs- und Sanierungsmaßnahmen zur nachhaltigen Nutzung des Wohnhauses.



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

Eine Nachfrage nach dem Wertermittlungsobjekt an dem örtlichen Immobilienmarkt erscheint aus den folgenden Gründen stark eingeschränkt:

- In allen Geschossen müssen umfangreiche Modernisierungs- und Sanierungsmaßnahmen durchgeführt werden.
- Das Wohnhaus verfügt über eine vergleichsweise einfache Grundrissgestaltung.
- Das Wohnhaus verfügt über eine mäßige Energieeffizienz.

9.2 Verkehrswert

Der **Verkehrswert** für das mit einem Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung und einer Garage mit Schuppen bebaute Grundstück in **65817 Eppstein-Vockenhausen, Taunusstraße 34**, wird zum **Stichtag 16. September 2025** festgestellt zu

354.000,00 €

(in Worten: dreihundertvierundfünfzigtausend EURO)

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 7. Oktober 2025

Dipl.-Ing. Thomas Augustini

Das vorstehende Gutachten umfasst 56 Blatt einschließlich 5 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: Lageplan

Anlage 4: Berechnung der Brutto-Grundfläche und der Wohnflächen

Anlage 5: Fotoaufnahmen



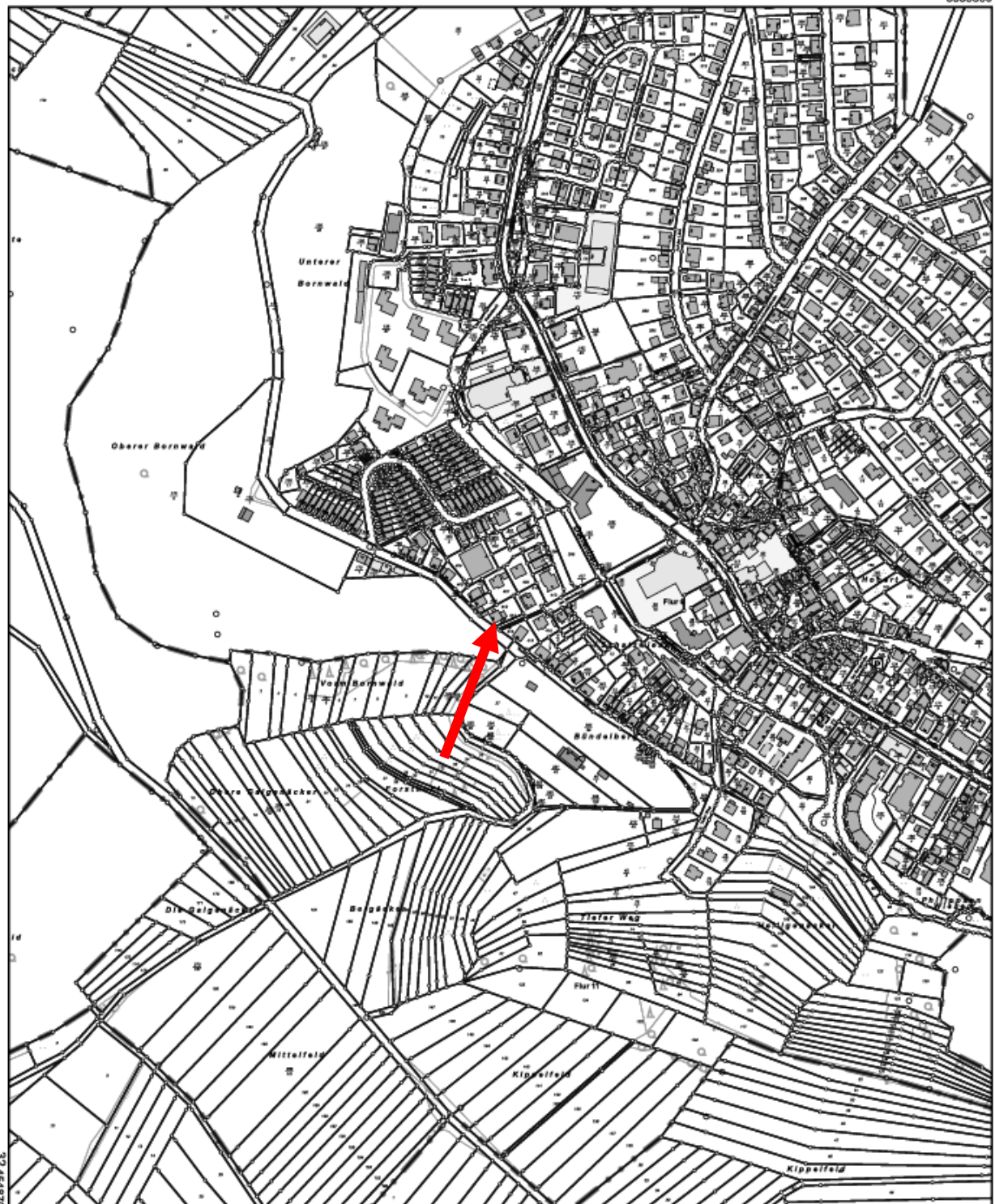
• sachkundig
• objektiv
• vertrauenswürdig

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

Anlage 1: Übersichtskarte mit Kennzeichnung der Lage des Bewertungsgrundstücks

**Amt für Bodenmanagement Limburg a. d. Lahn**Berner Straße 11
65552 Limburg a. d. LahnFlurstück: 412
Flur: 4
Gemarkung: VockenhausenGemeinde: Eppstein
Kreis: Main-Taunus
Regierungsbezirk: Darmstadt**Auszug aus dem
Liegenschaftskataster**Liegenschaftskarte
HessenErstellt am 22.08.2025
Antrag: 202995577-2

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

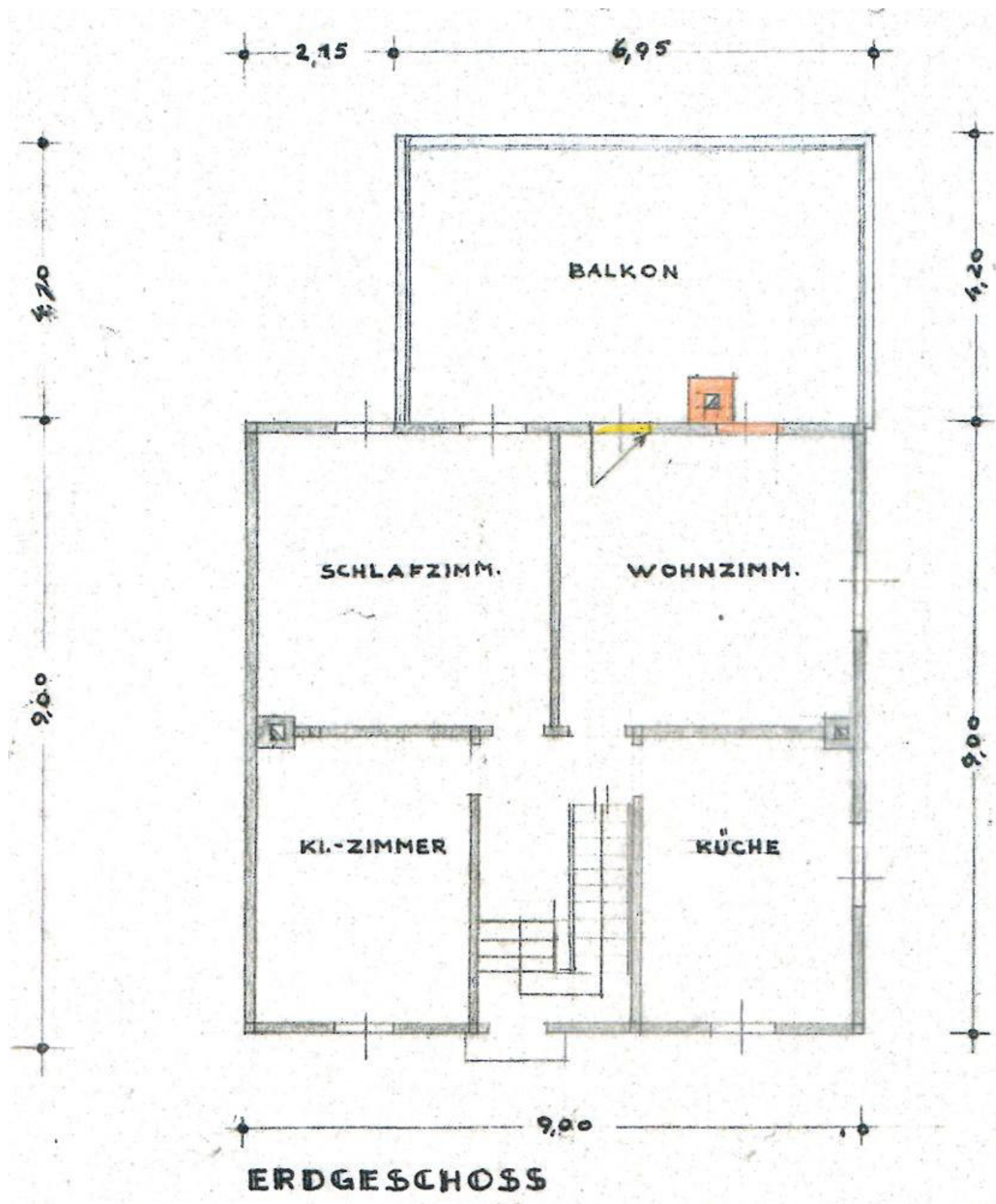
Hessen

Erstellt am 16.09.2025

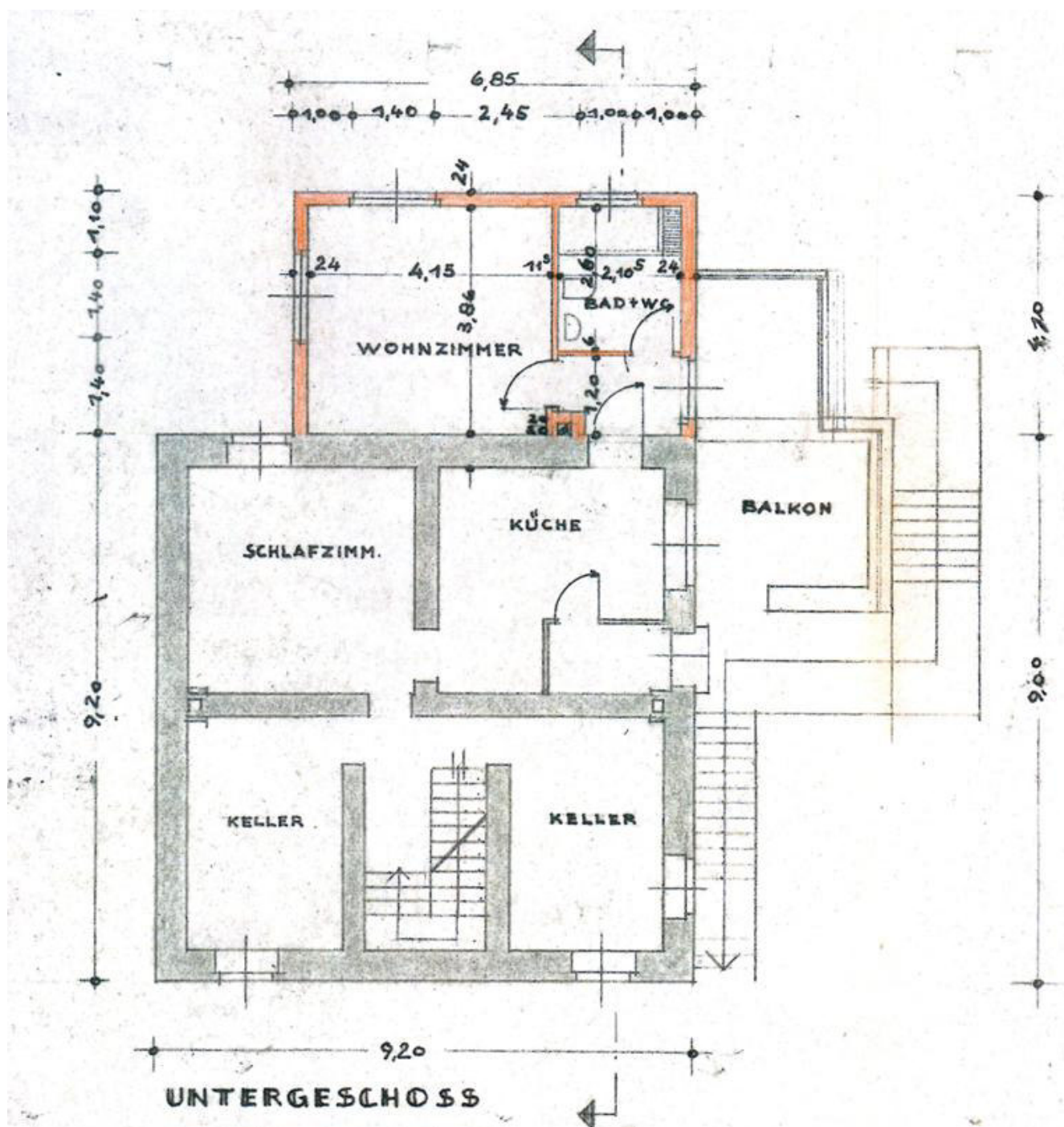
Antrag: 203018405-1

Flurstück: 412
Flur: 4
Gemarkung: VockenhausenGemeinde: Eppstein
Kreis: Main-Taunus
Regierungsbezirk: Darmstadt

Anlage 3: Grundriss- Erdgeschoss



Grundriss- Untergeschoss/Kellergeschoss



Anlage 4: Berechnung der Gebäude-Grundfläche und der Wohnflächen

Die Gebäude-Grundfläche wurden anhand der vorliegenden Grundrisse durch eigene Berechnungen ermittelt. Die Berechnungen können teilweise von den diesbezüglichen Vorschriften 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 mit Einliegerwohnung, Taunusstraße 34, 65817 Eppstein-Vockenhausen

Die Berechnung erfolgt aus

- ☒ Fertigmaßen
☐ Rohbaumaßen
☐ Fertig- und Rohbaumaßen

auf der Grundlage von

- ☐ örtlichem Aufmaß
☒ Bauzeichnungen
☐ örtlichem Aufmaß und Bauzeichnungen

lfd. Nr.	Geschoss / Grundrissebene	(+/-)	Flächen-faktor / Sonderform	Länge (m)	Breite (m)	Bereich	Brutto-Grundfläche (m²)			
							Bereich a oder b	Bereich a	Bereich b	Bereich c
1	Tiefkeller	+	1,00	6,850	4,100	a		28,08		
2	Tiefkeller	+	1,00	2,150	2,500	a		5,38		
3	KG	+	1,00	9,200	9,200	a		84,64		
4	KG	+	1,00	6,850	4,200	a		28,77		
5	EG	+	1,00	9,200	9,200	a		84,64		
6	DG	+	1,00	9,200	9,200	a		84,64		
Summe								316,15		
Brutto-Grundfläche (Bereich (a oder b) + a + b) insgesamt								316,15		m²

Berechnung der Gebäude-Grundfläche

nach der dem Modell der angesetzten NHK zugrunde liegenden Berechnungsvorschrift

Gebäude: Schuppen/Garage, Taunusstraße 34, 65817 Eppstein-Vockenhausen

Die Berechnung erfolgt aus

- ☒ Fertigmaßen
☐ Rohbaumaßen
☐ Fertig- und Rohbaumaßen

auf der Grundlage von

- ☒ örtlichem Aufmaß
☐ Bauzeichnungen
☐ örtlichem Aufmaß und Bauzeichnungen

lfd. Nr.	Geschoss / Grundrissebene	(+/-)	Flächen- faktor / Sonderform	Länge (m)	Breite (m)	Bereich	Brutto-Grundfläche (m ²)			
							Bereich a oder b	Bereich a	Bereich b	Bereich c
1	EG	+	1,00	5,750	4,820	a		27,72		
2	EG	-	1,00	2,920	1,050	a		-3,07		
Summe								24,65		
Brutto-Grundfläche (Bereich (a oder b) + a + b) insgesamt							24,65			m²

Berechnung der Wohnfläche

Gebäude: Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung, Taunusstraße 34, 65817 Eppstein-Vockenhausen

Mieteinheit: Wohnung KG

Berechnung der Wohnflächen.

a. Wohnzimmer	4,15 x 3,86	=	16,02 qm
b. Bad + WC	2,105 x 2,60	=	5,47 qm
c. Vorraum	1,20 x 2,105	=	2,53 qm
d. Balkon	$\frac{6,96 \times 4,20}{4}$	=	<u>7,29 qm</u>
Wohnfläche insgesamt		=	<u>31,31 qm</u> =====
abzügl. Putzst. 3 %		=	<u>0,93 qm</u>
Gesamtwohnfläche		=	<u>30,38 qm</u> =====

Berechnung der Wohnfläche

Gebäude: Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung, Taunusstraße 34, 65817 Eppstein-Vockenhausen

Mieteinheit: Wohnung EG

Die Berechnung erfolgt aus:

- ☒ Fertigmaßen
☐ Rohbaumaßen
☐ Fertig- und Rohbaumaßen

auf der Grundlage von:

- ☐ örtlichem Aufmaß
☒ Bauzeichnungen
☐ örtlichem Aufmaß und Bauzeichnungen

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

lfd. Nr.	differenzierte Raumbezeichnung	Raum-Nr.	(+/-)	ggf. Besonderheit	Flächenfaktor / Sonderform	Länge (m)	Putzabzug Länge (m)	Breite (m)	Putzabzug Breite (m)	Grundfläche (m²)	Gewichtsfaktor (Wohnwert) (k)	Wohnfläche Raumteil (m²)	Wohnfläche Raum (m²)
1	Wohnzimmer	1	+		1,00	4,300	0,000	4,200	0,000	18,06	1,00	18,06	
2	Wohnzimmer	1	+	Außenwohnbereich	1,00	6,500	0,000	4,000	0,000	26,00	0,25	6,50	24,56
3	Schlafzimmer	2	+		1,00	4,300	0,000	4,200	0,000	18,06	1,00	18,06	18,06
4	Kl.-Zimmer	3	+		1,00	4,150	0,000	3,100	0,000	12,87	1,00	12,87	12,87
5	Küche	4	+		1,00	4,150	0,000	3,100	0,000	12,87	1,00	12,87	12,87
6	Flur	5	+		1,00	2,300	0,000	0,900	0,000	2,07	1,00	2,07	2,07

Summe Wohnfläche Mieteinheit **70,43 m²**

Mieteinheit: Wohnung DG

Die Berechnung erfolgt aus:

auf der Grundlage von:

lfd. Nr.	differenzierte Raumbezeichnung	Raum-Nr.	(+/-)	ggf. Besonderheit	Wohnfläche Raum (m²)
1	Wohnung		+	80% der Wohnfläche im EG ohne Balkon	51,14

Summe Wohnfläche Mieteinheit **51,14 m²**

Anlage 5: Fotoaufnahmen

Foto1: Ansicht des Wohnhauses und der Taunusstraße von Süden



Foto 2: Ansicht des Wohnhauses von Südosten



Foto 3: Erdgeschoss Zimmer



Foto 4: Erdgeschoss Küche



Foto 5: Erdgeschoss Bad



Foto 6: Dachgeschoss WC



Foto 7: Dachgeschoss Zimmer



Foto 8: Dachgeschoss Küche



Foto 9: Kellergeschoss Zimmer

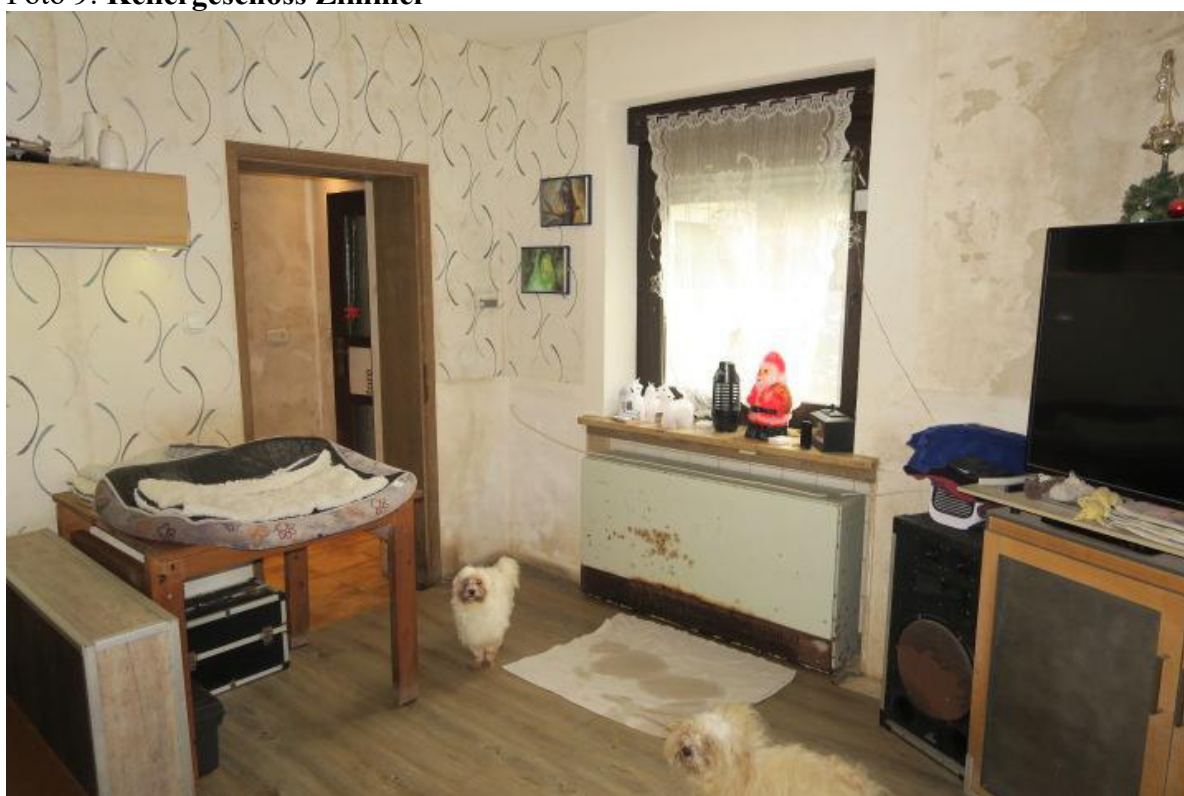


Foto 10: Kellergeschoss Bad



Foto 11: Kellerraum

