

Sachverständigenbüro
Dipl. -Ing. Architekt
Andreas Nasedy

Taubenberg 32
D - 65510 Idstein
Fon : 06126 - 2257466
Fax : 06126 - 2257467

Posseltstraße 10a
D - 76227 Karlsruhe
Fon : 0721 - 4764604
Fax : 0721 - 4764605

Mail: ny@nasedy.de
Web: www.nasedy.de

Amtsgericht Wiesbaden; AZ: 61 K 32/25

17.12.2025



**1.
Einfamilienhaus im Außenbereich**

Verkehrswert: 191.000,00 EUR

**2.
Verkehrsfläche**

Verkehrswert: 1.900,00 EUR

GUTACHTEN

über den Verkehrswert (Marktwert)
i. S. d. § 194 Baugesetzbuch

- 1. des mit einem Einfamilienhaus bebauten Grundstücks**
eingetragen im Grundbuch von Weilbach Blatt 1121
Flur 37, Flurstück 39/1, Hof- und Gebäudefläche,
Größe 1.261 m²
Raunheimer Str. 49, 65439 Flörsheim a. M.
- 2. des Grundstücks (Verkehrsfläche)**
eingetragen im Grundbuch von Weilbach Blatt 1121
Flur 37, Flurstück 56/12, Straße, Größe 90 m²
Raunheimer Straße, 65439 Flörsheim a. M.

zum Wertermittlungs-/Qualitätsstichtag 07.10.2025

Digitale Ausfertigung

1 KOMPAKTFASSUNGEN**1.**Amtsgericht Wiesbaden
AZ: 61 K 32/25Verkehrswertermittlung i.S.d. §194
BauGB im Zuge eines Zwangsver-
steigerungsverfahrensWertermittlungs-/Qualitätsstichtag
07.10.2025
(Tag der Ortsbesichtigung)

Außen- und Innenbesichtigung



Wertermittlungsobjekt:	Mit einem Einfamilienhaus und Nebengebäuden bebautes Grundstück
Adresse:	Raunheimer Straße 49 in 65439 Flörsheim a. M.
Lage:	Flörsheim-Weilbach, Außenbereich, einfache Lagequalität
Grundstücksgröße:	1.261 m ²
Detailangaben/Beschreibung:	Unterkellertes zweigeschossiges Wohngebäude mit Dacheinbauten (acht Räume, zwei Bäder, zwei Dachkammern und Abstellräume), Ursprungs-Baujahr 1928
Nebengebäude:	Scheune (Mischkonstruktion aus Holz und Mauerwerk) und Lager
Vermietungssituation:	Leerstand
Objektzustand:	Das Gebäude befindet sich in einem sanierungsbedürftigen Zustand. Es besteht vor allem im Inneren erheblicher Instandhaltungs- und Modernisierungstau (überalterte/schadhafte Raumboflächen, Installationen, Sanitäröbjekte etc.).
Verfahrenswert (Sachwert) rd.:	191.000,00 €
Verkehrswert:	191.000,00 €

2.

Amtsgericht Wiesbaden
AZ: 61 K 32/25

Verkehrswertermittlung i.S.d. §194
BauGB im Zuge eines Zwangsver-
steigerungsverfahrens

Wertermittlungs-/Qualitätsstichtag
07.10.2025
(Tag der Ortsbesichtigung)



Wertermittlungsobjekt:	Unbebautes Grundstück / Verkehrsfläche
Adresse:	Flst. Nr. 56/12, Raunheimer Straße in 65439 Flörsheim a. M.
Lage:	Flörsheim-Weilbach, Außenbereich
Grundstücksgröße:	90 m ²
Detailangaben/Beschreibung:	Gehwegbegleitende Grünfläche Dem Grundstück Flst. 39/1 vorgelagert.
Verfahrenswert (Vergleichswert) rd.:	1.900,00 €
Verkehrswert (Marktwert):	1.900,00 €

Inhaltsverzeichnis

Nr.	Abschnitt	Seite
1	KOMPAKTFASSUNGEN	2
2	ALLGEMEINE ANGABEN	5
2.1	Auftrag	5
2.2	Objekt-Unterlagen	5
2.3	Ortsbesichtigung	6
2.4	Rechtliche Gegebenheiten	6
3	BESCHREIBUNGEN	11
3.1	Lage	11
3.2	Grund und Boden	12
3.3	Bauliche Anlagen	15
3.4	Allgemeine und besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	20
4	VERKEHRSWERTERMITTLUNG	30
4.1	Definition und Erläuterung	30
4.2	Verfahrenswahl mit Begründung	30
4.3	Sachwertermittlung	31
4.4	Vergleichswertermittlung	41
4.5	Verfahrensergebnisse	43
4.6	Verkehrswerte	44
5	ANHANG	46
5.1	Verzeichnis des Anhangs	46
5.2	Luftbild / Hybrid	47
5.3	Grundrisskizzen des SV	48
5.4	Regionaler Flächennutzungsplan (Auszug)	50
5.5	Grundlagen der Gebäudebeschreibungen	51
5.6	Rechtsgrundlagen	52
6	FOTOS	53

2 ALLGEMEINE ANGABEN

2.1 Auftrag

Auftraggeber: Amtsgericht Wiesbaden - Vollstreckungsgericht -
Mainzer Straße 124, 65189 Wiesbaden

Aktenzeichen: 61 K 32/25

Auftrag: Vom 25.08.2025
Beschluss: Vom 25.08.2025

In der Zwangsversteigerungssache zum Zwecke der Aufhebung einer
Gemeinschaft

XXXXX
vertreten durch den Betreuer: XXXXX

- Antragstellerin -

Verfahrensbevollmächtigter:
Rechtsanwalt XXXXX

gegen

XXXXXX

- Antragsgegner -

Die Antragstellerin und der Antragsgegner sind Eigentümer in Erben-
gemeinschaft der im Grundbuch von Weilbach Blatt 1121 eingetragenen
Grundstücke

Versteigerungsobjekte:

Lfd. Nr.	Gemarkung	Flur	Flurstück	Wirtschaftsart und Lage	Größe m ²
4	Weilbach	37	39/1	Hof- und Gebäudefläche, Raunheimer Str. 49	1261
6	Weilbach	37	56/12	Verkehrsfläche, Raunheimer Straße	90

2.2 Objekt-Unterlagen

Unterlagen des Amtsgerichts: [1] Ausfertigung des Anordnungsbeschlusses
[2] Grundbuchauszug

Unterlagen der Antragstellerin: Nichtzutreffend.

Unterlagen des Antragsgegners: Nichtzutreffend.

Vom Sachverständigen eingeholte
Auskünfte und Informationen: [3] Auskunft aus dem Bodenrichtwertinformationssystem Hessen
(BORIS Hessen); online-Abfrage; Homepage: hvgb.hessen.de
[4] Schriftliche Auskunft aus der Altflächendatei; Regierungspräsi-
dium Darmstadt, Abteilung Umwelt Wiesbaden
[5] Schriftliche Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis; Main-
Taunus-Kreis, Kreisausschuss, Bauaufsichtsbehörde

- [6] Auskunft zu denkmalschutzrechtlichen Eigenschaften; Landesamt für Denkmalpflege Hessen; online-Abfrage
- [7] Auskunft zur Bauleitplanung; Bebauungspläne Stadt Flörsheim, online-Abfrage
- [8] Schriftliche Auskunft zur Erschließungsbeitragssituation; Stadt Flörsheim am Main, Stadtbauamt
- [9] Auskünfte zur Bauakte und Kopien aus der Bauakte (Baugenehmigungen Ölfeuerungsanlage und Schornsteinquerschnittsverminderung), Stadt Flörsheim, Stadtbauamt
- [10] Sonstige Internetrecherchen

2.3 Ortsbesichtigung

Tag der Ortsbesichtigung: 07.10.2025

Anwesende: Herr XXXXX
Herr XXXXX
Herr Andreas Nasedy (Sachverständiger (SV))

Wertermittlungs-/Qualitätsstichtag: 07.10.2025 (Tag der Ortsbesichtigung)

2.4 Rechtliche Gegebenheiten

2.4.1 Öffentliches Recht

2.4.1.1 Baulasten

Baulastenverzeichnis: Gemäß schriftlicher Auskunft der Bauaufsichtsbehörde Main-Taunus-Kreis sind für das Bewertungsgrundstück Flur 37, Flurstück 39/1 keine Baulasten im Baulastenverzeichnis eingetragen.

2.4.1.2 Bauplanungsrecht

Bebauungsplan: Die betreffenden Grundstücke befinden sich im Außenbereich. Bauvorhaben im Außenbereich sind nach § 35 (1) BauGB u. a. dann zulässig, wenn öffentliche Belange nicht entgegenstehen und die Maßnahme einem landwirtschaftlichen Betrieb dient. In dem Fall müssen die Voraussetzungen für die sogenannte „Privilegierung“ erfüllt werden (§ 35 BauGB).

Flächennutzungsplan: Im rechtskräftigen regionalen Flächennutzungsplan des Umlandverbandes Frankfurt (RegFNP 2010) ist der Bereich, in dem sich die Bewertungsgrundstücke befinden, als Vorranggebiet Regionaler Grünzug und Vorbehaltsgebiet für besondere Klimafunktionen sowie Vorbehaltsgebiet für den Grundwasserschutz dargestellt.

2.4.1.3 Bauordnungsrecht

Anmerkung: Die Wertermittlung wurde auftragsgemäß auf der Grundlage des realisierten Vorhabens durchgeführt. Der Unterzeichner hat bei der Stadt

Flörsheim Einsicht in die Bauakte beantragt. Es liegen jedoch lediglich eine Baugenehmigung zur Errichtung einer Ölfeuerungsanlage aus und ein Bauantrag zur Hauskaminsanierung dem Jahr 1988 vor. Bei dieser Wertermittlung wird daher die materielle Legalität der baulichen Anlagen und Nutzungen vorausgesetzt. Sollte sich diese Vorgabe ändern, wäre auch das Gutachten entsprechend zu ändern.

Behördliche Einschränkungen sind nicht bekannt.

2.4.1.4 Entwicklungszustand

Entwicklungszustand (Grundstücksqualität):

Flurstück 39/1: Privilegierte Baufläche um Außenbereich
Flurstück 56/12: Verkehrsfläche

Abgaben, Beiträge etc.:

Gemäß schriftlicher Auskunft des Magistrats der Stadt Flörsheim am Main, Stadtbauamt, sind für das Grundstück Flurstück 39/1 keine Erschließungsbeiträge mehr zu entrichten. Diese Auskunft bezieht sich auf die derzeitige Rechtslage und Grundstückssituation.

In der vorliegenden Verkehrswertermittlung wird nachfolgend von einem die vorhandenen baulichen Anlagen betreffenden ortsüblich erschlossenen und erschließungsbeitragsfreien Grundstückszustand ausgegangen.

2.4.1.5 Denkmalschutz

Denkmalschutz gem. § 2 HDSchG:

Gemäß online-Abfrage sind die betreffenden Grundstücke nicht mit Bau- oder Kulturdenkmälern bebaut. Sie befinden sich nicht in einer Denkmalzone oder einem Grabungsschutzgebiet.

Hinweis:

Bei zufälligen archäologischen und paläontologischen Funden im Erdreich (Keramik, Knochen, Steinsetzungen, Fossilien etc.) besteht grundsätzlich Meldepflicht bei der zuständigen Denkmalschutzbehörde.

2.4.2 Privates Recht**2.4.2.1 Grundbuch**

Grundbuch von Weilbach Blatt 1121

Letzte Änderung 01.08.2025. Amtlicher Ausdruck vom 01.08.2025

Bestandsverzeichnis

Lfd. Nr. 4 der Grundstücke

Gemarkung (Vermessungsbezirk) Weilbach, Flur 37, Flurstück 39/1, Hof- und Gebäudefläche, Raunheimer Straße 49, Größe 1261 m²

Lfd. Nr. 6 der Grundstücke

Gemarkung (Vermessungsbezirk) Weilbach, Flur 37, Flurstück 56/12, Straße, Raunheimer Straße, Größe 90 m²

...

Abteilung I (Eigentümer)

Laufende Nummer der Eintragungen zu laufende Nummer 4, 6 der Grundstücke im Bestandsverzeichnis

4.2 XXXX, XXX geb. XXX
geb. am XX.XX.XXXX
zu lfd. Nr. 4.1-4.2:
-in Erbengemeinschaft -

5 XXXX, XXX
geb. am XX.XX.XXXX
zu lfd. Nr. 5:
-in Erbengemeinschaft mit Nr. 4.2 -...

Abteilung II (Lasten und Beschränkungen)

Laufende Nummer 2 der Eintragungen zu Lfd. Nummer 6 der betroffenen Grundstücke im Bestandsverzeichnis

Vorbemerkung zur Sicherung des Anspruchs auf Eigentumsübertragung zu Gunsten des Landkreises Main-Taunus. Unter Bezugnahme auf die Eintragungsbewilligung vom 5. Oktober 1964 eingetragen am 20. März 1967.

Laufende Nummer 3 der Eintragungen zu Lfd. Nummer 4 der betroffenen Grundstücke im Bestandsverzeichnis

Ein Leitungs- und Betretungsrecht, sowie eine Bau- und Aufwuchsbeschränkung für die Hochspannungsfreileitung Kelsterbach – Rüsselsheim zu Gunsten der RWE Deutschland Aktiengesellschaft in Essen (eingetragen am 30.05.2012); unter Bezugnahme auf die Bewilligung vom 19. Juli 1966 eingetragen am 20. März 1967.

Laufende Nummer 4 der Eintragungen zu Lfd. Nummer 4, 6 der betroffenen Grundstücke im Bestandsverzeichnis

Beschränkte persönliche Dienstbarkeit für die DB Energie GmbH, Frankfurt am Main (Amtsgericht Frankfurt am Main HRB 41705; eingetragen am 03.02.2014), bestehend in der Berechtigung, die Grundstücke mit einer Bahnstrom-Hochspannungsfreileitung zu überspannen; den Mast Nr. 16 auf dem Grundstück Flur 37 Flurstück 40/1 zu errichten, Erdbänder zu verlegen, die Leitung zu betreiben dauernd zu belassen, zu beaufsichtigen und zu unterhalten und zu diesen Zwecken die Grundstücke zu betreten. Unter Bezugnahme auf die Eintragungsbewilligung vom 16. April 1976 eingetragen am 5. Mai 1976.

Laufende Nummer 5 der Eintragungen zu Lfd. Nummer 4 der betroffenen Grundstücke im Bestandsverzeichnis

Beschränkte persönliche Dienstbarkeit -Wohnrecht- für XXXXX; gemäß Bewilligung vom 30. September 1985 eingetragen am 21. März 1986.

Laufende Nummer 6 der Eintragungen zu Lfd. Nummer 4,6 der betroffenen Grundstücke im Bestandsverzeichnis

Die Zwangsversteigerung zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft ist angeordnet (Amtsgericht Wiesbaden Abt. 61, 61 K 32/25); eingetragen am 01.08.2025. ...

Hinweise:

Zu lfd. Nr. 3 und lfd. Nr. 4

Sachverhaltsdarstellung: In einer Entfernung von ca. 25 m nordwestlich des Gebäudes auf Flst. 39/1 befindet sich der Mast einer Hochspannungsfreileitung. Die zugehörige Hochspannungsleitung überquert das Bewertungsgrundstück bzw. die Bewertungsgrundstücke annähernd mittig. Das Wohnhaus befindet sich vollständig im Schutzstreifenbereich unterhalb der Leitung. Hochspannungsfreileitungen unterliegen regelmäßig dinglich gesicherten Leitungsrechten (z. B. beschränkte persönliche Dienstbarkeit). Sie beinhalten z.T. erhebliche bauliche Einschränkungen im Schutzstreifen, Nutzungsbeschränkungen für das Grundstück und Duldungspflichten der Grundstückseigentümer.

Die Überspannung der Grundstücke durch eine Hochspannungsleitung stellt somit eine dauerhafte Einschränkung der Grundstücksnutzung dar. Im vorliegenden Fall verstärkt die Hochspannungsleitung die bereits bestehende eingeschränkte baurechtliche Situation aufgrund der Außenbereichslage (§ 35 BauGB) für Grundstück Flst. 39/1.

Unabhängig von der rechtlichen Zulässigkeit entfalten Hochspannungsleitungen eine erhebliche marktpsychologische Wirkung. Erfahrungsgemäß werden von Marktteilnehmern insbesondere die Aspekte -optische Beeinträchtigung, subjektiv empfundene Gesundheitsrisiken (elektromagnetische Felder), eingeschränkte Wohn- und Aufenthaltsqualität und die sich daraus ergebende erhöhte Zurückhaltung potenzieller Erwerber- als wertmindernd empfunden. Diese Faktoren führen regelmäßig zu einer reduzierten Nachfrage und verlängerten Vermarktungszeiten.

Zu lfd. Nr. 5

Ein Wohnrecht gemäß § 1093 BGB berechtigt den Berechtigten, ein Gebäude oder einen Teil eines Gebäudes unter Ausschluss des Eigentümers als Wohnung zu nutzen. Es handelt sich um ein höchstpersönliches Recht, das nicht übertragbar und nicht vererblich ist. Das Wohnrecht besteht grundsätzlich lebenslang, sofern keine abweichende zeitliche Befristung vereinbart wurde. Der Eigentümer bzw. ein potenzieller Erwerber hat das Wohnrecht zu dulden. Eine eigenständige Nutzung der vom Wohnrecht erfassten Räume durch den Eigentümer oder einen Ersteher ist während des Bestehens des Wohnrechts ausgeschlossen.

Ein potenzieller Erwerber hat zu berücksichtigen, dass das Wohnrecht auch nach einem Eigentumserwerb fortbesteht. Der Ersteher tritt in die

rechtliche Stellung des bisherigen Eigentümers ein und muss das Wohnrecht unverändert gegen sich gelten lassen. Das Wohnrecht endet grundsätzlich erst mit dem Tod der berechtigten Person oder durch eine ausdrückliche Löschung im Grundbuch, z. B. aufgrund eines Verzichts der Berechtigten. Solange das Wohnrecht besteht, ist eine uneingeschränkte Nutzung oder wirtschaftliche Verwertung des Grundstücks nicht möglich.

Auftragsgemäß bleiben die in Abteilung II des Grundbuchs eingetragenen Lasten und Beschränkungen in vorliegender Wertermittlung unberücksichtigt. Die vorstehenden Ausführungen dienen ausschließlich der Information potenzieller Erwerber*innen.

Nicht eingetragene Rechte und Lasten:

Sonstige nicht eingetragene Lasten und (z. B. begünstigende) Rechte, die nicht im Grundbuch und nicht im Baulastenverzeichnis eingetragen sind, sind nicht bekannt. Auftragsgemäß wurden vom Sachverständigen diesbezüglich keine weiteren Nachforschungen und Untersuchungen angestellt.

2.4.2.2 Vermietungssituation etc.

Gemäß Auskunft der Anwesenden ist das Gebäude seit ca. 2024 nicht bewohnt bzw. leerstehend.

2.4.2.3 Gewerbliche Nutzung

Nichtzutreffend.

3 BESCHREIBUNGEN

3.1 Lage

3.1.1 Makrolage

Bundesland (Landeshauptstadt):	Hessen (Wiesbaden)
Regierungsbezirk:	Darmstadt
Landkreis:	Main-Taunus-Kreis
Ort:	Flörsheim am Main
Einwohner*innen (gesamt):	22.110 (Stand 30.11.2025) ¹
Fläche (gesamt):	2.295 ha
Höhenlage (durchschnittlich):	110 m ü. NHN ²

Die Stadt Flörsheim a. Main setzt sich aus den jeweils ca. 3 bis 4 km voneinander entfernten Stadtteilen Flörsheim, Weilbach und Wicker zusammen. Sie liegt im südhessischen Main-Taunus-Kreis zentral im Rhein-Main-Gebiet zwischen Frankfurt a. Main (ca. 23 km) und Mainz (ca. 12 km) bzw. Wiesbaden (ca. 16 km). Darmstadt ist ca. 24 km entfernt. Flörsheim grenzt im Süden an Raunheim und Rüsselsheim auf der gegenüberliegenden Seite des Mains, im Nordosten an Hattersheim und im Norden an Hofheim am Taunus.

Flörsheim a. M. verfügt mit den umliegenden Autobahnen A3 (Frankfurt/Köln), A 67 (Darmstadt), A 60 und A 671 (Mainz, Wiesbaden) über eine ausgezeichnete Verkehrsanbindung, so zum ca. 17 km entfernten Flughafen Frankfurt/Main. Vom Bahnhof im Stadtteil Flörsheim besteht Anschluss an das S-Bahn-Netz Rhein-Main.

In mehreren Industrie- und Gewerbegebieten haben sich Unternehmen der Branchen Produktion, Handel und Logistik angesiedelt. Daneben ist die Stadt Flörsheim selbst ein wichtiger Arbeitgeber.

Flörsheim verfügt über eine vollständige Infrastruktur mit Geschäften des täglichen Bedarfs, allgemein- und fachärztlicher Versorgung, Kindertagesstätten, Grund- und weiterführenden Schulen, verschiedenen kulturellen Einrichtungen und Veranstaltungen sowie Grün- und Sportanlagen. Die Stadt Flörsheim wird dem Demografietyt 6 - Städte und Wirtschaftsstandorte mit sozioökonomischen Herausforderungen - zugeordnet, der sich u.a. durch überdurchschnittliche Bevölkerungsentwicklung durch Zuwanderung, niedrige Kaufkraft und hohe Soziallasten und eine heterogene Arbeitsmarktsituation auszeichnet.³

3.1.2 Innerörtliche Lage

Die Bewertungsgrundstücke befinden sich im Außenbereich ca. 800 m südöstlich der Wohnbesiedlung Weilbachs und direkt an der L3366 (Verbindungsstraße nach Hattersheim-Eddersheim), von der entsprechende Verkehrsimmissionen ausgehen. Ca. 250 m entfernt befindet sich westlich Weilbachs Gewerbegebiet mit Einkaufsmärkten und Bushaltestelle und 150 m östlich liegt der Ort Eddersheim. Die Grundstücke sind von Landwirtschafts- und Waldflächen umgeben. Ein Graben bildet die nördliche und ein Wirtschaftsweg die östliche Grundstücksgrenze. Auf der gegenüberliegenden Straßenseite befindet sich ein Landschaftsbaubetrieb. Der Ortskern von Weilbach mit Kindergarten und Grundschule, Ärzten, Apotheke sowie Gastronomie, ist ca. 1,5 km entfernt, das Flörsheimer Stadtzentrum ist in knapp 10 Autominuten erreichbar. Nordwestlich des Grundstücks Flst. 39/1 in ca. 25 m Entfernung zum Gebäude befindet sich ein Hochspannungsmast, dessen Leitungstrasse über die Grundstücke hinwegführen. Die Lagequalität ist unter Berücksichtigung der Infrastruktur und Immissionen als einfache Lage zu bewerten.

¹ <https://www.floersheim-main.de/Die-Stadt/Zahlen-Daten-Fakten/>

² <https://de-de.topographic-map.com/map-4g4tp/F1%C3%B6rsheim/>

³ <https://www.wegweiser-kommune.de/demografietypen>

3.2 Grund und Boden

3.2.1 Oberflächengestalt etc.

Flurstück Nr.:	39/1
Topografie:	Überwiegend ebene Oberfläche
Grundstücksform:	Unregelmäßige Grundstücksform
Fläche gesamt:	1.261 m ² (gem. Grundbuch)
Länge (Straßenfront) rd.:	39 m
Tiefe rd.:	30 m
Lagebesonderheit:	Wird über das ebenfalls zu bewertende Grundstück Flst. 56/12 erschlossen.
Bebauung:	Wohnhaus mit Nebengebäuden
Flurstück Nr.:	56/12
Topografie:	Überwiegend ebene Oberfläche
Grundstücksform:	Annähernd rechteckige Grundstücksform
Fläche gesamt:	90 m ² (gem. Grundbuch)
Länge (Straßenfront) rd.:	39 m
Mittlere Tiefe rd.:	2 m
Lagebesonderheit:	Schmalere Grundstücksstreifen zwischen L3366 und Flst. 39/1.

3.2.2 Erschließung, Straße

Erschließung:	Zugang und Zufahrt zum bebauten Grundstück Flst. 39/1 erfolgt über das Grundstück 56/12 von der Raunheimer Straße aus. Der Unterzeichner geht davon aus, dass die Erschließung des Grundstücks Flst. 39/1 (Ver- und Entsorgungsanschlüsse, Telekommunikation etc.) über die Raunheimer Straße erfolgt.
Straßenart:	Die Raunheimer Straße ist eine voll ausgebaute, asphaltierte Durchgangs-/Verbindungsstraße (L3366), die sich je nach Abschnitt unterschiedlich gestaltet. Beidseitig sind asphaltierte Geh- und Radwege vorhanden. Pkw-Parkmöglichkeiten stehen im Straßenraum nicht zur Verfügung.
Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten:	Einschränkungen sind nicht bekannt.

3.2.3 Bodenbeschaffenheit, Altlasten etc.

Bodenbeschaffenheit, Untergrundverhältnisse, Altlasten etc.:

Bodenbeschaffenheit, Untergrundverhältnisse, Altlasten und evtl. unterirdische Leitungen zu untersuchen, fällt nicht in das Fachgebiet des Unterzeichners und ist nicht Gegenstand des Auftrags dieses Gutachtens. Bei der Ortsbesichtigung waren an der Oberfläche keine Hinweise sichtbar, die auf besondere, wertbeeinflussende Bodenbeschaffenheitsmerkmale hindeuten können.

In der Altflächendatei des Landes Hessen sind die seitens der Kommunen gemeldeten Altflächen (Altablagerungen und Altstandorte) sowie behördlicherseits bekannten Verdachtsflächen und Flächen mit schädlichen Bodenveränderungen erfasst. Nach erfolgter Abfrage stellt die Behörde fest, dass für die betreffenden Grundstücke derzeit kein Eintrag vorhanden ist. Erkenntnisse über Belastungen der Grundstücke liegen nicht vor.

Es wird für diese Wertermittlung unterstellt, dass keine besonderen wertbeeinflussenden Boden- und Baugrundverhältnisse, insbesondere keine Kontaminationen vorliegen. Sollte sich diese Vorgabe ändern, wäre auch das Gutachten entsprechend zu ändern.

3.2.4 Gewässerangrenzung, Hochwassergefahr

Gewässerangrenzung, Hochwassergefahr o.ä.:

Nördlich des Grundstücks Flst. 39/1 verläuft das Fließgewässer Ardelgraben/Oberer Graben (Fließgewässertyp 19 - Kleine Niederungsfließgewässer in Fluss- und Stromtälern). Hochwasserrisiko oder Überflutungsgefährdung bestehen im Bereich der Bewertungsgrundstücke gemäß Hochwasserrisikomanagement-Abfrage nicht.

Datengrundlage: Hessisches Landesamt für Naturschutz, Umwelt und Geologie (HLNUG)⁴

3.2.5 Umgebungslärm

Straßenlärm:

Die Bewertungsgrundstücke liegen im Bereich einer Hauptverkehrsstraße ((L3366). Gemäß Lärmkartierung Hessen 2022 Straßenlärm PLUS werden im Bereich des bebauten Grundstücks Flst. 39/1 durch Straßenverkehr folgende Lärmpegel erreicht:

LDEN⁵:

70 bis 74 dB(A) im südlichen Grundstücksbereich
65 bis 69 dB(A) im nördlichen Grundstücksbereich

LNight⁶:

65 bis 69 dB(A) im südlichen Grundstücksbereich
60 bis 64 dB(A) im nördlichen Grundstücksbereich

⁴ <https://www.hlnug.de/themen/wasser/hochwasser/hochwasserrisikomanagement>

⁵ Der Lärmindex LDEN ist ein Maß für die durchschnittliche ganztägige Lärmbelastung (24 Stunden).

⁶ Der Lärmindex LNight ist ein Maß für die durchschnittliche Lärmbelastung in den Nachtstunden von 22 bis 6 Uhr.

Datengrundlagen: Daten des Hessischen Landesamtes für Naturschutz, Umwelt und Geologie⁷

Fluglärm Großflughafen:

Die Bewertungsgrundstücke liegen ca. 3 km westlich des Flughafens Frankfurt a. M. und sind von an- und abfliegendem Verkehr betroffen. Sie befinden sich außerhalb des Lärmschutzbereiches des Flughafens in einem Bereich mit einem berechneten Fluglärm-Dauerschallpegel von < 50 dB(A) am Tag⁸ und <45 dB(A) in der Nacht⁹ (2021).

Datengrundlagen: <https://framap.fraport.de/framap/main/r/isfl/go>

3.2.6 Bodenbewegungen

Bodenbewegungen¹⁰:

Sentinel 1-PSI mittlere Geschwindigkeit 2019 - 2023: -1,3 mm/Jahr

Quelle: Bodenbewegungsdienst Deutschland; <https://bodenbewegungsdienst.bgr.de/>

⁷ <https://laerm.hessen.de/mapapps/resources/apps/laerm/index.html?lang=de>

⁸ Gesetzlicher Tag 6 - 22 Uhr

⁹ Gesetzliche Nacht 22 - 6 Uhr

¹⁰ Bodenbewegungen können eine Gefahr für Bevölkerung und Infrastruktur darstellen. Daher werden seit langem Bewegungsprozesse im Bereich von Untertagenutzung (z.B. Bergbau, Geothermie) oder mit relevanter Infrastruktur (z.B. Deiche, Brücken) mit terrestrischen Vermessungsmethoden (z.B. Nivellement, GPS) überwacht. Im Allgemeinen bezeichnet man als Bodenbewegungen Verformungen oder Lageänderungen der Oberfläche, die durch im Untergrund ausgelöste mechanische Prozesse hervorgerufen werden. Die im BBD Portal enthaltenen PSI Daten ermöglichen es, im Rahmen der räumlichen und zeitlichen Auflösung Deformationen der Erdoberfläche zu identifizieren. Angesichts der Eigenschaften der Daten und der intrinsischen Grenzen der PSI Technologie können die im BBD Portal vorhandenen PSI Daten in keinem Fall als Echtzeit-Messung von Bodenbewegungen betrachtet werden.

3.3 Bauliche Anlagen

3.3.1 Vorbemerkungen

Das Grundstück i Flst. 39/1 ist mit einem Wohnhaus und Ökonomiegebäuden bebaut. Die folgenden Beschreibungen beruhen auf der Grundlage der Erkenntnisse des Unterzeichners und der Vorträge der Anwesenden im Rahmen der Ortsbesichtigung. Belastbare Objektunterlagen, insbesondere Planunterlagen liegen nicht vor. Angaben über nicht sichtbare Bauteile beruhen auf Annahmen auf Grundlage der üblichen Ausführung im Baujahr. Es wird darauf hingewiesen, dass Teilbereiche der baulichen Anlagen (Scheune) und der nördliche Grundstücksbereich aufgrund des vorherrschenden Wildwuchses nicht zugänglich waren. Ein schadensfreier Zustand wird in den nicht besichtigten Bereichen unterstellt.

Es handelt sich um beispielhaft ausgewählte Beschreibungen, die der allgemeinen Darstellung und nicht als vollständige Aufzählung aller Einzelheiten (s. auch Anhang) dienen. So werden die baulichen Anlagen nur insoweit beschrieben, wie es für die Herleitung der Daten und zum Verständnis des Gutachtens notwendig ist. In einzelnen Bereichen können Abweichungen auftreten, die dann allerdings nicht erheblich sind.

3.3.2 Wohngebäude

3.3.2.1 Art des Gebäudes

Art des Gebäudes:	Freistehendes zweigeschossiges Einfamilienhaus mit eingeschossigem Anbau, bestehend aus Kellergeschoss (KG), Erdgeschoss (EG), Obergeschoss (OG) und Dachgeschoss (DG).
Baujahr:	1928 gemäß Bauakte
Hinweis zum Baujahr:	Die Parteien wurden mit Einwurf-Einschreiben u. a. um Angabe des Baujahres ersucht. Eine konkrete Baujahresangabe liegt von Parteienseite jedoch nicht vor. Die Baujahresangabe beruht auf der Angabe in der Baubeschreibung zur Errichtung einer Ölfeuerungsanlage aus dem Jahr 1988. Sollte sich diese Vorgabe ändern, wäre das Gutachten entsprechend anzupassen.
Umbauten, Erweiterungen:	Im Zeitverlauf erfolgten augenscheinlich Einbauten von Sanitärräumen und Dacheinbauten.
Nutzung:	Wohnnutzung
Außenansicht:	Fassade verputzt und gestrichen, Fenstergewände, Walmdach mit Dachgaube (straßenseitig), Anbau mit Satteldach

3.3.2.2 Ausführung und Ausstattung

(Annahme des SV)

Konstruktionsart:	Konventionelle Massivbauweise
Fundamente:	Nicht bekannt; vermutlich Streifenfundamente
Umfassungswände:	KG: Mauerwerk und Bruchstein EG-OG: Mauerwerk
Innenwände:	Mauerwerk (Annahme des SV)

Geschossdecken:	Über KG: Stahlträger mit Betonfüllsteinen Über EG, OG: Holzbalkendecken
Dach:	Zimmermannsmäßige Holzkonstruktion, Ziegeleindeckung
Geschosstreppen:	KG-EG: massive Treppe EG-DG: Holztreppe mit Holzgeländer
Hauseingangsbereich:	Eingangspodest

3.3.2.3 Fenster und Türen

Fenster:	Überwiegend Kunststofffenster mit Isolierverglasung, Kunststoffrollläden, z.T. Fenstergitter; im KG einfach verglaste Metallgitterfenster
Hauseingangstür:	Holztür mit Lichtausschnitt und Metallgitter, Seitentür aus Holz (Anbau)
Innentüren:	Zweiflügelige gestemmte Türen mit Lichtausschnitten und Oberlicht (Etagenabschlüsse) Gestemmte Holztüren, Holzzargen (Zimmertüren)

3.3.2.4 Haustechnische Installationen

Elektroinstallationen:	Einfache Elektroinstallationen
Sanitärinstallationen:	Einfache Sanitärinstallationen
Heizungsanlage:	Ölzentralheizung (Fabrikat und Baujahr waren bei der Ortsbesichtigung nicht erkennbar), vier Kunststoff-Öltanks
Heizkörper:	Kompaktheizkörper mit Thermostatventilen, z.T. demontiert
Warmwasserbereitung:	Durchlauferhitzer Fa. <i>Stiebel-Eltron</i>

3.3.2.5 Energieausweis

Ein Energieausweis liegt nicht vor. Im Zuge von Zwangsversteigerungen schreibt das Gesetz keinen Energieausweis vor. ¹¹

¹¹ Das Gebäudeenergiegesetz (GEG) enthält Anforderungen an die energetische Qualität von Gebäuden, die Erstellung und die Verwendung von Energieausweisen sowie an den Einsatz erneuerbarer Energien in Gebäuden. Es löst seit Inkrafttreten am 01.11.2020 die EnEG, das EnEV und das EEWärmeG ab. Für Bestandsgebäude bestehen Austausch- und Nachrüstpflichten und sog. „bedingte Anforderungen“.

3.3.2.6 Räumlichkeiten

Erdgeschoss:	Drei Zimmer, Küche, Abstellraum, Flur Von der Küche aus gelangt man über eine Treppe in den Vorraum des Anbaus und in ein Bad.
Obergeschoss:	Drei Zimmer, Küche, Bad und WC (von der Küche aus zugänglich)
Dachgeschoss:	Zwei ausgebaute Kammern, Speicher
Kellergeschoss:	Lagerräume, Heizungsraum, Öltankraum
Grundrissgestaltung:	Baujahresbezogene Grundrissgestaltung
Besonnung/Belichtung/Belüftung:	Ausreichend
Lichte Raumhöhe:	Ausreichend, in den Dachschrägen (Dachkammern) entsprechend niedriger.

Ausstattung

Bodenbeläge	Überwiegend Holzdielen, z.T. PVC, Laminat, Teppich etc.
Wandbekleidungen:	Überwiegend Tapete (z.T. fehlende Tapezierung), Holzverkleidung in Nut- und Federverbindung, Fliesen/Fliesenspiegel (Bad/Küche)
Deckenbekleidungen:	Überwiegend verputzt und gestrichen und Holzverkleidung in Nut- und Federverbindung
Sanitärobjekte EG, OG:	Jeweils ein Waschbecken, ein Stand-WC mit Aufbauspülkasten, eine Badewanne
Kellerräume:	Lehmboden

3.3.2.7 Wohn- und Nutzflächen

Flächenberechnungen, insbesondere eine Wohn- und Nutzflächenberechnung liegt nicht vor. Der Unterzeichner schätzt die Wohnfläche in EG und OG grob überschlägig und ohne Gewähr mit ca. 80 Prozent der ermittelten Bruttogrundfläche auf rd. 150 m².

3.3.2.8 Besondere Bauteile und (techn.) Einrichtungen etc.

Besondere Bauteile:	Dachgaube
Besondere (techn.) Einrichtungen:	Nichtzutreffend.

3.3.2.9 Bewegliche Gegenstände

Bestandteile und Zubehör: Nichtzutreffend.

3.3.2.10 Kücheneinrichtung

Kücheneinrichtung: Nichtzutreffend.

3.3.2.11 Modernisierungen etc.

Modernisierungen sind u. a. bauliche Maßnahmen, die den Gebrauchswert der baulichen Anlagen wesentlich erhöhen, die allgemeinen Wohn- bzw. Arbeitsverhältnisse wesentlich verbessern oder eine wesentliche Einsparung von Energie oder Wasser bewirken (§ 6 Absatz 6 Satz 2 ImmoWertV).

Wertbeeinflussende Modernisierungen etc.:

Wertbeeinflussende Modernisierungen sind nicht erkennbar. Im Zeitverlauf erfolgten in Teilbereichen Maßnahmen im Rahmen der Instandhaltung, z.B. Erneuerungen der Fenster.

3.3.2.12 Nebengebäude (Ökonomiegebäude)**Lager**

Art und Konstruktion: Lagergebäude in Massivbauweise an den Wohnhaus-Anbau anschließend

Scheune

Art und Konstruktion: Scheune in Mischbauweise (Holz und Mauerwerk)

Hinweis: Bei der Ortsbesichtigung nicht zugänglich wegen wildem Aufwuchs

3.3.2.13 Bauliche Außenanlagen

Bauliche Außenanlagen u.a.: Ver- und Entsorgungsanlagen vom Hausanschluss bis an das öffentliche Netz (Strom, Wasser, Abwasser etc.), befestigte Hoffläche (Betonpflaster), Einfriedungen (Betonpfosten, Zaun) etc.

Sonstige Anlagen u.a.: Aufwuchs

3.3.3 Flst. 56/12 - Verkehrsfläche

3.3.3.1 Vorbemerkung

Das Grundstück zu 2. (Flst. 56/12) weist die Funktion eines gehwegbegleitenden grünen Randstreifens auf.

3.3.3.2 Bauliche Außenanlagen

Bauliche Außenanlagen u.a.: Nichtzutreffend.

Sonstige Anlagen u.a.: Nichtzutreffend

3.4 Allgemeine und besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

3.4.1 Vorbemerkungen

Im Rahmen der Verkehrswertermittlung sind Grundstücksmerkmale zu berücksichtigen, denen der Grundstücksmarkt einen Werteeinfluss beimisst (§ 8 (1) ImmoWertV).

Allgemeine Grundstücksmerkmale sind wertbeeinflussende Grundstücksmerkmale, die hinsichtlich Art und Umfang auf dem jeweiligen Grundstücksmarkt regelmäßig auftreten. Ihr Werteeinfluss wird bei der Ermittlung des vorläufigen Verfahrenswerts berücksichtigt (§ 8 (2) ImmoWertV).

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (boG) sind wertbeeinflussende Grundstücksmerkmale, die nach Art und Umfang erheblich von dem auf dem jeweiligen Grundstücksmarkt Üblichen oder erheblich von den zugrunde gelegten Modellen oder Modellansätzen abweichen. Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale können beispielsweise vorliegen bei Baumängeln oder Bauschäden, besonderen Ertragsverhältnissen, nicht mehr wirtschaftlich nutzbaren baulichen Anlagen, Bodenverunreinigungen, Bodenschätzen sowie grundstücksbezogenen Rechten und Belastungen.

Die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale werden, wenn sie nicht bereits anderweitig berücksichtigt worden sind, erst bei der Ermittlung der Verfahrenswerte insbesondere durch marktübliche Zu- oder Abschläge berücksichtigt (§ 8 (3) ImmoWertV).

3.4.2 Allgemeine Beurteilung

Gegenstand dieser Wertermittlung (lfd. Nr. 4 des Grundbuchs) ist ein mit einem freistehenden Einfamilienhaus, das gemäß Aktenlage Ende der 1920er Jahre errichtet wurde, bebautes Grundstück. Das Bewertungsgrundstück liegt im planungsrechtlichen Außenbereich gemäß § 35 BauGB. Im Außenbereich sind Bauvorhaben grundsätzlich unzulässig, sofern sie nicht im privilegierten Vorhaben des § 35 Abs 1 BauGB zuzuordnen sind.

Wohngebäude zählen regelmäßig nicht zu diesen privilegierten Nutzungen. Das auf dem Grundstück vorhandene Wohngebäude wurde nach sachverständiger Einschätzung rechtmäßig errichtet und genießt aus sachverständiger Sicht ohne Weiteres Bestandsschutz, da es vor Inkrafttreten des Baugesetzbuches errichtet wurde, das das Bauen im Außenbereich regelt. Bestandsschutz erlaubt grundsätzlich die Instandhaltung, Modernisierung sowie eine Sanierung im Bestand. Darüberhinausgehende Erweiterungen, Nutzungsänderungen oder Neuerrichtung ist nur unter engen Voraussetzungen zulässig und regelmäßig genehmigungsrechtlich unsicher. Somit besteht eine eingeschränkte baurechtliche Perspektive, die vom Sachverständigen ohne Weiteres nicht vorausgedacht werden kann.

Die Bruttogrundfläche des Wohnhauses wurde mit rd. 355 m² ermittelt. Zum Wertermittlungsstichtag 07.10.2025 steht das Objekt leer. Festgestellt wurde insgesamt ein erheblicher Instandhaltungs- und Modernisierungstau der baulichen Anlagen. Es bestehen insbesondere Schäden an der Fassade in Teilbereichen, verschleißbedingt überalterte und schadhafte Boden-, Wand- und Deckenoberflächen, überalterte Elektro- und Sanitärinstallationen, eine defekte Heizungsanlage einschließlich z.T. schadhafter, demontierter Heizkörper und zum Teil defekte und fehlende Türelemente. Die genannten Gebäudeteile weisen somit eine stark schadhafte Altsubstanz auf und werden aus sachverständiger Sicht nicht mehr als werthaltig im Sinne einer nachhaltigen Nutzung beurteilt. Gleichwohl ist davon auszugehen, dass diese durch Reparaturmaßnahmen weiterhin nutzbar gemacht werden können.

**Bauschäden, Instand-
haltungsstau etc. (bei-
spielhafte Darstellun-
gen)**



Abb. 1: Foto des SV; z.T. Fassade mit Putzrissen



Abb. 2: Foto des SV; z.T. Regenwasserfallrohr ohne Anschluss an die Dachrinne



Abb. 3: Foto des SV; z.T. Feuchteschäden der Keller-Außenwände



Abb. 4: Foto des SV; z.T. Feuchteschäden der Außenwände des Anbaus



Abb. 5: Foto des SV; Elektroinstallationen überaltert



Abb. 6: Foto des SV; Heizungsanlage überaltert/schadhaft



Abb. 7: Foto des SV; z.T. Dachunterspannbahn schadhaft/versprödet (DG)



Abb. 8: Foto des SV; z.T. Sanitäranlagen überaltert (Bad EG, Anbau)



Abb. 9: Foto des SV; z.T. Sanitäranlagen überaltert (Bad OG)



Abb. 10: Foto des SV; Raumboflächen überaltert/schadhaft (Treppe)



Abb. 11: Foto des SV; Raumboerflächen überaltert/schadhaft (Küche EG, Heizkörper schadhaft und demontiert)



Abb. 12: Foto des SV; Raumboerflächen überaltert/schadhaft, Heizkörper schadhaft und demontiert (Zimmer OG)



Abb. 13: Foto des SV; Raumboerflächen überaltert/schadhaft, Heizkörper schadhaft und demontiert (Zimmer OG)



Abb. 14: Foto des SV; Raumboerflächen überaltert/schadhaft, Heizkörper schadhaft und demontiert (Küche OG)



Abb. 15: Foto des SV; Raumbooberflächen überaltert/schadhaft, (Kammer DG)



Abb. 16: Foto des SV; schadhafte Raumbooberflächen (Lager)



Abb. 17: Foto des SV; Schuppen z.T. schadhaft

Hausschwamm

Hinweise auf Hausschwamm ergaben sich im Rahmen der Ortsbesichtigung nicht.

4 VERKEHRSWERTERMITTLUNG

4.1 Definition und Erläuterung

Der Verkehrswert wird durch den Preis bestimmt, der zu dem Zeitpunkt, auf den sich die Ermittlung bezieht, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und der Lage des Grundstücks oder des sonstigen Gegenstands der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre (§ 194 BauGB).

Bei der Ermittlung der Verkehrswerte (Marktwerte) von Grundstücken, Grundstücksteilen einschließlich ihrer Bestandteile und ihres Zubehörs und grundstücksgleichen Rechten sowie grundstücksbezogenen Rechten und Belastungen ist die Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) anzuwenden. Die Berechnung des Verkehrswerts muss unter Berücksichtigung der aktuellen Marktbedingungen stattfinden.

Bei Anwendung der sonstigen für die Wertermittlung erforderlichen Daten sind dieselben Modelle und Modellsätze zu verwenden, die der Ermittlung dieser Daten zugrunde lagen (Grundsatz der Modellkonformität). Hierzu ist die nach § 12 Absatz 6 erforderliche Modellbeschreibung zu berücksichtigen (ImmoWertV Abs. 1).

4.2 Verfahrenswahl mit Begründung

Grundsätzlich sind zur Ermittlung des Verkehrswertes das Vergleichswertverfahren, das Ertragswertverfahren, das Sachwertverfahren oder mehrere dieser Verfahren heranzuziehen. Künftige Änderungen des Grundstückszustands sind zu berücksichtigen, wenn sie am Qualitätsstichtag mit hinreichender Sicherheit aufgrund konkreter Tatsachen zu erwarten sind (§ 11 ImmoWertV). Dabei sind die hinreichend gesicherten planungs- und baurechtlichen Möglichkeiten zu berücksichtigen.

Vergleichswertverfahren: Man unterscheidet das direkte und das indirekte Vergleichswertverfahren. Das direkte Vergleichswertverfahren bedingt das Vorliegen geeigneter Kaufpreise von vergleichbaren Objekten, die ähnliche Merkmale hinsichtlich Lage, Größe oder Zustand aufweisen. Das indirekte Vergleichswertverfahren wird mangels direkter Vergleichspreise anhand von Verkäufen der Vergangenheit durchgeführt.

Ertragswertverfahren: Die Ermittlung des Ertragswertes basiert auf den nachhaltig erzielbaren jährlichen Einnahmen (Mieten und Pachten) aus dem Grundstück.

Sachwertverfahren: Das Sachwertverfahren findet überwiegend zur Ermittlung des Verkehrswertes von Ein- und Zweifamilienhäusern Anwendung. Die Beurteilung beim Sachwertverfahren stellt auf die Herstellungskosten unter Berücksichtigung der Alterswertminderung des zu bewertenden Gebäudes ab und wird mittels Sachwertfaktor an die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt angepasst.

Wirtschaftliche Nachfolgenutzung: Flst. 39/1 Wohnen im Außenbereich (§ 35 BauGB)
Flst. 56/12 Verkehrsfläche

Verfahrenswahl mit Begründung: Entsprechend den Gepflogenheiten des gewöhnlichen Geschäftsverkehrs ermittelt sich der Verkehrswert von mit Ein- und Zweifamilienhäusern bebauten Grundstücken nach dem Sachwertverfahren, da sich die Wertbildung an den Kosten orientiert, die ein Erwerber aufzubringen hätte, wenn er selbst ein derartiges Objekt errichten würde (Eigennutzung).
Die Verkehrsfläche Flst. 56/12 wird unter Anwendung des Vergleichswertverfahrens ermittelt.

4.3 Sachwertermittlung

4.3.1 Sachwertmodell

Das Modell für die Ermittlung des Sachwerts ist in den §§ 35-39 ImmoWertV beschrieben. Der Sachwert wird demnach aus der Summe des Bodenwerts und den Werten der auf dem Grundstück vorhandenen Gebäude und Außenanlagen sowie ggf. dem Werteinfluss der zum Wertermittlungsstichtag vorhandenen besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale des zu bewertenden Grundstücks abgeleitet.

Der Wert der Gebäude (Normgebäude zzgl. besonderer Bauteile und besonderer Einrichtungen) ist auf der Grundlage ihrer (Neu)Herstellungswerte unter Berücksichtigung der jeweils individuellen Merkmale (Objektart, Ausstattungsstandard), Restnutzungsdauer (Alterswertminderung), besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale abzuleiten. Der Wert der Außenanlagen wird, sofern dieser nicht bereits bei der Bodenwertermittlung erfasst ist, entsprechend der Vorgehensweise für die Gebäude i.d.R. auf der Grundlage von üblichen Herstellungskosten sowie Erfahrungssätzen abgeleitet. Die Summe aus Bodenwert, Wert der Gebäude und Wert der Außenanlagen ergibt den vorläufigen Sachwert (= Substanzwert) des Grundstücks. Dieser ist abschließend hinsichtlich seiner Realisierbarkeit auf dem örtlichen Grundstücksmarkt zu beurteilen. I.d.R. ist zur Berücksichtigung der Marktlage eine Anpassung durch Zu- oder Abschlag am vorläufigen Sachwert anzubringen. Der Sachwert ergibt sich nach der Berücksichtigung vorhandener und noch nicht berücksichtigter besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale.

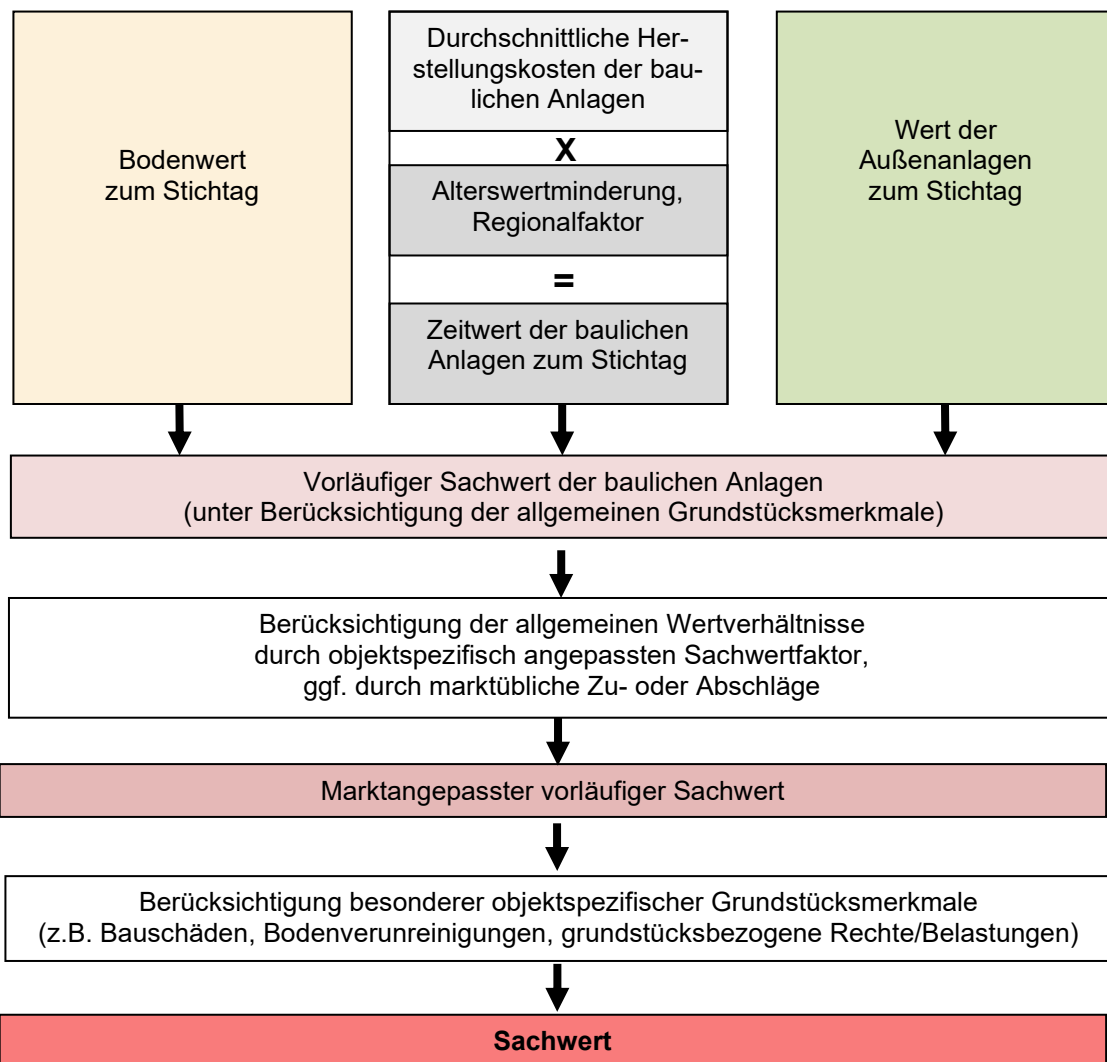


Abb. 18: Schema Systematik Sachwertverfahren

4.3.2 Bodenwert

4.3.2.1 Vorbemerkung

Nach ImmoWertV (Ermittlung des Bodenwerts) Abs. 1 ist der Wert des Bodens ohne Berücksichtigung der vorhandenen baulichen Anlagen auf dem Grundstück vorrangig im Vergleichsverfahren zu ermitteln. Dabei kann der Bodenwert auch auf der Grundlage geeigneter Bodenrichtwerte ermittelt werden.

4.3.2.2 Bodenrichtwert

Bodenrichtwerte werden gemäß § 193 Abs. 5 Baugesetzbuch (BauGB) von den Gutachterausschüssen für Immobilienwerte nach den Bestimmungen des BauGB, der Immobilienwertermittlungsverordnung und der hessischen Ausführungsverordnung zum Baugesetzbuch in der zum Stichtag gültigen Fassung ermittelt.

Der Bodenrichtwert (§ 196 Abs. 1 BauGB) ist der durchschnittliche Lagewert des Bodens für eine Mehrheit von Grundstücken innerhalb eines abgegrenzten Gebietes (Bodenrichtwertzone), die nach ihren Grundstücksmerkmalen, insbesondere nach Art und Maß der Nutzbarkeit weitgehend übereinstimmen und für die im Wesentlichen gleiche allgemeine Wertverhältnisse vorliegen. Er ist bezogen auf den Quadratmeter Grundstücksfläche eines Grundstücks mit den dargestellten Grundstücksmerkmalen (Bodenrichtwertgrundstück). Bodenrichtwerte haben keine bindende Wirkung.

Die Bodenrichtwerte werden grundsätzlich alllastenfrei ausgewiesen. Sie berücksichtigen die flächenhaften Auswirkungen des Denkmalschutzes (z.B. Ensembles in historischen Altstädten), nicht aber das Merkmal Denkmalschutz eines Einzelgrundstücks...

Der Bodenrichtwert wird mit seiner Begrenzungslinie (Bodenrichtwertzone) sowie mit seinen wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen nach hessenweit einheitlichen Vorgaben dargestellt. Der Bodenwert eines Grundstückes kann neben der Lage u.a. auch durch das Maß der baulichen Nutzung, die Grundstücksfläche, -breite oder -tiefe sowie durch die Bodenqualität beeinflusst werden...¹²

4.3.2.3 Bodenwertermittlung

Die Bewertungsgrundstücke befinden sich im Außenbereich innerhalb der Gemarkung Weilbach. Der zuständigen Gutachterausschuss hat für das betreffende Gebiet zonale Bodenrichtwerte für landwirtschaftliche und forstwirtschaftliche Flächen ermittelt. Bodenrichtwerte für Bauflächen im Außenbereich (bzw. nach § 35 BauGB zulässigem Wohnen im Außenbereich) wurde vom Gutachterausschuss im maßgeblichen Bereich der Stadt Flörsheim nicht ermittelt. In den benachbarten Gemeinden Raunheim und Hochheim wurden bereits deckungsgleiche Zonen für nach § 35 BauGB zulässiges Wohnen im Außenbereich eingeführt, wobei sich die Bodenrichtwerte rechnerisch aus dem Mittelwert der Mischgebietszonen der jeweiligen Gemarkung ableiten. Dieser Ableitung wurde eine fiktive, dem Wohnen zugeordnete Fläche (Grundfläche des Wohngebäudes und den dem Wohnen dienende Flächen) zu Grunde gelegt.

Für gemischte Bauflächen in der Gemarkung Weilbach zum (Bodenrichtwertermittlungs-)Stichtag 01.01.2024 wurde ein zonaler Bodenrichtwert (BRW) beitrags- und abgabefrei (b/af) in Höhe von 420,00 €/m² beschlossen. Nachfolgend wird dieser zonale Bodenrichtwert für gemischte Bauflächen an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag und die wertbeeinflussenden Zustandsmerkmale (z.B. Art der Nutzung, Grundstücksgröße, Zuschnitt) des Bewertungsgrundstücks angepasst.

¹² Gutachterausschuss für Immobilienwerte für den Bereich des Hochtaunuskreises (ohne die Städte Oberursel und Bad Homburg), des Landkreises Limburg-Weilburg, des Main-Taunus-Kreises, des Rheingau-Taunus-Kreises: Erläuterungen zu den Bodenrichtwerten / Umrechnungskoeffizienten

Anpassungen (zeitlich, beitrags-/abgaben Zustand, Abweichungen in den wertbeeinflussenden Zustandsmerkmalen)				
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor	Erläuterung
Nr. der Bodenrichtwertzone	5580007			
Stichtag des Bodenrichtwerts	01.01.2024	07.10.2025	× 1,00	E1
Beitragszustand	erschließungsbeitragsfrei	erschließungsbeitragsfrei	× 1,00	E2
Fläche	350 m ²	1.261 m ²		E3
Nutzungsart	Gemischte Baufläche	Wohnen im Außenbereich nach § 35 BauGB (600 m ²) und nicht dem Wohnen dienende Fläche (661 m ²)	× 0,60	E3
			× 0,05	
b/a-freier Bodenrichtwert (angepasst) Wohnbaufläche rd.			= 252,00 €/m ²	
b/a-freier Bodenrichtwert (angepasst) Grünfläche rd.			= 21,00 €/m ²	

E1: Bodenrichtwerte werden im Zweijahres-Rhythmus ermittelt. Da auf dem örtlichen Grundstücksmarkt zwischen der Veröffentlichung des Bodenrichtwerts und dem Wertermittlungsstichtag keine Wertveränderungen erkennbar sind, wird keine zeitliche Anpassung des zonalen Bodenrichtwerts vorgenommen.

E2: Bodenrichtwerte für baureifes Land sind, wenn nicht anders angegeben, grundsätzlich erschließungs- und kostenerstattungsbeitragsfrei.

E3: Die Fläche des Richtwertgrundstücks wird vom Gutachterausschuss mit 350 m² definiert. Das Bewertungsgrundstück weist eine Fläche von 1.261 m² auf und ist somit deutlich größer. Daher wird die Grundstücksfläche wertermittlungstheoretisch in eine dem Wohnen zugeordnete Fläche mit rd. 600 m² und eine untergeordnete Grünfläche/nicht dem Wohnen dienende Fläche mit rd. 661 m² aufgeteilt.

Die Abweichung der Nutzung des Bewertungsgrundstücks Flst. 39/1 als zulässiges Wohnen im Außenbereich nach § 35 BauGB wird gemäß örtlicher Bewertungspraxis 60 Prozent des zonalen Bodenrichtwerts angehalten. Für die untergeordnete, nicht dem Wohnen dienende Fläche wird sachverständig 5 Prozent des zonalen Bodenrichtwerts angesetzt.

Ermittlung des Bodenwerts		
relativer b/a-freier Bodenwert auf Bodenrichtwertbasis (Wohnbaufläche)		252,00 €/m ²
Fläche	×	600,00 m ²
b/a-freier Bodenwert	=	151.200,00 €
	+	
relativer b/a-freier Bodenwert auf Bodenrichtwertbasis (Grünfläche)		21,00 €/m ²
Fläche	×	661,00 m ²
b/a-freier Bodenwert	=	13.881,00 €
b/a-freier Gesamt-Bodenwert	=	165.081,00 €
b/a-freier Gesamt-Bodenwert rd.	=	165.100,00 €

4.3.3 Wertermittlungsdaten zur Sachwertberechnung

4.3.3.1 Bruttogrundfläche

Mit Brutto-Grundfläche (BGF) bezeichnet man diejenige Fläche, welche sich aus der Summe aller anrechnungsfähigen Grundflächen aller Grundriss-Ebenen eines Gebäudes errechnet. Sie ist geschossweise nach ihrer Zugehörigkeit zu folgenden Bereichen getrennt zu ermitteln:

- Bereich a: „Überdeckt und allseitig in voller Höhe umschlossen.“ - Dazu zählen das Kellergeschoss (KG), Erdgeschoss (EG), ggf. Obergeschosse (OG) sowie ein ausgebautes oder nicht ausgebautes Dachgeschoss (DG)
- Bereich b: „Überdeckt, jedoch nicht allseitig in voller Höhe umschlossen.“ - Dazu zählen beispielsweise Loggien, überdeckte Balkone oder Durchfahrten
- Bereich c: „Nicht überdeckt.“ - Hierzu zählen nicht überdeckte Terrassen sowie nicht überdeckte Balkone

Für die Anwendung der NHK 2010 sieht die ImmoWertV vor, dass der Berechnung lediglich die Bereiche a und b zu Grunde gelegt werden, und dass Balkone (auch wenn diese überdeckt sind) dem Bereich c zugeordnet werden müssen (ggf. Anrechnung als besondere Bauteile). Die ImmoWertV regelt im Weiteren:

- Für die Ermittlung der BGF sind die äußeren Maße der Bauteile einschließlich Bekleidung, z. B. Putz und Außenschalen mehrschaliger Wandkonstruktionen, in Höhe der Bodenbelagsoberkanten anzusetzen.
- Nicht zur BGF gehören z. B. Flächen von Spitzböden und Kriechkellern, Flächen, die ausschließlich der Wartung, Inspektion und Instandsetzung von Baukonstruktionen und technischen Anlagen dienen sowie Flächen unter konstruktiven Hohlräumen, z. B. über abgehängten Decken.

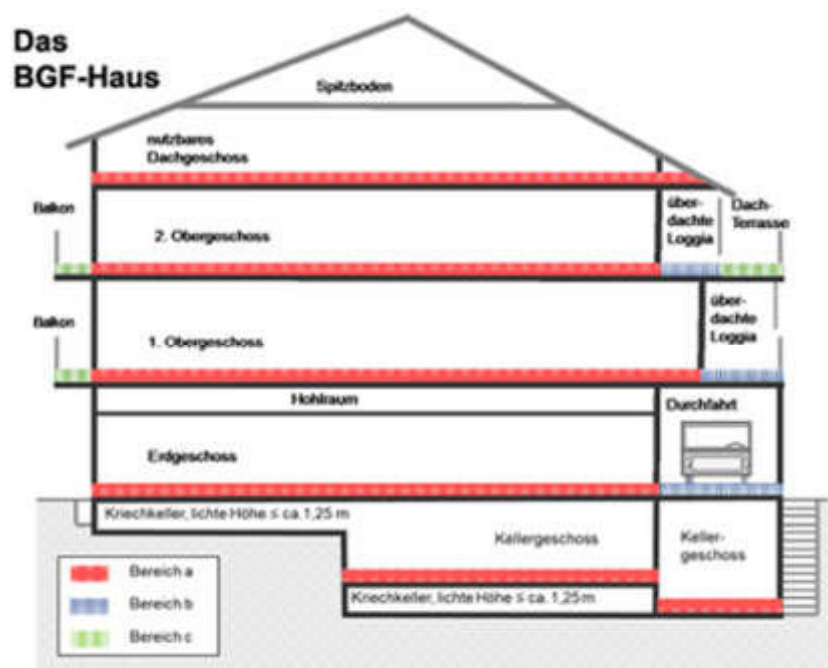


Abb. 19: Allgemeines Schema Veranschaulichung; Zuordnung der Grundflächen zu den Bereichen a, b, c; Quelle: ImmoWertA; zu Anlage 4 (Normalherstellungskosten 2010 (NHK 2010))

Die Bruttogrundfläche (BGF) der baulichen Anlage wurde vom Unterzeichner durch grob überschlägiges Abgreifen der Maße in der Liegenschaftskarte (Geoportal Hessen) ermittelt.

Bezeichnung	Länge	Breite	Höhe	Anzahl	Produkt	Produkt	BGF	ART	BRI
	ca.	ca.	Faktor	Faktor	BGF	BRI			
	m	m	m	plus / min			m ²	a/b/c	m ³
KG	9,300	9,000	0,00	1,0	83,70	0,00	83,70	a	
EG	9,300	9,000	0,00	1,0	83,70	0,00	83,70	a	
	4,000	5,000	0,00	1,0	20,00	0,00	20,00	a	
OG	9,300	9,000	0,00	1,0	83,70	0,00	83,70	a	
DG	9,300	9,000	0,00	1,0	83,70	0,00	83,70	a	
gesamt a,b							354,80		
gesamt a, b rd.							355,00		

4.3.3.2 Baupreisindex

Die im Sachwertverfahren zur Anwendung kommenden Normalherstellungskosten liegen i. d. R. nur bezogen auf die Preisverhältnisse eines zurückliegenden Bezugsstichtags vor und müssen mithilfe geeigneter Baupreisindexreihen auf die Preisverhältnisse des Wertermittlungsstichtages umgerechnet werden. Bezugsstichtag der aktuellen NHK 2010 ist das Jahr 2010 (Jahresdurchschnitt).

Der umgerechnete Baupreisindex (BPI) zum Wertermittlungsstichtag 07.10.2025 (II. Quartal 2025) beträgt 188,6.¹³

4.3.3.3 Herstellungswert

Die Herstellungskosten der Gebäude werden auf der Grundlage von Normalherstellungskosten ermittelt. Die Normalherstellungskosten umfassen die Kostengruppen 300 und 400 der DIN 276 (Kosten im Bauwesen-Teil 1: Hochbau), die Umsatzsteuer und die üblicherweise entstehenden Baunebenkosten. Darüber hinaus enthalten sie weitere Angaben zu Höhen der eingerechneten Baunebenkosten, teilweise Korrekturfaktoren zur Anpassung des jeweiligen Kostenkennwerts wegen der speziellen Merkmale des Wertermittlungsobjekts sowie teilweise weitergehende Erläuterungen. Die Normalherstellungskosten sind in Euro pro Quadratmeter Grundfläche angegeben und beziehen sich auf den im Jahresdurchschnitt bestehenden Kostenstand des Jahres 2010.

Die Einordnung der zu bewertenden Gebäude in die jeweilige Standardstufe erfolgt auf der Basis der Beschreibung der Gebäudestandards aus Anlage 4 (zu § 12 Absatz 5 Satz 1) der ImmoWertV 2021 und bezieht sich ebenfalls auf das Jahr 2010.

Wohnhaus

Keller, Erd-, Obergeschoss	Standardstufe	Dachgeschoss nicht ausgebaut				
		1	2	3	4	5
freistehende Einfamilienhäuser ²	1.12	570	635	730	880	1100

Abb. 20: Ausschnitt aus der ImmoWertV; Kostenkennwerte für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser, Doppelhäuser, Reihenhäuser; Quelle: ImmoWertV¹⁴

¹³ Quelle: Statistisches Bundesamt Wiesbaden; www.destatis.de/DE/Startseite.html (Veröffentlichung am 10.07.2025)

¹⁴ https://www.gesetze-im-internet.de/immowertv_2022/ImmoWertV.pdf

Für das Wohnhaus ergibt sich folgende Wertung:

Standardmerkmale	Standardmerkmale				
	1	2	3	4	5
Außenwände	0,00	1,00	0,00	0,00	0,00
Dach	0,00	1,00	0,00	0,00	0,00
Fenster und Außentüren	0,00	1,00	0,00	0,00	0,00
Innenwände und -türen	0,00	0,50	0,50	0,00	0,00
Deckenkonstruktion und Treppen	0,00	1,00	0,00	0,00	0,00
Fußböden	0,00	1,00	0,00	0,00	0,00
Sanitäreinrichtungen	0,00	1,00	0,00	0,00	0,00
Heizung	0,00	1,00	0,00	0,00	0,00
Sonstige technische Ausstattung	0,00	1,00	0,00	0,00	0,00
Kostenkennwerte für Gebäudeart:	570,00 EUR/m ²	635,00 EUR/m ²	730,00 EUR/m ²	880,00 EUR/m ²	1100,00 EUR/m ²

Über die Wägungsanteile der einzelnen Standardmerkmale ergibt sich folgender gewogener Kostenkennwert:

Standardmerkmale	Wägungs- Anteil	Anteil am Kostenkennwert	
Außenwände	23,00%	146,05	EUR/m ²
Dach	15,00%	95,25	EUR/m ²
Fenster und Außentüren	11,00%	69,85	EUR/m ²
Innenwände und -türen	11,00%	75,08	EUR/m ²
Deckenkonstruktion und Treppen	11,00%	69,85	EUR/m ²
Fußböden	5,00%	31,75	EUR/m ²
Sanitäreinrichtungen	9,00%	57,15	EUR/m ²
Heizung	9,00%	57,15	EUR/m ²
Sonstige technische Ausstattung	6,00%	38,10	EUR/m ²
Ergebnisse (Gewogene Summen)	100,00%	640,23	EUR/m²
Korrekturfaktor (für freistehende ZFH)		1,00	
Ergebnisse (Gewogene Summen)		640,23	EUR/m²

Für das Wohngebäude ergibt sich in Anlehnung an Gebäudetyp 1.12 (freistehende Einfamilienhäuser; Keller, Erd-, Obergeschoss, nicht ausgebautes Dachgeschoss) bei überwiegend einfachem Gebäudestandard zunächst ein Kostenkennwert von 640,23 €/m² BGF. Vorliegend weist das Dachgeschoss in Teilbereichen Dachbauten auf. Sachverständig wird dafür ein Zuschlag von rd. fünf Prozent zum ermittelten Kostenkennwert vorgenommen: 640,23 €/m² + 5 % = rd. 672,00 €/m² BGF.

Nebengebäude

Für die Nebengebäude (Lager und Scheune) wird ein pauschaler Zeitwert von 2.000,00 € angesetzt.

4.3.3.4 Korrekturfaktoren

Der Regionalfaktor ist ein vom örtlich zuständigen Gutachterausschuss festgelegter Modellparameter zur Anpassung der durchschnittlichen Herstellungskosten an die Verhältnisse am örtlichen Grundstücksmarkt. Sofern vom zuständigen Gutachterausschuss noch keine Sachwertfaktoren nach dem neuen Modell der ImmoWertV 2021 abgeleitet wurden und demnach auch noch kein (Baukosten-)Regionalfaktor in der Sachwertfaktor-Ableitung verwendet wurde, ist der Verfahrens- und Marktwert modellkonform in dem „alten“ Modell zu ermitteln.

Da keine regionalen/ortsspezifischen Korrekturfaktoren vom zuständigen Gutachterausschuss ermittelt werden, wird der Regionalfaktor mit 1,0 angesetzt.

4.3.3.5 Zu-/Abschläge

Es werden keine weiteren Zu- bzw. Abschläge am Herstellungswert des Normgebäudes berücksichtigt.

4.3.3.6 Baunebenkosten

Die Baunebenkosten (BNK) sind im NHK-Ansatz enthalten.

4.3.3.7 Besondere Bauteile und Einrichtungen

Die in der Gebäudeflächenberechnung nicht erfassten und damit im Wert des Normgebäudes nicht berücksichtigten wesentlich wertbeeinflussenden besonderen Bauteile werden einzeln erfasst. Grundlage dieser Zuschlagsschätzungen sind Erfahrungswerte für durchschnittliche Herstellungskosten für besondere Bauteile. Bei älteren und/oder schadhaften und/oder nicht zeitgemäßen besonderen Bauteilen erfolgt die Zeitwertschätzung unter Berücksichtigung diesbezüglicher Abschläge.

Besondere Einrichtungen, sofern nicht in den NHK erfasst, werden einzeln erfasst und pauschal in ihrem Herstellungs- bzw. Zeitwert geschätzt. Grundlage sind Erfahrungswerte der durchschnittlichen Herstellungskosten für besondere (Betriebs-)Einrichtungen.

Besondere Bauteile

Besondere Bauteile	Herstellungswert (ohne BNK)	Zeitwert (inkl. BNK)
Dachgaube		500,00 €
Summe rd.		500,00 €

Besondere (technische) Einrichtungen

Besondere haustechnische Einrichtungen	Herstellungswert (ohne BNK)	Zeitwert (inkl. BNK)
Nicht erkennbar		
Summe rd.		0,00 €

4.3.3.8 Bewegliche Gegenstände

Bestandteile und Zubehör	Herstellungswert (ohne BNK)	Zeitwert (inkl. BNK)
Nicht erkennbar		
Summe rd.		0,00 €

4.3.3.9 Bauliche Außenanlagen und sonstige Anlagen

Im vorliegenden Bewertungsfall werden die baulichen und sonstigen Außenanlagen sachverständig mit rd. 1.000 € geschätzt.

4.3.3.10 Gesamtnutzungsdauer

Die Gesamtnutzungsdauer (GND) bezeichnet die Anzahl der Jahre, in denen bauliche Anlagen bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung vom Baujahr an gerechnet üblicherweise genutzt werden können. Sie ergibt sich aus der für die Bestimmung der NHK gewählten Gebäudeart sowie den Modellansätzen für die Gesamtnutzungsdauer der ImmoWertV Anlage 1 (zu § 12 Abs. 5 Satz 1 der ImmoWertV).

Gemäß § 53 ImmoWertV wird in vorliegender Wertermittlung die Gesamtnutzungsdauer des Wohnhauses abweichend von § 12 Abs. 5 Satz 1 und Anlage 1 sachverständig modifiziert mit 70 Jahre angehalten (vgl. Anlage 3 SW-RL; Orientierungswerte für die übliche Gesamtnutzungsdauer), um Modellkonformität mit den sonstigen für die Wertermittlung erforderlichen Daten zu gewährleisten.

4.3.3.11 Restnutzungsdauer

Die Restnutzungsdauer (RND) bezeichnet die Anzahl der Jahre, in denen bauliche Anlagen bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden können. Diese wird in der Regel auf Grundlage des Unterschiedsbetrags zwischen der Gesamtnutzungsdauer und dem Alter der baulichen Anlage am maßgeblichen Stichtag unter Berücksichtigung individueller Gegebenheiten des Wertermittlungsobjekts ermittelt. Individuelle Gegebenheiten des Wertermittlungsobjekts, z. B. durchgeführte Instandsetzungen oder Modernisierungen oder unterlassene Instandhaltungen, können die sich aus dem Unterschiedsbetrag ergebende Dauer verlängern oder verkürzen (§ 4 ImmoWertV).

Das ursprüngliche Baujahr des Wohnhauses ist gemäß vorliegenden Unterlagen das Jahr 1928. Somit beträgt das Gebäudealter (Kalenderjahr des Wertermittlungsstichtags minus Kalenderjahr des Baujahrs) am Wertermittlungsstichtag 97 Jahre. Bei einer typisierten Gesamtnutzungsdauer von 70 Jahren ist rechnerisch eine vollständige Alterswertminderung gegeben. Aufgrund der noch vorhandenen tragenden Konstruktionen wird eine (technische) Restnutzungsdauer von 10 Jahre angehalten.

4.3.3.12 Alterswertminderung

Die Alterswertminderung entspricht dem Verhältnis der Restnutzungsdauer zu Gesamtnutzungsdauer (lineare Alterswertminderung).

4.3.3.13 Berücksichtigung der allg. Wertverhältnisse (Marktanpassung)

Die in der ImmoWertV angegebenen Wertermittlungsverfahren zielen darauf ab, den Verkehrswert nach Maßgabe der am Markt für vergleichbare Objekte durchschnittlich zu erzielenden Preise zu ermitteln. Der Verkehrswert ist gem. § 6 Absatz 4 ImmoWertV 2021 aus dem Ergebnis des herangezogenen Verfahrens unter Berücksichtigung der allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt zu ermitteln. Letzteres wird im Allgemeinen mit Anpassung des Ausgangswertes an die Marktlage oder kurz als Marktanpassung bezeichnet.

Der „vorläufige Sachwert“ ist ein herstellungskostenorientiertes Rechenergebnis, das die auf dem Grundstücksmarkt für vergleichbare Objekte durchschnittlich gezahlten Kaufpreise in aller Regel nicht widerspiegelt.

Daher muss der vorläufige Sachwert mit Hilfe von Sachwertfaktoren an die aktuelle Marktlage angepasst werden. Der Sachwertfaktor ist abhängig von der Höhe des Bodenrichtwertniveaus (Lage), des Modells -insbesondere Gebäudeart- sowie des errechneten vorläufigen Sachwertniveaus und berücksichtigt so die aktuelle allgemeine Marktlage auf dem Immobilienmarkt.

Der Gutachterausschuss ermittelt Sachwertfaktoren für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser Reihenhäuser und Doppelhaushälften, hochpreisige Ein- und Zweifamilienhäuser und Villen getrennt. Für Ein- und Zweifamilienhäuser im Außenbereich werden vom zuständigen Gutachterausschuss und anderen regionalen hessischen Gutachterausschüssen keine speziellen Sachwertfaktoren ermittelt.

Der Unterzeichner ermittelt einen vorläufigen Sachwert von rd. 233.000 € für die baulichen Anlagen (siehe Sachwertberechnung 4.3.4). Für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser werden im für Flörsheim typischen Bodenrichtwertniveau von 400 bis 599 €/m² keine Sachwertfaktoren im vorläufigen Sachwertniveau unter 350.000 € abgebildet. Rein nachrichtlich: Bei einem vorläufigen Sachwert von 350.000 € und einem (u.a. für Weilbach typischen) Bodenrichtwertniveau von 400 bis 499 €/m² wurde ein durchschnittlicher Sachwertfaktor von 1,31 ermittelt.

Die Immobilie befindet sich außerhalb zusammenhängender Bebauung (Außenbereich, §35 BauGB). Dies führt zu einer eingeschränkten Marktgängigkeit, da die Nutzungsmöglichkeiten rechtlich und tatsächlich begrenzt sind.

In Anlehnung der Auswertung der technischen Hochschule Mittelhessen in Zusammenarbeit mit den maßgebenden Gutachterausschüssen und der Beschlüsse der Zentralen Geschäftsstelle der Gutachterausschüsse Hessen, die für landwirtschaftliche Resthofstellen ein Sachwertmodell und Sachwertfaktoren im Untersuchungszeitraum 2010 bis 2017 entwickelt hat, wird der Sachwertfaktor unter besonderer Berücksichtigung der sich in der Gesamtschau ergebenden Marktbesonderheiten sachverständig modifiziert und mit 0,95 angesetzt.

4.3.3.14 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

4.3.3.14.1 Kosten für Rückbau-/Entkernungsmaßnahmen des Wohngebäudes

Zusammenstellung	€
Maßnahmen	
Rückbaumaßnahmen schadhafter/überalterter Bauteile	25.000,00
Zwischensumme 1 (brutto)	25.000,00
Baunebenkosten (20%)	5.000,00
Zwischensumme 2 (Zischensummen 1 u. 2)	30.000,00
Sonstiges/Faktor	1,00
Summe	30.000,00
Summe rd.	30.000,00

Vorbehaltlich eingehender bautechnischer Untersuchungen (nicht Gegenstand des vorliegenden Gutachtens; ggf. sind Sondergutachten zu beauftragen), geht der Unterzeichner ohne Weiteres davon aus, dass für die vorstehenden Kostenansätze für Entkernungen etc. aus Sicht eines wirtschaftlich handelnden Marktteilnehmers erforderlich sind.

4.3.4 Sachwertberechnung

Gebäude	Wohnhaus	Neben-Gebäude		
Berechnungsbasis				
• Brutto-Grundfläche (BGF) m ²	355,00	pauschal		
Baupreisindex (BPI)	188,60			
Normalherstellungskosten				
• NHK im Basisjahr (2010)	672,00 €			
• (NHK) Regionalfaktor	1,00			
• örtliche NHK am WST (€/m ² BGF)	1.267,39 €			
Herstellungswert				
• Normgebäude	449.924,16 €			
• Zuschlag	0,00 €			
• Besondere Bauteile	0,00 €			
• Besondere Einrichtungen	0,00 €			
Herstellungswert (inkl. BNK)	449.924,16 €			
Alterswertminderung	linear			
• Gesamt-(GND) (Jahre)	70			
• (fiktives) Gebäudealter (Jahre)	60			
• prozentual	85,7%			
• Betrag	385.585,01 €			
Zeitwert (inkl. BNK)				
• Gebäude (bzw. Normgebäude)	64.339,15 €			
• Besondere Bauteile	500,00 €			
• Besondere Einrichtungen	0,00 €			
Zeitwert (inkl. BNK)	64.839,15 €	2.000,00 €		

Gebäudezeitwerte insgesamt	66.839,15 €
-----------------------------------	--------------------

Zeitwert der Außenanlagen	+ 1.000,00 €
----------------------------------	---------------------

Zeitwert der Gebäude und Außenanlagen	= 67.839,15 €
--	----------------------

Bodenwert	+ 165.100,00 €
------------------	-----------------------

vorläufiger Sachwert	= 232.939,15 €
-----------------------------	-----------------------

Marktanpassung/Sachwertfaktor	× 0,95
--------------------------------------	---------------

marktangepasster vorläufiger Sachwert	= 221.292,20 €
--	-----------------------

marktangepasster vorläufiger Sachwert rd.	221.000,00 €
--	---------------------

Bes. objektspez. Grundstücksmerkmale	
---	--

Entkernungskosten	- 30.000,00 €
-------------------	----------------------

Sachwert	= 191.292,20 €
-----------------	-----------------------

Sachwert rd.	= 191.000,00 €
---------------------	-----------------------

4.4 Vergleichswertermittlung

4.4.1 Vergleichswertmodell

Das Vergleichswertverfahren ist in den §§ 24 bis 26 ImmoWertV geregelt. Ergänzend sind die allgemeinen Verfahrensgrundsätze der ImmoWertV heranzuziehen, um den Verkehrswert des Wertermittlungsobjekts zu ermitteln.

Das direkte Vergleichswertverfahren bedingt das Vorliegen geeigneter (vergleichbarer) Kaufpreise von vergleichbaren Objekten mit ähnlichen Merkmalen hinsichtlich Lage, Größe oder Zustand. Zur Anwendung dieses Verfahrens sind Angaben und abgeleitete Werte der zuständigen Gutachterausschüsse evident. Für die Ableitung der Vergleichspreise sind Grundstücks-Kaufpreise in ausreichender Zahl heranzuziehen, die mit dem zu bewertenden Grundstück hinreichend übereinstimmende Merkmale aufweisen.

Das indirekte Vergleichswertverfahren wird mangels direkter Vergleichspreise anhand von Verkäufen der Vergangenheit durchgeführt. Zusätzlich kann der Sachverständige eigene Datensammlungen, Marktberichte, Fachzeitschriften, Immobilienverbände, kommerzielle Datenbanken etc. nutzen.

Neben und/oder anstelle von Vergleichskaufpreisen kann auch der Bodenrichtwert als Grundlage für die Wertermittlung herangezogen werden.

4.4.2 Vergleichskaufpreise

Kaufpreise für vergleichbare Grundstücke im Main-Taunus-Kreis liegen nicht vor. Die Wertermittlung erfolgt daher auf Grundlage des Bodenrichtwerts.

4.4.3 Bodenrichtwert

Siehe unter 4.3.2.2 und 4.3.2.3 dieses Gutachtens.

4.4.3.1 Bodenwertermittlung

Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Zustandsmerkmalen				
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor	Erläuterungen
Nr. der Bodenrichtwertzone	5580007			
Nutzungsart	Gemischte Baufläche	Verkehrsfläche	× 0,05	E1
b/a-freier Bodenrichtwert (angepasst) rd.			= 21,00 €/m ²	

E1: Für die abweichende Nutzung als Verkehrsfläche wird sachverständig 5 Prozent des zonalen Bodenrichtwerts für gemischte Baufläche in der Gemarkung Weilbach zur Bodenwertermittlung angesetzt.

Ermittlung des Bodenwerts		Erläuterungen
relativer b/a-freier Bodenwert auf Bodenrichtwertbasis	= 21,00 €/m ²	
Zu-/Abschläge zum relativen Bodenwert	+/- 0,00 €/m ²	
relativer b/a-freier Bodenwert	= 21,00 €/m ²	
Fläche	× 90,00 m ²	
b/a-freier Bodenwert	= 1.890,00 €	
Zu-/Abschläge zum Bodenwert rd.	+/- 0,00 €	
Bodenwert	= 1.890,00 €	

4.4.4 Bauliche und sonstige Außenanlagen

Das Grundstück Flst. 56/12 weist keine erkennbare wertbeeinflussende Befestigung, Einfriedung etc. und/oder keinen wertrelevanten Aufwuchs auf.

4.4.5 Vergleichswert

Ermittlung des Vergleichswerts der Verkehrsfläche Flst. 356/2		
Bodenwert	= 1.890,00 €	
Bauliche und sonstige Außenanlagen rd.	+ 0,00 €	
Vorläufiger Vergleichswert	= 1.890,00 €	
Bes. objektspezifische Grundstücksmerkmale	+/- 0,00 €	
Vergleichswert rd.	= 1.900,00 €	

4.5 Verfahrensergebnisse

4.5.1 Vorbemerkungen

Der Punkt 4.2 "Verfahrenswahl mit Begründung" dieses Verkehrswertgutachtens enthält die Begründung für die Wahl des in diesem Gutachten zur Ermittlung des Verkehrswerts herangezogenen Wertermittlungsverfahrens. Sowohl das Vergleichswert-, das Ertragswert- als auch das Sachwertverfahren basieren auf für vergleichbare Grundstücke gezahlten Kaufpreisen (Vergleichspreisen) und sind deshalb Vergleichswertverfahren, d.h. verfahrensmäßige Umsetzungen von Preisvergleichen. Alle Verfahren führen daher gleichermaßen in die Nähe des Verkehrswerts. Wie geeignet das jeweilige Verfahren zur Ermittlung des Verkehrswerts ist, hängt dabei entscheidend von zwei Faktoren ab:

- a) von der Art des zu bewertenden Objekts (übliche Nutzung; vorrangig rendite- oder substanzwertorientierte Preisbildung im gewöhnlichen Geschäftsverkehr) und
- b) von der Verfügbarkeit und Zuverlässigkeit der zur Erreichung einer hohen Marktkonformität des Verfahrensergebnisses erforderlichen Daten.

Diese Wertermittlungsparameter standen für die Wertermittlung in guter Qualität zur Verfügung.

4.5.2 Ergebnisse der Wertermittlungsverfahren

1. Der Sachwert (Verfahrenswert) des mit einem Wohnhaus und Nebengebäuden bebauten Grundstücks Raunheimer Straße 49 in 65439 Flörsheim-Weilbach wird zum Wertermittlungs-/Qualitätsstichtag 07.10.2025 mit rd. 191.000,00 € ermittelt.
2. Der Vergleichswert (Verfahrenswert) des Grundstücks (Verkehrsfläche) Flst. 356/2, Raunheimer Straße in 65439 Flörsheim-Weilbach wird zum Wertermittlungs-/Qualitätsstichtag 07.10.2025 mit rd. 1.900,00 € ermittelt.

4.6 Verkehrswerte

1.

Der **Verkehrswert** (Marktwert) i. S. d. § 194 Baugesetzbuch

des mit einem Einfamilienhaus bebauten Grundstücks
eingetragen unter lfd. Nr. 4 im Grundbuch von Weilbach Blatt 1121
Flur 37, 39/1, Gebäude- und Freifläche, Größe 1.261 m²

Raunheimer Straße 49 in 65439 Flörsheim a. M.

wird **zum Wertermittlungs-/ Qualitätsstichtag 07.10.2025** mit

191.000,00 €

in Worten: **ehunderteinundneunzigtausend Euro** geschätzt.

2.

Der **Verkehrswert** (Marktwert) i. S. d. § 194 Baugesetzbuch

des Grundstücks (Verkehrsfläche)
eingetragen unter lfd. Nr. 6 im Grundbuch von Weilbach Blatt 1121
Flur 37, Flurstück 56/12, Verkehrsfläche, Größe 90 m²

Raunheimer Straße in 65439 Flörsheim a. M.

wird **zum Wertermittlungs-/ Qualitätsstichtag 07.10.2025** mit

1.900,00 €

in Worten: **eintausendneunhundert Euro** geschätzt.

Urheberschutz, alle Rechte vorbehalten. Das Gutachten ist nur für den Auftraggeber und den angegebenen Zweck bestimmt. Eine Vervielfältigung oder Verwertung durch Dritte ist nur mit schriftlicher Genehmigung gestattet.

Außerdem wird darauf hingewiesen, dass die im Gutachten enthaltenen Karten (z. B. Straßenkarte, Stadtplan, Lageplan, Luftbild, u. ä.) und Daten urheberrechtlich geschützt sind. Sie dürfen nicht aus dem Gutachten separiert und/oder einer anderen Nutzung zugeführt werden. Falls das Gutachten im Internet veröffentlicht wird, wird zudem darauf hingewiesen, dass die Veröffentlichung nicht für kommerzielle Zwecke gestattet ist. Im Kontext von Zwangsversteigerungen darf das Gutachten bis maximal zum Ende des Zwangsversteigerungsverfahrens veröffentlicht werden, in anderen Fällen maximal für die Dauer von 6 Monaten.

17.12.2025

Andreas Nasedy, Sachverständiger

5 ANHANG

5.1 Verzeichnis des Anhangs

- 5.2 Luftbild / Hybrid
 - 5.3 Grundskizzen des SV
 - 5.4 Regionaler Flächennutzungsplan (Auszug)
 - 5.5 Grundlagen der Gebäudebeschreibung
 - 5.6 Rechtsgrundlagen
-

5.2 Luftbild / Hybrid



Abb. 21: Luftbild / Hybrid; Quelle: geoportal.hessen.de, *Geobasisdaten* © Hessische Verwaltung für Bodenmanagement und Geoinformation; Roteintragungen durch den SV: Bewertungsobjekte

5.3 Grundrisskizzen des SV

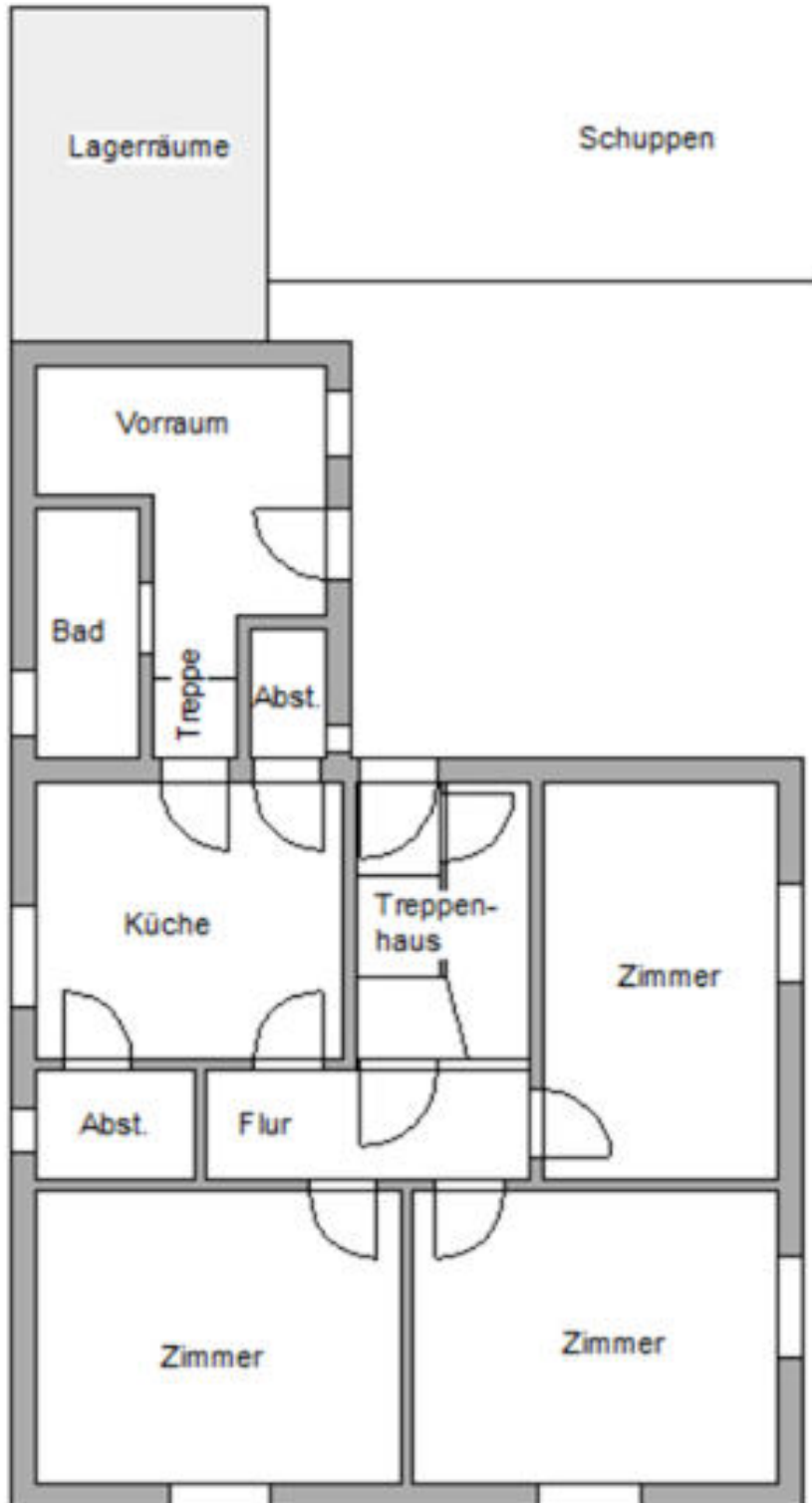


Abb. 22: Erdgeschoss, grob schematische Grundrisskizze des SV (ohne Maßstab)



Abb. 23: Obergeschoss, grob schematische Grundrisskizze des SV (ohne Maßstab)

5.4 Regionaler Flächennutzungsplan (Auszug)

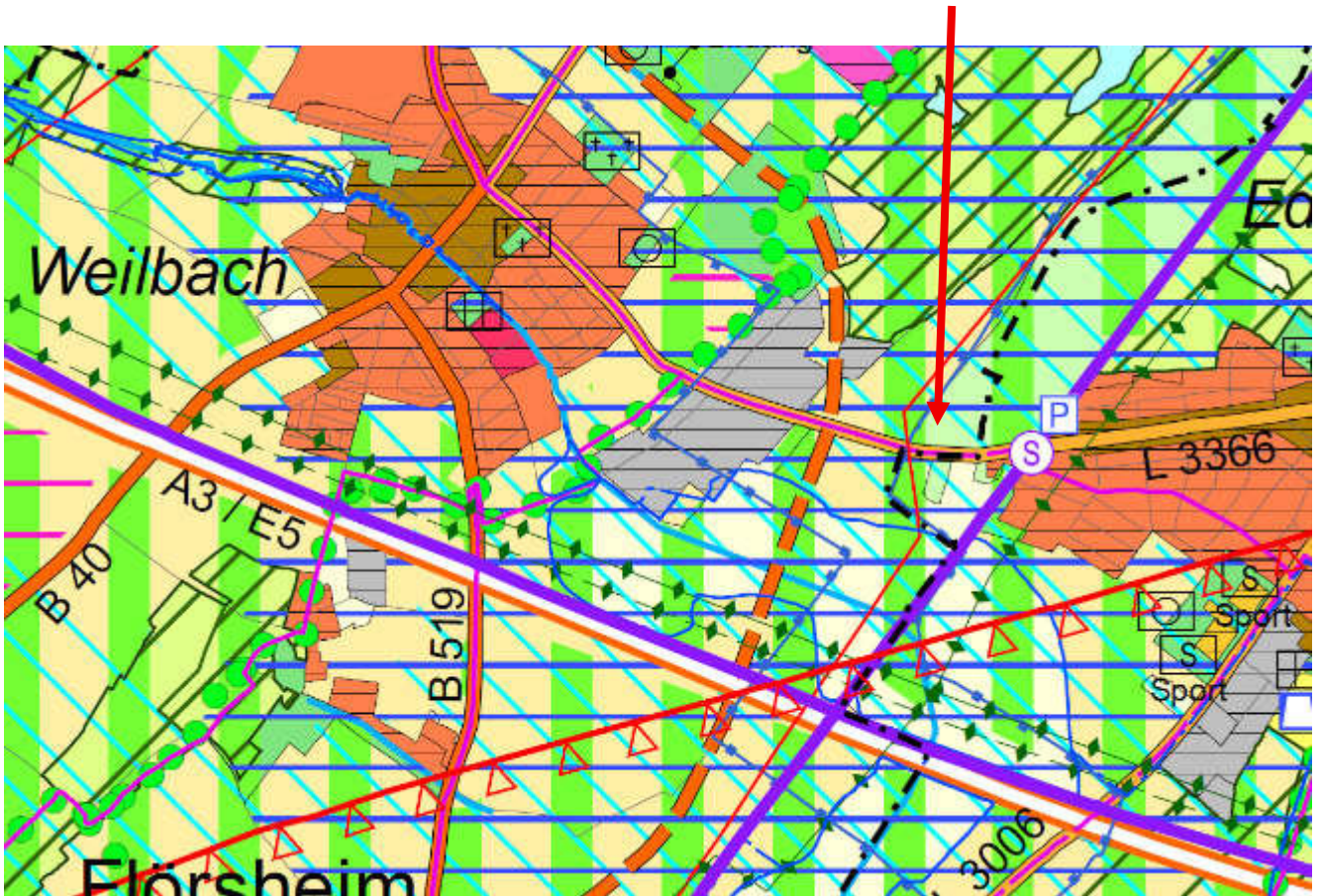


Abb. 24: Auszug aus dem Regionalen Flächennutzungsplan 2010 – Gemeindeteil; Quelle: <https://www.region-frankfurt.de>; Roteintragung (Pfeil) durch den SV: grob schematisch, Bereich der Bewertungsobjekte

5.5 Grundlagen der Gebäudebeschreibungen

Grundlagen für die Gebäudebeschreibungen sind die Erhebungen des unterzeichnenden Sachverständigen im Rahmen der Ortsbesichtigung sowie die vorliegenden Bauakten und Beschreibungen.

Im Rahmen einer Verkehrswertermittlung können bei den baulichen Anlagen nur Sachverhalte berücksichtigt werden, die bei äußerer, zerstörungsfreier Begutachtung feststellbar sind. Die bei der Ortsbesichtigung durch den Sachverständigen getroffenen Feststellungen erfolgen nur durch Inaugenscheinnahme (rein visuelle Untersuchung).

Angaben über nicht sichtbare Bauteile und Baustoffe beruhen daher auf gegebenen Auskünften, auf vorgelegten Unterlagen oder auf Vermutungen. Eine fachtechnische Untersuchung etwaiger Baumängel oder Bauschäden erfolgt nicht, d.h. sie werden nur insoweit aufgenommen, als sie zerstörungsfrei und offensichtlich erkennbar sind.

Unter Berücksichtigung dieser genannten Voraussetzungen wird daher ausdrücklich darauf hingewiesen, dass folgende Sachverhalte nicht untersucht wurden:

- die baulichen Anlagen wurden weder hinsichtlich Standsicherheit, statischen Belangen noch auf konkrete Schall- und Wärmeschutzeigenschaften untersucht,
- es fanden keine Untersuchungen im Hinblick auf Befall durch tierische oder pflanzliche Schädlinge (in Holz oder Mauerwerk) bzw. Rohrfraß statt,
- die baulichen Anlagen wurden nicht nach schadstoffbelasteten Baustoffen (wie Asbest, Formaldehyd, etc.) untersucht,
- es fanden keine Untersuchungen zur Dampf- und Winddichtigkeit der baulichen Anlagen oder deren bauphysikalischen Sachverhalte (z.B. Wärmedämmung) statt.

Des Weiteren wurde die Funktionsfähigkeit einzelner Bauteile und Anlagen sowie der technischen Ausstattungen und Installationen (Heizungsanlage, Elektroinstallationen u.a.) nicht geprüft; ihr funktionsfähiger Zustand wird unterstellt.

Es wird im vorliegenden Gutachten davon ausgegangen, dass keine Wertbeeinflussungen durch die dargestellten Sachverhalte vorliegen, es sei denn, dass bereits durch die äußere, zerstörungsfreie Begutachtung Anhaltspunkte für eine aus diesen Sachverhalten resultierende Wertminderung ableitbar sind.

Die Gebäude und Außenanlagen werden nur insoweit beschrieben, wie es für die Herleitung der Daten in der Wertermittlung notwendig ist. Hierbei werden die offensichtlichen und vorherrschenden Ausführungen und Ausstattungen beschrieben. In einzelnen Bereichen können Abweichungen auftreten, die dann allerdings nicht werterheblich sind. Angaben über nicht sichtbare Bauteile beruhen auf Angaben aus den vorliegenden Unterlagen, Hinweisen während des Ortstermins bzw. Annahmen auf Grundlage der üblichen Ausführung im Baujahr.

Die Grundstücks- und Gebäudebeschreibungen dienen der allgemeinen Darstellung; sie dienen nicht als vollständige Aufzählung aller Einzelheiten.

5.6 Rechtsgrundlagen

- BauGB:** Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634); letzte Änderung durch Art. 3 des Gesetzes vom 12.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 184))
- BauNVO:** Baunutzungsverordnung – Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132); letzte Änderung durch Gesetz vom 14.03.2023 (BGBl. S. 72) m.W.v. 21.03.2023; Stand: 01.08.2023 aufgrund Gesetzes vom 15.07.2022 (BGBl. I S. 1146)
- BGB:** Bürgerliches Gesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 02.01.2002 (BGBl. IS. 42, ber. S. 2909; 2003 S. 738); letzte Änderung vom 14.03.2023 (BGBl. I S. 72) m.W.v. 21.03.2023; Stand: 01.08.2023 aufgrund Gesetzes vom 15.07.2022 (BGBl. I S. 1146)
- BewG:** Bewertungsgesetz in der Fassung der Bekanntmachung vom 01.02.1991 (BGBl. I S. 230), zuletzt geändert durch Artikel 20 des Gesetzes vom 16.12.2020 (BGBl. I S. 2294); Stand: Neugefasst durch Bek. V. 01.02.1991 I 230, zuletzt geändert durch Art. 20 G v. 16.12.2022 I 2294
- GEG:** Gesetz zur Einsparung von Energie und zur Nutzung erneuerbarer Energien zur Wärme- und Kälteerzeugung in Gebäuden (Gebäudeenergiegesetz – GEG) vom 08. August 2020 (BGBl. I S. 1728); in Kraft getreten am 1.11.2020
- HBO:** Hessische Bauordnung vom 28. Mai 2018, letzte berücksichtigte Änderung: zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Juli 2023 (GVBl. S. 582)
- ImmoWertV:** Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Immobilien und der für die Wertermittlung erforderlichen Daten (Immobilienwertermittlungsverordnung) vom 14. Juli 2021 (BGBl. I S. 2805)
- ImmoWertA:** Muster- Anwendungshinweise zur Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV-Anwendungshinweise)
- ZVG:** Gesetz über die Zwangsversteigerung und die Zwangsverwaltung in der Fassung vom 1. Januar 1900 (Art. 1 EGZVG); letzte Änderung durch Art. 24 vom 19.12.2022; (BGBl. I S.2606)

Zur Wertermittlung herangezogene Quellen und Literatur u.a.:

Kleiber, W.: Verkehrswertermittlung von Grundstücken; Kommentar und Handbuch zur Ermittlung von Marktwerten (Verkehrswerten) und Beleihungswerten sowie zur steuerlichen Bewertung unter Berücksichtigung der ImmoWertV. 10. aktualisierte und vollständig überarbeitete Auflage. Reguvis Fachmedien GmbH. Köln 2023

Rössler, R. u.a.: Schätzung und Ermittlung von Grundstückswerten: Eine umfassende Darstellung der Rechtsgrundlagen und praktischen Möglichkeiten einer zeitgemässen Verkehrswertermittlung. 8., aktualisierte Auflage. Luchterhand. München 2004

Kröll, R., Hausmann, A., Rolf, A.: Rechte und Belastungen in der Immobilienbewertung. 5., umfassend überarbeitete und erweiterte Auflage 2015. Werner Verlag. Köln 2015

Geschäftsstelle der Gutachterausschüsse für Immobilienwerte beim Amt für Bodenmanagement Limburg a. d. Lahn (Hrsg.): Immobilienmarktbericht 2025 für den Bereich des Hochtaunuskreises (ohne die Städte Oberursel und Bad Homburg), des Landkreises Limburg- Weilburg, des Main-Taunus-Kreises, des Rheingau-Taunus-Kreises

Zentrale Geschäftsstelle der Gutachterausschüsse für Immobilienwerte des Landes Hessen (ZGGH) (Hrsg.): Immobilienmarktbericht 2025

6 FOTOS



Foto 1 des SV: Anwesen Raunheimer Straße 49; Ansicht von Süden, von der Straße Raunheimer Straße



Foto 2 des SV: Ansicht von Westen



Foto 3 des SV: Ansicht von Osten



Foto 4 des SV: Ansicht von Osten
