

Gutachten N 39/XXIII

Ermittlung des Verkehrswertes (Marktwert)

i. S. d. § 194 Baugesetzbuch

für die unbebauten Grundstücke

Gemarkung Niedernhausen, Flur 15 Flurstück 251

Gemarkung Niedernhausen, Flur 15 Flurstück 270

Gemarkung Niedernhausen, Flur 15 Flurstück 308

Gemarkung Niedernhausen, Flur 15 Flurstück 310

Gemarkung Niedernhausen, Flur 15 Flurstück 311

Gemarkung Niedernhausen, Flur 15 Flurstück 312

Gemarkung Niedernhausen, Flur 15 Flurstück 315

Gemarkung Niedernhausen, Flur 15 Flurstück 316

in 65527 Niedernhausen

Stichtag der Wertermittlung: **10. Oktober 2023**

Auftraggeber:

Gemeindevorstand der Gemeinde Niedernhausen

Wilrijkplatz

65527 Niedernhausen

Aufgestellt:

Dipl.-Ing. Thomas Augustini

Fertigstellung:

Walluf, den 17. November 2023

Ausfertigung Nr. 1



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

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

ST.-NR. 037 802 600 59



DIPL.-ING
THOMAS
AUGUSTINI
CHARTERED SURVEYOR

Inhaltsverzeichnis

Zusammenstellung der Ergebnisse des Gutachtens	Seite 4
1 Grundlage des Gutachtens	Seite 7
1.1 Auftrag, Zweck, Stichtag	Seite 7
1.2 Voraussetzung der Wertermittlung	Seite 7
1.3 Besondere Umstände der Wertermittlung	Seite 7
1.4 Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur, Software	Seite 8
1.5 Objektbezogene Unterlagen	Seite 8
1.6 Ortstermin	Seite 8
2 Gegenstand der Wertermittlung	Seite 9
2.1 Grundbuch (nur auszugsweise)	Seite 9
2.2 Öffentlich-rechtliche Gegebenheiten	Seite 11
2.3 Miet-, Pacht- und sonstige Nutzungsverhältnisse	Seite 11
2.4 Sonstige Rechte und Lasten am Grundstück	Seite 11
2.5 Berücksichtigung besonderer rechtlicher Gegebenheiten	Seite 12
2.6 Einheitswert und frühere Wertermittlungen	Seite 12
3 Beschreibung der Grundstücke ohne baul. Anlagen	Seite 12
3.1 Lagemerkmale	Seite 12
3.2 Beschaffenheitsmerkmale	Seite 14
3.3 Bodenbeschaffenheit	Seite 19
3.4 Baurechtlicher Zustand/planungsrechtliche Gegebenheiten	Seite 19
4 Beschreibung der baulichen Anlagen	Seite 19
5 Verfahrenswahl mit Begründung	Seite 20
6 Ermittlung des Bodenwertes der unbebauten Grundstücke	Seite 21
6.1 Bodenrichtwert	Seite 21
6.1.1 Abweichung vom Bodenrichtwert	Seite 23
6.2 Ermittlung des Bodenwertes nach dem Vergleichswertverfahren	Seite 24
6.2.1 Auswahlkriterien	Seite 24
6.2.2 Ermittlungsgrundlagen	Seite 25



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

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

ST.-NR. 037 802 600 59



DIPL.-ING
THOMAS
AUGUSTINI
CHARTERED SURVEYOR

6.3	Bodenwert der Bewertungsgrundstücke nach dem Vergleichswertverfahren	Seite 29
6.3.1	Grundstück Gemarkung Niedernhausen, Flur 15 Flst. 251	Seite 29
6.3.2	Grundstück Gemarkung Niedernhausen, Flur 15 Flst. 270	Seite 30
6.3.3	Grundstück Gemarkung Niedernhausen, Flur 15 Flst. 308	Seite 31
6.3.4	Grundstück Gemarkung Niedernhausen, Flur 15 Flst. 310	Seite 32
6.3.5	Grundstück Gemarkung Niedernhausen, Flur 15 Flst. 311	Seite 33
6.3.6	Grundstück Gemarkung Niedernhausen, Flur 15 Flst. 312	Seite 34
6.3.7	Grundstück Gemarkung Niedernhausen, Flur 15 Flst. 315	Seite 35
6.3.8	Grundstück Gemarkung Niedernhausen, Flur 15 Flst. 316	Seite 36
7	Verfahrensergebnisse und Verkehrswert	Seite 37
7.1	Grundstück Gemarkung Niedernhausen, Flur 15 Flst. 251	Seite 37
7.2	Grundstück Gemarkung Niedernhausen, Flur 15 Flst. 270	Seite 38
7.3	Grundstück Gemarkung Niedernhausen, Flur 15 Flst. 308	Seite 39
7.4	Grundstück Gemarkung Niedernhausen, Flur 15 Flst. 310	Seite 40
7.5	Grundstück Gemarkung Niedernhausen, Flur 15 Flst. 311	Seite 41
7.6	Grundstück Gemarkung Niedernhausen, Flur 15 Flst. 312	Seite 42
7.7	Grundstück Gemarkung Niedernhausen, Flur 15 Flst. 315	Seite 43
7.8	Grundstück Gemarkung Niedernhausen, Flur 15 Flst. 316	Seite 44
Anlagen 1 bis 3:		Seiten 46 - 51



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

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

ST.-NR. 037 802 600 59



DIPL.-ING
THOMAS
AUGUSTINI

CHARTERED SURVEYOR

Zusammenstellung der Ergebnisse des Verkehrswertgutachtens

Objekt I: Unbebautes Grundstück
Gemarkung Niedernhausen, Flur 15 Flurstück 251
65527 Niedernhausen

Wertermittlungsstichtag: 10. Oktober 2023

Verkehrswert: 159.000,00 € ebpfl.

Art der Nutzung: unbebautes Wohnhausgrundstück

Erschließungszustand: erschlossen

Grundstücksgröße: 450 m²

Bodenwert nach dem
Vergleichswert: 159.000,00 €

Objekt II: Unbebautes Grundstück
Gemarkung Niedernhausen, Flur 15 Flurstück 270
65527 Niedernhausen

Wertermittlungsstichtag: 10. Oktober 2023

Verkehrswert: 150.000,00 € ebpfl.

Art der Nutzung: unbebautes Wohnhausgrundstück

Erschließungszustand: erschlossen

Grundstücksgröße: 417 m²

Bodenwert nach dem
Vergleichswert: 150.000,00 €

Objekt III: Unbebautes Grundstück
Gemarkung Niedernhausen, Flur 15 Flurstück 308
65527 Niedernhausen

Wertermittlungsstichtag: 10. Oktober 2023

Verkehrswert: 131.000,00 € ebpfl.

Art der Nutzung: unbebautes Wohnhausgrundstück

Erschließungszustand: erschlossen

Grundstücksgröße: 357 m²

Bodenwert nach dem
Vergleichswert: 131.000,00 €



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

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

ST.-NR. 037 802 600 59



DIPL.-ING
THOMAS
AUGUSTINI
CHARTERED SURVEYOR

Objekt IV: Unbebautes Grundstück
Gemarkung Niedernhausen, Flur 15 Flurstück 310
65527 Niedernhausen

Wertermittlungsstichtag: 10. Oktober 2023

Verkehrswert: 108.000,00 € ebpf.

Art der Nutzung: unbebautes Wohnhausgrundstück

Erschließungszustand: erschlossen
Grundstücksgröße: 287 m²

Bodenwert nach dem
Vergleichswert: 108.000,00 €

Objekt V: Unbebautes Grundstück
Gemarkung Niedernhausen, Flur 15 Flurstück 311
65527 Niedernhausen

Wertermittlungsstichtag: 10. Oktober 2023

Verkehrswert: 108.000,00 € ebpf.

Art der Nutzung: unbebautes Wohnhausgrundstück

Erschließungszustand: erschlossen
Grundstücksgröße: 287 m²

Bodenwert nach dem
Vergleichswert: 108.000,00 €

Objekt VI: Unbebautes Grundstück
Gemarkung Niedernhausen, Flur 15 Flurstück 312
65527 Niedernhausen

Wertermittlungsstichtag: 10. Oktober 2023

Verkehrswert: 149.000,00 € ebpf.

Art der Nutzung: unbebautes Wohnhausgrundstück

Erschließungszustand: erschlossen
Grundstücksgröße: 413 m²

Bodenwert nach dem
Vergleichswert: 149.000,00 €



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

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

ST.-NR. 037 802 600 59



DIPL.-ING
THOMAS
AUGUSTINI
CHARTERED SURVEYOR

Objekt VII: Unbebautes Grundstück
Gemarkung Niedernhausen, Flur 15 Flurstück 315
65527 Niedernhausen

Wertermittlungsstichtag: 10. Oktober 2023

Verkehrswert: 187.000,00 € ebpf.

Art der Nutzung: unbebautes Wohnhausgrundstück

Erschließungszustand: erschlossen
Grundstücksgröße: 540 m²

Bodenwert nach dem
Vergleichswert: 187.000,00 €

Objekt VIII: Unbebautes Grundstück
Gemarkung Niedernhausen, Flur 15 Flurstück 316
65527 Niedernhausen

Wertermittlungsstichtag: 10. Oktober 2023

Verkehrswert: 165.000,00 € ebpf.

Art der Nutzung: unbebautes Wohnhausgrundstück

Erschließungszustand: erschlossen
Grundstücksgröße: 468 m²

Bodenwert nach dem
Vergleichswert: 165.000,00 €



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

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

ST.-NR. 037 802 600 59



DIPL.-ING
THOMAS
AUGUSTINI

CHARTERED SURVEYOR

1 Grundlagen dieses Gutachtens

1.1 Auftrag, Zweck, Stichtag

1.1.1 Die Gemeinde Niedernhausen beauftragte den Unterzeichner des vorliegenden Gutachtens mit Sachverständigenvertrag von 22.09.2023/26.09.2023 zur Ausarbeitung des vorliegenden schriftlichen Gutachtens.

1.1.2 Art, Umfang und Inhalt des Auftrages sind festgelegt in dem Sachverständigenvertrag vom 22.09.2023/26.09.2023.

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 des Ortstermins, der **10. Oktober 2023**.

1.2 Voraussetzung der Wertermittlung

1.2.1 Alle Feststellungen in diesem Gutachten zur Beschaffenheit, zu den tatsächlichen Eigenschaften und des Grund und Bodens erfolgen ausschließlich aufgrund auftraggeberseits vorgelegter Unterlagen, eigener Ermittlungen und aufgrund der Ortsbesichtigung.

1.2.2 Bei der Ortsbesichtigung wurden keine Maßprüfungen vorgenommen. Es wurden keine Bodenuntersuchungen 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 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.

1.3 Besondere Umstände dieser Wertermittlung

1.3.1 Angaben zu den planungsrechtlichen Gegebenheiten des Bewertungsgrundstücks wurden bei dem Bauamt der Gemeinde Niedernhausen in Erfahrung gebracht. Die für die Wertermittlung erforderlichen Angaben zu des Bewertungsgrundstücks wurden entsprechend den Angaben in dem Grundbuch von Niedernhausen Blatt 3415 in Ansatz gebracht



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

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

ST.-NR. 037 802 600 59



DIPL.-ING
THOMAS
AUGUSTINI

CHARTERED SURVEYOR

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

1.4.2 Verwendete Wertermittlungsliteratur

- Immobilienmarktbericht 2023 des Gutachterausschusses
- W. Kleiber: Verkehrswertermittlung von Grundstücken, 9. Neu bearbeitete Auflage 2022.

1.4.3 Software

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

1.5 Objektbezogene Unterlagen

Von der Gemeinde Niedernhausen erhielt ich nachfolgende Unterlage:

1.5.1 Grundbuch von Niedernhausen Blatt 3415, Stand vom 17.10.2023.

Mit Vollmacht des Auftraggebers beschaffte ich:

1.5.2 Liegenschaftskarte

1.5.3 Sämtliche planungsrechtlichen Gegebenheiten wurden bei dem Bauamt der Gemeinde Niedernhausen erfragt.

1.6 Ortstermin

Die erforderliche Besichtigung des Bewertungsgrundstücks fand am Dienstag, den 27.10.2022 in der Zeit von 10:30 Uhr bis 11:15 Uhr statt. Die Besichtigung hat der Unterzeichner dieses Gutachtens alleine durchgeführt.

Einige gefertigte Fotoaufnahmen sind diesem Gutachten in der Anlage beigelegt.



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

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

ST.-NR. 037 802 600 59



DIPL.-ING
THOMAS
AUGUSTINI
CHARTERED SURVEYOR

2 Gegenstand der Wertermittlung

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

Die genaue Beschreibung der Grundstücke erfolgt unter Nr. 3 dieses Gutachtens.

2.1 Grundbuch (nur auszugsweise)

2.1.1 Amtsgericht Idstein

Grundbuch von Niedernhausen, Blatt 3415

Bestandsverzeichnis:

lfd.-Nr. 44: Gemarkung Niedernhausen
Flur 15 Flurstück 251
Im Hahnfeld Größe 4 a 50 m²

Eintragungen in Abt. I des Grundbuches:

lfd.-Nr. 1: Gemeinde Niedernhausen

Eintragungen in Abt. II des Grundbuches:

Das Bewertungsgrundstück betreffend keine Eintragungen

2.1.2 Amtsgericht Idstein

Grundbuch von Niedernhausen, Blatt 3415

Bestandsverzeichnis:

lfd.-Nr. 52: Gemarkung Niedernhausen
Flur 15 Flurstück 270
Im Hahnfeld Größe 4 a 17 m²

Eintragungen in Abt. I des Grundbuches:

lfd.-Nr. 1: Gemeinde Niedernhausen

Eintragungen in Abt. II des Grundbuches:

Das Bewertungsgrundstück betreffend keine Eintragungen

2.1.3 Amtsgericht Idstein

Grundbuch von Niedernhausen, Blatt 3415

Bestandsverzeichnis:

lfd.-Nr. 72: Gemarkung Niedernhausen
Flur 15 Flurstück 308
Im Hahnfeld Größe 3 a 57 m²

Eintragungen in Abt. I des Grundbuches:

lfd.-Nr. 1: Gemeinde Niedernhausen

Eintragungen in Abt. II des Grundbuches:

Das Bewertungsgrundstück betreffend keine Eintragungen



• sachkundig
• objektiv
• vertrauenswürdig

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

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

ST.-NR. 037 802 600 59



DIPL.-ING
THOMAS
AUGUSTINI
CHARTERED SURVEYOR

2.1.4 Amtsgericht Idstein
Grundbuch von Niedernhausen, Blatt 3415

Bestandsverzeichnis:

lfd.-Nr. 73: Gemarkung Niedernhausen
Flur 15 Flurstück 310
Im Hahnfeld Größe 2 a 87 m²

Eintragungen in Abt. I des Grundbuches:

lfd.-Nr. 1: Gemeinde Niedernhausen

Eintragungen in Abt. II des Grundbuches:

Das Bewertungsgrundstück betreffend keine Eintragungen

2.1.5 Amtsgericht Idstein
Grundbuch von Niedernhausen, Blatt 3415

Bestandsverzeichnis:

lfd.-Nr. 74: Gemarkung Niedernhausen
Flur 15 Flurstück 311
Im Hahnfeld Größe 2 a 87 m²

Eintragungen in Abt. I des Grundbuches:

lfd.-Nr. 1: Gemeinde Niedernhausen

Eintragungen in Abt. II des Grundbuches:

Das Bewertungsgrundstück betreffend keine Eintragungen

2.1.6 Amtsgericht Idstein
Grundbuch von Niedernhausen, Blatt 3415

Bestandsverzeichnis:

lfd.-Nr. 75: Gemarkung Niedernhausen
Flur 15 Flurstück 312
Im Hahnfeld Größe 4 a 13 m²

Eintragungen in Abt. I des Grundbuches:

lfd.-Nr. 1: Gemeinde Niedernhausen

Eintragungen in Abt. II des Grundbuches:

Das Bewertungsgrundstück betreffend keine Eintragungen



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

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

ST.-NR. 037 802 600 59



DIPL.-ING
THOMAS
AUGUSTINI
CHARTERED SURVEYOR

2.1.7 Amtsgericht Idstein
Grundbuch von Niedernhausen, Blatt 3415

Bestandsverzeichnis:

lfd.-Nr. 77: Gemarkung Niedernhausen
Flur 15 Flurstück 315
Im Hahnfeld Größe 5 a 40 m²

Eintragungen in Abt. I des Grundbuches:

lfd.-Nr. 1: Gemeinde Niedernhausen

Eintragungen in Abt. II des Grundbuches:

Das Bewertungsgrundstück betreffend keine Eintragungen

2.1.8 Amtsgericht Idstein
Grundbuch von Niedernhausen, Blatt 3415

Bestandsverzeichnis:

lfd.-Nr. 78: Gemarkung Niedernhausen
Flur 15 Flurstück 316
Im Hahnfeld Größe 4 a 68 m²

Eintragungen in Abt. I des Grundbuches:

lfd.-Nr. 1: Gemeinde Niedernhausen

Eintragungen in Abt. II des Grundbuches:

Das Bewertungsgrundstück betreffend keine Eintragungen

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

Öffentlich-rechtlichen Abgaben, Beiträgen und Gebühren wurden noch nicht erhoben und noch nicht bezahlt. Es wird in dem vorliegenden Gutachten unterstellt, dass alle Abgaben, Beiträgen und Gebühren sowie insbesondere die Erschließungskosten nach dem tatsächlichen Aufwand und der Abrechnung der Erschließungskosten von den zukünftigen Eigentümern an die Gemeinde Niedernhausen bezahlt werden.

Baulasten: Der Inhalt des Baulastenverzeichnisses wurde nicht geprüft. Es wird zum Bewertungsstichtag unterstellt, dass in dem Baulastenverzeichnis keine wertrelevanten Eintragungen vermerkt sind.

2.3 Miet-, Pacht- und sonstige Nutzungsverhältnisse

Es gibt keine Informationen über Miet-, Pacht- und sonstige Nutzungsverhältnisse.

2.4 Sonstige Rechte und Lasten am Grundstück

Mir sind keine Rechte und Lasten an den Grundstücken bekannt, die nicht im Grundbuch und nicht im Baulastenverzeichnis eingetragen sind, weshalb ich aufgrund fehlender gegenteiliger Informationen davon ausgehe, dass keine weiteren bestehen.



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

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

ST.-NR. 037 802 600 59



DIPL.-ING
THOMAS
AUGUSTINI

CHARTERED SURVEYOR

2.5 Berücksichtigung besonderer rechtlicher Gegebenheiten

In Abteilung II des Grundbuches sind die Bewertungsgrundstücke betreffend keine wertrelevanten Lasten und Beschränkungen vermerkt. In dem Gutachten werden folglich keine besonderen rechtlichen Gegebenheiten berücksichtigt.

2.6 Einheitswert und frühere Wertermittlung

Es gibt keine Informationen über den Einheitswert und bereits vorliegende Wertermittlungen.

3 Beschreibung der Grundstücke ohne bauliche Anlagen

3.1 Lagemerkmale

Gebietslage

Land Hessen

(Einwohner zum 31.12.202 = rd. 6.391.000)

Rheingau-Taunus-Kreis

(Einwohner zum 31.12.2022 = rd. 186.620)

Gemeinde Niedernhausen

(Einwohner zum 31.12.2022 = rd. 14.800)

Makrolage

Die Gemeinde Niedernhausen liegt im Rheingau-Taunus-Kreis (Regierungsbezirk Darmstadt) und befindet sich ca. 10 km nordöstlich von Wiesbaden bzw. rd. 18 km nördlich der rheinland-pfälzischen Landeshauptstadt Mainz. Niedernhausen beherbergt rd. 14.800 Einwohner (Stand: 31.12.2022), ist Teil der Metropolregion Frankfurt/Rhein-Main und übernimmt innerhalb der Planungsregion Südhessen die Funktion eines Unterzentrums.

Das Statistische Bundesamt gibt zum Stichtag 30.06.2021 für Niedernhausen insgesamt ca. 5.600 sozialversicherungspflichtig Beschäftigte am Wohnort bzw. rd. 1.600 sozialversicherungspflichtig Beschäftigte am Arbeitsort bei einem negativen Pendlersaldo von -3.986 Personen an. Zum vorgenannten Stichtag wurden 294 ortsansässige Betriebe erfasst.

Die Arbeitslosenquote beträgt nach der Bundesagentur für Arbeit im Rheingau-Taunus-Kreis derzeit 4,1 % (zum Vergleich: Hessen: 5,1 % und Deutschland: 5,6 %, Stand: August 2022). Die statistischen Ämter des Bundes und der Länder veröffentlichen aktuell einen Kaufkraftindex von 112,9 Punkten für den Rheingau-Taunus-Kreis, welcher über dem bundesweiten Durchschnittsniveau von 100 Punkten liegt.

Im Rahmen der Kommumentypisierung der Bertelsmann Stiftung wird Niedernhausen als wohlhabende Gemeinde im Umfeld eines Wirtschaftszentrums (Demographietyp 10) klassifiziert. Laut der aktuellen Ausgabe des Prognos Zukunftsatlas werden dem Makrostandort leichte Zukunftschancen attestiert. Im zusammenfassenden Standortranking belegt der Rheingau-Taunus-Kreis den 140. Rang von insgesamt 401 Rängen.

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



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

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

ST.-NR. 037 802 600 59



DIPL.-ING
THOMAS
AUGUSTINI

CHARTERED SURVEYOR

Mikrolage

Die Bewertungsgrundstücke befinden sich ca. 500 m nordwestlich des Ortskerns von Niedernhausen in dem Neubaugebiet „Farnwiese“. Die Umgebungsbebauung wird entsprechend den Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplans als wohnwirtschaftlich genutzte Grundstücke in offener Bauweise vollzogen. Das Neubaugebiet und der Standort der Bewertungsgrundstücke ist nur von geringen Lärmimmissionen geprägt, was unter Berücksichtigung der vorliegenden Objektart einen neutralen Standortfaktor darstellt. In einem Umkreis von ca. 500 m um das Neubaugebiet sind neben zwei Lebensmittelmärkten auch einige Restaurants vorhanden. Der periodische Bedarf kann somit in der fußläufig erreichbaren Umgebung gedeckt werden. Niedernhausen verfügt weiterhin über die gängigen Schularten und die ärztliche Primärversorgung ist vor Ort ebenfalls gewährleistet. Auch die Deckung des aperiodischen Bedarfs ist zumindest teilweise gegeben, wobei sich ergänzende Einrichtungen im Stadtgebiet von Wiesbaden befinden.

Bedingt durch die Nähe zum Außenbereich der Gemeinde Niedernhausen und den Waldflächen des Taunus existieren ausreichende Naherholungsmöglichkeiten im Umfeld.

Die Parkplatzsituation im öffentlichen Straßenraum wird aufgrund des Ausbaus der Straßen als Wohn- und Anliegerstraßen sowie dem insgesamt peripher geprägten Umfeld als entspannt unterstellt.

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

Demografische Entwicklung

Gemäß dem Wirtschaftsförderungsinstitut Hessen wird für Niedernhausen bis zum Jahr 2030 ein leichtes Bevölkerungsdefizit in Höhe von -1,5 % im Vergleich zum Indexjahr 2017 prognostiziert.

Unter Berücksichtigung der Prognose für die Gemeinde Niedernhausen ist davon auszugehen, dass die Nachfrage nach Gewerbegrundstücken vergleichsweise moderat sein wird.

Verkehrsinfrastruktur

Niedernhausen ist über die Bundesstraße B455 sowie über die Autobahn A3 an das Individualverkehrsnetz angeschlossen. Die von dem Neubaugebiet ausgehend nächstgelegene Auffahrt zur vorgenannten Autobahn liegt rd. 2,6 km südöstlich (Straßenentfernung) bei der Anschlussstelle 'Wiesbaden/Niedernhausen'. Sowohl die Bushaltestelle 'Ahornstraße' als auch die ortseigene S-Bahnstation 'Niedernhausen (Taunus)' mit Anschluss an das S-Bahnnetz Rhein-Main (Linie: S2) befinden sich jeweils in fußläufiger Entfernung und bieten über die hier verkehrenden Transportmittel u.a. auch weiterführende Verbindungen zu den umliegenden Ortschaften. Die Distanzen zu den nächstgelegenen überregionalen Verkehrsknotenpunkten des öffentlichen Personenverkehrs betragen ca. 12 km zum IC(E)-Bahnhof 'Wiesbaden Hbf' bzw. rd. 22 km zum internationalen Verkehrsflughafen 'Frankfurt am Main'.

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



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

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

ST.-NR. 037 802 600 59



DIPL.-ING
THOMAS
AUGUSTINI

CHARTERED SURVEYOR

Infrastruktur

Alle Einrichtungen der öffentlichen und privaten Infrastruktur sind überwiegend in der Ortsmitte des Gemeinde Niedernhausen vorhanden.

Nachbargrundstücke

Das Neubaugebiet und die Bewertungsgrundstücke liegen im Bereich eines von Nordosten nach Südwesten abfallenden Geländes. Das südwestlich entlang der Idsteiner Straße gelegenen Grundstück und nordwestlich gelegenen Wohnbaugrundstücke wurde in der Vergangenheit 1- und 2-geschossigen Wohnhäusern bebaut.

Immissionen

Von der südwestlich des Neubaugebiets gelegenen Idsteiner Straße L 3026 gehen tagsüber und nachts Lärmbelastungen von dem überörtlichen Durchgangsverkehr zwischen der Gemeinde Niedernhausen um der Stadt Idstein aus.

Der Lärmpegel in dem geplanten Neubaugebiet und der Bewertungsgrundstücke beträgt entsprechend der Lärmkartierung der Hessischen Verwaltung für Geoinformation und Bodenmanagement tagsüber circa $> 55-59$ db(A).

Lagequalität

Die Lagequalität der Bewertungsgrundstücke findet für die geplante Wohnbebauung, unter Berücksichtigung der Lage am Ortsrand der Gemeinde Niedernhausen, der Verkehrserschließung sowie der Topographie, eine „gute“ Bewertung. Es wird unterstellt, dass die zum Wertermittlungsstichtag noch nicht fertiggestellten Erschließungsanlagen lagetypische erfolgen.

3.2 Beschaffenheitsmerkmale

Hinweis: Die Grenzen des Grundstücks waren in der Örtlichkeit aufgrund nicht vorhandener Grenzpunkte nicht feststellbar.

3.2.1 Grundstück Gemarkung Niedernhausen, Flur 15 Flurstück 251

Größe

Größe des Grundstücks **A = 450 m²**

Oberflächengestaltung

Das Grundstück liegt auf einem von Nordosten nach Südwesten abfallenden Gelände. Es wird unterstellt, dass die Höhenunterschiede im Gelände durch eine Bebauung und durch die Geländeprofilierung ausgeglichen werden.

Nutzung

Das Bewertungsgrundstück war zum Wertermittlungsstichtag unbebaut.

Erschließungsanlagen

Zum Wertermittlungsstichtag wurden die erforderlichen Tiefbauarbeiten zur Verlegung der erforderlichen Ver- und Entsorgungsleitungen ausgeführt. Die erforderlichen Ausbauarbeiten der geplanten Straßenflächen waren teilweise im Unterbau hergestellt.



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

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

ST.-NR. 037 802 600 59



DIPL.-ING
THOMAS
AUGUSTINI

CHARTERED SURVEYOR

Anlagen zur Ver- und Entsorgung

Das Bewertungsgrundstück wird an die im Bereich der geplanten Straßen des Neubaugebiets verlegten Ver- und Entsorgungsleitungen angeschlossen.

3.2.2 Grundstück Gemarkung Niedernhausen, Flur 15 Flurstück 270

Größe

Größe des Grundstücks A = 417 m²

Oberflächengestaltung

Das Grundstück liegt auf einem von Nordosten nach Südwesten abfallenden Gelände. Es wird unterstellt, dass die Höhenunterschiede im Gelände durch eine Bebauung und durch die Geländeprofilierung ausgeglichen werden.

Nutzung

Das Bewertungsgrundstück war zum Wertermittlungsstichtag unbebaut.

Erschließungsanlagen

Zum Wertermittlungsstichtag wurden die erforderlichen Tiefbauarbeiten zur Verlegung der erforderlichen Ver- und Entsorgungsleitungen ausgeführt. Die erforderlichen Ausbauarbeiten der geplanten Straßenflächen waren teilweise im Unterbau hergestellt.

Anlagen zur Ver- und Entsorgung

Das Bewertungsgrundstück wird an die im Bereich der geplanten Straßen des Neubaugebiets verlegten Ver- und Entsorgungsleitungen angeschlossen.

3.2.3 Grundstück Gemarkung Niedernhausen, Flur 15 Flurstück 308

Größe

Größe des Grundstücks A = 357 m²

Oberflächengestaltung

Das Grundstück liegt auf einem von Nordosten nach Südwesten abfallenden Gelände. Es wird unterstellt, dass die Höhenunterschiede im Gelände durch eine Bebauung und durch die Geländeprofilierung ausgeglichen werden.

Nutzung

Das Bewertungsgrundstück war zum Wertermittlungsstichtag unbebaut.

Erschließungsanlagen

Zum Wertermittlungsstichtag wurden die erforderlichen Tiefbauarbeiten zur Verlegung der erforderlichen Ver- und Entsorgungsleitungen ausgeführt. Die erforderlichen Ausbauarbeiten der geplanten Straßenflächen waren teilweise im Unterbau hergestellt.

Anlagen zur Ver- und Entsorgung

Das Bewertungsgrundstück wird an die im Bereich der geplanten Straßen des Neubaugebiets verlegten Ver- und Entsorgungsleitungen angeschlossen.



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

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

ST.-NR. 037 802 600 59



DIPL.-ING
THOMAS
AUGUSTINI

CHARTERED SURVEYOR

3.2.4 Grundstück Gemarkung Niedernhausen, Flur 15 Flurstück 310

Größe

Größe des Grundstücks A = 287 m²

Oberflächengestaltung

Das Grundstück liegt auf einem von Nordosten nach Südwesten abfallenden Gelände. Es wird unterstellt, dass die Höhenunterschiede im Gelände durch eine Bebauung und durch die Geländeprofilierung ausgeglichen werden.

Nutzung

Das Bewertungsgrundstück war zum Wertermittlungsstichtag unbebaut.

Erschließungsanlagen

Zum Wertermittlungsstichtag wurden die erforderlichen Tiefbauarbeiten zur Verlegung der erforderlichen Ver- und Entsorgungsleitungen ausgeführt. Die erforderlichen Ausbauarbeiten der geplanten Straßenflächen waren teilweise im Unterbau hergestellt.

Anlagen zur Ver- und Entsorgung

Das Bewertungsgrundstück wird an die im Bereich der geplanten Straßen des Neubaugebiets verlegten Ver- und Entsorgungsleitungen angeschlossen.

3.2.5 Grundstück Gemarkung Niedernhausen, Flur 15 Flurstück 311

Größe

Größe des Grundstücks A = 287 m²

Oberflächengestaltung

Das Grundstück liegt auf einem von Nordosten nach Südwesten abfallenden Gelände. Es wird unterstellt, dass die Höhenunterschiede im Gelände durch eine Bebauung und durch die Geländeprofilierung ausgeglichen werden.

Nutzung

Das Bewertungsgrundstück war zum Wertermittlungsstichtag unbebaut.

Erschließungsanlagen

Zum Wertermittlungsstichtag wurden die erforderlichen Tiefbauarbeiten zur Verlegung der erforderlichen Ver- und Entsorgungsleitungen ausgeführt. Die erforderlichen Ausbauarbeiten der geplanten Straßenflächen waren teilweise im Unterbau hergestellt.

Anlagen zur Ver- und Entsorgung

Das Bewertungsgrundstück wird an die im Bereich der geplanten Straßen des Neubaugebiets verlegten Ver- und Entsorgungsleitungen angeschlossen.



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

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

ST.-NR. 037 802 600 59



DIPL.-ING
THOMAS
AUGUSTINI

CHARTERED SURVEYOR

3.2.6 Grundstück Gemarkung Niedernhausen, Flur 15 Flurstück 312

Größe

Größe des Grundstücks A = 413 m²

Oberflächengestaltung

Das Grundstück liegt auf einem von Nordosten nach Südwesten abfallenden Gelände. Es wird unterstellt, dass die Höhenunterschiede im Gelände durch eine Bebauung und durch die Geländeprofilierung ausgeglichen werden.

Nutzung

Das Bewertungsgrundstück war zum Wertermittlungsstichtag unbebaut.

Erschließungsanlagen

Zum Wertermittlungsstichtag wurden die erforderlichen Tiefbauarbeiten zur Verlegung der erforderlichen Ver- und Entsorgungsleitungen ausgeführt. Die erforderlichen Ausbauarbeiten der geplanten Straßenflächen waren teilweise im Unterbau hergestellt.

Anlagen zur Ver- und Entsorgung

Das Bewertungsgrundstück wird an die im Bereich der geplanten Straßen des Neubaugebiets verlegten Ver- und Entsorgungsleitungen angeschlossen.

3.2.7 Grundstück Gemarkung Niedernhausen, Flur 15 Flurstück 315

Größe

Größe des Grundstücks A = 540 m²

Oberflächengestaltung

Das Grundstück liegt auf einem von Nordosten nach Südwesten abfallenden Gelände. Es wird unterstellt, dass die Höhenunterschiede im Gelände durch eine Bebauung und durch die Geländeprofilierung ausgeglichen werden.

Nutzung

Das Bewertungsgrundstück war zum Wertermittlungsstichtag unbebaut.

Erschließungsanlagen

Zum Wertermittlungsstichtag wurden die erforderlichen Tiefbauarbeiten zur Verlegung der erforderlichen Ver- und Entsorgungsleitungen ausgeführt. Die erforderlichen Ausbauarbeiten der geplanten Straßenflächen waren teilweise im Unterbau hergestellt.

Anlagen zur Ver- und Entsorgung

Das Bewertungsgrundstück wird an die im Bereich der geplanten Straßen des Neubaugebiets verlegten Ver- und Entsorgungsleitungen angeschlossen.



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

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

ST.-NR. 037 802 600 59



DIPL.-ING
THOMAS
AUGUSTINI

CHARTERED SURVEYOR

3.2.8 Grundstück Gemarkung Niedernhausen, Flur 15 Flurstück 316

Größe

Größe des Grundstücks A = 468 m²

Oberflächengestaltung

Das Grundstück liegt auf einem von Nordosten nach Südwesten abfallenden Gelände. Es wird unterstellt, dass die Höhenunterschiede im Gelände durch eine Bebauung und durch die Geländeprofilierung ausgeglichen werden.

Nutzung

Das Bewertungsgrundstück war zum Wertermittlungsstichtag unbebaut.

Erschließungsanlagen

Zum Wertermittlungsstichtag wurden die erforderlichen Tiefbauarbeiten zur Verlegung der erforderlichen Ver- und Entsorgungsleitungen ausgeführt. Die erforderlichen Ausbauarbeiten der geplanten Straßenflächen waren teilweise im Unterbau hergestellt.

Anlagen zur Ver- und Entsorgung

Das Bewertungsgrundstück wird an die im Bereich der geplanten Straßen des Neubaugebiets verlegten Ver- und Entsorgungsleitungen angeschlossen.

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.



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

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

ST.-NR. 037 802 600 59



DIPL.-ING
THOMAS
AUGUSTINI
CHARTERED SURVEYOR

3.4 Baurechtlicher Zustand und planungsrechtliche Gegebenheiten (nur auszugsweise)

Entwicklungszustand

Qualitätsstufe: Baureifes Land.
Die Grundstücke sind unbebaut.

Art und Maß der zulässigen baulichen Nutzung

Flächennutzungsplan:

In dem rechtsverbindlichen Flächennutzungsplan der Gemeinde Niedernhausen wurde folgende Nutzung für den Bereich des Neubaugebietes und der Bewertungsgrundstücks festgesetzt:

- Wohnbaufläche (§ 1 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO)
- Sondergebiet (§ 11 BauNVO)

Bebauungsplan:

Die Bewertungsgrundstücke liegen im Geltungsbereich eines rechtsverbindlichen Bebauungsplans der Gemeinde Niedernhausen. Der Bebauungsplan Nr. 19/2014 „Wohnpark Farnwiese/ 1. Änderung Idsteiner Straße“ vom 02.11.2019 hat folgende Festsetzungen im Bereich der Plangebiete, in denen die Bewertungsgrundstücke liegen:

WA = Allgemeines Wohngebiet (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 4 BauNVO)

GRZ = 0,30 (Grundflächenzahl)

GFZ = 0,60 (Geschossflächenzahl)

II = 2 Vollgeschosse

1 WE/230 m² GF = max. 1 Wohneinheit 230 m² vollendete Grundstücksfläche (gilt für: Flst. 270)

1 WE/250 m² GF = max. 1 Wohneinheit 250 m² vollendete Grundstücksfläche (gilt für: Flst. 251, Flst. 308, Flst. 310, Flst. 311, Flst. 312, Flst. 315, Flst. 316)

Art und Maß der tatsächlichen baulichen Nutzung

Die Bewertungsgrundstücke sind unbebaut.

4 Beschreibung der baulichen Anlagen

Die Bewertungsgrundstücke sind unbebaut.



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

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

ST.-NR. 037 802 600 59



DIPL.-ING
THOMAS
AUGUSTINI

CHARTERED SURVEYOR

5 Verfahrenswahl mit Begründung

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

Bodenrichtwerte sind geeignet, wenn sie entsprechend

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

hinreichend bestimmt sind (vgl. § 16 Abs. 2 ImmoWertV 21).

Der Bodenrichtwert ist der durchschnittliche Lagewert des Bodens für eine Mehrheit von Grundstücken, die zu einer Bodenrichtwertzone zusammengefasst werden, für die im Wesentlichen gleiche Nutzungs- und Wertverhältnisse vorliegen. Er ist bezogen auf den Quadratmeter Grundstücksfläche. Der veröffentlichte Bodenrichtwert wurde bezüglich seiner absoluten Höhe auf Plausibilität überprüft und als zutreffend beurteilt. Die nachstehende Bodenwertermittlung erfolgt deshalb sowohl auf der Grundlage des Bodenrichtwerts als auch im Vergleichswertverfahren. Abweichungen des Bewertungsgrundstücks von dem Richtwertgrundstück und den Vergleichsgrundstücken in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen – wie Erschließungszustand, beitragsrechtlicher Zustand, Lagermerkmale, Art und Maß der baulichen oder sonstigen Nutzung, Bodenbeschaffenheit, Grundstückszuschnitt – sind durch entsprechende Anpassungen berücksichtigt.



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

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

ST.-NR. 037 802 600 59



DIPL.-ING
THOMAS
AUGUSTINI

CHARTERED SURVEYOR

6 Ermittlung des Bodenwertes der unbebauten Grundstücke

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

- neueste Verkaufspreise unbebauter Grundstücke mit vergleichbaren Nutzungs- und Lagemerkmalen,
- die Bodenrichtwerte des zuständigen Gutachterausschusses,
- Umrechnungskoeffizienten nach der Wert R 06, Anlage 11, oder nach Angaben des Gutachterausschusses, die das unterschiedliche Maß der baulichen Nutzung zwischen Vergleichs- (Richtwert-) und Bewertungsgrundstück ausdrücken.

6.1 Bodenrichtwert (§ 13 bis § 17 ImmoWertV 21)

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

Bodenrichtwerte sind geeignet, wenn sie entsprechend

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

hinreichend bestimmt sind (vgl. § 16 Abs. 2 ImmoWertV 21).

Der Bodenrichtwert ist der durchschnittliche Lagewert des Bodens für eine Mehrheit von Grundstücken, die zu einer Bodenrichtwertzone zusammengefasst werden, für die im Wesentlichen gleiche Nutzungs- und Wertverhältnisse vorliegen. Er ist bezogen auf den Quadratmeter Grundstücksfläche. Der veröffentlichte Bodenrichtwert wurde bezüglich seiner absoluten Höhe auf Plausibilität überprüft und als zutreffend beurteilt. Die nachstehende Bodenwertermittlung erfolgt deshalb auf der Grundlage des Bodenrichtwerts. Abweichungen des Bewertungsgrundstücks von dem Richtwertgrundstück in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen – wie Erschließungszustand, beitragsrechtlicher Zustand, Lagemerkmale, Art und Maß der baulichen oder sonstigen Nutzung, Bodenbeschaffenheit, Grundstückszuschnitt – sind durch entsprechende Anpassungen des Bodenrichtwerts berücksichtigt.



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

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

ST.-NR. 037 802 600 59



DIPL.-ING
THOMAS
AUGUSTINI

CHARTERED SURVEYOR

Der Gutachterausschuss für Immobilienwerte (§§ 192 ff. BauGB) für den Bereich der Rheingau-Taunus-Kreises hat zum 01.01.2022 für den Bereich des Neubaugebiets, in dem die Bewertungsgrundstücke liegen, keinen Bodenrichtwert der Nutzungsgruppe „Wohnbaufläche“ festgestellt.

Für die südöstlich an das Neubaugebiete angrenzende **Richtwertzone 2** wurde zum Stichtag 01.01.2022 der folgende Bodenrichtwert festgestellt:

410,00 €/m²

Der Richtwert bezieht sich auf ein unbebautes Grundstück mit folgenden Merkmalen:

Entwicklungsstufe	= “Baureifes Land”
Nutzungsart	= Wohnbaufläche
Beitrags- und abgaberechtlicher Zustand	= erschließungsbeitragsfrei
Fläche des Richtwertgrundstücks	= 750 m ²

Für die südwestlich an das Neubaugebiet **angrenzende Richtwertzone 3** wurde zum Stichtag 01.01.2022 der folgende Bodenrichtwert festgestellt:

360,00 €/m²

Der Richtwert bezieht sich auf ein unbebautes Grundstück mit folgenden Merkmalen:

Entwicklungsstufe	= “Baureifes Land”
Nutzungsart	= Wohnbaufläche
Beitrags- und abgaberechtlicher Zustand	= erschließungsbeitragsfrei
Fläche des Richtwertgrundstücks	= 450 m ²

Für die nordöstlich **angrenzende Richtwertzone 4** wurde zum Stichtag 01.01.2022 der folgende Bodenrichtwert festgestellt:

460,00 €/m²

Der Richtwert bezieht sich auf ein unbebautes Grundstück mit folgenden Merkmalen:

Entwicklungsstufe	= “Baureifes Land”
Nutzungsart	= Wohnbaufläche
Beitrags- und abgaberechtlicher Zustand	= erschließungsbeitragsfrei
Fläche des Richtwertgrundstücks	= 700 m ²

Es wird unterstellt, dass für die in neue zu bildende Richtwertzone des Neubaugebiets „Farnwiese“ durch der Gutachterausschuss für den Bereich des Rheingau-Taunus-Kreises vergleichen Festsetzungen zum Stichtag 01.01.2024 erfolgen.



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

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

ST.-NR. 037 802 600 59



DIPL.-ING
THOMAS
AUGUSTINI

CHARTERED SURVEYOR

6.1.1 Abweichungen vom Bodenrichtwert

Die Bewertungsgrundstücke liegen in einem Neubaugebiet der Gemeinde Niedernhausen. Für den Bereich des Neubaugebiets hat der Gutachterausschuss für Immobilienwerte (§§ 192 ff. BauGB) für den Bereich der Rheingau-Taunus-Kreises zum 01.01.2022 keinen Bodenrichtwert für die Qualität „Baureifes Land“ und die Nutzungsart „Wohnbaufläche“ ermittelt. Es wird unterstellt, dass der zuständige Gutachterausschuss zum Stichtag 01.01.2024 Bodenrichtwerte für den Bereich des Neubaugebietes „Farnwiese“ festsetzen wird.

Die Ermittlung des Bodenwertes der Wertermittlungsgrundstücke über den Bodenrichtwert ist nicht möglich, da zum Wertermittlungsstichtag keine geeigneten Bodenrichtwerte vom zuständigen Gutachterausschuss ermittelt wurden.



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

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

ST.-NR. 037 802 600 59



DIPL.-ING
THOMAS
AUGUSTINI

CHARTERED SURVEYOR

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

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

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

Ergebnis des Vergleichswertverfahrens ist zunächst der Vergleichswert. Eine Anpassung an die Lage auf dem Grundstücksmarkt ist dabei in der Regel nicht erforderlich, da diese bereits mit den Vergleichspreisen berücksichtigt wird. Der Vergleichswert ist damit bei der Anwendung des Vergleichswertverfahrens zugleich in aller Regel der Verkehrswert.

6.2.1 Auswahlkriterien

Zur Ermittlung von **Vergleichspreisen** (§ 25 ImmoWertV) sind Kaufpreise von Grundstücken heranzuziehen, die mit dem zu bewertenden Grundstück hinreichend übereinstimmende Grundstücksmerkmale (z. B. Lage, Entwicklungs-zustand, Art und Maß der baulichen Nutzung, Größe, beitragsrechtlicher Zustand, Gebäudeart, baulicher Zustand, Wohnfläche etc.) aufweisen und deren Vertragszeitpunkte in hinreichend zeitlicher Nähe zum Wertermittlungsstichtag stehen.

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

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

Es soll ggf. unter Einbeziehung von Vergleichspreisen aus entfernter gelegenen Vergleichsgebieten eine möglichst genügende Anzahl von Vergleichspreisen herangezogen werden.



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

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

ST.-NR. 037 802 600 59



DIPL.-ING
THOMAS
AUGUSTINI

CHARTERED SURVEYOR

6.2.2 Ermittlungsgrundlagen

Der Gutachterausschuss für Immobilienwerte für den Bereich des Rheingau-Taunus-Kreises hat für den Bereich der Gemeinde Niedernhausen Kaufpreise von baureifen Grundstücken registriert, die als Wohnbaufläche genutzt werden.

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

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

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

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

Nach Auswertung der Kaufpreissammlung des Gutachterausschusses für Immobilienwerte für den Bereich des Rheingau-Taunus-Kreises sowie der Überprüfung der Zustandsmerkmale werden folgende Vergleichspreise von erschließungsbeitragsfreien Grundstücken zur Bewertung herangezogen:

Nr.	Gemarkung	Flur	Nutzung	BRW €/m ²	Kaufpreis €	Größe m ²	Preis €/m ²
1	Niedernhausen	Im Hahnfeld	Bauplatz	410	410.000	502	817,00
2	Niedernhausen	Am Felsenkeller	Bauplatz	370	239.000	358	667,00
3	Niedernhausen	Nesselweg	Bauplatz	540	450.000	859	524,00
4	Niedernhausen	Am Schäfersberg	Bauplatz	510	290.000	533	544,00
5	Niedernhausen	Am Schäfersberg	Bauplatz	510	228.000	431	529,00
6	Niedernhausen	Am Schäfersberg	Bauplatz	510	540.000	900	600,00
7	Königshofen	Dürer Straße	Bauplatz	360	227.000	368	617,00
8	Oberseelbach	Zedernweg	Bauplatz	420	116.000	291	399,00
						i.M. 587,00 €/m ²	

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

Bei Durchführung dieser Verfahrensweise erhält man die in der folgenden Tabelle ermittelten Anpassungsfaktoren für die Kaufpreise €/m² Grundstücksfläche für die verschiedenen Fälle. Für den Bereich des Neubaugebiets „Farnwiese“ wird fiktiv unter Berücksichtigung der Bodenrichtwerte der angrenzenden Richtwertzonen ein angemessener Bodenrichtwert in Höhe von 410,00 €/m² unterstellt:



• sachkundig
• objektiv
• vertrauenswürdig

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

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

ST.-NR. 037 802 600 59



DIPL.-ING
THOMAS
AUGUSTINI
CHARTERED SURVEYOR

BRW-Vergleichsfall €	BRW- Wertermittlungsobjekt €	Anpassungsfaktor %
360	410	1,14
370	410	1,11
410	410	1,00
420	410	0,98
510	410	0,80
540	410	0,76

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

Nr.	Ortslage	Straße	BRW €/m ²	Kaufpreis €/m ²	Faktor	Korrigierter Kaufpreis €/m ²
1	Niedernhausen	Im Hahnfeld	410	817,00	1,00	817,00
2	Niedernhausen	Am Felsenkeller	370	667,00	1,11	740,00
3	Niedernhausen	Nesselweg	540	524,00	0,76	398,00
4	Niedernhausen	Am Schäfersberg	510	544,00	0,80	435,00
5	Niedernhausen	Am Schäfersberg	510	529,00	0,80	423,00
6	Niedernhausen	Am Schäfersberg	510	600,00	0,80	480,00
7	Königshofen	Dürer Straße	360	617,00	1,14	703,00
8	Oberseelbach	Zedernweg	420	399,00	0,98	391,00
						i.M. 548,00 €/m ²

Zur Untersuchung der Qualität eines Mittelwertes und der Streuung der einzelnen Kauffälle wird der Variationskoeffizient genutzt. Dabei handelt es sich um den Quotienten aus der Standardabweichung und dem Mittelwert. Die Größe des Variationskoeffizienten ist eine Aussage zur Qualität der Kauffälle.

Es zeigt sich, dass der Mittelwert sehr unsicher ist, da der Variationskoeffizient mit **0,32** zu hoch ist. Nach Auswertung zeigt sich, dass es Schwerpunkte der Preisbildung gibt. So liegen der Vergleichsfall Nr. 1 mit einem Kaufpreis von 817,00 €/m², der Vergleichsfall 2 mit einem Kaufpreis von 740,00 €/m² und der Vergleichsfall 7 mit einem Kaufpreis von 703,00 €/m² deutlich über den anderen Vergleichsfällen.



• sachkundig
• objektiv
• vertrauenswürdig

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

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

ST.-NR. 037 802 600 59

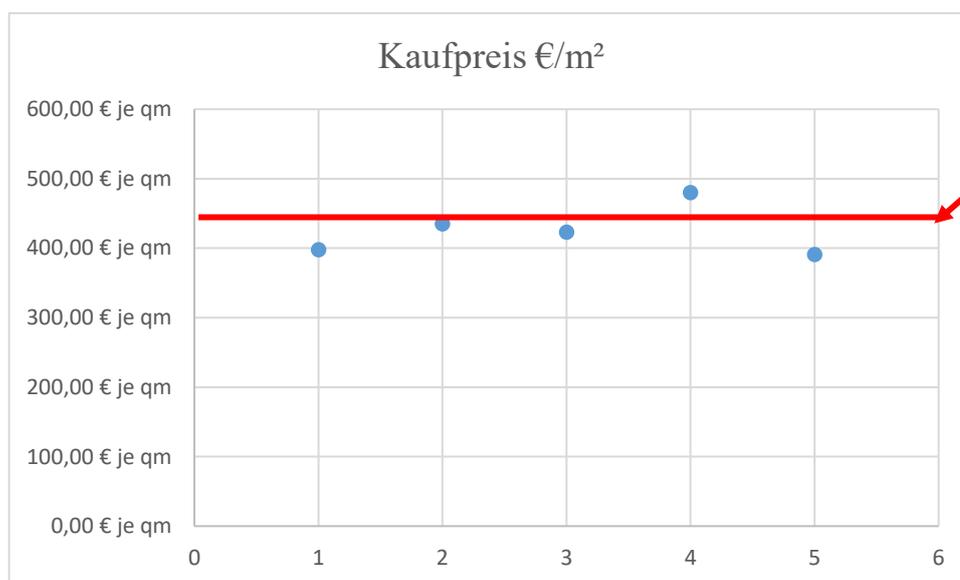


Ohne Berücksichtigung der Vergleichsfälle Nr. 1, Nr. 2 und Nr. 7 ergibt die Auswertung der verbleibenden Kauffälle folgendes Ergebnis:

Nr.	Ortslage	Straße	BRW €/m ²	Kaufpreis €/m ²	Faktor	Korrigierter Kaufpreis €/m ²
3	Niedernhausen	Nesselweg	540	524,00	0,76	398,00
4	Niedernhausen	Am Schäfersberg	510	544,00	0,80	435,00
5	Niedernhausen	Am Schäfersberg	510	529,00	0,80	423,00
6	Niedernhausen	Am Schäfersberg	510	600,00	0,80	480,00
8	Oberseelbach	Zedernweg	420	399,00	0,98	391,00
Summe						2.127,00
Arithmetisches Mittel						425,40
Anzahl (n-1)						4,00
Quadratwurzel						1.253,30
Standardabweichung						35,40
Variationskoeffizient						0,08

DIPL.-ING
THOMAS
AUGUSTINI
CHARTERED SURVEYOR

Der Mittelwert verändert sich von rd. 548,00 €/m² auf rd. 425,00 €/m², wobei die statistische Sicherheit durch den Variationskoeffizienten mit **0,08** eine sehr gute Verteilung der Kaufpreise aufzeigt. Die graphische Darstellung macht das besonders deutlich.



Niedrigster Kaufpreis: 391,00 €/m²
 Höchster Kaufpreis: 480,00 €/m²
 Arithmetischer Mittelpreis: **425,00 €/m²**



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

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

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

ST.-NR. 037 802 600 59



DIPL.-ING
THOMAS
AUGUSTINI
CHARTERED SURVEYOR

Anpassung des Mittelwertes an die besonderen wertbeeinflussenden Eigenschaften der Bewertungsgrundstücke:

Stadträumliche Lage des Grundstücks

Die nachgewiesenen Vergleichsgrundstücke liegen in vergleichsweiser innerörtlicher Lage.

Unter Berücksichtigung der Ortsrandlage der Bewertungsgrundstücke vergleichsweise guter Erreichbarkeit.

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

Abweichung von der Nutzung

Bewertungsgrundstücke als „Wohnbaufläche“ ausgewiesen.

Vergleichsgrundstücke mit vergleichbarer Nutzung als Wohnbauflächen.

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

Abweichung im Maß der baulichen Nutzung

Sämtliche Bewertungsgrundstücke liegen in einem als

„Allgemeine Wohnbaufläche“ ausgewiesenen Planbereich.

Die Planbereiche haben das gleiche Maß der baulichen Nutzung:

GRZ = 0,30; GFZ = 0,60; II = 2 Vollgeschosse

Vergleichsgrundstücke mit vergleichbaren planungsrechtlichen Vorgaben.

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

Abweichung von der Größe/Zuschnitt

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

Bewertungsgrundstücke mit normaler Bebaubarkeit.

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

Vergleichswert für das Bewertungsobjekt = 425,00 €/m²

(nach Anpassung an die wertbeeinflussenden Zustandsmerkmale)

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

425,00 €/m² Grundstücksfläche

in Ansatz gebracht.

Die Erschließungskosten werden nach Abstimmung mit der Gemeinde Niedernhausen bei der Ermittlung des Bodenwertes der Bewertungsgrundstücke mit **75,00 €/m²** in Ansatz gebracht. Die Erschließungskosten können je nach dem Umfang der erforderlichen Erschließungsmaßnahmen von dem in Ansatz gebrachten Betrag abweichen. Hierbei sind die Verlegung der öffentlichen Ver- und Entsorgungseinrichtungen sowie der Ausbau der öffentlichen Straßenflächen zu berücksichtigen.



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

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

ST.-NR. 037 802 600 59



DIPL.-ING
THOMAS
AUGUSTINI

CHARTERED SURVEYOR

Die Gemeinde Niedernhausen verfügt über keine konkreten Angaben zu der Höhe der zu erwartenden Erschließungskosten in dem „Wohnpark Farnwiese“. Es wird unterstellt, dass im Rahmen einer Veräußerung der Bewertungsgrundstücke nach tatsächlichem Aufwand mit den Grundstückseigentümern abgerechnet werde.

6.3 Bodenwert der Bewertungsgrundstücke nach dem Vergleichswertverfahren

6.3.1 Grundstück Gemarkung Niedernhausen, Flur 15 Flurstück 251

Das Bewertungsgrundstück hat eine Größe von 450 m². Es wird unterstellt, dass die Bebauung des Grundstücks normal unter einem Ausgleich der Höhenunterschiede im Gelände und die Geländeprofilierung erfolgt.

Das Bewertungsgrundstück hat eine Größe von 450 m². Der Vergleichswert wird an die Größe des Bewertungsgrundstücks unter der Annahme einer durchschnittlichen Größe der in dem Neubaugebiet noch zu ermittelnden Größe des Richtwertgrundstücks von 500 m² angepasst.

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

Die Umrechnung von der in Ansatz gebrachten Durchschnittsgröße der Grundstücke von 500 m² auf die Grundstücksfläche des Bewertungsgrundstücks erfolgt unter Verwendung der vom Gutachterausschuss für Immobilienwerte für den Bereich des Rheingau-Taunus-Kreises in dem Immobilienmarktbericht 2023 veröffentlichten Umrechnungskoeffizienten für Grundstücksgrößen.

Für die unterstellte Durchschnittsgröße der baureifen Grundstücke mit einer Größe von 500 m² ergibt sich ein Umrechnungskoeffizient von 1,00. Für das Bewertungsgrundstück mit einer Größe von 450 m² beträgt der Umrechnungskoeffizient 1,01. Danach ermittelt sich der an die Größe des Bewertungsgrundstücks angepasste Vergleichswert wie folgt:

$$425,00 \text{ €/m}^2 \times (1,01/1,00) = \text{rd. } 429,00 \text{ €/m}^2$$

Der erschließungsbeitragspflichtige Bodenwert, abgeleitet aus dem an die Größe des Bewertungsgrundstücks angepasste Vergleichswert ergibt sich wie folgt:

Vergleichswert:		
450 m ² x 429,00 €/m ²	=	193.050,00 €
Erschließungskosten (75,00 €/m ²) ./. =		33.750,00 €
Freilegungskosten ./. =		0,00 €
Vergleichswert des Grundstücks	=	159.300,00 €
Vergleichswert gerundet	=	159.000,00 €
		=====



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

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

ST.-NR. 037 802 600 59



DIPL.-ING
THOMAS
AUGUSTINI
CHARTERED SURVEYOR

6.3.2 Grundstück Gemarkung Niedernhausen, Flur 15 Flurstück 270

Das Bewertungsgrundstück hat eine Größe von 417 m². Es wird unterstellt, dass die Bebauung des Grundstücks normal unter einem Ausgleich der Höhenunterschiede im Gelände und die Geländeprofilierung erfolgt.

Das Bewertungsgrundstück hat eine Größe von 417 m². Der Vergleichswert wird an die Größe des Bewertungsgrundstücks unter der Annahme einer durchschnittlichen Größe der in dem Neubaugebiet noch zu ermittelnden Größe des Richtwertgrundstücks von 500 m² angepasst.

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

Die Umrechnung von der in Ansatz gebrachten Durchschnittsgröße der Grundstücke von 500 m² auf die Grundstücksfläche des Bewertungsgrundstücks erfolgt unter Verwendung der vom Gutachterausschuss für Immobilienwerte für den Bereich des Rheingau-Taunus-Kreises in dem Immobilienmarktbericht 2023 veröffentlichten Umrechnungskoeffizienten für Grundstücksgrößen.

Für die unterstellte Durchschnittsgröße der baureifen Grundstücke mit einer Größe von 500 m² ergibt sich ein Umrechnungskoeffizient von 1,00. Für das Bewertungsgrundstück mit einer Größe von 417 m² beträgt der Umrechnungskoeffizient 1,023. Danach ermittelt sich der an die Größe des Bewertungsgrundstücks angepasste Vergleichswert wie folgt:

$$425,00 \text{ €/m}^2 \times (1,023/1,00) = \text{rd. } 435,00 \text{ €/m}^2$$

Der erschließungsbeitragspflichtige Bodenwert, abgeleitet aus dem an die Größe des Bewertungsgrundstücks angepasste Vergleichswert ergibt sich wie folgt:

Vergleichswert:

417 m ² x 435,00 €/m ²	= 181.395,00 €
Erschließungskosten (75,00 €/m ²) ./. =	31.275,00 €
Freilegungskosten ./. =	0,00 €
Vergleichswert des Grundstücks	= 150.120,00 €
Vergleichswert gerundet	= 150.000,00 €



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

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

ST.-NR. 037 802 600 59



DIPL.-ING
THOMAS
AUGUSTINI
CHARTERED SURVEYOR

6.3.3 Grundstück Gemarkung Niedernhausen, Flur 15 Flurstück 308

Das Bewertungsgrundstück hat eine Größe von 357 m². Es wird unterstellt, dass die Bebauung des Grundstücks normal unter einem Ausgleich der Höhenunterschiede im Gelände und die Geländeprofilierung erfolgt.

Das Bewertungsgrundstück hat eine Größe von 357 m². Der Vergleichswert wird an die Größe des Bewertungsgrundstücks unter der Annahme einer durchschnittlichen Größe der in dem Neubaugebiet noch zu ermittelnden Größe des Richtwertgrundstücks von 500 m² angepasst.

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

Die Umrechnung von der in Ansatz gebrachten Durchschnittsgröße der Grundstücke von 500 m² auf die Grundstücksfläche des Bewertungsgrundstücks erfolgt unter Verwendung der vom Gutachterausschuss für Immobilienwerte für den Bereich des Rheingau-Taunus-Kreises in dem Immobilienmarktbericht 2023 veröffentlichten Umrechnungskoeffizienten für Grundstücksgrößen.

Für die unterstellte Durchschnittsgröße der baureifen Grundstücke mit einer Größe von 500 m² ergibt sich ein Umrechnungskoeffizient von 1,00. Für das Bewertungsgrundstück mit einer Größe von 357 m² beträgt der Umrechnungskoeffizient 1,039. Danach ermittelt sich der an die Größe des Bewertungsgrundstücks angepasste Vergleichswert wie folgt:

$$425,00 \text{ €/m}^2 \times (1,039/1,00) = \text{rd. } 442,00 \text{ €/m}^2$$

Der erschließungsbeitragspflichtige Bodenwert, abgeleitet aus dem an die Größe des Bewertungsgrundstücks angepasste Vergleichswert ergibt sich wie folgt:

Vergleichswert:

$$357 \text{ m}^2 \times 442,00 \text{ €/m}^2 = 157.794,00 \text{ €}$$

$$\text{Erschließungskosten (75,00 €/m}^2) \text{ ./.} = 26.775,00 \text{ €}$$

$$\text{Freilegungskosten} \text{ ./.} = \underline{\quad 0,00 \text{ €}} \quad \text{./.}$$

$$\text{Vergleichswert des Grundstücks} = 131.019,00 \text{ €}$$

$$\text{Vergleichswert gerundet} = \underline{\underline{131.000,00 \text{ €}}}$$



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

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

ST.-NR. 037 802 600 59



DIPL.-ING
THOMAS
AUGUSTINI
CHARTERED SURVEYOR

6.3.4 Grundstück Gemarkung Niedernhausen, Flur 15 Flurstück 310

Das Bewertungsgrundstück hat eine Größe von 287 m². Es wird unterstellt, dass die Bebauung des Grundstücks normal unter einem Ausgleich der Höhenunterschiede im Gelände und die Geländeprofilierung erfolgt.

Das Bewertungsgrundstück hat eine Größe von 287 m². Der Vergleichswert wird an die Größe des Bewertungsgrundstücks unter der Annahme einer durchschnittlichen Größe der in dem Neubaugebiet noch zu ermittelnden Größe des Richtwertgrundstücks von 500 m² angepasst.

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

Die Umrechnung von der in Ansatz gebrachten Durchschnittsgröße der Grundstücke von 500 m² auf die Grundstücksfläche des Bewertungsgrundstücks erfolgt unter Verwendung der vom Gutachterausschuss für Immobilienwerte für den Bereich des Rheingau-Taunus-Kreises in dem Immobilienmarktbericht 2023 veröffentlichten Umrechnungskoeffizienten für Grundstücksgrößen.

Für die unterstellte Durchschnittsgröße der baureifen Grundstücke mit einer Größe von 500 m² ergibt sich ein Umrechnungskoeffizient von 1,00. Für das Bewertungsgrundstück mit einer Größe von 287 m² beträgt der Umrechnungskoeffizient 1,065. Danach ermittelt sich der an die Größe des Bewertungsgrundstücks angepasste Vergleichswert wie folgt:

$$425,00 \text{ €/m}^2 \times (1,065/1,00) = \text{rd. } 453,00 \text{ €/m}^2$$

Der erschließungsbeitragspflichtige Bodenwert, abgeleitet aus dem an die Größe des Bewertungsgrundstücks angepasste Vergleichswert ergibt sich wie folgt:

Vergleichswert:

287 m ² x 453,00 €/m ²	=	130.011,00 €
Erschließungskosten (75,00 €/m ²) ./. =		21.525,00 €
Freilegungskosten ./. =		0,00 €
Vergleichswert des Grundstücks	=	108.486,00 €
Vergleichswert gerundet	=	108.000,00 €



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

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

ST.-NR. 037 802 600 59



DIPL.-ING
THOMAS
AUGUSTINI
CHARTERED SURVEYOR

6.3.5 Grundstück Gemarkung Niedernhausen, Flur 15 Flurstück 311

Das Bewertungsgrundstück hat eine Größe von 287 m². Es wird unterstellt, dass die Bebauung des Grundstücks normal unter einem Ausgleich der Höhenunterschiede im Gelände und die Geländeprofilierung erfolgt.

Das Bewertungsgrundstück hat eine Größe von 287 m². Der Vergleichswert wird an die Größe des Bewertungsgrundstücks unter der Annahme einer durchschnittlichen Größe der in dem Neubaugebiet noch zu ermittelnden Größe des Richtwertgrundstücks von 500 m² angepasst.

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

Die Umrechnung von der in Ansatz gebrachten Durchschnittsgröße der Grundstücke von 500 m² auf die Grundstücksfläche des Bewertungsgrundstücks erfolgt unter Verwendung der vom Gutachterausschuss für Immobilienwerte für den Bereich des Rheingau-Taunus-Kreises in dem Immobilienmarktbericht 2023 veröffentlichten Umrechnungskoeffizienten für Grundstücksgrößen.

Für die unterstellte Durchschnittsgröße der baureifen Grundstücke mit einer Größe von 500 m² ergibt sich ein Umrechnungskoeffizient von 1,00. Für das Bewertungsgrundstück mit einer Größe von 287 m² beträgt der Umrechnungskoeffizient 1,065. Danach ermittelt sich der an die Größe des Bewertungsgrundstücks angepasste Vergleichswert wie folgt:

$$425,00 \text{ €/m}^2 \times (1,065/1,00) = \text{rd. } 453,00 \text{ €/m}^2$$

Der erschließungsbeitragspflichtige Bodenwert, abgeleitet aus dem an die Größe des Bewertungsgrundstücks angepasste Vergleichswert ergibt sich wie folgt:

Vergleichswert:

287 m ² x 453,00 €/m ²	=	130.011,00 €
Erschließungskosten (75,00 €/m ²) ./. =		21.525,00 €
Freilegungskosten ./. =		0,00 €
Vergleichswert des Grundstücks	=	108.486,00 €
Vergleichswert gerundet	=	108.000,00 €



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

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

ST.-NR. 037 802 600 59



DIPL.-ING
THOMAS
AUGUSTINI
CHARTERED SURVEYOR

6.3.6 Grundstück Gemarkung Niedernhausen, Flur 15 Flurstück 312

Das Bewertungsgrundstück hat eine Größe von 413 m². Es wird unterstellt, dass die Bebauung des Grundstücks normal unter einem Ausgleich der Höhenunterschiede im Gelände und die Geländeprofilierung erfolgt.

Das Bewertungsgrundstück hat eine Größe von 413 m². Der Vergleichswert wird an die Größe des Bewertungsgrundstücks unter der Annahme einer durchschnittlichen Größe der in dem Neubaugebiet noch zu ermittelnden Größe des Richtwertgrundstücks von 500 m² angepasst.

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

Die Umrechnung von der in Ansatz gebrachten Durchschnittsgröße der Grundstücke von 500 m² auf die Grundstücksfläche des Bewertungsgrundstücks erfolgt unter Verwendung der vom Gutachterausschuss für Immobilienwerte für den Bereich des Rheingau-Taunus-Kreises in dem Immobilienmarktbericht 2023 veröffentlichten Umrechnungskoeffizienten für Grundstücksgrößen.

Für die unterstellte Durchschnittsgröße der baureifen Grundstücke mit einer Größe von 500 m² ergibt sich ein Umrechnungskoeffizient von 1,00. Für das Bewertungsgrundstück mit einer Größe von 413 m² beträgt der Umrechnungskoeffizient 1,025. Danach ermittelt sich der an die Größe des Bewertungsgrundstücks angepasste Vergleichswert wie folgt:

$$425,00 \text{ €/m}^2 \times (1,025/1,00) = \text{rd. } 436,00 \text{ €/m}^2$$

Der erschließungsbeitragspflichtige Bodenwert, abgeleitet aus dem an die Größe des Bewertungsgrundstücks angepasste Vergleichswert ergibt sich wie folgt:

Vergleichswert:

413 m ² x 436,00 €/m ²	= 180.068,00 €
Erschließungskosten (75,00 €/m ²) ./. =	30.975,00 €
Freilegungskosten ./. =	0,00 €
Vergleichswert des Grundstücks	= 149.093,00 €
Vergleichswert gerundet	= 149.000,00 €



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

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

ST.-NR. 037 802 600 59



DIPL.-ING
THOMAS
AUGUSTINI
CHARTERED SURVEYOR

6.3.7 Grundstück Gemarkung Niedernhausen, Flur 15 Flurstück 315

Das Bewertungsgrundstück hat eine Größe von 540 m². Es wird unterstellt, dass die Bebauung des Grundstücks normal unter einem Ausgleich der Höhenunterschiede im Gelände und die Geländeprofilierung erfolgt.

Das Bewertungsgrundstück hat eine Größe von 540 m². Der Vergleichswert wird an die Größe des Bewertungsgrundstücks unter der Annahme einer durchschnittlichen Größe der in dem Neubaugebiet noch zu ermittelnden 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 in Ansatz gebrachten Durchschnittsgröße der Grundstücke von 500 m² auf die Grundstücksfläche des Bewertungsgrundstücks erfolgt unter Verwendung der vom Gutachterausschuss für Immobilienwerte für den Bereich des Rheingau-Taunus-Kreises in dem Immobilienmarktbericht 2023 veröffentlichten Umrechnungskoeffizienten für Grundstücksgrößen.

Für die unterstellte Durchschnittsgröße der baureifen Grundstücke mit einer Größe von 500 m² ergibt sich ein Umrechnungskoeffizient von 1,00. Für das Bewertungsgrundstück mit einer Größe von 540 m² beträgt der Umrechnungskoeffizient 0,992 Danach ermittelt sich der an die Größe des Bewertungsgrundstücks angepasste Vergleichswert wie folgt:

$$425,00 \text{ €/m}^2 \times (0,992/1,00) = \text{rd. } 422,00 \text{ €/m}^2$$

Der erschließungsbeitragspflichtige Bodenwert, abgeleitet aus dem an die Größe des Bewertungsgrundstücks angepasste Vergleichswert ergibt sich wie folgt:

Vergleichswert:

540 m ² x 422,00 €/m ²	= 227.880,00 €
Erschließungskosten (75,00 €/m ²) ./. =	40.500,00 €
Freilegungskosten ./. =	0,00 €
Vergleichswert des Grundstücks	= 187.380,00 €
Vergleichswert gerundet	= 187.000,00 €



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

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

ST.-NR. 037 802 600 59



DIPL.-ING
THOMAS
AUGUSTINI
CHARTERED SURVEYOR

6.3.8 Grundstück Gemarkung Niedernhausen, Flur 15 Flurstück 316

Das Bewertungsgrundstück hat eine Größe von 468 m². Es wird unterstellt, dass die Bebauung des Grundstücks normal unter einem Ausgleich der Höhenunterschiede im Gelände und die Geländeprofilierung erfolgt.

Das Bewertungsgrundstück hat eine Größe von 468 m². Der Vergleichswert wird an die Größe des Bewertungsgrundstücks unter der Annahme einer durchschnittlichen Größe der in dem Neubaugebiet noch zu ermittelnden Größe des Richtwertgrundstücks von 500 m² angepasst.

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

Die Umrechnung von der in Ansatz gebrachten Durchschnittsgröße der Grundstücke von 500 m² auf die Grundstücksfläche des Bewertungsgrundstücks erfolgt unter Verwendung der vom Gutachterausschuss für Immobilienwerte für den Bereich des Rheingau-Taunus-Kreises in dem Immobilienmarktbericht 2023 veröffentlichten Umrechnungskoeffizienten für Grundstücksgrößen.

Für die unterstellte Durchschnittsgröße der baureifen Grundstücke mit einer Größe von 500 m² ergibt sich ein Umrechnungskoeffizient von 1,00. Für das Bewertungsgrundstück mit einer Größe von 468 m² beträgt der Umrechnungskoeffizient 1,006. Danach ermittelt sich der an die Größe des Bewertungsgrundstücks angepasste Vergleichswert wie folgt:

$$425,00 \text{ €/m}^2 \times (1,006/1,00) = \text{rd. } 428,00 \text{ €/m}^2$$

Der erschließungsbeitragspflichtige Bodenwert, abgeleitet aus dem an die Größe des Bewertungsgrundstücks angepasste Vergleichswertwert ergibt sich wie folgt:

Vergleichswert:

468 m ² x 428,00 €/m ²	= 200.304,00 €
Erschließungskosten (75,00 €/m ²) ./. =	35.100,00 €
Freilegungskosten ./. =	0,00 €
Vergleichswert des Grundstücks	= 165.204,00 €
Vergleichswert gerundet	= 165.000,00 €



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

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

ST.-NR. 037 802 600 59



DIPL.-ING
THOMAS
AUGUSTINI

CHARTERED SURVEYOR

7 Verfahrensergebnis und Verkehrswert (§ 194 BauGB)

7.1 Grundstück Gemarkung Niedernhausen, Flur 15 Flurstück 251

Es wurde ermittelt für das unbebaute, erschließungsbeitragspflichtige Grundstück, Gemarkung Niedernhausen, Flur 15 Flurstück 251, der

Bodenwert auf der Grundlage des
Vergleichswertes zu 159.000,00 €
(siehe Nr. 6.3.1 dieses Gutachtens)

Entsprechend den Gepflogenheiten des örtlichen Grundstücksmarktes (vgl. § 40 Abs. 1 ImmoWertV 21) ist der Verkehrswert für ein unbebautes Grundstück aus dem Vergleichswert abzuleiten.

Der Teilmarkt für unbebaute Grundstücke orientiert sich ausschließlich an Vergleichswerten. Somit kann der Verkehrswert nach § 194 BauGB für das unbebaute, erschließungsbeitragspflichtige Grundstück, Gemarkung Niedernhausen, Flur 15 Flurstück 251, aus dem Vergleichswert in Höhe von

159.000,00 €

abgeleitet werden.

Der Vergleichswert wurde mit zum Stichtag grundstücksmarktgerechten Wertansätzen ermittelt, weshalb eine besondere Anpassung zur Lage am Grundstücksmarkt (§ 8 Abs.1, Satz 2 in Verbindung mit § 3 Abs. 2 ImmoWertV) entfällt.

Das Grundstück liegt in einem Neubaugebiet der Gemeinde Niedernhausen und kann gemäß den Festsetzungen des Bebauungsplans bebaut werden. Es besteht eine vergleichsweise rege Nachfrage nach baureifen Grundstücken für eine Wohnbebauung in „guter“ Lage in der Gemeinde Niedernhausen. Eine Verwertung erscheint in einem angemessenen Verwertungszeitraum möglich.

Der **Verkehrswert** für das unbebaute, erschließungsbeitragspflichtige Grundstück, Gemarkung Niedernhausen, Flur 15 Flurstück 251, wird zum Stichtag **10. Oktober 2023** mit rd.

159.000,00 €

(in Worten: einhundertneunundfünfzigtausend EURO)

geschätzt.



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

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

ST.-NR. 037 802 600 59



DIPL.-ING
THOMAS
AUGUSTINI

CHARTERED SURVEYOR

7.2 Grundstück Gemarkung Niedernhausen, Flur 15 Flurstück 270

Es wurde ermittelt für das unbebaute, erschließungsbeitragspflichtige Grundstück, Gemarkung Niedernhausen, Flur 15 Flurstück 270, der

Bodenwert auf der Grundlage des
Vergleichswertes zu 150.000,00 €
(siehe Nr. 6.3.2 dieses Gutachtens)

Entsprechend den Gepflogenheiten des örtlichen Grundstücksmarktes (vgl. § 40 Abs. 1 ImmoWertV 21) ist der Verkehrswert für ein unbebautes Grundstück aus dem Vergleichswert abzuleiten.

Der Teilmarkt für unbebaute Grundstücke orientiert sich ausschließlich an Vergleichswerten. Somit kann der Verkehrswert nach § 194 BauGB für das unbebaute, erschließungsbeitragspflichtige Grundstück, Gemarkung Niedernhausen, Flur 15 Flurstück 270, aus dem Vergleichswert in Höhe von

150.000,00 €

abgeleitet werden.

Der Vergleichswert wurde mit zum Stichtag grundstücksmarktgerechten Wertansätzen ermittelt, weshalb eine besondere Anpassung zur Lage am Grundstücksmarkt (§ 8 Abs.1, Satz 2 in Verbindung mit § 3 Abs. 2 ImmoWertV) entfällt.

Das Grundstück liegt in einem Neubaugebiet der Gemeinde Niedernhausen und kann gemäß den Festsetzungen des Bebauungsplans bebaut werden. Es besteht eine vergleichsweise rege Nachfrage nach baureifen Grundstücken für eine Wohnbebauung in „guter“ Lage in der Gemeinde Niedernhausen. Eine Verwertung erscheint in einem angemessenen Verwertungszeitraum möglich.

Der **Verkehrswert** für das unbebaute, erschließungsbeitragspflichtige Grundstück, Gemarkung Niedernhausen, Flur 15 Flurstück 270, wird zum Stichtag **10. Oktober 2023** mit rd.

150.000,00 €

(in Worten: einhundertfünfzigtausend EURO)

geschätzt.



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

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

ST.-NR. 037 802 600 59



DIPL.-ING
THOMAS
AUGUSTINI

CHARTERED SURVEYOR

7.3 Grundstück Gemarkung Niedernhausen, Flur 15 Flurstück 308

Es wurde ermittelt für das unbebaute, erschließungsbeitragspflichtige Grundstück, Gemarkung Niedernhausen, Flur 15 Flurstück 308, der

Bodenwert auf der Grundlage des
Vergleichswertes zu 131.000,00 €
(siehe Nr. 6.3.3 dieses Gutachtens)

Entsprechend den Gepflogenheiten des örtlichen Grundstücksmarktes (vgl. § 40 Abs. 1 ImmoWertV 21) ist der Verkehrswert für ein unbebautes Grundstück aus dem Vergleichswert abzuleiten.

Der Teilmarkt für unbebaute Grundstücke orientiert sich ausschließlich an Vergleichswerten. Somit kann der Verkehrswert nach § 194 BauGB für das unbebaute, erschließungsbeitragspflichtige Grundstück, Gemarkung Niedernhausen, Flur 15 Flurstück 308, aus dem Vergleichswert in Höhe von

131.000,00 €

abgeleitet werden.

Der Vergleichswert wurde mit zum Stichtag grundstücksmarktgerechten Wertansätzen ermittelt, weshalb eine besondere Anpassung zur Lage am Grundstücksmarkt (§ 8 Abs.1, Satz 2 in Verbindung mit § 3 Abs. 2 ImmoWertV) entfällt.

Das Grundstück liegt in einem Neubaugebiet der Gemeinde Niedernhausen und kann gemäß den Festsetzungen des Bebauungsplans bebaut werden. Es besteht eine vergleichsweise rege Nachfrage nach baureifen Grundstücken für eine Wohnbebauung in „guter“ Lage in der Gemeinde Niedernhausen. Eine Verwertung erscheint in einem angemessenen Verwertungszeitraum möglich.

Der **Verkehrswert** für das unbebaute, erschließungsbeitragspflichtige Grundstück, Gemarkung Niedernhausen, Flur 15 Flurstück 308, wird zum Stichtag **10. Oktober 2023** mit rd.

131.000,00 €

(in Worten: einhunderteinunddreißigtausend EURO)

geschätzt.



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

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

ST.-NR. 037 802 600 59



DIPL.-ING
THOMAS
AUGUSTINI

CHARTERED SURVEYOR

7.4 Grundstück Gemarkung Niedernhausen, Flur 15 Flurstück 310

Es wurde ermittelt für das unbebaute, erschließungsbeitragspflichtige Grundstück, Gemarkung Niedernhausen, Flur 15 Flurstück 310, der

Bodenwert auf der Grundlage des
Vergleichswertes zu 108.000,00 €
(siehe Nr. 6.3.4 dieses Gutachtens)

Entsprechend den Gepflogenheiten des örtlichen Grundstücksmarktes (vgl. § 40 Abs. 1 ImmoWertV 21) ist der Verkehrswert für ein unbebautes Grundstück aus dem Vergleichswert abzuleiten.

Der Teilmarkt für unbebaute Grundstücke orientiert sich ausschließlich an Vergleichswerten. Somit kann der Verkehrswert nach § 194 BauGB für das unbebaute, erschließungsbeitragspflichtige Grundstück, Gemarkung Niedernhausen, Flur 15 Flurstück 310, aus dem Vergleichswert in Höhe von

108.000,00 €

abgeleitet werden.

Der Vergleichswert wurde mit zum Stichtag grundstücksmarktgerechten Wertansätzen ermittelt, weshalb eine besondere Anpassung zur Lage am Grundstücksmarkt (§ 8 Abs.1, Satz 2 in Verbindung mit § 3 Abs. 2 ImmoWertV) entfällt.

Das Grundstück liegt in einem Neubaugebiet der Gemeinde Niedernhausen und kann gemäß den Festsetzungen des Bebauungsplans bebaut werden. Es besteht eine vergleichsweise rege Nachfrage nach baureifen Grundstücken für eine Wohnbebauung in „guter“ Lage in der Gemeinde Niedernhausen. Eine Verwertung erscheint in einem angemessenen Verwertungszeitraum möglich.

Der **Verkehrswert** für das unbebaute, erschließungsbeitragspflichtige Grundstück, Gemarkung Niedernhausen, Flur 15 Flurstück 310, wird zum Stichtag **10. Oktober 2023** mit rd.

108.000,00 €

(in Worten: einhundertachttausend EURO)

geschätzt.



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

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

ST.-NR. 037 802 600 59



DIPL.-ING
THOMAS
AUGUSTINI

CHARTERED SURVEYOR

7.5 Grundstück Gemarkung Niedernhausen, Flur 15 Flurstück 311

Es wurde ermittelt für das unbebaute, erschließungsbeitragspflichtige Grundstück, Gemarkung Niedernhausen, Flur 15 Flurstück 311, der

Bodenwert auf der Grundlage des
Vergleichswertes zu 108.000,00 €
(siehe Nr. 6.3.5 dieses Gutachtens)

Entsprechend den Gepflogenheiten des örtlichen Grundstücksmarktes (vgl. § 40 Abs. 1 ImmoWertV 21) ist der Verkehrswert für ein unbebautes Grundstück aus dem Vergleichswert abzuleiten.

Der Teilmarkt für unbebaute Grundstücke orientiert sich ausschließlich an Vergleichswerten. Somit kann der Verkehrswert nach § 194 BauGB für das unbebaute, erschließungsbeitragspflichtige Grundstück, Gemarkung Niedernhausen, Flur 15 Flurstück 311, aus dem Vergleichswert in Höhe von

108.000,00 €

abgeleitet werden.

Der Vergleichswert wurde mit zum Stichtag grundstücksmarktgerechten Wertansätzen ermittelt, weshalb eine besondere Anpassung zur Lage am Grundstücksmarkt (§ 8 Abs.1, Satz 2 in Verbindung mit § 3 Abs. 2 ImmoWertV) entfällt.

Das Grundstück liegt in einem Neubaugebiet der Gemeinde Niedernhausen und kann gemäß den Festsetzungen des Bebauungsplans bebaut werden. Es besteht eine vergleichsweise rege Nachfrage nach baureifen Grundstücken für eine Wohnbebauung in „guter“ Lage in der Gemeinde Niedernhausen. Eine Verwertung erscheint in einem angemessenen Verwertungszeitraum möglich.

Der **Verkehrswert** für das unbebaute, erschließungsbeitragspflichtige Grundstück, Gemarkung Niedernhausen, Flur 15 Flurstück 311, wird zum Stichtag **10. Oktober 2023** mit rd.

108.000,00 €

(in Worten: einhundertachttausend EURO)

geschätzt.



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

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

ST.-NR. 037 802 600 59



DIPL.-ING
THOMAS
AUGUSTINI

CHARTERED SURVEYOR

7.6 Grundstück Gemarkung Niedernhausen, Flur 15 Flurstück 312

Es wurde ermittelt für das unbebaute, erschließungsbeitragspflichtige Grundstück, Gemarkung Niedernhausen, Flur 15 Flurstück 312, der

Bodenwert auf der Grundlage des
Vergleichswertes zu 149.000,00 €
(siehe Nr. 6.3.6 dieses Gutachtens)

Entsprechend den Gepflogenheiten des örtlichen Grundstücksmarktes (vgl. § 40 Abs. 1 ImmoWertV 21) ist der Verkehrswert für ein unbebautes Grundstück aus dem Vergleichswert abzuleiten.

Der Teilmarkt für unbebaute Grundstücke orientiert sich ausschließlich an Vergleichswerten. Somit kann der Verkehrswert nach § 194 BauGB für das unbebaute, erschließungsbeitragspflichtige Grundstück, Gemarkung Niedernhausen, Flur 15 Flurstück 312, aus dem Vergleichswert in Höhe von

149.000,00 €

abgeleitet werden.

Der Vergleichswert wurde mit zum Stichtag grundstücksmarktgerechten Wertansätzen ermittelt, weshalb eine besondere Anpassung zur Lage am Grundstücksmarkt (§ 8 Abs.1, Satz 2 in Verbindung mit § 3 Abs. 2 ImmoWertV) entfällt.

Das Grundstück liegt in einem Neubaugebiet der Gemeinde Niedernhausen und kann gemäß den Festsetzungen des Bebauungsplans bebaut werden. Es besteht eine vergleichsweise rege Nachfrage nach baureifen Grundstücken für eine Wohnbebauung in „guter“ Lage in der Gemeinde Niedernhausen. Eine Verwertung erscheint in einem angemessenen Verwertungszeitraum möglich.

Der **Verkehrswert** für das unbebaute, erschließungsbeitragspflichtige Grundstück, Gemarkung Niedernhausen, Flur 15 Flurstück 312, wird zum Stichtag **10. Oktober 2023** mit rd.

149.000,00 €

(in Worten: einhundertneunundvierzigtausend EURO)

geschätzt.



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

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

ST.-NR. 037 802 600 59



DIPL.-ING
THOMAS
AUGUSTINI

CHARTERED SURVEYOR

7.7 Grundstück Gemarkung Niedernhausen, Flur 15 Flurstück 315

Es wurde ermittelt für das unbebaute, erschließungsbeitragspflichtige Grundstück, Gemarkung Niedernhausen, Flur 15 Flurstück 315, der

Bodenwert auf der Grundlage des
Vergleichswertes zu 187.000,00 €
(siehe Nr. 6.3.7 dieses Gutachtens)

Entsprechend den Gepflogenheiten des örtlichen Grundstücksmarktes (vgl. § 40 Abs. 1 ImmoWertV 21) ist der Verkehrswert für ein unbebautes Grundstück aus dem Vergleichswert abzuleiten.

Der Teilmarkt für unbebaute Grundstücke orientiert sich ausschließlich an Vergleichswerten. Somit kann der Verkehrswert nach § 194 BauGB für das unbebaute, erschließungsbeitragspflichtige Grundstück, Gemarkung Niedernhausen, Flur 15 Flurstück 315, aus dem Vergleichswert in Höhe von

187.000,00 €

abgeleitet werden.

Der Vergleichswert wurde mit zum Stichtag grundstücksmarktgerechten Wertansätzen ermittelt, weshalb eine besondere Anpassung zur Lage am Grundstücksmarkt (§ 8 Abs.1, Satz 2 in Verbindung mit § 3 Abs. 2 ImmoWertV) entfällt.

Das Grundstück liegt in einem Neubaugebiet der Gemeinde Niedernhausen und kann gemäß den Festsetzungen des Bebauungsplans bebaut werden. Es besteht eine vergleichsweise rege Nachfrage nach baureifen Grundstücken für eine Wohnbebauung in „guter“ Lage in der Gemeinde Niedernhausen. Eine Verwertung erscheint in einem angemessenen Verwertungszeitraum möglich.

Der **Verkehrswert** für das unbebaute, erschließungsbeitragspflichtige Grundstück, Gemarkung Niedernhausen, Flur 15 Flurstück 315, wird zum Stichtag **10. Oktober 2023** mit rd.

187.000,00 €

(in Worten: zweihundertsiebenundachtzigtausend EURO)

geschätzt.



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

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

ST.-NR. 037 802 600 59



DIPL.-ING
THOMAS
AUGUSTINI

CHARTERED SURVEYOR

7.8 Grundstück Gemarkung Niedernhausen, Flur 15 Flurstück 316

Es wurde ermittelt für das unbebaute, erschließungsbeitragspflichtige Grundstück, Gemarkung Niedernhausen, Flur 15 Flurstück 311, der

Bodenwert auf der Grundlage des
Vergleichswertes zu 165.000,00 €
(siehe Nr. 6.3.8 dieses Gutachtens)

Entsprechend den Gepflogenheiten des örtlichen Grundstücksmarktes (vgl. § 40 Abs. 1 ImmoWertV 21) ist der Verkehrswert für ein unbebautes Grundstück aus dem Vergleichswert abzuleiten.

Der Teilmarkt für unbebaute Grundstücke orientiert sich ausschließlich an Vergleichswerten. Somit kann der Verkehrswert nach § 194 BauGB für das unbebaute, erschließungsbeitragspflichtige Grundstück, Gemarkung Niedernhausen, Flur 15 Flurstück 316, aus dem Vergleichswert in Höhe von

165.000,00 €

abgeleitet werden.

Der Vergleichswert wurde mit zum Stichtag grundstücksmarktgerechten Wertansätzen ermittelt, weshalb eine besondere Anpassung zur Lage am Grundstücksmarkt (§ 8 Abs.1, Satz 2 in Verbindung mit § 3 Abs. 2 ImmoWertV) entfällt.

Das Grundstück liegt in einem Neubaugebiet der Gemeinde Niedernhausen und kann gemäß den Festsetzungen des Bebauungsplans bebaut werden. Es besteht eine vergleichsweise rege Nachfrage nach baureifen Grundstücken für eine Wohnbebauung in „guter“ Lage in der Gemeinde Niedernhausen. Eine Verwertung erscheint in einem angemessenen Verwertungszeitraum möglich.

Der **Verkehrswert** für das unbebaute, erschließungsbeitragspflichtige Grundstück, Gemarkung Niedernhausen, Flur 15 Flurstück 316, wird zum Stichtag **10. Oktober 2023** mit rd.

165.000,00 €

(in Worten: einhundertfünfundsechzigtausend EURO)

geschätzt.



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

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

ST.-NR. 037 802 600 59



DIPL.-ING
THOMAS
AUGUSTINI

CHARTERED SURVEYOR

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

Aufgestellt:
Walluf, den 17. November 2023

Dipl.-Ing. Thomas Augustini

Das vorstehende Gutachten umfasst 51 Blatt einschließlich 3 Anlagen und wurde in 3 Ausfertigungen erstellt. Eine Ausfertigung ist für meine Unterlagen bestimmt. Vorstehendes Gutachten genießt Urheberschutz, es ist nur für den Auftraggeber und den angegebenen Zweck bestimmt. Dritten ist die Verwendung dieses Gutachtens ausdrücklich untersagt.

Anlagen:

1. Liegenschaftskarte - Übersicht
2. Liegenschaftskarte mit Kennzeichnung des Bewertungsgrundstücke
3. Fotoaufnahmen



• sachkundig
• objektiv
• vertrauenswürdig

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

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

ST.-NR. 037 802 600 59

Anlage 1: **Übersichtsplan mit Kennzeichnung der Lage der Grundstücke**
(Quelle: Open Street Map)



Anlage 2: Liegenschaftskarten mit Kennzeichnung der Bewertungsgrundstücke



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

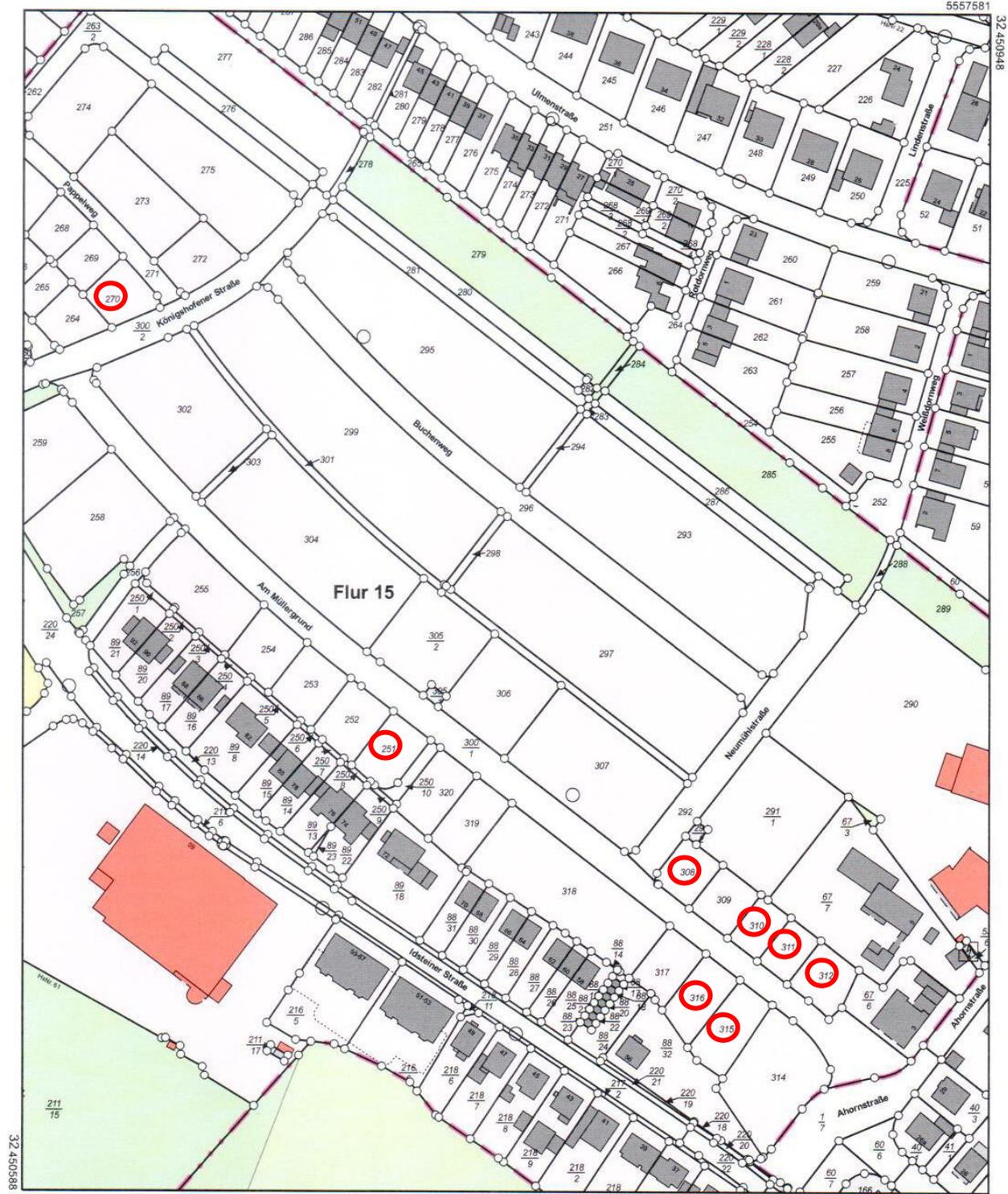
Auszug aus dem
Liegenschaftskataster

Liegenschaftskarte 1 : 2000
Hessen

Erstellt am 17.11.2023

Antrag: 202319733-1

Flurstück: 297
Flur: 15
Gemarkung: Niedernhausen
Gemeinde: Niedernhausen
Kreis: Rheingau-Taunus
Regierungsbezirk: Darmstadt



HESSEN



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

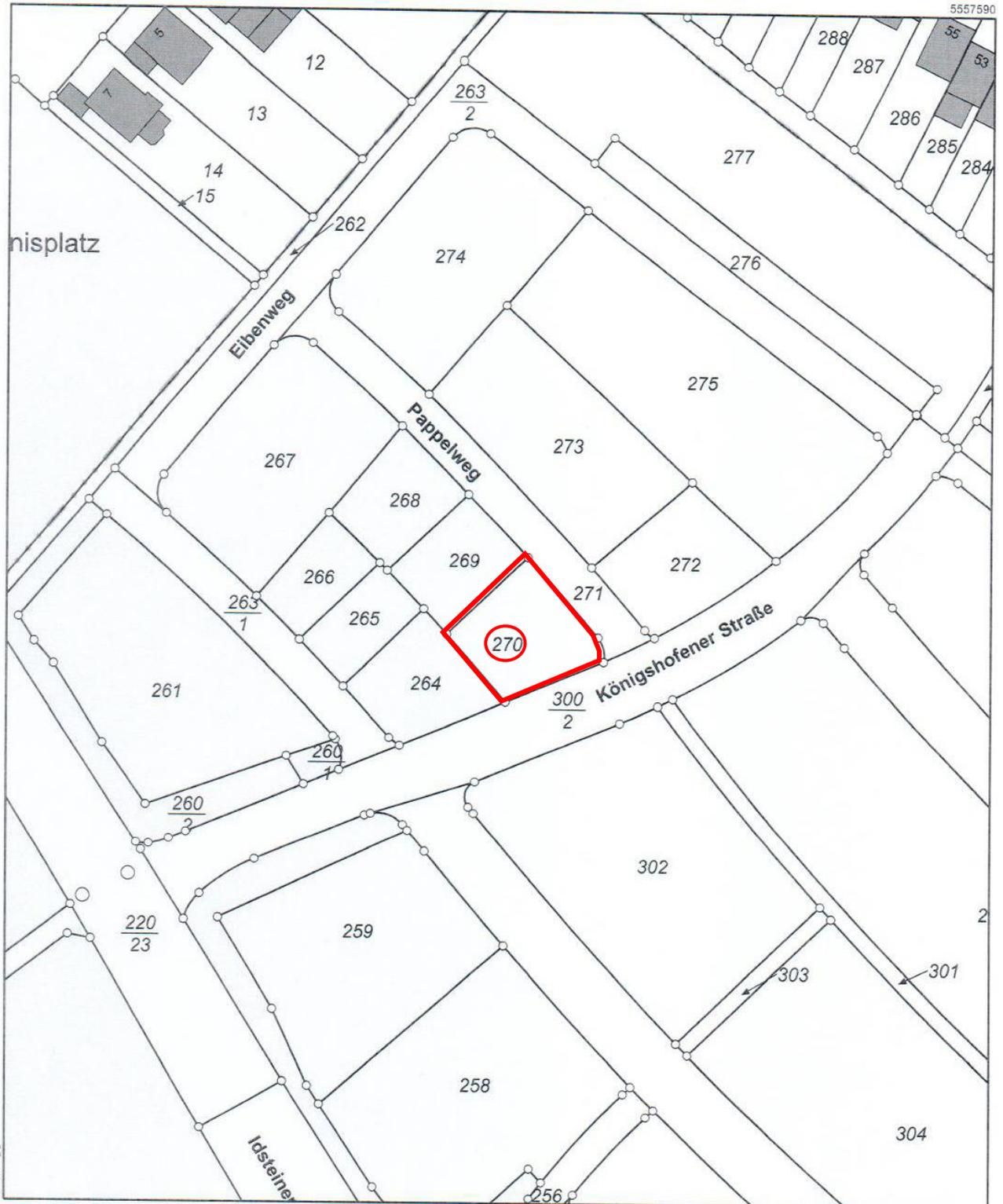
Auszug aus dem Liegenschaftskataster

Liegenschaftskarte 1 : 1000
Hessen

Erstellt am 21.09.2023
Antrag: 202203224-1

Flurstück: 270
Flur: 15
Gemarkung: Niedernhausen

Gemeinde: Niedernhausen
Kreis: Rheingau-Taunus
Regierungsbezirk: Darmstadt



5557370

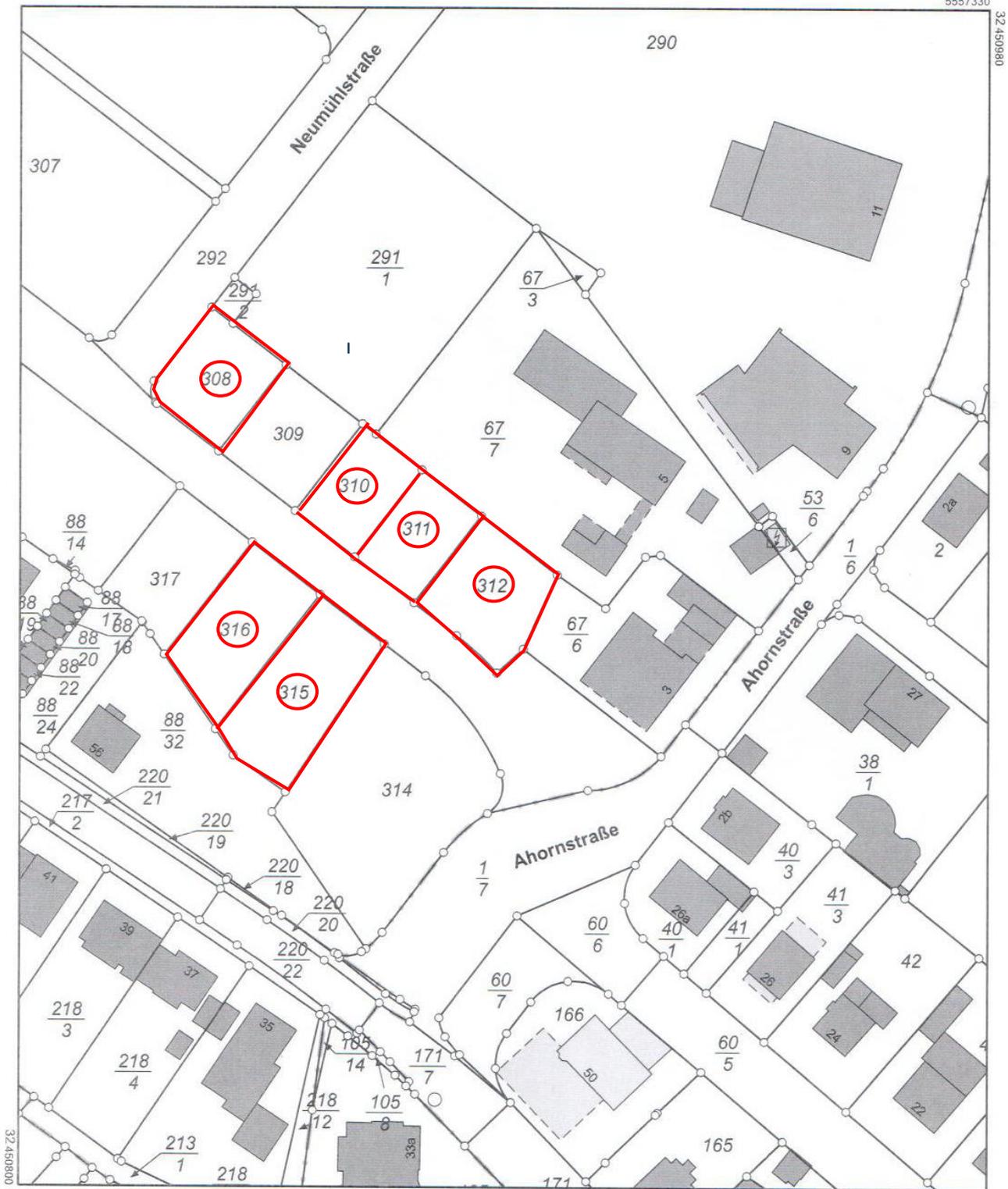


Amt für Bodenmanagement Limburg a. d. Lahn
Berner Straße 11
65552 Limburg a. d. Lahn

Auszug aus dem Liegenschaftskataster

Liegenschaftskarte 1 : 1000
Hessen
Erstellt am 21.09.2023
Antrag: 202203225-1

Flurstück: 312
Flur: 15
Gemarkung: Niedernhausen
Gemeinde: Niedernhausen
Kreis: Rheingau-Taunus
Regierungsbezirk: Darmstadt



Anlage 3: **Fotoaufnahmen**

Foto 1: Blick in das Neubaugebiet



Foto 2: Blick in das Neubaugebiet

