

Aktenzeichen 6 K 5/23
Gutachten Nr. E 36/XXIII

Ermittlung des Verkehrswertes (Marktwert)
i. S. d. § 194 Baugesetzbuch (§ 194 BauGB)
für das mit einem Dreifamilienhaus und einer Garage
bebaute Grundstück in
65346 Eltville-Erbach, Hallgarter Straße 19

Stichtag der Wertermittlung: **4. Oktober 2023**

Auftraggeber:
Amtsgericht Rüdesheim am Rhein
Gerichtsstraße 2
65385 Rüdesheim am Rhein

Aufgestellt:
Dipl.-Ing. Thomas Augustini

Fertigstellung:
Walluf, den 12. Oktober 2023

Ausfertigung Nr. 1



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

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

ST.-NR. 037 802 600 59

Inhaltsverzeichnis

Zusammenstellung der Ergebnisse des Gutachtens	Seite 4
1 Grundlage des Gutachtens	Seite 5
1.1 Auftrag, Zweck, Stichtag	Seite 5
1.2 Voraussetzung der Wertermittlung	Seite 5
1.3 Besondere Umstände der Wertermittlung	Seite 6
1.4 Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur, Software	Seite 6
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 9
2.3 Miet-, Pacht- und sonstige Nutzungsverhältnisse	Seite 9
2.4 Sonstige Rechte und Lasten am Grundstück	Seite 10
2.5 Berücksichtigung besonderer rechtlicher Gegebenheiten	Seite 10
2.6 Einheitswert, Gebäudeversicherung, frühere Wertermittlungen	Seite 10
3 Beschreibung des Grundstücks ohne bauliche Anlagen	Seite 10
3.1 Lagemerkmale	Seite 10
3.2 Beschaffenheitsmerkmale	Seite 12
3.3 Bodenbeschaffenheit	Seite 13
3.4 Baurechtlicher Zustand und planungsrechtliche Gegebenheiten (nur auszugsweise)	Seite 13
4 Beschreibung der baulichen Anlagen	Seite 15
4.1 Gebäude	Seite 15
4.1.1 Art, Baujahr, Nutzung	Seite 15
4.1.2 Bauzahlen	Seite 15
4.1.3 Rohbau und Fassade	Seite 16
4.1.4 Ausbau	Seite 16
4.1.5 Grundrissgestaltung	Seite 18
4.1.6 Belichtungs- und Belüftungsverhältnisse	Seite 18
4.1.7 Besondere Bauteile	Seite 18
4.1.8 Besondere Betriebseinrichtungen	Seite 18
4.2 Energetische Eigenschaften	Seite 18
4.3 PKW-Stellplätze/ Garage	Seite 19
4.4 Außenanlagen einschließlich sonstiger Anlagen	Seite 19
4.5 Baulicher Zustand	Seite 19
4.6 Nebengebäude	Seite 19
4.7 Gesamtbeurteilung	Seite 19
5 Verfahrenswahl und Begründung	Seite 20

DIPL.-ING
THOMAS
AUGUSTINI
CHARTERED SURVEYOR



von der IKW WIESBADEN
ÖFFENTLICH BESTELLTER
UND VEREIDIGTER
SACHVERSTÄNDIGER FÜR
DIE BEWERTUNG VON
BEBAUTEN UND
UNBEBAUTEN
GRUNDSTÜCKEN.

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

ST.-NR. 037 802 600 59

6 Ermittlung des Bodenwertes	Seite 21
6.1 Bodenrichtwert	Seite 21
6.2 Abweichungen vom Bodenrichtwert	Seite 22
6.3 Bodenwert im bebauten Zustand	Seite 23
7 Ermittlung des Ertragswertes	Seite 23
7.1 Alter, Gesamt- und Restnutzungsdauer	Seite 24
7.2 Rohertrag	Seite 26
7.3 Bewirtschaftungskosten	Seite 27
7.4 Jahresreinertrag	Seite 28
7.5 Vorläufiger Ertragswert der baulichen Anlage	Seite 29
7.6 Vorläufiger Ertragswert	Seite 29
7.7 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	Seite 30
7.8 Ertragswert	Seite 30
8 Ermittlung des Sachwertes	Seite 31
8.1 Herstellungskosten	Seite 31
8.2 Alter, Gesamt- und Restnutzungsdauer, Altersminderung	Seite 32
8.3 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	Seite 33
8.4 Sachwertfaktor	Seite 33
8.5 Sachwertermittlung	Seite 35
9 Verfahrensergebnisse und Verkehrswert	Seite 40
9.1 Berücksichtigung der Marktlage	Seite 40
9.2 Verkehrswert	Seite 41

Anlage 1 bis 4 Seite 43 - 52



DIPL.-ING
THOMAS
AUGUSTINI

CHARTERED SURVEYOR



von der IHK WIESBADEN
öffentliche bestellter
und vereidigter
sachverständiger für
die bewertung von
bebauteN und
unbebauteN
grundstückeN.

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

ST.-NR. 037 802 600 59

Zusammenstellung der Ergebnisse des Verkehrswertgutachtens

Objekt I: Dreifamilienhaus und Garage
65346 Eltville-Erbach
Hallgarter Straße 19

Wertermittlungsstichtag: **4. Oktober 2023**

Verkehrswert: **650.000,00 €**

Art der Nutzung: Wohnnutzung

Wohnfläche: Wohnfläche Erdgeschoss: ca. 92,27 m²
Wohnfläche Obergeschoss: ca. 92,27 m²
Wohnfläche Dachgeschoss: ca. 84,89 m²
Wohnfläche gesamt: ca. 269,43 m²

Anzahl der Räume: Kellergeschoss: 4 Kellerräume, Heizungskeller und Heizöllagerraum, Flur
Erdgeschoss: 3 Zimmer, Küche, Bad, WC, Abstellraum und Flur
Obergeschoss: 3 Zimmer, Küche, Bad, WC, Abstellraum und Flur, Balkon
Dachgeschoss: 3 Zimmer, Küche, Bad, WC, Abstellraum und Flur

Grundstücksgröße: 597 m²

Erschließungszustand: erschlossen

Baujahr: ca. 1975

Restnutzungsdauer: ca. 23 Jahre

Bodenwert: rd. 284.000,00 €

Ertragswert: rd. 649.000,00 €

Sachwert: rd. 625.000,00 €

DIPL.-ING
THOMAS
AUGUSTINI

CHARTERED SURVEYOR



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

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

ST.-NR. 037 802 600 59

1 Grundlagen dieses Gutachtens

1.1 Auftrag, Zweck, Stichtag

- 1.1.1 Das Amtsgericht Rüdesheim am Rhein beauftragte mich mit Schreiben vom 17.08.2023, welches mir zusammen mit dem Beschluss vom 17.08.2023 am 01.09.2023 zuging, zur Erstellung des vorliegenden schriftlichen Gutachtens.
- 1.1.2 Art, Umfang und Inhalt des Auftrages sind festgelegt in dem Auftragsschreiben des Amtsgerichts Rüdesheim am Rhein vom 30.03.2023.
- 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 und der Besichtigung von außen, der **4. Oktober 2023**.

1.2 Voraussetzung der Wertermittlung

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



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

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

ST.-NR. 037 802 600 59

1.3 Besondere Umstände dieser Wertermittlung

- 1.3.1 Die Bauantragsunterlagen und Gebäudepläne wurden der bei dem Bauaufsichtsamt des Rheingau-Taunus-Kreises vorliegenden Bauakte und den bei dem Bauamt der Stadt Eltville vorliegenden Bauantragsunterlagen entnommen. Die für die Wertermittlung erforderlichen Bauzahlen wurden entweder durch eigene Berechnungen ermittelt oder entsprechend der in der Anlage beigefügten Wohn- und Nutzflächenberechnung in Ansatz gebracht. Angaben zu dem Grundstück werden entsprechend dem Grundbuch von Eltville Blatt 2473 in das Gutachten übernommen. Die bei dem Amtsgericht Rüdesheim vorliegende Grundakte wurde nicht eingesehen.
- 1.3.2 Die Wohnhaus und das Grundstück Hallgarter Straße 19 konnten nicht besichtigt werden, da der Schuldner im Rahmen von zwei schriftlich angekündigten Besichtigungsterminen nicht angetroffen wurde. Auftragsgemäß wurde das vorliegende Gutachten nach dem äußerem Eindruck und auf der Grundlage der zur Verfügung stehenden Objektunterlagen sowie den Feststellungen im Rahmen des Ortstermins erarbeitet. Die für die Wertermittlung erforderlichen Bauzahlen wurden entsprechend den aus der Bauakte entnommenen Berechnungen in Ansatz gebracht. Die Beschreibung des Objekts erfolgte ebenfalls auf der Grundlage der aus der Bauakte entnommenen Baubeschreibung und den Feststellungen im Rahmen des Ortstermins. Zur Ermittlung des Sach- und des Ertragswertes wurde die Ausstattung des Gebäudes und der Wohnungen baujahrestypisch und entsprechend den zur Verfügung stehenden Informationen in Ansatz gebracht.
- 1.3.2 In der Wertermittlung werden keine Einrichtungsgegenstände berücksichtigt.
- 1.3.3 Angaben zu Personen und Beteiligte werden auftragsgemäß anonymisiert.

1.4 Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software

1.4.1 Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung

– in der zum Zeitpunkt der Gutachtenerstellung gültigen Fassung –

BauGB:

Baugesetzbuch

ImmoWertV:

Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Immobilien und der für die Wertermittlung erforderlichen Daten
(Immobilienwertermittlungsverordnung – ImmoWertV)

BauNVO:

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke
(Baunutzungsverordnung – BauNVO)

BGB:

Bürgerliches Gesetzbuch

WEG:

Gesetz über das Wohnungseigentum und das Dauerwohnrecht
(Wohnungseigentumsgesetz – WEG)

ErbbauRG:

Gesetz über das Erbbaurecht

ZVG:

Gesetz über die Zwangsversteigerung und die Zwangsverwaltung



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

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

ST.-NR. 037 802 600 59

WoFlIV:

Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche (Wohnflächenverordnung – WoFlIV)

WMR:

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

DIN 283:

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

II. BV:

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

BetrKV:

Verordnung über die Aufstellung von Betriebskosten

WoFG:

Gesetz über die soziale Wohnraumförderung

WoBindG:

Gesetz zur Sicherung der Zweckbestimmung von Sozialwohnungen

MHG:

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

PfandBG:

Pfandbriefgesetz

BelWertV:

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

KWG:

Gesetz über das Kreditwesen

GEG:

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

EnEV:

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

BewG:

Bewertungsgesetz

1.4.2 Verwendete Wertermittlungsliteratur

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

1.4.3 Software

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



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

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

ST.-NR. 037 802 600 59

DIPL.-ING
THOMAS
AUGUSTINI

CHARTERED SURVEYOR

1.5 Objektbezogene Unterlagen

Von dem Amtsgericht Rüdesheim erhielt ich folgende Unterlage:

- 1.5.1 Ablichtung des Grundbuchs von Eltville Blatt 2473.

Mit Vollmacht des Auftraggebers beschaffte ich nachfolgende Unterlagen:

- 1.5.2 Die Planunterlagen, mit sämtlichen planungsrechtlichen Gegebenheiten, wurden der bei dem Bauaufsichtsamt des Rheingau-Taunus-Kreises vorliegenden Bauakte und den bei dem Bauamt der Stadt Eltville vorliegenden Bauantragsunterlagen entnommen.
- 1.5.3 Auszug aus der Liegenschaftskarte.
- 1.5.4 Auskunft aus dem Baulistenverzeichnis des Rheingau-Taunus-Kreises.

1.6 Ortstermin

Ein erster Besichtigungstermin am 19.09.2023 wurde dem Schuldner und der Gläubigerin mit Schreiben vom 04.09.2023 schriftlich mitgeteilt. Am 19.09.2023 fand eine Außenbesichtigung in der Zeit von 9:55 Uhr bis 10:15 Uhr statt. Der Schuldner und ein Vertreter der Gläubigerin sind zu dem Ortstermin nicht erschienen. Der Sachverständige hat die Außenbesichtigung alleine durchgeführt.

Dem Schuldner und der Gläubigerin wurde mit Schreiben vom 19.09.2023 ein zweiter Besichtigungstermin am 04.10.2023 schriftlich angekündigt. Auch zu dem zweiten Besichtigungstermin am 04.10.2023 sind der Schuldner und die Gläubigerin nicht erschienen.

Der Sachverständige hat die Außenbesichtigung am 04.10.2023 in der Zeit von 10:50 Uhr bis 11:15 Uhr alleine durchgeführt.

Das vorliegende Gutachten wurde auftragsgemäß auf der Grundlage der Feststellungen im Rahmen der am 04.10.2023 durchgeföhrten Außenbesichtigung und den vorliegenden Objektunterlagen ausgearbeitet.

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



von der IHK WIESBADEN
öffentliche bestellter
und vereidigter
sachverständiger für
die bewertung von
bebaueten und
unbauen 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

2 Gegenstand der Wertermittlung

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

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

2.1 Grundbuch (nur auszugsweise)

Amtsgericht Rüdesheim

Grundbuch von Erbach

Blatt 2473

Bestandsverzeichnis:

lfd. Nr. 1: Gemarkung Erbach, Flur 271 Flurstück 195
 Gebäude- und Freifläche
 Hallgarter Straße 19 Größe 5 a 97 m²

Eintragungen in Abt. I des Grundbuchs:

Aus datenschutzrechtlichen Gründen keine Angaben.

Eintragungen in Abt. II des Grundbuchs:

lfd. Nr. 4: Die Zwangsversteigerung ist angeordnet
 (Amtsgericht Rüdesheim am Rhein, 6 K 5/23),

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

2.2 Öffentlich-rechtliche Gegebenheiten

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

Baulasten: Der Inhalt des Baulistenverzeichnisses des Rheingau-Taunus-Kreises wurde erfragt. Gemäß schriftlicher Auskunft vom 10.10.2023 enthielt das Baulistenverzeichnis zum Wertermittlungsstichtag zu Lasten des Bewertungsgrundstücks keine Baulasteintragung.

Denkmalschutz: Keine Auflagen.

2.3 Miet-, Pacht- und sonstige Nutzungsverhältnisse

Es wird unterstellt, dass die Wohnung im Erdgeschoss des Dreifamilienhaus eigengenutzt wurde und die Wohnungen im Obergeschoss und Dachgeschoss vermietet sind.

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



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

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

ST.-NR. 037 802 600 59

2.4 Sonstige Rechte und Lasten am Grundstück

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

2.5 Berücksichtigung besonderer rechtlicher Gegebenheiten

In Abteilung II des Grundbuchs sind keine wertbeeinflussenden Lasten und Beschränkungen vermerkt. In dem vorliegenden Gutachten werden keine weiteren besonderen rechtlichen Gegebenheiten berücksichtigt.

2.6 Einheitswert, Gebäudeversicherung, frühere Wertermittlung

Es gibt keine Informationen über den Einheitswert des Bewertungsobjekts, den Versicherungswert und über bereits ausgearbeitete Verkehrswertgutachten.

3 Beschreibung des Grundstücks ohne bauliche Anlagen

3.1 Lagemarkmale

Gebietslage

Land Hessen

(Einwohner zum 31.12.2022 = rd. 6.391.000)

Rheingau-Taunus-Kreis

(Einwohner zum 31.12.2022 = rd. 189.600)

Stadt Eltville

(Einwohner zum 31.12.2022 = rd. 17.100)

Stadtteil Erbach ca. 3.400 Einwohner

Makrolage

Die Kleinstadt Eltville am Rhein liegt im Rheingau-Taunus-Kreis (Regierungsbezirk Darmstadt) und befindet sich ca. 11 km südwestlich von Wiesbaden bzw. rd. 11 km westlich der rheinland-pfälzischen Landeshauptstadt Mainz. Eltville beherbergt rd. 17.100 Einwohner (Stand: 31.12.2022), ist Teil der Metropolregion Frankfurt/Rhein-Main und übernimmt innerhalb der Planungsregion Südhessen die Funktion eines Mittelzentrums. Darüber hinaus verläuft der Rhein südlich von Eltville.

Das Statistische Bundesamt gibt zum Stichtag 30.06.2022 für Eltville insgesamt ca. 6.600 sozialversicherungspflichtig Beschäftigte am Wohnort bzw. rd. 6.400 sozialversicherungspflichtig Beschäftigte am Arbeitsort bei einem Pendlersaldo von -192 Personen an. Zum vorgenannten Stichtag wurden 545 ortsansässige Betriebe erfasst. Die Wirtschaftsstruktur von Eltville wird dabei maßgeblich vom Branchencluster Tourismus & Gastronomie sowie von der Agrarwirtschaft geprägt.

Die Arbeitslosenquote beträgt nach der Bundesagentur für Arbeit im Rheingau-Taunus-Kreis derzeit 4,7 % (zum Vergleich: Hessen: 5,2 % und Deutschland: 5,7 %, Stand: März 2023). Die statistischen Ämter des Bundes und der Länder veröffentlichen aktuell einen Kaufkraftindex von 112,4 Punkten für den Rheingau-Taunus-Kreis, welcher über dem bundesweiten Durchschnittsniveau von 100 Punkten liegt.



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

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

ST.-NR. 037 802 600 59

Im Rahmen der Kommunentypisierung der Bertelsmann Stiftung wird Eltville als wohlhabende Gemeinde im Umfeld eines Wirtschaftszentrums (Demographietyp 10) klassifiziert. Laut der aktuellen Ausgabe des Prognos Zukunftsatlas werden dem Makrostandort leichte Zukunftschancen attestiert. Hinsichtlich des lokalen Wohnungsmarkts liegt eine angespannte Situation mit durchschnittlicher Wohnungsbaulücke vor. Im zusammenfassenden Standortranking belegt der Rheingau-Taunus-Kreis den 128. Rang von insgesamt 400 Rängen.

Mikrolage

Das Bewertungsobjekt befindet sich im Stadtteil 'Erbach', ca. 2,5 km westlich des Stadtzentrums der Kernstadt Eltville in einem Wohngebiet. Die Umgebungsbebauung zeichnet sich entsprechend der Lage in einem Wohngebiet überwiegend durch wohnwirtschaftlich genutzte Objekte in offener Bauweise aus. Der Objektstandort ist nur von geringen Lärmimmissionen geprägt, was unter Berücksichtigung der vorliegenden Objektart einen neutralen Standortfaktor darstellt. In einem Umkreis von ca. 2 km um das Bewertungsobjekt sind neben diversen Lebensmittelmarkten auch einige Restaurants vorhanden. Der periodische Bedarf kann somit in der näheren Umgebung gedeckt werden.

Weiterhin verfügt Eltville über alle gängigen Schularten und neben der vollständigen Deckung des aperiodischen Bedarfs ist auch die ärztliche Primärversorgung vor Ort gegeben.

Bedingt durch die Nähe zum Rhein und zum Taunus existieren ausreichende Naherholungsmöglichkeiten im Umfeld der Immobilie.

Die Parkplatzsituation im öffentlichen Straßenraum ist aufgrund der Lage in einer Wohnsammelstraße sowie der Stadtrandlage entspannt. Das Bewertungsobjekt verfügt darüber hinaus über einen zugehörigen Garagenstellplatz.

Gemäß Wohnlagenkarte des iib Instituts wird der Objektstandort als 'mittlere Wohnlage' klassifiziert, was auch dem gutachterlichen Eindruck vor Ort entspricht.

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

Demografische Entwicklung

Gemäß dem Wirtschaftsförderungsinstitut Hessen wird für Eltville bis zum Jahr 2035 ein marginales Bevölkerungsdefizit in Höhe von 0,1 % im Vergleich zum Indexjahr 2017 prognostiziert.

Unter Berücksichtigung der Prognose für die Stadt Eltville ist davon auszugehen, dass die Nachfrage nach Wohnhäusern und Wohnungen geringfügig zunehmen wird.



von der IHK WIESBADEN
 öffentlich bestellter
 und vereidigter
 Sachverständiger für
 die Bewertung von
 bebauten und
 unbebauten
 Grundstücken.

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

ST.-NR. 037 802 600 59

Verkehrslage

Die Stadt Eltville und der Stadtteil Erbach sind über die Bundesstraße B42 sowie über die Autobahn A66 an das Individualverkehrsnetz angeschlossen. Die vom Objektstandort ausgehend nächstgelegene Auffahrt zur vorgenannten Autobahn liegt rd. 9,2 km nordöstlich (Straßenentfernung) bei der Anschlussstelle 'Wiesbaden-Frauenstein'. Sowohl die Bushaltestelle 'Marktplatz' als auch der stadteigene Bahnhof 'Erbach (Rheingau)' mit Regionalzuganbindung befinden sich jeweils in fußläufiger Entfernung und bieten über die hier verkehrenden Transportmittel u.a. weiterführende Verbindungen zu den umliegenden Ortschaften. Die Distanzen zu den nächstgelegenen überregionalen Verkehrsknotenpunkten des öffentlichen Personenverkehrs betragen ca. 17 km zum IC(E)-Bahnhof 'Wiesbaden Hbf' bzw. rd. 42 km zum internationalen Verkehrsflughafen 'Frankfurt am Main'. Unter Berücksichtigung der genannten Faktoren liegt somit eine gute Verkehrsinfrastruktur vor.

Infrastruktur

Alle Einrichtungen der öffentlichen und privaten Infrastruktur sind überwiegend in der Kernstadt von Eltville und in der Ortsmitte des Stadtteils Erbach fußläufig vorhanden.

Der Stadt Eltville hat auch unter Berücksichtigung der Entfernung in das Rhein-Main-Gebiet eine gute Infrastruktur.

Nachbarschaftsbebauung

Die Bebauung der Nachbargrundstücke wurde mit 1- und 2-geschossigen Wohnhäusern vollzogen. Bei offener Bauweise verfügen die umliegenden Grundstücke über vergleichsweise angemessene Flächen an Außenanlagen.

Immissionen

Von der an dem Grundstück vorbeiführenden Hallgarter Straße gehen tagsüber und nachts vergleichsweise normale Lärmbelastungen des innerstädtischen Anliegerverkehrs der umliegenden Grundstücke aus.

Weitere wesentliche erwähnenswerte Immissionen waren während der Objektbesichtigung nicht feststellbar.

Lagequalität

Die Lagequalität findet unter Beachtung der Lage, des Umfeldes in einem Wohngebiet und der guten Infrastruktur eine „gute“ Bewertung.

3.2 Beschaffenheitsmerkmale

Größe

Größe des Grundstücks **A = 597 m²**

Zuschnitt

Grundstück in Mittellage

Abmessungen: Straßenfront ca. 18 Meter

Grundstückstiefe ca. 32 Meter

Form: Rechteckige Grundstücksgestalt.



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

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

ST.-NR. 037 802 600 59

Oberflächengestaltung

Das Grundstück liegt auf einem annähernd ebenen Gelände. Die geringen Höhenunterschiede wurden durch die vorhandene Bebauung ausgeglichen. Der nicht überbaute Bereich des Bewertungsgrundstücks wurde befestigt und in einfacher Weise gärtnerisch gestaltet.

Grenzverhältnisse

Aus der Liegenschaftskarte ist keine Überbauung der angrenzenden Grundstücke ersichtlich. Es wird unterstellt, dass die erforderlichen Grenzabstände eingehalten werden. Mit einem Befreiungsbescheid Reg. Nr. 1747/1972 vom 04.12.1972 wurde eine Befreiung wegen des nicht eingehaltenen Mindestgrenzabstands von 2,50 m an der östlichen Grundstücksgrenze erteilt. Die Garage wurde in Grenzbebauung errichtet.

Erschließungsanlagen

Die Hallgarter Straße ist eine voll ausgebauten öffentliche Wohnsammelstraße für den innerstädtischen Anliegerverkehr mit beidseitigen Gehwegen. Der Zugang zu dem Grundstück und dem Wohnhaus erfolgt direkt von der Hallgarter Straße.

Anlagen zur Ver- und Entsorgung

Es wird unterstellt, dass die erforderlichen Anschlüsse der öffentlichen Ver- und Entsorgung vorhanden sind.

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, Fremdablagerungen, Versickerungen im Erdreich, Kontaminationen durch Zerstörung bzw. schadhafter unterirdischer Leitungssysteme und Tanks, Verfüllungen und Aufhaltungen) sind in dieser Wertermittlung nicht berücksichtigt.

Resultierend wird für diese Wertermittlung unterstellt, dass keine besonderen wertbeeinflussenden Boden- und Baugrundverhältnisse, insbesondere keine Kontaminationen, vorliegen.

3.4 Baurechtlicher Zustand und planungsrechtliche Gegebenheiten (nur auszugswise)

Entwicklungszustand

Qualitätsstufe: Baureifes Land.
Das Grundstück ist bebaut.

Art und Maß der zulässigen baulichen Nutzung

Flächennutzungsplan:

Entsprechend dem rechtsverbindlichen Flächennutzungsplan der Stadt Eltville liegt das Bewertungsgrundstück im Bereich einer Wohnbaufläche (W).



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

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

ST.-NR. 037 802 600 59



DIPL.-ING
THOMAS
AUGUSTINI

CHARTERED SURVEYOR

Bebauungsplan:

Das Bewertungsgrundstück liegt im Geltungsbereich des rechtsverbindlichen Bebauungsplans „Hallgartener Straße in Erbach/Rhg.“. Für den Bereich des Bewertungsobjekts trifft der Bebauungsplan folgende Festsetzungen:

WA = Allgemeines Wohngebiet

GRZ = 0,4 (Grundflächenzahl)

GFZ= 0,8 (Geschossflächenzahl)

II = 2 Vollgeschosse

Einzel- und Doppelhäuser zulässig

Art und Maß der tatsächlichen baulichen Nutzung

In den Bauantragsunterlagen war kein Nachweis über das Maß der baulichen Nutzung zu entnehmen. Für das 597 m² große Grundstück ergibt sich grob überschlägig berechnet das folgende Maß der baulichen Nutzung ermittelt:

Wohnhaus mit einer baulichen Grundfläche (ohne Terrasse)

(§ 19 BauNVO) von GR = ca. 126 und einer Geschoßfläche

(§ 20 BauNVO) von GF = ca. 252 m² somit

Grundflächenzahl: GRZ = 0,21

Geschoßflächenzahl: GFZ = 0,42

Es wird unterstellt, dass das Dachgeschoss kein Vollgeschoss ist.



von der IHK WIESBADEN
öffentliche bestellter
und vereidigter
sachverständiger für
die bewertung von
bebauteN und
unbebauteN
grundstücken.

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

ST.-NR. 037 802 600 59

4

Beschreibung der baulichen Anlagen

Die Beschreibung bezieht sich auf das auf dem Bewertungsgrundstück errichtete Wohnhaus. Die Angaben erfolgen entsprechend den Feststellungen während des Ortstermins und der Besichtigung von außen sowie den aus den vorliegenden Bauantragsunterlagen entnommenen Grundrissen und einer Baubeschreibung oder unter baujahrestypischen Annahmen.

4.1 Gebäude

4.1.1 Art, Baujahr, Nutzung

Art

Freistehendes 2-geschossiges Wohnhaus, voll unterkellert mit ausgebautem Dachgeschoss in Satteldachkonstruktion.

Baujahr

Mit Bauschein Nr. 1394/1972 vom 11.12.1972 wurde durch die Bauaufsichtsbehörde des Landkreis Rheingau die „Errichtung eines Zweifamilienhauses mit Garage und Einbau einer Ölheizungsanlage mit Heizöllagertank 12.000 l“ genehmigt.

Mit Baugenehmigung Nr. 407/78 vom 26.06.1978 wurde für den „Ausbau des Dachgeschosses“ die bauamtliche Genehmigung erteilt.

Unter Berücksichtigung der aus den Baugenehmigungsunterlagen entnommenen Angaben wird unterstellt, dass das Wohnhaus im Jahr 1975 fertiggestellt wurde und der Ausbau des Dachgeschosses im Jahr 1978 erfolgte. In dem vorliegenden Gutachten wird als Baujahr und das Jahr der Bezugsfertigkeit das Jahr **1975** in Ansatz gebracht.

Weitere wesentliche Baumaßnahmen wurden in der Vergangenheit nicht genehmigt.

In dem vorliegenden Gutachten wird weiterhin unterstellt, dass in der Vergangenheit die notwendigen Unterhaltungsmaßnahmen durchgeführt wurden. Wesentliche die wirtschaftliche Restnutzungsdauer verlängernde Modernisierungsmaßnahmen sind nicht bekannt.

Nutzung

Kellergeschoss: 4 Kellerräume, Heizungskeller und Heizöllagerraum, Flur

Erdgeschoss: 3 Zimmer, Küche, Bad, WC, Abstellraum und Flur

Obergeschoss: 3 Zimmer, Küche, Bad, WC, Abstellraum und Flur, Balkon

Dachgeschoss: 3 Zimmer, Küche, Bad, WC, Abstellraum und Flur

4.1.2 Bauzahlen

Brutto-Grundfläche

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

Gem. Anlage:

Brutto-Grundfläche (BGF) = ca. 504,20 m²

DIPL.-ING
THOMAS
AUGUSTINI

CHARTERED SURVEYOR



von der IHK WIESBADEN
öffentliche bestellter
und vereidigter
sachverständiger für
die bewertung von
bebaute und
unbebaute
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

Wohn- und Nutzflächen (nur mietfähig)

Die Wohnflächen der Wohnungen im Erd- und Obergeschoss werden entsprechend der in der Anlage beigefügten Wohn- und Nutzflächenberechnung vom 21.07.1972 nach überschlägiger Plausibilitätskontrolle in Ansatz gebracht. Die Wohnflächen der Wohnung im Dachgeschoß werden entsprechend den Angaben zu der Wohnfläche in dem vorliegenden Grundriss berücksichtigt.

Die Berechnungen können teilweise von den diesbezüglichen Vorschriften (DIN 277; II. BV, WoFIV) abweichen, sie sind deshalb nur als Grundlage dieses Gutachtens verwendbar.

Wohnfläche Erdgeschoß: ca. 92,27 m²

Wohnfläche Obergeschoß: ca. 92,27 m²

Wohnfläche Dachgeschoß: ca. 84,89 m²

Wohnfläche gesamt: ca. 269,43 m²

Über die im Kellergeschoß gelegenen Räume stehen keine Angaben zur Nutzfläche zur Verfügung.

4.1.3 Rohbau und Fassade

Die Angaben erfolgen entsprechend einer vorliegenden Baubeschreibung und den möglichen Feststellungen im Rahmen der Objektbesichtigung.

Fundamente, Wände, Decken

Fundamente: Beton-Streifenfundament und Betonbodenplatte

Außenwände: Kellergeschoß und Obergeschosse aus Mauerwerk

Innenwände: Tragende und nicht tragende Wände aus Mauerwerk.

Decken: Stahlbetondecken über allen Geschossen

Treppen

Zweiläufige Geschossttreppen vom Keller- zum Dachgeschoß.

Dach

Satteldach mit Kunstschiefer (Eternit) eingedeckt. Regenrinnen und Regenfallrohre aus Zinkblech. Dachaufbauten mit Kunstschiefer verkleidet. Kamin aus Klinkermauerwerk.

Fassade

Fassade mit Rauputz, Treppenhausbereich mit Spaltklinker verbunden. Sockel verputzt und gestrichen.

Gebäudeeingang

Der Zugang zu dem Wohnhaus erfolgt direkt von der Hallgarter Straße. Eingangstür aus Kunststoff mit Glasausschnitten. Klingelanlage sowie Briefkästen im Eingangsbereich.

4.1.4 Ausbau

Heizung

Es wird unterstellt, dass das Wohnhaus über ein Öl-Zentralheizung (Baujahr 1986) beheizt wird. In den Wohnungen erfolgt die Beheizung über Stahlradiatoren oder Plattenheizkörper.



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

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

ST.-NR. 037 802 600 59

Mögliche immissionsschutzrechtliche Auflagen wurden nicht geprüft und sind nicht bekannt.

Warmwasserbereitung

Zentrale Warmwasserversorgung über die Heizungsanlage.

Sanitäre Einrichtungen

Das Wohnhaus verfügt über die folgenden Sanitärräume:

Erdgeschoss: Bad mit eingebauter Badewanne und/oder Dusche und Waschbecken.

WC mit WC-Anlage und Waschbecken.

Obergeschoss: Bad mit eingebauter Badewanne und/oder Dusche und Waschbecken.

WC mit WC-Anlage und Waschbecken.

Dachgeschoss: Bad mit eingebauter Badewanne und/oder Dusche, WC-Anlage und Waschbecken.

WC mit WC-Anlage und Waschbecken.

Versorgungsleitungen

Versorgungsleitungen in den Kellerräumen auf Putz verlegt. Im Erd- und den Obergeschossen unter Putz oder in Versorgungsschächten verlegt.

Dem Standard des Baujahres entsprechende Elektroinstallation mit normaler Anzahl an Schaltern und Steckdosen.

Antenne/ Kabelanschluss

Annahme: Versorgung erfolgt über einen Kabelanschluss.

Fenster

Kunststofffenster mit Isolierverglasung, Rollläden aus Kunststoff.

Fensterbänke außen aus Betonwerkstein.

Türen

Röhrenspantüren in Holz- oder Stahlzargen.

Bodenbeläge, Wand- und Deckenbekleidungen

(Die Beschreibung erfolgt unter baujahrestypischen Annahmen. Die Ausstattung wird für alle Wohnungen als vergleichbar unterstellt)

Wohn- und Schlafzimmer:

Bodenbelag: Parkett, Laminat, PVC oder Teppichboden

Wandbekleidung: Tapeten oder Rauhfaser tapeten gestrichen

Deckenbekleidung: Rauhfaser tapeten oder Putzflächen gestrichen

Küche:

Bodenbelag: Fliesen oder PVC

Wandbekleidung: Fliesenspiegel im Bereich der Küchenzeile. Darüber Rauhfaser tapeten oder Putzflächengestrichen

Deckenbekleidung: Rauhfaser tapeten oder Putzflächen gestrichen



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

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

ST.-NR. 037 802 600 59

Bad/Gäste-WC:
 Bodenbelag: Fliesen
 Wandbekleidung: Wandflächen gefliest
 Deckenbekleidung: Putzflächen gestrichen

Kellerräume:
 Bodenbelag: Fliesen oder Anstrich
 Wandbekleidung: Putzflächen gestrichen
 Deckenbekleidung: Putzflächen gestrichen

Einbaumöbel und Einrichtungsgegenstände

In der Bewertung werden keine Einbaumöbel und Einrichtungsgegenstände berücksichtigt.

4.1.5 Grundrissgestaltung

Die Wohnungen des Wohnhauses haben eine zweckmäßige Grundrissgestaltung. In den Wohnungen sind keine „gefangenen Räume“ vorhanden. Aus der Grundrissgestaltung ergeben sich keine Ansätze für eine wirtschaftliche Wertminderung.

4.1.6 Belichtungs- und Belüftungsverhältnisse

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

Eine möglicherweise vorhandene Terrasse im Erdgeschoss und der Balkon im Obergeschoss liegen auf der Südwestseite des Hauses.

4.1.7 Besondere Bauteile

Für das Wohnhaus werden die folgenden besonderen Bauteile berücksichtigt:

- Dachaufbauten im Dachgeschoss
- Balkon im Obergeschoss
- Eingangsüberdachung

4.1.8 Besondere Betriebseinrichtungen

Für das Wohnhaus wird als besondere Betriebseinrichtung in dem Gutachten berücksichtigt:

- Heizöltank Fassungsvermögen 12.000 Liter

4.2 Energetische Eigenschaften

Im Rahmen der Bearbeitung des vorliegenden Gutachtens standen keine Informationen über die energetischen Eigenschaften des Gebäudes zur Verfügung. Ein Energieausweis für Wohngebäude gemäß den §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) existiert nicht.

Das Gebäudeenergiegesetz (GEG) schreibt eine Austauschpflicht für Öl- und Gasheizungen vor, die über 30 Jahre alt sind. Stand 2022 müssen **alte Gas- oder Ölheizungen ausgetauscht werden, wenn das Baujahr 1992 und älter ist.**



von der IHK WIESBADEN
 öffentlich bestellter
 und vereidigter
 Sachverständiger für
 die Bewertung von
 bebauten und
 unbebauten
 Grundstücken.

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

ST.-NR. 037 802 600 59

In dem vorliegenden Gutachten werden unter der Annahme eines Eigentümerwechsels Kosten für einen Erneuerung der Heizungsanlage berücksichtigt und grob überschlägig geschätzt. Inwieweit zusätzliche Maßnahmen im Zusammenhang mit der Erneuerung der Heizungsanlage erforderlich sind, wurde im Rahmen der Bearbeitung des vorliegenden Gutachtens nicht geprüft und werden nicht berücksichtigt.

4.3 PKW-Stellplätze/ Garage

Auf dem Grundstück wurde eine Einzelgarage in herkömmlicher Massivbauweise (mit Anbau) errichtet. Es wird unterstellt, dass von Seiten der Stadt Eltville keine Auflagen bezüglich der Stellplätze bestehen.

4.4 Außenanlagen einschl. sonstiger Anlagen

Der Zugangsbereich wurde mit Betonverbundsteinpflaster befestigt. Die Abgrenzung entlang der öffentlichen Grenze wurde mit einer flachen Mauer mit Klinkermauerwerk hergestellt. Die nicht überbaute und befestigte Außenanlage wurde in einfacher Weise gärtnerisch gestaltet.

4.5 Baulicher Zustand

Entsprechend den von außen möglichen Feststellungen während des Ortstermins wird unterstellt, dass sich das Wohnhaus in einem dem Objektaalter entsprechenden normal abgenutzten baulichen Zustand ohne einen wesentlichen Unterhaltungsstau befindet. Mögliche Bauschäden oder Baumängel waren im Rahmen der Besichtigung von außen nicht feststellbar.

Es wird unterstellt, dass sich die Wohnungen in einem normalen Renovierungszustand befinden

4.6 Nebengebäude

Einzelgarage in Massivbauweis
 1-geschossiges Gebäude, nicht unterkellert,
 Flachdach bituminös eingedichtet
 Baujahr ca. 1975
 Fassade mit Rauputz
 Brutto-Grundfläche BGF = ca. 23,78 m²
 (anhand des Grundrisses ermittelt)

4.7 Gesamtbeurteilung

Das Wohnhaus eignet sich unter Berücksichtigung der Lage und der unterstellten Ausstattung für eine Wohnnutzung. Es wird unterstellt, dass sich das Wohnhaus in einem altersbedingt normalen baulichen Zustand befindet. Zur nachhaltigen Nutzung erforderliche wesentliche Unterhaltungsmaßnahmen sind nicht bekannt.

Eine Verwertung erscheint unter Berücksichtigung der Lage, der dem Baujahr entsprechenden Ausstattung und unter Berücksichtigung der Nachfrage nach Dreifamilienwohnhäusern am örtlichen Immobilienmarkt in einem angemessenen Verkaufszeitraum möglich.



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

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

ST.-NR. 037 802 600 59

5 Verfahrenswahl mit Begründung

Entsprechend den Gepflogenheiten im gewöhnlichen Geschäftsverkehr und der sonstigen Umstände dieses Einzelfalls, insbesondere der Eignung der zur Verfügung stehenden Daten (vgl. § 6 Abs. 1 Satz 2 ImmoWertV 21) ist der Verkehrswert von Grundstücken mit der Nutzbarkeit des Bewertungsobjekts vorrangig mit Hilfe des **Ertragswertverfahrens** (gem. §§ 27 – 34 ImmoWertV 21) zu ermitteln, weil bei der Kaufpreisbildung der marktüblich erzielbare Ertrag im Vordergrund steht.

Der vorläufige Ertragswert ergibt sich als Summe aus dem Bodenwert, des Reinertrags, der Restnutzungsdauer und des objektspezifisch angepassten Liegenschaftszinssatzes.

Zusätzlich wird eine **Sachwertermittlung** durchgeführt; das Ergebnis wird unterstützend für die Ermittlung des Verkehrswerts (auch zur Beurteilung der Nachhaltigkeit des Werts der baulichen Substanz) herangezogen.

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

Der **Bodenwert** ist jeweils getrennt vom Wert der baulichen und sonstigen Anlagen bzw. vom Ertragswert der baulichen Anlagen i. d. R. auf der Grundlage von Vergleichskaufpreisen im Vergleichswertverfahren (vgl. § 40 Abs. 1 ImmoWertV 21) so zu ermitteln, wie er sich ergeben würde, wenn das Grundstück unbebaut wäre.

Liegen jedoch geeignete Bodenrichtwerte vor, so können diese zur Bodenwertermittlung herangezogen werden (vgl. § 40 Abs. 2 ImmoWertV 21). Der Bodenrichtwert ist der durchschnittliche Lagewert des Bodens für eine Mehrheit von Grundstücken, die zu einer Bodenrichtwertzone zusammengefasst werden, für die im Wesentlichen gleiche Nutzungs- und Wertverhältnisse vorliegen. Er ist bezogen auf den Quadratmeter Grundstücksfläche.

Der veröffentlichte Bodenrichtwert wurde bezüglich seiner absoluten Höhe auf Plausibilität überprüft und als zutreffend beurteilt. Die nachstehende Bodenwertermittlung erfolgt deshalb auf der Grundlage des Bodenrichtwerts. Abweichungen des Bewertungsgrundstücks von dem Richtwertgrundstück in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen – wie Erschließungszustand, beitragsrechtlicher Zustand, Lagemerkmale, Art und Maß der baulichen oder sonstigen Nutzung, Bodenbeschaffenheit, Grundstückszuschnitt – sind durch entsprechende Anpassungen des Bodenrichtwerts berücksichtigt.



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

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

ST.-NR. 037 802 600 59

Sowohl bei der Ertragswert- als auch bei der Sachwertermittlung sind alle, das Bewertungsgrundstück betreffenden besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale sachgemäß zu berücksichtigen. Dazu zählen:

- besondere Ertragsverhältnisse (z. B. Abweichungen von der marktüblich erzielbaren Miete),
- Baumängel und Bauschäden,
- grundstücksbezogene Rechte und Belastungen,
- Nutzung des Grundstücks für Werbezwecke und
- Abweichungen in der Grundstücksgröße, insbesondere wenn Teilflächen selbstständig verwertbar sind.

6 Ermittlung des Bodenwertes

Die Ermittlung erfolgt nach dem Vergleichswertverfahren entsprechend § 13 f, ImmoWertV 21. Grundlagen für die Ermittlung des Bodenwertes eines bebauten Grundstücks sind:

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

6.1 Bodenrichtwert (§ 196 BauGB)

Der Gutachterausschuss für Immobilienwerte (§§ 192 ff. BauGB) für den Bereich des Rheingau-Taunus-Kreises hat zum **Stichtag 01.01.2022** als Bodenrichtwert für das Gebiet der Stadt Eltville und den Stadtteil Erbach, für die Bodenrichtwertzone Nr. 2, in der das Bewertungsobjekt liegt, festgestellt:

480,00 €/m² ebf

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

Entwicklungszustand = "Baureifes Land"

Nutzungsart = Wohnbaufläche

Fläche des

Richtwertgrundstücks = 550 m²

Beitrags- und abgabe-

rechtlicher Zustand = erschließungsbeitragsfrei



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

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

ST.-NR. 037 802 600 59

6.2 Abweichungen vom Bodenrichtwert

Eine Bodenwertänderung vom 01.01.2022 bis zum Wertermittlungsstichtag ist nicht erkennbar. Das Bewertungsobjekt ist in bebautem Zustand. Die umliegenden Grundstücke stimmen bezüglich ihrer Lage, Entwicklungszustand, planungsrechtlichen Gegebenheiten, Erschließungszustand und auch dem Verhältnis der Grundstücksgrößen weitestgehend mit dem Bewertungsobjekt überein.

Grundstücksgestalt (Zuschnitt, Form)

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

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

Das Bewertungsgrundstück hat einen annähernd rechteckigen Grundriss und befindet sich im bebauten Zustand. Unter Berücksichtigung der annähernd rechteckigen Grundstücksgestalt und der offenen Bauweise ergibt sich kein Nachteil aus der Grundstücksgestalt des Bewertungsgrundstücks.

Grundstücksgröße

Der Bodenrichtwert bezieht sich auf eine Grundstücksgröße von 550 m². Das Bewertungsgrundstück hat eine Größe von 597 m².

Der Bodenrichtwert wird an die Größe des Bewertungsgrundstücks angepasst.

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.

Von dem Gutachterausschuss für Immobilienwerte für den Bereich des Rheingau-Taunus-Kreises wurden in dem Immobilienmarktbericht 2023 Umrechnungskoeffizienten zur Berücksichtigung der Abweichung von der Grundstücksgröße ermittelt.

Für das Richtwertgrundstück mit einer Größe von 550 m² wird ein Umrechnungskoeffizient von 0,99 und für das Bewertungsgrundstück mit einer Größe von 597 m² beträgt der Flächenumrechnungskoeffizient 0,98. Danach ermittelt sich der an die Größe des Bewertungsgrundstücks angepasste Bodenrichtwert wie folgt:

$$480,00 \text{ €/m}^2 \times (0,98/0,99) = \text{rd. } 475,00 \text{ €/m}^2$$



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

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

ST.-NR. 037 802 600 59

6.3 Bodenwert im bebauten Zustand

Der Bodenwert des bebauten Bewertungsgrundstücks abgeleitet aus dem an den Wertermittlungsstichtag und an die Größe des Bewertungsgrundstücks angepasste Bodenrichtwert ergibt sich wie folgt:

$$\begin{array}{lcl}
 597 \text{ m}^2 \times 475,00 \text{ €/m}^2 & = & 283.575,00 \text{ €} \\
 \text{Bodenwert} & = & 283.575,00 \text{ €} \\
 \text{Bodenwert gerundet} & = & \underline{\underline{284.000,00 \text{ €}}}
 \end{array}$$

7

Ermittlung des Ertragswertes (§§ 27 - 34 ImmoWertV 21)

Das Modell für die Ermittlung des Ertragswerts ist in den §§ 27 – 34 ImmoWertV 21 beschrieben.

Die Ermittlung des Ertragswerts basiert auf den marktüblich erzielbaren jährlichen Erträgen (insbesondere Mieten und Pachten) aus dem Grundstück. Die Summe aller Erträge wird als **Rohertrag** bezeichnet. Maßgeblich für den vorläufigen (Ertrags)Wert des Grundstücks ist jedoch der **Reinertrag**. Der Reinertrag ermittelt sich als Rohertrag abzüglich der Aufwendungen, die der Eigentümer für die Bewirtschaftung einschließlich Erhaltung des Grundstücks aufwenden muss (**Bewirtschaftungskosten**).

Das Ertragswertverfahren fußt auf der Überlegung, dass der dem Grundstückseigentümer verbleibende Reinertrag aus dem Grundstück die Verzinsung des Grundstückswerts (bzw. des dafür gezahlten Kaufpreises) darstellt. Deshalb wird der Ertragswert als **Rentenbarwert** durch Kapitalisierung des Reinertrags bestimmt.

Hierbei ist zu beachten, dass der Reinertrag für ein bebautes Grundstück sowohl die Verzinsung für den Grund und Boden als auch für die auf dem Grundstück vorhandenen baulichen (insbesondere Gebäude) und sonstigen Anlagen (z. B. Anpflanzungen) darstellt. Der Grund und Boden gilt grundsätzlich als unvergänglich (bzw. unzerstörbar). Dagegen ist die (wirtschaftliche) **Restnutzungsdauer** der baulichen und sonstigen Anlagen zeitlich begrenzt.

Der **Bodenwert** ist getrennt vom Wert der Gebäude und Außenanlagen i. d. R. im Vergleichswertverfahren (vgl. § 40 Abs. 1 ImmoWertV 21) grundsätzlich so zu ermitteln, wie er sich ergeben würde, wenn das Grundstück unbebaut wäre.

Der auf den Bodenwert entfallende Reinertragsanteil wird durch Multiplikation des Bodenwerts mit dem **Liegenschaftszinssatz** bestimmt. (Der Bodenertragsanteil stellt somit die ewige Rentenrate des Bodenwerts dar.)

Der auf die baulichen Anlagen entfallende Reinertragsanteil ergibt sich als Differenz „(Gesamt)Reinertrag des Grundstücks“ abzüglich „Reinertragsanteil des Grund und Bodens“.

Der vorläufige **Ertragswert der baulichen Anlagen** wird durch Kapitalisierung (d. h. Zeitrentenbarwertberechnung) des (Rein)Ertragsanteils der baulichen und sonstigen Anlagen unter Verwendung des Liegenschaftszinssatzes und der Restnutzungsdauer ermittelt.

Der vorläufige Ertragswert setzt sich aus der Summe von „Bodenwert“ und „vorläufigem Ertragswert der baulichen Anlagen“ zusammen.



von der IHK WIESBADEN
 öffentlich bestellter
 und vereidigter
 Sachverständiger für
 die Bewertung von
 bebaute und
 unbebaute
 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

Ggf. bestehende **besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale**, die bei der Ermittlung des vorläufigen Ertragswerts nicht berücksichtigt wurden, sind bei der Ableitung des Ertragswerts aus dem vorläufigen Ertragswert sachgemäß zu berücksichtigen.

Das **Ertragswertverfahren** stellt insbesondere durch Verwendung des aus Kaufpreisen abgeleiteten Liegenschaftszinssatzes **einen Kaufpreisvergleich** im Wesentlichen auf der Grundlage des marktüblich erzielbaren Grundstücksreinertrages dar.

Entsprechend der in der Anlage beigefügten Wohnflächenberechnung und den im Rahmen der Objektbesichtigung erhaltenen Angaben zu den Wohnflächen hat das Mehrfamilienwohnhaus eine vermietbare Wohnfläche von ca. **269,43 m²**.

7.1 Alter, Gesamt- und Restnutzungsdauer (§ 4 i. V. m. § 12 Abs. 5 ImmoWertV 21)

Die Gesamtnutzungsdauer (GND) bezeichnet die Anzahl der Jahre, in denen eine bauliche Anlage bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung vom Baujahr an gerechnet üblicherweise wirtschaftlich genutzt werden kann. Sie ergibt sich aus der Art der baulichen Anlage und den den Wertermittlungsdaten zugrunde liegenden Modell.

Dabei wurde darauf geachtet, dass dasselbe Bestimmungsmodell verwendet wurde, das auch der Ableitung der Liegenschaftszinssätze zugrunde liegt. Die GND wird als gewichteter Mittelwert aus den für die gewählte Gebäudeart und den Standards tabellierten üblichen Gesamtnutzungsdauern bestimmt. Die relativen Gebäudeanteile für die Gewichtung der GND wurden auf der Grundlage der diesbezüglichen Angaben in den Standard-Tabellen bzw. Bauteiltabellen geschätzt.

Gewichtung der standardbezogenen GND für das Einfamilienhaus

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

Standard	1	2	3	4	5
relativer Anteil [%]	0,0	69,0	31,0	0,0	0,0

Die standardbezogene Gesamtnutzungsdauer bei einem Gebäudestandard von 2,3 beträgt rd. 66 Jahre.

Aus Gründen der Modellkonformität mit den vom Gutachterausschuss für Immobilienwerte bei der Ermittlung der wertrelevanten Daten in Ansatz gebrachten Gesamtnutzungsdauer, wird für im Rahmen des vorliegenden Gutachtens der Wertermittlung des Bewertungsobjekt eine Gesamtnutzungsdauer von **70 Jahren** zugrunde gelegt.



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

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

ST.-NR. 037 802 600 59

Die Restnutzungsdauer bezeichnet gemäß § 4 Abs. 3 ImmoWertV 21 die Anzahl der Jahre in denen die Anlage bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung voraussichtlich wirtschaftlich genutzt werden kann. Der Restnutzungsdauer wird in erster Näherung die Differenz aus 'üblicher Gesamtnutzungsdauer' abzüglich 'tatsächlichem Lebensalter am Wertermittlungsstichtag' zugrunde gelegt.

Diese wird allerdings dann verlängert (d. h. das Gebäude fiktiv verjüngt), wenn beim Bewertungsobjekt wesentliche Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt wurden oder in den Wertermittlungsansätzen unmittelbar erforderliche Arbeiten zur Beseitigung des Unterhaltungsstaus sowie zur Modernisierung in der Wertermittlung als bereits durchgeführt unterstellt werden.

Entsprechend den vorliegenden Informationen wird unterstellt, dass zur nachhaltigen Nutzung des Wohnhauses die überalte Heizungsanlage im Rahmen eines möglichen Eigentümerwechsels erneuert werden muss.

Zur Ermittlung der modifizierten Restnutzungsdauer wird die wesentlichen Modernisierungen zunächst in ein Punktraster (Punktrastermethode nach „ImmoWertV21“) eingeordnet.

Hieraus ergeben sich 2 Modernisierungspunkte (von max. 20 Punkten).

Diese wurden wie folgt ermittelt:

Modernisierungsmaßnahmen (vorrangig in den letzten 15 Jahren)	Maximale Punkte	Tatsächliche Punkte	
		Durchgeführte Maßnahmen	Unterstellte Maßnahmen
Modernisierung der Heizungsanlage	2	0,0	2,0
Summe		0,0	2,0

Ausgehend von den 2 Modernisierungspunkten, ist dem Gebäude der Modernisierungsgrad „kleine Modernisierungen im Rahmen der Instandhaltung“ zuzuordnen.

In Abhängigkeit von:

- der üblichen Gesamtnutzungsdauer (70 Jahre) und
- dem („vorläufigen rechnerischen“) Gebäudealter ($2023 - 1975 = 48$ Jahre) ergibt sich eine (vorläufige rechnerische) Restnutzungsdauer von (70 Jahre – 48 Jahre =) 22 Jahren
- und aufgrund des Modernisierungsgrads „kleine Modernisierungen im Rahmen der Instandhaltung“ ergibt sich für das Gebäude eine (modifizierte) Restnutzungsdauer von 23 Jahren.

Aus der üblichen Gesamtnutzungsdauer (70 Jahre) und der (modifizierten) Restnutzungsdauer (23 Jahre) ergibt sich ein fiktives Gebäudealter von (70 Jahre – 23 Jahre =) 47 Jahren. Aus dem fiktiven Gebäudealter ergibt sich zum Wertermittlungsstichtag ein fiktives Baujahr ($2023 - 47$ Jahren =) **1976.**



von der IHK WIESBADEN
öffentliche bestellter
und vereidigter
sachverständiger für
die bewertung von
bebauten und
unbebauten
grundstücken.

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

ST.-NR. 037 802 600 59

Entsprechend der vorstehenden differenzierten Ermittlung werden für das Dreifamilienhaus unter Berücksichtigung der in Ansatz gebrachten Gesamtnutzungsdauer die Wertansätze zur Ermittlung der **wirtschaftlichen Restnutzungsdauer RND** zum Wertermittlungsstichtag wie folgt in Ansatz gebracht:

Dreifamilienhaus fiktives Baujahr **1976**
 Gesamtnutzungsdauer GND 70 Jahre
 Restnutzungsdauer RND 23 Jahre

Garage Baujahr **1975**
 Gesamtnutzungsdauer GND 70 Jahre
 Restnutzungsdauer RND 22 Jahre

7.2 Rohertrag (§ 31 Abs. 2 ImmoWertV 21)

Der Rohertrag umfasst alle bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung und zulässiger Nutzung marktüblich erzielbaren Erträge aus dem Grundstück. Bei der Ermittlung des Rohertrags ist von den üblichen (nachhaltig gesicherten) Einnahmemöglichkeiten des Grundstücks (insbesondere der Gebäude) auszugehen. Als marktüblich erzielbare Erträge können auch die tatsächlichen Erträge zugrunde gelegt werden, wenn diese marktüblich sind.

Weicht die tatsächliche Nutzung von Grundstücken oder Grundstücksteilen von den üblichen, nachhaltig gesicherten Nutzungsmöglichkeiten ab und/oder werden für die tatsächliche Nutzung von Grundstücken oder Grundstücksteilen vom Üblichen abweichende Entgelte erzielt, sind für die Ermittlung des Rohertrags zunächst die für eine übliche Nutzung marktüblich erzielbaren Erträge zugrunde zu legen.

Die Ertragswertermittlung wird auf der Grundlage der nachhaltig erzielbaren Nettokalmtmiete durchgeführt.

Die Nachfrage nach Wohnraum war im Bereich der Stadt Eltville im Zeitraum von Januar 2023 bis Juni 2023 überdurchschnittlich. Die durchschnittliche Quadratmeter-Angebotsmiete lag in dem Beobachtungszeitraum bei 12,01 €/m².

(Datenquelle: ImmobilienScout24, Immobilien Service, Berlin).

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

Größe	Kalmtmiete je m ²	Streuungsintervall (90 %)
< = 30 m ²	-	-
> 30 - 60 m ²	11,33 €	8,04 € - 13,18 €
> 60 - 90 m ²	10,79 €	9,03 € - 15,85 €
> 90 - 120 m ²	13,67 €	9,47 € - 16,64 €
größer 120 m ²	13,73 €	8,39 € - 15,67 €



von der IHK WIESBADEN
 öffentlich bestellter
 und vereidigter
 Sachverständiger für
 die Bewertung von
 bebauten und
 unbebauten
 Grundstücken.

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

ST.-NR. 037 802 600 59

Für die Wohnungen in dem Dreifamilienwohnhaus liegen keine Angaben zu den tatsächlich gemäß Mietvertrag erzielten Nettokalmtmieten vor. Unter Berücksichtigung der Lage, der unterstellten Ausstattung, der Grundrissgestaltung sowie der aktuellen Nachfrage am örtlichen Vermietungsmarkt zum Wertermittlungsstichtag die folgenden marktüblich erzielbaren Nettokalmtmieten in Ansatz gebracht:

lfd. Nr.	Mieteinheit Nutzung/Lage	Fläche (m ²)	Anzahl (Stck.)	marktüblich erzielbare Nettokalmtmiete		
				(€/m ²) bzw. (€/Stck.)	monatlich (€)	jährlich (€)
1	Wohnung EG	92,27		10,50	968,84	11.626,08
2	Wohnung OG	92,27		10,50	968,84	11.626,08
3	Wohnung DG	84,89		10,00	848,90	10.186,80
4	Garage		1,00	60,00	60,00	720,00
		269,43	1,00		2.846,58	34.158,96

Die Ertragswertermittlung wird auf der Grundlage der marktüblich erzielbaren **Nettokalmtmiete** durchgeführt (vgl. § 27 Abs. 1 ImmoWertV 21).

Jahresrohertrag = rd. **34.159,00 €**

(Summe der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokalmtmieten)

7.3 Bewirtschaftungskosten (§ 32 ImmoWertV 21)

Die Bewirtschaftungskosten sind marktüblich entstehende Aufwendungen, die für eine ordnungsgemäße Bewirtschaftung und zulässige Nutzung des Grundstücks (insbesondere der Gebäude) laufend erforderlich sind. Die Bewirtschaftungskosten umfassen die Verwaltungskosten, die Instandhaltungskosten, das Mietausfallwagnis und die Betriebskosten.

Unter dem Mietausfallwagnis ist insbesondere das Risiko einer Ertragsminderung zu verstehen, die durch uneinbringliche Rückstände von Mieten, Pachten und sonstigen Einnahmen oder durch vorübergehenden Leerstand von Raum, der zur Vermietung, Verpachtung oder sonstigen Nutzung bestimmt ist, entsteht. Es umfasst auch das Risiko von uneinbringlichen Kosten einer Rechtsverfolgung auf Zahlung, Aufhebung eines Mietverhältnisses oder Räumung (§ 32 Abs. 4 ImmoWertV 21 und § 29 Satz 1 und 2 II. BV).

Zur Bestimmung des Reinertrags werden vom Rohertrag nur die Bewirtschaftungskosten(anteile) in Abzug gebracht, die vom Eigentümer zu tragen sind, d. h. nicht zusätzlich zum angesetzten Rohertrag auf die Mieter umgelegt werden können.



von der IHK WIESBADEN
öffentlicht bestellter
und vereidigter
sachverständiger für
die bewertung von
bebauten und
unbebauten
grundstücken.

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

ST.-NR. 037 802 600 59

DIPL.-ING
THOMAS
AUGUSTINI

CHARTERED SURVEYOR

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

- Verwaltungskosten (2,7 %)

3 Wohnungen a. 298,00 €/Jahr = 894,00 €

1 Garagenstellplatz = 39,00 €

- Mietausfallwagnis 2 % bezogen auf den Jahresrohertrag
2 % von 34.159,00 € = 683,00 €

- kalkulatorische Instandhaltungskosten (9,9 %)

12,20 €/m² und Jahr x 269,43 m² = 3.287,00 €

1 Garagenstellplatz = 88,00 €

- die Bewirtschaftungskosten betragen = 4.991,00 €
(ca. 14,6 % des Jahresrohertrages von 34.159,00 €).

Bei den Bewirtschaftungskosten werden nur die nicht umlagefähigen Betriebskosten berücksichtigt, i.d.R. sind die Betriebskosten weitgehend auf den Mieter umlagefähig. Die Betriebskosten können nur dann umgelegt werden, wenn die einzelnen Kostenstellen konkret im Mietvertrag aufgeführt sind. In dem vorliegenden Gutachten wird unterstellt, dass sämtliche Betriebskosten auf die Mieter umgelegt werden. Bei den Instandhaltungskosten wird unterstellt, dass die Mieter die Kosten für die Schönheitsreparaturen tragen.

7.4 Jahresreinertrag (§ 31 Abs. 1 ImmoWertV 21)

Der Jahresreinertrag beträgt

34.159,00 € /. 4.991,00 € = 29.168,00 €

Der Liegenschaftszinssatz ist eine Rechengröße im Ertragswertverfahren. Er ist auf der Grundlage geeigneter Kaufpreise und der ihnen entsprechenden Reinerträge für mit dem Bewertungsgrundstück hinsichtlich Nutzung und Bebauung gleichartiger Grundstücke nach den Grundsätzen des Ertragswertverfahrens als Durchschnittswert abgeleitet (vgl. § 21 Abs. 2 ImmoWertV 21). Der Ansatz des (marktkonformen) Liegenschaftszinssatzes für die Wertermittlung im Ertragswertverfahren stellt somit sicher, dass das Ertragswertverfahren ein marktkonformes Ergebnis liefert, d. h. dem Verkehrswert entspricht.

Der Liegenschaftszinssatz ist demzufolge der Marktanzugsfaktor des Ertragswertverfahrens. Durch ihn werden die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt erfasst, soweit diese nicht auf andere Weise berücksichtigt sind.



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

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

ST.-NR. 037 802 600 59

Unter Beachtung der Lage des Objekts, der unterstellten Ausstattung und der daraus resultierenden Nutzungsmöglichkeiten erscheint eine Verwertung möglich. Entsprechend dem allgemein für vergleichbare Objekte in Ansatz gebrachten Liegenschaftszinssatz, mit dem der Verkaufswert vergleichbarer Grundstücke im Durchschnitt marktüblich verzinst wird, lege ich den folgenden Berechnungen auch unter Berücksichtigung der nicht möglichen Besichtigung des Bewertungsgrundstücks und des Wohnhauses einen objektspezifischen Liegenschaftszinssatz von **p = 2,25 %** zugrunde.

Die Angaben des Gutachterausschusses in dem Immobilienmarktbericht 2023 über den Liegenschaftszinssatz wurden berücksichtigt. In dem Immobilienmarktbericht 2023 wurden nach unterschiedlichen durchschnittlichen Bodenrichtwertbereichen regionale Liegenschaftszinssätze und Rohertragsfaktoren für Mehrfamilienhäuser ermittelt. In einem Bodenrichtwertbereich von 400 €/m² bis 599 €/m² wurde ein durchschnittlicher Liegenschaftszinssatz von 1,9 % mit einer Standardabweichung von ± 0,8 und ein Rohertragsfaktor von 25,6 mit einer Standardabweichung von ± 3,2 festgestellt.

Danach ergibt sich der Jahresreinertrag aus dem Bewertungsobjekt wie folgt:

Verzinsungsbetrag des Bodenwertes

$$2,25 \% \text{ von } 283.575,00 \text{ €} \quad = 6.380,00 \text{ €}$$

Reinertragsanteil der baulichen Anlage

$$29.168,00 \text{ €} \quad ./. \quad 6.380,00 \text{ €} \quad = 22.788,00 \text{ €}$$

7.5 Vorläufiger Ertragswert der baulichen und sonstigen Anlagen

Wie zuvor bereits erläutert, wird die wirtschaftliche Restnutzung des Objekts aufgrund des Unterhaltungszustandes mit **RND = 23 Jahre** angesetzt. Bei einem Liegenschaftszinssatz von $p = 2,25 \%$ wird der **Kapitalisierungsfaktor** (gem. § 34 ImmoWertV 21) mit **V = 17,803** analog dem Barwertfaktor einer jährlich nachschüssigen Rente in Ansatz gebracht. Der **Ertragswert der baulichen Anlage** aus dem Objekt ergibt sich zu

$$17,803 \times 22.788,00 \text{ €} \quad = 405.695,00 \text{ €}$$

7.6 Vorläufiger Ertragswert

$$\begin{array}{lcl} \text{Bodenwert im bebauten Zustand} & = 283.575,00 \text{ €} \\ (\text{siehe Nr. 6.3 dieses Gutachtens}) & & \end{array}$$

$$\begin{array}{lcl} \text{Ertragswert der baulichen Anlage} & = 405.695,00 \text{ €} \\ \text{Vorl. Ertragswert} & = 689.270,00 \text{ €} \end{array}$$



von der IHK WIESBADEN
öffentliche bestellter
und vereidigter
sachverständiger für
die bewertung von
bebauten und
unbebauten
grundstücken.

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

ST.-NR. 037 802 600 59

DIPL.-ING
THOMAS
AUGUSTINI

CHARTERED SURVEYOR

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

Unter besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen versteht man alle vom üblichen Zustand vergleichbarer Objekte abweichenden individuellen Eigenschaften des Bewertungsobjekts (z. B. Abweichungen vom normalen baulichen Zustand, insbesondere Baumängel und Bauschäden, oder Abweichungen von der marktüblich erzielbaren Miete).

Hier werden die wertmäßigen Auswirkungen der nicht in den Wertermittlungsansätzen des Ertragswertverfahrens bereits berücksichtigten Besonderheiten des Objekts insoweit korrigierend berücksichtigt, wie sie vom Auftraggeber, Eigentümer etc. mitgeteilt worden sind.

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	Wertbeeinflussung insg.
Unterhaltungsbesonderheiten	-15.000,00 €
• geringf. Unterhaltungsstau	-15.000,00 €
Unterstellte Modernisierungen	-25.000,00 €
• Erneuerung der Zentralheizung	-25.000,00 €
Summe	-40.000,00 €

Die Wertansätze wurden wegen der nicht möglichen Besichtigung des Wohnhauses aus Sicherheitsgründen in Ansatz gebracht und grob überschlägig geschätzt. Die Wertansätze können aufgrund der Materialwahl und der Ausführung abweichen.

7.8 Ertragswert

Vorläufiger Ertragswert	= 689.270,00 €
bes. objektspez. Grundstücksmerkmale ./. = 40.000,00 €	
Ertragswert	= 649.270,00 €
Ertragswert gerundet	= 649.000,00 €
	=====



von der IHK WIESBADEN
öffentliche bestellter
und vereidigter
sachverständiger für
die bewertung von
bebauteN und
unbebauteN
grundstückeN.

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

ST.-NR. 037 802 600 59

8 Ermittlung des Sachwertes

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

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

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

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

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

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

Dreifamilienhaus	rd. 1.405,00 €/m² BGF (790,00 €/m ² NHK 2010)
Garage	rd. 863,00 €/m² BGF (485,00 €/m ² NHK 2010)

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

Baupreisindex

Die Anpassung der NHK aus dem Basisjahr an die Preisverhältnisse am Wertermittlungsstichtag erfolgt mittels des Verhältnisses aus dem vom Statistischen Bundesamt veröffentlichten Baupreisindex am Wertermittlungsstichtag und dem Baupreisindex im Basisjahr (= 100). Der Baupreisindex zum Wertermittlungsstichtag wird bei zurückliegenden Stichtagen aus Jahreswerten interpoliert.



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

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

ST.-NR. 037 802 600 59

Zuschlag für nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile

Für die von den Normalherstellungskosten nicht erfassten werthaltigen einzelnen Bauteile werden pauschale Herstellungskosten- bzw. Zeitwertzuschläge in der Höhe geschätzt, wie dies dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr entspricht. Grundlage der Zuschlagsschätzungen sind insbesondere Erfahrungswerte für durchschnittliche Herstellungskosten bzw. Ausbauzuschläge. Bei älteren und/oder schadhaften und/oder nicht zeitgemäßen werthaltigen einzelnen Bauteilen erfolgt die Zeitwertschätzung unter Berücksichtigung diesbezüglicher Abschläge.

Gebäude: Dreifamilienwohnhaus

Bezeichnung	durchschnittliche Herstellungskosten
Besondere Bauteile (Einzelauflistung)	
• Dachaufbauten	10.000,00 €
• Eingangsüberdachung	500,00 €
• Balkon	5.000,00 €
Besondere Einrichtungen (Einzelauflistung)	
• Heizöltank	7.000,00 €
Summe	22.500,00 €

Außenanlagen

Dies sind außerhalb der Gebäude befindliche mit dem Grundstück fest verbundene bauliche Anlagen (insbesondere Ver- und Entsorgungsanlagen von der Gebäudeaußenwand bis zur Grundstücksgrenze, Einfriedungen, Wegebefestigungen) und nicht bauliche Anlagen (insbesondere Gartenanlagen).

Außenanlagen	vorläufiger Sachwert (inkl. BNK)
• Grundstücksanschlüsse	10.000,00 €
• Hofbefestigung	8.000,00 €
Summe	18.000,00 €

8.2 Alter, Gesamt- und Restnutzungsdauer (§ 4 i. V. m. § 12 Abs. 5 ImmoWertV 21) und Alterswertminderung (§ 38 ImmoWertV 21)

Allgemeine Erläuterungen vergleiche Punkt 7.1

Entsprechend der unter Punkt 7.1 differenzierten Ermittlung werden für das Mehrfamilienhaus unter Berücksichtigung der in Ansatz gebrachten Gesamtnutzungsdauer die Wertansätze zur Ermittlung der **wirtschaftlichen Restnutzungsdauer RND** zum Wertermittlungstichtag wie folgt in Ansatz gebracht:

Dreifamilienhaus fiktives Baujahr **1976**
 Gesamtnutzungsdauer GND 70 Jahre
 Restnutzungsdauer RND 23 Jahre

Garage Baujahr 1975

Gesamtnutzungsdauer	GND 70 Jahre
Restnutzungsdauer	RND 22 Jahre

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

8.3 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

(§ 8 Abs.3 ImmoWertV 21)

Unter den besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen versteht man alle vom üblichen Zustand vergleichbarer Objekte abweichenden individuellen Eigenschaften des Bewertungsobjekts (z. B. Abweichungen vom normalen baulichen Zustand, insbesondere Baumängel und Bauschäden, oder Abweichungen von der marktüblich erzielbaren Miete). Aus Sicherheitsgründen werden folgende Wert in Ansatz gebracht:

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	Wertbeeinflussung inssg.
Unterhaltungsbesonderheiten	-15.000,00 €
• geringf. Unterhaltungsstau	-15.000,00 €
Unterstellte Modernisierungen	-25.000,00 €
• Erneuerung der Sammelheizung	-25.000,00 €
Summe	-40.000,00 €

Die Wertansatz für die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale wurde grob überschlägig geschätzt und kann aufgrund der Ausführung und der Materialwahl abweichen. Mögliche zusätzlich erforderliche Maßnahmen im Zusammenhang mit dem unterstellten Austausch der Heizungsanlage und den möglichen Auflagen des aktuellen Heizungsgesetzes sind nicht bekannt und können im Rahmen des vorliegenden Gutachtens nicht berücksichtigt werden.

8.4 Sachwertfaktor (§ 21 Abs. 3 ImmoWertV 21)

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

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



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

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

ST.-NR. 037 802 600 59

Der Begriff des Sachwertfaktors ist in § 21 Abs. 3 ImmoWertV 21 erläutert. Seine Position innerhalb der Sachwertermittlung regelt § 7 Abs. 1 ImmoWertV 21. Diese ergibt sich u. a. aus der Praxis, in der Sachwertfaktoren aus im Wesentlichen schadensfreien Objekten abgeleitet werden. Umgekehrt muss deshalb auch in der Wertermittlung der Sachwertfaktor auf den vorläufigen Sachwert des fiktiv schadensfreien Objekts (bzw. des Objekts zunächst ohne Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale) angewendet werden. Erst anschließend dürfen besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale durch Zu- bzw. Abschläge am marktangepassten vorläufigen Sachwert berücksichtigt werden. Durch diese Vorgehensweise wird die in der Wertermittlung erforderliche Modellkonformität beachtet.

Der Sachwertfaktor ist das durchschnittliche Verhältnis aus Kaufpreisen und den ihnen entsprechenden, nach den Vorschriften der ImmoWertV 21 ermittelten „vorläufigen Sachwerte“ (= Substanzwerte). Er wird vorrangig gegliedert nach der Objektart (er ist z. B. für Einfamilienhausgrundstücke anders als für Geschäftsgrundstücke), der Region (er ist z. B. in wirtschaftsstarken Regionen mit hohem Bodenwertniveau höher als in wirtschaftsschwachen Regionen) und der Objektgröße. Durch die sachrichtige Anwendung des aus Kaufpreisen für vergleichbare Objekte abgeleiteten Sachwertfaktors ist das Sachwertverfahren ein echtes Vergleichspreisverfahren.

Der Gutachterausschuss für Immobilienwerte für den Bereich des Rheingau-Taunus-Kreises hat in seinem Immobilienmarktbericht 2023 keine Sachwertfaktoren für Mehrfamilienhausgrundstücke ermittelt.

Für das Bewertungsgrundstück wird unter Berücksichtigung der Lage in der Stadt Eltville, im Stadtteil Erbach, unter Würdigung der bekannte unterstellten wertrelevanten Merkmale, der unterstellten altersbedingt abgenutzten Bausubstanz und insbesondere unter Berücksichtigung der unterstellten Modernisierungsmaßnahmen ein angemessener objekt-spezifischen Sachwertfaktor (Marktanpassungsfaktor) in Höhe von **k = 1,20** in Ansatz gebracht. Der vorläufige Sachwert wird somit zum Wertermittlungstichtag an den örtlichen Markt angepasst.



von der IHK WIESBADEN
öffentlicher bestellter
und vereidigter
sachverständiger für
die bewertung von
bebauteN und
unbebauteN
grundstücken.

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

ST.-NR. 037 802 600 59

8.5 Sachwertermittlung (§§ 35 – 39 ImmoWertV 21)

Gebäudebezeichnung	Dreifamilienwohnhaus	Garage
Normalherstellungskosten (Basisjahr 2010)	= 790,00 €/m ² BGF	485,00 €/m ² BGF
Berechnungsbasis		
• Brutto-Grundfläche (BGF)	x 504,20 m ²	23,78 m ²
Zuschlag für nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile	+ 22.500,00 €	0,00 €
Durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen im Basisjahr 2010	= 420.818,00 €	11.533,30 €
Baupreisindex (BPI) 04.10.2023 (2010 = 100)	x 177,9/100	177,9/100
Durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen am Stichtag	= 748.635,22 €	20.517,74 €
Regionalfaktor	x 1,000	1,000
Alterswertminderung		
• Modell	linear	linear
• Gesamtnutzungsdauer (GND)	70 Jahre	70 Jahre
• Restnutzungsdauer (RND)	23 Jahre	22 Jahre
• prozentual	67,14 %	68,57 %
• Faktor	x 0,3286	0,3143
vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen	= 246.001,53 €	6.448,73 €

**vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen (ohne
Außenanlagen)** rd. 252.450,00 €

**vorläufiger Sachwert der baulichen Außenanlagen und
sonstigen Anlagen** + 18.000,00 €

vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen = 270.450,00 €

beitragsfreier Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung) + 283.575,00 €

vorläufiger Sachwert = 554.025,00 €

Sachwertfaktor x 1,20

Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge + 0,00 €

marktangepasster vorläufiger Sachwert = 664.830,00 €

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale - 40.000,00 €

Sachwert = 624.830,00 €

rd. 625.000,00 €

DIPL.-ING
THOMAS
AUGUSTINI
CHARTERED SURVEYOR



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

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

ST.-NR. 037 802 600 59

Erläuterung zur Sachwertberechnung

Berechnungsbasis

Die Berechnung der Gebäudeflächen (Brutto-Grundflächen (BGF) und der Wohnflächen (WF)) wurde von mir durchgeführt. Die Berechnungen weichen modellbedingt teilweise von der diesbezüglichen Vorschrift (DIN 277 – Ausgabe 2005 bzw. WoFlIV) ab; sie sind deshalb nur als Grundlage dieser Wertermittlung verwendbar. Die Abweichungen bestehen daher insbesondere in wertbezogenen Modifizierungen;

bei der BGF z. B.

- (Nicht)Anrechnung der Gebäudeteile c (z. B. Balkone) und
- Anrechnung von (ausbaubaren aber nicht ausgebauten) Dachgeschossen;

bei der WF z. B.

- Nichtanrechnung der Terrassenflächen.

Herstellungskosten

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

Ermittlung der Normalherstellungskosten bezogen auf das Basisjahr 2010 (NHK 2010) für das Dreifamilienwohnhaus

Ermittlung des Gebäudestandards:

Bauteil	Wägungsanteil [%]	Standardstufen				
		1	2	3	4	5
Außenwände	23,0 %		1,0			
Dach	15,0 %		1,0			
Fenster und Außentüren	11,0 %		1,0			
Innenwände und -türen	11,0 %		1,0			
Deckenkonstruktion	11,0 %			1,0		
Fußböden	5,0 %			1,0		
Sanitäreinrichtungen	9,0 %			1,0		
Heizung	9,0 %		1,0			
Sonstige technische Ausstattung	6,0 %			1,0		
insgesamt	100,0 %	0,0 %	69,0 %	31,0 %	0,0 %	0,0 %



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

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

ST.-NR. 037 802 600 59

Beschreibung der ausgewählten Standardstufen

Außenwände	
Standardstufe 2	einschaliges Mauerwerk, z.B. Gitterziegel oder Hohlblocksteine; verputzt und gestrichen; nicht zeitgemäßer Wärmeschutz (vor ca. 1995)
Dach	
Standardstufe 2	einfacher Kunstschiefer; nicht zeitgemäße Dachdämmung (vor ca. 1995)
Fenster und Außentüren	
Standardstufe 2	Zweifachverglasung (vor ca. 1995); Haustür mit nicht zeitgemäßem Wärmeschutz (vor ca. 1995)
Innenwände und -türen	
Standardstufe 2	massive tragende Innenwände, nicht tragende Wände in Leichtbauweise, Gipsdielen; leichte Türen, Stahlzargen
Deckenkonstruktion	
Standardstufe 3	Betondecken mit Tritt- und Luftscharlachschutz (z.B. schwimmender Estrich); einfacher Putz
Fußböden	
Standardstufe 3	Linoleum-, Teppich-, Laminat- und PVC-Böden besserer Art und Ausführung, Fliesen, Kunststeinplatten
Sanitäreinrichtungen	
Standardstufe 3	1 Bad mit WC je Wohneinheit; Dusche und/oder Badewanne; Wand- und Bodenfliesen
Heizung	
Standardstufe 2	Zentralheizung
Sonstige technische Ausstattung	
Standardstufe 3	angemessene Anzahl an Steckdosen und Lichtauslässen; Zählerschrank mit Unterverteilung und Kippsicherungen

Bestimmung der standardbezogenen NHK 2010 für das Gebäude:
Dreifamilienwohnhaus

Nutzungsgruppe: Mehrfamilienhäuser

Gebäudetyp: Mehrfamilienhäuser mit bis zu 6 WE



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

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

ST.-NR. 037 802 600 59

Berücksichtigung der Eigenschaften des zu bewertenden Gebäudes

Standardstufe	tabellierte NHK 2010 [€/m ² BGF]	relativer Gebäude- standardanteil [%]	relativer NHK 2010-Anteil [€/m ² BGF]
1	660,00	0,0	0,00
2	720,00	69,0	496,80
3	825,00	31,0	255,75
4	985,00	0,0	0,00
5	1.190,00	0,0	0,00
gewogene, standardbezogene NHK 2010 = 752,55			
gewogener Standard = 2,3			

Die NHK 2010 wurden von Sprengnetter um Kostenkennwerte für die Gebäudestandards 1 und 2 ergänzt.

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

Berücksichtigung der erforderlichen Korrektur- und Anpassungsfaktoren

gewogene, standardbezogene NHK 2010 752,55 €/m² BGF

Korrektur- und Anpassungsfaktoren gemäß Anlage 4 zu § 12 Abs. 5 Satz 3

ImmoWertV 21

- Einspanner x 1,05

NHK 2010 für das Bewertungsgebäude	=	790,18 €/m ² BGF
	rd.	790,00 €/m ² BGF

DIPL.-ING
THOMAS
AUGUSTINI
CHARTERED SURVEYOR



von der IHK WIESBADEN
öffentlicht bestellter
und vereidigter
sachverständiger für
die Bewertung von
bebaute und
unbebaute
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

Ermittlung der Normalherstellungskosten bezogen auf das Basisjahr 2010 (NHK 2010) für die Garage

Ermittlung des Gebäudestandards:

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

Beschreibung der ausgewählten Standardstufen

Sonstiges	
Standardstufe 4	Garagen in Massivbauweise

Bestimmung der standardbezogenen NHK 2010 für das Gebäude:

Garage

Nutzungsgruppe:

Garagen

Gebäudetyp:

Einzelgaragen/ Mehrfachgaragen

Berücksichtigung der Eigenschaften des zu bewertenden Gebäudes

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

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

NHK 2010 für das Bewertungsgebäude

= 485,00 €/m² BGF

rd. 485,00 €/m² BGF



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

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

ST.-NR. 037 802 600 59

9 Verfahrensergebnisse und Verkehrswert (§ 194 BauGB)

Es wurde ermittelt für das mit einem Dreifamilienhaus und einer Garage bebaute Grundstück in 65346 Eltville-Erbach, Hallgarter Straße 19, der

Ertragswert zu (siehe Nr. 7.8 dieses Gutachtens)	649.000,00 €
---	--------------

Sachwert zu (siehe Nr. 8.5 dieses Gutachtens)	625.000,00 €
--	--------------

Entsprechend den Gepflogenheiten im gewöhnlichen Geschäftsverkehr ist der Verkehrswert von Grundstücken mit der Nutzbarkeit des Bewertungsobjekts vorrangig mit Hilfe des **Ertragswertverfahrens** (gem. §§ 27 – 34 ImmoWertV 21) zu ermitteln, weil bei der Kaufpreisbildung der marktüblich erzielbare Ertrag im Vordergrund steht.

Zusätzlich wird eine **Sachwertermittlung** durchgeführt; das Ergebnis wird unterstützend für die Ermittlung des Verkehrswerts (auch zur Beurteilung der Nachhaltigkeit des Werts der baulichen Substanz) herangezogen.

Der Verkehrswert für das mit einem Dreifamilienhaus und einer Garage bebaute Grundstück in 65346 Eltville-Erbach, Hallgarter Straße 19, kann aus dem Ertragswert in Höhe von

649.000,00 €

abgeleitet werden.

9.1 Berücksichtigung der Marktlage

Das Wohnhausgrundstück liegt in einem Wohngebiet der Stadt Eltville im Stadtteil Erbach. Es handelt sich, aufgrund der Lage, der Infrastruktur und wegen der Entfernung zur Innenstadt von Eltville und in das Rhein-Main-Gebiet um einen guten Wohnstandort. Für das Wohnhaus und die Wohnungen wird eine mittlere Ausstattung bei normaler Flächeneffizienz sowie Nutzerorientierung unterstellt.

Der ermittelte Ertragswert ohne Berücksichtigung der besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale in Höhe von rd. 689.000,00 € entspricht zum Wertermittlungsstichtag unter Berücksichtigung einer Wohnfläche von ca. 269,43 m² einem Gebäudefaktor von rd. **2.557,00 €/m²** und einem Ertragsfaktor von rd. **20,2-fachen** der angemessenen Jahresrohmiete. Auch die Nettoanfangsrendite mit 5,0 % liegt ebenfalls im Rahmen von vergleichbaren Objekten.

In dem Immobilienmarktbericht 2023 hat der Gutachterausschuss für Immobilienwerte für den Bereich des Rheingau-Taunus-Kreises regionale Liegenschaftszinssätze und Rohertragsfaktoren für Mehrfamilienhäuser ermittelt.



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

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

ST.-NR. 037 802 600 59

DIPL.-ING
THOMAS
AUGUSTINI

CHARTERED SURVEYOR

Der Gutachterausschuss hat in einem Bodenrichtwertbereich von 400 €/m² bis 199 €/m² 15 Kauffällen mit einer Durchschnittsmiete von 9,45 €/m² und einer durchschnittlichen Wohnfläche von 305 m² registriert. Danach liegen die Kaufpreise für Mehrfamilienhäuser in einer Spanne von 2.240 €/m² bis 3.760 €/m². Der durchschnittliche Rohertragsfaktor wurde in Höhe von 25,6 mit einer Standardabweichung von ± 3,2 festgestellt.

Die für das Wertermittlungsobjekt ermittelten relativen Werte ergeben sich unter Berücksichtigung der Lage, der Ausstattung und der zum Wertermittlungsstichtag in Ansatz gebrachten marktüblichen Mieten sowie den besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen. Eine Besichtigung des Bewertungsgrundstücks und des Wohnhauses war im Rahmen der Bearbeitung des vorliegenden Gutachtens nicht möglich.

Relative Werte (bezogen auf den Ertragswert von 649.000 € und 269,43 m ² WF)	
relativer Bodenwert:	rd. 1.053,00 €/m ² WF
relative besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale:	rd. 148,00 €/m ² WF
relativer Verkehrswert:	2.409,00 €/m² WF
Verkehrswert/Rohertrag:	19,0
Verkehrswert/Reinertrag:	22,3

9.2 Verkehrswert

Der **Verkehrswert** für das mit einem Dreifamilienhaus und einer Garage bebaute Grundstück in 65346 Eltville-Erbach, Hallgarter Straße 19, wird zum **Stichtag 4. Oktober 2023** festgestellt zu

650.000,00 €

(in Worten: sechshundertfünftausend EURO)

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

Aufgestellt:

Walluf, den 12. Oktober 2023



Dipl.-Ing. Thomas Augustini



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

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

ST.-NR. 037 802 600 59



DIPL.-ING
THOMAS
AUGUSTINI

CHARTERED SURVEYOR

Das vorstehende Gutachten umfasst 52 Blatt einschließlich 4 Anlagen und wurde in 4 Ausfertigungen erstellt. Eine Ausfertigung ist für meine Unterlagen bestimmt. Vorstehendes Gutachten genießt Urheberschutz, es ist nur für den Auftraggeber und den angegebenen Zweck bestimmt. Dritten ist die Verwendung dieses Gutachtens ausdrücklich untersagt.

Anlagen:

Anlage 1: Liegenschaftskarte

Anlage 2: Grundriss

Anlage 3: Berechnung der Brutto-Grundflächen und der Wohnflächen

Anlage 4: Fotoaufnahmen



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

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

ST.-NR. 037 802 600 59

Anlage 1: Liegenschaftskarte mit Kennzeichnung des Bewertungsgrundstücks**HESSEN**

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

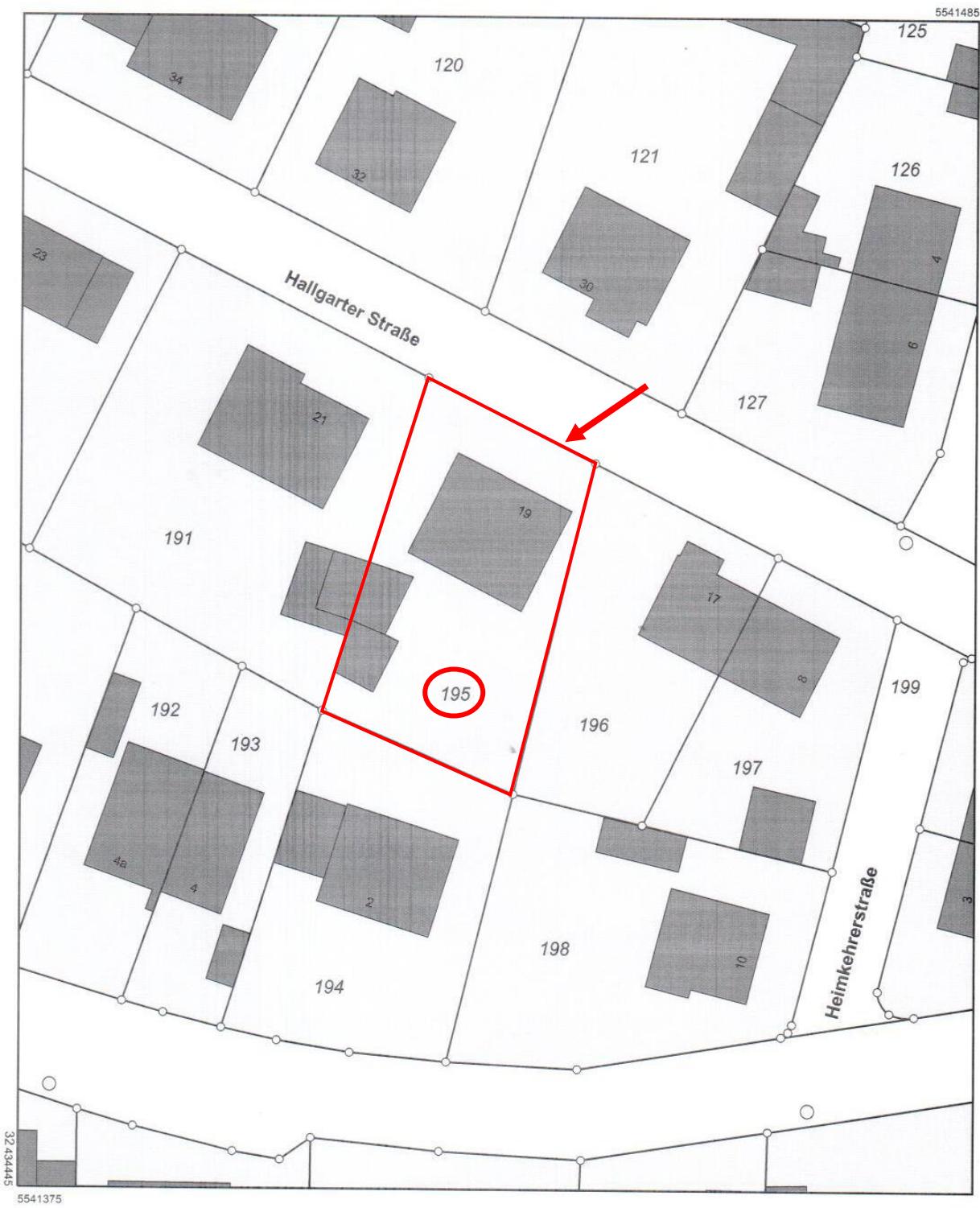
Flurstück: 195
Flur: 27
Gemarkung: Erbach

Gemeinde:
Kreis:
Regierungsbezirk:

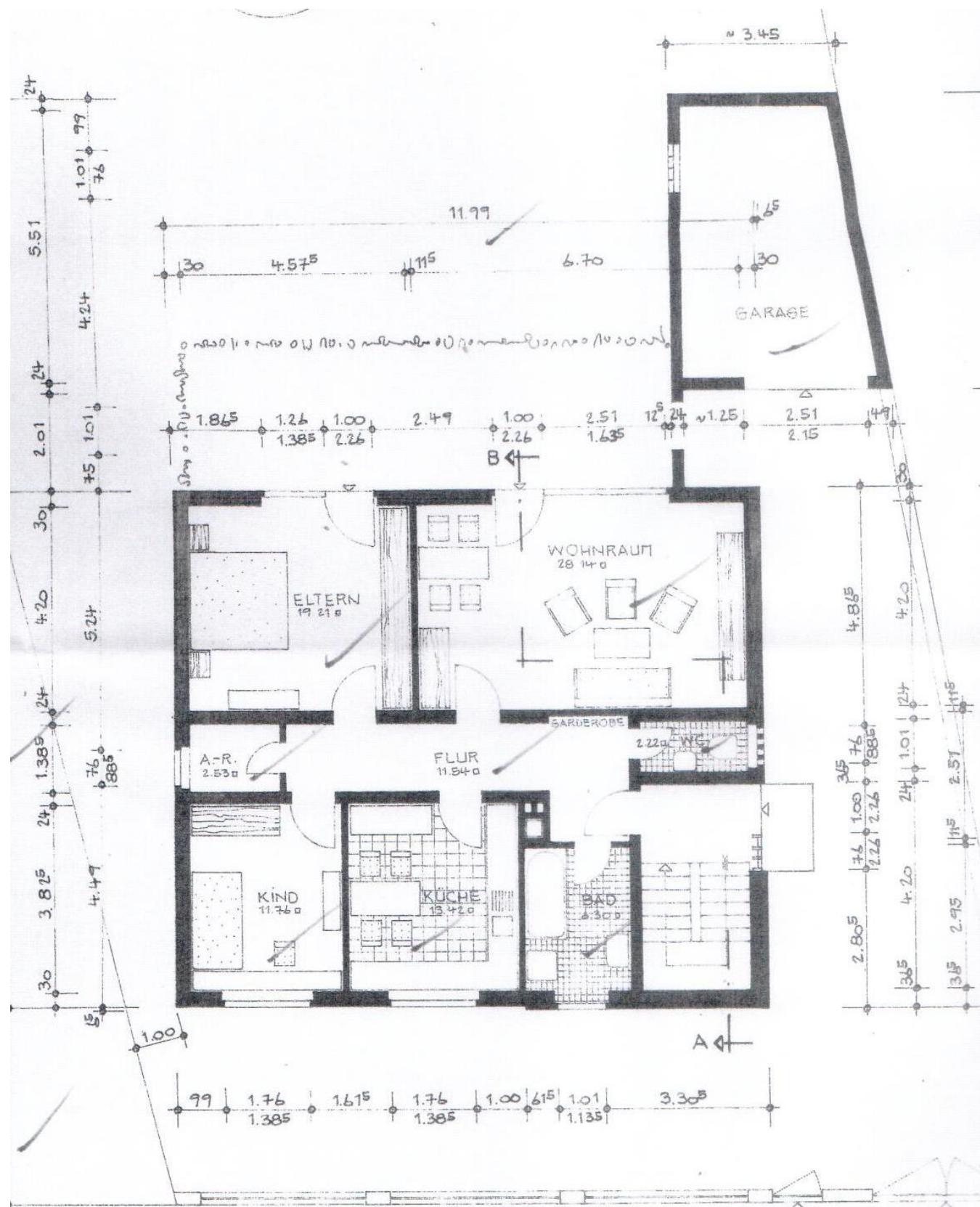
Eltville am Rhein
Rheingau-Taunus
Darmstadt

Auszug aus dem Liegenschaftskataster

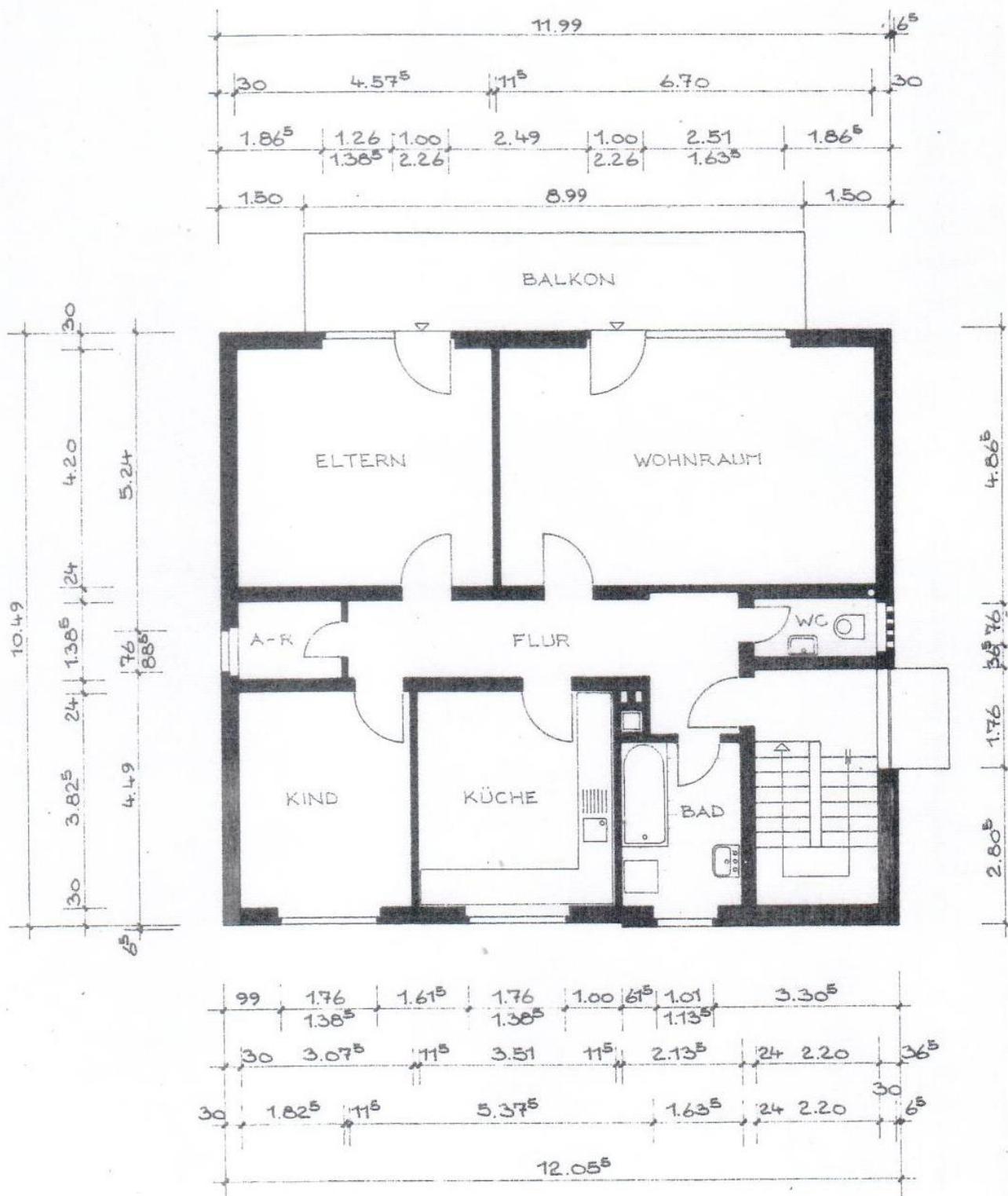
Liegenschaftskarte 1 : 500
Hessen
Erstellt am 09.10.2023
Antrag: 202235430-1

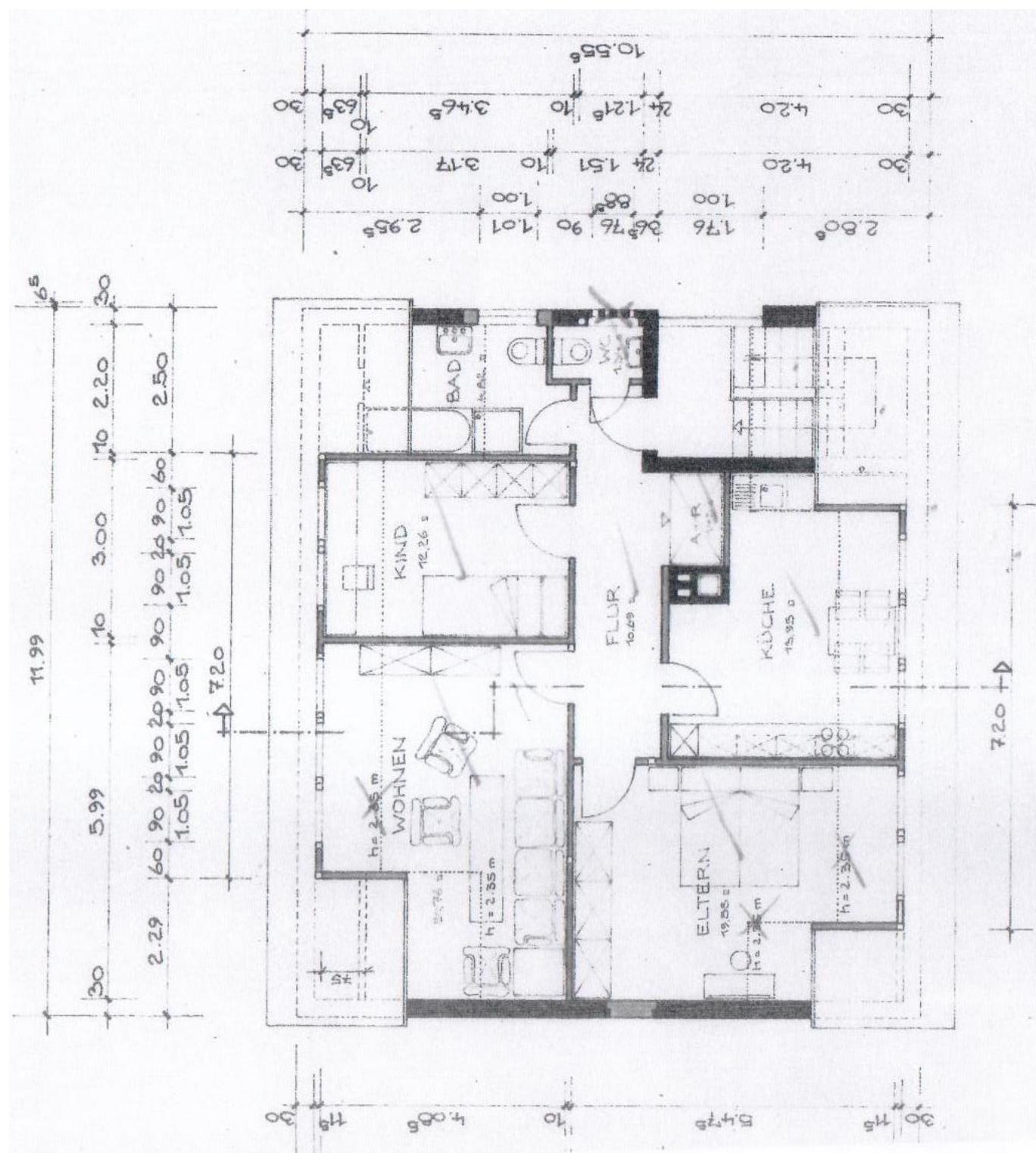


Anlage 2: Grundriss – Erdgeschoss

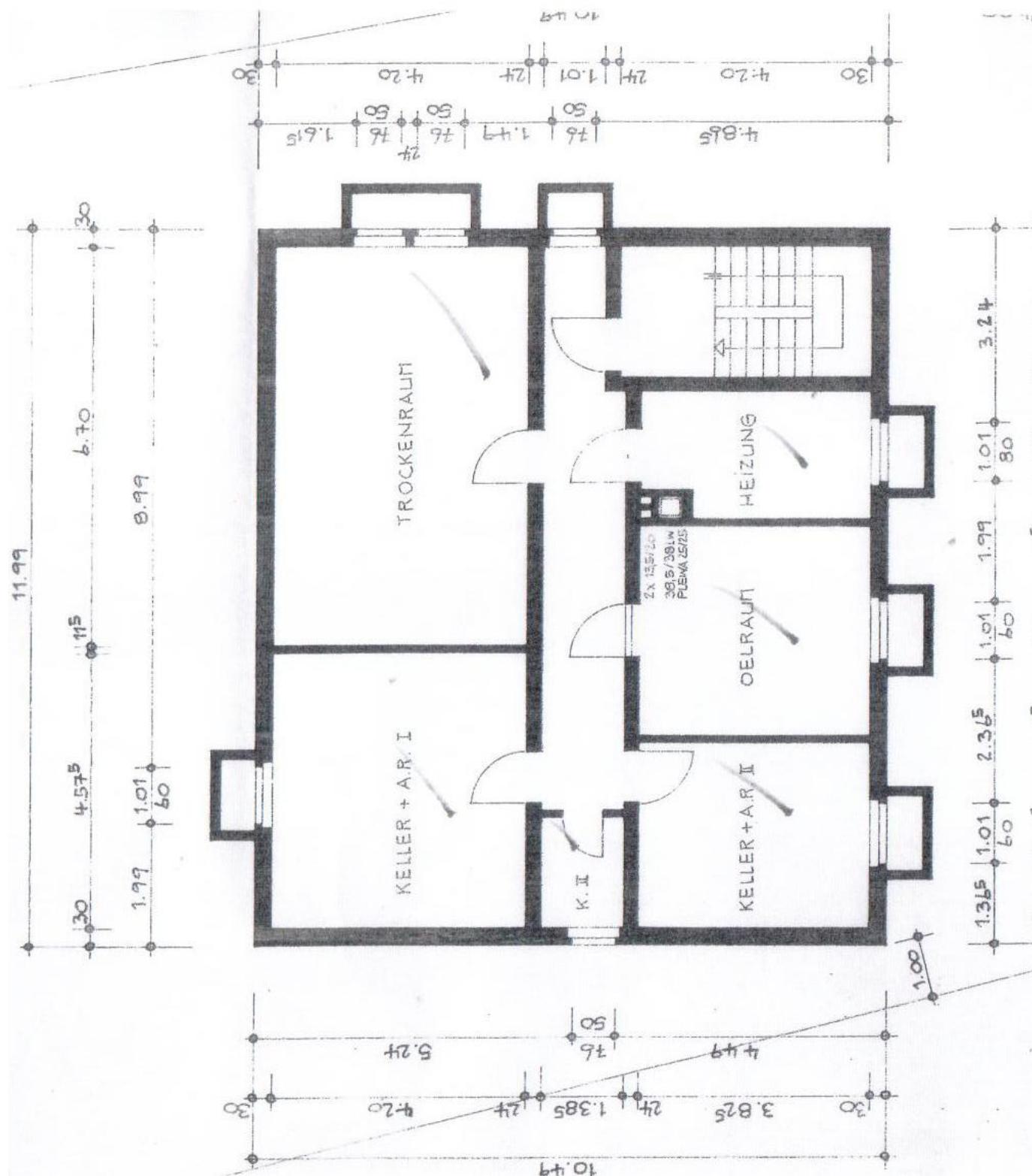


Grundriss – Obergeschoß



Grundriss – Dachgeschoß

Grundriss – Kellergeschoß



Anlage 3: Berechnung der Brutto-Grundfläche und der Wohnflächen.

Die Brutto-Grundfläche wurde anhand der vorliegenden Grundrisse durch eigene Berechnungen ermittelt. Die Wohnfläche des Wohnhauses wird in dem vorliegenden Gutachten entsprechend den Flächenangaben in den vorliegenden Grundriss des Dachgeschosses und für die Wohnungen im Erd- und Obergeschoss entsprechend der vorliegenden Wohnflächenberechnung in Ansatz gebracht. Die Berechnungen und die in Ansatz gebrachten Wohnflächen können teilweise von den diesbezüglichen Vorschriften (DIN 283; DIN 277; II. BV, WoFlV) abweichen, sie sind deshalb nur als Grundlage dieses Gutachtens verwendbar.

Berechnung der Gebäude-Grundfläche

nach dem Modell der angesetzten NHK zugrunde liegenden Berechnungsvorschrift

Gebäude: Dreifamilienwohnhaus, Hallgarter Straße 19, 65346 Eltville-Erbach

Die Berechnung erfolgt aus

- Fertigmaßen
- Rohbaumaßen
- Fertig- und Rohbaumaßen

auf der Grundlage von

- örtlichem Aufmaß
- Bauzeichnungen
- örtlichem Aufmaß und Bauzeichnungen

lfd. Nr.	Geschoss / Grundrissbene	(+-)	Flächen- faktor / Sonderform	Länge (m)	Breite (m)	Bereich	Brutto-Grundfläche (m ²)			
							Bereich a oder b	Bereich a	Bereich b	Bereich c
1	KG	+	1,00	11,990	10,490	a		125,78		
2	EG	+	1,00	11,990	10,490	a		125,78		
3	EG	+	1,00	5,525	0,065	a		0,36		
4	OG	+	1,00	11,990	10,490	a		125,78		
5	OG	+	1,00	5,525	0,065	a		0,36		
6	DG	+	1,00	11,990	10,490	a		125,78		
7	DG	+	1,00	5,525	0,065	a		0,36		
Summe							504,20			
Brutto-Grundfläche (Bereich (a oder b) + a + b) insgesamt							504,20		m²	

Berechnung der Gebäude-Grundfläche

nach dem Modell der angesetzten NHK zugrunde liegenden Berechnungsvorschrift

Gebäude: Garage, Hallgarter Straße 19, 65346 Eltville-Erbach

Die Berechnung erfolgt aus

- Fertigmaßen
- Rohbaumaßen
- Fertig- und Rohbaumaßen

auf der Grundlage von

- örtlichem Aufmaß
- Bauzeichnungen
- örtlichem Aufmaß und Bauzeichnungen

lfd. Nr.	Geschoss / Grundrissebene	(+-)	Flächen- faktor / Sonderform	Länge (m)	Breite (m)	Bereich	Brutto-Grundfläche (m ²)			
							Bereich a oder b	Bereich a	Bereich b	Bereich c
1		+	1,00	5,990	3,970	a		23,78		
Summe							23,78			
Brutto-Grundfläche (Bereich (a oder b) + a + b) insgesamt							23,78			m ²

Berechnung der Wohnfläche

Gebäude: Hallgarter Straße 19, 65346 Eltville-Erbach

Mieteinheit: Wohnung Dachgeschoss

Die Berechnung erfolgt aus

- Fertigmaßen
- Rohbaumaßen
- Fertig- und Rohbaumaßen

auf der Grundlage von

- örtlichem Aufmaß
- Bauzeichnungen
- örtlichem Aufmaß und Bauzeichnungen

- wohnwertabhängig
- nach DIN 283
- nach DIN 277
- nach WoFIV
- nach II. BV

Die Wohnfläche im Dachgeschoss wird entsprechend den in dem Grundriss des Dachgeschosses enthaltenen Flächenangaben in Ansatz gebracht.

lfd Nr	Raumbezeichnung	Rau m- Nr.	+/-	Wohn- Fläche Raum (m ²)
1	Wohnen	1	+	20,76
2	Eltern	2	+	19,58
3	Kind	3	+	12,26
4	Küche	4	+	13,95
5	Bad	5	+	4,82
6	WC	6	+	1,34
7	Abstellraum	7	+	1,49
8	Flur	8	+	10,69
Summe Wohnfläche				84,89 m ²

Berechnung der Wohn- und Nutzflächen nach DIN 283

Wohnfläche

Erdgeschoß

Bad X	$2,135 \times 2,95$	=	6,30
X Küche	$3,51 \times 3,825$	=	13,42
Y Kind	$3,075 \times 3,825$	=	11,76
Abstellraum	$1,825 \times 1,385$	=	2,53
Z Eltern	$4,575 \times 4,20$	=	19,21
Wohnraum	$6,70 \times 4,20$	=	28,14
WC X	$2,20 \times 1,01$	=	2,22
Flur	$5,375 \times 1,385 = 7,44$		
	$+ 1,635 \times 2,51 = 4,10$	=	11,54
			<hr/>
		$95,12$	
	$- 3 \%$	$2,85$	$= 92,27 \text{ m}^2$

Obergeschoß wie Erdgeschoß

+ Balkon	$8,99 \times 1,75 \times \frac{1}{4} =$	<hr/>	3,93	$= 96,20 \text{ m}^2$
----------	---	-------	------	-----------------------

Wohnfläche insgesamt: $188,47 \text{ m}^2$
=====

Nutzfläche

Garage	$\frac{2,97 + 4,01}{2} \times 5,51 = 19,23$	$- 3 \%$	$0,58 = 18,65 \text{ m}^2$
--------	---	----------	----------------------------

Anlage 4: Fotoaufnahmen

Foto 1: Ansicht des Wohnhauses von der Hallgarter Straße von Nordwesten



Foto 2: Ansicht des Wohnhauses von der Hallgarter Straße von Nordosten

