

Aktenzeichen 6 K 9/24
Gutachten Nr. G 45/XXIV

Ermittlung des Verkehrswertes (Marktwert)
i. S. d. § 194 Baugesetzbuch (§ 194 BauGB) des im
Wohnungsgrundbuch von Geisenheim, Blatt 5985,
eingetragenen **110/940 Miteigentumsanteils** an dem
Grundstück Dr.-Karl-Larsen-Weg 10, 12,14, 16, 2, 4, 6, 8,
in 65366 Geisenheim-Marienthal, verbunden mit dem
Sondereigentum an den im Aufteilungsplan mit Nr. 5
gekennzeichneten Räumen (Doppelhaushälfte) und dem im
Teileigentumsgrundbuch von Geisenheim, Blatt 5989,
eingetragenen **30/940 Miteigentumsanteil**, verbunden mit
dem **Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit**
Nr. 9 bezeichneten Garage

Stichtag der Wertermittlung: **14. Oktober 2024**

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

Aufgestellt:
Dipl.-Ing. Thomas Augustini

Fertigstellung:
Walluf, den 5. November 2024

Ausfertigung Nr. 1



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

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

ST.-NR. 037 802 600 59

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 7
1.6 Objektbesichtigung	Seite 8
2 Gegenstand der Wertermittlung	Seite 8
2.1 Grundbuch (nur auszugsweise)	Seite 8
2.2 Öffentlich-rechtliche Gegebenheiten	Seite 9
2.3 Miet-, Pacht- und sonstige Nutzungsverhältnisse	Seite 9
2.4 Sonstige Rechte und Lasten am Grundstück	Seite 9
2.5 Berücksichtigung besonderer rechtlicher Gegebenheiten	Seite 9
2.6 Einheitswert, Gebäudeversicherung, frühere Wertermittlungen	Seite 10
3 Beschreibung des Grundstücks ohne bauliche Anlagen	Seite 10
3.1 Lagemerkmale	Seite 10
3.2 Beschaffenheitsmerkmale	Seite 12
3.3 Bodenbeschaffenheit	Seite 13
3.4 Baurechtlicher Zustand und planungsrechtliche Gegebenheiten (nur auszugsweise)	Seite 13
4 Beschreibung der baulichen Anlagen	Seite 14
4.1 Gebäude	Seite 14
4.1.1 Art, Baujahr, Nutzung	Seite 14
4.1.2 Bauzahlen	Seite 14
4.1.3 Rohbau und Fassade	Seite 15
4.1.4 Ausbau	Seite 16
4.1.5 Grundrissgestaltung	Seite 17
4.1.6 Belichtungs- und Belüftungsverhältnisse	Seite 17
4.1.7 Besondere Bauteile	Seite 17
4.1.8 Besondere Betriebseinrichtungen	Seite 17
4.2 Energetische Eigenschaften	Seite 18
4.3 Nebengebäude	Seite 18
4.4 PKW-Stellplätze/ Garage	Seite 18
4.5 Außenanlagen einschließlich sonstiger Anlagen	Seite 18
4.6 Baulicher Zustand	Seite 18
4.7 Gesamtbeurteilung	Seite 19
5 Verfahrenswahl und Begründung	Seite 19

DIPL.-ING
THOMAS
AUGUSTINI



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

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

ST.-NR. 037 802 600 59

6	Ermittlung des Bodenwertanteils des Sondereigentums	Seite 20
6.1	Bodenrichtwert	Seite 20
6.2	Abweichungen vom Bodenrichtwert	Seite 21
6.3	Bodenwertanteil des Sondereigentums	Seite 22
7	Ermittlung des Sachwertes	Seite 22
7.1	Herstellungskosten	Seite 22
7.2	Alter, Gesamt- und Restnutzungsdauer, Altersminderung	Seite 25
7.3	Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	Seite 26
7.4	Sachwertfaktor	Seite 27
7.5	Sachwertermittlung	Seite 28
8	Ermittlung des Ertragswertes	Seite 31
8.1	Alter, Gesamt- und Restnutzungsdauer	Seite 32
8.2	Rohertrag	Seite 32
8.3	Bewirtschaftungskosten	Seite 33
8.4	Jahresreinertrag	Seite 34
8.5	Vorläufiger Ertragswert der baulichen Anlage	Seite 35
8.6	Vorläufiger Ertragswert	Seite 35
8.7	Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	Seite 36
8.8	Ertragswert	Seite 36
9	Verkehrswertermittlung für das Sondereigentum an der Garage Nr. 9	Seite 37
9.1	Grundbuch (nur auszugsweise)	Seite 37
9.2	Bodenwertanteil des Sondereigentums	Seite 38
9.3	Ermittlung des Sachwertes	Seite 38
9.3.1	Herstellungskosten	Seite 38
9.3.2	Alter, Gesamt- und Restnutzungsdauer, Altersminderung	Seite 39
9.3.3	Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	Seite 40
9.3.4	Sachwertfaktor	Seite 40
9.3.5	Sachwertermittlung	Seite 41
9.4	Vergleichswertverfahren	Seite 43
9.4.1	Vergleichswert des Mieteigentumsanteils Sondereigentum an der Garage Nr. 9	Seite 43
10	Verfahrensergebnisse und Verkehrswert	Seite 44
10.1	Sondereigentum an der Doppelhaushälfte Nr. 5	Seite 44
10.1.1	Berücksichtigung der Marktlage	Seite 44
10.1.2	Verkehrswert	Seite 45
10.2	Sondereigentum an dem Garagengebäude, Doppelparker Nr. 9	Seite 46

Anlage 1 bis 3 Seite 48 - 58

DIPL.-ING
THOMAS
AUGUSTINI



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

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

ST.-NR. 037 802 600 59

Zusammenstellung der Ergebnisse des Verkehrswertgutachtens

DIPL.-ING
THOMAS
AUGUSTINI

Objekt I: Sondereigentum an der Doppelhaushälfte Nr. 5
65366 Geisenheim, Dr.-Karl-Larsen-Weg 8

Wertermittlungsstichtag: 14. Oktober 2024

Verkehrswert: **415.000,00 €**

Art der Nutzung: Einfamilienhaus

Wohnfläche: ca. 106,12 m²

Anzahl der Räume: Erdgeschoss: 1 Wohnzimmer mit Wintergarten,
Küche, Gäste-WC, Flur und Terrasse
Obergeschoss: 2 Zimmer, Bad/WC und Diele
Dachgeschoss: 1 Zimmer, Balkon

Grundstücksgröße: 1.400 m²

Erschließungszustand: erschlossen

Garagen-/ Pkw-Stellplatz: Kein Sondernutzungsrecht

Baujahr: 1997

Bodenwert: rd. 51.600,00 € (110/940 Miteigentumsanteil)

Sachwert: 415.000,00 €

Ertragswert: 373.000,00 €

Objekt II: **Miteigentumsanteil an dem Sondereigentum an
der Garage Nr. 9** (1 Doppelparker rechts)
30/940-Miteigentumsanteil an dem Grundstück
Gemarkung Geisenheim, Flur 48 Flurstück 26/166

Verkehrswert: **38.000,00 €**

Art der Nutzung: 1 Doppelparker in einem Garagengebäude

Sachwert: 38.300,00 €

Vergleichswert: 36.000,00 €



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

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

ST.-NR. 037 802 600 59

1 Grundlagen dieses Gutachtens

1.1 Auftrag, Zweck, Stichtag

- 1.1.1 Das Amtsgericht Rüdesheim am Rhein beauftragte mich mit Schreiben vom 18.09.2024, welches mir zusammen mit dem Beschluss vom 18.09.2024 am 20.09.2024 zuzuging, zur Erstellung des vorliegenden schriftlichen Gutachtens.
- 1.1.2 Art, Umfang und Inhalt des Auftrages sind festgelegt in dem Auftragschreiben des Amtsgerichts Rüdesheim am Rhein vom 18.09.2024.
- 1.1.3 Es ist der Verkehrswert zu ermitteln im Sinne von § 194 BauGB.
- 1.1.4 Der Qualitätsstichtag und der Wertermittlungsstichtag, auf den sich die Wertermittlung bezieht, ist der Tag der Objektbesichtigung, der **14. Oktober 2024**.

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 Objektbesichtigung.
- 1.2.2 Im Rahmen der Objektbesichtigung wurden die Wohnflächen des Wohnraums im Dachgeschoss durch ein örtliches Aufmaß überprüft. Es wurden keine weiteren Maßprüfungen, keine Baustoffprüfungen, Bauteilprüfungen, Bodenuntersuchungen und keine Funktionsprüfungen gebäudetechnischer oder sonstiger Anlagen ausgeführt. Alle Feststellungen des Gutachters bei der Objektbesichtigung 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 VEREDIGTER
SACHVERSTÄNDIGER FÜR
DIE BEWERTUNG VON
BEBAUTEN UND
UNBEBAUTEN
GRUNDSTÜCKEN.

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

ST.-NR. 037 802 600 59

1.3 Besondere Umstände dieser Wertermittlung

- 1.3.1 Die Bauantragsunterlagen, Gebäudepläne, Wohn- und Nutzflächenberechnungen wurden, soweit vorhanden, im Rahmen eines durch den Unterzeichner im Jahr 2007 ausgearbeiteten Vorgutachtens den bei dem Bauamt der Stadt Geisenheim und dem Bauaufsichtsamt des Rheingau-Taunus-Kreises vorliegende Bauakte entnommen. Die Grundakte und die Teilungserklärung wurden ebenfalls im Rahmen des Vorgutachtens bei dem Amtsgericht Rüdesheim eingesehen. Die für die Wertermittlung erforderlichen Bauzahlen wurden nach grob überschlägiger Plausibilitätskontrolle aus den vorliegenden Bauantragsunterlagen entnommen oder durch eigene Berechnungen ermittelt.
- 1.3.2 Von den Eigentümern eingebrachte Einrichtungsgegenstände wurden in der Wertermittlung nicht 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)

Erbbaurecht:

Gesetz über das Erbbaurecht

ZVG:

Gesetz über die Zwangsversteigerung und die Zwangsverwaltung

WoFlV:

Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche (Wohnflächenverordnung – WoFlV)

WMR:

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

DIN 283:

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

II. BV:

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

BetrKV:

Verordnung über die Aufstellung von Betriebskosten



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

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

ST.-NR. 037 802 600 59

WoFG:

Gesetz über die soziale Wohnraumförderung

WoBindG:

Gesetz zur Sicherung der Zweckbestimmung von Sozialwohnungen

MHG:

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

PfandBG:

Pfandbriefgesetz

BelWertV:

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

KWG:

Gesetz über das Kreditwesen

GEG:

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

EnEV:

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

BewG:

Bewertungsgesetz

1.4.2 Verwendete Wertermittlungsliteratur

- Immobilienmarktbericht 2024 des Gutachterausschusses
- W. Kleiber: Verkehrswertermittlung von Grundstücken, 9. überarbeitete Auflage 2022.

1.4.3 Software

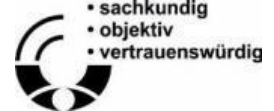
Das Gutachten wurde unter Verwendung des von der Sprengnetter Real Estate Services GmbH, Bad Neuenahr-Ahrweiler entwickelten Softwareprogramms "Sprengnetter-ProSa" erstellt.

1.5 Objektbezogene Unterlagen

Von dem Amtsgereicht Rüdesheim erhielt ich folgende Unterlage:

1.5.1 Ablichtung des Wohnungsgrundbuchs von Geisenheim Blatt 5985 und des Teileigentumsgrundbuch von Geisenheim Blatt 5989.

Mit Vollmacht des Auftraggebers beschaffte ich nachfolgende Unterlagen:

1.5.2 Die planungsrechtlichen Gegebenheiten wurden bei dem Bauamt der Stadt Geisenheim erfragt.**1.5.3 Auszug aus der Liegenschaftskarte.****1.5.4 Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis des Rheingau-Taunus-Kreises.**

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

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

ST.-NR. 037 802 600 59

1.6 Objektbesichtigung

Die erforderliche Objektbesichtigung fand am Montag, den 14. Oktober 2024 in der Zeit von 10:00 Uhr bis 10:45 Uhr statt. An der Besichtigung haben teilgenommen:

- Die Antragstellerin
- Der Antragsgegner
- und der Sachverständige

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

2 Gegenstand der Wertermittlung

Es werden nachfolgend insbesondere die rechtlichen Gegebenheiten des Bewertungsobjektes beschrieben, jedoch ohne die planungsrechtlichen Gegebenheiten, die unter Nr. 3.4 dieses Gutachtens erläutert werden. Die genaue Beschreibung des Grundstücks und der baulichen Anlagen erfolgt unter Nr. 3 und Nr. 4 dieses Gutachtens.

2.1 Grundbuch (nur auszugsweise)

Amtsgericht Rüdesheim am Rhein
Wohnungsgrundbuch von Geisenheim Blatt 5985

Bestandsverzeichnis:

lfd.-Nr. 1: 110/940 Miteigentumsanteil an dem Grundstück
Gemarkung Geisenheim Flur 48, Flurstück 26/166
Gebäude und Freifläche
Dr.-Karl-Larsen-Weg 10, 12, 14, 16, 2, 4, 6, 8
Größe 14 a 00 m²

verbunden mit dem Sondereigentum an den im
Aufteilungsplan mit Nr. 5 gekennzeichneten Räumen.

Es besteht eine Gemeinschaftsordnung.

Es bestehen Sondernutzungsrechte.

Gegenstand und Inhalt des Sondereigentums sind geändert:

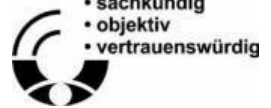
a) bezüglich der Lage der Heizzentrale und des
Fahrradabstellraums b) die Ausübung des, der
Sondereigentumseinheit Nr. 5 (eingetragen in Blatt 5985)
zugeordneten Sondernutzungsrechts ist eingeschränkt.

Eintragungen in Abt. I des Grundbuches: (am 20.05.2019)

Aus datenschutzrechtlichen Gründen keine Angaben.

Eintragungen in Abt. II des Grundbuches:

lfd. Nr. 1: Grunddienstbarkeit (Trinkwasserversorgungsleitungsrecht)
für den jeweiligen Eigentümer des Grundstücks Flur 48
Flurstücke 26/54 und 26/58 Sondereigentumseinheit Nr. 6
bis 8;



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

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

ST.-NR. 037 802 600 59

- lfd. Nr. 2: Grunddienstbarkeit (Elektro-, Telefon-, Satelliten-Fernseh-Anschlüsse- und Leitungsrecht) für den jeweiligen Eigentümer des Grundstücks Flur 48 Flurstücke 26/54 und 26/58 Sondereigentumseinheit Nr. 1 bis 4 und 6 bis 8;
- lfd. Nr. 6: Die Zwangsversteigerung zum Zwecks der Aufhebung der Gemeinschaft ist angeordnet (Amtsgericht Rüdesheim am Rhein, 6 K 9/24);

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 Baulastenverzeichnis des Rheingau-Taunus-Kreises wurde schriftlich erfragt. Zum Bewertungsstichtag enthielt das Baulastenverzeichnis keine wertbeeinflussende Eintragung.

Denkmalschutz: Keine Auflagen des Denkmalschutzes.

2.3 Miet-, Pacht- und sonstige Nutzungsverhältnisse

Das Wohnhaus ist entsprechend den im Rahmen der Objektbesichtigung erhaltenen Informationen seit dem Jahr 2020 nicht mehr bewohnt.

Es gibt keine weiteren Informationen zu Miet-, Pacht- und sonstigen Nutzungsverhältnissen.

2.4 Sonstige Rechte und Lasten am Grundstück

Mir sind keine weiteren 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

Die in Abteilung II des Grundbuches eingetragenen Grunddienstbarkeiten dienen der Ver- und Entsorgung des Bewertungsobjekts und werden als nicht wertrelevant angesehen.

Die Ausübung des Sondernutzungsrechtes an der Gartenfläche ist insoweit eingeschränkt, als die jeweiligen Sondernutzungsberechtigten des Sondereigentums Nr. 4 und Nr. 5 sich gegenseitig die ungehinderte Zufahrt zu einer Doppelgarage zu gewährleisten haben. Die Zufahrt zur Garage überschreitet im gleichen Umfang die Sondernutzungsrechtsflächen Nr. 4 und Nr. 5. Die Errichtung eines Zaunes auf den Grenzen zwischen den Sondernutzungsrechtsflächen Nr. 4 und Nr. 5 ist ausgeschlossen.

DIPL.-ING
THOMAS
AUGUSTINI



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

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

ST.-NR. 037 802 600 59

2.6 Einheitswert, Gebäudeversicherung, frühere Wertermittlung

Es gibt keine Informationen über den Einheitswert, den Versicherungswert der Brandversicherung.

Mit Datum vom 08.03.2007 hat der Unterzeichner im Auftrag des Amtsgerichts Rüdesheim bereits ein Verkehrswertgutachten für das Bewertungsobjekt ausgearbeitet.

3 Beschreibung des Grundstücks ohne bauliche Anlagen

3.1 Lagemerkmale

Land Hessen

(Einwohner zum 31.12.2023 = rd. 6.420.000)

Rheingau-Taunus-Kreis

(Einwohner zum 31.12.2023 = rd. 189.900)

Stadt Geisenheim

(Einwohner zum 31.12.2023 = rd. 11.800)

Makrolage

Die Stadt Geisenheim liegt im Rheingau-Taunus-Kreis (Regierungsbezirk Darmstadt) und befindet sich ca. 32 km westlich des Stadtzentrums der hessischen Landeshauptstadt Wiesbaden. Die Stadt beherbergt rd. 11.800 Einwohner (Stand: 31.12.2023), ist Teil der Metropolregion Frankfurt/Rhein-Main und übernimmt innerhalb der Planungsregion Südhessen zusammen mit Rüdesheim am Rhein die Funktion eines Mittelzentrums. Geisenheim ist zudem Hochschulstandort. Darüber hinaus verläuft der Rhein südlich von Geisenheim.

Das Statistische Bundesamt gibt zum Stichtag 30.06.2023 für Geisenheim insgesamt ca. 4.400 sozialversicherungspflichtig Beschäftigte am Wohnort bzw. rd. 3.600 sozialversicherungspflichtig Beschäftigte am Arbeitsort bei einem Pendlersaldo von -861 Personen an. Zum vorgenannten Stichtag wurden 311 ortsansässige Betriebe erfasst.

Die Arbeitslosenquote beträgt nach der Bundesagentur für Arbeit im Rheingau-Taunus-Kreis derzeit 4,9 % (zum Vergleich: Hessen: 5,5 % und Deutschland: 6,0 %, Stand: September 2024). Die statistischen Ämter des Bundes und der Länder veröffentlichen aktuell einen Kaufkraftindex von 111,6 Punkten für den Rheingau-Taunus-Kreis, welcher über dem bundesweiten Durchschnittsniveau von 100 Punkten liegt.

Im Rahmen der Kommumentypisierung der Bertelsmann Stiftung wird Geisenheim 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.

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



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

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

ST.-NR. 037 802 600 59

Mikrolage

Das Bewertungsobjekt befindet sich im Stadtteil 'Marienthal', ca. 3,1 km nordwestlich des Stadtzentrums von Geisenheim 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. 3 km um das Bewertungsobjekt sind neben diversen Lebensmittelmärkten auch einige Restaurants vorhanden. Der periodische Bedarf kann somit in der weiteren Umgebung gedeckt werden. Weiterhin verfügt Geisenheim bis auf eine Mittelschule über alle gängigen Schularten und neben der vollständigen Deckung des aperiodischen Bedarfs ist auch die ärztliche Primärversorgung vor Ort gegeben.

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

Die Parkplatzsituation im öffentlichen Straßenraum ist aufgrund der Lage in einer Anliegerstraße sowie dem insgesamt peripher geprägten Umfeld entspannt. Das Bewertungsobjekt verfügt darüber hinaus über zwei zugehörige Garagenstellplätze auf einem Doppelparker.

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

Demografische Entwicklung

Gemäß dem Wirtschaftsförderungsinstitut Hessen wird für Geisenheim bis zum Jahr 2035 ein moderates Bevölkerungsdefizit in Höhe von 3,2 % im Vergleich zum Indexjahr 2017 prognostiziert.

Unter Berücksichtigung der Prognose für die Stadt Geisenheim ist davon auszugehen, dass die Nachfrage nach Wohnhäusern und Wohnungen in der Stadt Geisenheim annähernd gleichbleiben oder geringfügig zunehmen wird.

Verkehrslage

Geisenheim ist über die Bundesstraße B42 sowie über die Autobahn A60 an das Individualverkehrsnetz angeschlossen. Die vom Objektstandort ausgehend nächstgelegene Auffahrt zur vorgenannten Autobahn liegt rd. 10 km südöstlich (Straßenentfernung) bei der Anschlussstelle 'Ingelheim-West'. Eine Bushaltestelle befindet sich in fußläufiger Entfernung und bietet über die hier verkehrenden Busse u.a. weiterführende Verbindungen zu den umliegenden Ortschaften. Eine günstige Anbindungsmöglichkeit an den Schienenverkehr besteht über den nächstgelegenen, stadteigenen Bahnhof 'Geisenheim' mit Regionalzugesanbindung.

Die Distanzen zu den nächstgelegenen überregionalen Verkehrsknotenpunkten des öffentlichen Personenverkehrs betragen ca. 32 km zum IC(E)-Bahnhof Wiesbaden oder zum linksrheinischen IC(E)-Bahnhof Bingen bzw. rd. 54 km zum internationalen Verkehrsflughafen 'Frankfurt am Main'. Unter Berücksichtigung der genannten Faktoren liegt somit eine gute Verkehrsinfrastruktur vor.



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

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

ST.-NR. 037 802 600 59

Infrastruktur

Alle Einrichtungen der öffentlichen und privaten Infrastruktur sind überwiegend in der Stadtmitte von Geisenheim in einer Entfernung von ca. 3 km vorhanden. Geschäfte sind ebenfalls überwiegend in der Kernstadt Geisenheim erreichbar.

Nachbarschaftsbebauung

Die Nachbarschaftsbebauung wurde überwiegend mit 1- und 2-geschossiger Wohnhausbebauung vollzogen. Bei offener und teilweise geschlossener Bauweise verfügen die umliegenden Grundstücke über vergleichsweise angemessene Flächen an Außenanlagen.

Immissionen

Von der an dem Grundstück vorbeiführenden Anliegerstraße gehen tagsüber vergleichsweise geringe innerstädtische Lärmbelastigungen aus. Der Dr.-Karl-Larsen-Weg wird überwiegend von dem Anliegerverkehr der umliegenden Wohnhäuser genutzt.

Weitere erwähnenswerte Immissionen waren während der Besichtigung nicht feststellbar.

Lagequalität

Die Lagequalität findet unter Beachtung der Lage im Stadtteil Marienthal, des unmittelbaren Umfeldes, den für eine Wohnnutzung normalen Immissionen und der Entfernung zu der Stadtmitte von Geisenheim und in das Rhein-Main-Gebiet eine „mittlere“ Bewertung.

3.2 Beschaffenheitsmerkmale**Größe**

Grundstück Gemarkung Geisenheim Flur 48 Flurstück 26/166

Größe des Grundstücks **A = 1.400 m²**

Zuschnitt

Reihenhausgrundstück in Mittellage

Abmessungen: Straßenfront ca. 74 m entlang dem Dr.-Karl-Larsen-Weg

Grundstückstiefe ca. 22 m

Form: Annähernd regelmäßige rechteckige Grundstücksgestalt.

Oberflächengestaltung

Das Grundstück liegt auf einem von Norden nach Süden geringfügig abfallenden Gelände. Die Höhenunterschiede wurden durch die vorhandene Bebauung und eine Stützmauer ausgeglichen.

Grenzverhältnisse

Es wird unterstellt, dass das Gebäude innerhalb der eigenen Grenzen errichtet wurde. Aus der Liegenschaftskarte sind keine besonderen Grenzverhältnisse und kein Überbau ersichtlich.



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

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

ST.-NR. 037 802 600 59

Erschließungsanlagen

Der Dr.-Karl-Larsen-Weg ist eine verkehrsberuhigte voll ausgebaute öffentliche Wohnstraße für den innerörtlichen Anliegerverkehr ohne Gehwege. Der Zugang zu dem Bewertungsobjekt erfolgt über einen auf der Nordseite der Häuserreihe gelegenen Wohnweg.

Anlagen zur Ver- und Entsorgung

Es sind Anschlüsse der öffentlichen Kanalisation, öffentlichen Wasser-, Gas- und Elektrizitätsversorgung vorhanden.

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

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

3.4 Baurechtlicher Zustand und planungsrechtliche Gegebenheiten (nur auszugsweise)**Entwicklungszustand**

Qualitätsstufe: Baureifes Land.

Das Grundstück ist vollständig bebaut.

Flächennutzungsplan:

In dem Flächennutzungsplan ist der Bereich, in dem das Bewertungsobjekt liegt, als Wohnbaufläche (W) dargestellt.

Bebauungsplan:

Für den Bereich des Bewertungsobjekts trifft der rechtskräftige Bebauungsplan „Hähnchen“ vom 04.02.1993 für das Plangebiet folgende Festsetzungen:

WR = Reines Wohngebiet

GRZ = 0,4 (Grundflächenzahl)

GFZ = 0,5 bis 0,8 (Geschossflächenzahl)

II = 2 Vollgeschosse zwingend vorgeschrieben Offene Bauweise



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

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

ST.-NR. 037 802 600 59

Art und Maß der tatsächlichen baulichen Nutzung

Aus den bei dem Bauamt der Stadt Geisenheim vorliegenden Bauakten wurde im Zusammenhang mit dem Neubau von 8 Doppelhauseinheiten ein Ausnutzungsnachweis von der Werkgemeinschaft Architektur + Stadtplanung vom 07.05.1996 geführt. Danach ergibt sich folgendes Maß der baulichen Nutzung:

Wohnhausgrundstück mit einer baulichen Grundfläche
(§ 19 BauNVO) von GR = ca. 523,445 m² und einer Geschossfläche
(§ 20 BauNVO) von GF = ca. 903,400 m² somit
Grundflächenzahl: GRZ = 0,374
Geschossflächenzahl: GFZ = 0,645
Geschosszahl 1

4 Beschreibung der baulichen Anlagen

Die Bauantragsunterlagen wurden bei dem Bauamt des Rheingau-Taunus-Kreises eingesehen. Die Beschreibung erfolgt für das Doppelhaus Nr. 5 (Dr.-Karl-Larsen-Weg 8).

4.1 Gebäude**4.1.1 Art, Baujahr, Nutzung****Art**

Einseitig angebaute Doppelhaushälfte, teilweise unterkellert, mit ausgebautem Dachgeschoss in Pultdachkonstruktion.

Baujahr

Mit der Baugenehmigung 63-v-BA-567/96 vom 26.07.1996 wurde die „Wohnbebauung mit 8 Wohneinheiten“ genehmigt. Als Jahr der Fertigstellung wird das Jahr **1997** in Ansatz gebracht.

Die Abgeschlossenheitsbescheinigung 63-WE-120/96 wurde mit Datum vom 26.08.1996 erteilt.

Nutzung

Erdgeschoss: Auf versetzten Wohnebenen 1 Wohnzimmer mit Wintergarten, Küche, Gäste-WC, Flur und Terrasse
Obergeschoss: 2 Zimmer, Bad/WC und Diele
Dachgeschoss: 1 Zimmer
Kellergeschoss: 1 Kellerraum

4.1.2 Bauzahlen

Die erforderlichen Bauzahlen wurden aus den genehmigten Bauakten entnommen und nach überschlägiger Plausibilitätskontrolle in das Gutachten übernommen.

Brutto-Grundfläche

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

Gem. Anlage:

Brutto-Grundfläche (BGF) = ca. 201,70 m²



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

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

ST.-NR. 037 802 600 59

Wohn- und Nutzflächen (nur mietfähig)

Die Wohnflächen des Wohnhauses des Sondereigentums Nr. 5 werden entsprechend der aus der Bauakte entnommenen Wohn- und Nutzflächenberechnung in Ansatz gebracht.

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

Die Doppelhaushälfte hat entsprechend der in der Anlage beigefügten Wohnflächenberechnung (Haus Nr. 5) eine mietfähige Wohnfläche von:

Erdgeschoss	=	47,861 m ²
Obergeschoss	=	40,782 m ²
Dachgeschoss	=	<u>17,481 m²</u>
Wohnfläche gesamt	=	106,124 m ²

Nutzflächen im KG ca. 19,99 m²

4.1.3 Rohbau und Fassade**Fundamente, Wände, Decken**

Fundamente: Betonstreifenfundamente.

Außenwände: Nichttragende Außenwandelemente in Holztafelbauweise mit Wärmedämmung und außenseitiger Stülpschalung. Die Gebäude bzw. Wohnungstrennwände in Stahlbeton-/Fertigbauweise. An den Stirnseiten der Stahlbetonschotten wurden trauf- und firstseitig geschosshohe Außenwandelemente in Holztafelbauweise befestigt.

Innenwände: Trennwände der Gebäude in Stahlbeton, Mauerwerk oder als Ständerwände mit Gipskartonplatten beplankt.

Decken: Stahlbetondecken über dem Unter- und Erdgeschoss. Decke über dem Dachgeschoss in Pultdachkonstruktion als geschlossene Dachelemente in Holztafelbauart mit Wärmedämmung und Dachabdichtung.

Treppen

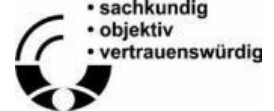
Einläufige Treppen aus Stahlbeton mit aufgelegten Trittstufen aus Holz in allen Geschossen mit Geländer und Handlauf aus Holz.

Dach

Pultdachkonstruktion als geschlossene Dachelemente in Holztafelbauweise mit Wärmedämmung, Dachabdichtung mit Folie und mit Dachbegrünung. Dachrinne und Regenfallrohre aus Zink. Die Dachfläche ist zwischen den Dachelementen gedämmt.

Fassade

Fassade mit gestrichener Stülpschalung verkleidet. Giebelwände mit Vollwärmeschutz und Rauputz.



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

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

ST.-NR. 037 802 600 59

Gebäudeeingang

Hauseingang auf der Nordseite des Hauses im Erdgeschoss. Haustüranlage aus Holz mit 3-fach Verriegelung und Glasausschnitt. Separater Briefkasten und Klingel.

4.1.4 Ausbau**Heizung**

Die Gebäude der Häuserzeile wurden als Niedrigenergiehäuser konzipiert. Die einzelnen Häuser verfügen über keine eigene Heizungsanlage. Die Versorgung erfolgt über eine zwischen den Häusern Dr.-Karl-Larsen-Weg 8 und Dr.-Karl-Larsen-Weg 10 befindliche Heizzentrale mit einer Gas-Zentralheizung.

Immissionsschutzrechtliche Auflagen wurden nicht geprüft und werden in dem vorliegenden Gutachten nicht berücksichtigt.

Warmwasserbereitung

Die Warmwasserversorgung erfolgt zentral über die Zentralheizung in der Heizzentrale.

Sanitäre Einrichtungen

Im Erdgeschoss: Gäste-WC mit WC-Anlage mit Spülkasten und Waschbecken

Im Obergeschoss: Bad mit eingebauter Badewanne und Dusche, WC-Anlagen mit Spülkasten und Handwaschbecken.

Versorgungsleitungen

Im Keller Leitungen auf Putz und unter der Decke verlegt.

Versorgungsleitungen in den Obergeschossen unter Putz oder in Versorgungsschächten verlegt. Normale, dem Baujahr entsprechende Elektroausstattung mit ausreichender Anzahl von Schaltern und Steckdosen.

Antenne/ Kabelanschluss

Das Wohnhaus wird über eine Satellitenanlage oder einen Kabelanschluss mit den üblichen TV-Sendern versorgt.

Fenster

Holzfenster mit 2-Scheiben-Isolierverglasung, ohne Rollläden oder Sonnenschutz. Normale Beschläge.

Fensterbänke innen aus Holz

Fensterbänke außen aus Aluminiumblech

Türen

Einfache glatte Röhrenspantüren in Holz-Umfassungszargen.



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

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

ST.-NR. 037 802 600 59

Bodenbeläge, Wand- und Deckenbekleidungen

Wohnzimmer:

Bodenbelag: Parkett
 Wandbekleidung: Putzflächen gestrichen
 Deckenbekleidung: Rauhfasertapeten gestrichen

Küche:

Bodenbelag: Feinsteinzeug
 Wandbekleidung: Fliesenspiegel im Bereich der Küchenzeile,
 Rauhfaser oder Putzflächen gestrichen
 Deckenbekleidung: Rauhfasertapeten gestrichen

Schlafzimmer:

Bodenbelag: Holzdielen
 Wandbekleidung: Rauhfaser oder Putzflächen gestrichen
 Deckenbekleidung: Rauhfasertapeten gestrichen

Bad und WC:

Bodenbelag: Fliesen
 Wandbekleidung: Wände in unterschiedlicher Höhe gefliest
 Deckenbekleidung: Rauhfasertapeten gestrichen

Balkon: Der Balkon im Dachgeschoss verfügt über einen (abgängigen) Holzbretterbelag. Geländer aus Stahl mit Lochblechfüllung.

Terrasse: Der Terrassenbereiche wurde befestigt.

Einbaumöbel und Einrichtungsgegenstände

In der Küche wurde eine Einbauküche eingebaut. In der Wertermittlung werden keine Einbaumöbel und keine Einrichtungsgegenstände berücksichtigt.

4.1.5 Grundrissgestaltung

Die Doppelhaushälfte hat für die Wohnnutzung eine zweckmäßige und baujahrestypische Grundrissgestaltung. Sämtliche Räume sind über die in den Geschossen gelegenen Flure und das Treppenhaus zugänglich. In den Häusern sind keine „gefangenen“ Wohnräume vorhanden.

Aus der Grundrissgestaltung ergeben sich keine Ansätze für eine wirtschaftliche Wertminderung.

4.1.6 Belichtungs- und Belüftungsverhältnisse

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

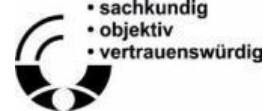
4.1.7 Besondere Bauteile

In der Bewertung werden folgende besondere Bauteile berücksichtigt:

- Vorgesetzte Balkonkonstruktion
- Wintergarten (in der Brutto-Grundfläche berücksichtigt)

4.1.8 Besondere Betriebseinrichtungen

In dem Gebäude sind keine besonderen Betriebseinrichtungen vorhanden.



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

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

ST.-NR. 037 802 600 59

4.2 Energetische Eigenschaften

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

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

4.3 Nebengebäude

Zwischen den Gebäuden Dr.-Karl-Larsen-Weg 8 und Dr.-Karl-Larsen-Weg 10 befindet sich das Garagengebäude und die Heizzentrale. Auf dem Bewertungsgrundstück befinden sich keine für das Sondereigentum Nr. 5 wertrelevanten Nebengebäude.

4.4 PKW-Stellplätze/ Garage

Auf dem Grundstück Dr.-Karl-Larsen-Weg 2-16 stehen entsprechend der genehmigten Planung die erforderlichen Stellplätze zur Verfügung. Im Rahmen der Baugenehmigung wurden die erforderlichen Stellplätze nachgewiesen. Es wird unterstellt, dass von Seiten der Stadt Geisenheim keine Auflagen bezüglich der Stellplätze bestehen. Das Sondereigentum an der Garage Nr. 9, 1 Doppelparker rechts, wird gesondert bewertet.

4.5 Außenanlagen einschl. sonstiger Anlagen

Der Zugangsbereich wurde mit Betonverbundsteinpflaster befestigt und der Terrassenbereich im Garten mit Betonplatten ausgelegt. Die Einfriedung entlang der benachbarten Grundstücksgrenzen wurde soweit vorhanden mit Maschendrahtzaun oder Paletten hergestellt. Die nicht befestigte Außenanlage war zum Besichtigungszeitpunkt in einfacher Weise gärtnerisch gestaltet und befand sich in einem ungepflegten Zustand.

4.6 Baulicher Zustand

Entsprechend den Feststellungen während der Objektbesichtigung müssen in Teilbereichen des Gebäude Unterhaltungsmaßnahmen ausgeführt werden. Es sind insbesondere Malerarbeiten an den Holzfenstern und der Stülpschalung an der Fassade erforderlich. Mittelfristig ist eine Sanierung der Eindeckung des Gründachs geplant. Weiterhin muss der Belag des Balkons im Dachgeschoss erneuert werden. Vor einem Neubezug sind Renovierungsarbeiten erforderlich.

Wesentliche Bauschäden oder Baumängel waren visuell im Rahmen der Objektbesichtigung nicht feststellbar.

In der Wertermittlung werden Kosten für die Erneuerung des Belages des Balkons im Dachgeschoss und für Renovierungsmaßnahmen berücksichtigt. Die erforderlichen Malerarbeiten an den Fenstern und der Stülpschalung der Fassade sind entsprechend den im Rahmen der Objektbesichtigung erhaltenen Informationen auf Kosten der Eigentümergemeinschaft auszuführen. Es wird unterstellt, dass die Kosten für die Malerarbeiten an den Fenstern und der Stülpschalung sowie die mittelfristige Sanierung des Gründachs aus der Instandhaltungsrücklage finanziert werden.



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

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

ST.-NR. 037 802 600 59

Baujahrestypische kleinere Schäden, werden über die Altersminderung und die Instandhaltungskosten angemessen berücksichtigt.

4.7 Gesamtbeurteilung

Die Doppelhaushälfte eignet sich aufgrund der Lage und der Grundrissgestaltung für eine Wohnnutzung. Eine Verwertung erscheint unter angemessener Beachtung der Lage, der baujahrestypischen Ausstattung und unter den durch die Eigentümergemeinschaft auszuführenden Malerarbeiten und mittelfristig erforderlichen Sanierung des Gründachs möglich.

5 Verfahrenswahl mit Begründung

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

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

Zusätzlich wird eine **Ertragswertermittlung** (gem. §§ 27 – 34 ImmoWertV 21) durchgeführt; das Ergebnis wird jedoch nur unterstützend, vorrangig als von der Sachwertberechnung unabhängige Berechnungsmethode, bei der Ermittlung des Verkehrswerts herangezogen.

Der vorläufige Ertragswert nach dem allgemeinen Ertragswertverfahren (gem. § 28 ImmoWertV 21) ergibt sich aus dem Bodenwert und dem kapitalisierten jährlichen Reinertragsanteil der baulichen Anlagen zum Wertermittlungsstichtag.

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.

DIPL.-ING
THOMAS
AUGUSTINI



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

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

ST.-NR. 037 802 600 59

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.

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

- 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 Bodenwertanteils des Sondereigentums

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 Lagemerkmale,
- 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 der Stadt Geisenheim hat zum 01.01.2024 als Bodenrichtwert für die Bodenrichtwertzone Nr. 6250032, in der das Bewertungsobjekt liegt, festgestellt:

330,00 €/m² ebf

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

Entwicklungsstufe = Baureifes Land

Nutzungsart = Wohnbaufläche

Fläche des

Richtwertgrundstücks = 350 m²

Beitragszustand erschließungsbeitragsfrei



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

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

ST.-NR. 037 802 600 59

6.2 Abweichungen vom Bodenrichtwert

Eine Bodenwertänderung vom 01.01.2024 bis zum Wertermittlungsstichtag ist nicht erkennbar. Das Bewertungsobjekt ist in bebautem Zustand. Die umliegenden Grundstücke stimmen bezüglich ihrer Lage, Entwicklungszustand, planungsrechtlichen Gegebenheiten, Erschließungszustand und auch dem Verhältnis der Grundstücksgrößen weitestgehend mit dem Bewertungsobjekt überein.

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 Grundstücksgestalt und der offenen Bauweise ergibt sich kein Nachteil aus der Grundstücksgestalt des Bewertungsgrundstücks.

Grundstücksgröße

Der Bodenrichtwert bezieht sich auf eine Grundstücksgröße von 350 m². Dem Miteigentumsanteil des Sondereigentums an der Doppelhaushälfte Nr. 5 kann keine genaue Größe an dem Bewertungsgrundstück Flurstück 26/166 zugeordnet werden. Eine Anpassung des Bodenrichtwertes an den ideellen Miteigentumsanteil des Sondereigentums Nr. 5 an dem Gesamtgrundstück erfolgt nicht.

Nutzungsvereinbarungen

Gemäß Bewilligung wurde die Ausübung des Sondernutzungsrechtes an der Gartenfläche insoweit eingeschränkt, als die jeweiligen Sondernutzungsberechtigten des Sondereigentums Nr. 4 und Nr. 5 sich gegenseitig die ungehinderte Zufahrt zu einer Doppelgarage zu gewährleisten haben. Die Zufahrt zur Garage überschreitet im gleichen Umfang die Sondernutzungsrechtsflächen Nr. 4 und Nr. 5. Die Errichtung eines Zaunes auf den Grenzen zwischen den Sondernutzungsrechtsflächen Nr. 4 und Nr. 5 ist ausgeschlossen. Für die eingeschränkte Nutzung der Sondernutzungsrechtsfläche Nr. 5 (ca. 18 m²) wird von dem ermittelten Bodenwertanteil ein pauschaler Abschlag in Höhe von 2.500,00 € in Ansatz gebracht.

DIPL.-ING
THOMAS
AUGUSTINI



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

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

ST.-NR. 037 802 600 59

6.3 Bodenwertanteil des Sondereigentums

Der Bodenwertanteil, abgeleitet aus dem Bodenrichtwert ergibt sich wie folgt:

110/940 Miteigentumsanteil an 1.400 m ² Grundstück	
110/940 von 1.400 m ²	= 163,83 m ²
163,83 m ² x 330,00 €/m ²	= 54.064,00 €
Abschlag für eingeschränkte Nutzung	./. = 2.500,00 €
Bodenwertanteil	= 51.564,00 €
Bodenwertanteil gerundet	= 51.600,00 €
	=====

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

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

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

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

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

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

Aufgrund der Ausstattung und der Bauweise des Objektes werden für die Berechnung des Herstellungswertes bezogen auf die Brutto-Grundfläche die folgenden Normalherstellungskosten bezogen auf das Basisjahr 2010 (NHK 2010) zugrunde gelegt:

Wohnhaus rd. **1.397,00 €/m² BGF** (780,00 €/m² NHK 2010)

Der Wintergarten wurde in der Brutto-Grundfläche berücksichtigt.

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.



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

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

ST.-NR. 037 802 600 59

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).

Baupreisindex zum Wertermittlungsstichtag wird bei zurückliegenden Stichtagen aus Jahreswerten interpoliert.

Zu-/Abschläge zu den Herstellungskosten

Hier werden Zu- bzw. Abschläge zu den Herstellungskosten des Normgebäudes berücksichtigt. Diese sind aufgrund zusätzlichem bzw. mangelndem Gebäudeausbau des zu bewertenden Gebäudes gegenüber dem Ausbauzustand des Normgebäudes erforderlich (bspw. Keller- oder Dachgeschossteilausbau). Für das Wohnhaus werden keine Zu-/Abschläge zu den Herstellungskosten in Ansatz gebracht:

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 schadhafte und/oder nicht zeitgemäßen werthaltigen einzelnen Bauteilen erfolgt die Zeitwertschätzung unter Berücksichtigung diesbezüglicher Abschläge.

- **Zu-/Abschläge zu den Herstellungskosten**

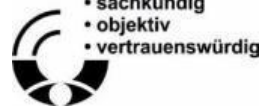
Hier werden Zu- bzw. Abschläge zu den Herstellungskosten des Normgebäudes berücksichtigt. Diese sind aufgrund zusätzlichem bzw. mangelndem Gebäudeausbau des zu bewertenden Gebäudes gegenüber dem Ausbauzustand des Normgebäudes erforderlich (bspw. Keller- oder Dachgeschossteilausbau). In dem vorliegenden Gutachten werden keine Zu-/Abschläge zu den Herstellungskosten in Ansatz gebracht.

- **Normobjekt, besonders zu veranschlagende Bauteile**

Bei der Ermittlung der Gebäudeflächen werden einige den Gebäudewert wesentlich beeinflussenden Gebäudeteile nicht erfasst. Das Gebäude ohne diese Bauteile wird in dieser Wertermittlung mit „Normobjekt“ bezeichnet. Zu diesen bei der Grundflächenberechnung nicht erfassten Gebäudeteilen gehören insbesondere Kelleraußentreppen, Eingangstreppen und Eingangüberdachungen, u. U. auch Balkone und Dachgauben.

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

Das Wohnhaus verfügt über einen Balkon im Dachgeschoss, der als besonderes Bauteil berücksichtigt wird.



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

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

ST.-NR. 037 802 600 59

- **Besondere Einrichtungen**

Die NHK berücksichtigen definitionsgemäß nur Gebäude mit normalen, d. h. üblicherweise vorhandenen bzw. durchschnittlich wertvollen Einrichtungen. Mögliche im Bewertungsobjekt vorhandene und den Gebäudewert erhöhende besondere Einrichtungen sind deshalb zusätzlich zu dem mit den NHK ermittelten durchschnittlichen Herstellungskosten (oder Zeitwert) des Normobjektes zu berücksichtigen.

Unter besonderen Einrichtungen sind deshalb innerhalb der Gebäude vorhandene Ausstattungen und i. d. R. fest mit dem Gebäude verbundene Einrichtungen zu verstehen, die in vergleichbaren Gebäuden nicht vorhanden sind. In dem Wohnhaus sind keine besonderen Einrichtungen vorhanden.

Bezeichnung	durchschnittliche Herstellungskosten
Zuschläge zu den Herstellungskosten	0,00 €
Besondere Bauteile (Einzelaufstellung)	
• Balkon	5.000,00 €
Besondere Einrichtungen	0,00 €
Summe	5.000,00 €

Außenanlagen

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

Außenanlagen	vorläufiger Sachwert (inkl. BNK)
prozentuale Schätzung: 8,00 % der vorläufigen Gebäudesachwerte insg. (178.592,90 €)	14.287,43 €
Summe	rd. 14.287,00 €

Der Wert der Außenanlage wurde mit 8 % des Gebäudewertes im üblichen Bereich zwischen 2 % und 8 % in Ansatz gebracht.



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

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

ST.-NR. 037 802 600 59

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

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

Dabei wurde darauf geachtet, dass dasselbe Bestimmungsmodell verwendet wurde, das auch der Ableitung der Liegenschaftszinssätze zugrunde liegt.

Die GND wird als gewichteter Mittelwert aus den für die gewählte Gebäudeart und den Standards tabellierten üblichen Gesamtnutzungsdauern bestimmt. Die relativen Gebäudeanteile für die Gewichtung der GND wurden auf der Grundlage der diesbezüglichen Angaben in den Standard-Tabellen bzw. Bauteiltabellen geschätzt.

Gewichtung der standardbezogenen GND für das Wohnhaus

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

Standard	1	2	3	4	5
relativer Anteil [%]	0,0	9,0	88,5	2,5	0,0

Die standardbezogene Gesamtnutzungsdauer bei einem Gebäudestandard von 2,9 beträgt demnach rd. 70 Jahre.

Die Gesamtnutzungsdauer wird auch aus Gründen der Modellkonformität und unter Berücksichtigung der vom Gutachterausschuss für Immobilienwerte für den Bereich des Rheingau-Taunus-Kreises bei der Ermittlung der Sachwertfaktoren für Ein- und Zweifamilienhäuser unterstellten Gesamtnutzungsdauer von 70 Jahren mit **70 Jahren** in Ansatz gebracht.

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

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



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

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

ST.-NR. 037 802 600 59

Das ca. 1997 errichtete Gebäude wurde in der Vergangenheit nicht wesentlich modernisiert.

In Abhängigkeit von:

- der üblichen Gesamtnutzungsdauer (70 Jahre) und
- dem („vorläufigen rechnerischen“) Gebäudealter (2024 – 1997 = 27 Jahre) ergibt sich eine (vorläufige rechnerische) Restnutzungsdauer von (70 Jahre – 27 Jahre =) 43 Jahren.

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

Wohnhaus Baujahr **1997**

Gesamtnutzungsdauer	GND 70 Jahre
Restnutzungsdauer	RND 43 Jahre

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

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

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

Die in der Gebäudebeschreibung aufgeführten Wertminderungen wegen zusätzlich zum Kaufpreis erforderlicher Aufwendungen insbesondere für die Beseitigung von Bauschäden und die erforderlichen Modernisierungen werden nach den Erfahrungswerten auf der Grundlage für diesbezüglich notwendige Kosten marktangepasst, d. h. der hierdurch (ggf. zusätzlich 'gedämpft' unter Beachtung besonderer steuerlicher Abschreibungsmöglichkeiten) eintretenden Wertminderungen quantifiziert. Unverzüglich notwendige Reparaturen werden in voller Höhe angerechnet. Es gibt keine Informationen über eine von der Eigentümergemeinschaft beschlossene Sonderumlagen zur Finanzierung möglicher mittelfristig erforderlicher Instandhaltungsmaßnahmen.

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	Wertbeeinflussung insg.
Unterhaltungsbesonderheiten	-10.000,00 €
<ul style="list-style-type: none"> • geringf. Unterhaltungsstau -8.000,00 € • Ausgleich Bodenbelag im Keller -2.000,00 € 	
Summe	-10.000,00 €



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

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

ST.-NR. 037 802 600 59

7.4 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.

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 2024 Sachwertfaktoren Reihenhäuser und Doppelhaushälften ermittelt. Im Bereich des Bodenrichtwertniveaus von 300 €/m² bis 399 €/m² mit einem vorläufigen Sachwert in Höhe von rd. 244.000 € ergibt sich bei einer linearen Interpolation ein Sachwertfaktor in Höhe von $k = 1,74$.

Bei dem bewerteten Objekt sind insbesondere die Nutzung, die Ausstattung und die Lage im Rahmen der Verwertung für die Kaufpreisfindung maßgebend. Aufgrund der aktuellen Nachfrage nach Grundstücken im Bereich der Stadt Geisenheim, die mit einem Sachwertobjekt bebaut sind, wird der vorläufige Sachwert (d.h. der herstellungskostenorientiert berechnete Substanzwert) unter Beachtung der Vorgaben von § 39 ImmoWertV 21 und unter sachverständiger Würdigung der Lage und des Objektzustands zum Wertermittlungstichtag sowie den erforderlichen Restarbeiten und Maßnahmen zur Beseitigung des Unterhaltungstaus mit einem objektspezifischen Sachwertfaktor (Marktanpassungsfaktor) $k = 1,74$ an den örtlichen Immobilienmarkt angepasst.

Ein weitere Marktanpassung des vorläufigen Sachwerts erfolgt unter Beachtung der Vorgaben von § 7 Abs. 2 Satz 1 ImmoWertV nicht.

DIPL.-ING
THOMAS
AUGUSTINI



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

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

ST.-NR. 037 802 600 59

7.5 Sachwertermittlung (§§ 35 – 39 ImmoWertV 21)

DIPL.-ING
THOMAS
AUGUSTINI

Gebäudebezeichnung		Wohnhaus
Normalherstellungskosten (Basisjahr 2010)	=	780,00 €/m ² BGF
Berechnungsbasis		
• Brutto-Grundfläche (BGF)	x	201,70 m ²
Zuschlag für nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile	+	5.000,00 €
Durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen im Basisjahr 2010	=	162.326,00 €
Baupreisindex (BPI) 14.10.2024 (2010 = 100)	x	179,1/100
Durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen am Stichtag	=	290.725,87 €
Regionalfaktor	x	1,000
Regionalisierte Herstellungskosten der baulichen Anlagen am Stichtag	=	290.725,87 €
Alterswertminderung		
• Modell		linear
• Gesamtnutzungsdauer (GND)		70 Jahre
• Restnutzungsdauer (RND)		43 Jahre
• prozentual		38,57 %
• Faktor	x	0,6143
vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen	=	178.592,90 €

vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen (ohne Außenanlagen)		rd. 178.593,00 €
vorläufiger Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen	+	14.287,00 €
vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen	=	192.880,00 €
beitragsfreier Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)	+	51.564,00 €
vorläufiger Sachwert	=	244.444,00 €
Sachwertfaktor	x	1,74
Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge	+	0,00 €
marktangepasster vorläufiger Sachwert	=	425.333,00 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	-	10.000,00 €
Sachwert	=	415.333,00 €
	rd.	415.000,00 €



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

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

ST.-NR. 037 802 600 59

Herstellungskosten

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

Ermittlung der Normalherstellungskosten bezogen auf das Basisjahr 2010 (NHK 2010) für das Wohnhaus**Ermittlung des Gebäudestandards:**

Bauteil	Wägungsanteil [%]	Standardstufen				
		1	2	3	4	5
Außenwände	23,0 %			1,0		
Dach	15,0 %			1,0		
Fenster und Außentüren	11,0 %			1,0		
Innenwände und -türen	11,0 %			1,0		
Deckenkonstruktion und Treppen	11,0 %			1,0		
Fußböden	5,0 %			0,5	0,5	
Sanitäreinrichtungen	9,0 %			1,0		
Heizung	9,0 %		1,0			
Sonstige technische Ausstattung	6,0 %			1,0		
insgesamt	100,0 %	0,0 %	9,0 %	88,5 %	2,5 %	0,0 %

Beschreibung der ausgewählten Standardstufen

Außenwände	
Standardstufe 3	Einschaliges Mauerwerk, z.B. aus Leichtziegeln, Kalksandsteinen, Gasbetonsteinen; Außenwandelemente in Holztafelbauweise mit Wärmedämmung und außenseitiger Stülpschalung; Wärmedämmsystem (nach ca. 1995)
Dach	
Standardstufe 3	Gründach mit Folienabdichtung; Rinnen und Fallrohre aus Zinkblech; Dachdämmung (nach ca. 1995)
Fenster und Außentüren	
Standardstufe 3	Zweifachverglasung (nach ca. 1995); Haustür mit zeitgemäßem Wärmeschutz (nach ca. 1995)
Innenwände und -türen	
Standardstufe 3	nicht tragende Innenwände in massiver Ausführung bzw. mit Dämmmaterial gefüllte Ständerkonstruktionen; Türen in Holzargen
Deckenkonstruktion und Treppen	
Standardstufe 3	Beton- und Holzbalkendecken mit Tritt- und Luftschallschutz (z.B. schwimmender Estrich); Treppen aus Stahlbeton oder Stahl
Fußböden	
Standardstufe 3	Laminat- und PVC-Böden besserer Art und Ausführung, Fliesen
Standardstufe 4	Fertigparkett



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

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

ST.-NR. 037 802 600 59

Sanitäreinrichtungen	
Standardstufe 3	1 Bad mit WC, Dusche und Badewanne, Gäste-WC; Wand- und Bodenfliesen, raumhoch gefliest
Heizung	
Standardstufe 2	Fernheizung mit Flachheizkörper
Sonstige technische Ausstattung	
Standardstufe 3	zeitgemäße Anzahl an Steckdosen und Lichtauslässen, Zählerschrank (ab ca. 1985) mit Unterverteilung und Kippsicherungen

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

Nutzungsgruppe:	Ein- und Zweifamilienhäuser
Anbauweise:	Doppel- und Reihenendhäuser
Gebäudetyp:	KG, EG, OG, ausgebauter DG

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	615,00	0,0	0,00
2	685,00	9,0	61,65
3	785,00	88,5	694,73
4	945,00	2,5	23,63
5	1.180,00	0,0	0,00
gewogene, standardbezogene NHK 2010 = 780,01 gewogener Standard = 2,9			

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

NHK 2010 für das Bewertungsgebäude	=	780,01 €/m ² BGF
	rd.	780,00 €/m ² BGF



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

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

ST.-NR. 037 802 600 59

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

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

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

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

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

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

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

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

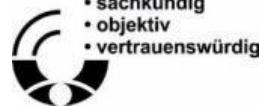
Der vorläufige **Ertragswert der baulichen Anlagen** wird durch Kapitalisierung (d. h. Zeitrentenbarwertberechnung) des (Rein)Ertragsanteils der baulichen und sonstigen Anlagen unter Verwendung des Liegenschaftszinssatzes und der Restnutzungsdauer ermittelt.

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

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

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

DIPL.-ING
THOMAS
AUGUSTINI



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

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

ST.-NR. 037 802 600 59

Entsprechend der in der Anlage beigefügten Wohnflächenberechnungen hat das Wohnhaus im Erd-, Ober und Dachgeschoss eine vermietbare Wohnfläche von ca. **106,12 m²**.

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

Vergleiche Ausführungen unter Punkt 7.2.

Entsprechend der differenzierten Ermittlung unter Punkt 7.2 des vorliegenden Gutachtens werden für das Einfamilienwohnhaus unter Berücksichtigung der in Ansatz gebrachten Gesamtnutzungsdauer und der durchgeführten Modernisierungen die Wertansätze zur Ermittlung der **wirtschaftlichen Restnutzungsdauer RND** zum Wertermittlungsstichtag wie folgt in Ansatz gebracht:

Wohnhaus Baujahr **1997**

Gesamtnutzungsdauer GND 70 Jahre

Restnutzungsdauer RND 43 Jahre

8.2 Rohertrag (§ 31 Abs. 2 ImmoWertV 21)

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

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

Die Nachfrage nach Wohnraum war im Bereich der Stadt Geisenheim im Zeitraum von Januar 2024 bis Juni 2024 durchschnittlich. Die durchschnittliche Quadratmeter-Angebotsmiete lag in dem Beobachtungszeitraum bei 14,17 €/m²

(Datenquelle: ImmobilienScout24, Immobilien Service, Berlin).

Unter Berücksichtigung der Nachfrage waren am Wertermittlungsstichtag am lokalen Markt die nachfolgenden Mieten erzielbar:

Größe	Kaltmiete je m ²	Streuungsintervall (90 %)
< 30 m ²	22,14 €	10,00 € - 30,24 €
> 30 - 60 m ²	11,47 €	7,98 € - 17,05 €
> 60 - 90 m ²	9,63 €	7,14 € - 12,71 €
> 90 - 120 m ²	10,14 €	9,17 € - 12,31 €
größer 120 m ²	10,43 €	7,69 € - 14,10 €

DIPL.-ING
THOMAS
AUGUSTINI



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

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

ST.-NR. 037 802 600 59

Für das zum Wertermittlungsstichtag nicht vermietete Wohnhaus wird unter Berücksichtigung der Lage und der Ausstattung sowie der aktuellen Nachfrage am örtlichen Vermietungsmarkt der folgende marktübliche Mietzins in Ansatz gebracht:

Gebäude	Mieteinheit	Fläche (m ²)	marktüblich erzielbare Nettokaltmiete		
	Nutzung/Lage		(€/m ²)	monatlich (€)	jährlich (€)
Wohnhaus	Wohnung	106,12	10,50	1.114,26	13.371,12
Summe		106,12		1.114,26	13.371,12

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

Jahresrohertrag = rd. **13.371,00 €**

(Summe der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmieten)

8.3 Bewirtschaftungskosten (§ 32 ImmoWertV 21)

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

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

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



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

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

ST.-NR. 037 802 600 59

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 (2,6 %)

Wohnhaus jährlich	= 350,00 €
-------------------	------------
- Mietausfallwagnis 2 % bezogen auf den Jahresrohertrag

2 % von 13.371,00 €	= 267,00 €
---------------------	------------
- kalkulatorische Instandhaltungskosten (11,0 %)

13,80 €/m ² und Jahr x 106,12 m ²	<u>= 1.464,00 €</u>
---	---------------------
- die Bewirtschaftungskosten betragen = 2.081,00 €
(ca. 15,6 % des Jahresrohertrages von 13.371,00 €).

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

8.4 Jahresreinertrag (§ 31 Abs. 1 ImmoWertV 21)

Der Jahresreinertrag beträgt

13.371,00 € ./. 2.081,00 €	= 11.290,00 €
----------------------------	---------------

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 Marktanpassungsfaktor des Ertragswertverfahrens. Durch ihn werden die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt erfasst, soweit diese nicht auf andere Weise berücksichtigt sind.

Unter Beachtung der Lage des Objekts und der Ausstattung erscheint eine Verwertung möglich.

DIPL.-ING
THOMAS
AUGUSTINI



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

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

ST.-NR. 037 802 600 59

In dem Immobilienmarktbericht 2024 des Gutachterausschusses für Immobilienwerte für den Bereich des Rheingau-Taunus- Kreises wurden regionale Liegenschaftszinssätze ermittelt. Für Ein- und Zweifamilienhäuser im Marktbereich 4, in dem das Wertermittlungsobjekt liegt, wurde ein Liegenschaftszinssatz in Höhe $p = 1,5 \%$ bei einer Standardabweichung von $\pm 0,8$ festgestellt.

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 einen objektspezifischen Liegenschaftszinssatz von $p = 1,5 \%$ zugrunde.

Der in Ansatz gebrachte objektspezifische Liegenschaftszinssatz berücksichtigt die Nachfrage nach einem Wohnhaus mit einer dem Baujahr entsprechenden Ausstattung in guter Lage.

Danach ergibt sich der Jahresreinertrag aus dem Bewertungsobjekt wie folgt:

Verzinsungsbetrag des Bodenwertanteils:
 $1,5 \%$ von 51.564,00 € = 773,00 €

Reinertragsanteil der baulichen Anlage
 11.290,00 € \cdot 773,00 € = 10.517,00 €

8.5 Vorläufiger Ertragswert der baulichen und sonstigen Anlagen

Wie zuvor bereits erläutert, wird die wirtschaftliche Restnutzung des Objekts aufgrund des Unterhaltungszustandes mit **RND = 43 Jahre** angesetzt. Bei einem Liegenschaftszinssatz von $p = 1,5 \%$ wird der **Kapitalisierungsfaktor** (gem. § 34 ImmoWertV 21) mit **V = 31,521** analog dem Barwertfaktor einer jährlich nachschüssigen Rente in Ansatz gebracht.

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

$31,521 \times 10.517,00 \text{ €} = 331.506,00 \text{ €}$

8.6 Vorläufiger Ertragswert

Bodenwert im bebauten Zustand = 51.564,00 €
 (siehe Nr. 6.3 dieses Gutachtens)
 Ertragswert der baulichen Anlage = 331.506,00 €
Vorl. Ertragswert = 383.070,00 €

DIPL.-ING
 THOMAS
 AUGUSTINI



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

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

ST.-NR. 037 802 600 59

**8.7 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).

Aufgrund der Feststellungen im Rahmen der Objektbesichtigung und den erhaltenen Informationen werden in dem vorliegenden Gutachten entsprechen Punkt 7.3 die folgenden besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale in Ansatz gebracht:

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	Wertbeeinflussung insg.
Unterhaltungsbesonderheiten	-10.000,00 €
• geringf. Unterhaltungsstau	-8.000,00 €
• Bodenbelag im Keller	-2.000,00 €
Summe	-10.000,00 €

Die Wertansätze wurden grob überschlägig geschätzt und können aufgrund der Ausführung und der Materialwahl abweichen.

8.8 Ertragswert

Vorläufiger Ertragswert	= 383.070,00 €
Sonstige wertbeeinflussende Umstände	./. = 10.000,00 €
Ertragswert	= 373.070,00 €
Ertragswert gerundet	= 373.000,00 €
	=====



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

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

ST.-NR. 037 802 600 59

- 9 Verkehrswertermittlung für das Sondereigentum an der Garage Nr. 9**
Das Sondereigentum Nr. 9 an einem Doppelparker rechts befindet sich in einem auf dem Bewertungsgrundstück zwischen den Wohnhäusern Dr. Karl-Larsen-Weg 8 und Dr. Karl-Larsen-Weg 10 errichteten Garagengebäude. In dem Garagengebäude stehen 2 Doppelparker mit 4 Stellplätzen zu Verfügung.

1-geschossiges Gebäude mit Unterkellerung.

Das Gebäude wurde in herkömmlicher Massivbauweise in Stahlbeton-Mauerwerkskonstruktion errichtet. Decke aus Stahlbeton.

Flachdach bituminös oder mit Folie eingedichtet.

Baujahr ca. 1997

Brutto-Grundfläche BGF = 58 m²

Die Zufahrt erfolgt direkt von dem Dr. Karl-Larsen-Weg.

- 9.1 Grundbuch (nur auszugsweise)**
Amtsgericht Rüdesheim am Rhein
Teileigentumsgrundbuch von Geisenheim
Blatt 5989

Bestandsverzeichnis:

lfd. Nr. 1: 30/940 Miteigentumsanteil an dem Grundstück
Gemarkung Geisenheim Flur 48, Flurstück 26/166
Gebäude und Freifläche
Dr.-Karl-Larsen-Weg 10, 12, 14, 16, 2, 4, 6, 8
Größe 14 a 00 m²

verbunden mit dem Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit Nr. 9 gekennzeichneten Garage.

Es besteht eine Gemeinschaftsordnung.

Es bestehen Sondernutzungsrechte.

Gegenstand und Inhalt des Sondereigentums sind geändert:

a) bezüglich der Lage der Heizzentrale und des Fahrradabstellraums b) die Ausübung des, der Sondereigentumseinheit Nr. 5 (eingetragen in Blatt 5985) zugeordneten Sondernutzungsrechts ist eingeschränkt.

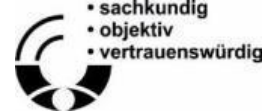
Eintragungen in Abt. I des Grundbuches: (am 20.05.2019)

Aus datenschutzrechtlichen Gründen keine Angaben.

Eintragungen in Abt. II des Grundbuches:

lfd. Nr. 4: Nur lastend auf den Anteilen **Abt. I Nr. 3.1 und 3.2:**
Die Zwangsversteigerung zum Zwecks der Aufhebung der Gemeinschaft ist angeordnet (Amtsgericht Rüdesheim am Rhein, 6 K 9/24);

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.



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

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

ST.-NR. 037 802 600 59

9.2 Bodenwertanteil des Sondereigentums

Der Bodenwertanteil, abgeleitet aus dem Bodenrichtwert (vgl. Punkt 6.1) ergibt sich wie folgt:

30/940 Miteigentumsanteil an 1.400 m ²	
30/940 von 1.400 m ²	= 44,68 m ²
44,68 m ² x 330,00 €/m ²	= 14.744,00 €
Bodenwertanteil gesamt	= 14.744,00 €
Bodenwertanteil	
Abt. I Nr. 3.1 und 3.2	= 7.372,00 €
Bodenwertanteil	
Abt. I Nr. 3.1 und 3.2 gerundet:	= 7.400,00 €

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

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

9.3.1 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 bezogen auf die Brutto-Grundfläche die folgenden Normalherstellungskosten bezogen auf das Basisjahr 2010 (NHK 2010) zugrunde gelegt:

Garage rd. **869,00 €/m² BGF** (485,00 €/m² NHK 2010)



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

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

ST.-NR. 037 802 600 59

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 Erfahrungswerte für durchschnittliche Herstellungskosten bzw. Ausbauschläge. Bei älteren und/oder schadhaften und/oder nicht zeitgemäßen werthaltigen einzelnen Bauteilen erfolgt die Zeitwertschätzung unter Berücksichtigung diesbezüglicher Abschläge.

Bezeichnung	durchschnittliche Herstellungskosten
Zuschläge zu den Herstellungskosten	0,00 €
Besondere Bauteile	0,00 €
Besondere Einrichtungen (Einzelaufstellung)	
• 2 Doppelparker	30.000,00 €
Summe	30.000,00 €

Die Außenanlagen werden anteilig wie folgt in Ansatz gebracht:

Außenanlagen	vorläufiger Sachwert (inkl. BNK)
prozentuale Schätzung: 8,00 % der vorläufigen Gebäudesachwerte insg. (57.260,91 €)	4.580,88 €
Summe	4.581,00 €

Die Baunebenkosten (BNK) sind unmittelbar in den NHK enthalten.

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

Die GND wird als gewichteter Mittelwert aus den für die gewählte Gebäudeart und den Ausstattungsstandards tabellierten üblichen Gesamtnutzungsdauern bestimmt. Die relativen Gebäudeanteile für die Gewichtung der GND wurden auf der Grundlage der diesbezüglichen Angaben in den Ausstattungsstandard-Tabellen bzw. Bauteiltabellen geschätzt.

Standard	übliche GND [Jahre]	relativer Gebäudeanteil	relativer GND-Anteil [Jahre]
4,0	60	100,0/100,0	60,00
Summe		100,0/100,0	60,00 Jahre

gewichtete, standardbezogene GND

rd. 60 Jahre



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

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

ST.-NR. 037 802 600 59

Als Restnutzungsdauer wird in erster Näherung die Differenz aus "üblicher Gesamtnutzungsdauer" abzüglich "tatsächlichem Lebensalter am Wertermittlungsstichtag" angesetzt. 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 Unterhaltungszustands sowie zur Modernisierung in der Wertermittlung als bereits durchgeführt unterstellt werden.

Unter Berücksichtigung der Feststellungen im Rahmen der Objektbesichtigung wurden an der Garage keine Modernisierungs- oder Sanierungsmaßnahmen durchgeführt, aus denen eine Verlängerung der Restnutzungsdauer abgeleitet werden kann. Es werden nachfolgend die Wertansätze zur Ermittlung der **wirtschaftlichen Restnutzungsdauer RND** berechnet.

Garage Baujahr 1997	
Gesamtnutzungsdauer	GND 60 Jahre
Restnutzungsdauer	RND 33 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.

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

Der allgemeine Bauzustand wird bei der Wertminderung wegen Alters berücksichtigt. In dem Gutachten werden keine Kosten für besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale in Ansatz gebracht.

9.3.4 Sachwertfaktor (§ 21 Abs. 3 ImmoWertV 21)

Für den örtlichen Grundstücksmarkt wurden vom Gutachterausschuss für Immobilienwerte für den Bereich des Rheingau-Taunus-Kreises in dem Immobilienmarktbericht 2024 keine Sachwertfaktoren für Gargengrundstücke ermittelt.

Bei dem bewerteten Objekt sind insbesondere die Nutzung, die Konstruktion und die Lage im Rahmen der Verwertung für die Kaufpreisfindung maßgebend. Aufgrund der Lage, des baulichen Zustandes sowie der aktuellen Nachfrage nach Garagenstellplätzen wird der vorläufige Sachwert (d.h. der herstellungskostenorientiert berechnete Substanzwert) auch unter Beachtung der Vorgaben von § 7 Abs. 2 Satz 1 ImmoWertV nicht weitergehend angepasst.



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

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

ST.-NR. 037 802 600 59

9.3.5 Sachwertermittlung (§§21-23 ImmoWertV)

DIPL.-ING
THOMAS
AUGUSTINI

Gebäudebezeichnung		Garage
Normalherstellungskosten (Basisjahr 2010)	=	485,00 €/m ² BGF
Berechnungsbasis		
• Brutto-Grundfläche (BGF)	x	58,00 m ²
Zuschlag für nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile	+	30.000,00 €
Durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen im Basisjahr 2010	=	58.130,00 €
Baupreisindex (BPI) 14.10.2024 (2010 = 100)	x	179,1/100
Durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen am Stichtag	=	104.110,83 €
Regionalfaktor	x	1,000
Regionalisierte Herstellungskosten der baulichen Anlagen am Stichtag	=	104.110,83 €
Alterswertminderung		
• Modell		linear
• Gesamtnutzungsdauer (GND)		60 Jahre
• Restnutzungsdauer (RND)		33 Jahre
• prozentual		45,00 %
• Faktor	x	0,55
vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen	=	57.260,96 €

vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen (ohne Außenanlagen)		rd. 57.261,00 €
vorläufiger Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen	+	4.581,00 €
vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen	=	61.842,00 €
beitragsfreier Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)	+	14.744,00 €
vorläufiger Sachwert	=	76.586,00 €
Sachwertfaktor	×	1,00
Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge	+	0,00 €
marktangepasster vorläufiger Sachwert	=	76.586,00 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	-	0,00 €
Sachwert	=	76.586,00 €
	rd.	76.600,00 €

Der Sachwert des im Teileigentumsgrundbuch von Geisenheim Blatt 5989 eingetragenen 30/940 Miteigentumsanteils (Abt. I Nr. 3.1 und 3.2) an dem Garagengebäude Nr. 9, verbunden mit 1 Doppelparker rechts, wurde ermittelt mit (½ von 76.600 €) rd. **38.300,00 €**.



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

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

ST.-NR. 037 802 600 59

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 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			



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

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

ST.-NR. 037 802 600 59

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

9.4 Vergleichswertverfahren (§ 24 - § 26 ImmoWertV21)

Bei der Anwendung des Vergleichswertverfahrens gemäß § 24 - § 26 ImmoWertV 21 sind Kaufpreise solcher Objekte (hier Garagenstellplatz) heranzuziehen, die hinsichtlich ihrer beeinflussenden Merkmale mit dem zu bewertenden Objekt (hier Garagenstellplatz) hinreichend übereinstimmen.

Der Gutachterausschuss für Immobilienwerte für den Bereich des Rheingau-Taunus-Kreises hat in dem Immobilienmarktbericht 2024 für den Wiederverkauf von Tiefgaragenstellplätzen einen durchschnittlichen Preis in Höhe von 15.000 €/Stellplatz und für Garagen in Höhe von 12.500 €/Stellplatz festgestellt.

Unter Berücksichtigung der Bauweise des Garagengebäudes mit dem erhöhten Aufwand für die 2 Doppelparkern und der erhöhten Nachfrage nach Stellplätzen in einem Garagengebäude wird ein Vergleichswert für den ½ Miteigentumsanteil (Anteilen Abt. I Nr. 3.1 und 3.2) an der Garage Nr. 9 und einem Doppelparker mit 36.000 € als angemessen in Ansatz gebracht.

9.4.1 Vergleichswert des Miteigentumsanteils Sondereigentums an der Garage Nr. 9 (1 Doppelparker rechts)

(Anteile Abt. I Nr. 3.1 und 3.2) (nach dem Vergleichswertverfahren)

Unter Berücksichtigung der in dem Immobilienmarktbericht 2024 von dem Gutachterausschuss für Immobilienwerte für den Bereich des Rheingau-Taunus-Kreises ermittelten Durchschnittspreisen von Teileigentum an einem Tiefgaragenstellplatz sowie der im Rahmen der Objektbesichtigung festgestellten Zustandsmerkmale ergibt sich für das Bewertungsobjekt der folgende Vergleichswert:

Vergleichswert Garagenstellplatz (1 Doppelparker rechts) Nr. 9

Anteile Abt. I Nr. 3.1 und 3.2 = 36.000,00 €

bes. objektspezifische Merkmale +/- = 0,00 €

Vergleichswert = 36.000,00 €

=====



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

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

ST.-NR. 037 802 600 59

10 Verfahrensergebnisse und Verkehrswert (§ 194 BauGB)**10.1 Sondereigentum an der mit Nr. 5 bezeichneten Doppelhaushälfte**

Es wurde ermittelt für das Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit Nr. 5 bezeichneten Doppelhaushälfte in 65366 Geisenheim-Marienthal, Dr. Karl-Larsen-Straße 8, der

Sachwert zu 415.000,00 €
(siehe Nr. 7.5 dieses Gutachtens)

Ertragswert zu 373.000,00 €
(siehe Nr. 8.8 dieses Gutachtens)

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

Zusätzlich wird eine **Ertragswertermittlung** 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 Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit Nr. 5 bezeichneten Doppelhaushälfte in 65366 Geisenheim-Marienthal, Dr. Karl-Larsen-Straße 8, kann aus dem Sachwert in Höhe von

415.000,00 €

abgeleitet werden.

10.1.1 Berücksichtigung der Marktlage

Das Wohnhausgrundstück liegt in einem Wohngebiet der Stadt Geisenheim, im Stadtteil Marienthal. Es handelt sich, aufgrund der Lage, der Infrastruktur und wegen der Entfernung zur Innenstadt von Geisenheim und in das Rhein-Main-Gebiet um einen mittleren Wohnstandort. Das Wohnhaus in überschaubarer Größenordnung verfügt über eine altersbedingt abgängige Ausstattung mit mittlerer Ausstattung bei zweckmäßiger Grundrissgestaltung.

Der ermittelte Sachwert in Höhe von 415.000,00 € entspricht zum Wertermittlungsstichtag einem Gebädefaktor von 3.911,00 €/m² (Wohnfläche ca. 106,12 m²) und einem Rohertragsfaktor von 31,0, des Jahresnettokaltmiete. Auch die Nettoanfangsrendite in Höhe von 3,2 % liegt im plausiblen Bereich.

DIPL.-ING
THOMAS
AUGUSTINI



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

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

ST.-NR. 037 802 600 59

In dem Immobilienmarktbericht 2024 hat der Gutachterausschuss für Immobilienwerte für den Bereich des Rheingau-Taunus-Kreises für Reihenhäuser und Doppelhäuser im Bodenrichtwertbereich von 300 €/m² bis 399 €/m² einen Gebädefaktor in einer Spanne von 2.550 €/m² bis 4.150 €/m² und im Mittel von 3.390 €/m² festgestellt. Die Vergleichsobjekte haben eine durchschnittliche Grundstücksgröße von 290 m², eine durchschnittliche Wohnfläche von 133 m² und eine durchschnittliche Restnutzungsdauer von 37 Jahren. In dem Marktbereich 4, in dem die Stadt Geisenheim liegt, wurde ein Rohertragsfaktor für Ein- und Zweifamilienhäuser von 30,7 mit einer Standardabweichung von ± 5,2 ermittelt.

Die Nachfrage nach Wohngrundstücken in der Stadt Geisenheim, die mit einer Doppelhaushälfte bebaut sind, ist durchschnittlich. In dem Sachwertverfahren wurde eine besondere Anpassung an die Lage am Grundstücksmarkt berücksichtigt.

Relative Werte (bezogen auf 106,12 m ² WF aus dem Sachwert von 415.000 €)	
relativer Bodenwert:	rd. 486,00 €/m ² WF
relative besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale:	rd. 48,00 €/m ² WF
relativer (Sach-) Verkehrswert:	3.911,00 €/m² WF
(Sach-) Verkehrswert/Rohertrag:	31,0
(Sach-) Verkehrswert/Reinertrag:	36,8

10.1.2 Verkehrswert

Der **Verkehrswert** für das Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit Nr. 5 bezeichneten Doppelhaushälfte in 65366 Geisenheim-Marienthal, Dr. Karl-Larsen-Straße 8, wird zum **Stichtag 14. Oktober 2024** festgestellt zu

415.000,00 €

(in Worten: vierhundertfünfzehntausend EURO)



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

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

ST.-NR. 037 802 600 59

10.2 Sondereigentum an dem ½ Miteigentumsanteil (Abt. I Nr. 3.1 und 3.2) an dem Garagengebäude Nr. 9, 1 Doppelparker rechts

Es wurde ermittelt für das Sondereigentum an dem ½ Miteigentumsanteil (Abt. I Nr. 3.1 und 3.2) an dem Garagengebäude Nr. 9, Doppelparker rechts, in 65366 Geisenheim-Marienthal, Dr. Karl-Larsen-Straße 8, der

Sachwert zu 38.300,00 €
(siehe Nr. 9.3.5 dieses Gutachtens)

Vergleichswert zu 36.000,00 €
(siehe Nr. 9.4.1 dieses Gutachtens)

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

Der **Verkehrswert** für das Sondereigentum an dem ½ Miteigentumsanteil (Abt. I Nr. 3.1 und 3.2) an dem Garagengebäude Nr. 9, 1 Doppelparker rechts, in 65366 Geisenheim-Marienthal, Dr. Karl-Larsen-Straße 8, wird zum **Stichtag 14. Oktober 2024** festgestellt zu

38.000,00 €

(in Worten: achtunddreißigtausend 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 5. November 2024



Dipl.-Ing. Thomas Augustini

DIPL.-ING
THOMAS
AUGUSTINI



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

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

ST.-NR. 037 802 600 59

Das vorstehende Gutachten umfasst 58 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: Grundrisse

Anlage 3: Berechnung der Brutto-Grundfläche und der Wohnflächen

Anlage 4: Fotoaufnahmen

DIPL.-ING
THOMAS
AUGUSTINI



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

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

ST.-NR. 037 802 600 59

Anlage 1: Liegenschaftskarte mit Kennzeichnung der Bewertungsgrundstücke



Amt für Bodenmanagement Limburg a. d. Lahn

Berner Straße 11
65552 Limburg a. d. Lahn

Auszug aus dem
Liegenschaftskataster

Liegenschaftskarte 1:500
Hessen

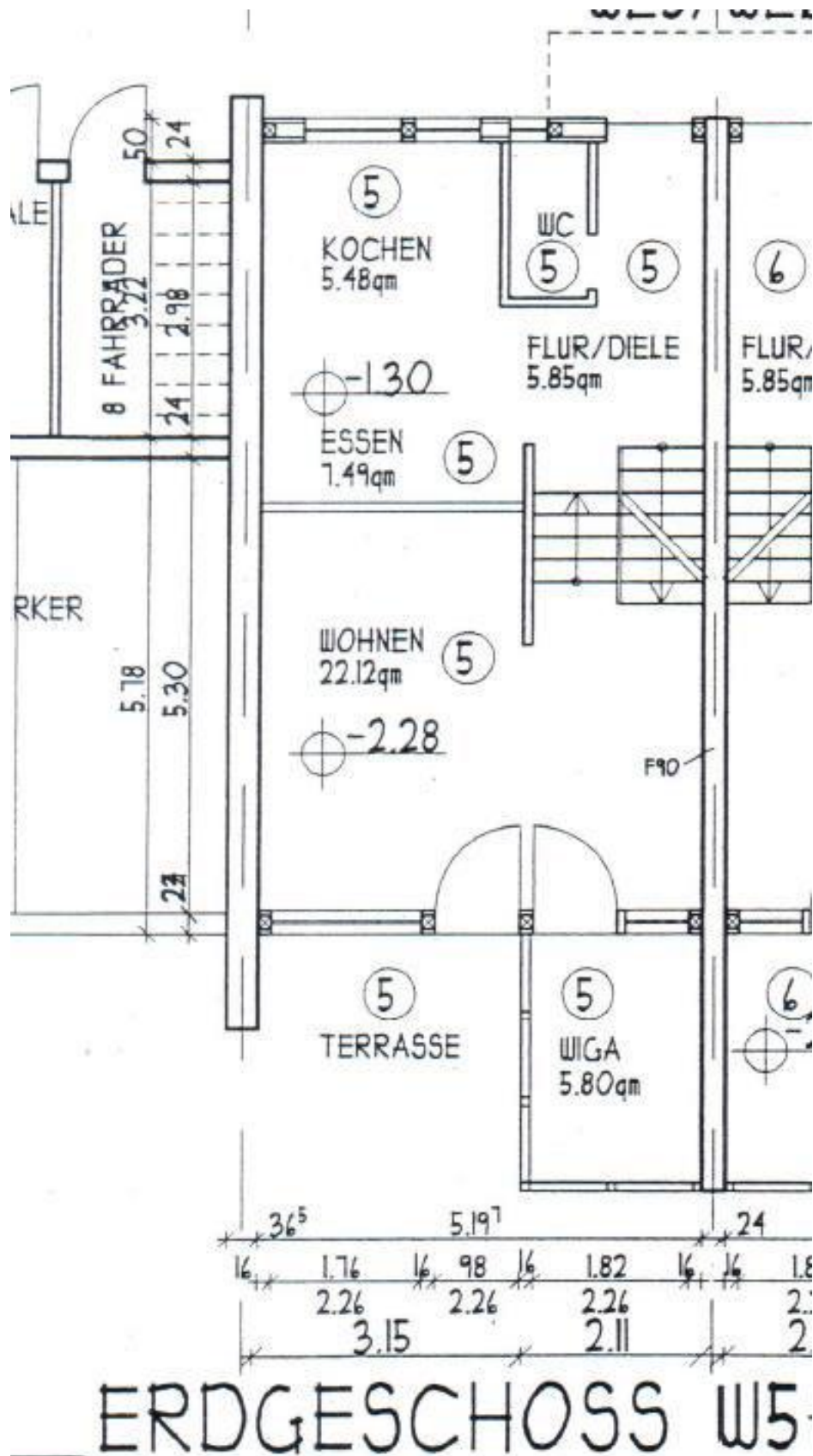
Erstellt am 23.09.2024
Antrag: 202679477-1

Flurstück: 26/166
Flur: 48
Gemarkung: Geisenheim

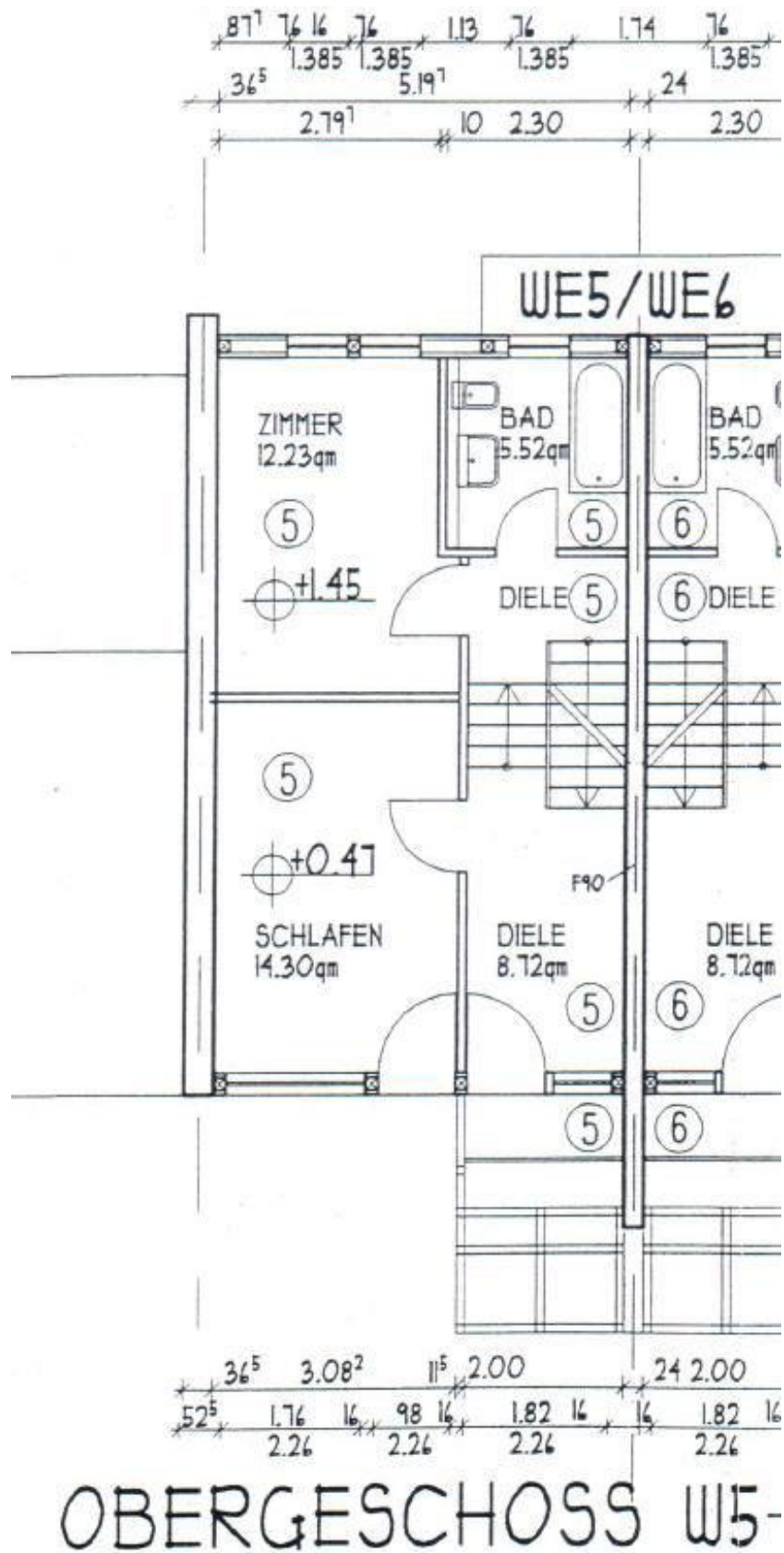
Gemeinde: Geisenheim
Kreis: Rheingau-Taunus
Regierungsbezirk: Darmstadt



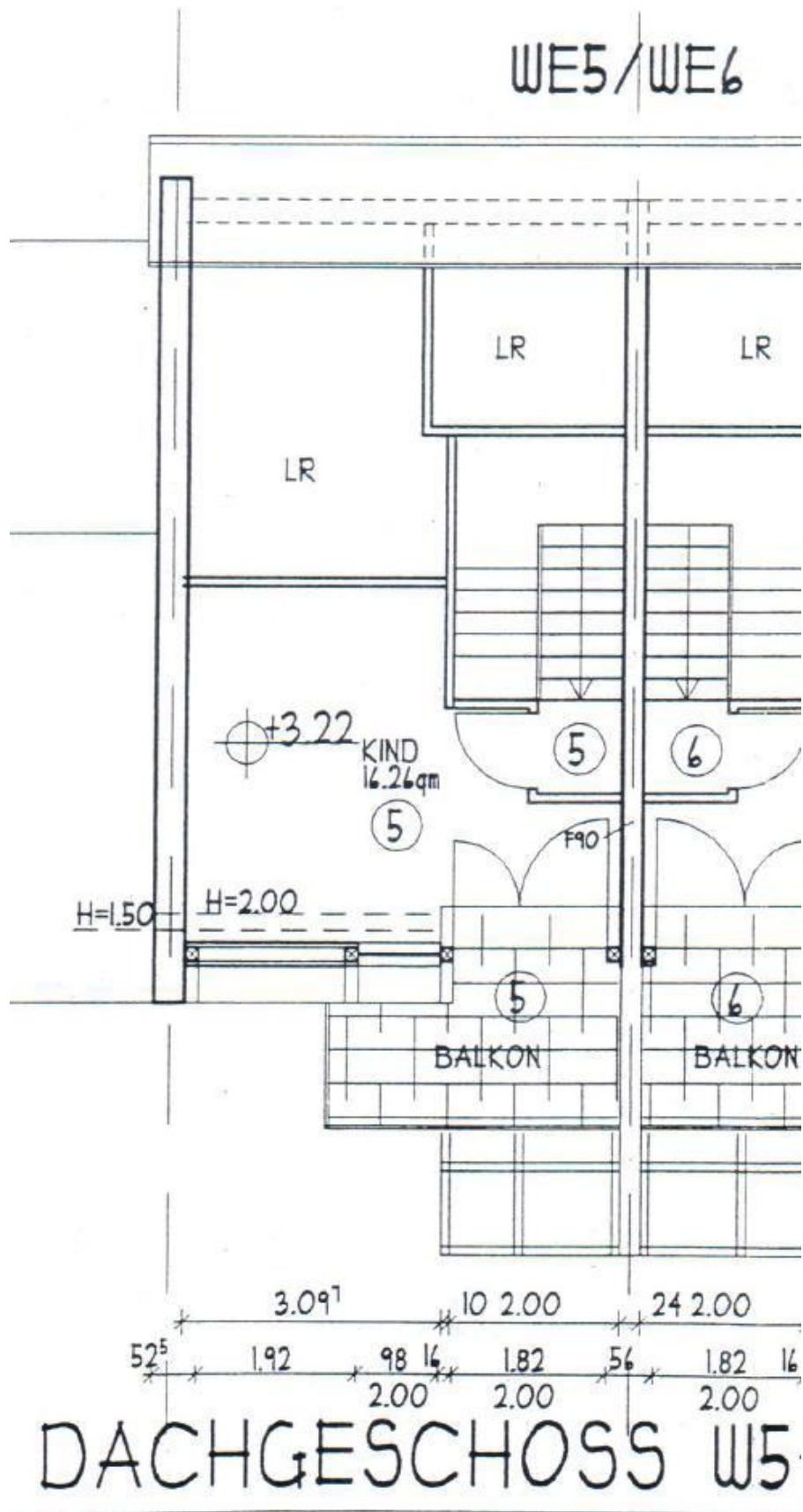
Anlage 2: Grundriss – Erdgeschoss



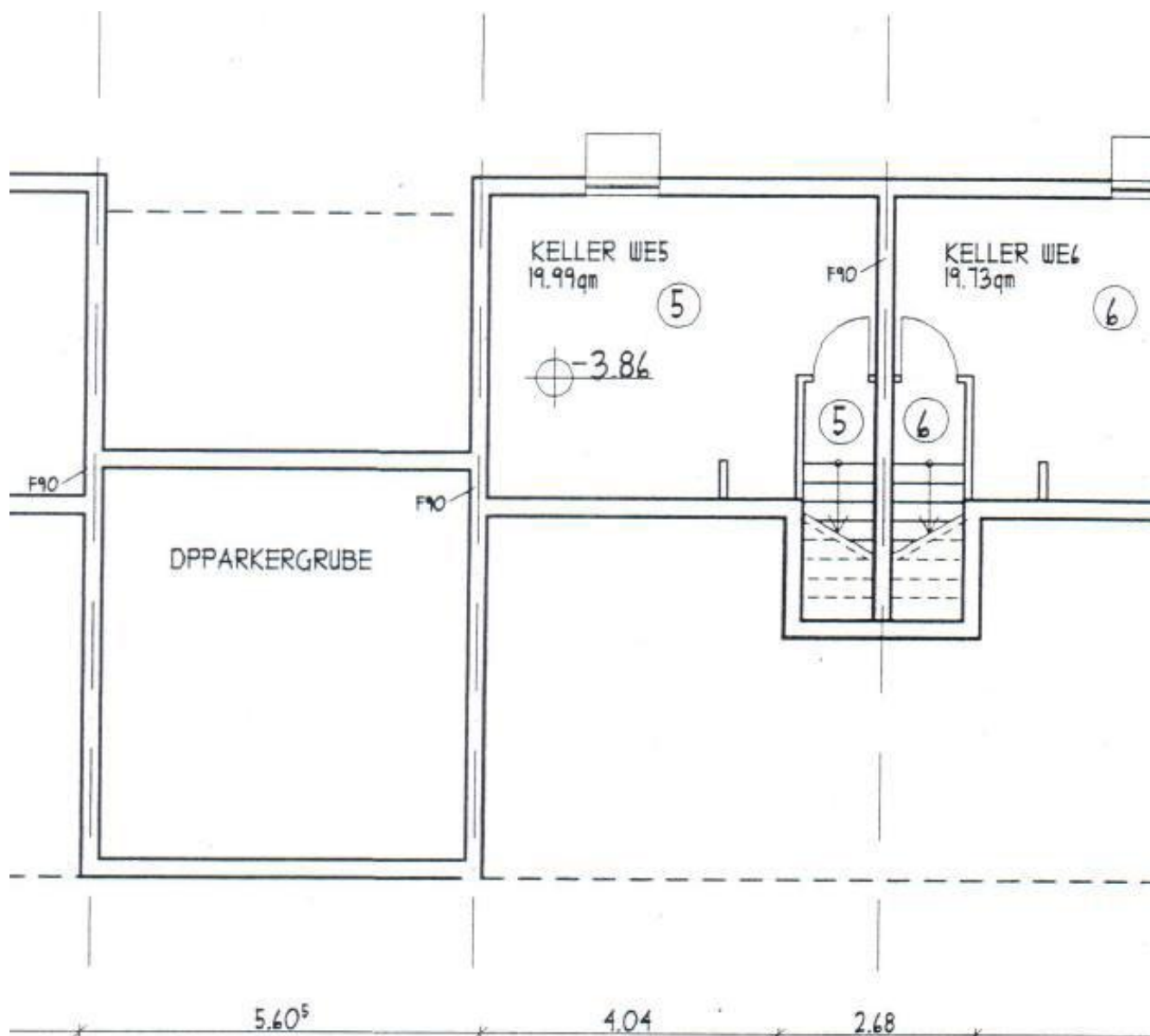
Grundriss – Obergeschoss



Grundriss – Dachgeschoss



Grundriss – Kellergeschoss



KELLERGESCHOSS W5-

Anlage 3: Berechnung der Brutto-Grundfläche und der Wohn- und Nutzflächen

Der Brutto-Grundflächen wurde anhand des vorliegenden Grundrisses durch eigene Berechnungen ermittelt. Die Wohnflächen wurden in dem vorliegenden Gutachten entsprechend der aus der Bauakte entnommenen Wohnflächenberechnung in Ansatz gebracht. Die Bauzahlen können von den maßgeblichen Vorschriften abweichen und sind nur als Grundlage dieses Gutachtens verwendbar.

Berechnung der Gebäude-Grundfläche

nach der dem Modell der angesetzten NHK zugrunde liegenden Berechnungsvorschrift

Gebäude: Einfamilienhaus, Dr-Karl-Larsen-Weg 8, 65366 Geisenheim-Marienthal

Die Berechnung erfolgt aus

- Fertigmaßen
- Rohbaumaßen
- Fertig- und Rohbaumaßen

auf der Grundlage von

- örtlichem Aufmaß
- Bauzeichnungen
- örtlichem Aufmaß und Bauzeichnungen

lfid. Nr.	Geschoss / Grundrissebene	(+/-)	Flächenfaktor / Sonderform	Länge (m)	Breite (m)	Bereich	Brutto-Grundfläche (m²)			
							Bereich a oder b	Bereich a	Bereich b	Bereich c
1	KG	+	1,00	5,740	4,580	a		26,29		
2	KG	+	1,00	2,680	1,640	a		4,40		
3	EG	+	1,00	9,500	5,675	a		53,91		
4	EG	+	1,00	3,000	2,110	a		6,33		
5	OG	+	1,00	9,500	5,675	a		53,91		
6	OG	+	1,00	2,110	1,400	a		2,95		
7	DG	+	1,00	9,500	5,675	a		53,91		
Summe								201,70		
Brutto-Grundfläche (Bereich (a oder b) + a + b) insgesamt								201,70		m²

WOHNFLÄCHE				
WE 1, 4, 5, 8 (Endhäuser)				
EG				
Kochen	2.798 *	1.920	=	5.372
Essen	3.083 *	2.380	=	7.338
WC	0.915 *	1.820	=	1.665
Diele/Flur	1.285 *	1.920 =	2.467	
	2.115 *	1.600 =	3.384	

Wohnen	5.198 *	3.560 =	18.505	5.851
	3.083 *	1.080 =	3.330	

Wintergarten	2.000 *	2.900	=	21.835
OG				5.800
Zimmer	2.798 *	4.200 =	11.752	
	0.285 *	1.700 =	0.485	

Bad	2.300 *	2.400	=	12.237
Diele/Flur	2.000 *	1.060 =	2.120	5.520
	2.000 *	3.300 =	6.600	

Schlafen	3.083 *	4.640	=	8.720
DG				14.305
Studio	3.098 *	1.440 =	4.461	
	5.198 *	2.620 =	13.619	
	2.140 *	0.280 =	-0.599	

				17.481

				106.124 qm

Anlage 4: **Fotoaufnahmen**

Foto1: **Ansicht des Wohnhauses und der Garage von dem Dr.-Karl-Larsen-Weg**



Foto 2: **Ansicht des Wohnhauses von dem Wohnweg von Nordwesten**



Foto 3: **Wohnzimmer im Erdgeschoss**



Foto 4: **Zimmer im Obergeschoss**



Foto 5: Küche Erdgeschoss



Foto 6: Bad im Obergeschoss



Foto 7: WC im Erdgeschoss



Foto 8: Keller



Foto 9: Ansicht Garagengebäude mit dem Doppelparker

