

## **Aktenzeichen 6 K 12/23**

Gutachten Nr. H 09/XXIV

Ermittlung des Verkehrswertes (§ 194 BauGB) des im Wohnungsgrundbuch von Hattenheim Blatt 2073 eingetragenen **17.279/100.000 Miteigentumsanteils** an dem mit einem Mehrfamilienwohnhaus bebauten Grundstück in 65347 Eltville-Hattenheim, Hallgartener Straße 1 **verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung Nr. 4 und dem Kellerraum K 6** sowie des Sondereigentums an dem im Teileigentumsgrundbuch von Hattenheim Blatt 2077 eingetragenen **100/100.000 Miteigentumsanteil** verbunden mit dem Sondereigentum an dem **Tiefgaragenstellplatz Nr. P 2**

Stichtag der Wertermittlung: **11. März 2024**

### **Auftraggeber:**

Amtsgericht Rüdesheim am Rhein  
Gerichtsstraße 9  
65385 Rüdesheim am Rhein

### **Aufgestellt:**

Dipl.-Ing. Thomas Augustini

### **Fertigstellung:**

Walluf, den 11. April 2024

Ausfertigung Nr. 1



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

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

ST.-NR. 037 802 600 59

**Inhaltsverzeichnis**

<b>Zusammenstellung der Ergebnisse des Gutachtens</b>	Seite 4
<b>1 Grundlage des Gutachtens</b>	Seite 5
1.1 Auftrag, Zweck, Stichtag	Seite 5
1.2 Voraussetzung der Wertermittlung	Seite 5
1.3 Besondere Umstände der Wertermittlung	Seite 6
1.4 Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software	Seite 6
1.5 Objektbezogene Unterlagen	Seite 8
1.6 Objektbesichtigung	Seite 8
<b>2 Gegenstand der Wertermittlung</b>	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
<b>3 Beschreibung des Grundstücks ohne bauliche Anlagen</b>	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
<b>4 Beschreibung der baulichen Anlagen</b>	Seite 14
4.1 Gebäude	Seite 14
4.1.1 Art, Baujahr, Nutzung	Seite 14
4.1.2 Bauzahlen	Seite 15
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 PKW-Stellplätze/ Garage	Seite 18
4.4 Außenanlagen einschließlich sonstiger Anlagen	Seite 18
4.5 Baulicher Zustand	Seite 18
4.6 Gesamtbeurteilung	Seite 18
<b>5 Verfahrenswahl mit Begründung</b>	Seite 19

DIPL.-ING  
THOMAS  
AUGUSTINI  
CHARTERED SURVEYOR



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

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

ST.-NR. 037 802 600 59

<b>6</b>	<b>Ermittlung des Bodenwertanteils</b>	Seite 20
6.1	Bodenrichtwert	Seite 20
6.2	Abweichungen vom Bodenrichtwert	Seite 20
6.3	Bodenwertanteil des Sondereigentums	Seite 21
<b>7</b>	<b>Ermittlung des Ertragswertes des Sondereigentums</b>	Seite 21
7.1	Restnutzungsdauer	Seite 22
7.2	Rohertrag	Seite 23
7.3	Bewirtschaftungskosten	Seite 24
7.4	Jahresreinertrag	Seite 25
7.5	Vorläufiger Ertragswert der baulichen Anlage	Seite 26
7.6	Vorläufiger Ertragswert	Seite 26
7.7	Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	Seite 26
7.8	Ertragswert	Seite 26
<b>8</b>	<b>Vergleichswertverfahren</b>	Seite 27
8.1	Ermittlungsgrundlagen	Seite 27
8.2	Wert des Sondereigentums	Seite 32
<b>9</b>	<b>Verkehrswertermittlung für das Sondereigentum an dem Tiefgaragenstellplatz Nr. P 2</b>	Seite 33
9.1	Grundbuch	Seite 33
9.2	Bodenwertanteil	Seite 33
9.3	Ermittlung des Ertragswertes	Seite 33
9.3.1	Rohertrag	Seite 34
9.3.2	Bewirtschaftungskosten	Seite 34
9.3.3	Jahresreinertrag	Seite 34
9.3.4	Vorläufiger Ertragswert der baulichen Anlage	Seite 35
9.3.5	Vorläufiger Ertragswert	Seite 35
9.3.6	Besondere objektspezifische Merkmale	Seite 35
9.3.7	Ertragswert	Seite 35
9.4	Vergleichswertverfahren	Seite 36
9.4.1	Vergleichswert Sondereigentum Tiefgaragenstellplatz	Seite 36
<b>10</b>	<b>Ergebnisse der Verfahren und Verkehrswert</b>	Seite 37
10.1	Sondereigentum an der Wohnung Nr. 4	Seite 37
10.1.1	Berücksichtigung der Marktlage	Seite 37
10.1.2	Verkehrswert	Seite 38
10.2	Verkehrswert Sondereigentum Tiefgaragenstellplatz Nr. P 2	Seite 38

Anlage 1 bis 4            Seite 40 - 45

DIPL.-ING  
THOMAS  
AUGUSTINI  
CHARTERED SURVEYOR



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

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

ST.-NR. 037 802 600 59

**Zusammenstellung der Ergebnisse des Verkehrswertgutachtens**

<b><u>Objekt I:</u></b>	<b>Sondereigentum an der Wohnung Nr. 4</b> in dem Mehrfamilienwohnhaus in 65347 Eltville-Hattenheim, Hallgartener Straße 1
Wertermittlungsstichtag:	11. März 2024
<b>Verkehrswert:</b>	<b>216.000,00 €</b>
Art der Nutzung:	Wohnnutzung
Wohnfläche:	ca. 67,17 m <sup>2</sup>
Anzahl der Räume:	2 Zimmer, Küche, Bad/WC, Flur und Balkon 1 Abstellraum im Keller
Miteigentumsanteil:	17.279/100.000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück Gemarkung Hattenheim, Flur 12 Flurstück 79/2 Gebäude- und Freifläche, Hallgartener Straße 1 - Größe 6 a 73 m <sup>2</sup> - verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung und den Räumen im Aufteilungsplan bezeichnet mit Nr. 4 bzw. K 6;
Sondernutzungsrecht:	Kfz-Stellplatz Nr. 9 im Freien
Bodenwertanteil:	52.330,00 € (Miteigentumsanteil)
Grundstücksgröße:	673 m <sup>2</sup>
Erschließungszustand:	erschlossen
Ertragswert:	213.000,00 €
Vergleichswert:	216.000,00 €
<b><u>Objekt II:</u></b>	<b>Sondereigentum an dem Kfz-Abstellplatz P2</b> in der Tiefgarage des Mehrfamilienwohnhaus 65347 Eltville-Hattenheim, Hallgartener Straße 1
Baujahr:	1993
Restnutzungsdauer:	39 Jahre
Ertragswert:	15.000,00 €
Vergleichswert:	15.000,00 €

DIPL.-ING  
THOMAS  
AUGUSTINI  
CHARTERED SURVEYOR



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

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

ST.-NR. 037 802 600 59

## **1 Grundlagen dieses Gutachtens**

### **1.1 Auftrag, Zweck, Stichtag**

- 1.1.1 Das Amtsgericht Rüdesheim am Rhein beauftragte mich mit Schreiben vom 21.02.2024, welches mir zusammen mit dem Beschluss vom 21.02.2024 am 24.02.2024 und dem Beschluss vom 04.04.2024 am 06.04.2024 zuzuging, zur Erstellung des vorliegenden schriftlichen Gutachtens.
- 1.1.2 Art, Umfang und Inhalt des Auftrages sind festgelegt in dem Auftragsschreiben des Amtsgerichts Rüdesheim am Rhein vom 21.02.2024 sowie den Beschlüssen vom 21.02.2024 und 04.04.2024.
- 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 **11. März 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 aufgrund auftraggeberseits vorgelegter Unterlagen, eigener Ermittlungen und aufgrund der Ortsbesichtigung.
- 1.2.2 Bei der Ortsbesichtigung wurden keine Maßprüfungen, keine Baustoffprüfungen, Bauteilprüfungen, Bodenuntersuchungen und keine Funktionsprüfungen gebäudetechnischer oder sonstiger Anlagen ausgeführt. Alle Feststellungen des Gutachters bei der Ortsbesichtigung erfolgten nur durch Augenscheinnahme (rein visuelle Untersuchung).
- 1.2.3 Zerstörende Untersuchungen wurden nicht ausgeführt, weshalb Angaben über nicht sichtbare Bauteile und Baustoffe auf erhaltene Auskünfte, auf vorgelegte Unterlagen oder auf Vermutungen beruhen.
- 1.2.4 Eine fachliche Untersuchung etwaiger Baumängel oder Bauschäden erfolgte nicht. Es wird unterstellt, dass keine Baustoffe, keine Bauteile und keine Eigenschaften des Grund und Bodens vorhanden sind, welche eine nachhaltige Gebrauchstauglichkeit (einschließlich einer evtl. Beeinträchtigung der Gesundheit von Bewohnern oder Nutzern) gefährden.
- 1.2.5 Eine Prüfung der Einhaltung öffentlich-rechtlicher Bestimmungen (einschließlich Genehmigungen, Abnahmen, Auflagen und dergleichen) oder evtl. privatrechtlicher Bestimmungen zu Bestand und Nutzung des Grund und Bodens und der baulichen Anlagen erfolgte nicht.
- 1.2.6 Es wird zum Wertermittlungsstichtag unterstellt, dass sämtliche öffentlich rechtlichen Abgaben, Beiträge und Gebühren usw., die möglicherweise wertbeeinflussend sein könnten, erhoben und bezahlt sind.

DIPL.-ING  
THOMAS  
AUGUSTINI  
CHARTERED SURVEYOR



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

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

ST.-NR. 037 802 600 59

### 1.3 Besondere Umstände dieser Wertermittlung

1.3.1 Die Bauantragsunterlagen, Gebäudepläne, Wohn- und Nutzflächenberechnungen wurden, soweit vorhanden, der bei dem Bauaufsichtsamt des Rheingau-Taunus-Kreises vorliegenden Bauakte entnommen. Die für die Wertermittlung erforderlichen Bauzahlen wurden aus den Bauantragsunterlagen nach grob überschlägiger Plausibilitätskontrolle übernommen. Die Angaben zu dem Grundstück wurden dem Wohnungsgrundbuch von Hattenheim Blatt 2073 und der beim Amtsgericht Rüdesheim vorliegenden Grundakte entnommen.

Im Zusammenhang mit der Ermittlung des Verkehrswertes wurde nicht überprüft, ob in der Teilungserklärung gem. § 8 WEG bzw. in den Vereinbarungen oder Beschlüssen der Eigentümergemeinschaft in Form von Niederschriften wertbeeinflussende Vereinbarungen enthalten sind.

Bei der Wertermittlung wird unterstellt, dass die in der Instandhaltungsrücklage angesammelten Beträge von einem eventuellen Erwerber im Zusammenhang mit einer Veräußerung entschädigungslos übernommen werden und das notwendige Instandsetzungen im Gemeinschaftseigentum über die Instandhaltungsrücklage finanziert werden.

1.3.2 Von dem Eigentümer in die Wohnung eingebrachte Einrichtungsgegenstände wurden in der Wertermittlung nicht berücksichtigt.

1.3.3 Angaben zu Personen und Beteiligten 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)

DIPL.-ING  
THOMAS  
AUGUSTINI  
CHARTERED SURVEYOR



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

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

ST.-NR. 037 802 600 59

**DIN 283:**

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

**II. BV:**

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

**BetrKV:**

Verordnung über die Aufstellung von Betriebskosten

**WoFG:**

Gesetz über die soziale Wohnraumförderung

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

**1.4.3 Software**

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

DIPL.-ING  
THOMAS  
AUGUSTINI  
CHARTERED SURVEYOR



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

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

ST.-NR. 037 802 600 59

**1.5 Objektbezogene Unterlagen**

Von dem Amtsgericht Rüdesheim am Rhein erhielt ich folgende Unterlage:

**1.5.1 Ablichtung des Wohnungsgrundbuchs von Hattenheim, Blatt 2073.**

Mit Vollmacht des Auftraggebers beschaffte ich nachfolgende Unterlagen:

**1.5.2 Auszug aus der Liegenschaftskarte.****1.5.3 Die Planunterlagen, mit sämtlichen planungsrechtlichen Gegebenheiten, wurden den bei dem Bauaufsichtsamt des Rheingau-Taunus-Kreises eingesehenen Bauantragsunterlagen entnommen.****1.5.4 Einsicht in die Grundakte.****1.5.5 Auszug aus dem Baulastenverzeichnis des Rheingau-Taunus-Kreises.****1.6 Objektbesichtigung**

Die Objektbesichtigung fand am Montag, den 11.03.2024 in der Zeit von 10:00 Uhr bis 10:30 Uhr statt. An der Besichtigung haben teilgenommen:

- Der Eigentümer (Schuldner)
- und der Sachverständige

Die Gläubigerin wurde ebenfalls schriftlich zu der Objektbesichtigung eingeladen. Ein Vertreter der Gläubigerin ist zu der Objektbesichtigung nicht erschienen.

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 Hattenheim  
**Blatt 2073**

**Bestandsverzeichnis:**

lfd. Nr. 1: 17.279/100.000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück  
Gemarkung Hattenheim, Flur 12 Flurstück 79/2  
Gebäude- und Freifläche, Hallgartener Straße 1  
- Größe 6 a 73 m<sup>2</sup> -  
verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung und  
den Räumen im Aufteilungsplan bezeichnet mit Nr. 4 bzw.  
K 6; .....

**Eintragungen in Abt. I des Grundbuchs:**

Aus datenschutzrechtlichen Gründen keine Angaben.

DIPL.-ING  
THOMAS  
AUGUSTINI

CHARTERED SURVEYOR



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

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

ST.-NR. 037 802 600 59

**Eintragung in Abt. II des Grundbuches:**

lfd.-Nr. 4: Die Zwangsversteigerung ist angeordnet (Amtsgericht Rüdesheim am Rhein, 6 K 12/23; .....

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

**2.2 Öffentlich-rechtliche Gegebenheiten**

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

Baulasten: Der Inhalt des Baulastenverzeichnisses des Rheingau-Taunus-Kreises wurde abgefragt. Das Baulastenverzeichnis enthielt zum Wertermittlungsstichtag das Grundstück Hallgartener Straße 1 betreffend keine Eintragungen.

Denkmalschutz: Keine Auflagen.

**2.3 Miet-, Pacht- und sonstige Nutzungsverhältnisse**

Zum Wertermittlungsstichtag wurde die Wohnung von dem Eigentümer bewohnt. Es gibt keine Informationen zu möglichen Miet- oder sonstigen Nutzungsverhältnissen.

Da keine Angaben über eine mögliche von einem Mieter gezahlte Mietsicherheit vorliegen, wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass ein möglicher neuer Eigentümer in die Verpflichtung gegenüber einem Mieter auf Rückzahlung einer Mietsicherheit eintreten muss. Ein möglicher Zahlungsanspruch wurde in dem vorliegenden Gutachten nicht berücksichtigt.

**2.4 Sonstige Rechte und Lasten am Grundstück**

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

**2.5 Berücksichtigung besonderer rechtlicher Gegebenheiten**

In Abteilung II des Wohnungsgrundbuches sind keine wertrelevanten Lasten und Beschränkungen vermerkt.

Mit dem Wohnungs- und Teileigentumskaufvertrag des Notars Joachim Weckel vom 14.07.2005, Urkundenrolle Nr. 404, wurden folgende „Kaufobjekte“ dem Miteigentumsanteil an der Wohnung Nr. 4 zugeteilt:

- Sondereigentum an dem Kfz-Abstellplatz P2 in der Tiefgarage
- Sondernutzungsrecht an dem mit WE 4 gekennzeichneten Gartenanteil
- Sondernutzungsrecht an dem mit P9 gekennzeichneten Außenstellplatz

DIPL.-ING  
THOMAS  
AUGUSTINI  
CHARTERED SURVEYOR



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

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

ST.-NR. 037 802 600 59

In dem vorliegenden Gutachten werden keine weiteren besonderen rechtlichen Gegebenheiten berücksichtigt.

## 2.6 Einheitswert, Gebäudeversicherung, frühere Wertermittlung

Es gibt keine aktuellen Informationen über den Einheitswert und den Versicherungswert der Brandversicherung. Weiterhin gibt es keine Informationen über bereits durchgeführte Verkehrswertermittlungen.

## 3 Beschreibung des Grundstücks ohne bauliche Anlagen

### 3.1 Lagemerkmale

#### Gebietslage

Land Hessen

(Einwohner zum 31.12.2022 = rd. 6.391.000)

Rheingau-Taunus-Kreis

(Einwohner zum 31.12.2022 = rd. 186.620)

Stadt Eltville

(Einwohner zum 31.12.2022 = rd. 17.100)

Stadtteil Hattenheim rd. 2.200 Einwohner

#### Makrolage

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

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

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

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

DIPL.-ING  
THOMAS  
AUGUSTINI  
CHARTERED SURVEYOR



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

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

ST.-NR. 037 802 600 59

**Mikrolage**

Das Bewertungsobjekt befindet sich im Stadtteil 'Hattenheim', ca. 5,0 km westlich des Stadtzentrums von Eltville in einem Wohngebiet. Die Umgebungsbebauung zeichnet sich entsprechend der Lage in einem Wohngebiet überwiegend durch wohnwirtschaftlich genutzte Objekte in offener Bauweise aus. Der Objektstandort ist aufgrund der in unmittelbarer Nähe nordöstlich gelegenen Schule und einem Kindergarten zeitweise von mittleren Lärmimmissionen geprägt, was unter Berücksichtigung der vorliegenden Objektart einen negativen Standortfaktor darstellt.

In einem Umkreis von ca. 2,0 km um das Bewertungsobjekt sind neben drei Lebensmittelmärkten auch einige Restaurants vorhanden. Der periodische Bedarf kann somit in der näheren Umgebung gedeckt werden. Weiterhin verfügt Eltville über alle gängigen Schularten und neben der vollständigen Deckung des aperiodischen Bedarfs ist auch die ärztliche Primärversorgung vor Ort gegeben.

Bedingt durch die Lage im Rheingau, der Nähe zum Rhein und zu dem Waldgebiet des Taunus existieren ausreichende Naherholungsmöglichkeiten im Umfeld der Immobilie.

Die Parkplatzsituation im öffentlichen Straßenraum ist trotz der Lage in einer Wohnsammelstraße aufgrund des insgesamt städtisch geprägten Umfelds leicht angespannt. Das Bewertungsobjekt verfügt jedoch über jeweils einen zugehörigen Außen- und Garagenstellplatz.

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

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

**Demografische Entwicklung**

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

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

**Verkehrslage**

Eltville ist über die Bundesstraßen B42A und B42 sowie über die Autobahn A66 an das Individualverkehrsnetz angeschlossen. Die vom Objektstandort ausgehend nächstgelegene Auffahrt zur vorgenannten Autobahn liegt rd. 14 km östlich (Straßenentfernung) bei der Anschlussstelle 'Wiesbaden-Frauenstein'.

Sowohl eine Bushaltestelle des öffentlichen Personennahverkehrs als auch der stadteigene Bahnhof 'Hattenheim' mit Regionalzugesbindung befinden sich jeweils in fußläufiger Entfernung und bieten über die hier verkehrenden Transportmittel u.a. weiterführende Verbindungen zu den umliegenden Ortschaften. Die Distanzen zu den nächstgelegenen überregionalen Verkehrsknotenpunkten des öffentlichen Personenverkehrs betragen ca. 21 km zum ICE-Bahnhof 'Wiesbaden Hbf' bzw. rd. 46 km zum internationalen Verkehrsflughafen 'Frankfurt am Main'.

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

DIPL.-ING  
THOMAS  
AUGUSTINI  
CHARTERED SURVEYOR



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

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

ST.-NR. 037 802 600 59

**Infrastruktur**

Alle Einrichtungen der öffentlichen und privaten Infrastruktur sowie Geschäfte des täglichen Bedarfs sind in der Kernstadt Eltville und der benachbarten Stadt Oestrich-Winkel vorhanden. Das Bewertungsobjekt verfügt über eine „gute“ Infrastruktur.

**Nachbarschaftsbebauung**

Die Nachbarschaftsbebauung wurde mit zweigeschossiger Zwei- und Mehrfamilienhausbebauung vollzogen. Bei offener Bauweise verfügen die umliegenden Grundstücke über vergleichsweise angemessene Flächen an Außenanlagen.

**Immissionen**

Der Objektstandort ist aufgrund der in unmittelbarer Nähe nordöstlich gelegenen Schule und einem Kindergarten zeitweise von mittleren Lärmimmissionen geprägt. Von der an dem Bewertungsgrundstück vorbeiführenden Hallgartener Straße gehen tagsüber und nachts vergleichsweise normale Immissionen des innerstädtischen Anliegerverkehrs aus.

Die Immissionen des innerstädtischen Verkehrs betragen entsprechend der Lärmkartierung 2022 der Hessischen Verwaltung für Bodenmanagement und Geoinformation tagsüber > 40-49 db(A).

Weitere erwähnenswerte Immissionen waren im Rahmen der Objektbesichtigung nicht feststellbar.

**Lagequalität**

Die Lagequalität wird unter Beachtung des Umfeldes als „gute Wohnlage“ bewertet.

**3.2 Beschaffenheitsmerkmale****Größe**

Grundstück Gemarkung Hattenheim, Flur 12 Flurstück 79/2

Größe des Grundstücks **A = 673 m<sup>2</sup>**

**Zuschnitt**

Grundstück in Mittellage an der Hallgartener Straße.

Form: Regelmäßige rechteckige Grundstücksgestalt

**Oberflächengestaltung**

Das Grundstück liegt auf einem annähernd ebenen Gelände. Die geringen Höhenunterschiede wurden durch die vorhandene Bebauung ausgeglichen.

**Erschließungsanlagen**

Ausgebaute öffentliche Straßen für den innerstädtischen Verkehr mit beidseitigen Gehwegen. Der Zugang zu dem Wohnhaus und die Zufahrt zu der Tiefgarage erfolgt direkt von der Hallgartener Straße.

**Anlagen zur Ver- und Entsorgung**

Es sind die erforderlichen Anschlüsse der öffentlichen Ver- und Entsorgung vorhanden.

DIPL.-ING  
THOMAS  
AUGUSTINI  
CHARTERED SURVEYOR



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

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

ST.-NR. 037 802 600 59

### 3.3 **Bodenbeschaffenheit**

Bodenbeschaffenheit, Untergrundverhältnisse, evtl. Altlasten und evtl. unterirdische Leitungen zu untersuchen ist nicht Gegenstand des Auftrages dieses Gutachtens. Bei der Ortsbesichtigung waren an der Oberfläche keine Hinweise sichtbar, die auf besondere, wertbeeinflussende Bodenbeschaffenheitsmerkmale hindeuten können. Evtl. vorhandene Altlasten im Boden (beispielsweise Industrie- und anderer Müll, Fremdblagerungen, Versickerungen im Erdreich, Kontaminationen durch Zerstörung bzw. schadhafter unterirdischer Leitungssysteme und Tanks, Verfüllungen und Aufhaltungen) sind in dieser Wertermittlung nicht berücksichtigt.

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

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

#### **Entwicklungszustand**

Qualitätsstufe: Baureifes Land.

Das Grundstück ist bebaut.

#### **Art und Maß der zulässigen baulichen Nutzung**

Flächennutzungsplan: Nach dem rechtskräftigen Flächennutzungsplan liegt das Bewertungsobjekt im Bereich einer Wohnbaufläche (W).

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

WA = Allgemeines Wohngebiet

GRZ = 0,4 (Grundflächenzahl)

GFZ = 0,8 (Geschossflächenzahl)

II = 2 Vollgeschosse

Offene Bauweise

Baugrenzen sind festgesetzt

#### **Art und Maß der tatsächlichen baulichen Nutzung**

In den Bauantragsunterlagen war ein Nachweis über das Maß der baulichen Nutzung zu entnehmen. Das Gesamtgrundstück mit einer Größe von 673 m<sup>2</sup> hat unter Berücksichtigung der vorhandenen Bebauung folgendes Maß der baulichen Nutzung:

Wohnhaus mit einer baulichen Grundfläche

(§ 19 BauNVO) von GR = ca. 173 m<sup>2</sup> und einer Geschoßfläche

(§ 20 BauNVO) von GF = ca. 346 m<sup>2</sup> somit

Grundflächenzahl: GRZ = 0,26

Geschoßflächenzahl: GFZ = 0,51

2 Vollgeschosse



#### **4 Beschreibung der baulichen Anlagen**

Die Beschreibung bezieht sich auf das Mehrfamilienwohnhaus Hallgartener Straße 1. Die Wohnung Nr. 4 befindet sich im 1. Obergeschoss links des Hauses.

##### **4.1 Gebäude**

###### **4.1.1 Art, Baujahr, Nutzung**

Die Bauantragsunterlagen wurden der bei dem Bauaufsichtsamt des Rheingau-Taunus-Kreises vorliegenden Bauakte eingesehen. Die Baubeschreibung erfolgt auf der Grundlage der aus der Bauakte entnommenen Baubeschreibung und den im Rahmen der Objektbe-sichtigung möglichen Feststellungen.

###### **Art**

Das Grundstück wurde mit einem Mehrfamilienwohnhaus und einer Tiefgarage bebaut. In dem Wohnhaus befinden sich 6 Wohneinheiten. Das 2-geschossige Gebäude ist voll unterkellert und wurde im Dachgeschoss voll ausgebaut.

###### **Baujahr**

Mit Baugenehmigung BA-5041/92 vom 18.08.1992 wurde durch den Kreisausschuss des Landkreises Rheingau der „Neubau eines Mehrfamilienwohnhauses mit 6 Pkw-Stellplätzen und Grundstücksent-wässerung“ genehmigt. Entsprechend den aus den Bauakten entnommenen Informationen und den Angaben der Hausverwaltung wurden das Mehrfamilienwohnhaus und die Tiefgarage im Jahr 1993 fertiggestellt. Als Jahr der Erstnutzung und Fertigstellung wird das Jahr **1993** in Ansatz gebracht.

Weitere wesentliche Maßnahmen wurden nicht genehmigt.

Im Jahr 2021 wurden die Fassade und die Allgemeinbereiche malermäßig überarbeitet. Wesentliche die wirtschaftliche Restnutzungsdauer verlängernden Modernisierungsmaßnahmen wurden nicht durchgeführt.

Die Abgeschlossenheitsbescheinigung wurde durch den Rheingau-Taunus-Kreis unter dem Aktenzeichen 63/2-611-80-5053/1992 am 15.09.1992 ausgestellt.

DIPL.-ING  
THOMAS  
AUGUSTINI  
CHARTERED SURVEYOR



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

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

ST.-NR. 037 802 600 59

**Nutzung**

Die Wohnung Nr. 4 befindet sich im 1. Obergeschoss links des Mehrfamilienhauses und verfügt über die folgende Raumaufteilung mit der entsprechenden Wohnfläche und Orientierung:

Die Wohnung ist wie folgt aufgeteilt und orientiert

(s = straßenseitig, g = gartenseitig gelegen, i = innenliegend):

Wohn-/Esszimmer	rd. 35,40 m <sup>2</sup> g
Schlafen	rd. 12,95 m <sup>2</sup> s
Küche	rd. 6,62 m <sup>2</sup> g
Bad	rd. 6,39 m <sup>2</sup> g
Flur (Abst.)	rd. 3,83 m <sup>2</sup> i
Wohnfläche	rd. 65,19 m <sup>2</sup>
./. 3 % Putz	rd. 1,96 m <sup>2</sup>
Balkon	rd. 3,94 m <sup>2</sup> g
Wohnfläche gesamt	<u>rd. 67,17 m<sup>2</sup></u>

Der Balkon wurde mit 1/2 der Grundfläche in der Wohnfläche berücksichtigt. Weiterhin verfügt die Wohnung Nr. 4 über einen im Kellergeschoss gelegenen Abstellraum K 6.

**4.1.2 Bauzahlen**

Die erforderlichen Bauzahlen wurden den genehmigten Bauantragsunterlagen entnommen und nach überschlägiger Plausibilitätskontrolle übernommen.

**Brutto-Grundfläche**

Wurde nicht ermittelt.

**Wohnfläche** (nur mietfähig)

Entsprechend der in der Anlage beigefügten Wohnflächenberechnung hat die Wohnung Nr. 4 eine mietfähige Wohnfläche von rd. 67,17 m<sup>2</sup>.

Die Wohnfläche wurde nach überschlägiger Plausibilitätskontrolle übernommen.

**4.1.3 Rohbau und Fassade**

(für nicht sichtbare Bauteile erfolgt eine baujahrestypische Beschreibung)

**Fundamente, Wände, Decken**

Fundamente: Fundamente aus Beton

Außenwände: Wände im Kellergeschoss aus Beton oder Mauerwerk gem. statischen Erfordernissen. In den Obergeschossen Mauerwerk

Innenwände: In allen Geschossen Mauerwerk

Decken: Decken aus Stahlbeton

**Treppen**

In allen Geschossen zweiläufige Stahlbetontreppen mit Fliesenbelag und Geländer und Handlauf aus Stahl.

DIPL.-ING  
THOMAS  
AUGUSTINI  
CHARTERED SURVEYOR



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

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

ST.-NR. 037 802 600 59

**Dach**

Satteldach. Dachflächen mit Betondachsteinen eingedeckt. Regenrinnen und Fallrohre aus Zinkblech. Im Bereich der Dachflächen wird eine entsprechend den Vorgaben zum Zeitpunkt des Baujahres entsprechend Dachdämmung unterstellt.

**Fassade**

Fassade mit Rauputz, Sockel verputzt und gestrichen.

**Gebäudeeingang**

Der Zugang zu dem Wohnhaus erfolgt direkt von der Hallgartener Straße. Eingangstür in Kunststoff-/Aluminiumprofilen mit Glasausschnitten. Klingel- und Gegensprechanlage sowie Briefkästen in der Haustüranlage integriert.

Zu der Sondereigentumseinheit Nr. 4 besteht eine direkte Zugangsmöglichkeit vom Treppenhaus.

**4.1.4 Ausbau der Wohnung****Heizung**

Das Wohnhaus verfügt über eine Zentralheizung.

In der Wohnung erfolgt die Beheizung über Plattenheizkörper.

Mögliche immissionsschutzrechtliche Auflagen sind nicht bekannt.

**Warmwasserbereitung**

Zentrale Warmwasserversorgung über einen an die Heizungsanlage angeschlossenen Boiler.

**Sanitäre Einrichtungen**

Bad mit eingebauter Badewanne, wandhängender WC-Anlage und 2 Waschbecken.

**Versorgungsleitungen**

Versorgungsleitungen unter Putz oder in Versorgungsschächten verlegt. Normale Elektroausstattung entsprechend dem Standard des Baujahres mit ausreichender Anzahl von Schalter und Steckdosen. Elektrischer Türöffner und Gegensprechanlage.

**Antenne/ Kabelanschluss**

Versorgung über einen Kabelanschluss wird unterstellt.

**Fenster**

Kunststofffenster mit Isolierglas und normalen Beschlägen, Rollläden aus Kunststoff.

Aluminiumfensterbänke außen.

**Türen**

Wohnungseingangstür als Holztür. Wohnungsinnentüren als Röhrenspantüren in Umfassungszargen.

DIPL.-ING  
THOMAS  
AUGUSTINI  
CHARTERED SURVEYOR



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

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

ST.-NR. 037 802 600 59

**Bodenbeläge, Wand- und Deckenbekleidungen**

Wohn- und Schlafräume:

Bodenbelag: Laminat  
 Wandbekleidung: Rauhfasertapeten gestrichen  
 Deckenbekleidung: Rauhfasertapeten gestrichen

Küche:

Bodenbelag: Fliesen  
 Wandbekleidung: Rauhfasertapeten gestrichen  
 Deckenbekleidung: Rauhfasertapeten gestrichen

Bad/WC:

Bodenbelag: Marmor-Fliesen  
 Wandbekleidung: Marmor-Fliesen raumhoch  
 Deckenbekleidung: Rauhfasertapeten

**Balkon/ Terrassen**

Fliesen mit Stahlgeländer.

**Einbaumöbel/Einrichtungen**

In der Küche der Wohnung wurde eine Einbauküche eingebaut. Besondere Einrichtungen sind nicht vorhanden.

In der Bewertung werden keine Einbaumöbel und keine besonderen Einrichtungen berücksichtigt.

**4.1.5 Grundrissgestaltung**

Die Wohnung Nr. 4 hat eine zweckmäßige Grundrissgestaltung. Über den Flur und den Zugangsbereich des Wohn- und Esszimmers sind alle Räume der Wohnung zu begehen. Der Flur und der Abstellraum wurden zusammengelegt.

Der Zugang zu dem Balkon erfolgt über das Wohn- und Esszimmer.

**4.1.6 Belichtungs- und Belüftungsverhältnisse**

Die Wohnung liegt im 1. Obergeschoss des Hauses. Es bestehen normale Belüftungsverhältnisse. Eine Querlüftung ist möglich. Das Bad der Wohnung kann über ein Fenster be- und entlüftet werden.

Der Balkon liegt auf der Südwestseite des Hauses, der Gartenseite. Die Sonneneinstrahlung auf dem Balkon ist der Tageszeit entsprechend angemessen. Die Aufenthaltsqualität ist aufgrund der rückwärtigen Lage im Gartenbereich des Grundstücks angemessen.

**4.1.7 Besondere Bauteile**

Die zu bewertende Sondereigentumseinheit verfügt über einen Balkon.

**4.1.8 Besondere Betriebseinrichtungen**

Das Wohnhaus und die Wohnung Nr. 4 verfügen über keine besonderen Betriebseinrichtungen.

DIPL.-ING  
 THOMAS  
 AUGUSTINI  
 CHARTERED SURVEYOR



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

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

ST.-NR. 037 802 600 59

#### 4.2 Energetische Eigenschaften

Es liegen keine Informationen über einen Energieausweis für Wohngebäude gemäß §§ 16 ff. Energieeinsparverordnung (EnEV 2014) vor. Es wird unterstellt, dass das Gebäude die Vorgaben der Energieeinsparverordnung zum Zeitpunkt des Baujahres erfüllt.

#### 4.3 PKW-Stellplätze/ Garage

Auf dem Grundstück stehen in der Tiefgarage und der Außenanlage die erforderlichen Stellplätze zur Verfügung. Gemäß dem „Wohnungs- und Teileigentumskaufvertrag des Notars vom 14.07.2005, Urkundenrolle Nr. 404 und der Urkundenrolle vom 03.11.1992, wurde der Wohnung Nr. 4, das Sondernutzungsrecht an der Freifläche Nr. 4 und das Sondernutzungsrecht an dem Kfz-Stellplatz Nr. 9 im Freien zugeordnet.

Das Sondereigentum an dem Tiefgaragenstellplatz P2 wird in dem vorliegenden Gutachten gesondert berücksichtigt und bewertet.

Es wird unterstellt, dass von Seiten der Bauaufsichtsbehörde und der Stadt Eltville keine Forderungen bezüglich der erforderlichen Stellplätze bestehen.

#### 4.4 Außenanlagen einschl. sonstiger Anlagen

Der Eingangsbereich und die Wege im Bereich der Außenanlage wurden mit Verbundsteinpflaster befestigt. Die nicht befestigte Außenanlage wurde in einfacher Weise gärtnerisch gestaltet und befand sich zum Wertermittlungsstichtag in einem normal gepflegten Zustand.

#### 4.5 Baulicher Zustand

Unter Berücksichtigung der während der Objektbesichtigung möglichen Feststellungen befindet sich das Gebäude in einem dem Baualter entsprechenden normal abgenutzten Zustand ohne wesentlichen Unterhaltungsstau. Visuell waren im Bereich der zugänglichen Bereiche bis auf eine Undichtigkeit im Übergangsbereich des Wohnhauses zur Tiefgarage keine Mängel oder Schäden sichtbar. Es wird unterstellt, dass die Beseitigung der Undichtigkeit im Bereich der Tiefgarage und mögliche während der Besichtigung visuell nicht feststellbarer Schäden aus der Instandhaltungsrücklage finanziert werden.

Die Wohnung Nr. 4 hatte zum Wertermittlungsstichtag einen Renovierungs- und Instandhaltungsstau. Vor einem Neubezug müssen Renovierungsarbeiten ausgeführt werden.

#### 4.6 Gesamtbeurteilung

Die zu bewertende Sondereigentumseinheit Nr. 4 eignet sich aufgrund der Lage des Hauses und der Lage der Wohnung Nr. 4 im 1. Obergeschoss sowie der zweckmäßigen Grundrissgestaltung für eine Wohnnutzung. Eine Verwertung und Vermietung erscheint unter Berücksichtigung der aktuellen Nachfrage am örtlichen Immobilienmarkt in einem angemessenen Zeitraum möglich.

DIPL.-ING  
THOMAS  
AUGUSTINI  
CHARTERED SURVEYOR



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

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

ST.-NR. 037 802 600 59

## 5 Verfahrenswahl mit Begründung

Wohnungs- oder Teileigentum kann mittels Vergleichswertverfahren bewertet werden. Hierzu benötigt man geeignete Kaufpreise für Zweitverkäufe von gleichen oder vergleichbaren Wohnungs- oder Teileigentumen oder die Ergebnisse von diesbezüglichen Kaufpreisauswertungen.

Bewertungsverfahren, die direkt mit Vergleichskaufpreisen durchgeführt werden, werden als „Vergleichskaufpreisverfahren“ bezeichnet. Werden die Vergleichskaufpreise zunächst auf eine geeignete Bezugseinheit (bei Wohnungseigentum z. B. auf €/m<sup>2</sup> Wohnfläche) bezogen und die Wertermittlung dann auf der Grundlage dieser Kaufpreisauswertung durchgeführt, werden diese Methoden „Vergleichsfaktorverfahren“ genannt (vgl. § 20 ImmoWertV 21). Die Vergleichskaufpreise bzw. die Vergleichsfaktoren sind dann durch Zu- oder Abschläge an die wert- (und preis) bestimmenden Faktoren des zu bewertenden Wohnungs- oder Teileigentums anzupassen (§§ 25 und 26 ImmoWertV 21).

Unterstützend oder auch alleine (z. B. wenn nur eine geringe Anzahl oder keine geeigneten Vergleichskaufpreise oder Vergleichsfaktoren bekannt sind) können zur Bewertung von Wohnungs- oder Teileigentum auch das Ertrags- und/oder Sachwertverfahren herangezogen werden.

Die Anwendung des Ertragswertverfahrens ist sowohl für Wohnungseigentum (Wohnungen) als auch für Teileigentum (Läden, Büros u. ä.) immer dann geraten, wenn die ortsüblichen Mieten zutreffend durch Vergleich mit gleichartigen vermieteten Räumen ermittelt werden können und der objektspezifisch angepasste Liegenschaftszinssatz bestimmbar ist.

Eine Sachwertermittlung sollte insbesondere dann angewendet werden, wenn zwischen den einzelnen Wohnungs- oder Teileigentumen in derselben Eigentumsanlage keine wesentlichen Wertunterschiede (bezogen auf die Flächeneinheit m<sup>2</sup> Wohn- oder Nutzfläche) bestehen, wenn der zugehörige anteilige Bodenwert sachgemäß geschätzt werden kann und der objektspezifisch angepasste Sachwertfaktor (Marktanpassungsfaktor) bestimmbar ist.

Sind Vergleichskaufpreise nicht bekannt, so können zur Erkundung des Grundstücksmarkts (bedingt) auch Verkaufsangebote für Wohnungs- oder Teileigentume herangezogen werden. Die Kaufpreisforderungen liegen nach einer Untersuchung von Sprengnetter/Kurpjuhn und Streich) je nach Verkäuflichkeit (bzw. Marktgängigkeit) zwischen 10 % und 20 % über den später tatsächlich realisierten Verkaufspreisen. Dies hängt jedoch stark von der örtlichen und überörtliche Marktsituation (Angebot und Nachfrage) ab.

DIPL.-ING  
THOMAS  
AUGUSTINI  
CHARTERED SURVEYOR



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

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

ST.-NR. 037 802 600 59

## 6 Ermittlung des Bodenwertanteils

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 des Rheingau-Taunus-Kreises hat zum 01.01.2022 als Bodenrichtwert für das Gebiet der Stadt Eltville, Stadtteil Hattenheim, für die Richtwertzone 2, in der das Bewertungsobjekt liegt, festgestellt:

**450,00 €/m<sup>2</sup> ebf**

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

Entwicklungsstufe = Baureifes Land  
 Nutzungsart = Wohnbaufläche  
 Fläche des  
 Richtwertrundstücks = 500 m<sup>2</sup>  
 Beitrags- und abgabe-  
 rechtlicher Zustand = erschließungsbeitragsfrei

### 6.2 Abweichungen vom Bodenrichtwert

Das Bewertungsobjekt ist in bebautem Zustand. Die umliegenden Wohnhausgrundstücke stimmen bezüglich ihrer Lage, Entwicklungszustand, planungsrechtlichen Gegebenheiten, Erschließungszustand und auch dem Verhältnis der Grundstücksgrößen weitestgehend mit dem Bewertungsobjekt überein.

Entsprechend den Auswertungen des Gutachterausschusses besteht keine statistisch gesicherte Abhängigkeit des Bodenwertanteils von Eigentumswohnungen von der Geschossflächenzahl oder der Grundstücksgröße.

Der Bodenrichtwert zum Stichtag 01.01.2022 wird bei der Ermittlung des Bodenwertanteils des Sondereigentums in Ansatz gebracht.



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

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

ST.-NR. 037 802 600 59

### 6.3 Bodenwertanteil des Sondereigentums

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

17.279/100.000 Miteigentumsanteil an 673 m<sup>2</sup> Grundstück  
 17.279/100.000 von 673 m<sup>2</sup> = 116,288 m<sup>2</sup>  
 116,288 m<sup>2</sup> x 450,00 €/m<sup>2</sup> = 52.330,00 €  
 Bodenwertanteil = 52.330,00 €  
**Bodenwertanteil gerundet = 52.300,00 €**

### 7 Ermittlung des Ertragswertes des Sondereigentums

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 aus dem 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 in der Regel 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.

DIPL.-ING  
 THOMAS  
 AUGUSTINI  
 CHARTERED SURVEYOR



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

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

ST.-NR. 037 802 600 59

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

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

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

Entsprechend der vorliegenden Wohnflächenberechnung hat das Sonder Eigentum an der Wohnung Nr. 4 eine Wohnfläche von rd. **67,17 m<sup>2</sup>**.

### 7.1 Restnutzungsdauer (§ 4 i. V. m. § 12 Abs. 5 ImmoWertV 21)

Die übliche wirtschaftliche Nutzungsdauer = Gesamtnutzungsdauer (GND) ergibt sich aus der für die Bestimmung der NHK gewählten Gebäudeart sowie dem Gebäudeausstattungsstandard. Sie ist deshalb wertermittlungs-technisch dem Gebäudetyp zuzuordnen.

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.

Die standardbezogene Gesamtnutzungsdauer wird mit rd. **70 Jahren** in Ansatz gebracht.

Die Restnutzungsdauer bezeichnet die Anzahl der Jahre, in denen eine bauliche Anlage bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden kann. Als Restnutzungsdauer ist in erster Näherung die Differenz aus 'üblicher Gesamtnutzungsdauer' abzüglich 'tatsächlichem Lebensalter am Wertermittlungstichtag' 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 Unterhaltungstaus sowie zur Modernisierung in der Wertermittlung als bereits durchgeführt unterstellt werden.

Das im Jahr 1993 errichtete Gebäude und die Wohnung wurden seit der Fertigstellung nicht wesentlich modernisiert.

Entsprechend den vorstehenden Ansätzen und Erläuterungen werden für das Sondereigentum an der Wohnung Nr. 4 in der Wertermittlung die folgenden Wertansätze zur Ermittlung der **wirtschaftlichen Restnutzungsdauer RND** in Ansatz gebracht:

Wohnhaus (Wohnung Nr. 4) Baujahr 1993	
Gesamtnutzungsdauer	GND 70 Jahre
Restnutzungsdauer	RND 39 Jahre

DIPL.-ING  
THOMAS  
AUGUSTINI  
CHARTERED SURVEYOR



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

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

ST.-NR. 037 802 600 59

Nach § 4 Abs. 3 ImmoWertV 21 ist als Restnutzungsdauer die Anzahl der Jahre anzusetzen, in denen die bauliche Anlage voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden kann.

## 7.2 Rothertrag (§ 31 Abs. 2 ImmoWertV 21)

Der Rothertrag umfasst alle bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung und zulässiger Nutzung marktüblich erzielbaren Erträge aus dem Grundstück. Bei der Ermittlung des Rothertrags 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 Rothertrags zunächst die für eine übliche Nutzung marktüblich erzielbaren Erträge zugrunde zu legen.

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

Die Nachfrage nach Wohnraum war im Bereich der Stadt Eltville im Zeitraum von Juli 2023 bis Dezember 2023 durchschnittlich. Die durchschnittliche Quadratmeter-Angebotsmiete lag in dem Beobachtungszeitraum bei 11,88 €/m<sup>2</sup>

(Datenquelle: ImmobilienScout24, Immobilien Service, Berlin).

Unter Berücksichtigung der aktuellen Nachfrage sind in der Stadt Eltville und am lokalen Markt im Stadtteil Hattenheim die nachfolgenden Mieten erzielbar:

Größe	Kaltmiete je m <sup>2</sup>	Streuungsintervall (90 %)
< 30 m <sup>2</sup>		
31 - 60 m <sup>2</sup>	12,85 €	10,00 € - 14,89 €
61 - 90 m <sup>2</sup>	11,53 €	7,33 € - 15,73 €
91 - 120 m <sup>2</sup>	8,76 €	7,34 € - 14,50 €
größer 120 m <sup>2</sup>	11,03 €	10,00 € - 12,06 €

Für die zum Wertermittlungsstichtag eigengenutzte Wohnung wird unter Berücksichtigung der Lage, der Grundrissgestaltung sowie der aktuellen Nachfrage am örtlichen Vermietungsmarkt der folgende Mietzins zum Wertermittlungsstichtag in Ansatz gebracht.

DIPL.-ING  
THOMAS  
AUGUSTINI  
CHARTERED SURVEYOR



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

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

ST.-NR. 037 802 600 59

Der erzielbare Rohertrag lässt sich zum Stichtag wie folgt darstellen:

Mieteinheit	Fläche (m <sup>2</sup> )	Anzahl (Stck.)	marktüblich erzielbare Nettokaltmiete		
			(€/m <sup>2</sup> ) bzw. (€/Stck.)	monatlich (€) gerundet	jährlich (€)
Wohnung Nr. 4	67,17		10,00	672,00	8.064,00
Sondernutzungsrecht KFZ-Stellplatz P9		1	30,00	30,00	360,00
	67,17	2		702,00	8.424,00

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

**Rohertrag = rd. 8.424,00 €**

(Summe der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmieten)

### 7.3 Bewirtschaftungskosten (§ 32 ImmoWertV 21)

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

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 (5,0 %)
  - Wohnung jährlich = 420,00 €
- Mietausfallwagnis 2 % bezogen auf den Jahresrohertrag
  - 2 % von 8.424,00 € = 168,00 €
- kalkulatorische Instandhaltungskosten (11,2 %)
  - 13,80 €/qm und Jahr x 67,17 m<sup>2</sup> = 927,00 €
  - Außenstellplatz jährlich = 16,00 €
- die Bewirtschaftungskosten betragen = 1.531,00 €  
(ca. 18,2 % des Jahresrohertrages von 8.424,00 €).

Bei den Bewirtschaftungskosten wird unterstellt, dass sämtliche Betriebskosten auf den Mieter umlagefähig sind. Die Betriebskosten können nur dann umgelegt werden, wenn die einzelnen Kostenstellen konkret im Mietvertrag aufgeführt sind. Bei den Instandhaltungskosten wird unterstellt, dass ein Mieter die Kosten für die Schönheitsreparaturen trägt.

DIPL.-ING  
THOMAS  
AUGUSTINI  
CHARTERED SURVEYOR



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

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

ST.-NR. 037 802 600 59

**7.4 Jahresreinertrag (§ 31 Abs. 1 ImmoWertV 21)**

Der Jahresreinertrag beträgt

$$8.424,00 \text{ € } \cdot 1.531,00 \text{ €} = 6.893,00 \text{ €}$$

**Liegenschaftszinssatz (§ 21 Abs. 2 ImmoWertV 21)**

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.

Der für das Bewertungsobjekt angesetzte objektspezifisch angepasste Liegenschaftszinssatz wurde auf der Grundlage

- der verfügbaren Angaben des örtlich zuständigen Gutachterausschusses in dem Immobilienmarktbericht 2023 und
- eigener Ableitungen des Sachverständigen, insbesondere zu der regionalen Anpassung bestimmt.

Der Gutachterausschuss für Immobilienwerte für den Bereich des Rheingau-Taunus-Kreises hat in seinem Immobilienmarktbericht 2023 für Eigentumswohnungen in einem Bodenrichtwertbereich von 400 €/m<sup>2</sup> bis 499 €/m<sup>2</sup> einen regionalen Liegenschaftszinssatz von 1,1 % mit einer Standardabweichung von ± 0,9 ermittelt.

Unter Beachtung der Lage des Objekts und der daraus resultierenden Nutzungsmöglichkeiten erscheint eine Verwertung möglich. Entsprechend dem allgemein für vergleichbare Objekte in Ansatz gebrachten Liegenschaftszinssatz mit dem der Verkaufswert vergleichbarer Wohnungen im Sondereigentum im Durchschnitt marktüblich verzinst wird, lege ich insbesondere unter Berücksichtigung der Lage des Mehrfamilienhauses und der Wohnung, der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer und der vergleichsweise zeitgemäßen Ausstattung den folgenden Berechnungen einen objektspezifischen Liegenschaftszins von **p = 1,8 %** zugrunde.

Danach ergibt sich der Jahresreinertrag aus dem Bewertungsobjekt wie folgt:

$$\begin{array}{l} \text{Verzinsungsbetrag des Bodenwertes} \\ 1,8 \% \text{ von } 52.330,00 \text{ €} \end{array} = 942,00 \text{ €}$$



**Reinertragsanteil der baulichen Anlage**6.893,00 € *.i.* 942,00 € = 5.951,00 €**7.5 Vorläufiger Ertragswert der baulichen Anlage**

Wie zuvor bereits erläutert, wird die wirtschaftliche Restnutzung des Objekts aufgrund des Unterhaltungszustandes mit **RND = 39 Jahre** angesetzt. Mit einem Liegenschaftszinssatz von  $p = 1,8 \%$  wird der **Kapitalisierungsfaktor** (gem. § 34 ImmoWertV 21) **V = 27,850** analog dem Barwertfaktor einer jährlich nachschüssigen Rente in Ansatz gebracht. Der **vorläufige Ertragswert der baulichen Anlage** ergibt sich zu

27,850 x 5.951,00 € = 165.735,00 €

**7.6 Vorläufiger Ertragswert (§ 27 Abs. 2 ImmoWertV 21)**

Bodenwertanteil im bebauten Zustand = 52.330,00 €

(siehe Nr. 6.3 dieses Gutachtens)

Ertragswert der baulichen Anlage = 165.735,00 €

**Ertragswert = 218.065,00 €****7.7 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (§ 8 Abs. 3 ImmoWertV 21)**

Hier werden die wertmäßigen Auswirkungen der nicht in den Wertermittlungsansätzen des Ertragswertverfahrens bereits berücksichtigten Besonderheiten des Objekts insoweit korrigierend berücksichtigt, wie sie offensichtlich waren. In dem vorliegenden Gutachten werden kleine Unterhaltung- und Renovierungsmaßnahmen als besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale berücksichtigt.

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	Wertbeeinflussung insg.
Unterhaltungsbesonderheiten	5.000,00 €
• Unterhaltungs- und Renovierungsmaßnahmen	-5.000,00 €
Summe	-5.000,00 €

Die Wertansätze können aufgrund der Ausführung und der Materialwahl abweichen.

**7.8 Ertragswert (§ 27 Abs. 4 ImmoWertV 21)**

Vorläufiger Ertragswert = 218.065,00 €

bes. objektspez. Grundstücksmerkmale *.i.* = 5.000,00 €

Ertragswert = 213.065,00 €

Rundung *.i.* = 65,00 €**Ertragswert gerundet = 213.000,00 €**

=====



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

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

ST.-NR. 037 802 600 59

DIPL.-ING  
THOMAS  
AUGUSTINI

CHARTERED SURVEYOR

**8 Vergleichswertverfahren (§ 24 - § 26 ImmoWertV 21)**

Das Modell für die Ermittlung des Vergleichswerts ist in den §§ 24 – 26 ImmoWertV 21 beschrieben.

Bei Anwendung des Vergleichswertverfahrens sind gem. § 25 ImmoWertV 21 Vergleichspreise solcher Grundstücke heranzuziehen, die hinsichtlich der ihren Wert beeinflussenden Merkmale mit dem zu bewertenden Grundstück hinreichend übereinstimmen (Vergleichsgrundstücke). Finden sich in dem Gebiet, in dem das Grundstück gelegen ist, nicht genügend Kaufpreise, können auch Vergleichsgrundstücke aus vergleichbaren Gebieten herangezogen werden.

Weichen die wertbeeinflussenden Merkmale der Vergleichsgrundstücke oder der Grundstücke, für die Vergleichsfaktoren bebauter Grundstücke abgeleitet worden sind, vom Zustand des zu bewertenden Grundstücks ab, so ist dies nach Maßgabe des § 9 Abs. 1 Sätze 2 und 3 ImmoWertV 21 durch Zu- oder Abschläge oder in anderer geeigneter Weise zu berücksichtigen. Dies gilt auch, soweit die den Preisen von Vergleichsgrundstücken zu Grunde liegenden allgemeinen Wertverhältnisse von denjenigen am Wertermittlungsstichtag abweichen. Dabei sollen vorhandene Indexreihen (vgl. § 18 ImmoWertV 21) und Umrechnungskoeffizienten (vgl. § 19 ImmoWertV 21) herangezogen werden.

Bei bebauten Grundstücken können neben oder anstelle von Vergleichspreisen insbesondere Vergleichsfaktoren herangezogen werden. Zur Ermittlung von Vergleichsfaktoren für bebaute Grundstücke sind die Vergleichspreise gleichartiger Grundstücke heranzuziehen. Gleichartige Grundstücke sind solche, die insbesondere nach Lage, Art und Maß der baulichen Nutzung sowie Größe und Alter der baulichen Anlagen vergleichbar sind. Diese Vergleichspreise können insbesondere auf eine Flächeneinheit des Gebäudes bezogen werden.

Der Vergleichswert ergibt sich durch Multiplikation der Bezugseinheit des zu bewertenden Grundstücks mit dem nach § 20 ImmoWertV 21 ermittelten Vergleichsfaktor; Zu- oder Abschläge nach § 9 Abs. 1 Sätze 2 und 3 ImmoWertV 21 sind dabei zu berücksichtigen.

**8.1 Ermittlungsgrundlagen**

Für die Vergleichswertermittlung können gem. § 25 ImmoWertV 21 neben Richtwerten (i. d. R. absolute) geeignete Vergleichspreise für Wohnungs- oder Teileigentum herangezogen werden. Für die Vergleichswertermittlung wird ein Vergleichspreis als relativer Vergleichspreis (pro m<sup>2</sup> WF/NF) an die allgemeinen Wertverhältnisse und die wertbeeinflussenden Zustandsmerkmale des Bewertungsobjekts angepasst. Der sich aus den angepassten, (ggf. gewichtet) gemittelten Vergleichspreisen und/oder Richtwerten ergebende vorläufige relative Vergleichswert wird der Ermittlung des Vergleichswerts des Wohnungs- oder Teileigentums zu Grunde gelegt.

DIPL.-ING  
THOMAS  
AUGUSTINI

CHARTERED SURVEYOR



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

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

ST.-NR. 037 802 600 59

Wird kein geeigneter Richtwert für Wohnungs- oder Teileigentum veröffentlicht und liegen keine Vergleichspreise für Wohnungs- oder Teileigentum vor, so kann die Vergleichswertermittlung hilfsweise auf der Basis eines Erfahrungswerts für mit dem Bewertungsobjekt vergleichbares Wohnungs- oder Teileigentum durchgeführt werden. Der Erfahrungswert wird als marktüblicher „Durchschnittswert aus Erfahrungswissen des Sachverständigen“ der Vergleichswertermittlung zu Grunde gelegt.

Der Gutachterausschuss für Immobilienwerte für den Bereich des Rheingau-Taunus-Kreises hat in seinem Immobilienmarktbericht 2023 für Wiederverkäufe von Eigentumswohnungen in einem Bodenrichtwertbereich von 400 €/m<sup>2</sup> bis 499 €/m<sup>2</sup> Kaufpreise in Höhe von 2.180 €/m<sup>2</sup> bis 4.560 €/m<sup>2</sup> mit einem Kaufpreis im Mittel von 3.274 €/m<sup>2</sup> festgestellt.

Dem Sachverständigen liegen Kaufpreise von Wiederverkäufen von Eigentumswohnungen vor, die mit dem Bewertungsobjekt übereinstimmen. Zur Erfüllung der Forderung nach hinreichender Übereinstimmung der Zustandsmerkmale der Vergleichsobjekte mit der zu bewertenden Eigentumswohnung erfolgte eine Auswahl nach

- Lage,
- Art und Maß der baulichen Nutzung,
- Baujahr,
- Wohnungsgröße,
- Ausstattung,
- Unterhaltungszustand,
- Erschließungszustand.

Nach Überprüfung der Zustandsmerkmale werden folgende Vergleichspreise aus dem Stadtgebiet von Eltville und Hattenheim zur Bewertung herangezogen:

Gemarkung	Straße	BRW €	Baujahr	Größe m <sup>2</sup>	Kaufpreis €	Kaufpreis €/m <sup>2</sup> WF
Hattenheim	Lehnstraße	480	1993	82,00	176.000,00	2.146,00
Hattenheim	Waldbachstraße	450	1992	74,74	234.000,00	3.131,00
Hattenheim	Waldbachstraße	450	1992	62,00	261.000,00	4.210,00
Hattenheim	Hallgartener Str.	450	1993	65,00	218.000,00	3.354,00
Erbach	Tannenstraße	480	1995	80,00	209.000,00	2.613,00
Eltville	Schafensteinstr.	600	1992	65,00	259.000,00	3.985,00
Eltville	Schlittstraße	530	1995	83,00	314.000,00	3.783,00
Eltville	Freienbornstraße	490	1994	63,00	219.000,00	3.476,00
Eltville	Wiesweg	470	1991	56,00	182.000,00	3.250,00
					i.M. 3.327,00 €/m <sup>2</sup>	

Um die vorliegenden Kaufpreise auf das Bewertungsobjekt abzustimmen, sind die Bodenrichtwerte das beschreibende Lagemerkmal. Zur Anpassung der Kaufpreise an die gleiche Lage wird das Verhältnis des Bodenrichtwertes des Vergleichsobjekts zum Bodenrichtwert des Wertermittlungsobjekts als Korrekturfaktor ermittelt.

DIPL.-ING  
THOMAS  
AUGUSTINI  
CHARTERED SURVEYOR



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

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

ST.-NR. 037 802 600 59

Bei Durchführung dieser Verfahrensweise erhält man folgenden Anpassungsfaktor für die Kaufpreise/m<sup>2</sup> Grundstücksfläche für die verschiedenen Fälle:

BRW-Vergleichsfall €	BRW- Wertermittlungsobjekt €	Korrekturfaktor %
600	450	0,75
530	450	0,85
490	450	0,92
480	450	0,94
470	450	0,96
450	450	1,00

Die Anpassungsfaktoren werden auf die verschiedenen Kauffälle angewendet. Danach ergeben sich für die Verkaufsfälle die folgenden angepassten Kaufpreise/m<sup>2</sup> Wohnfläche:

	Ortslage	Straße	BRW €	Kaufpreis €/m <sup>2</sup>	Faktor	Korrigierte Kaufpreise €/m <sup>2</sup>
1	Hattenheim	Lehnstraße	480	2.146,00	0,94	2.017,00
2	Hattenheim	Waldbachstraße	450	3.131,00	1,00	3.131,00
3	Hattenheim	Waldbachstraße	450	4.210,00	1,00	4.210,00
4	Hattenheim	Hallgartener Str.	450	3.354,00	1,00	3.354,00
5	Erbach	Tannenstraße	480	2.613,00	0,94	2.456,00
6	Eltville	Schafensteinstr.	600	3.985,00	0,75	2.989,00
7	Eltville	Schlittstraße	530	3.783,00	0,85	3.216,00
8	Eltville	Freienbornstraße	490	3.476,00	0,92	3.198,00
9	Eltville	Wiesweg	470	3.250,00	0,96	3.120,00
Summe						27.691,00
Arithmetisches Mittel						<b>3.077,00</b>
Anzahl (n-1)						8,00
Quadratwurzel						364.516,19
Standardabweichung						603,75
Variationskoeffizient						<b>0,20</b>

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

Der Mittelwert verändert sich von rd. 3.327,00 €/m<sup>2</sup> auf rd. **3.077,00 €/m<sup>2</sup>**, wobei die statistische Sicherheit durch den Variationskoeffizienten mit **0,20** eine hinreichende Verteilung der Kaufpreise aufzeigt. Die graphische Darstellung macht das besonders deutlich.

DIPL.-ING  
THOMAS  
AUGUSTINI  
CHARTERED SURVEYOR

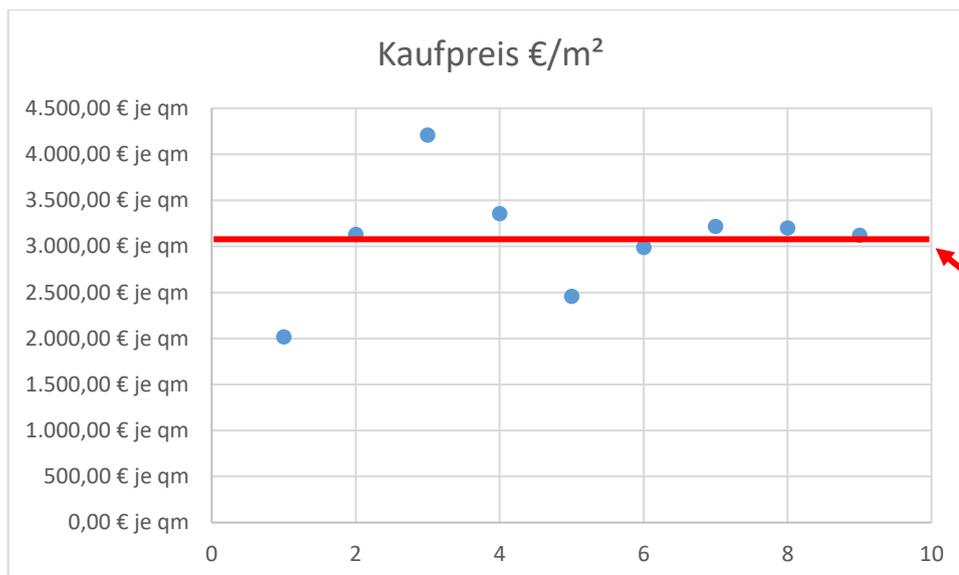


• sachkundig  
• objektiv  
• vertrauenswürdig

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

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

ST.-NR. 037 802 600 59



DIPL.-ING  
THOMAS  
AUGUSTINI  
CHARTERED SURVEYOR

Arithmetisches Mittel

Niedrigster Quadratmeterpreis: 2.017,00 €/m<sup>2</sup>  
 Höchster Quadratmeterpreis: 4.210,00 €/m<sup>2</sup>  
 Arithmetisches Mittel: **3.077,00 €/m<sup>2</sup>**

Die vorliegenden und korrigierten Kaufpreise entsprechen den Kaufpreisen des gewöhnlichen Geschäftsverkehrs. Der aus den vorliegenden Kaufpreisen ermittelte relative Vergleichskaufpreis (pro m<sup>2</sup> WF) wird an die allgemeinen Wertverhältnisse und die wertbeeinflussenden Zustandsmerkmale des Bewertungsobjekts durch nachgewiesene oder sachverständig eingeschätzte Korrekturen angepasst. Der sich aus den angepassten gemittelten Vergleichskaufpreisen ergebende vorläufige relative Vergleichswert wird der Ermittlung des Vergleichswerts des Wohnungseigentums zu Grunde gelegt.

Anpassung des Mittelwertes an die besonderen wertbeeinflussenden Eigenschaften des Wertermittlungsobjekts:

#### **Stadträumliche Lage des Grundstücks**

Sämtliche nachgewiesenen Vergleichsobjekte liegen in vergleichsweiser Innen- oder Stadtteillage. Sie gehören vollständig zum näheren Stadtteilbereich. Die Vergleichsobjekte liegen im Vergleich zu dem Wertermittlungsobjekt in vergleichbarer guter Wohnlage.

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

#### **Abweichung aufgrund der Verfügbarkeit**

Die Vergleichsfälle wurden für bezugsfreie Wohnungen ermittelt.

In Eigentumswohnanlagen werden Wohnungen zur Eigennutzung oder als Kapitalanlagen erworben. Alle Vergleichsfälle befinden sich in guter Wohnlage und beziehen sich auf bezugsfreie Wohnungen.

Es wird unterstellt, dass die Wohnung uneingeschränkt verwertet werden kann.

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



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

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

ST.-NR. 037 802 600 59

**Besondere Merkmale**

Die Merkmale Balkon und Terrasse wirken sich auf den Kaufpreis aus. Der Wohnungsmarkt ordnet einer Wohnung mit Balkon oder Terrasse einen höheren Wohnwert zu als einer Wohnung ohne Balkon. Hierbei sind die Nutzung, Größe und Schnitt sowie die Lage und die Himmelsrichtung zu beachten.

Das Bewertungsobjekt verfügt über einen Balkon. Aufgrund der Lage auf der Südwestseite des Hauses und der möglichen Nutzung mit einer der Tageszeit entsprechenden angemessenen Sonneneinstrahlung.

Weiterhin verfügt das Bewertungsobjekt über das Sondernutzungsrecht an einem Gartenanteil.

Unter Berücksichtigung der Lage und der möglichen Nutzung des Balkons sowie dem Sondernutzungsrecht an einem Gartenanteil werden vergleichsweise höhere Kaufpreise erzielt.

Zuschlag zum Mittelwert + 5 % = + 154,00 €/m<sup>2</sup>

Für das Bewertungsobjekt wird eine dem Baujahr entsprechende zeitgemäße Ausstattung unterstellt.

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

Wohnräume normal nutzbar

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

**Lage innerhalb des Gebäudes**

Das Bewertungsobjekt befindet sich im 1. Obergeschoss. Aufgrund der Geschosslage im Gebäude werden vergleichbare Kaufpreise gezahlt.

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

**Abweichung der Wohnungsgröße und Grundriss**

Die Wohnung Nr. 4 hat eine Größe von rd. 67,17 m<sup>2</sup>. Die Vergleichsobjekte haben eine Größe von rd. 56,00 m<sup>2</sup> bis rd. 83,00 m<sup>2</sup>. In der vorhandenen Spanne der Wohnungsgrößen zeigen sich keine signifikanten Wertunterschiede aufgrund der unterschiedlichen Wohnflächen.

Die Kaufpreise können auch unter Berücksichtigung der vergleichsweise angemessenen Flächenunterschiede als vergleichbar unterstellt werden.

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

**Eigentum/Sondernutzung Stellplatz**

Die Vergleichsobjekte verfügen wie das Bewertungsobjekt über kein Sondernutzungsrecht an einem Pkw-Stellplatz oder einen Garagenstellplatz. Das Sondernutzungsrecht an einem Stellplatz im Freien wird gesondert berücksichtigt.

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

**Konjunkturelle Marktentwicklung**

Die vorliegenden Vergleichsfälle wurden in dem Jahr 2022 und dem Jahr 2023 ermittelt. Eine Anpassung an die aktuelle Marktentwicklung erfolgt unter Berücksichtigung der vergleichweisen aktuellen Kaufpreise nicht.

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

**Vergleichswert für das Bewertungsobjekt = 3.231,00 €/m<sup>2</sup>**

DIPL.-ING  
THOMAS  
AUGUSTINI  
CHARTERED SURVEYOR



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

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

ST.-NR. 037 802 600 59

Nach Auswertung der Vergleichspreise und unter Berücksichtigung der zuvor genannten Zustandsmerkmale für das Bewertungsobjekt wird ein angemessener Quadratmeterpreis in Höhe von

**3.200,00 €/m<sup>2</sup> Wohnfläche**

in Ansatz gebracht.

## 8.2 Wert des Sondereigentums an der Wohnung Nr. 4

(nach dem Vergleichswertverfahren)

Der Wert der Wohnung hergeleitet aus dem Vergleichswert unter Beachtung der ermittelten Zu- und Abschläge, beträgt demnach mit dem dazugehörigen Kellerraum

### Vergleichswert:

67,17 m <sup>2</sup> x 3.200,00 €/m <sup>2</sup>	=	214.944,00 €
Sondernutzungsrecht Stellplatz Nr. 9 im Freien	=	6.000,00 €
bes. objekt. Grundstücksmerkmale (gem. 7.7)	./. =	<u>5.000,00 €</u>
Vergleichswert der Wohnung	=	215.944,00 €
Rundung	+ =	<u>56,00 €</u>
<b>Vergleichswert</b> der Wohnung gerundet	=	<b><u>216.000,00 €</u></b>

Der Gutachterausschuss für Immobilienwerte hat in dem Immobilienmarktbericht 2023 für den Bereich des Rheingau-Taunus-Kreises für den Wiederverkauf von Stellplätzen im Freien einen Durchschnittskaufpreis in Höhe von rd. 6.000 € festgestellt. Unter Berücksichtigung der Lage des Außenstellplatzes Nr. P 9 wird der vom Gutachterausschuss ermittelte Wert für den Wiederverkauf von Stellplätzen im Freien als angemessen in Ansatz gebracht.

DIPL.-ING  
THOMAS  
AUGUSTINI  
CHARTERED SURVEYOR



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

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

ST.-NR. 037 802 600 59

## 9 Verkehrswertermittlung für das Sondereigentum an dem Tiefgaragenstellplatz Nr. P 2

Der Stellplatz Nr. P 2 befindet sich in der Tiefgarage des Grundstücks Hallgartener Straße 1.

Die Tiefgarage wurde in herkömmlicher Massivbauweise in Stahlbeton-Mauerwerkskonstruktion errichtet. Die Zufahrt erfolgt direkt von der Hallgartener Straße. Der Tiefgaragenstellplatz ist normal nutzbar.

### 9.1 Grundbuch (nur auszugsweise)

Amtsgericht Rüdesheim

Teileigentumsgrundbuch von Hattenheim

**Blatt 2077**

#### Bestandsverzeichnis:

lfd. Nr. 1: 100/100.000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück  
Gemarkung Hattenheim, Flur 12 Flurstück 79/2  
Gebäude- und Freifläche, Wohnen, Hallgartener Straße 1  
- Größe 6 a 73 m<sup>2</sup> -  
verbunden mit dem Sondereigentum an dem Kfz-Stellplatz  
in der Tiefgarage im Aufteilungsplan bezeichnet mit Nr. P 2;

#### Eintragungen in Abt. I des Grundbuches:

Aus datenschutzrechtlichen Gründen keine Angaben.

#### Eintragung in Abt. II des Grundbuches:

lfd.-Nr. 4: Die Zwangsversteigerung ist angeordnet (Amtsgericht  
Rüdesheim am Rhein, 6 K 12/23; .....

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

### 9.2 Bodenwertanteil

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

100/100.000 Miteigentumsanteil an 673 m <sup>2</sup>	
100/100.000 von 673 m <sup>2</sup>	= 0,673 m <sup>2</sup>
0,673m <sup>2</sup> x 450,00 €/m <sup>2</sup>	= 303,00 €
Bodenwertanteil	= 303,00 €
<b>Bodenwertanteil gerundet:</b>	<b>= 300,00 €</b>

### 9.3 Ermittlung des Ertragswertes

Allgemeine Erläuterungen siehe Punkt 6.2.

Der Bodenwertanteil ist analog der Berechnung unter Nr. 9.2 dieses Gutachtens in Ansatz zu bringen.

Der Bodenwert und der Ertragswert der baulichen Anlagen ergeben den Ertragswert des Grundstücks.



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

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

ST.-NR. 037 802 600 59

Da während der Objektbesichtigung keine wesentlichen Mängel oder Schäden feststellbar waren, der Unterhaltungszustand zufriedenstellend und üblich war, wird von folgenden Wertansätzen zur Bestimmung der **wirtschaftlichen Restnutzungsdauer RND** ausgegangen:

Wohnhaus und Tiefgarage Baujahr 1993  
 Gesamtnutzungsdauer GND 70 Jahre  
 Restnutzungsdauer RND 39 Jahre

Die in Ansatz gebrachte Miete für das Bewertungsobjekt basiert auf aktuellen Marktinformationen über die ortsüblich **nachhaltig** erzielbaren Mieten in der Stadt Eltville und im Stadtteil Hattenheim.

### 9.3.1 Rohertrag (§ 31 Abs. 2 ImmoWertV 21)

Der erzielbare Rohertrag lässt sich zum Stichtag, unter Beachtung der Lage, mit einer marktgerechten Nettomiete von 70,00 €/m<sup>2</sup> für den Stellplatz wie folgt darstellen:

1 Garagenstellplatz x 70,00 €/m <sup>2</sup> und Monat	= 70,00 €
Monatlicher Rohertrag	= 70,00 €
Jahresrohertrag = 70,00 €/Monat x 12	= rd. 840,00 €

### 9.3.2 Bewirtschaftungskosten (§ 32 ImmoWertV 21)

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 (4,5 %) jährlich	= 39,00 €
- Mietausfallwagnis 2 % bezogen auf den Jahresrohertrag 2 % von 840,00 €	= 17,00 €
- kalkulatorische Instandhaltungskosten (10,5 %) 1 Garagenstellplatz	= <u>88,00 €</u>
- die Bewirtschaftungskosten betragen (ca. 17,0 % des Jahresrohertrages von 840,00 €).	= 144,00 €

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. Es wird eine entsprechende Vereinbarung unterstellt.

### 9.3.3 Jahresreinertrag (§ 31 Abs. 1 ImmoWertV 21)

Der Jahresreinertrag beträgt	
840,00 € ./. 144,00 €	= 696,00 €

DIPL.-ING  
 THOMAS  
 AUGUSTINI  
 CHARTERED SURVEYOR



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

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

ST.-NR. 037 802 600 59

Unter Beachtung der Lage des Objekts und der daraus resultierenden Nutzungsmöglichkeiten erscheint eine Verwertung möglich. Entsprechend dem allgemein für vergleichbare Objekte in Ansatz gebrachten Liegenschaftszinssatz mit dem der Verkaufswert vergleichbarer Objekte im Durchschnitt marktüblich verzinst wird, lege ich den folgenden Berechnungen für den Garagenstellplatz einen Liegenschaftszinssatz von **p = 3,5 %** zugrunde. Angaben des Gutachterausschusses über den Liegenschaftszinssatz von Garagenstellplätzen existieren nicht. Danach ergibt sich der Jahresreinertrag aus dem Bewertungsobjekt wie folgt:

Verzinsungsbetrag des Bodenwertanteils  
3,5 % von 303,00 € = 11,00 €

#### **Reinertragsanteil der baulichen Anlage**

696,00 *./.* 11,00 = 685,00 €

#### **9.3.4 Vorläufiger Ertragswert der baulichen Anlage**

Wie zuvor bereits erläutert, wird die wirtschaftliche Restnutzung des Objekts aufgrund des Unterhaltungszustandes mit **RND = 39 Jahre** angesetzt. Mit einem Liegenschaftszinssatz von  $p = 3,5 \%$  wird der Vervielfältiger **V = 21,102** analog dem Barwertfaktor einer jährlich nachschüssigen Rente in Ansatz gebracht.

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

21,102 x 685,00 € = 14.455,00 €

#### **9.3.5 Vorläufiger Ertragswert (§ 27 Abs. 2 ImmoWertV 21)**

Bodenwertanteil im bebauten Zustand = 303,00 €

(siehe Nr. 9.2 dieses Gutachtens)

Ertragswert der baulichen Anlage = 14.455,00 €

Vorläufiger Ertragswert = 14.758,00 €

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

Für das Sondereigentum an dem Tiefgaragenstellplatz Nr. P 2 werden keine besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale in Ansatz gebracht.

#### **9.3.7 Ertragswert (§ 27 Abs. 4 ImmoWertV 21)**

Vorläufiger Ertragswert = 14.758,00 €

bes. objektspez. Grundstücksmerkmale +/- = 0,00 €

Ertragswert = 14.758,00 €

Rundung + = 242,00 €

**Ertragswert gerundet = 15.000,00 €**

=====

DIPL.-ING  
THOMAS  
AUGUSTINI  
CHARTERED SURVEYOR



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

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

ST.-NR. 037 802 600 59

**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 hat in dem Immobilienmarktbericht 2023 für den Bereich des Rheingau-Taunus-Kreises für den Wiederverkauf von Tiefgaragenstellplätzen einen Durchschnittskaufpreis von 14.500 € festgestellt. Unter Berücksichtigung der Lage des Tiefgaragenstellplatzes Nr. P 2 und der erhöhten Nachfrage nach Stellplätzen in einer Tiefgarage wird ein Vergleichswert für den Tiefgaragenstellplatz P 2 in Höhe von 15.000 € als angemessen in Ansatz gebracht.

**9.4.1 Vergleichswert des Sondereigentums an dem Tiefgaragenstellplatz Nr. P 2**

(nach dem Vergleichswertverfahren)

Unter Berücksichtigung der in dem Immobilienmarktbericht 2023 von dem Gutachterausschuss für Immobilienwerte für den Bereich des Rheingau-Taunus-Kreises ermittelten Vergleichsfaktor sowie der im Rahmen der Objektbesichtigung festgestellten Zustandsmerkmale ergibt sich für das Bewertungsobjekt der folgende Vergleichswert:

Vergleichswert Garagenstellplatz Nr. P 2	= 15.000,00 €
bes. objektspezifische Merkmale +/-	= <u>0,00 €</u>
<b>Vergleichswert</b>	<b>= 15.000,00 €</b>
	=====

DIPL.-ING  
THOMAS  
AUGUSTINI  
CHARTERED SURVEYOR



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

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

ST.-NR. 037 802 600 59

**10 Verfahrensergebnisse und Verkehrswert (§ 194 BauGB)****10.1 Sondereigentum an der Wohnung Nr. 4**

Es wurde ermittelt für den **17.279/100.000 Miteigentumsanteil** an dem mit einem Mehrfamilienhaus bebauten Grundstück in 65347 Eltville-Hattenheim, Hallgartener Straße 1, verbunden mit dem **Sondereigentum an der Wohnung Nr. 4 im 1. Obergeschoss links**, der

Ertragswert zu 213.000,00 €  
(siehe Nr. 7.8 dieses Gutachtens)

Vergleichswert zu 216.000,00 €  
(siehe Nr. 8.2 dieses Gutachtens).

Entsprechend den Gepflogenheiten des örtlichen Grundstücksmarktes (§ 6 Abs. 1 ImmoWertV 21) ist der Verkehrswert für Eigentumswohnungen aus dem Vergleichswert abzuleiten. Eigentumswohnungen in einem Mehrfamilienhaus werden sowohl als langfristige zweckgebundene Kapitalanlagen als auch als Renditeanlage zur Erzielung von Erträgen erworben. Sie werden gleichermaßen entweder zur Eigennutzung oder zur Vermietung erworben.

Der Verkauf von Eigentumswohnungen orientiert sich nahezu ausschließlich an Quadratmeterpreisen. Somit kann der Verkehrswert nach § 194 BauGB für den 17.279/100.000 Miteigentumsanteil an dem mit einem Mehrfamilienhaus bebauten Grundstück in 65347 Eltville-Hattenheim, Hallgartener Straße 1, verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung Nr. 4 im 1. Obergeschoss links, aus dem Vergleichswert in Höhe von

**216.000,00 €**

abgeleitet werden.

**10.1.1 Berücksichtigung der Marktlage**

Das Wohnhausgrundstück liegt in einem Wohngebiet der Stadt Eltville, im Stadtteil Hattenheim. Es handelt sich, aufgrund der Lage, der Infrastruktur und wegen der Entfernung zu der Ortsmitte von Hattenheim, zur Innenstadt von Eltville und in das Rhein-Main-Gebiet um einen guten Wohnstandort. Für die Gebäudeanlage in überschaubarer Größenordnung wird eine überwiegend mittlere Ausstattung bei zweckmäßiger Flächeneffizienz sowie Nutzerorientierung unterstellt.

Die Nachfrage nach Eigentumswohnungen in guter und mittlerer Lage in einem Mehrfamilienhaus war auch im Jahr 2023 durchschnittlich. Dies liegt sowohl an dem vergleichweisen geringen Angebot als auch an der vergleichweisen hohen Nachfrage für gebrauchte Wohnungen in der Stadt Eltville und im Stadtteil Hattenheim im Verhältnis zu den hochpreisigen Neubau-Angeboten.

Auf dem örtlichen Immobilienmarkt ist die Nachfrage nach Eigentumswohnungen als Kapitalanlage weiterhin gegeben.

DIPL.-ING  
THOMAS  
AUGUSTINI  
CHARTERED SURVEYOR



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

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

ST.-NR. 037 802 600 59

2-Zimmer-Wohnungen in guter und mittlerer innerstädtischer Lage sowie mit zweckmäßiger Grundrissgestaltung verkaufen sich bei angemessenen Preisen mit einem normalen Vermarktungszeitraum. Aus Kapitalanlagegründen sind mittelgroße Einheiten gefragt.

Der Vergleichswert wurde mit zum Stichtag grundstücksmarktgerechten Wertansätzen ermittelt, weshalb eine weitere besondere Anpassung zur Lage am Grundstücksmarkt (§ 7 Abs.2 ImmoWertV 21) entfällt.

### 10.1.2 Verkehrswert

Der **Verkehrswert** für den 17.279/100.000 Miteigentumsanteil an dem mit einem Mehrfamilienhaus bebauten Grundstück in 65347 Eltville-Hattenheim, Hallgartener Straße 1, verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung Nr. 4 im 1. Obergeschoss links, wird zum **Stichtag 11. März 2024** festgestellt zu

**216.000,00 €**

(in Worten: zweihundertsechzehntausend Euro)

### 10.2 Verkehrswert für das Sondereigentum an dem Garagenstellplatz Nr. P 2 in der Tiefgarage

Es wurde ermittelt für den 100/100.000 Miteigentumsanteil an dem mit einem Mehrfamilienhaus bebauten Grundstück in 65347 Eltville-Hattenheim, Hallgartener Straße 1, verbunden mit dem Sondereigentum an dem Tiefgaragenstellplatz Nr. P 2, der

Ertragswert zu 15.000,00 €  
(siehe Nr. 9.3.7 dieses Gutachtens).

Vergleichswert zu 15.000,00 €  
(siehe Nr. 9.4.1 dieses Gutachtens).

Entsprechend den Gepflogenheiten des örtlichen Grundstücksmarktes (§ 8 Abs. 1 ImmoWertV) ist der Verkehrswert für einen Tiefgaragenstellplatz aus dem Vergleichswert abzuleiten.

Somit kann der Verkehrswert nach § 194 BauGB für den 100/100.000 Miteigentumsanteil an dem mit einem Mehrfamilienhaus bebauten Grundstück in 65347 Eltville-Hattenheim, Hallgartener Straße 1, verbunden mit dem Sondereigentum an dem Tiefgaragenstellplatz Nr. P 2, aus dem Vergleichswert in Höhe von

**15.000,00 €**

abgeleitet werden.

Der Vergleichswert wurde mit zum Stichtag grundstücksmarktgerechten Wertansätzen ermittelt, weshalb eine besondere Anpassung zur Lage am Grundstücksmarkt (§ 8 Abs.1, Satz 2 in Verbindung mit § 3 Abs.2 ImmoWertV) entfällt. Der Vergleichswert berücksichtigt die vergleichsweise rege Nachfrage nach Pkw-Stellplätzen in einer Tiefgarage im innerstädtischen Bereich.

DIPL.-ING  
THOMAS  
AUGUSTINI  
CHARTERED SURVEYOR



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

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

ST.-NR. 037 802 600 59

Der **Verkehrswert** nach § 194 BauGB für den 100/100.000 Miteigentumsanteil an dem mit einem Mehrfamilienhaus bebauten Grundstück in 65347 Eltville-Hattenheim, Hallgartener Straße 1, verbunden mit dem Sondereigentum an dem Tiefgaragenstellplatz Nr. P 2, wird zum **Stichtag 11. März 2024** festgestellt zu

**15.000,00 €**

(in Worten: fünfzehntausend 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 11. April 2024



Dipl.-Ing. Thomas Augustini

Das vorstehende Gutachten umfasst 45 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.

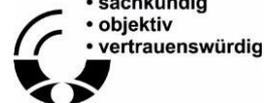
Anlagen:

Anlage 1: Auszug aus der Liegenschaftskarte

Anlage 2: Grundrisszeichnung

Anlage 3: Berechnung der Wohnfläche

Anlage 4: Fotoaufnahmen



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

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

ST.-NR. 037 802 600 59

DIPL.-ING  
THOMAS  
AUGUSTINI  
CHARTERED SURVEYOR

Anlage 1: Liegenschaftskarte mit Kennzeichnung des Grundstücks Hallgartener Str. 1



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 21.03.2024  
Antrag: 202491699-1

Flurstück: 79/2  
Flur: 12  
Gemarkung: Hattenheim

Gemeinde: Eltville am Rhein  
Kreis: Rheingau-Taunus  
Regierungsbezirk: Darmstadt





**Anlage 3: Berechnung der Wohnflächen der Wohnung Nr. 4**

Die Wohnflächen werden entsprechend der vorliegenden Wohnflächenberechnung in Ansatz gebracht. Die Wohnflächen können von den maßgeblichen Vorschriften abweichen und ist nur als Grundlage dieses Gutachtens verwendbar.

Wohnen / Essen	6,45	x	5,005	=	32,28	
	2,80	x	2,30	=	6,44	
	0,60	x	0,60:2	=	0,18	
	./. 1,25	x	2,80	=	3,50	35,40 m <sup>2</sup>
Schlafen	3,755	x	3,45	=		12,95 m <sup>2</sup>
Küche	2,605	x	2,70	=	7,03	
	0,70	x	0,70:2	=	0,25	
	./. 0,40	x	0,40	=	0,16	6,62 m <sup>2</sup>
Bad	2,50	x	2,605	=	6,51	
	./. 0,30	x	0,40	=	0,12	6,39 m <sup>2</sup>
Flur	2,50	x	1,05	=		2,63 m <sup>2</sup>
Abstellraum	1,20	x	1,00	=		1,20 m <sup>2</sup>
						65,19 m <sup>2</sup>
	./. 3% f. Putz					1,96 m <sup>2</sup>
						63,23 m <sup>2</sup>
Terrasse	2,50	x	2,80	=	7,00	
	2,50	x	0,70:2	=	0,88 :2	3,94 m <sup>2</sup>
						<u>67,17 m<sup>2</sup></u>

Anlage 4: **Fotoaufnahmen**

Foto 1: Ansicht des Wohnhauses von Südwesten



Foto 2: Ansicht des Wohnhauses von der Hallgartener Straße



Foto 3: Wohnzimmer



Foto 4: Küche



Foto 5: Bad



Foto 6: Tiefgaragenstellplatz Nr. P2

