

INGENIEURBÜRO

**STROKOWSKY**

Dipl.-Ing. (FH)  
Peter Strokowsky

Oberer Dorfgraben 57a  
55130 Mainz

Tel.: 06131 - 60 25 377  
Fax: 06131 - 62 26 115

mail@strokowsky.de  
www.strokowsky.de

Amtsgericht Groß-Gerau  
Europaring 11 - 13  
64521 Groß-Gerau

**Datum:** 05.09.2023  
**Mein Az.:** 2023-5011

**Az. des Gerichts: 24 K 33 / 22**

## **GUTACHTEN**

über den Verkehrswert (im Sinne des § 194 Baugesetzbuch)  
für den Miteigentumsanteil von 240 / 2.407 an dem bebauten Grundstück in

**65468 Trebur  
Poststraße 22A**

verbunden mit dem Sondereigentum an den Räumen der rechten Doppelhaushälfte  
im Keller-, Erd-, Ober- und Dachgeschoss, im Aufteilungsplan bezeichnet mit Nr. 2  
und dem Sondernutzungsrecht  
an der im Aufteilungsplan schraffierten und mit Nr. 2 bezeichneten Gartenfläche  
einschließlich der Terrasse sowie an den mit Nr. 2 bezeichneten Pkw-Stellplätzen

<b>Kategorie</b>	Eigentumswohnung (ab 5 Zimmer)
<b>Objekt</b>	Eigentumswohnung als Doppelhaushälfte
<b>Wohnungsgrundbuch</b>	Geinsheim
<b>Blatt</b>	3771
<b>Gemarkung</b>	Geinsheim
<b>Flur</b>	1
<b>Flurstück</b>	519/1
<b>Qualitätsstichtag und Wertermittlungsstichtag</b>	26.06.2023
<b>Verkehrswert</b>	<b>390.000 €</b>

### **Ausfertigung Nr. 1**

Dieses Gutachten enthält 43 Seiten und 4 Anlagen.  
Es wurde in 3 Ausfertigungen erstellt, davon eine für meine Unterlagen.

## Inhaltsverzeichnis

<b>1.</b>	<b>Allgemeine Angaben .....</b>	<b>4</b>
<b>2.</b>	<b>Poststraße 22 A.....</b>	<b>6</b>
2.1.	Makrolage .....	6
2.2.	Mikrolage .....	6
2.3.	Topographie.....	6
2.4.	Erschließung .....	7
2.5.	Amtliches .....	7
2.6.	Grundbuch Geinsheim .....	8
2.7.	Rechtliche Gegebenheiten .....	8
<b>3.</b>	<b>Gebäudebeschreibung.....</b>	<b>9</b>
3.1.	Gebäudebezeichnung: Gemeinschaftseigentum.....	9
3.1.1.	Allgemeines .....	9
3.1.2.	Ausstattung .....	10
3.1.3.	Keller.....	10
3.1.4.	Dach / Dachgeschoss .....	10
3.1.5.	Außenverkleidung .....	10
3.1.6.	Nebengebäude / Außenanlagen.....	10
3.1.7.	Energetische Qualität .....	10
3.1.8.	Mieteinheiten.....	11
3.1.8.1.	Einheit: Eigentumswohnung Nr. 2 .....	11
<b>4.</b>	<b>Verkehrswertermittlung .....</b>	<b>12</b>
4.1.	Allgemeines .....	13
4.2.	Die Wertermittlungsverfahren .....	14
4.3.	Methodik .....	15
4.3.1.	Methodik der Bodenwertermittlung .....	15
4.3.2.	Methodik der Ertragswertermittlung.....	17
4.3.2.1.	Einflussfaktoren .....	18
4.3.3.	Methodik des Sachwertverfahrens .....	24
4.3.3.1.	Methodik der Marktanpassung .....	25
4.3.4.	Methodik der Vergleichswertermittlung .....	26
4.4.	Wertermittlung - Miteigentumsanteil: 240 / 2407 .....	27
4.4.1.	Auswahl des Wertermittlungsverfahrens (§ 6 Abs. 4 ImmoWertV 2021) .....	27
4.4.2.	Bodenwertermittlung .....	29
4.4.2.1.	Bodenrichtwert .....	29
4.4.2.2.	Ermittlung des Bodenwertes .....	29
4.4.2.3.	Nebenrechnungen der Bodenwertermittlung .....	30
4.4.3.	Ertragswertermittlung.....	31
4.4.3.1.	Objektspezifische Grundstücksmerkmale der Ertragswertermittlung.....	32
4.4.3.2.	Nebenrechnungen der Ertragswertermittlung.....	33
4.4.4.	Sachwertermittlung .....	34
4.4.4.1.	Berechnung des Gebäudewertanteils: Miteigentumsanteil: 240 / 2407 .....	34
4.4.4.2.	Außenanlagen (anteilig).....	38
4.4.4.3.	Zusammenfassung der Sachwerte .....	38
4.4.4.4.	Anpassung an den Grundstücksmarkt (§ 6 Abs. 2 ImmoWertV 2021).....	39
<b>5.</b>	<b>Zubehör.....</b>	<b>40</b>
<b>6.</b>	<b>Wertbeeinflussende Belastungen .....</b>	<b>40</b>
<b>7.</b>	<b>Verkehrswert .....</b>	<b>41</b>
<b>8.</b>	<b>Rechtsgrundlagen der Marktwertermittlung .....</b>	<b>42</b>
<b>9.</b>	<b>Verzeichnis der Anlagen .....</b>	<b>43</b>

9.1.	Fotos .....	44
9.2.	Übersichtskarte .....	48
9.3.	Geschosspläne .....	49
9.4.	Auszug aus dem Altlastenverzeichnis .....	55

## 1. Allgemeine Angaben

<b>Auftraggeber</b>	Amtsgericht Groß-Gerau Europaring 11 - 13 64521 Groß-Gerau
<b>Auftrag vom</b>	29.03.2023
<b>Grund der Gutachtenerstellung</b>	Zwangsvorsteigerung
<b>Objekt</b>	Eigentumswohnung als Doppelhaushälfte
<b>Hausverwaltung</b>	unbekannt, keine Auskunft erhalten
<b>Zwangsverwaltung</b>	keine Zwangsverwaltung in Abt. II eingetragen
<b>Zubehör</b>	keins vorhanden
<b>Wertbeeinflussende Belastungen</b>	keine vorhanden
<b>Altlast</b>	kein Eintrag vorhanden, siehe Anlage 9.4.
<b>Baulast</b>	kein Eintrag vorhanden
<b>Tag der Ortsbesichtigung</b>	26.06.2023
<b>Teilnehmer am Ortstermin</b>	Gutachter
<b>Wertermittlungs-Grundlagen</b>	Auszug aus dem Altlastenverzeichnis bzw. Aussagen zu Altlastenverdacht Auszug aus dem Baulistenverzeichnis Auszug aus der Bauakte Baurecht Bodenrichtwert einschlägige Fachliteratur Flurkarte Fotos Grundbuchauszug Auszug aus der Kaufpreissammlung Teilungserklärung

**Wesentliche rechtliche Grundlagen**

Die wesentlichen rechtlichen Grundlagen der Marktwertermittlung und damit des vorliegenden Gutachtens finden sich in folgenden Rechtsnormen:

Baugesetzbuch (BauGB)  
Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV)  
Wertermittlungsrichtlinien (WertR)  
Baunutzungsverordnung (BauNVO)  
Bürgerliches Gesetzbuch (BGB)

**Urheberrechtsschutz**

Alle Rechte sind vorbehalten. Das Gutachten ist nur für den Auftraggeber und den vertraglich festgelegten Zweck bestimmt. Eine Vervielfältigung oder Verwertung durch Dritte ist nur mit schriftlicher Genehmigung der Verfasser gestattet.

**Rechte an Karten und Kartenausschnitten**

Hier handelt es sich um Copyright geschützte Produkte; sie sind durch Dritte urheberrechtlich geschützt und wurden lediglich für dieses Gutachten und zum Zweck einer Druckversion lizenziert. Eine weitere Nutzung außerhalb des Gutachtens ist nicht zulässig. Im Rahmen des Gutachtens liegen die entsprechenden Genehmigungen vor. Eine Weitergabe, Vervielfältigung oder Veröffentlichung jedweder Art ist ausdrücklich untersagt und führt bei Nichteinhalten zu Schadensersatzforderungen.

## 2. Poststraße 22 A

### 2.1. Makrolage

<b>Kreis</b>	Groß-Gerau
<b>Bundesland</b>	Hessen
<b>Lage</b>	Lage im Rhein-Main-Gebiet ca. 8 km südwestlich von Groß-Gerau

### 2.2. Mikrolage

<b>Ort</b>	Trebur
<b>Einwohnerzahl</b>	ca. 13.000
<b>Grundstücksgröße</b>	2.407 m <sup>2</sup>
<b>Wohn- bzw. Geschäftslage</b>	mittlere Wohnlage
<b>Art der Bebauung</b>	Ein- bis Zweifamilienhäuser
<b>Immissionen</b>	ortstypisch: Flugverkehr Flughafen Frankfurt am Main Straßenverkehr
<b>Verkehrslage</b>	Ortslage
<b>Verkehrsmittel, Entfernung</b>	Bus Die Einkaufsmöglichkeiten sind beschränkt.
<b>Lagebeschreibung</b>	Reihengrundstück

### 2.3. Topographie

<b>Topographische Lage</b>	nahezu eben
<b>Straßenfront</b>	ca. 45 m
<b>Mittlere Tiefe</b>	ca. 58 m
<b>Grundstücksform</b>	unregelmäßig
<b>Höhenlage zur Straße</b>	normal
<b>Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten</b>	keine Grenzbebauung der Hauptgebäude
<b>Einfriedung</b>	Zaun
<b>Baugrund, Grundwasser (soweit augenscheinlich ersichtlich)</b>	gewachsener, normal tragfähiger Baugrund Im Darmstädter Ried besteht in Rheinnähe grundsätzlich Hochwassergefahr, wechselnde Grundwassereinflüsse sind möglich. Nähere Untersuchungen wurden vom Sachverständigen nicht vorgenommen.

## 2.4. Erschließung

<b>Erschließungszustand</b>	In diesem Gutachten wird von einem erschließungsbeitrags-freien Zustand ausgegangen.
<b>Straßenart</b>	Anliegerstraße in 30 Km/h - Zone
<b>Verkehr</b>	mäßiges Verkehrsaufkommen
<b>Straßenausbau</b>	Fahrbahn asphaltiert beidseitig Gehwege
<b>Anschlüsse an Versorgungs- und Abwasserleitung</b>	Wasser Strom Kanalanschluss

## 2.5. Amtliches

<b>Darstellung im Flächennutzungs-plan</b>	Vorranggebiet Siedlung (Bestand)
<b>Festsetzungen im Bebauungsplan</b>	kein Bebauungsplan vorhanden, Bauvorhaben sind nach § 34 BauGB zu beurteilen
<b>Altlastenverzeichnis</b>	kein Eintrag vorhanden, siehe Anlage 9.4.
<b>Anmerkung</b>	Es wurden keine Bodenuntersuchungen angestellt. Bei dieser Wertermittlung werden ungestörte und kontaminierungsfreie Bodenverhältnisse ohne Grundwassereinflüsse unterstellt.
<b>Baulastenverzeichnis</b>	kein Eintrag vorhanden
<b>Umlegungs-, Flurbereinigungs- und Sanierungsverfahren</b>	Das Bewertungsobjekt ist in kein Bodenordnungsverfahren einbezogen.
<b>Denkmalschutz</b>	-

## 2.6. Grundbuch Geinsheim

**Wohnungsgrundbuch von** Geinsheim  
**Blatt** 3771  
**Gemarkung** Geinsheim  
**Einsicht** Das Grundbuch wurde eingesehen.

Flur	Flurstück	Wirtschaftsart	Größe (m <sup>2</sup> )
1	519/1	Gebäude- und Freifläche	2.407

**Summe** 2.407

## 2.7. Rechtliche Gegebenheiten

**Eintragungen in Abteilung II** Lfd. Nr. 1: Zwangsversteigerung angeordnet; eingetragen am 29.12.2022  
**Anmerkung** Schuldverhältnisse, die gegebenenfalls im Grundbuch in Abteilung III verzeichnet sein können, werden in diesem Gutachten nicht berücksichtigt.  
**Nicht eingetragene Lasten und Rechte** Zu sonstigen nicht eingetragenen Lasten und (z.B. begünstigende) Rechten, Wohnungs- und Mietbindungen, sowie Bodenverunreinigungen (z.B. Altlasten) wurden keine weiteren Nachforschungen und Untersuchungen angestellt.  
**Baugenehmigung** Das Vorliegen einer Baugenehmigung und gegebenenfalls die Übereinstimmung des ausgeführten Vorhabens mit den vorgelegten Bauzeichnungen, der Baugenehmigung und der verbindlichen Bauleitplanung wurden nicht überprüft. Bei dieser Wertermittlung wird die formelle und materielle Legalität der vorhandenen nutzbaren baulichen Anlagen vorausgesetzt.

### 3. Gebäudebeschreibung

Grundlage für die Gebäudebeschreibungen sind die Erhebungen im Rahmen der Ortsbesichtigung und, soweit vorliegend, Bauakten und Beschreibungen.

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

Baumängel und -schäden wurden soweit aufgenommen, wie sie zerstörungsfrei, d.h. offensichtlich erkennbar waren. In diesem Gutachten sind die Auswirkungen der gegebenenfalls vorhandenen Bauschäden und Baumängel auf den Verkehrswert nur als pauschale Schätzung berücksichtigt worden.

#### 3.1. Gebäudebezeichnung: Gemeinschaftseigentum

##### 3.1.1. Allgemeines

<b>Nutzungsart</b>	zu Wohnzwecken genutzt
<b>Art des Gebäudes</b>	Doppelhaushälfte
<b>Bauweise</b>	einseitig angebaut
<b>Baujahr</b>	2007
<b>Modernisierungsumfang</b>	keine Modernisierung erkennbar
<b>Belichtung und Belüftung</b>	unbekannt
<b>Allgemeinbeurteilung</b>	Der Allgemeinzustand kann nicht beurteilt werden, da keine Innenbesichtigung möglich war.
<b>Konstruktionsart</b>	Massivbau
<b>Unterhaltungsstau</b>	Es ist kein Unterhaltungsstau ersichtlich.
<b>Bauschäden und Baumängel</b>	Augenscheinlich sind keine wesentlichen Bauschäden ersichtlich.
<b>Anmerkung</b>	Vorsorglich wird darauf hingewiesen, dass vom Sachverständigen keine Funktionsprüfungen der technischen Einrichtungen (Heizung, Wasser-, Elektroversorgung etc.) vorgenommen wurden. Untersuchungen auf pflanzliche und tierische Schädlinge, sowie über gesundheitsschädigende Baumaterialien, wurden nicht durchgeführt.

### 3.1.2. Ausstattung

**Allgemein** Eine Innenbesichtigung war nicht möglich.

### 3.1.3. Keller

**Unterkellerungsart / Fundamente** voll unterkellert

### 3.1.4. Dach / Dachgeschoß

**Dachgeschoßausbau** ausgebaut

**Dachform** Satteldach

**Dachkonstruktion** Holzdach

**Dacheindeckung** Dachziegel

**Dachrinnen / Fallrohre aus** Metall

**Dachdämmung** unbekannt

### 3.1.5. Außenverkleidung

**Außenverkleidung** Wärmedämmung mit Putz

**Sockel** Putz

### 3.1.6. Nebengebäude / Außenanlagen

**Nebengebäude** Gartenhaus (handelsüblich)

**Außenanlagen** Garten  
Terrasse  
Wege mit Betonsteinpflaster  
2 Pkw-Stellplätze mit Betonsteinpflaster

### 3.1.7. Energetische Qualität

**Energieausweis** liegt nicht vor

### 3.1.8. Mieteinheiten

#### 3.1.8.1. Einheit: Eigentumswohnung Nr. 2

##### 3.1.8.1.1. Ausstattung

<b>Fläche</b>	ca. 137 m <sup>2</sup>
<b>Raumnutzung / Grundriss</b>	keine Innenbesichtigung möglich
<b>Fenster</b>	Kunststoff, soweit erkennbar
<b>Verglasung</b>	Isolierverglasung
<b>Rollläden</b>	Kunststoff
<b>Eingangstür</b>	Aluminium
<b>Innentüren</b>	unbekannt
<b>Allgemein</b>	keine Innenbesichtigung möglich
<b>Elektroinstallation</b>	unbekannt
<b>Heizung</b>	unbekannt
<b>Modernisierungsumfang</b>	keine Modernisierung erkennbar
<b>Bauschäden und Baumängel</b>	keine augenscheinlich erkennbar
<b>Mieter / Mietvertrag</b>	vermietet

#### 4. Verkehrswertermittlung

Verkehrswertermittlung (im Sinne des § 194 Baugesetzbuch)  
für den Miteigentumsanteil von 240 / 2.407 an dem bebauten Grundstück in

**65468 Trebur**  
**Poststraße 22A**

verbunden mit dem Sondereigentum an den Räumen der rechten Doppelhaushälfte  
im Keller-, Erd-, Ober- und Dachgeschoss, im Aufteilungsplan bezeichnet mit Nr. 2  
und dem Sondernutzungsrecht  
an der im Aufteilungsplan schraffierten und mit Nr. 2 bezeichneten Gartenfläche  
einschließlich der Terrasse sowie an den mit Nr. 2 bezeichneten Pkw-Stellplätzen

<b>Gemarkung</b>	Geinsheim
<b>Flur</b>	1
<b>Flurstück</b>	519/1
<b>Größe</b>	2.407 m <sup>2</sup>
<b>Grundstücksgröße insgesamt</b>	2.407 m <sup>2</sup>
<b>Wertermittlungsstichtag</b>	26.06.2023

## 4.1. Allgemeines

### Definition des Marktwerts

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

Der Marktwert wird durch den Sachverständigen auf der Grundlage der §§ 192 bis 199 des BauGB und der hierzu erlassenen ImmoWertV 2021 abgeleitet. Er ist eine zeitabhängige Größe, bezogen auf den Wertermittlungsstichtag (=stichtagbezogener Wert). Auch wenn der Marktwert damit eine Momentaufnahme (Zeitwert) ist, wird seine Höhe maßgeblich von einer längeren Zukunftserwartung der Erwerber bestimmt.

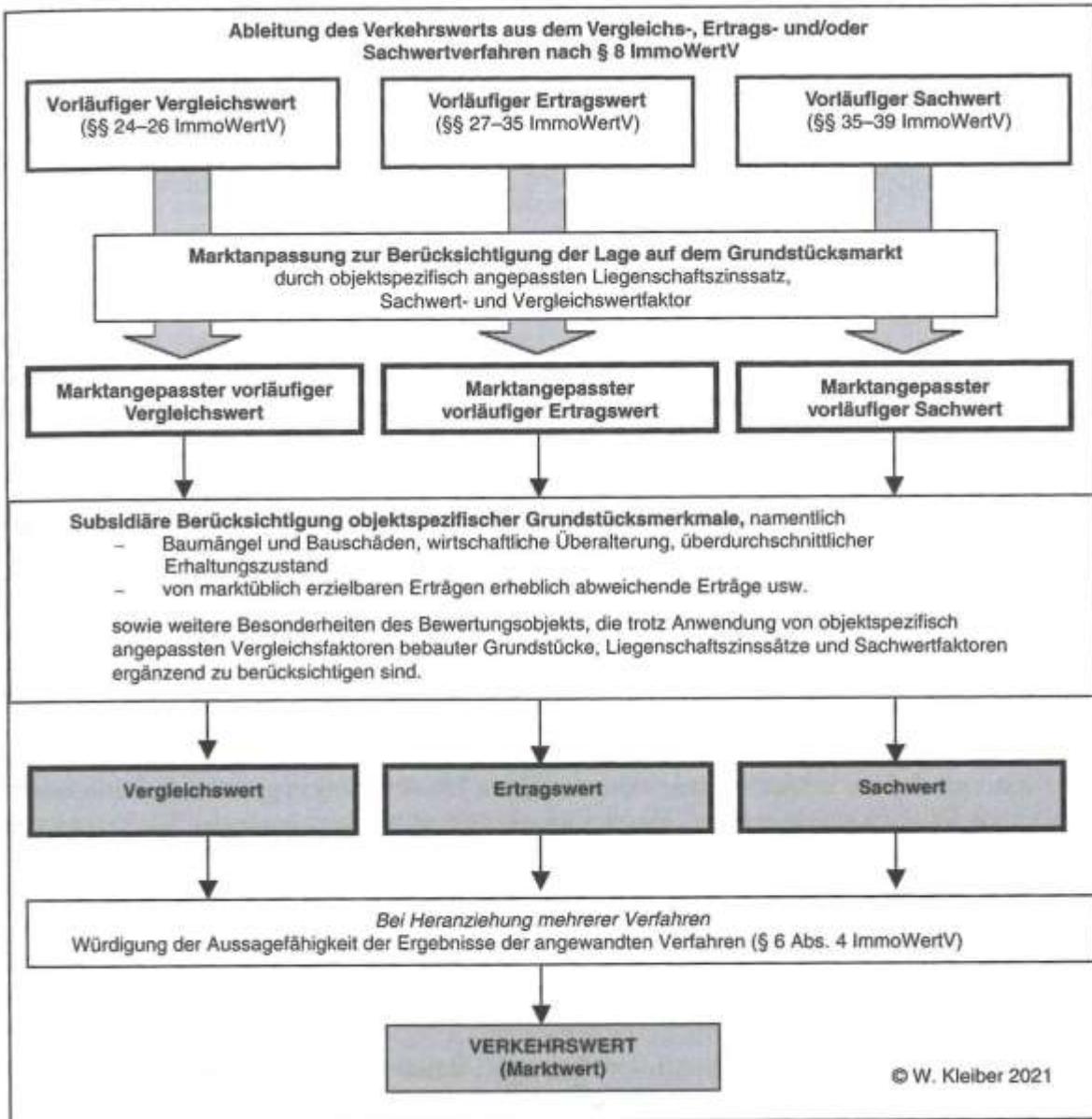
Die für die Wertermittlung zugrunde gelegten Rechts- und Verwaltungsvorschriften, sowie die im Gutachten verwendete Literatur sind im beigefügten Literaturverzeichnis aufgeführt. Des Weiteren sind zur Wertermittlung die vom örtlichen Gutachterausschuss für Grundstückswerte aus der von Ihnen geführten Kaufpreissammlung abgeleiteten wesentlichen Daten (- soweit erstellt und verfügbar-) herangezogen worden. Hierbei handelt es sich insbesondere um die Bodenrichtwerte, Liegenschaftszinssätze, Marktanzugsfaktoren und dgl.

Die vorliegende Marktwertermittlung erfolgte unter Berücksichtigung der Grundstücksmarktlage zum Zeitpunkt der Wertermittlung und gibt in etwa den Wert wieder, der unter der Prämissen von Angebot und Nachfrage im freien Grundstücksmarkt erzielbar erscheint.

### Wertermittlungsgrundlagen

Bei der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses wird eine Kaufpreissammlung geführt, in die u.a. auch Daten aus den von den Notaren dem Gutachterausschuss in Abschrift vorgelegten Grundstückskaufverträgen übernommen werden. Die Kaufpreissammlung ermöglicht dem Gutachterausschuss einen umfassenden Überblick über das Geschehen auf dem Grundstücksmarkt. Die für die Wertermittlung grundlegenden Rechts- und Verwaltungsvorschriften sowie die im Gutachten verwendete Literatur sind in der Anlage "Literaturverzeichnis" aufgeführt.

## 4.2. Die Wertermittlungsverfahren



Ableitung des Marktwerts aus dem Vergleichs-, Ertrags-, und/oder Sachwertverfahren nach § 8 ImmoWertV.

© Kleiber 2021

## 4.3. Methodik

### 4.3.1. Methodik der Bodenwertermittlung

#### ImmoWertV 2021

Nach der ImmoWertV ist der Bodenwert in der Regel im Vergleichswertverfahren zu ermitteln (vgl. § 24 ff.) Bei dessen Anwendung sind Kaufpreise solcher Grundstücke heranzuziehen, die hinsichtlich der ihren Wert beeinflussenden Merkmale mit dem zu bewertenden Grundstück hinreichend übereinstimmen. Vorhandene Abweichungen sind durch Zu- oder Abschläge zu berücksichtigen. Wie oben erwähnt, wird der Wert eines Baugrundstückes durch eine Vielzahl von wertbildenden Faktoren beeinflusst. In ihrer Gesamtheit können diese Faktoren nur durch aufwendige statistische Untersuchungen lokalisiert und quantifiziert werden. Dies setzt die Existenz einer erheblichen Anzahl von Vergleichsfällen voraus. Grundsätzlich gilt auch für den vorliegenden Fall – aus Gründen des seit langem bebauten Gebietes und der besonderen Nutzungsart –, dass diese erforderliche hohe Anzahl an Vergleichsfällen nicht zur Verfügung steht.

#### Nachvollziehbarkeit

Die Nachvollziehbarkeit eines Marktwertgutachtens hängt auch wesentlich von einer sachgerechten Aufbereitung der Vergleichspreisdaten ab. Diese Aufbereitung ist Aufgabe des Gutachterausschusses für Grundstückswerte.

Der Sachverständige müsste im Rahmen dieses Gutachtens zunächst selbst sämtliche Vergleichsdaten erfassen und aufbereiten. Diese Wertermittlungsaufgabe scheitert aber bereits im Ansatz, da hierfür die Kenntnis des tatsächlichen baulichen Nutzungsmaßes, des Verhältnisses zwischen Wohn- und Nutzfläche und der tatsächlich erzielbaren Erträge dem Gutachter bekannt sein müssten, dies aber nur durch Auskünfte der jeweiligen Eigentümer bzw. durch Einsicht in die entsprechenden Bauvorlagen möglich wäre. Die Beschaffung derartiger Unterlagen setzt das Einverständnis aller Betroffenen bzw. deren Erteilung der jeweiligen Vollmachten für den privaten Sachverständigen voraus.

#### Keine Vergleichswertermittlung

Eine Vergleichswertermittlung nach § 24 ImmoWertV 2021 kann hier also nicht zum Ziel führen, da aus Datenschutzgründen das Nachvollziehen von Art und Maß der baulichen Nutzung aus der Grundstücksakte nicht möglich ist, beim hiesigen Gutachterausschuss für Grundstückswerte alternative Daten nicht in dem benötigten Umfang zur Verfügung stehen, die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses bisher keine Kaufpreisindexreihe für die hier maßgebliche Grundstücksqualität veröffentlicht hat, eine Umstellung von bekannten Einzelkaufpreisen aus abweichenden Zeitpunkten auf einen Stichtag daher sachgerecht kaum möglich ist, Neben oder anstelle von Vergleichspreisen lässt die ImmoWertV 2021 die Hinzuziehung von geeigneten Bodenrichtwerten zur Bodenwertermittlung zu (§ 24 ImmoWertV 2021). Der Bodenrichtwert ist der durchschnittliche Lagewert des Bodens für eine Mehrheit von Grundstücken, die zur Bodenrichtwertzone zusammengefasst werden, für die im Wesentlichen gleiche Nutzungs- und Wertverhältnisse vorliegen. Diese müssen geeignet sein, d.h. entsprechend der örtlichen Verhältnisse nach Lage und Entwicklungszustand gegliedert und nach Art und Maß der baulichen

Nutzung bzw. nach dem Erschließungszustand hinreichend bestimmt sein.

**Bodenrichtwert**

Der Bodenrichtwert (§§ 10 bis 13 ImmoWertV 2021) bezieht sich auf den Quadratmeter Grundstücksfläche. Abweichungen eines einzelnen Grundstücks von dem Richtwertgrundstück in den Wert beeinflussenden Umständen – wie Erschließungszustand, spezielle Lage, Art und Maß der baulichen Nutzung, Bodenbeschaffenheit, Grundstücksgestalt – bewirken in der Regel entsprechende Abweichungen seines Marktwertes von dem Bodenrichtwert.

#### 4.3.2. Methodik der Ertragswertermittlung

##### ImmoWertV 2021

Im Ertragswertverfahren wird der Ertragswert auf der Grundlage marktüblich erzielbarer Erträge ermittelt. Drei Verfahrensvarianten stehen zur Anwendung:

Nach §§ 27, 28, 29 das allgemeine Ertragswertverfahren. Hier wird der Grundstücksreinertrag um den Bodenverzinsungsbeitrag gemindert, um deutlich zu machen, dass das in den Boden investierte Kapital nicht anderweitig angelegt werden kann. Ebenso wird dem Umstand Rechnung getragen, dass der Boden ein sich nicht verzehrendes Wirtschaftsgut darstellt (Verzinsung mit einem Faktor für die „ewige Rente“) und das aufstehende Gebäude ein „endliches“ Wirtschaftsgut ist (Verzinsung mit einem Zeitrentenfaktor).

Nach § 29 das vereinfachte Ertragswertverfahren (mit Addition des über die Restnutzungsdauer des Gebäudes diskontierten Bodenwerts). Mit dieser Variante wird eine Brücke zu der international häufig angewendeten „investment method“ geschlagen, die diesem weitgehend entspricht. Da die „investment method“ von einer ewigen Nutzungsdauer ausgeht, ist der Bodenwert dort nicht erforderlich. Die deutsche Variante hat den Vorteil der besseren Nachvollziehbarkeit, da sie den wirtschaftlichen Zusammenhang zwischen Restnutzungsdauer des Gebäudes und Bodenwert veranschaulicht.

Nach § 30 das Ertragswertverfahren auf der Grundlage periodisch unterschiedlicher Erträge. Hier wird der Ertragswert aus den durch gesicherte Daten abgeleiteten periodisch erzielbaren Reinerträgen § 31 Abs. 1 innerhalb eines Betrachtungszeitraums und dem Restwert des Grundstücks am Ende des Betrachtungszeitraums ermittelt. Die periodischen Reinerträge sowie der Restwert des Grundstücks sind jeweils auf den Wertermittlungsstichtag nach § 34 abzuzinsen.

##### Ansatz im Gutachten

Der Sachverständige zieht das allgemeine Ertragswertverfahren nach § 27 Abs. 2 und § 28 heran, da hier umfassend alle möglichen, das Objekt betreffenden Einflussfaktoren abgebildet werden können.

Die Formel für das allgemeine Ertragswertverfahren lautet:

$$EW = (RE - BW \times LZ) \times KF + BW$$

$$\text{wobei } KF = \frac{q^n - 1}{q^n \times (q - 1)} \quad q = 1 + LZ$$

$$\text{wobei } LZ = \frac{p}{100}$$

- vEW = vorläufiger Ertragswert
- RE = jährlicher Reinertrag
- BW = Bodenwert ohne selbstständig nutzbare Teilflächen
- LZ = Liegenschaftszinssatz
- KF = Kapitalisierungsfaktor (Barwertfaktor; Nummer 10 und Anlage 1 ImmoWertV)
- n = wirtschaftliche Restnutzungsdauer
- p = Zinsfuß

#### 4.3.2.1. Einflussfaktoren

##### Ertragsverhältnisse

Bei der Ermittlung des Ertragswertes ist von dem marktüblichen erzielbaren jährlichen Reinertrag auszugehen. Der Reinertrag ergibt sich aus dem jährlichen Rohertrag abzüglich der Bewirtschaftungskosten (§ 31 Abs. 1 ImmoWertV 2021).

##### Rohertrag

Der Rohertrag umfasst alle bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung und zulässiger Nutzung marktübliche erzielbare Erträge aus dem Grundstück, insbesondere Mieten und Pachten. Bei der Ermittlung des Rohertrags sind nicht die tatsächlichen Mieten, sondern die marktüblich erzielbaren Mieten zugrunde zu legen (§ 31 Abs. 2 Satz 1 ImmoWertV 2021). Im Gutachten wird von den marktüblich erzielbaren Nettokaltmieten ausgegangen, d.h. die umlagefähigen Betriebskosten bleiben außer Betracht. Marktüblich erzielbar heißt hier mit inhaltlichem Bezug auf die örtliche Vergleichsmiete, unabhängig von den tatsächlich erzielten Erträgen, dann, wenn diese – im Rahmen der Ermittlungsgenauigkeit – wesentlich nach oben oder unten abweichen sollten.

##### Marktüblich erzielbare Erträge

Sofern der zuständige Gutachterausschuss, die Stadt oder die Gemeinde über einen Mietspiegel verfügt, wird dieser verwendet. Um den Anforderungen der Immobilienwertermittlungsverordnung nachzukommen, wurde – bezogen auf die Nutzungsart und die Eigenschaften der Liegenschaft – zunächst der IVD-Preisspiegel 2021 und die Mietstatistiken aus dem Internet für die Entwicklung der Wohnungsmieten als Ausgangswert bestimmt.

##### Bewirtschaftungskosten

Bewirtschaftungskosten (§ 32 ImmoWertV 2021) sind Kosten, die zur ordnungsgemäßen Bewirtschaftung des Grundstücks (insbesondere der Gebäude) laufend erforderlich sind. Bewirtschaftungskosten umfassen die nicht umlagefähigen Betriebskosten, die Instandhaltungskosten, die Verwaltungskosten und das Mietausfallrisiko. Mit Ausnahme der Verwaltungskosten sind in der Regel die sonstigen Bewirtschaftungskostenpositionen (z.B. Mietausfallrisiko, Instandhaltungskosten) tatsächlich unbekannt bzw. im jeweiligen Ergebnis des Wirtschaftsjahres ein oft zufälliges, empirisches Ereignis.

Die ImmoWertV verlangt durchschnittliche und objektive empirische Ansätze, was auf die Systematik der Ertragswertermittlung in Form der Kapitalisierung des Reinertrages über mehrere Jahrzehnte zurückzuführen ist.

##### Verwaltungskosten

Verwaltungskosten (§ 32 Abs. 2 ImmoWertV 2021) sind die Kosten der zur Verwaltung des Grundstücks einschließlich seiner nutzbaren baulichen Anlagen erforderlichen Arbeitskräfte und Einrichtungen, die Kosten der Aufsicht, den Wert der vom Eigentümer persönlich geleisteten Verwaltungsarbeit sowie die Kosten für die gesetzlichen und freiwilligen Prüfungen des Jahresabschlusses und der Geschäftsführung.

In diesem Gutachten wurden folgende Kosten angesetzt:

Stellplätze - Wohnen	45,00 €/Jahr
Wohnen - Eigentumswohnung	412,00 €/Jahr

**Instandhaltungskosten**

Instandhaltungskosten (§ 32 Abs. 3 ImmoWertV 2021) sind Kosten, die während der Nutzungsdauer zur Erhaltung (je nach Alter der Liegenschaft) des bestimmungsgemäßen Gebrauchs der nutzbaren baulichen Anlagen aufgewendet werden müssen, um die durch Abnutzung, Alterung, Witterungs- und Umwelteinflüsse entstehenden Schäden, bzw. durch gesetzliche Auflagen ordnungsgemäß zu beseitigen und die Qualität und damit die Ertragsfähigkeit des Renditeobjektes zu erhalten. Die Instandhaltung ist von der Modernisierung abzugrenzen.

Die Instandhaltungskosten sind eine Funktion der Wohn- bzw. Nutzflächen und ihrer Ausstattung. Wohn- und Nutzfläche i.V. mit ihrem Standard (Ausstattung) bestimmen ihren Ertrag (= wirtschaftlichen Erfolg). Oft werden prozentuale Pauschalsätze - vom Hundert des Rohertrages p.a. - für die Instandhaltung verwendet. Die Schwachstelle einer solchen Vorgehensweise ist die Tatsache, dass die Instandhaltungskosten für gleich große und gleichermaßen ausgestattete Objekte in guten und schlechten Lagen etwa identisch hoch ausfallen, nicht jedoch ihre Basis = der Rohertrag, von dem sie prozentual abgeleitet wurden. Die Instandhaltungskosten fallen für Objekte, die z.B. aufgrund eines Lagenachteils (schlechte Lage) einen niedrigeren Ertrag erwirtschaften, nicht niedriger aus, wenn eine ordnungsgemäße Bewirtschaftung gewährleistet sein soll.

Die Instandhaltungskosten werden nach Ertragswertrichtlinie je Quadratmeter Wohnfläche angesetzt.

Den Instandhaltungskosten für gewerbliche Nutzung wird jeweils vom Hundertsatz der Instandhaltungskosten von Wohnungen zugrunde gelegt.

100 vom Hundert für gewerbliche Nutzung wie z.B. Büros, Praxen, Geschäfte und vergleichbare Nutzungen bzw. gewerblich genutzte Objekte mit vergleichbaren Baukosten, wenn der Vermieter die Instandhaltung für Dach und Fach trägt.

50 vom Hundert für gewerbliche Nutzung wie z.B. SB-Verbrauchermärkte und vergleichbare Nutzungen bzw. gewerblich genutzte Objekte mit vergleichbaren Baukosten, wenn der Vermieter die Instandhaltung für Dach und Fach trägt.

30 vom Hundert für gewerbliche Nutzung wie z.B. Lager-, Logistik- und Produktionshallen und vergleichbare Nutzungen bzw. gewerblich genutzte Objekte mit vergleichbaren Baukosten, wenn der Vermieter die Instandhaltung für Dach und Fach trägt.

In diesem Falle wurden folgende Kosten zu Grunde gelegt:

Stellplätze - Wohnen	102,00 €/m <sup>2</sup> WF/NF
Wohnen - Eigentumswohnung	13,48 €/m <sup>2</sup> WF/NF

**Mietausfallwagnis**

Das Mietausfallwagnis (§ 32 Abs. 4 ImmoWertV 2021) ist das Wagnis einer Ertragsminderung, die durch uneinbringliche Mietrückstände oder Leerstehen von Raum, der zur Vermietung bestimmt ist, entsteht. Dies beinhaltet auch die Kosten der Rechtsverfolgung auf Zahlung, Räumung, etc.

Analog gilt dies auch für uneinbringliche Rückstände von späteren Betriebskostenabrechnungen.

Das Mietausfallrisiko ist unter Berücksichtigung der Lage und der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer des Gebäudes nach den Grundsätzen einer ordnungsgemäßigen Bewirtschaftung zu bestimmen. Nach EW-RL betragen diese:

2,0 % des marktüblich erzielbaren Rohertrages bei Wohnnutzung

4,0 % des marktüblich erzielbaren Rohertrages bei reiner bzw. gemischter gewerblicher Nutzung

Im vorliegenden Fall ist das Mietausfallrisiko in folgender Höhe anzusetzen:

Stellplätze - Wohnen	2,00 %
Wohnen - Eigentumswohnung	2,00 %

**Liegenschaftszinssatz**

Der objektspezifische Liegenschaftszinssatz ist der Zinssatz, mit dem der Marktwert von Grundstücken je nach Grundstücksart im Durchschnitt marktüblich verzinst wird (§ 33 ImmoWertV 2021). Sie sind auf der Grundlage geeigneter Kaufpreise und der ihnen entsprechenden Reinerträge für gleichartig bebaute und genutzte Grundstücke unter Berücksichtigung der Restnutzungsdauer der Gebäude nach den Grundsätzen des Ertragswertverfahrens (§§ 27 bis 34) abzuleiten.

Nach § 193 (3) Baugesetzbuch sind die Gutachterausschüsse für Grundstückswerte gehalten, auf der Grundlage der ausgewerteten Kaufpreissammlung Liegenschaftszinssätze für örtlich begrenzte Grundstücksteilmärkte zu ermitteln und zu veröffentlichen.

Im Sinne des § 7 ImmoWertV 2021 ist vorrangig der vom örtlichen Gutachterausschuss für Grundstückswerte abgeleitete Liegenschaftszinssatz heranzuziehen.

Steht kein geeigneter Liegenschaftszinssatz zur Verfügung, kann dieser aus vergleichbaren Gebieten herangezogen werden, sofern Abweichungen in den regionalen und allgemeinen Marktverhältnissen marktgerecht berücksichtigt werden können.

Steht kein geeigneter Liegenschaftszinssatz zur Verfügung, kann dieser unter Berücksichtigung der regionalen Marktverhältnisse sachverständig geschätzt werden. Daher können auch Liegenschaftszinssätze aus anderen Quellen berücksichtigt werden, wenn sie hinsichtlich Aktualität und Repräsentativität den für die jeweilige Grundstücksart maßgeblichen Grundstücksmarkt zutreffend abbilden und ihre Ableitung ausreichend nachvollziehbar dargelegt ist. In diesen Fällen ist der Liegenschaftszinssatz besonders, d.h. über das allgemeine Begründungserfordernis hinaus, zu begründen.

Nach vorangegangener Maßgabe der Ausführung hat der Sachverständige nachfolgenden Liegenschaftszins ermittelt.

für Miteigentumsanteil: 240 / 2407:  
Liegenschaftszinssatz: 1,80 %

**Wirtschaftliche Gesamt- und Restnutzungsdauer allgemein**

In der Bewertungspraxis muss zwischen der üblichen Gesamtnutzungsdauer entsprechender Neubauten und der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer des zu bewertenden Objektes unterschieden werden.

Die Gesamtnutzungsdauer bestimmt sich nach der Anzahl von Jahren, die die baulichen Anlagen üblicherweise wirtschaftlich genutzt werden können.

Als Restnutzungsdauer ist nach § 4 Abs. 3 Satz 1-3 ImmoWertV 2021 die Anzahl der Jahre anzusetzen, in denen die nutzbaren baulichen Anlagen bei ordnungsgemäßer Unterhaltung und Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden können.

Darüber hinaus sind die Begriffe technische Restlebensdauer und wirtschaftliche Restlebensdauer zu unterscheiden. Im Normalfall ist die technische Lebensdauer länger als die wirtschaftliche Nutzungsdauer und die wirtschaftliche Nutzungsdauer ist nur solange möglich, wie es die technische Lebensdauer zulässt (z.B. bei nicht modernisierten Altbauten).

Die technische Lebensdauer beeinflusst aber die Wertminde rung eines Gebäudes. Jedes Gebäude hat eine - durch die Wahl der Baustoffe und die Güte der Ausführung bestimmte - Lebensdauer. So hat ein massiv errichtetes Gebäude in guter Ausführung oft eine mehr als doppelt so lange Lebensdauer wie ein einfacher gebautes Holzhaus. Die innere Raumordnung kann jedoch bei beiden Gebäuden gleich sein und beide können einen gleichen oder ähnlichen Miettertrag erbringen. Daraus folgt, dass wirtschaftliche Faktoren keinen Einfluss auf die technische Lebensdauer eines Gebäudes haben.

Demgegenüber ist die wirtschaftliche Nutzungsdauer ein Begriff der wirtschaftlichen Ertragswertbetrachtung/-Rechnung. Hier spielen andere Faktoren wie z.B. Lage des Grundstückes, Ausstattung und Grundriss der Flächen, Nachbarschaftsstrukturen etc. eine große Rolle. Die verwendeten Ausbauteile haben eine wesentlich geringere Nutzungsdauer und unterliegen dem Wandel der Ansprüche an die Qualität der Ausstattungen in starkem Maße. Gebäude aus den 50er bis 70er Jahren sind heute meist unmodern. Ausstattung und Zuschnitt entsprechen nicht mehr den zeitgemäßen Anforderungen.

Insbesondere die Entwicklung der letzten drei Jahrzehnte hat gezeigt, dass das Anforderungsprofil der Mieter stark schwankt und zukünftig nur noch von einer geringeren wirtschaftlichen Nutzungsdauer ausgegangen werden kann. In immer kürzeren Zeiträumen ist eine Revitalisierung erforderlich, um die Gebäude den neuen Qualitätsvorstellungen anzupassen.

**Wirtschaftliche Gesamt- und Restnutzungsdauer Fazit**

Der Ansatz für die Restnutzungsdauer ist grundsätzlich wirtschaftlich zu betrachten, da es sich bei der Ertragswertermittlung primär nicht um die Beurteilung der technischen Restlebensdauer eines Gebäudes handelt. Das Baujahr ist zwar mit wertbestimmend jedoch nicht alleinentscheidend. Unter dem Gesichtspunkt der vorhandenen Ausstattung, Beschaffenheit und Nutzung sind die Zukunftserwartungen zu berücksichtigen.

Der Sachverständige wählt folglich eine Gesamtnutzungsdauer von

für Miteigentumsanteil: 240 / 2407: 70 Jahren.

Die wirtschaftliche Restnutzungsdauer beträgt

für Miteigentumsanteil: 240 / 2407: 54 Jahre.

**Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale**

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale sind vom Üblichen erheblich abweichende Merkmale des einzelnen Wertermittlungsobjektes. Sie sind durch Zu- und Abschläge nach der Marktanpassung gesondert zu berücksichtigen (§§ 6 und 8 ImmoWertV 2021), wenn ihnen der Grundstücksmarkt einen eigenständigen Werteinfluss bemisst und sie im bisherigen Verfahren noch nicht erfasst und berücksichtigt wurden.

Die Ermittlung der Werterhöhung bzw. Wertminderung hat marktgerecht zu erfolgen und ist zu begründen.

#### 4.3.3. Methodik des Sachwertverfahrens

**Normalherstellungskosten**

Die Normalherstellungskosten werden nach den Ausführungen in der Wertermittlungsliteratur und den Erfahrungen der Gutachter auf der Basis der Preisverhältnisse im Jahre 2010 ange-setzt. Der Ansatz der Normalherstellungskosten ist den 'Nor-malherstellungskosten 2010' des Bundesministeriums für Raumordnung, Bauwesen und Städtebau entnommen worden. (§ 36 ImmoWertV Abs. 2)

**Baunebenkosten**

Die Baunebenkosten (insbesondere Kosten für Planung, Bau-durchführung, behördliche Prüfung und Genehmigungen) sind in den 'Normalherstellungskosten 2010' des Bundesministeri-ums für Raumordnung, Bauwesen und Städtebau enthalten.

**Wirtschaftliche Restnutzungs-dauer**

Als Restnutzungsdauer ist die Anzahl der Jahre anzusetzen, in denen die nutzbaren baulichen Anlagen bei ordnungsgemäßer Unterhaltung und Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirt-schaftlich genutzt werden können. Die Restnutzungsdauer ist nach § 4 Abs. 3 Satz 1-3 ImmoWertV 2021 sachverständig zu schätzen und steht nicht im direkten Zusammenhang mit der Errichtung des Gebäudes.

**Wertminderung**

Die Wertminderung ist die Minderung der Herstellungskosten wegen Alters (§ 4 Abs. 2 und § 38 ImmoWertV 2021).

Die Alterswertminderung ist unter Berücksichtigung des Ver-hältnisses der Restnutzungsdauer zur Gesamtnutzungsdauer der baulichen Anlagen zu ermitteln (lineares Abschreibungs-modell)

**Bauliche Außenanlagen**

Die Kosten der baulichen Außenanlagen (§ 4 Abs. 2 Im-moWertV 2021) werden im Normalfall mit einem Prozentsatz der Gebäudeherstellungskosten erfasst. Die Ansätze liegen er-fahrungsgemäß je nach Art und Umfang zwischen 4 und 8%. Schutz- und Gestaltungsgrün ist im Bodenwertansatz abgegol-ten.

#### 4.3.3.1. Methodik der Marktanpassung

##### **Objektspezifische Marktanpassung**

Sonstige bisher noch nicht erfasste, den Marktwert beeinflussende Merkmale (insbesondere eine wirtschaftliche Überalterung, Baumängel, Bauschäden, ein überdurchschnittlicher Erhaltungszustand, aber auch wohnungs- und mietrechtliche Bindungen) werden nach (§ 6 Abs. 2 ImmoWertV 2021) in geeigneter Weise durch einen Abschlag / Zuschlag berücksichtigt.

Nach herrschender Meinung werden diese Einflüsse im gewöhnlichen Geschäftsverkehr als unmittelbar mit dem Marktwert im Zusammenhang stehend beurteilt.

Zur besseren Zuordnung wird der Sachverständige diese direkt in der Gebäudebewertung berücksichtigen. Um der gesetzlichen Regelung der ImmoWertV zu entsprechen, wird die allgemeine Marktanpassung auf den unbelasteten Marktwert angewendet.

##### **Allgemeine Marktanpassung**

Auf dem örtlichen Grundstücksmarkt können Kaufpreise für vergleichbare Grundstücke ohne besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (d.h. ohne wesentliche Baumängel und Bauschäden bzw. ohne mietrechtliche Bindungen) am Wertermittlungsstichtag unterhalb / oberhalb des ermittelten Sachwerts liegen.

Nach Kleiber – Simon / Bundesanzeiger bestimmt sich die Höhe des Sachwertfaktors nach zwei Hauptgruppen von Einflussfaktoren:

- nach der Methodik des angewandten Sachwertverfahrens und
- nach der Lage auf dem Grundstücksmarkt

Alle Sachwertfaktoren sind darüber hinaus zeitabhängige Größen. Hinsichtlich der Einflussgrößen von Sachwertfaktoren verweist der Sachverständige auf die Abbildung.

Verwendet wurden die im aktuellen Grundstücksmarktbericht des zuständigen Gutachterausschusses veröffentlichten Sachwertfaktoren.

#### 4.3.4. Methodik der Vergleichswertermittlung

##### Vergleichswertverfahren

Im Vergleichswertverfahren (§§ 9, 24, 25 ImmoWertV 2021) wird der Vergleichswert aus einer ausreichenden Zahl von Vergleichspreisen ermittelt. Für die Ableitung der Vergleichspreise sind die Kaufpreise solcher Vergleichsobjekte heranzuziehen, die mit dem zu bewertenden Objekt hinreichend übereinstimmende Merkmale aufweisen. Finden sich in dem Gebiet, in dem das Bewertungsobjekt gelegen ist, nicht genügend Vergleichspreise, können auch Vergleichspreise aus anderen vergleichbaren Gebieten herangezogen werden. Änderungen der allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt oder Abweichungen einzelner Merkmale sind in der Regel auf der Grundlage von Indexreihen oder Umrechnungskoeffizienten zu berücksichtigen.

##### Vergleichsfaktoren

Bei bebauten Grundstücken können neben oder anstelle von Vergleichspreisen zur Ermittlung des Vergleichswerts geeignete Vergleichsfaktoren herangezogen werden. Der Vergleichswert ergibt sich dann durch Bildung des Mittelwerts der durch Vergleichsfaktoren angepassten Bezugseinheiten (Vergleichsobjekte) des zu bewertenden Grundstücks. Vergleichsfaktoren sind geeignet, wenn die Grundstücksmerkmale der ihnen zugrunde gelegten Grundstücke hinreichend mit denen des zu bewertenden Grundstücks übereinstimmen.

#### 4.4. Wertermittlung - Miteigentumsanteil: 240 / 2407

##### 4.4.1. Auswahl des Wertermittlungsverfahrens (§ 6 Abs. 4 ImmoWertV 2021)

###### Marktwertbildendes Verfahren

Entsprechend den Gepflogenheiten im gewöhnlichen Geschäftsverkehr ist der Verkehrs-/Marktwert des Bewertungsgrundstücks mit Hilfe des Sachwertverfahrens zu ermitteln, weil derartige Objekte üblicherweise nicht zur Erzielung von Erträgen, sondern zur (persönlichen oder zweckgebundenen) Eigen Nutzung bestimmt sind.

Das Sachwertverfahren basiert im Wesentlichen auf der Beurteilung technischer Merkmale. Der Sachwert wird als Summe von Bodenwert und Wert nutzbarer baulicher Anlagen (Wert der Gebäude, der sonstigen Anlagen und der baulichen Außenanlagen) ermittelt.

###### Stützendes Verfahren

Zusätzlich wird eine Ertragswertermittlung durchgeführt. Das Ergebnis wird jedoch nur unterstützend für die Ermittlung des Verkehrs-/Marktwerts (dort zur Beurteilung der Auswirkungen der erzielbaren Erträge) herangezogen.

Zweifamilienwohngebäude und Einfamilienhäuser mit Einliegerwohnung werden weit überwiegend zum Zweck der Eigen Nutzung errichtet. Demzufolge ist der Verkehrs-/Marktwert derartiger Objekte vorrangig mit Hilfe des Sachwertverfahrens zu ermitteln.

Für die Errichtung der (oftmals vermieteten) zweiten Wohnung sind jedoch vielfach Ertrags(wert) - Gesichtspunkte entscheidend. Deshalb wird ergänzend zur Sachwertermittlung auch eine Ertragswertermittlung durchgeführt.

Der Ertragswert ergibt sich als Summe von Bodenwert und Ertragswert der nutzbaren baulichen Anlagen. Zudem sind besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale zu berücksichtigen, insbesondere

Abweichungen vom normalen baulichen Zustand infolge unternommener Instandhaltungsaufwendungen oder Baumängel und Bauschäden, soweit sie nicht bereits durch den Ansatz eines reduzierten Ertrags oder einer gekürzten Restnutzungsdauer berücksichtigt sind, wohnungs- und mietrechtliche Bindungen (z.B. Abweichungen von der marktüblichen Miete), Nutzung des Grundstücks für Werbezwecke, Abweichungen in der Grundstücksgroße, wenn Teilflächen selbstständig verwertbar sind.

### Stützendes Verfahren

Zusätzlich wird eine Vergleichswertermittlung durchgeführt. Das Ergebnis wird jedoch nur unterstützend für die Ermittlung des Verkehrs-/Marktwerts herangezogen.

Zudem sind besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale zu berücksichtigen, insbesondere

- Abweichungen vom normalen baulichen Zustand infolge unterlassener Instandhaltungsaufwendungen oder Baumängel und Bauschäden
- wohnungs- und mietrechtliche Bindungen (z.B. Abweichungen von der marktüblichen Miete),
- Nutzung des Grundstücks für Werbezwecke

## 4.4.2. Bodenwertermittlung

### 4.4.2.1. Bodenrichtwert

**Richtwert** in der Lage des Bewertungsobjektes

**Stichtag / Wert** 01.01.2022 = 370,00 € / m<sup>2</sup>

**Eigenschaften der Richtwertzone** Grundstücke in der Richtwertzone weisen im Durchschnitt die folgenden Eigenschaften auf:

Bauliche Nutzung: Mischgebiet  
Erschließungsbeitrag: frei  
Grundstücksgröße: 600 m<sup>2</sup>

### 4.4.2.2. Ermittlung des Bodenwertes

**Allgemeines** Unter Berücksichtigung der Bodenpreisentwicklung bis zum Wertermittlungsstichtag und des Verhältnisses der Maße der baulichen Nutzung zwischen Richtwertgrundstück und Bewertungsobjekt, wird der Bodenwert zum Wertermittlungsstichtag 26.06.2023 wie folgt geschätzt:

**erschließungsbeitragsfreies Bauland** 2.407 m<sup>2</sup> \* 355,20 €/m<sup>2</sup> = 854.966,40 €  
(siehe differenzierte Nebenrechnung)

**Davon sind Zonen dem bebauten Grundstücksteil zuzuordnen**

**erschließungsbeitragsfreies Bauland** 2.407 m<sup>2</sup>

**Gesamtwert der nicht selbstständigen Flächen** 85.248,00 €

**Grundstücksgröße** 2.407 m<sup>2</sup>

**Miteigentumsanteil** 240 / 2.407

**Anteiliger Bodenwert ohne objektspezifische Grundstücksmerkmale** 85.248,00 €

**Anteilige objektspezifische Grundstücksmerkmale (allgemein)** 0,00 €

**Anteilige objektspezifische Grundstücksmerkmale (selbstständig nutzbare Flächen)** 0,00 €

**Anteiliger Bodenwert mit objektspezifischen Grundstücksmerkmalen** 85.248,00 €

#### 4.4.2.3. Nebenrechnungen der Bodenwertermittlung

##### 4.4.2.3.1. Richtwert / Differenzen zum Bewertungsgrundstück

###### Abweichung Ab- / Zuschläge

<b>der GFZ</b>	0,00 % =	0,00 €/m <sup>2</sup>
<b>der Grundstücksgröße</b>	-5,00 % =	-18,50 €/m <sup>2</sup>
<b>der Grundstücksform</b>	0,00 % =	0,00 €/m <sup>2</sup>
<b>der Grundstückslage</b>	0,00 % =	0,00 €/m <sup>2</sup>
<b>der Übertiefe</b>	0,00 % =	0,00 €/m <sup>2</sup>
<b>des Erschließungszustandes</b>	0,00 % =	0,00 €/m <sup>2</sup>
<b>der baulichen Ausnutzbarkeit</b>	0,00 % =	0,00 €/m <sup>2</sup>
<b>der vorhandenen Bebauung</b>	0,00 % =	0,00 €/m <sup>2</sup>
<b>der Marktanpassung</b>	1,00 % =	3,70 €/m <sup>2</sup>
<b>Summe der Abweichungen:</b>	=	-14,80 €/m <sup>2</sup>

Quadratmeterpreis nach der Be- 355,20 €  
rücksichtigung der Abweichungen

#### 4.4.3. Ertragswertermittlung

##### Berechnung des Ertragswertes

###### Nettokaltniete (marktüblich)

Mieteinheit	Nutz- bzw. Wohnfläche		Nettokaltniete	
	m <sup>2</sup>	€/m <sup>2</sup>	Monatlich	Jährlich
Eigentumswohnung Nr.	137	8,25	1.130,25	13.563,00
2 Stellplätze	-	-	70,00	840,00

**Jährliche Nettokaltniete** 14.403,00 €

###### Anmerkung

Die Berechnung der Nutz- und Wohnflächen wurde anhand der vorliegenden Pläne von mir durchgeführt bzw. überprüft. Diese Berechnungen können teilweise von den üblicherweise angewandten Regelwerken (z.B. WoFIV, MF-G, DIN 277) abweichen; sie sind deshalb nur als Grundlage dieser Wertermittlung verwendbar. Für die Übereinstimmung der Flächen mit den tatsächlichen Gegebenheiten wird vom Gutachter keinerlei Haltung übernommen.

###### Bewirtschaftungskosten (BWK)

<b>Verwaltungskosten</b>	502,00 €
<b>Instandhaltungsaufwendungen</b>	2.050,76 €
<b>Mietausfallrisiko</b>	288,06 €
<b>Summe BWK<sup>1</sup></b>	- 2.840,82 €
<b>Jährlicher Reinertrag</b>	11.562,18 €
<b>Reinertragsanteil des Bodens (Verzinsungsbetrag nur des Bodenwertanteils<sup>2</sup>, der den Erträgen zuzuordnen ist / ohne Belastungen)</b>	1,80 % * 85.248,00 €
<b>Liegenschaftszinssatz * Bodenwertanteil</b>	- 1.534,46 €
<b>Ertrag der nutzbaren baulichen Anlagen</b>	10.027,72 €
<b>Wirtschaftliche Restnutzungsdauer des Gebäudes</b>	54 Jahre (geschätzt)
<b>Barwertfaktor bei 54 Jahren Restnutzungsdauer und 1,80 % Liegenschaftszinssatz</b>	* 34,355
<b>Ertragswert der nutzbaren baulichen Anlagen</b>	344.502,32 €

1 Siehe Nebenrechnung auf Seite 33

2 Bodenwertanteil, Belastungen nicht berücksichtigt

**Nicht selbstständiger Bodenwert-anteil** + 85.248,00 €

**Vorläufiger Ertragswert des bebauten Grundstücksteils** 429.750,32 €

**Objektspezifische Grundstücksmerkmale der Bodenwertermittlung (selbstständig nutzbare Flächen)** 0,00 €

**Objektspezifische Grundstücksmerkmale der Bodenwertermittlung (allgemein)** 0,00 €

#### 4.4.3.1. Objektspezifische Grundstücksmerkmale der Ertragswertermittlung

**Summe objektspezifische Grundstücksmerkmale der Ertragswertermittlung** 0,00 €

**Vorläufiger Ertragswert insgesamt** 429.750,32 €

**Das Objekt konnte nicht von innen besichtigt werden.** - 42.975,03 €  
**Für möglicherweise vorhandene Bauschäden und -mängel wird ein Abzug in Höhe von 10 % vorgenommen, der sich am äußeren Zustand orientiert.**

**Ertragswert** 386.775,29 €  
rd. 387.000 €

#### 4.4.3.2. Nebenrechnungen der Ertragswertermittlung

##### 4.4.3.2.1. Nebenrechnung Verwaltungskosten

Nutzungsart	Anzahl / Stück	Kosten / Einheit Jahresbetrag €	Kosten Jahresbe- trag €
Stellplätze - Wohnen	2,00	45,00	90,00
Wohnen - Eigentumswoh- nung	1,00	412,00	412,00

Verwaltungskosten 502,00 €  
% von Rohertrag 3,49 %  
Rohertrag 14.403,00 €

##### 4.4.3.2.2. Nebenrechnung Mietausfallrisiko

Nutzungsart	Jahresrohertrag €	Kosten Jahressatz %	Kosten Jahresbe- trag €
Stellplätze - Wohnen	840,00	2,00	16,80
Wohnen - Eigentumswoh- nung	13.563,00	2,00	271,26

Mietausfallrisiko 288,06 €  
% von Rohertrag 2,00 %  
Rohertrag 14.403,00 €

##### 4.4.3.2.3. Nebenrechnung Instandhaltungskosten

Nutzungsart	Fläche / Stück / An- zahl	Kosten / Einheit Jahresbetrag € / m <sup>2</sup> * € / Stück	Kosten Jahresbe- trag €
Stellplätze - Wohnen	2,00	102,00	204,00
Wohnen - Eigentumswoh- nung	137,00	13,48	1.846,76

Instandhaltungskosten 2.050,76 €  
% von Rohertrag 14,24 %  
Rohertrag 14.403,00 €

#### 4.4.4. Sachwertermittlung

##### Allgemeines

Das Sachwertverfahren ist in §§ 35-37 ImmoWertV 2021 gesetzlich geregelt. Der Sachwert setzt sich zusammen aus Bodenwert und Sachwert der nutzbaren baulichen und sonstigen Anlagen. Der Wert der nutzbaren baulichen Anlagen (Gebäude und bauliche Außenanlagen) wird im Sachwertverfahren auf der Grundlage von Herstellungskosten ermittelt. Der Wert der Außenanlagen (bauliche und sonstige Außenanlagen) darf auch pauschal zum Zeitwert geschätzt werden.

##### 4.4.4.1. Berechnung des Gebäudewertanteils: Miteigentumsanteil: 240 / 2407

**Bruttogrundfläche (BGF anteilig in m<sup>2</sup>)** ca. 236

**Fiktives Baujahr des Gebäudes** 2007

##### Quelle

Typbeschreibung aus den „Normalherstellungskosten“ des Bundesministeriums für Raumordnung, Bauwesen und Städtebau, hier: Doppel- und Reihenendhäuser, Typ 2.11  
Kellergeschoß, Erdgeschoß, Obergeschoß, vollausgebau tes Dachgeschoß  
übliche Gesamtnutzungsdauer:  
Standardstufe 1: 60 Jahre  
Standardstufe 2: 65 Jahre  
Standardstufe 3: 70 Jahre  
Standardstufe 4: 75 Jahre  
Standardstufe 5: 80 Jahre

**Normalherstellungskosten<sup>3</sup> im Basisjahr 2010 (einschließlich Bau Nebenkosten in Höhe von 17%)** 782,50 € / m<sup>2</sup> BGF

##### Korrektur aufgrund der Bauweise

Die dem Gebäudetypenblatt Doppel- und Reihenendhäuser, Typ 2.11 entnommenen 782,50 €/m<sup>2</sup> werden auf die Eigen schaften des Wertermittlungsobjekts unter Einbeziehung der Baunebenkosten auf der Grundlage von Korrekturfaktoren wie folgt ermittelt.

**manueller Korrekturfaktor**

Korrekturfaktor 1,00

**Korrekturfaktor für Drempel**

Korrekturfaktor 0,96

**Korrektur**

782,50 €/m<sup>2</sup> BGF \* 1,00 \* 0,96 = 751,20 €/m<sup>2</sup> BGF

##### Korrektur aufgrund der Region

Die Regionalisierung der so ermittelten Normalherstellungs kosten ergibt auf der Grundlage von regionalen Korrekturfak toren

**für die Ortsgröße  
(hier: 13.000)**

Korrekturfaktor 1,00

**für das-Bundesland  
(hier: Hessen)**

Korrekturfaktor 1,00

**Korrektur**

751,20 €/m<sup>2</sup> BGF \* 1,00 \* 1,00 = 751,20 €/m<sup>2</sup> BGF

<sup>3</sup> Siehe Nebenrechnung auf Seite 37

<b>Normalherstellungskosten im Basisjahr 2010 (einschließlich Baunebenkosten in Höhe von 17%)</b>	751,20 €/m <sup>2</sup> BGF
<b>Wertermittlungsstichtag</b>	26.06.2023
<b>Baupreisindex am Wertermittlungsstichtag (im Basisjahr = 100)</b>	163,46
<b>Normalherstellungskosten (einschließlich Baunebenkosten in Höhe von 17%) am Wertermittlungsstichtag</b>	751,20 €/m <sup>2</sup> BGF * 163,46 / 100 = 1.227,91 €/m <sup>2</sup> BGF
<b>Herstellungswert des Gebäudes (einschließlich Baunebenkosten in Höhe von 17%)</b>	289.786,76 €
<b>Herstellungskosten des Gebäudes am Wertermittlungsstichtag anteilige BGF* Normalherstellungskosten</b>	236 m <sup>2</sup> BGF * 1.227,91 €/m <sup>2</sup> BGF = 289.786,76 €
<b>Gesamtnutzungsdauer</b>	70 Jahre
<b>Restnutzungsdauer<sup>4</sup></b>	54 Jahre
<b>Wertminderung wegen Alters (Linear) 22,86 % der Herstellungskosten (inkl. Baunebenkosten)</b>	- 66.245,25 €
<b>Gebäudezeitwert</b>	223.541,51 €
<b>4.4.4.1.1. Objektspezifische Grundstücksmerkmale</b>	
<b>Sonstige Anlagen<sup>5</sup></b>	500,00 €
<b>Faktoren der objektspezifischen Marktanpassung</b>	
<b>Summe der objektspezifischen Grundstücksmerkmale (der Gebäuderermittlung)</b>	500,00 €
<b>Vorläufiger Gebäudesachwert inkl. der objektspezifischen Grundstücksmerkmale</b>	224.041,51 €

<sup>4</sup> Siehe Nebenrechnung auf Seite 36<sup>5</sup> Siehe Nebenrechnung auf Seite 37

#### 4.4.4.1.2. Nebenrechnungen der Gebäudewertermittlung

##### 4.4.4.1.2.1. Nebenrechnung Restnutzungsdauer

Die Verlängerung der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer aufgrund der erfolgten Instandsetzungen / Modernisierungen und der Einfluss auf die Verkehrswertermittlung werden nachfolgend dargestellt. Hierbei wird das Modell zur Ableitung der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer für Wohngebäude unter Berücksichtigung von Modernisierungen gemäß Anlage 4 der Sachwertrichtlinie vom 5. September 2012, herausgegeben vom Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung, zugrunde gelegt.

**Übliche Gesamtnutzungsdauer** 70 Jahre

**Ursprüngliches Baujahr** 2007

**Gebäudealter zum Wertermittlungsstichtag** 16 Jahre

<b>Modernisierungselemente</b>	<b>Max. Punkte</b>	<b>Punkte</b>
Dacherneuerung inklusive Verbesserung der Wärmedämmung	4	0
Modernisierung der Fenster und Außentüren	2	0
Modernisierung der Leitungssysteme (Strom, Gas, Wasser, Abwasser)	2	0
Modernisierung der Heizungsanlage	2	0
Wärmedämmung der Außenwände	4	0
Modernisierung von Bädern	2	0
Modernisierung des Innenausbau, z. B. Decken, Fußböden, Treppen	2	0
Wesentliche Verbesserung der Grundrissgestaltung	2	0
<b>Summe</b>	<b>20</b>	<b>0</b>

**Modernisierungsgrad** 1 / nicht modernisiert

Die wirtschaftliche Restnutzungsdauer wird unter Berücksichtigung des Baujahrs, der Gesamtnutzungsdauer, der Objektkonzeption, der durchgeführten Instandsetzungs- und Modernisierungsmaßnahmen sowie des Besichtigungseindrucks auf 54 Jahre geschätzt.

**Fiktives Baujahr** 2007

#### 4.4.4.1.2.2. Nebenrechnung NHK 2010 zu Miteigentumsanteil: 240 / 2407

Kostenkennwerte (in €/m² BGF) für Gebäudetyp Doppel- und Reihenendhäuser, Typ 2.11	Standardstufe				
	1	2	3	4	5
	615	685	785	945	1.180

Bauteil	Gewicht	Standardstufe				
		1	2	3	4	5
Außenwände	23			100		
Dach	15			100		
Fenster und Außentüren	11			100		
Innenwände und -türen	11			100		
Deckenkonstruktion und Treppen	11			100		
Fußböden	5		50	50		
Sanitäreinrichtungen	9			100		
Heizung	9			100		
Sonstige technische Ausstattung	6			100		

(alle Angaben in %)

Bauteil	Rechnung	Ergebnis
Außenwände	23 % * 100 % * 785 €/m² BGF	180,55 €/m² BGF
Dach	15 % * 100 % * 785 €/m² BGF	117,75 €/m² BGF
Fenster und Außentüren	11 % * 100 % * 785 €/m² BGF	86,35 €/m² BGF
Innenwände und -türen	11 % * 100 % * 785 €/m² BGF	86,35 €/m² BGF
Deckenkonstruktion und Treppen	11 % * 100 % * 785 €/m² BGF	86,35 €/m² BGF
Fußböden	5 % * 50 % * 685 €/m² BGF + 5 % * 50 % * 785 €/m² BGF	36,75 €/m² BGF
Sanitäreinrichtungen	9 % * 100 % * 785 €/m² BGF	70,65 €/m² BGF
Heizung	9 % * 100 % * 785 €/m² BGF	70,65 €/m² BGF
Sonstige technische Ausstattung	6 % * 100 % * 785 €/m² BGF	47,10 €/m² BGF

Summe	782,50 €/m² BGF
Ausstattungsstandard	2,98

#### 4.4.4.1.2.3. Nebenrechnung sonstige Anlagen

Bezeichnung	Wert
Gartenhaus	500,00 €

Summe 500,00 €

#### 4.4.4.2. Außenanlagen (anteilig)

**Zusammenstellung der Herstellungskosten aller Gebäude** 289.786,76 €

**Berechnung der Außenanlagen** prozentual

**Allgemeines** Die Außenanlagen werden bei vergleichbaren Objekten in der Regel prozentual mit 4% bis 8% der Herstellkosten veranschlagt und berücksichtigt. Die Außenanlagen des Bewertungsobjektes werden mit 5,00 % der Herstellkosten bewertet.

**5,00 % aus 289.786,76 €** 14.489,34 €

**Baunebenkosten 0,00 %** 0,00 €

**Herstellungskosten der Außenanlagen (inkl. Baunebenkosten)** 14.489,34 €

**Gesamtnutzungsdauer** 70 Jahre

**Restnutzungsdauer (geschätzt)** 54 Jahre

**Wertminderung wegen Alters** - 3.312,26 €  
**22,86 % der Herstellungskosten**  
**(inkl. Baunebenkosten)**

**Wert der Außenanlagen insgesamt** 11.177,08 €

#### 4.4.4.3. Zusammenfassung der Sachwerte

**Summe der Gebäude ohne objekt-spezifische Grundstücksmerkmale** 223.541,51 €

**Wert der Außenanlagen** 11.177,08 €

**Nicht selbstständiger Bodenwertanteil** 85.248,00 €

**Vorläufiger Sachwert** 319.966,59 €

#### 4.4.4.4. Anpassung an den Grundstücksmarkt (§ 6 Abs. 2 ImmoWertV 2021)

##### Zuschlag / Abschlag

Auf dem örtlichen Grundstücksmarkt liegen Kaufpreise für vergleichbare Grundstücke ohne besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (d.h. ohne wesentliche Baumängel und Bauschäden bzw. ohne mietrechtliche Bindungen) am Wertermittlungsstichtag rund 35 % abweichend des ermittelten Sachwerts.

Um die allgemeine Marktanpassung nach § 6 Abs. 2 ImmoWertV 2021 durchzuführen ist der vorläufige Sachwert ohne besondere objektspezifische Merkmale im Folgenden zu ermitteln.

<b>Sachwert des bebauten Grundstücks insgesamt (ohne Berücksichtigung der besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale)</b>	319.966,59 €
<b>Allgemeiner Marktanpassungs-Zu- / Abschlag hier 35 %</b>	111.988,31 €
<hr/>	
<b>Marktangepasster Sachwert des bebauten Grundstücks insgesamt</b>	431.954,90 €
<hr/>	
<b>Objektspezifische Grundstücksmerkmale der Bodenwertermittlung (selbstständig nutzbare Flächen)</b>	0,00 €
<hr/>	
<b>Objektspezifische Grundstücksmerkmale der Bodenwertermittlung (allgemein)</b>	0,00 €
<hr/>	
<b>Objektspezifische Grundstücksmerkmale der Sachwertermittlung</b>	500,00 €
<hr/>	
<b>Vorläufiger marktangepasster Sachwert des Grundstücks</b>	432.454,90 €
<hr/>	
<b>Das Objekt konnte nicht von innen besichtigt werden. Für möglicherweise vorhandene Bauschäden und -mängel wird ein Abzug in Höhe von 10 % vorgenommen, der sich am äußeren Zustand orientiert.</b>	<u>- 43.245,49 €</u>
<hr/>	
<b>Sachwert</b>	389.209,41 € rd. 390.000 €

## 5. Zubehör

Der Zubehörbegriff ergibt sich aus § 55 ZVG und § 97 BGB mit einer ergänzenden kasuistisch gefassten Aufzählung in § 98 BGB.

Folgendes Zubehör wurde bei der Besichtigung vorgefunden:

Satellitenempfangsantenne auf dem Dach

Der Wert des Zubehörs wird mit 500 € geschätzt.

**Das Zubehör ist im Verkehrswert nicht berücksichtigt und gesondert zu würdigen.**

## 6. Wertbeeinflussende Belastungen

Es bestehen keine wertbeeinflussenden Belastungen.

## 7. Verkehrswert

Objekte mit der Nutzbarkeit des Bewertungsobjekts werden am Wertermittlungsstichtag üblicherweise zu Kaufpreisen gehandelt, die in der Nähe des Sachwerts liegen.

Der Sachwert wurde mit rd. 390.000 € ermittelt.

Der Ertragswert wurde mit rd. 387.000 € ermittelt.

Der Verkehrswert (im Sinne des § 194 Baugesetzbuch)  
für den Miteigentumsanteil von 240 / 2.407 an dem bebauten Grundstück in

**65468 Trebur**  
**Poststraße 22A**

verbunden mit dem Sondereigentum an den Räumen der rechten Doppelhaushälfte  
im Keller-, Erd-, Ober- und Dachgeschoss, im Aufteilungsplan bezeichnet mit Nr. 2  
und dem Sondernutzungsrecht

an der im Aufteilungsplan schraffierten und mit Nr. 2 bezeichneten Gartenfläche  
einschließlich der Terrasse sowie an den mit Nr. 2 bezeichneten Pkw-Stellplätzen

**Gemarkung** Geinsheim

**Flur** 1

**Flurstück** 519/1

wurde zum Wertermittlungsstichtag 26.06.2023 mit

**390.000 €**

in Worten: Dreihundertneunzigtausend EURO geschätzt.

Darin ist ein Abzug von 10 % für möglicherweise vorhandene Bauschäden und -mängel enthalten.

Zubehör ist im Verkehrswert nicht berücksichtigt. Wertbeeinflussende Belastungen bestehen nicht.

Das Wertermittlungsobjekt konnte von mir nur äußerlich von öffentlich zugänglichen Flächen her besichtigt werden.

Das Gutachten wurde unter meiner Leitung und Verantwortung erstellt.

Ich versichere, dass ich das Gutachten unparteiisch, ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse und ohne eigenes Interesse am Ergebnis nach bestem Wissen und Gewissen erstattet habe.



Mainz, 05.09.2023

Urheberschutz, alle Rechte vorbehalten. Das Gutachten ist nur für den Auftraggeber und den angegebenen Zweck bestimmt.

Eine Vervielfältigung oder Verwertung durch Dritte ist nur mit schriftlicher Genehmigung gestattet.

## 8. Rechtsgrundlagen der Marktwertermittlung

### BauGB

Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), das durch Artikel. 6 des Gesetzes vom 27.03.2020 geändert wurde, veröffentlicht in verschiedenen Quellen

### BauGB-MaßnahmenG

Maßnahmengesetz zum BauGB in der Fassung der Bekanntmachung der Neufassung vom 06.05.1993 (BGBl. I 1993 S. 622); aufgehoben mit dem BauROG

### BauNVO

Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786)

### BGB

Bürgerliches Gesetzbuch, z. B. Beck-Texte im dtv, 83. Auflage 2019, dtv Verlagsgesellschaft

### ErbbauVO

Erbbaurechtsverordnung - Verordnung über das Erbbaurecht vom 15.01.1919 (RGBl. 1919, 72, 122) zuletzt geändert durch Gesetz vom 23.07.2002 (BGBl. I S. 2850)  
Die Erbbaurechtsverordnung wurde am 30.11.2007 in "Gesetz über das Erbbaurecht" (Erbbaurechtsgesetz - ErbbauRG) umbenannt.

### ImmoWertV 2021

Immobilienwertermittlungsverordnung vom 14.07.2021 (BGBl. I S. 2805)

### NHK 2010

Normalherstellungskosten 2010 Richtlinie zur Ermittlung des Sachwertes (SW-RL) vom 05.09.2012

### WertR 2006

Wertermittlungsrichtlinien 2006

### WoFG

Wohnraumförderungsgesetz, verkündet als Art. 1 des Gesetzes zur Reform des Wohnungsbaurechts vom 13.09.2001 (BGBl. I S. 2376) mit späterer Änderung am 01.01.2002, zuletzt geändert durch Art. 2 Gesetz vom 19.07.2002 (BGBl. I S. 2690)

### WoFIV

Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche vom 25.11.2003 (BGBl. I S. 2346), in Kraft seit 01.01.2004

### Wohnungseigentumsgesetz

Gesetz über das Wohnungseigentum und das Dauerwohnrecht vom 15.03.1951 (BGBl. I 1951, 175, 209), zuletzt geändert durch Art. 25 vom 23.07.2002 (BGBl. I 1994, S. 2850), teilweise geändert, 05.12.2014 (BGBl. I S. 1962)

### II. BV

Zweite Berechnungsverordnung - Verordnung über wohnswirtschaftliche Berechnungen vom 12.10.1990 (BGBl. I 1990, S. 2178), zuletzt geändert durch Art. 3 Verordnung vom 25.11.2003 (BGBl. I S.)

## **9. Verzeichnis der Anlagen**

**Fotos**

**Übersichtskarte**

**Geschosspläne**

**Auszug aus dem Altlastenverzeichnis**

## 9.1. Fotos

Lage des Objekts



Ansicht von Westen

Ansicht von Nord-Osten





Ansicht von Nord-Osten

Ansicht von Nord-Osten





Ansicht von Süd-Osten

Ansicht von Osten





Hauseingang

Stellplätze



## 9.2. Übersichtskarte



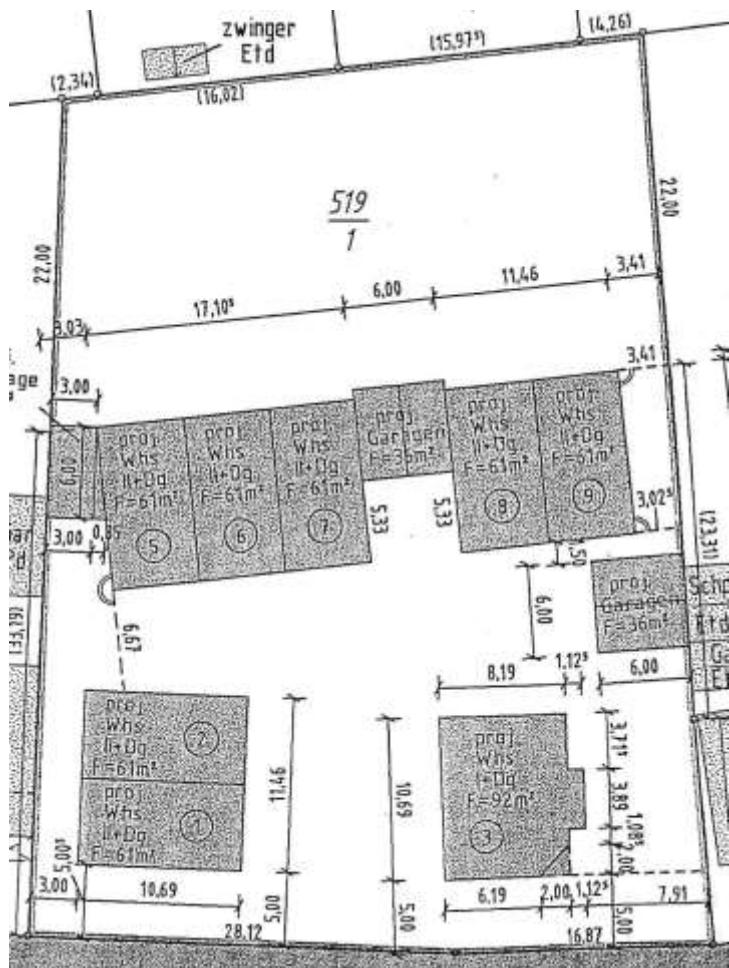
© Hessische Verwaltung für Bodenmanagement und Geoinformation 2023 [www.hvbg.hessen.de](http://www.hvbg.hessen.de)

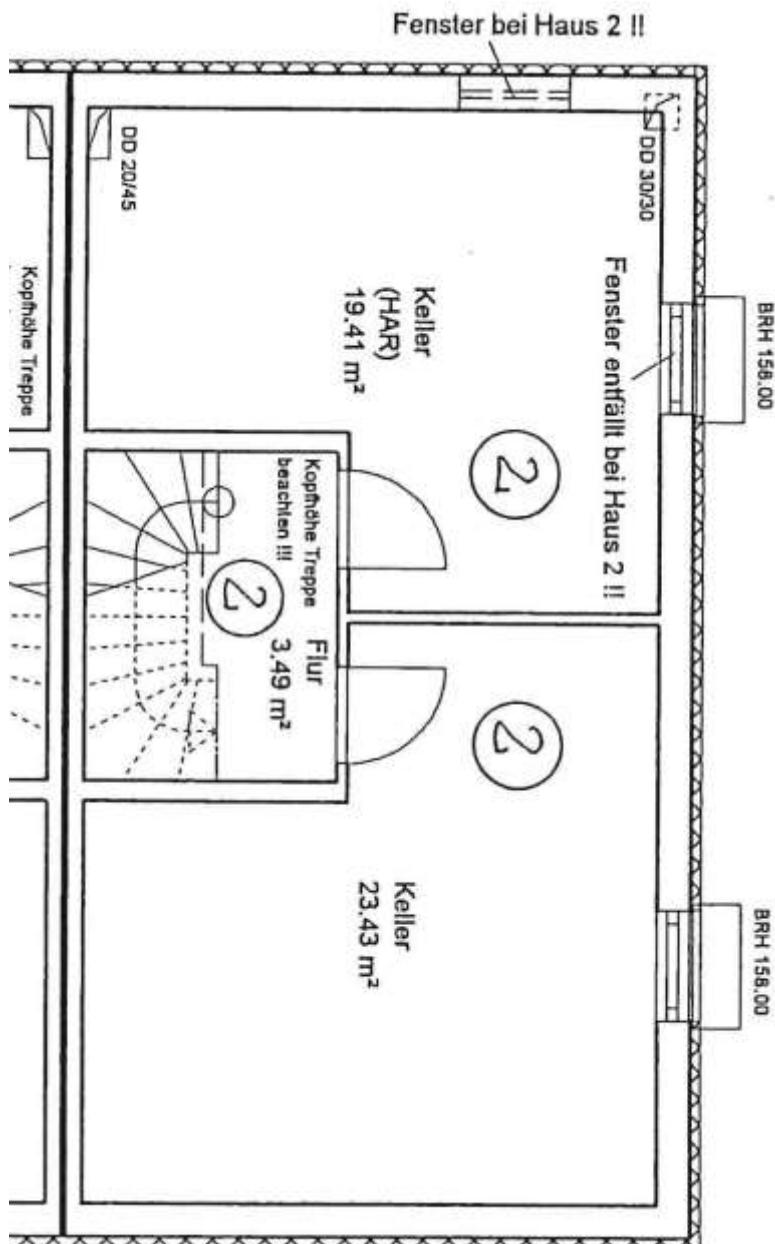


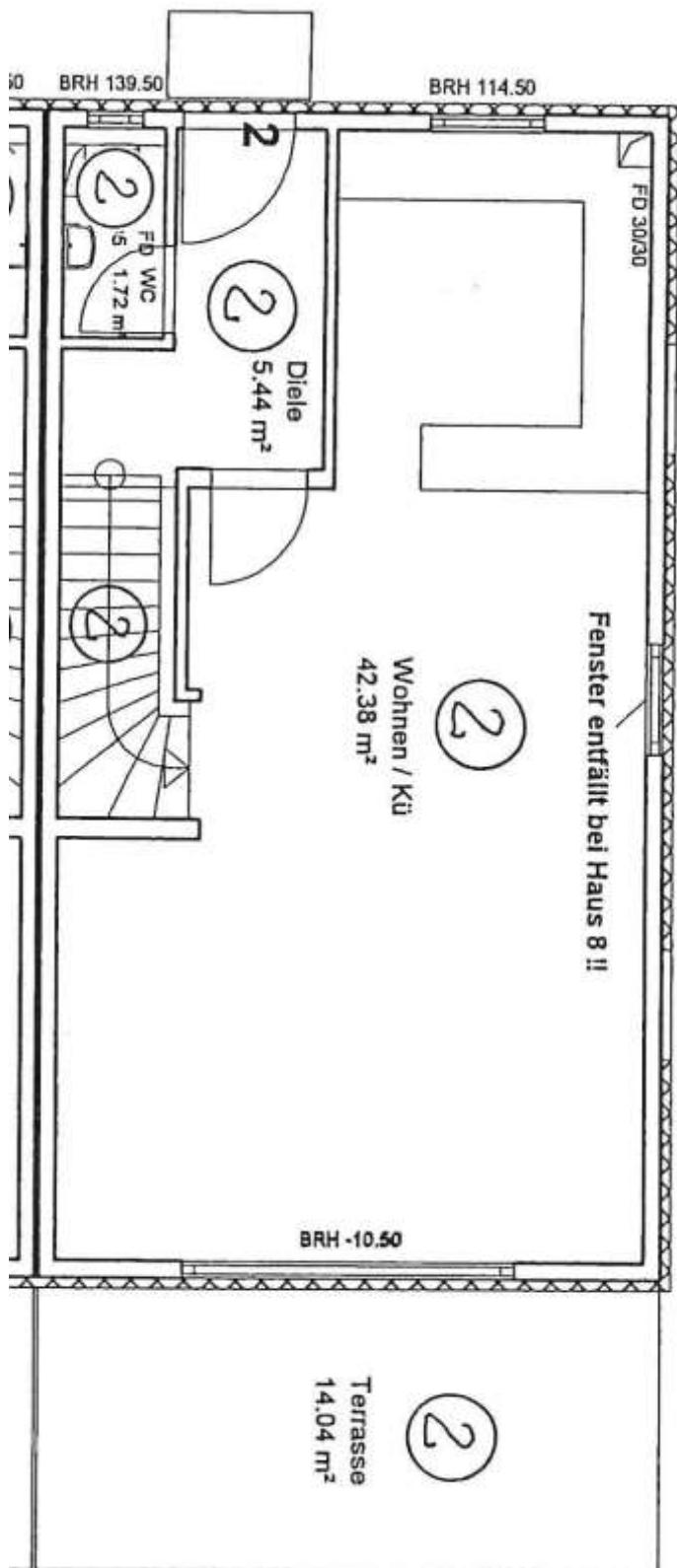
© Hessische Verwaltung für Bodenmanagement und Geoinformation 2023 [www.hvbg.hessen.de](http://www.hvbg.hessen.de)

### **9.3. Geschosspläne**

**unmaßstäblich**

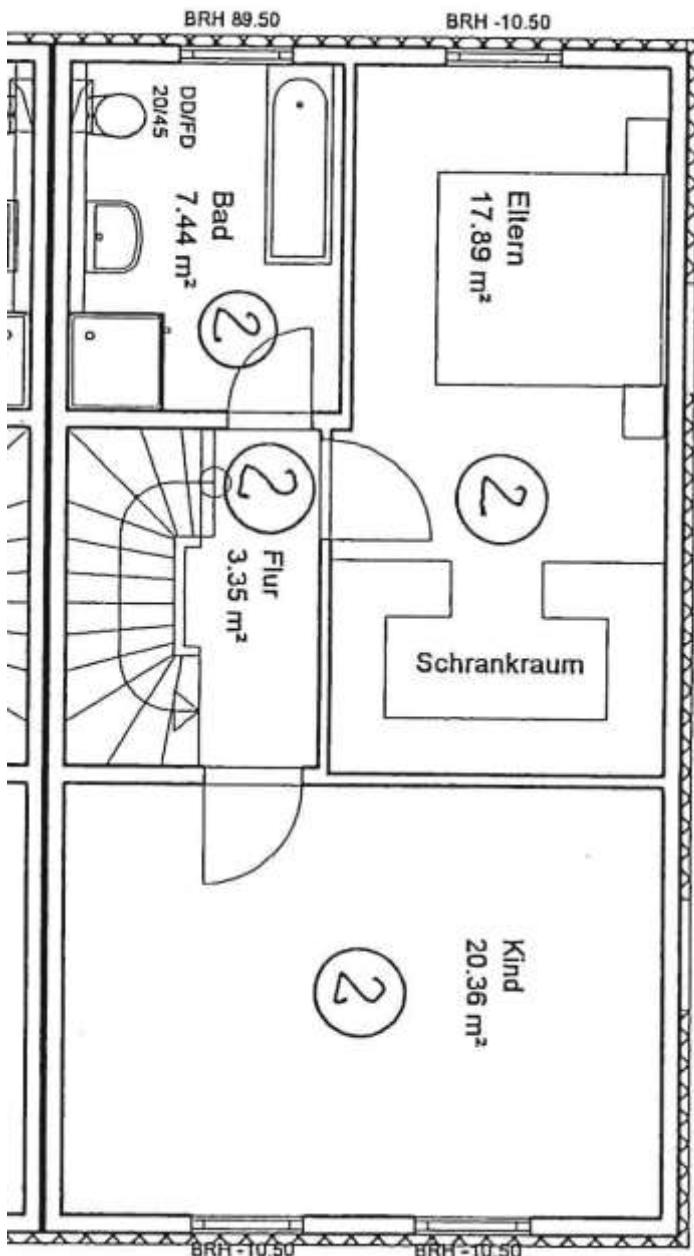


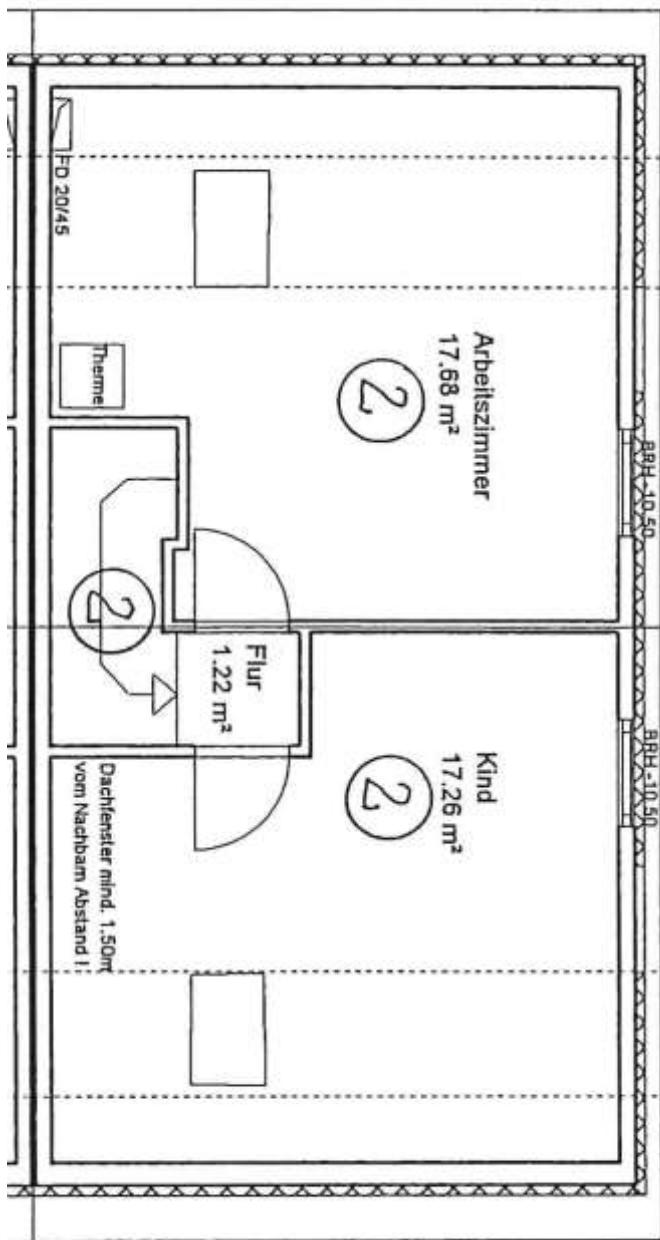
**Kellergeschoß****unmaßstäblich**

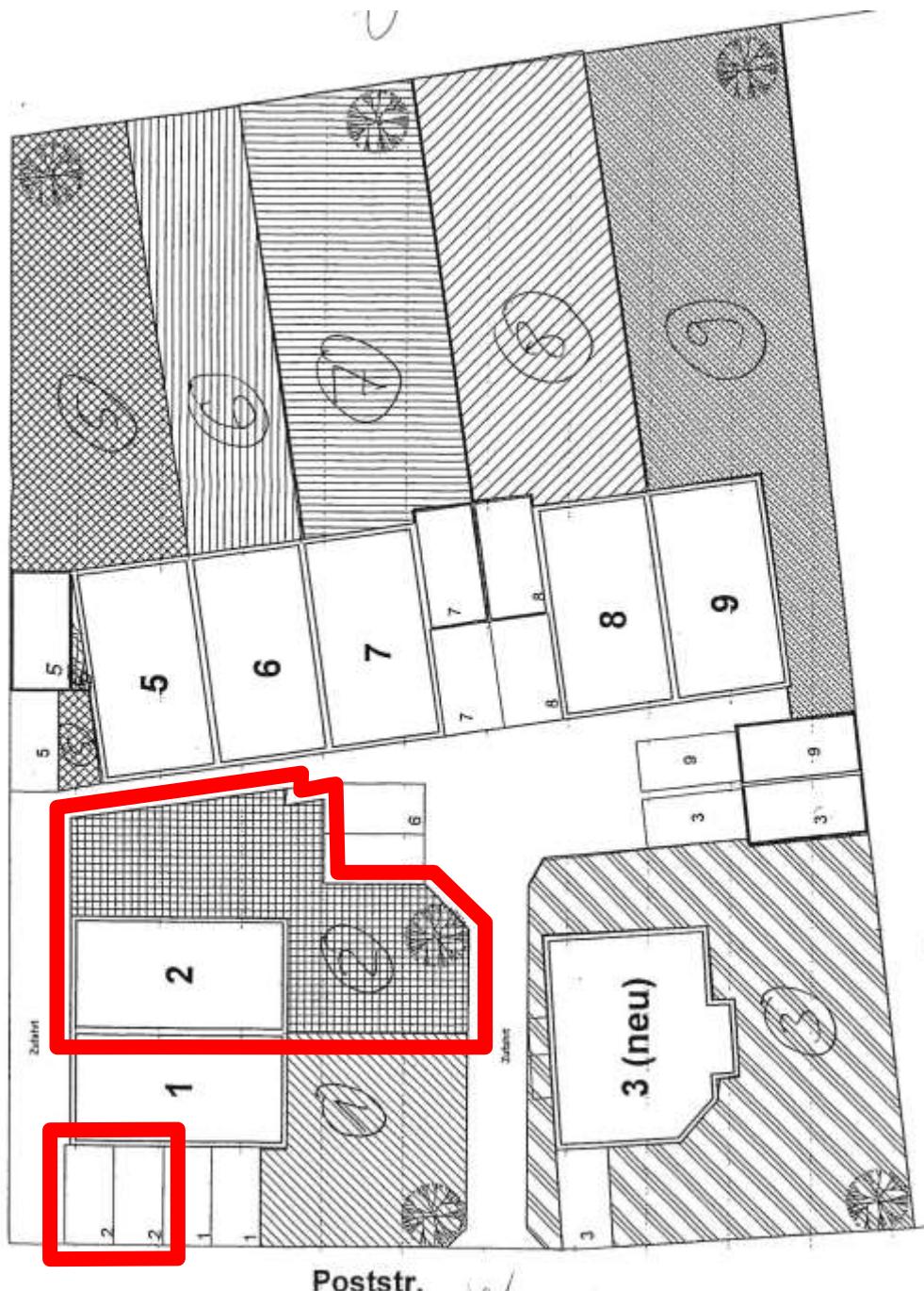
**Erdgeschoss****unmaßstäblich**

## Obergeschoss

**unmaßstäblich**



**Dachgeschoss****unmaßstäblich**

**Freiflächenplan****unmaßstäblich**

#### 9.4. Auszug aus dem Altlastenverzeichnis

**Von:** AltlastenAuskuenfte@rpda.hessen.de  
**Gesendet:** Dienstag, 11. April 2023 09:20  
**An:** mail@strokowsky.de  
**Betreff:** WG; 2023-5011 Anfrage Altlasten  
**Anlagen:** 2023-5011 Kartenscan.pdf; 2023-5011 Anfrage AL.pdf; 2023-5011  
Beschluss.pdf

*Trebur, Poststraße 22-24, Gemarkung Geinsheim, Flur 1, Flurstück 519/1*

Sehr geehrte Damen und Herren,

in der Altflächendatei des Landes Hessen (FIS AG) sind alle seitens der Kommunen gemeldeten Altflächen (Altablagerungen und Altstandorte) sowie behördlicherseits bekannten Flächen mit schädlichen Bodenveränderungen erfasst. Nach Einsichtnahme im zugehörigen geografischen Informationssystem, dem FIS AG Viewer, ist festzustellen, dass sich für das o.a. Grundstück / die o.a. Grundstücke kein Eintrag ergibt.

Erkenntnisse über Belastungen des Grundstücks / der Grundstücke liegen mir nicht vor.

Für die Vollständigkeit und Richtigkeit der Angaben wird keine Haftung übernommen. Die Auskunft ist nicht rechtsverbindlich.

**Hinweise:**

1. Die Erteilung der Auskunft erfolgt nur für die Flächen, die in der Zuständigkeit des Regierungspräsidiums Darmstadt als Obere Bodenschutzbehörde liegen. Zusätzliche Kenntnisse zum Vorhandensein von weiteren Flächen können bei der zuständigen Unteren Bodenschutzbehörde vorliegen und sollten ergänzend dort erfragt werden.
2. Die Erfassung der Altstandorte in Hessen ist z. T. noch nicht flächendeckend erfolgt, so dass die Daten in der Altflächendatei diesbezüglich nicht vollständig sind. Die Prüfung nach der Präsenz von Altstandorten sollte daher ergänzend bei der Kommune vorgenommen werden. Evtl. liegen dort weitere, zusätzliche Informationen zu dem angefragten Grundstück / den angefragten Grundstücken vor.