

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

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

Ausfertigung Nr. 1

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

1.	Allgemeine Angaben	4
2.	Poststraße 22 A.....	6
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
3.	Gebäudebeschreibung	9
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
4.	Verkehrswertermittlung	12
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
5.	Zubehör.....	40
6.	Wertbeeinflussende Belastungen	40
7.	Verkehrswert	41
8.	Rechtsgrundlagen der Marktwertermittlung	42
9.	Verzeichnis der Anlagen	43

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

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

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

2.2. Mikrolage

Ort	Trebur
Einwohnerzahl	ca. 13.000
Grundstücksgröße	2.407 m²
Wohn- bzw. Geschäftslage	mittlere Wohnlage
Art der Bebauung	Ein- bis Zweifamilienhäuser
Immissionen	ortstypisch: Flugverkehr Flughafen Frankfurt am Main Straßenverkehr
Verkehrslage	Ortslage
Verkehrsmittel, Entfernungen	Bus Die Einkaufsmöglichkeiten sind beschränkt.
Lagebeschreibung	Reihengrundstück

2.3. Topographie

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

—

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.

Nutzungsart	zu Wohnzwecken genutzt
Art des Gebäudes	Doppelhaushälfte
Bauweise	einseitig angebaut
Baujahr	2007
Modernisierungsumfang	keine Modernisierung erkennbar
Belichtung und Belüftung	unbekannt
Allgemeinbeurteilung	Der Allgemeinzustand kann nicht beurteilt werden, da keine Innenbesichtigung möglich war.
Konstruktionsart	Massivbau
Unterhaltungsstau	Es ist kein Unterhaltungsstau ersichtlich.
Bauschäden und Baumängel	Augenscheinlich sind keine wesentlichen Bauschäden ersichtlich.
Anmerkung	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

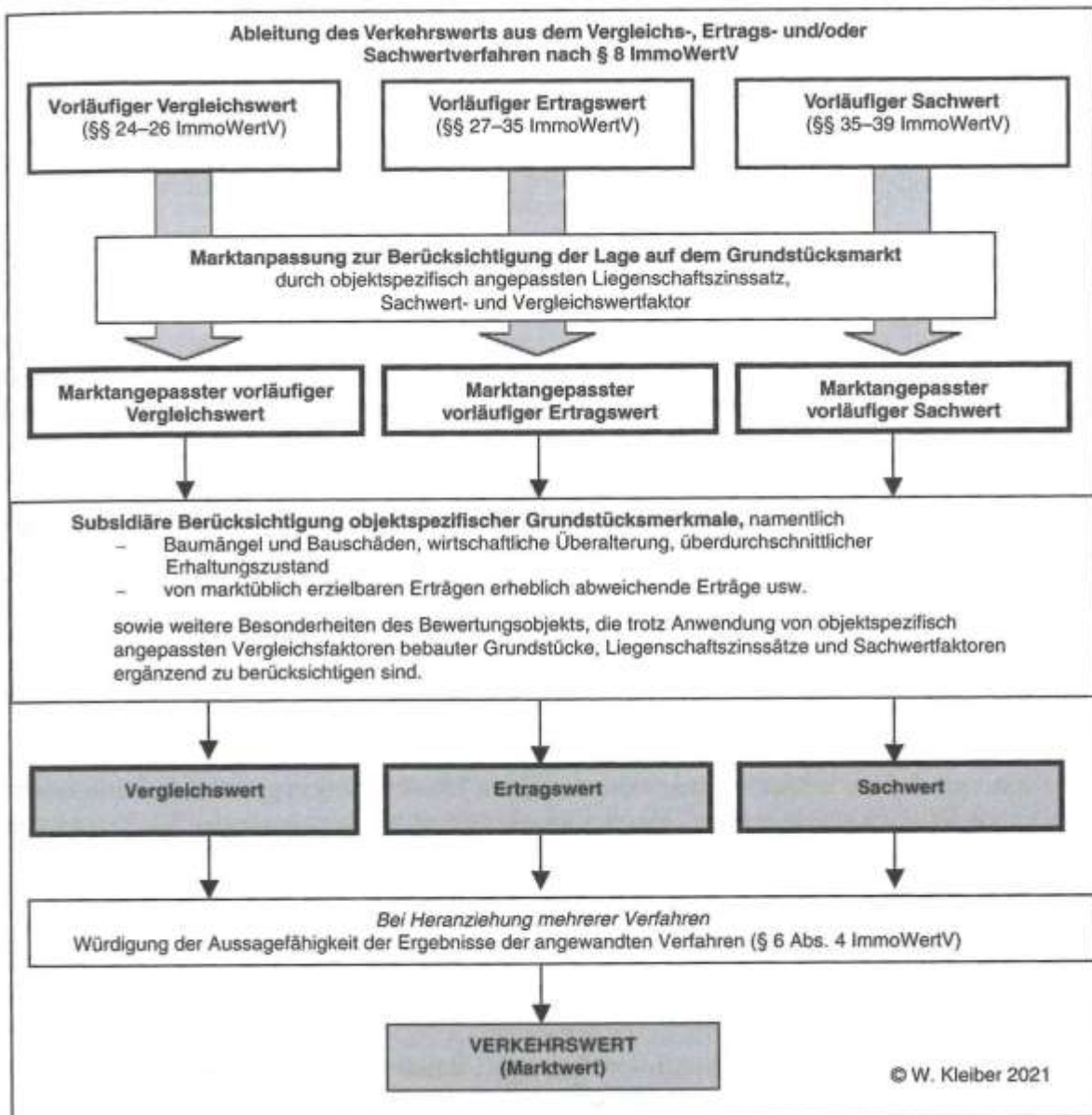
Energieausweis liegt nicht vor

Fläche	ca. 137 m²
Raumnutzung / Grundriss	keine Innenbesichtigung möglich
Fenster	Kunststoff, soweit erkennbar
Verglasung	Isolierverglasung
Rollläden	Kunststoff
Eingangstür	Aluminium
Innentüren	unbekannt
Allgemein	keine Innenbesichtigung möglich
Elektroinstallation	unbekannt
Heizung	unbekannt
Modernisierungsumfang	keine Modernisierung erkennbar
Bauschäden und Baumängel	keine augenscheinlich erkennbar
Mieter / Mietvertrag	vermietet

Gemarkung	Geinsheim
Flur	1
Flurstück	519/1
Größe	2.407 m²
Grundstücksgröße insgesamt	2.407 m²
Wertermittlungsstichtag	26.06.2023

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

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 hiesiger 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

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 Bodenverzinsungsbetrag 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 Wertermittlungstichtag 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

Stellplätze - Wohnen	45,00 €/Jahr
Wohnen - Eigentumswoh- nung	412,00 €/Jahr

Stellplätze - Wohnen	102,00 €/m² WF/NF
Wohnen - Eigentumswoh- nung	13,48 €/m² 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 ordnungsgemäßen 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 %

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.

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

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

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.

Abweichungen vom normalen baulichen Zustand infolge unterlassener 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 Grundstücksgröße, 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

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

Quadratmeterpreis nach der Berücksichtigung der Abweichungen	355,20 €
---	-----------------

2 Bodenwertanteil, Belastungen nicht berücksichtigt

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

Vorläufiger Ertragswert des be- bauten 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 Grundstücks- merkmale der Ertragswertermittlung	0,00 €
--	--------

Vorläufiger Ertragswert insgesamt	429.750,32 €
--	--------------

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.	<u>- 42.975,03 €</u>
---	----------------------

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

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 m²	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, vollausgebautes Dachgeschoss übliche Gesamtnutzungsdauer: Standardstufe 1: 60 Jahre Standardstufe 2: 65 Jahre Standardstufe 3: 70 Jahre Standardstufe 4: 75 Jahre Standardstufe 5: 80 Jahre
Normalherstellungskosten³ im Basisjahr 2010 (einschließlich Baunebenkosten in Höhe von 17%)	782,50 € / m ² BGF
Korrektur aufgrund der Bauweise	Die dem Gebäudetypenblatt Doppel- und Reihenendhäuser, Typ 2.11 entnommenen 782,50 €/m ² werden auf die Eigenschaften des Wertermittlungsobjekts unter Einbeziehung der Baunebenkosten auf der Grundlage von Korrekturfaktoren wie folgt ermittelt.
manueller Korrekturfaktor	Korrekturfaktor 1,00
Korrekturfaktor für Drempe	Korrekturfaktor 0,96
Korrektur	$782,50 \text{ €/m}^2 \text{ BGF} * 1,00 * 0,96 = 751,20 \text{ €/m}^2 \text{ BGF}$
Korrektur aufgrund der Region	Die Regionalisierung der so ermittelten Normalherstellungskosten ergibt auf der Grundlage von regionalen Korrekturfaktoren
für die Ortsgröße (hier: 13.000)	Korrekturfaktor 1,00
für das-Bundesland (hier: Hessen)	Korrekturfaktor 1,00
Korrektur	$751,20 \text{ €/m}^2 \text{ BGF} * 1,00 * 1,00 = 751,20 \text{ €/m}^2 \text{ BGF}$

³ Siehe Nebenrechnung auf Seite 37

Normalherstellungskosten im Basisjahr 2010 (einschließlich Baunebenkosten in Höhe von 17%)	751,20 €/m² BGF	
Wertermittlungstichtag	26.06.2023	
Baupreisindex am Wertermittlungstichtag (im Basisjahr = 100)	163,46	
Normalherstellungskosten (einschließlich Baunebenkosten in Höhe von 17%) am Wertermittlungstichtag	$751,20 \text{ €/m}^2 \text{ BGF} \cdot 163,46 / 100 = 1.227,91 \text{ €/m}^2 \text{ BGF}$	
Herstellungswert des Gebäudes (einschließlich Baunebenkosten in Höhe von 17%)	289.786,76 €	
Herstellungskosten des Gebäudes am Wertermittlungstichtag anteilige BGF* Normalherstellungskosten	$236 \text{ m}^2 \text{ BGF} \cdot 1.227,91 \text{ €/m}^2 \text{ BGF} =$	289.786,76 €
Gesamtnutzungsdauer	70 Jahre	
Restnutzungsdauer⁴	54 Jahre	
Wertminderung wegen Alters (Linear) 22,86 % der Herstellungskosten (inkl. Baunebenkosten)		- 66.245,25 €
Gebäudezeitwert		<hr/> 223.541,51 €

4.4.4.1.1. Objektspezifische Grundstücksmerkmale

Sonstige Anlagen⁵	500,00 €	
Faktoren der objektspezifischen Marktanpassung		
Summe der objektspezifischen Grundstücksmerkmale (der Gebäudewertermittlung)		500,00 €
Vorläufiger Gebäudesachwert inkl. der objektspezifischen Grundstücksmerkmale		224.041,51 €

⁴ Siehe Nebenrechnung auf Seite 36

⁵ Siehe Nebenrechnung auf Seite 37

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 %	<u>0,00 €</u>	
Herstellungskosten der Außenanlagen (inkl. Baunebenkosten)	14.489,34 €	
Gesamtnutzungsdauer	70 Jahre	
Restnutzungsdauer (geschätzt)	54 Jahre	
Wertminderung wegen Alters 22,86 % der Herstellungskosten (inkl. Baunebenkosten)	- 3.312,26 €	
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.
Sachwert des bebauten Grundstücks insgesamt (<u>ohne</u> Berücksichtigung der besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale)	319.966,59 €
Allgemeiner Marktanpassungs-Zu- / Abschlag hier 35 %	111.988,31 €
Marktangepasster Sachwert des bebauten Grundstücks insgesamt	431.954,90 €
Objektspezifische Grundstücksmerkmale der Bodenwertermittlung (selbstständig nutzbare Flächen)	0,00 €
Objektspezifische Grundstücksmerkmale der Bodenwertermittlung (allgemein)	0,00 €
Objektspezifische Grundstücksmerkmale der Sachwertermittlung	500,00 €
Vorläufiger marktangepasster Sachwert des Grundstücks	432.454,90 €
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.	- 43.245,49 €
Sachwert	389.209,41 € rd. 390.000 €

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.

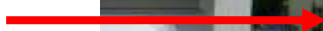
Eine Vervielfältigung oder Verwertung durch Dritte ist nur mit schriftlicher Genehmigung gestattet.

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

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



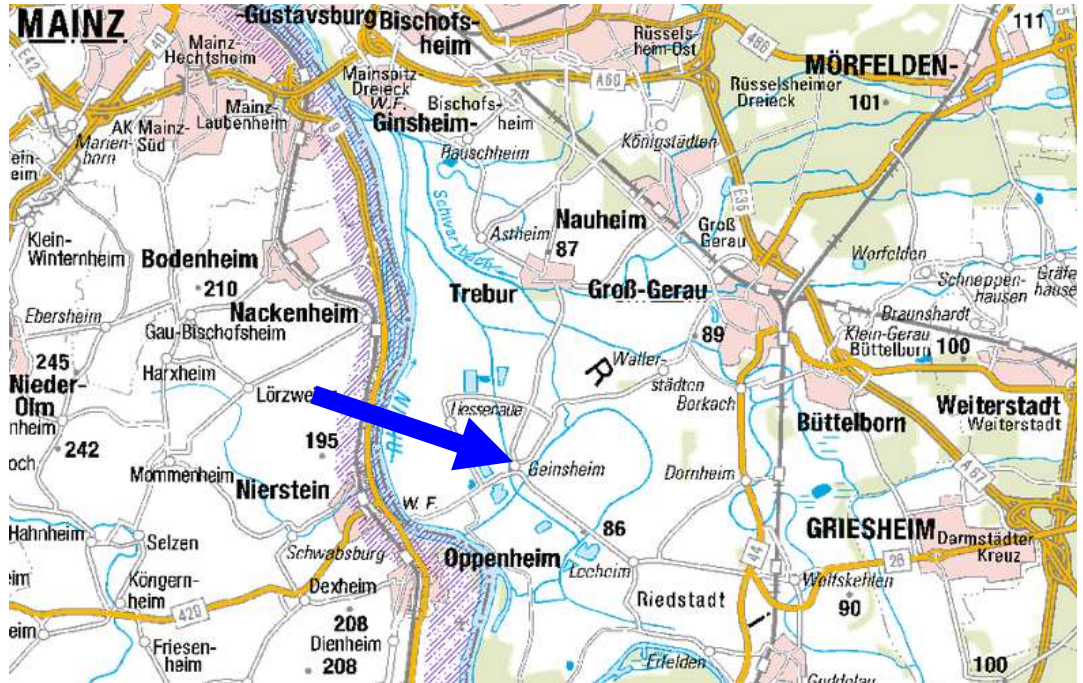


Hauseingang

Stellplätze



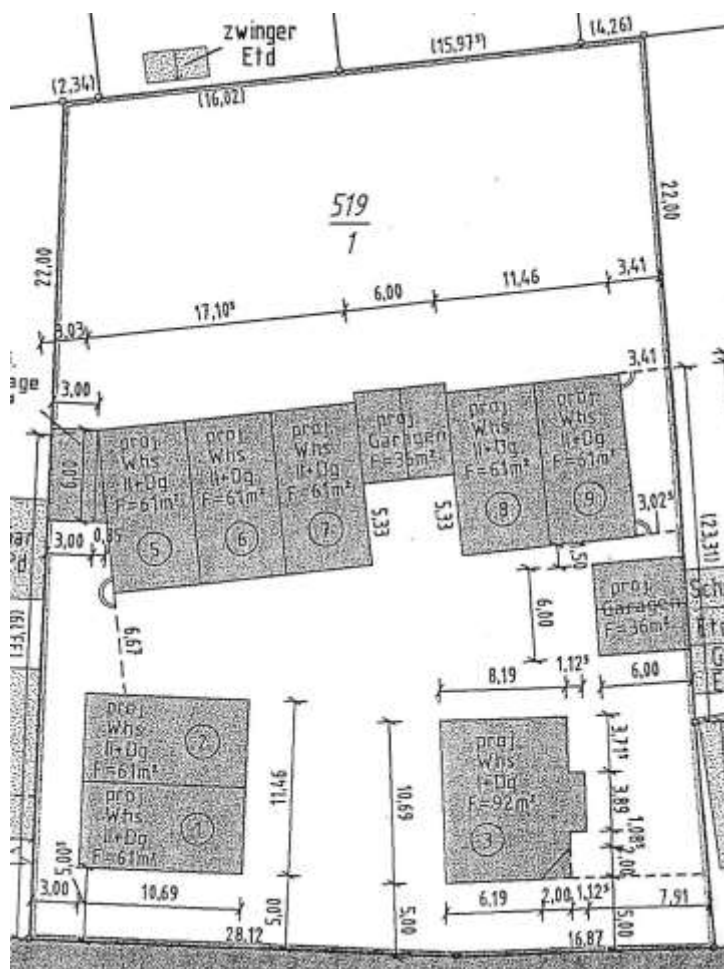
9.2. Übersichtskarte

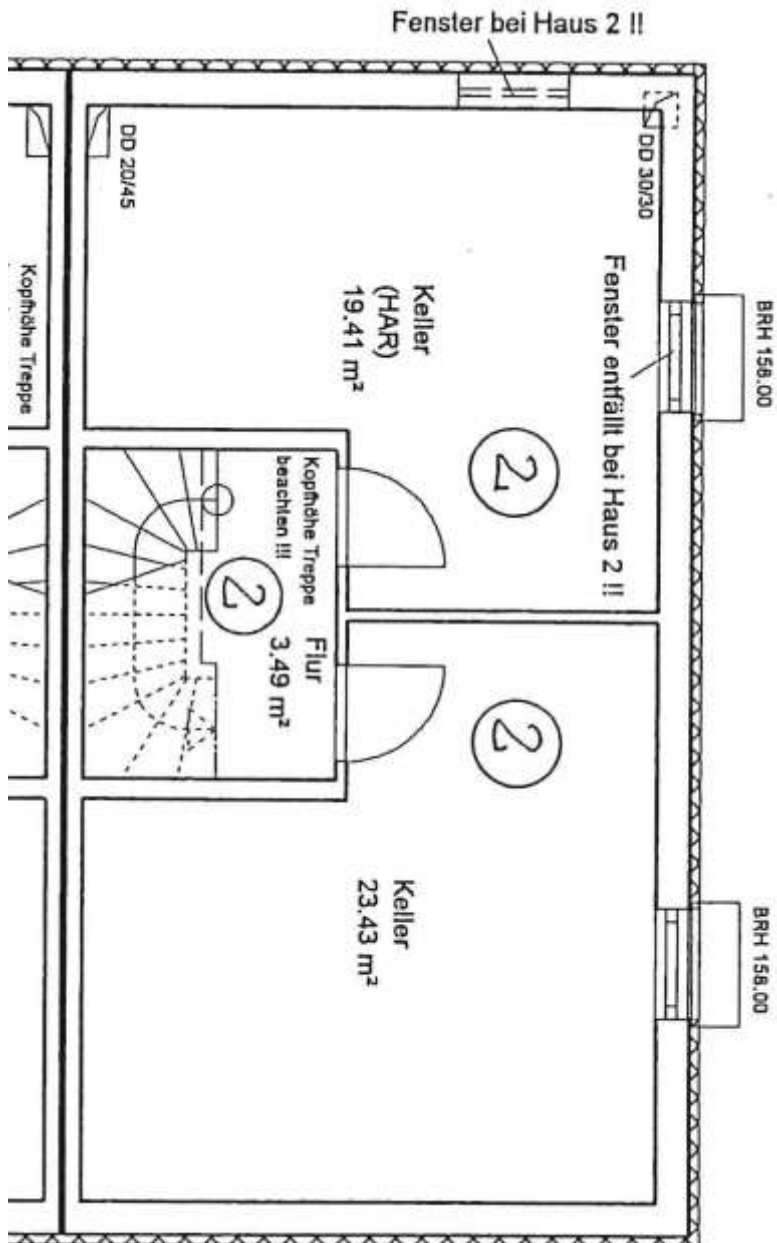


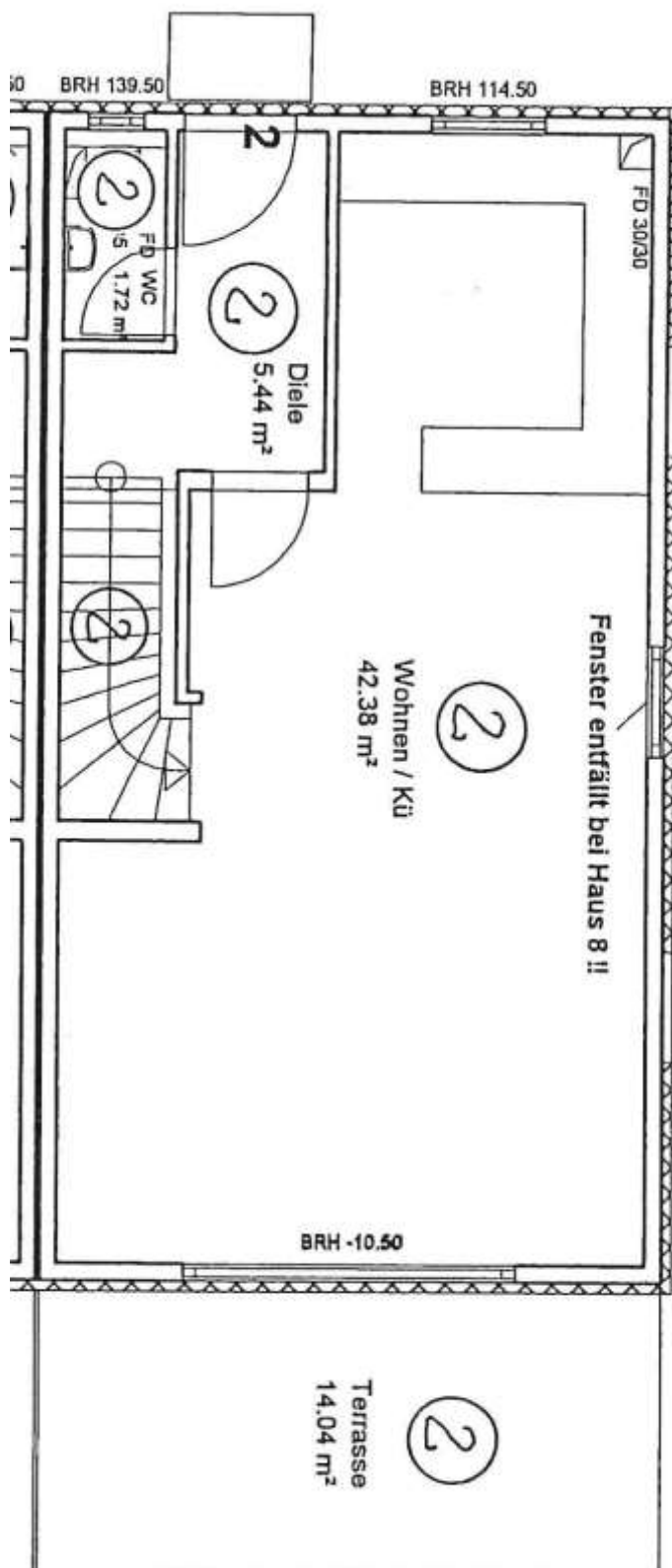
© Hessische Verwaltung für Bodenmanagement und Geoinformation 2023 www.hvbg.hessen.de

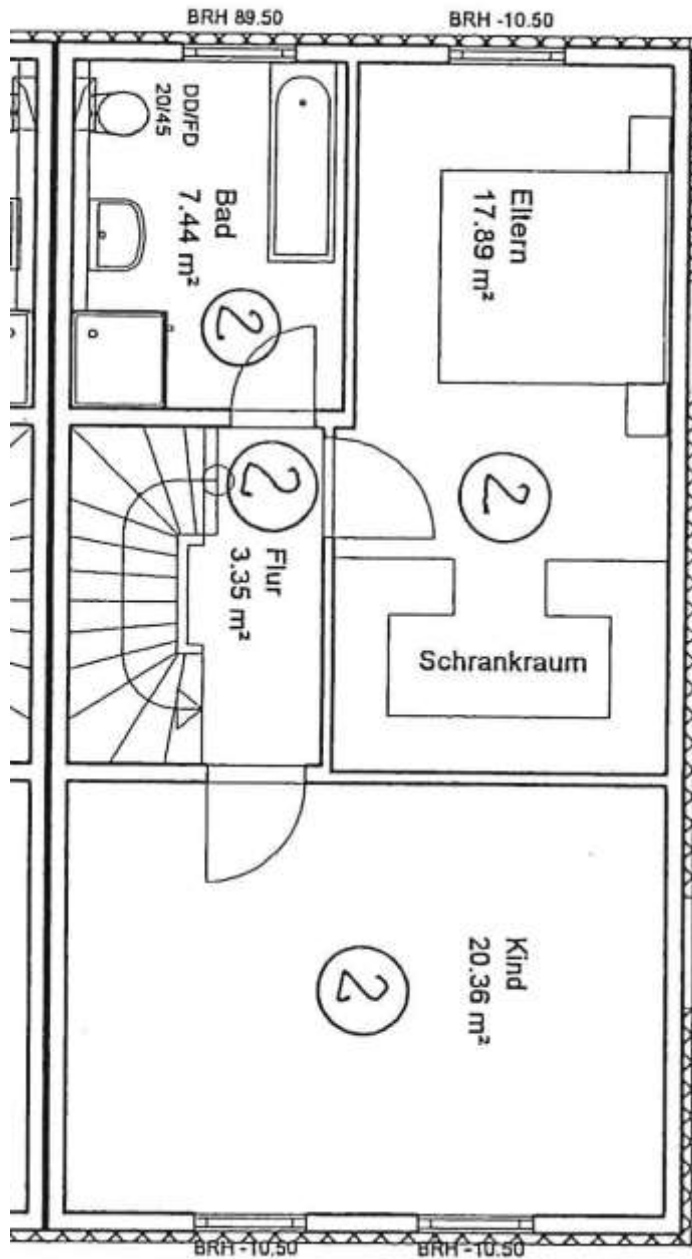


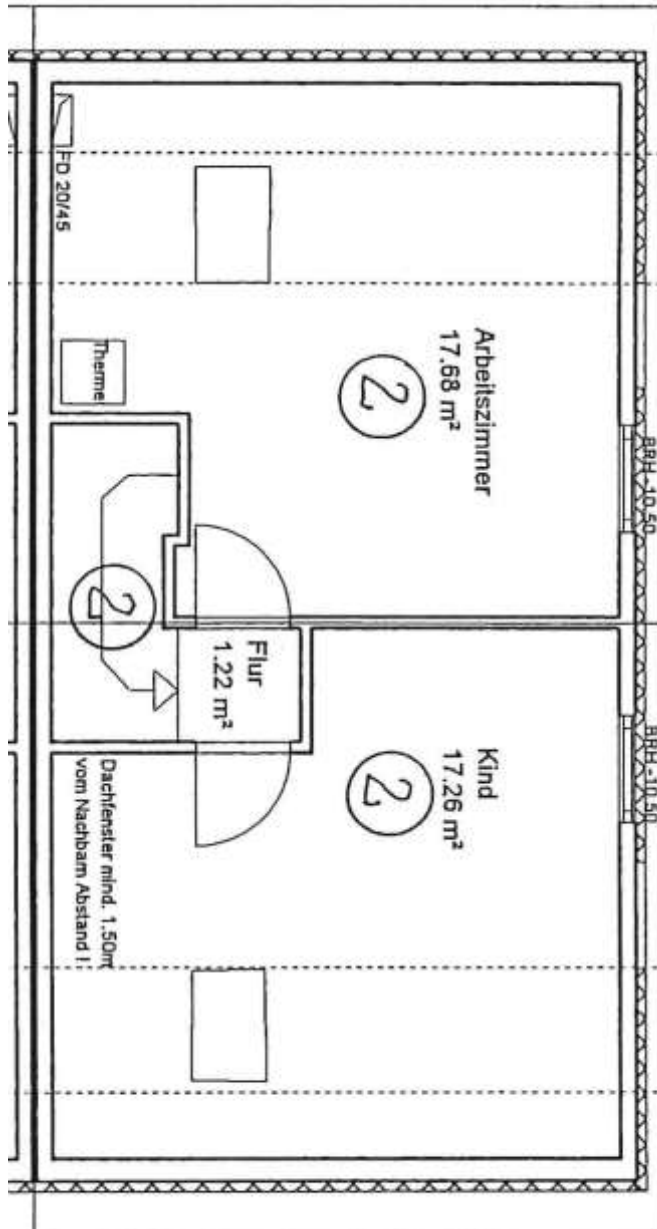
© Hessische Verwaltung für Bodenmanagement und Geoinformation 2023 www.hvbg.hessen.de

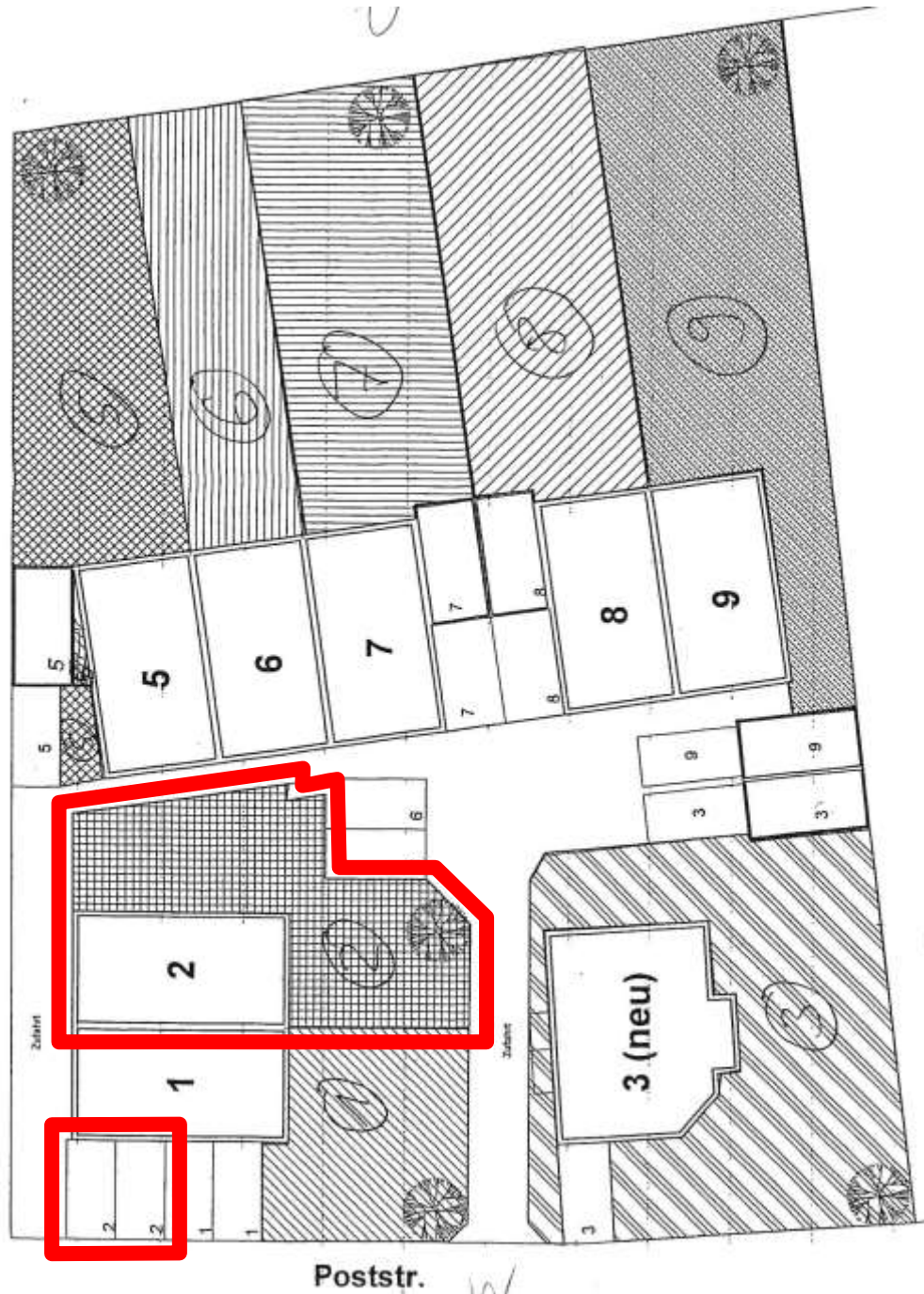


Kellergeschoss**unmaßstäblich**



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.