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 Rüsselsheim
Johann-Sebastian-Bach-Straße 45
65428 Rüsselsheim

Datum: 27.11.2023
Mein Az.: 2023-5056

Az. des Gerichts: 43 K 8 / 23

GUTACHTEN

über den Verkehrswert (im Sinne des § 194 Baugesetzbuch)
für das bebaute Grundstück

65428 Rüsselsheim
Akazienstraße 6

Objekt	Wohnhaus
Grundbuch	Rüsselsheim
Blatt	10327
Gemarkung	Rüsselsheim
Flur	9
Flurstück	342
Qualitätsstichtag und Wertermittlungsstichtag	27.09.2023
Verkehrswert	**500.000 €**

<u>Ausfertigung Nr. 1</u>

Dieses Gutachten enthält 45 Seiten und 4 Anlagen.
Es wurde in 7 Ausfertigungen erstellt, davon eine für meine Unterlagen.

Inhaltsverzeichnis

1. Allgemeine Angaben 4

2. Akazienstraße 6 6
2.1. Makrolage 6
2.2. Mikrolage 6
2.3. Topographie 7
2.4. Erschließung 8
2.5. Amtliches 8
2.6. Grundbuch Rüsselsheim 9
2.7. Rechtliche Gegebenheiten 9

3. Gebäudebeschreibung 10
3.1. Gebäudebezeichnung: Zweifamilienhaus 10
3.1.1. Allgemeines 10
3.1.2. Ausstattung 11
3.1.3. Keller 11
3.1.4. Dach / Dachgeschoss 11
3.1.5. Außenverkleidung 11
3.1.6. Außenanlagen 12
3.1.7. Energetische Qualität 12
3.1.8. Mieteinheiten 13
3.1.8.1. Einheit: Erdgeschoss 13
3.1.8.2. Einheit: Obergeschoss 14
3.2. Gebäudebezeichnung: Garage 15
3.2.1. Allgemeines 15
3.2.2. Ausstattung 15
3.2.3. Keller 15
3.2.4. Dach / Dachgeschoss 15
3.2.5. Außenverkleidung 15

4. Verkehrswertermittlung 16
4.1. Allgemeines 17
4.2. Die Wertermittlungsverfahren 18
4.3. Methodik 19
4.3.1. Methodik der Bodenwertermittlung 19
4.3.2. Methodik der Ertragswertermittlung 21
4.3.2.1. Einflussfaktoren 22
4.3.3. Methodik des Sachwertverfahrens 28
4.3.3.1. Methodik der Marktanpassung 29
4.4. Wertermittlung - Akazienstraße 6 30
4.4.1. Auswahl des Wertermittlungsverfahrens (§ 6 Abs. 4 ImmoWertV 2021) 30
4.4.2. Bodenwertermittlung 31
4.4.2.1. Bodenrichtwert 31
4.4.2.2. Ermittlung des Bodenwertes 31
4.4.2.3. Nebenrechnungen der Bodenwertermittlung 32
4.4.3. Ertragswertermittlung 33
4.4.3.1. Objektspezifische Grundstücksmerkmale der Ertragswertermittlung 34
4.4.3.2. Nebenrechnungen der Ertragswertermittlung 35
4.4.4. Sachwertermittlung 36
4.4.4.1. Berechnung des Gebäudewerts: Zweifamilienhaus 36
4.4.4.2. Berechnung des Gebäudewerts: Garage 39
4.4.4.3. Außenanlagen 40
4.4.4.4. Zusammenfassung der Sachwerte 40
4.4.4.5. Anpassung an den Grundstücksmarkt (§ 6 Abs. 2 ImmoWertV 2021) 41

5. Zubehör 42

6. Wertbeeinflussende Belastungen 42

7. Verkehrswert 43

8. Rechtsgrundlagen der Marktwertermittlung 44

9. Verzeichnis der Anlagen 45
9.1. Fotos 46
9.2. Übersichtskarte 51
9.3. Geschosspläne 52
9.4. Auszug aus dem Altlastenverzeichnis 57

1. Allgemeine Angaben

Auftraggeber	Amtsgericht Rüsselsheim Johann-Sebastian-Bach-Straße 45 65428 Rüsselsheim
Auftrag vom	08.08.2023
Grund der Gutachtenerstellung	Zwangsversteigerung
Objekt	Wohnhaus
Zwangsverwaltung	keine Zwangsverwaltung in Abt. II eingetragen
Zubehör	keins vorhanden
Wertbeeinflussende Belastungen	keine vorhanden
Altlast	kein Eintrag vorhanden, siehe Anlage 9.4.
Baulast	kein belastender Eintrag vorhanden
Gewerbebetrieb	kein Gewerbebetrieb vorhanden
Maschinen- und Betriebseinrichtungen	keine vorhanden
Bauauflagen oder Baubehördliche Beschränkungen und Beanstandungen	keine bekannt
Anmerkung	Eine Innenbesichtigung war nicht möglich.
Verdacht auf Hausschwamm	Über Verdacht auf Hausschwamm kann keine Aussage getroffen werden, Untersuchungen auf pflanzliche und tierische Schädlinge sowie über gesundheitsschädigende Baumaterialien wurden nicht durchgeführt.
Tag der Ortsbesichtigung	27.09.2023
Teilnehmer am Ortstermin	Gutachter
Wertermittlungs-Grundlagen	Auszug aus dem Altlastenverzeichnis bzw. Aussagen zu Altlastenverdacht Auszug aus dem Baulastenverzeichnis Auszug aus der Bauakte Baurecht Bodenrichtwert einschlägige Fachliteratur Flurkarte Fotos Grundbuchauszug

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. Akazienstraße 6

2.1. Makrolage

Kreis	Groß-Gerau
Bundesland	Hessen
Lage	Lage im Rhein-Main-Gebiet ca. 2 km vom Zentrum Rüsselsheim

2.2. Mikrolage

Ort	Rüsselsheim
Einwohnerzahl	ca. 67.000
Grundstücksgröße	634 m²
Wohn- bzw. Geschäftslage	mittlere Wohnlage
Art der Bebauung	ausschließlich Einfamilienhäuser Gegenüberliegende Straßenseite unbebaut, Parkanlage und Friedhof
Immissionen	stark, ortsüblich: Flugverkehr Flughafen Frankfurt am Main
Verkehrslage	Stadtgebiet
Verkehrsmittel, Entfernungen	Bus, Bahn und S-Bahn Geschäfte des täglichen Bedarfs sind im Ort.
Lagebeschreibung	Reihengrundstück

2.3. Topographie

Topographische Lage	nahezu eben
Straßenfront	ca. 14,5 m
Mittlere Tiefe	ca. 43,5 m
Grundstücksform	rechteckig
Höhenlage zur Straße	normal
Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten	keine Grenzbebauung des Hauptgebäudes
Einfriedung	straßenseitig Mauer mit Metallzaun Nach links teilweise Mauer, teilweise niedrige Mauer mit Maschendrahtzaun Nach rechts Maschendrahtzaun zweiflügliges Tor aus Metall, angerostet einflüglig für Personen, ebenfalls angerostet
Baugrund, Grundwasser (soweit augenscheinlich ersichtlich)	gewachsener, normal tragfähiger Baugrund Nähere Untersuchungen wurden vom Sachverständigen nicht vorgenommen.

2.4. Erschließung

Erschließungszustand	erschließungsbeitragsfrei
Straßenart	Anliegerstraße
Verkehr	geringes Verkehrsaufkommen
Straßenausbau	Fahrbahn asphaltiert, einseitig Gehweg mit Baumpflanzungen
Anschlüsse an Versorgungs- und Abwasserleitung	Kanalanschluss Strom Wasser

2.5. Amtliches

Darstellung im Flächennutzungsplan	W = Wohnbaufläche
Festsetzungen im Bebauungsplan	kein Bebauungsplan vorhanden, Bauvorhaben sind nach § 34 BauGB zu beurteilen
Altlastenverzeichnis	kein Eintrag vorhanden, siehe Anlage 9.4.
Anmerkung	Es wurden keine Bodenuntersuchungen angestellt. Bei dieser Wertermittlung werden ungestörte und kontaminierungsfreie Bodenverhältnisse ohne Grundwassereinflüsse unterstellt.
Baulastenverzeichnis	kein belastender Eintrag vorhanden
Umlegungs-, Flurbereinigungs- und Sanierungsverfahren	Das Bewertungsobjekt ist in kein Bodenordnungsverfahren einbezogen.
Denkmalschutz	-

2.6. Grundbuch Rüsselsheim

Grundbuch von Rüsselsheim

Blatt 10327

Gemarkung Rüsselsheim

Einsicht Das Grundbuch wurde eingesehen.

Flur	Flurstück	Wirtschaftsart	Größe (m²)
9	342	Gebäude- und Freifläche	634

Summe Flurstücke 634

2.7. Rechtliche Gegebenheiten

Eintragungen in Abteilung II Lfd. Nr. 6: Zwangsversteigerung angeordnet; eingetragen am 23.06.2023

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) Rechte, 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: Zweifamilienhaus

3.1.1. Allgemeines

Nutzungsart	zu Wohnzwecken genutzt
Art des Gebäudes	zweigeschossiges Ein- bis Zweifamilienhaus
Bauweise	freistehend
Baujahr	1953
Modernisierungsumfang	keine Modernisierung erkennbar
Belichtung und Belüftung	unbekannt
Allgemeinbeurteilung	Der Allgemeinzustand kann nicht beurteilt werden, da keine Innenbesichtigung möglich war.
Konstruktionsart	Massivbau
Unterhaltungsstau	Das Gebäude wirkt unbewohnt, der Briefkasten quillt über.
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

Sonstige Anlagen / besondere Bauteile	Balkon auf dem Erker, soweit erkennbar Geländer aus Metall und Plexiglas oder Glas
Allgemein	Eine Innenbesichtigung war nicht möglich.
Hauseingangstür	Holz, soweit erkennbar
Umfassungswände	Zementschwemmsteine
Innenwände	Zementschwemmsteine und Backsteine
Erdgeschossdecke	Holzbalken
Obergeschossdecken	Holzbalken
Heizung	unbekannt
Warmwasserversorgung	unbekannt

3.1.3. Keller

Unterkellerungsart / Fundamente	unterkellert

3.1.4. Dach / Dachgeschoss

Dachgeschossausbau	teilweise ausgebaut laut Bauakte
Dachform	Satteldach
	an der Nordostseite Dachgaube, Schleppgaube, seitlich und Front mit Schiefer verkleidet
Dachkonstruktion	Holzdach
Dacheindeckung	Dachziegel
Dachrinnen / Fallrohre aus	Metall
Dachdämmung	unbekannt

3.1.5. Außenverkleidung

Außenverkleidung	Rauputz, gestrichen
Kamin	Ziegelverblendung

3.1.6. Außenanlagen

Außenanlagen	Vorgarten mit Gras und gestrüppartigen Zierpflanzen überwuchert Zufahrt bzw. Zugang auf der rechten Seite des Gebäudes: Betonsteinpflaster Der Zugang ist teilweise durch Gestrüpp bzw. Baumbewuchs überwuchert

3.1.7. Energetische Qualität

Energieausweis	liegt nicht vor

3.1.8. Mieteinheiten

3.1.8.1. Einheit: Erdgeschoss

3.1.8.1.1. Ausstattung

Fläche	ca. 64 m²
Sonstige Anlagen / besondere Bauteile	Wintergarten
Raumnutzung / Grundriss	zweckmäßig laut Plan aus der Bauakte
Allgemein	keine Innenbesichtigung möglich
Fenster	Kunststoff, soweit erkennbar
Verglasung	Isolierverglasung, soweit erkennbar
Rollläden	Holzklappläden zumindest straßenseitig an der Giebelwand Holzklappläden, Holz teilweise von der Witterung angegriffen, teilweise defekt im EG im Erker Außenrollläden aus Kunststoff, soweit erkennbar
Heizung	unbekannt
Warmwasserversorgung	unbekannt
Besondere Einrichtungen	An der linken Außenwand eine Klimaanlage, das Außengerät einer Splitanlage
Mieter / Mietvertrag	von den Eigentümerinnen genutzt

3.1.8.2. Einheit: Obergeschoss

3.1.8.2.1. Ausstattung

Fläche	ca. 56 m²
Sonstige Anlagen / besondere Bauteile	Balkon
Raumnutzung / Grundriss	zweckmäßig laut Plan aus der Bauakte
Allgemein	keine Innenbesichtigung möglich
Fenster	Kunststoff, soweit erkennbar
Verglasung	Isolierverglasung, soweit erkennbar
Rollläden	Holzklappläden
	zumindest straßenseitig an der Giebelwand Holzklappläden, Holz teilweise von der Witterung angegriffen, teilweise defekt
Heizung	unbekannt

3.2. Gebäudebezeichnung: Garage

3.2.1. Allgemeines

Art des Gebäudes	Garage
Bauweise	freistehend
Baujahr	1955
Allgemeinbeurteilung	Der Allgemeinzustand kann nicht beurteilt werden, da keine Innenbesichtigung möglich war.
Konstruktionsart	Massivbau
Bauschäden und Baumängel	unbekannt
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.

3.2.2. Ausstattung

Eingangstür	Holz
Allgemein	Eine Innenbesichtigung war nicht möglich.

3.2.3. Keller

Unterkellerungsart / Fundamente	nicht unterkellert

3.2.4. Dach / Dachgeschoss

Dachform	Satteldach
Dachkonstruktion	Holzdach
Dacheindeckung	Dachziegel

3.2.5. Außenverkleidung

Außenverkleidung	Putz

4. Verkehrswertermittlung

Verkehrswertermittlung (im Sinne des § 194 Baugesetzbuch) für das bebaute Grundstück

65428 Rüsselsheim
Akazienstraße 6

Gemarkung	Rüsselsheim
Flur	9
Flurstück	342
Größe	634 m²
Grundstücksgröße insgesamt	634 m²
Wertermittlungsstichtag	27.09.2023

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.

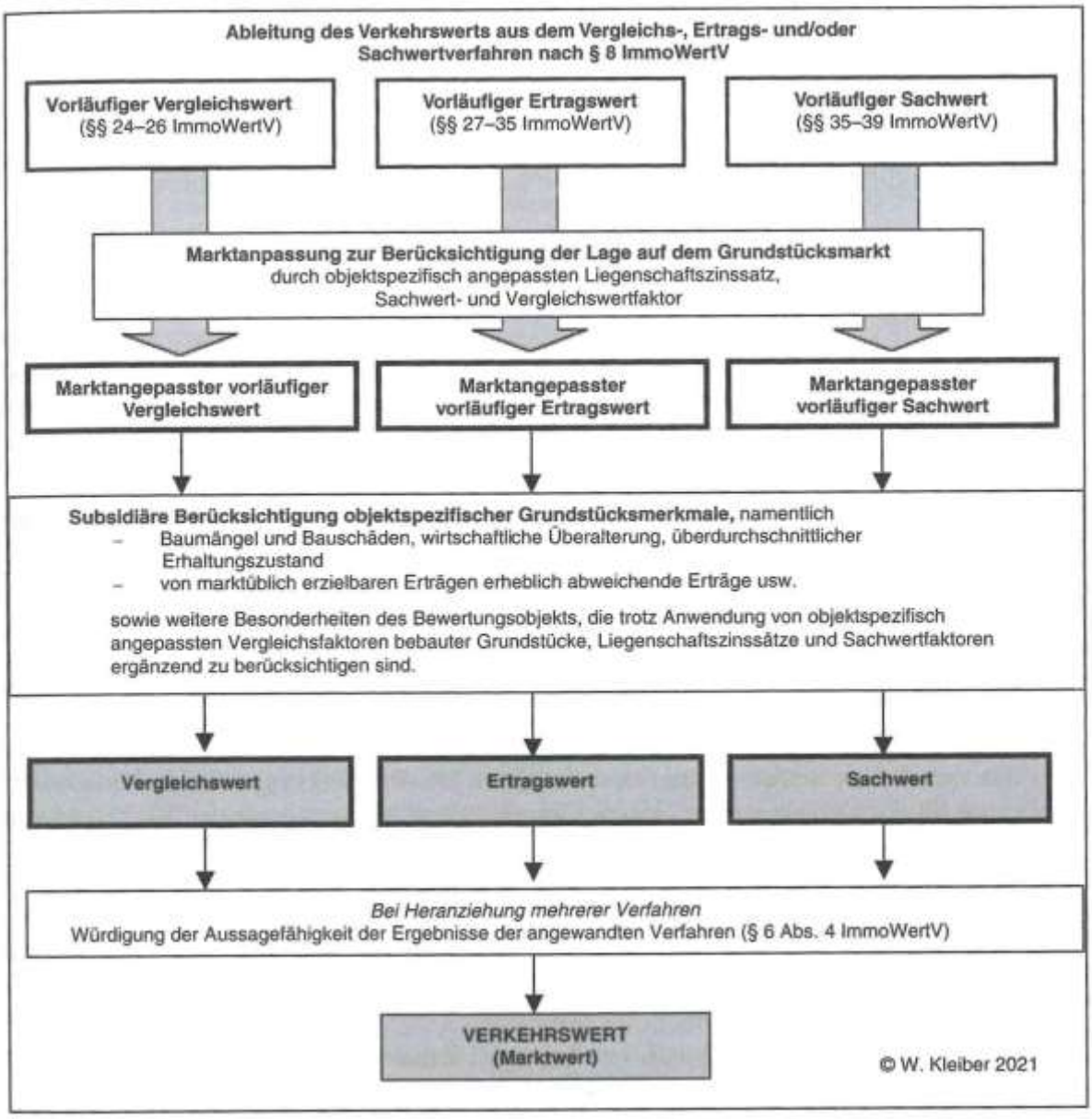
Die für die Wertermittlung zugrunde gelegten Rechts- und Verwaltungsvorschriften, sowie die im Gutachten verwendete Literatur sind im beigefügten Literaturverzeichnis aufgeführt.
Des Weiteren sind zur Wertermittlung die vom örtlichen Gutachterausschuss für Grundstückswerte aus der von Ihnen geführten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

Die vorliegende Marktwertermittlung erfolgte unter Berücksichtigung der Grundstücksmarktlage zum Zeitpunkt der Wertermittlung und gibt in etwa den Wert wieder, der unter der Prämisse 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 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 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 x LZ) x KF + BW

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

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 - älter 32 Jahre	344,00 €/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 €/m² WF/NF
Wohnen - älter 32 Jahre	13,50 €/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 - älter 32 Jahre	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 Akazienstraße 6 Liegenschaftszinssatz: 1,50 %

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 Wertminderung 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 einfach gebautes Holzhaus. Die innere Raumordnung kann jedoch bei beiden Gebäuden gleich sein und beide können einen gleichen oder ähnlichen Mietertrag 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 Akazienstraße 6: 70 Jahren.

Die wirtschaftliche Restnutzungsdauer beträgt

für Akazienstraße 6: 18 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 angesetzt. Der Ansatz der Normalherstellungskosten ist den ´Normalherstellungskosten 2010´ des Bundesministeriums für Raumordnung, Bauwesen und Städtebau entnommen worden. (§ 36 ImmoWertV Abs. 2)

Baunebenkosten

Die Baunebenkosten (insbesondere Kosten für Planung, Baudurchführung, behördliche Prüfung und Genehmigungen) sind in den ´Normalherstellungskosten 2010´ des Bundesministeriums für Raumordnung, Bauwesen und Städtebau enthalten.

Wirtschaftliche Restnutzungsdauer

Als Restnutzungsdauer ist die Anzahl der Jahre anzusetzen, in denen die nutzbaren baulichen Anlagen bei ordnungsgemäßer Unterhaltung und Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich 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 Verhältnisses der Restnutzungsdauer zur Gesamtnutzungsdauer der baulichen Anlagen zu ermitteln (lineares Abschreibungsmodell)

Bauliche Außenanlagen

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.

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.

4.4. Wertermittlung - Akazienstraße 6

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) Eigennutzung 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 Eigennutzung 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 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.

4.4.2. Bodenwertermittlung

4.4.2.1. Bodenrichtwert

Richtwert	in der Lage des Bewertungsobjektes
Stichtag / Wert	01.01.2022 = 625,00 € / m²
Eigenschaften der Richtwertzone	Grundstücke in der Richtwertzone weisen im Durchschnitt die folgenden Eigenschaften auf: Bauliche Nutzung: Wohnbaufläche Erschließungsbeitrag: frei Grundstücksgröße: 500 m²

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 27.09.2023 wie folgt geschätzt:	
erschließungsbeitragsfreies Bauland	634 m² * 618,75 €/m² = 392.287,50 € (siehe differenzierte Nebenrechnung)	
Davon sind Zonen dem bebauten Grundstücksteil zuzuordnen		
erschließungsbeitragsfreies Bauland	634 m²	
Gesamtwert der nicht selbstständigen Flächen		392.287,50 €
Grundstücksgröße		634 m²
Bodenwert ohne objektspezifische Grundstücksmerkmale		392.287,50 €
objektspezifische Grundstücksmerkmale (allgemein)		0,00 €
objektspezifische Grundstücksmerkmale (selbstständig nutzbare Flächen)		0,00 €
Bodenwert mit objektspezifischen Grundstücksmerkmalen		392.287,50 €

4.4.2.3. Nebenrechnungen der Bodenwertermittlung

4.4.2.3.1. Richtwert / Differenzen zum Bewertungsgrundstück

Abweichung Ab- / Zuschläge

der GFZ	0,00 % =	0,00 €/m²
der Grundstücksgröße	-1,00 % =	-6,25 €/m²
der Grundstücksform	0,00 % =	0,00 €/m²
der Grundstückslage	0,00 % =	0,00 €/m²
der Übertiefe	0,00 % =	0,00 €/m²
des Erschließungszustandes	0,00 % =	0,00 €/m²
der baulichen Ausnutzbarkeit	0,00 % =	0,00 €/m²
der vorhandenen Bebauung	0,00 % =	0,00 €/m²
der Marktanpassung	0,00 % =	0,00 €/m²
Summe der Abweichungen:	=	-6,25 €/m²

Quadratmeterpreis nach der Berücksichtigung der Abweichungen 618,75 €

4.4.3. Ertragswertermittlung

Berechnung des Ertragswertes

Nettokaltmiete (marktüblich)

Mieteinheit	Nutz- bzw. Wohnfläche		Nettokaltmiete	
	m²	€/m²	Monatlich €	Jährlich €
Erdgeschoss	64	13,00	832,00	9.984,00
Obergeschoss	56	12,50	700,00	8.400,00
Garage	-	-	50,00	600,00

Jährliche Nettokaltmiete			18.984,00 €
Anmerkung	Die Berechnung der Nutz- und Wohnflächen wurde anhand der vorliegenden Pläne von mir durchgeführt bzw. überprüft. Diese Berechnungen können teilweise von den üblicherweise angewendeten Regelwerken (z.B. WoFlV, 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 Haftung übernommen.		
Bewirtschaftungskosten (BWK)			
Verwaltungskosten		733,00 €	
Instandhaltungsaufwendungen		1.722,00 €	
Mietausfallrisiko		379,68 €	
Summe BWK[1]		- 2.834,68 €	
Jährlicher Reinertrag			16.149,32 €
Reinertragsanteil des Bodens (Verzinsungsbetrag nur des Bodenwertanteils[2]**, der den Erträgen zuzuordnen ist / ohne Belastungen) Liegenschaftszinssatz* Bodenwertanteil**	1,50 % * 392.287,50 €		- 5.884,31 €
Ertrag der nutzbaren baulichen Anlagen			10.265,01 €
Wirtschaftliche Restnutzungsdauer des Gebäudes	18 Jahre (geschätzt)		
Barwertfaktor bei 18 Jahren Restnutzungsdauer und 1,50 % Liegenschaftszinssatz			* 15,673
Ertragswert der nutzbaren baulichen Anlagen			160.883,50 €

1 Siehe Nebenrechnung auf Seite 35

2 Bodenwertanteil, Belastungen nicht berücksichtigt

Nicht selbstständiger Bodenwert-anteil	+ 392.287,50 €
Vorläufiger Ertragswert des be-bauten Grundstücksteils	553.171,00 €
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	553.171,00 €
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.	- 55.317,10 €
Ertragswert	497.853,90 € rd. 500.000 €

4.4.3.2. Nebenrechnungen der Ertragswertermittlung

4.4.3.2.1. Nebenrechnung Verwaltungskosten

Nutzungsart	Anzahl / Stück	Kosten / Einheit Jahresbetrag €	Kosten Jahresbetrag €
Stellplätze - Wohnen	1,00	45,00	45,00
Wohnen - älter 32 Jahre	2,00	344,00	688,00

Verwaltungskosten	733,00 €
% von Rohertrag	3,86 %
Rohertrag	18.984,00 €

4.4.3.2.2. Nebenrechnung Mietausfallrisiko

Nutzungsart	Jahresrohertrag €	Kosten Jahressatz %	Kosten Jahresbetrag €
Stellplätze - Wohnen	600,00	2,00	12,00
Wohnen - älter 32 Jahre	18.384,00	2,00	367,68

Mietausfallrisiko	379,68 €
% von Rohertrag	2,00 %
Rohertrag	18.984,00 €

4.4.3.2.3. Nebenrechnung Instandhaltungskosten

Nutzungsart	Fläche / Stück / Anzahl	Kosten / Einheit Jahresbetrag € / m² * € / Stück	Kosten Jahresbetrag €
Stellplätze - Wohnen	1,00	102,00	102,00
Wohnen - älter 32 Jahre	120,00	13,50	1.620,00

Instandhaltungskosten	1.722,00 €
% von Rohertrag	9,07 %
Rohertrag	18.984,00 €

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 Gebäudewerts: Zweifamilienhaus

Bruttogrundfläche (BGF) in m²	ca. 313
Fiktives Baujahr des Gebäudes	1971
Quelle	Typbeschreibung aus den „Normalherstellungskosten“ des Bundesministeriums für Raumordnung, Bauwesen und Städtebau, hier: freistehende Einfamilienhäuser, Typ 1.11 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
Normalherstellungskosten[3] im Basisjahr 2010 (einschließlich Baunebenkosten in Höhe von 17%)	705,05 € / m² BGF
Korrektur aufgrund der Bauweise	Die dem Gebäudetypenblatt freistehende Einfamilienhäuser, Typ 1.11 entnommenen 705,05 €/m² 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 Drempel	Korrekturfaktor 0,95
Korrektur	705,05 €/m² BGF * 1,00 * 0,95 = 669,80 €/m² BGF
Korrektur aufgrund der Region	Die Regionalisierung der so ermittelten Normalherstellungskosten ergibt auf der Grundlage von regionalen Korrekturfaktoren
für die Ortsgröße (hier: 67.000)	Korrekturfaktor 1,00
für das-Bundesland (hier: Hessen)	Korrekturfaktor 1,00
Korrektur	669,80 €/m² BGF * 1,00 * 1,00 = 669,80 €/m² BGF

3 Siehe Nebenrechnung auf Seite 39

Normalherstellungskosten im Basisjahr 2010 (einschließlich Baunebenkosten in Höhe von 17%)	669,80 €/m² BGF	
Wertermittlungsstichtag	27.09.2023	
Baupreisindex am Wertermittlungsstichtag (im Basisjahr = 100)	177,90	
Normalherstellungskosten (einschließlich Baunebenkosten in Höhe von 17%) am Wertermittlungsstichtag	669,80 €/m² BGF * 177,90 / 100 = 1.191,57 €/m² BGF	
Herstellungswert des Gebäudes (einschließlich Baunebenkosten in Höhe von 17%)	372.961,41 €	
Herstellungskosten des Gebäudes am Wertermittlungsstichtag BGF* Normalherstellungskosten	313 m² BGF * 1.191,57 €/m² BGF =	372.961,41 €
Gesamtnutzungsdauer	70 Jahre	
Restnutzungsdauer[4]	18 Jahre	
Wertminderung wegen Alters (Linear) 74,29 % der Herstellungskosten (inkl. Baunebenkosten)		- 277.073,03 €
Gebäudezeitwert		95.888,38 €

4.4.4.1.1. Objektspezifische Grundstücksmerkmale

Sonstige Anlagen[5]	7.500,00 €	
Faktoren der objektspezifischen Marktanpassung		
Summe der objektspezifischen Grundstücksmerkmale (der Gebäudewertermittlung)		7.500,00 €
Vorläufiger Gebäudesachwert inkl. der objektspezifischen Grundstücksmerkmale		103.388,38 €

4 Siehe Nebenrechnung auf Seite 38

5 Siehe Nebenrechnung auf Seite 39

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 1953

Gebäudealter zum Wertermittlungsstichtag 70 Jahre

Modernisierungselemente	**Max. Punkte**	**Punkte**
Dacherneuerung inklusive Verbesserung der Wärmedämmung	4	2
Modernisierung der Fenster und Außentüren	2	1
Modernisierung der Leitungssysteme (Strom, Gas, Wasser, Abwasser)	2	0
Modernisierung der Heizungsanlage	2	1
Wärmedämmung der Außenwände	4	0
Modernisierung von Bädern	2	0
Modernisierung des Innenausbaus, z. B. Decken, Fußböden, Treppen	2	0
Wesentliche Verbesserung der Grundrissgestaltung	2	0
Summe	**20**	**4**

Modernisierungsgrad 2 / kleine Modernisierungen im Rahmen der Instandhaltung

Die wirtschaftliche Restnutzungsdauer wird unter Berücksichtigung des Baujahrs, der Gesamtnutzungsdauer, der Objektkonzeption, der durchgeführten Instandsetzungs- und Modernisierungsmaßnahmen sowie des Besichtigungseindrucks auf 18 Jahre geschätzt.

Fiktives Baujahr 1971

4.4.4.1.2.2. Nebenrechnung NHK 2010 zu Zweifamilienhaus

Kostenkennwerte (in €/m² BGF) für Gebäudetyp freistehende Einfamilienhäuser, Typ 1.11	Standardstufe				
	1	**2**	**3**	**4**	**5**
	655	725	835	1.005	1.260

		Standardstufe				
Bauteil	**Gewicht**	**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	50	50			
Fußböden	5		100			
Sanitäreinrichtungen	9		100			
Heizung	9		100			
Sonstige technische Ausstattung	6		100			

(alle Angaben in %)

Bauteil	**Rechnung**	**Ergebnis**
Außenwände	23 % * 100 % * 655 €/m² BGF	150,65 €/m² BGF
Dach	15 % * 100 % * 725 €/m² BGF	108,75 €/m² BGF
Fenster und Außentüren	11 % * 100 % * 725 €/m² BGF	79,75 €/m² BGF
Innenwände und -türen	11 % * 100 % * 725 €/m² BGF	79,75 €/m² BGF
Deckenkonstruktion und Treppen	11 % * 50 % * 655 €/m² BGF + 11 % * 50 % * 725 €/m² BGF	75,90 €/m² BGF
Fußböden	5 % * 100 % * 725 €/m² BGF	36,25 €/m² BGF
Sanitäreinrichtungen	9 % * 100 % * 725 €/m² BGF	65,25 €/m² BGF
Heizung	9 % * 100 % * 725 €/m² BGF	65,25 €/m² BGF
Sonstige technische Ausstattung	6 % * 100 % * 725 €/m² BGF	43,50 €/m² BGF

Summe	**705,05 €/m² BGF**
Ausstattungsstandard	**1,72**

4.4.4.1.2.3. Nebenrechnung sonstige Anlagen

Bezeichnung	**Wert**
Dachgaube	2.000,00 €
Balkon	500,00 €
Wintergarten	5.000,00 €

Summe 7.500,00 €

4.4.4.2. Berechnung des Gebäudewerts: Garage

pauschale Zeitwertschätzung

Vorläufiger Gebäudesachwert inkl. der objektspezifischen Grundstücksmerkmale 8.000,00 €

4.4.4.3. Außenanlagen

Zusammenstellung der Herstellungskosten aller Gebäude	372.961,41 €		
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 372.961,41 €	18.648,07 €		
Baunebenkosten 0,00 %	0,00 €		
Herstellungskosten der Außenanlagen (inkl. Baunebenkosten)		18.648,07 €	
Gesamtnutzungsdauer	80 Jahre		
Restnutzungsdauer (geschätzt)	23 Jahre		
Wertminderung wegen Alters 71,25 % der Herstellungskosten (inkl. Baunebenkosten)		- 13.286,75 €	
Wert der Außenanlagen insgesamt			5.361,32 €

4.4.4.4. Zusammenfassung der Sachwerte

Summe der Gebäude ohne objektspezifische Grundstücksmerkmale	103.888,38 €
Wert der Außenanlagen	5.361,32 €
Nicht selbstständiger Bodenwertanteil	392.287,50 €
Vorläufiger Sachwert	501.537,20 €

4.4.4.5. 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 10 % 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)	501.537,20 €
Allgemeiner Marktanpassungs-Zu- / Abschlag hier 10 %	50.153,72 €
Marktangepasster Sachwert des bebauten Grundstücks insgesamt	551.690,92 €
Objektspezifische Grundstücksmerkmale der Bodenwertermittlung (selbstständig nutzbare Flächen)	0,00 €
Objektspezifische Grundstücksmerkmale der Bodenwertermittlung (allgemein)	0,00 €
Objektspezifische Grundstücksmerkmale der Sachwertermittlung	7.500,00 €
Vorläufiger marktangepasster Sachwert des Grundstücks	559.190,92 €
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.	- 55.919,09 €
Sachwert	503.271,83 € rd. 500.000 €

5. Zubehör

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

Zubehör wurde bei der Besichtigung nicht vorgefunden.

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. 500.000 € ermittelt.
Der Ertragswert wurde mit rd. 500.000 € ermittelt.

Der Verkehrswert (im Sinne des § 194 Baugesetzbuch)
für das bebaute Grundstück in

65428 Rüsselsheim
Akazienstraße 6

Gemarkung	Rüsselsheim
Flur	9
Flurstück	342

wurde zum Wertermittlungsstichtag 27.09.2023 mit

500.000 €

in Worten: Fünfhunderttausend EURO geschätzt.

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

Zubehör ist nicht vorhanden. Wertbeeinflussende Belastungen bestehen nicht.

Das Wertermittlungsobjekt konnte von mir nur äußerlich 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.

Von der Ingenieurkammer Rheinland-Pfalz
Dipl.-Ing. (FH)
Peter Strokowsky
Sachverständiger
für Vermessungswesen
einschließlich der Bewertung
von bebauten und
unbebauten
Grundstücken
öffentlich bestellt und vereidigt

Mainz, 27.11.2023

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 wohnungswirtschaftliche 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

Ansicht von Osten

Ansicht von Süd-Osten

Ansicht von Süden

Fensterladen mit Unterhaltungsstau

Ansicht von Süden

Ansicht von Süd-Westen

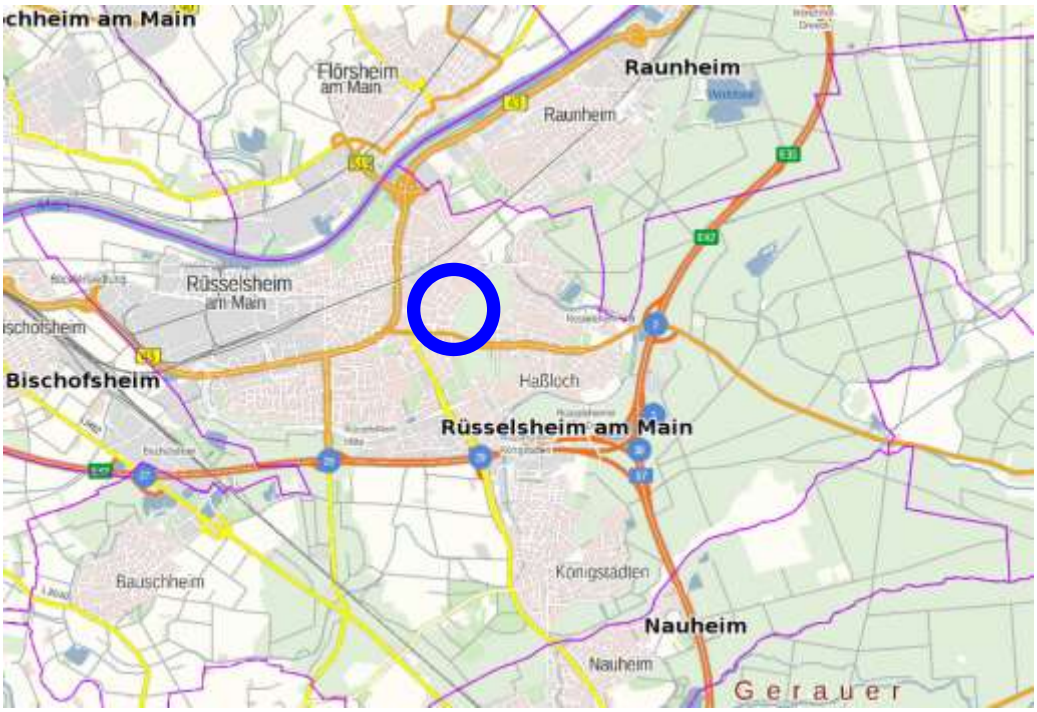
Garage

Garage mit Zufahrt

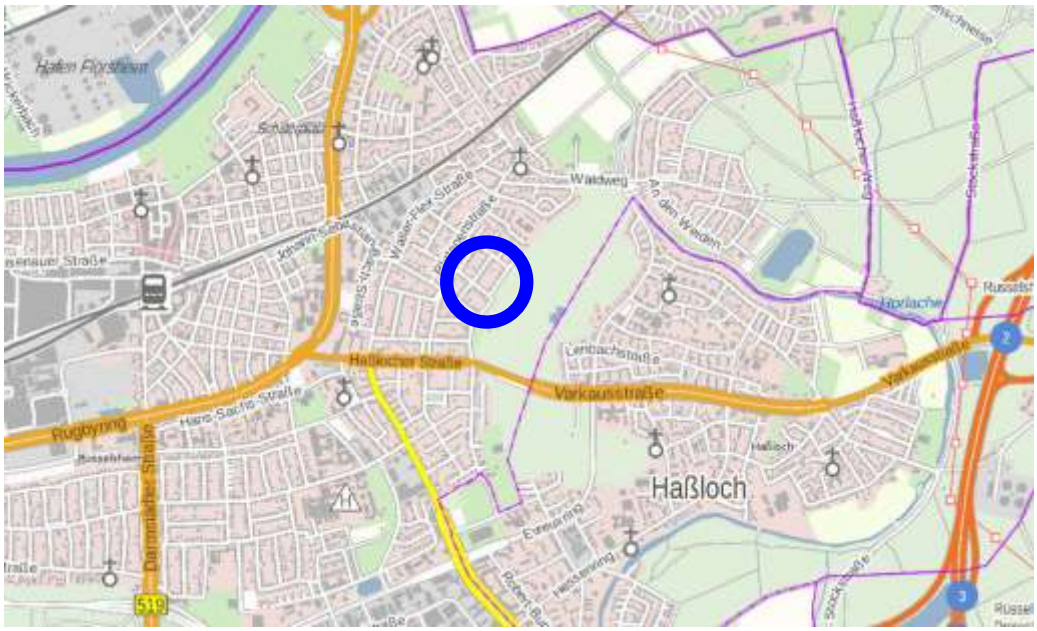
Zufahrt

Vorgarten

9.2. Übersichtskarte



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

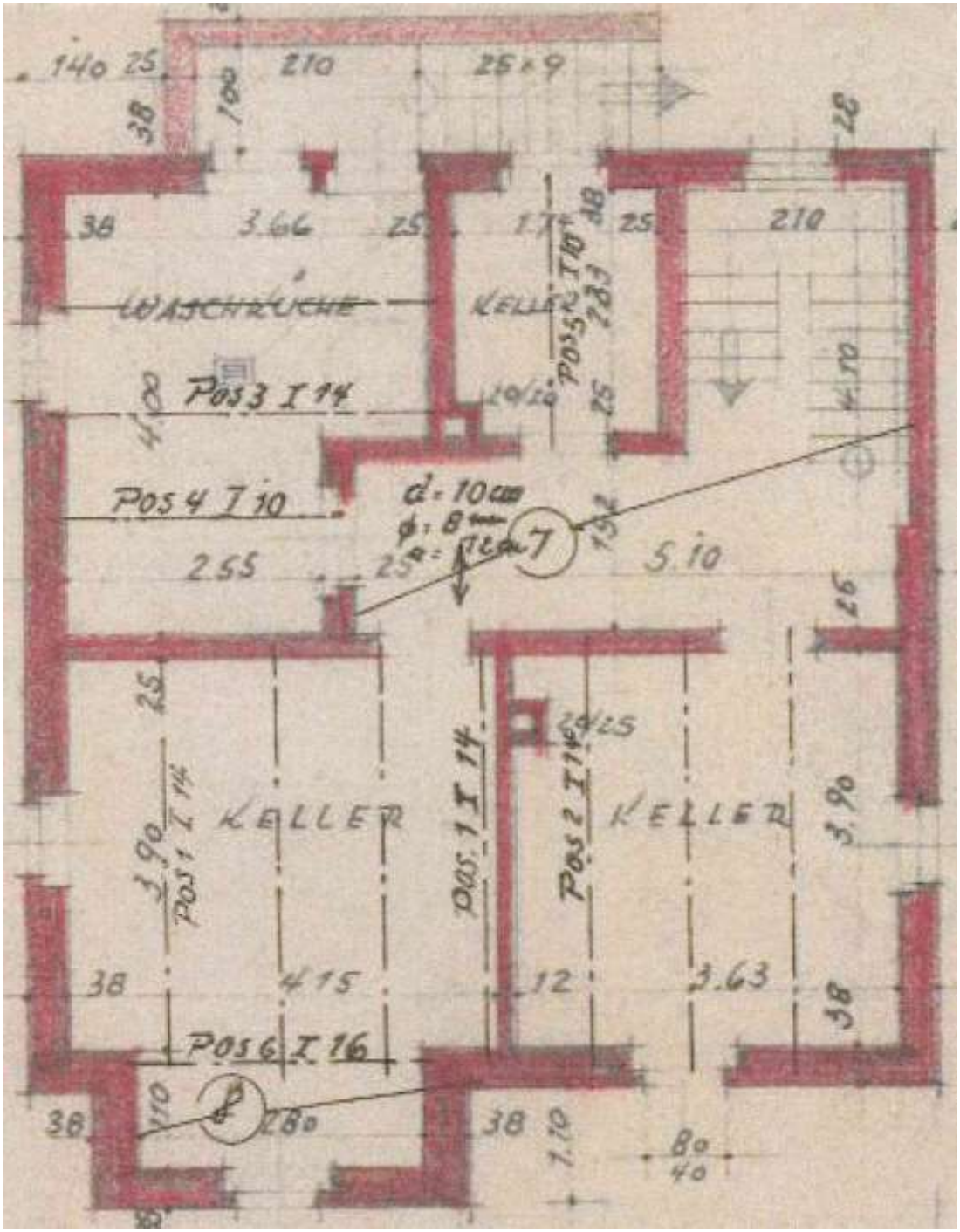


© Hessische Verwaltung für Bodenmanagement und Geoinformation 2023 www.hvbg.hessen.de

9.3. Geschossplänen

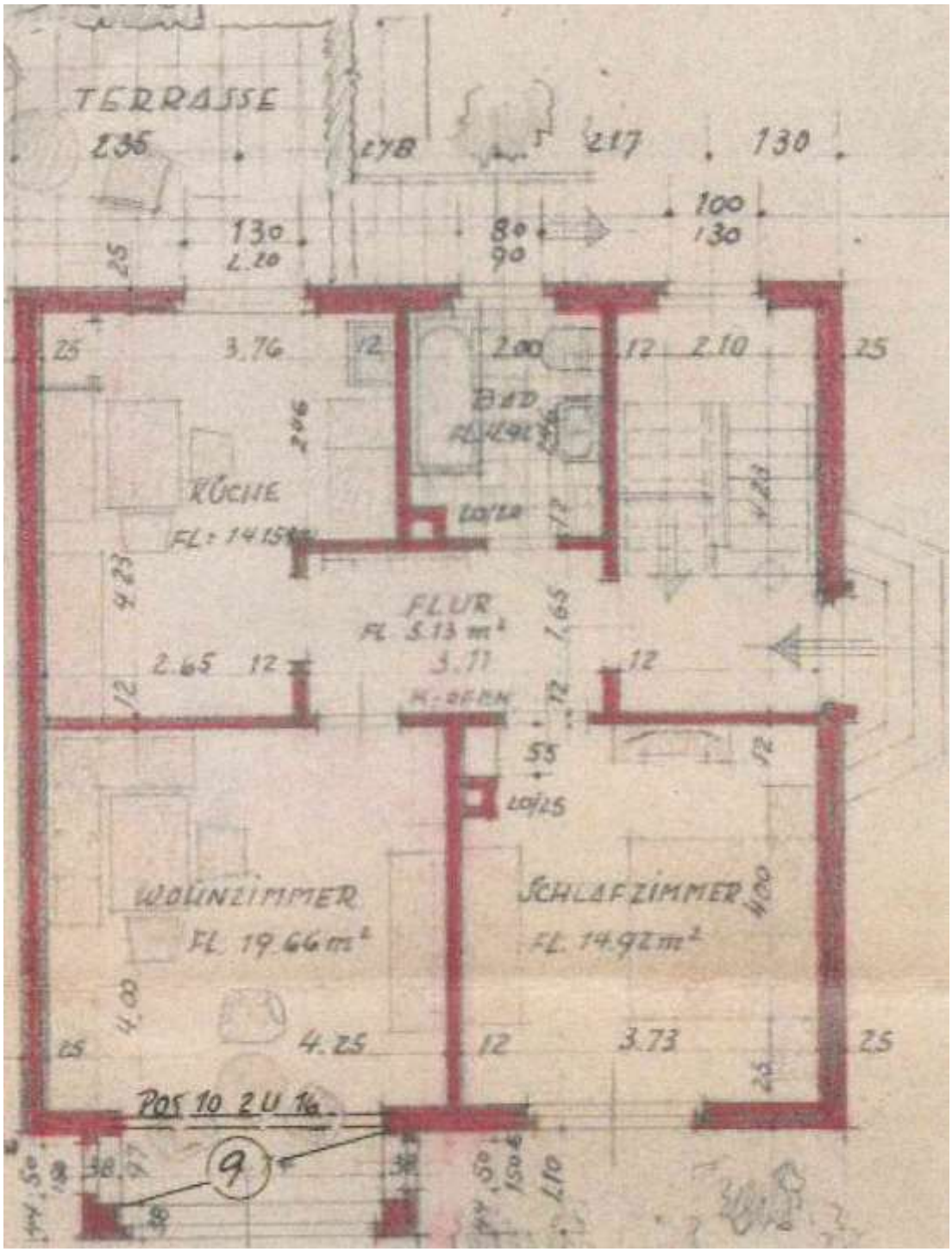
Kellergeschoss

unmaßstäblich



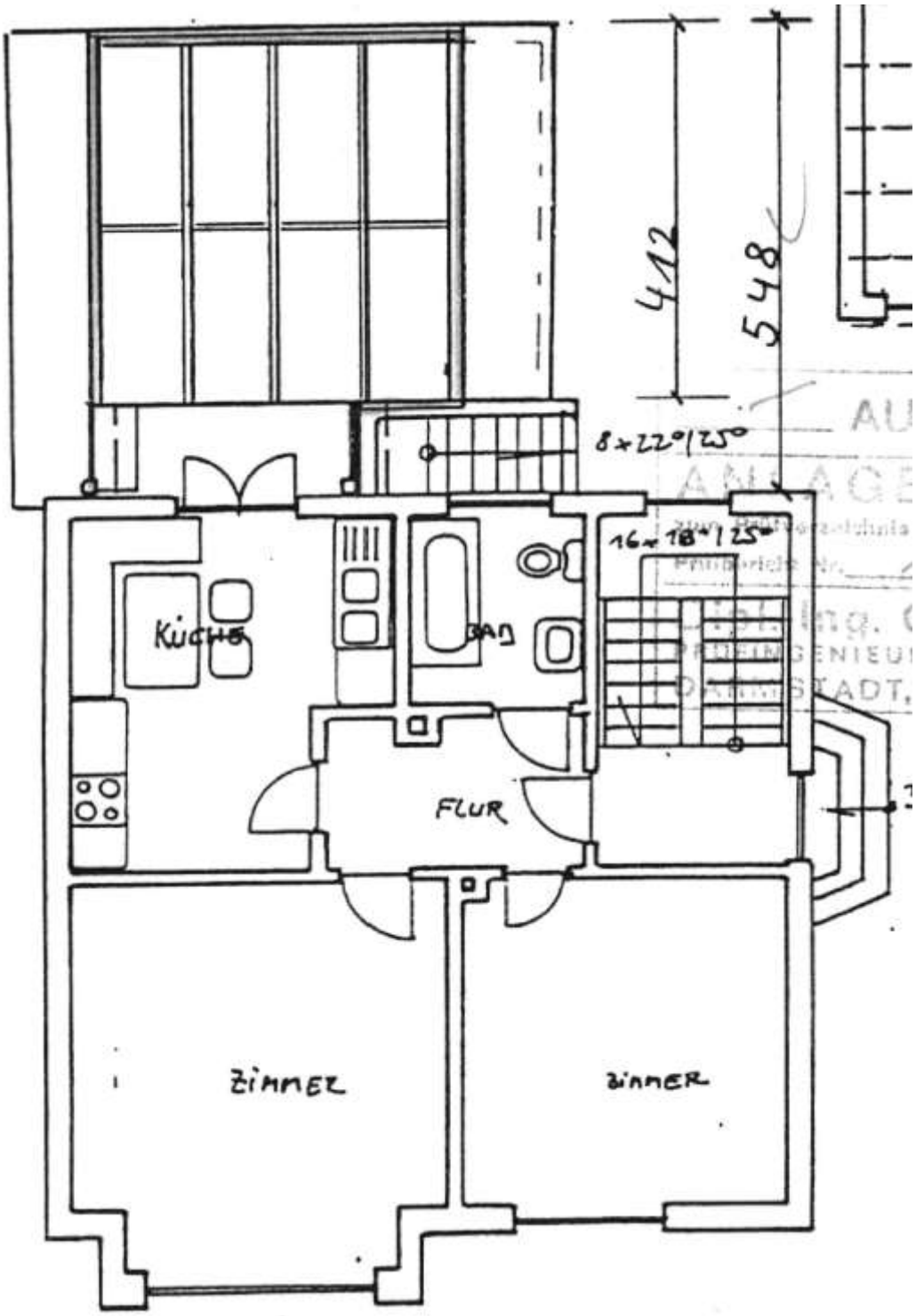
Erdgeschoss

unmaßstäblich



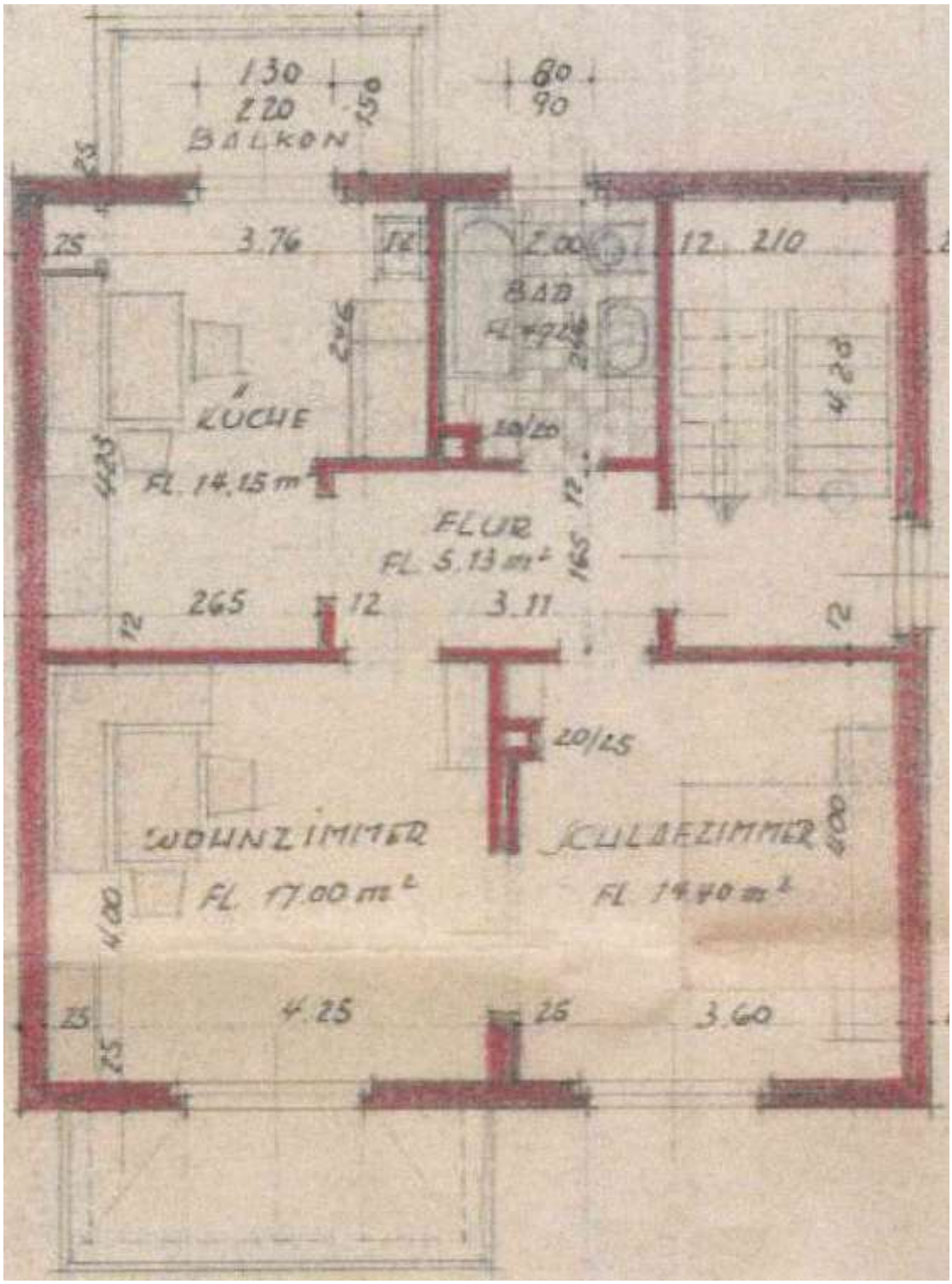
Wintergarten im Erdgeschoss

unmaßstäblich



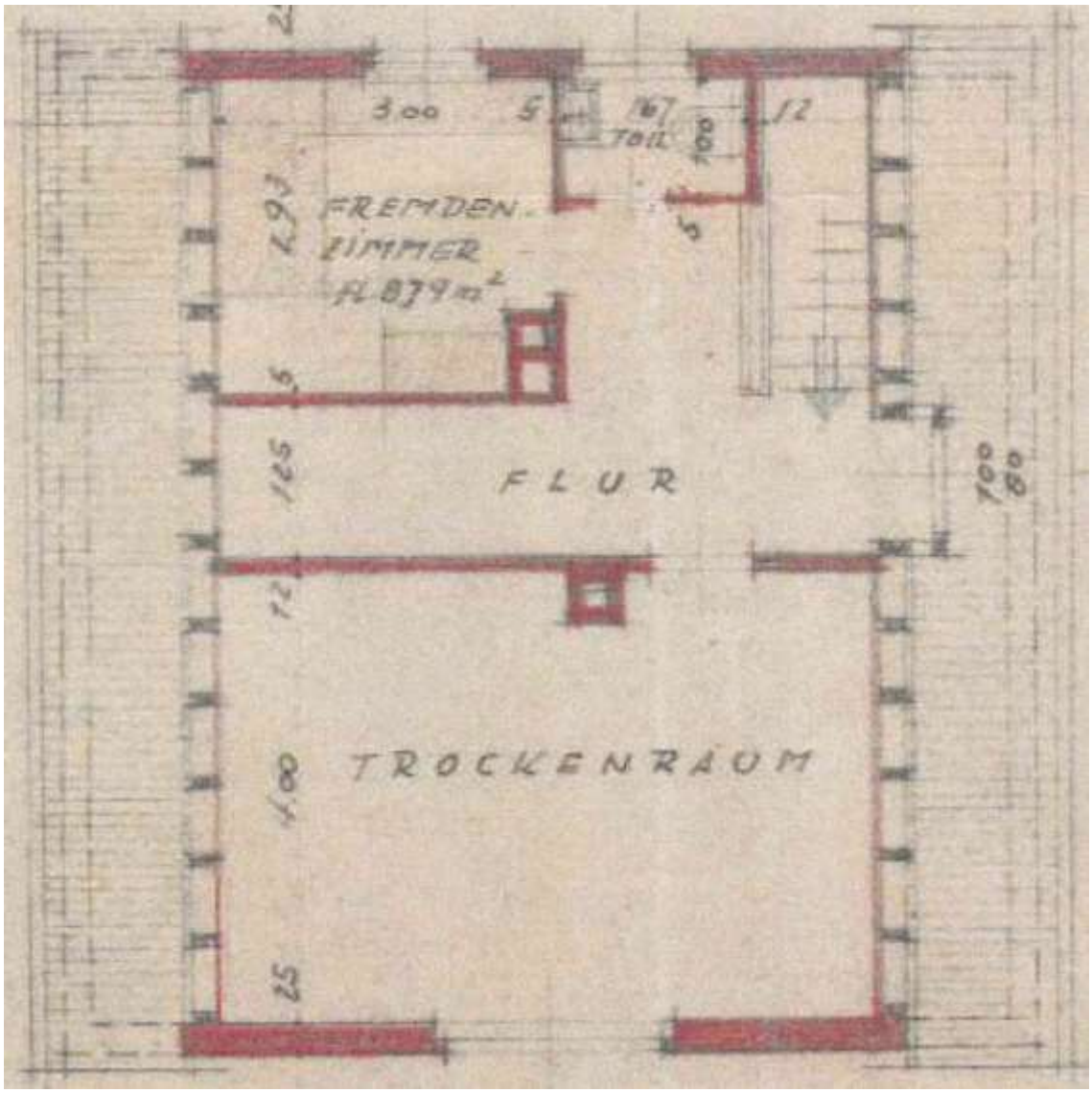
Obergeschoss

unmaßstäblich



Dachgeschoss

unmaßstäblich



9.4. Auszug aus dem Altlastenverzeichnis

Von:	[redacted]
Gesendet:	Freitag, 25. August 2023 11:56
An:	mail@strokowsky.de
Betreff:	WG: 2023-5056 Altlastenanfrage Rüsselsheim, Akazienstraße 4, Gemarkung Rüsselsheim Flur 9, Nr 342
Anlagen:	2023-5056 Beschluss.pdf; 2023-5056 Anfrage Altlasten.pdf

Rüsselsheim, Akazienstraße 4, Gemarkung Rüsselsheim, Flur 9, Nr 342

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.