

Az. 61 K 1/23

Gutachten Nr. W 14/XXIII

Gutachten über den Verkehrswert (Marktwert)
i.S.d. § 194 BauGB für das mit einem ehemals als
Tankstellengebäude genutzte Wohnhaus und zwei
Garagengebäuden bebaute Grundstück in
65201 Wiesbaden-Schierstein, Grorother Straße 1

Stichtag der Wertermittlung: 17. April 2023

Auftraggeber:

Amtsgericht Wiesbaden
Mainzer Straße 124
65189 Wiesbaden

Aufgestellt:

Dipl.-Ing. Thomas Augustini

Fertigstellung:

Walluf, den 15. Juni 2023

Ausfertigung Nr. 1



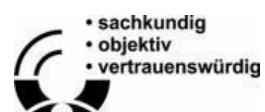
VON DER IHK WIESBADEN
ÖFFENTLICH BESTELLTER
UND VEREIDIGTER
SACHVERSTÄNDIGER FÜR
DIE BEWERTUNG VON
BEBAUTEN UND
UNBEBAUTEN
GRUNDSTÜCKEN

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

ST.-NR. 037 802 600 59

Inhaltsverzeichnis

Zusammenstellung der Ergebnisse des Gutachtens	Seite 5
1 Grundlage des Gutachtens	Seite 7
1.1 Auftrag, Zweck, Stichtag	Seite 7
1.2 Voraussetzung der Wertermittlung	Seite 7
1.3 Besondere Umstände der Wertermittlung	Seite 8
1.4 Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software	Seite 8
1.5 Objektbezogene Unterlagen	Seite 10
1.6 Objektbesichtigung	Seite 10
2 Gegenstand der Wertermittlung	Seite 10
2.1 Grundbuch (nur auszugsweise)	Seite 10
2.2 Öffentlich-rechtliche Gegebenheiten	Seite 11
2.3 Miet-, Pacht- und sonstige Nutzungsverhältnisse	Seite 12
2.4 Sonstige Rechte und Lasten am Grundstück	Seite 12
2.5 Berücksichtigung besonderer rechtlicher Gegebenheiten	Seite 12
2.6 Einheitswert, Gebäudeversicherung, frühere Wertermittlungen	Seite 12
3 Beschreibung des Grundstücks ohne bauliche Anlagen	Seite 13
3.1 Lagemerkmale	Seite 13
3.2 Beschaffenheitsmerkmale	Seite 15
3.3 Bodenbeschaffenheit	Seite 16
3.4 Baurechtlicher Zustand und planungsrechtliche Gegebenheiten (nur auszugsweise)	Seite 17
4 Beschreibung der baulichen Anlagen	Seite 19
4.1 Wohnhaus Grorother Straße 1, Flurstück 89/16	Seite 19
4.1.1 Art, Baujahr, Nutzung	Seite 19
4.1.2 Bauzahlen	Seite 20
4.1.3 Rohbau und Fassade	Seite 20
4.1.4 Ausbau	Seite 21
4.1.5 Grundrissgestaltung	Seite 22
4.1.6 Belichtungs- und Belüftungsverhältnisse	Seite 22
4.1.7 Besondere Bauteile	Seite 22
4.1.8 Besondere Betriebseinrichtungen	Seite 22
4.1.9 Baulicher Zustand	Seite 22
4.2 Nebengebäude	Seite 22
4.3 Energetische Eigenschaften	Seite 23
4.4 PKW-Stellplätze/ Garage	Seite 23
4.5 Außenanlagen einschließlich sonstiger Anlagen	Seite 23
4.6 Gesamtbeurteilung	Seite 23
5 Verfahrenswahl mit Begründung	Seite 24

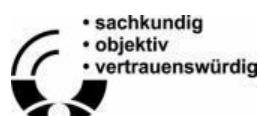


von der IKW WIESBADEN
 ÖFFENTLICH BESTELLTER
 UND VEREIDIGTER
 SACHVERSTÄNDIGER FÜR
 DIE BEWERTUNG VON
 BEBAUTEN UND
 UNBEBAUTEN
 GRUNDSTÜCKEN

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

ST.-NR. 037 802 600 59

6	Ermittlung des Bodenwertes	Seite 25
6.1	Bodenrichtwert	Seite 25
6.1.1	Abweichungen vom Bodenrichtwert	Seite 25
6.1.2	Grundstück Gemarkung Schierstein Flur 22 Flurstück 89/15	
	Grundstück Gemarkung Schierstein Flur 22 Flurstück 89/16 Seite 26	
6.1.3	Grundstück Gemarkung Schierstein Flur 22 Flurstück 89/15 Seite 26	
6.1.4	Grundstück Gemarkung Schierstein Flur 22 Flurstück 89/16 Seite 26	
6.2	Ermittlung des Bodenwertes nach dem Vergleichswert	Seite 27
6.2.1	Auswahlkriterien	Seite 27
6.2.2	Vergleichspreise unbebauter Grundstücke	Seite 28
6.2.3	Ermittlungsgrundlagen	Seite 29
6.2.4	Grundstück Gemarkung Schierstein Flur 22 Flurstück 89/15	
	Grundstück Gemarkung Schierstein Flur 22 Flurstück 89/16 Seite 30	
6.2.5	Grundstück Gemarkung Schierstein Flur 22 Flurstück 89/15 Seite 30	
6.2.6	Grundstück Gemarkung Schierstein Flur 22 Flurstück 89/16 Seite 31	
7	Ermittlung des Sachwertes	Seite 31
7.1	Herstellungskosten	Seite 31
7.2	Alter, Gesamt- und Restnutzungsdauer, Altersminderung	Seite 32
7.3	Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	Seite 34
7.4	Sachwertfaktor	Seite 36
7.5	Sachwertermittlung	Seite 37
8	Ermittlung des Ertragswertes	Seite 42
8.1	Rohertrag	Seite 43
8.2	Bewirtschaftungskosten	Seite 44
8.3	Jahresreinertrag	Seite 44
8.4	Vorläufiger Ertragswert der baulichen Anlage	Seite 45
8.5	Vorläufiger Ertragswert	Seite 45
8.6	Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	Seite 45
8.7	Ertragswert	Seite 46
9	Ermittlung des Sachwertes Grundstück Grorother Str. 1, Gemarkung Schierstein Flur 22 Flurstück 89/15	Seite 46
9.1	Bodenwert Grundstück	
	Gemarkung Schierstein Flur 22 Flurstück 89/15	Seite 46
9.1.1	Überbau Flurstück 89/16	Seite 46
9.2	Ermittlung des Sachwertes	Seite 47
9.2.1	Herstellungskosten	Seite 47
9.2.2	Restnutzungsdauer und Wertminderung wegen Alters	Seite 47
9.2.3	Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	Seite 47
9.2.4	Sachwertfaktor	Seite 47
9.2.5	Sachwertermittlung	Seite 48

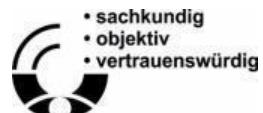


10	Ermittlung des Sachwertes Grundstück Grorother Str. 1, Gemarkung Schierstein Flur 22 Flurstück 89/16	Seite 49
10.1	Bodenwert Grundstück Gemarkung Schierstein Flur 22 Flurstück 89/16	Seite 49
10.1.1	Wertminderung des Bodenwertes aufgrund des Überbaus durch das Nachbargrundstück Gemarkung Schierstein Flur 22 Flurstück 89/15	Seite 49
10.2	Ermittlung des Sachwertes	Seite 50
10.2.1	Herstellungskosten	Seite 50
10.2.2	Restnutzungsdauer und Wertminderung wegen Alters	Seite 50
10.2.3	Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	Seite 50
10.2.4	Sachwertfaktor	Seite 50
10.2.5	Sachwertermittlung	Seite 51
11	Verfahrensergebnisse und Verkehrswert	Seite 52
11.1	Grundstück Gemarkung Schierstein Flur 22 Flurstück 89/15 Grundstück Gemarkung Schierstein Flur 22 Flurstück 89/16	Seite 52
11.1.1	Berücksichtigung der Marktlage	Seite 53
11.1.2	Verkehrswert	Seite 53
11.2	Grundstück Gemarkung Schierstein Flur 22 Flurstück 89/15	Seite 54
11.2.1	Verkehrswert	Seite 54
11.3	Grundstück Gemarkung Schierstein Flur 22 Flurstück 89/16	Seite 55
11.3.1	Verkehrswert	Seite 55

Anlage 1 bis 5 Seite 57 - 71



DIPL.-ING
THOMAS
AUGUSTINI
CHARTERED SURVEYOR



von der IHK Wiesbaden
öffentliche bestellter
und vereidigter
Sachverständiger für
die Bewertung von
bebauten und
unbebauten
Grundstücken

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

ST.-NR. 037 802 600 59

Zusammenstellung der Ergebnisse des Verkehrswertgutachtens

Objekt I:

Grundstücke Gemarkung Schierstein Flur 22
 Flurstück 89/15 und 89/16 als wirtschaftliche Einheit

Mit einem ehemals als Tankstellengebäude genutztes
 Wohnhaus und Garagengebäuden
 bebautes Grundstück
 Grorother Straße 1
 65201 Wiesbaden-Schierstein

Wertermittlungsstichtag: 17. April 2023

Verkehrswert (Marktwert)

i.S.d. § 194 BauGB: **120.000,00 €**

Art der Nutzung: Wohnnutzung

Anzahl der Räume:

Kellergeschoss: Unter dem „Altbau“ 3 Kellerräume und unter dem „Anbau“ Keller als Heizungskeller genutzt.

Erdgeschoss: „Altbau“ mit 5 Räume und WC „Anbau“ mit 4 Räumen und 3 Sanitärräumen Flur und Treppenhaus

Obergeschoss: 8 Räume, 4 Sanitärräume, Flur und Treppenhaus

Dachgeschoss: Nicht ausgebaut.

Wohnhaus Wohnfläche:

Erdgeschoss: ca. 194,66 m²

Obergeschoss: ca. 200,08 m²

Wohnfläche gesamt ca. 394,74 m²

Grundstücksgröße:

(1.371 m² + 632 m² =) 2.003 m²

Erschließungszustand:

erschlossen

Bodenwert:

140.210,00 €

Baujahr:

ca. 1939

Restnutzungsdauer:

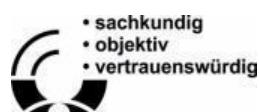
36 Jahre (fiktiv nach Modernisierung)

Sachwert:

120.000,00 €

Ertragswert:

118.000,00 €



von der IHK WIESBADEN
 öffentlich bestellter
 und vereidigter
 Sachverständiger für
 die Bewertung von
 bebauten und
 unbebauten
 Grundstücken

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

ST.-NR. 037 802 600 59

Objekt II: Grundstück Gemarkung Schierstein Flur 22
 Flurstück 89/15
 Mit einem ehemals als Tankstellengebäude genutztes
 Wohnhaus und zwei Garagengebäuden
 bebautes Grundstück
 Grorother Straße 1
 65201 Wiesbaden-Schierstein

Wertermittlungsstichtag: 17. April 2023

Verkehrswert (Marktwert)
 i.S.d. § 194 BauGB: **63.000,00 €**

Objekt II: Grundstück Gemarkung Schierstein Flur 22
 Flurstück 89/16
 Mit einem Garagengebäude
 bebautes Grundstück
 Grorother Straße 1
 65201 Wiesbaden-Schierstein

Wertermittlungsstichtag: 17. April 2023

Verkehrswert (Marktwert)
 i.S.d. § 194 BauGB: **53.000,00 €**



von der IHK WIESBADEN
 öffentlich bestellter
 und vereidigter
 Sachverständiger für
 die Bewertung von
 bebauten und
 unbebauten
 Grundstücken

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

ST.-NR. 037 802 600 59

1 Grundlagen dieses Gutachtens

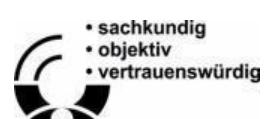
1.1 Auftrag, Zweck, Stichtag

- 1.1.1 Das Amtsgericht Wiesbaden beauftragte mich mit Schreiben vom 02.03.2023, welches mir zusammen mit dem Beschluss Aktenzeichen 61 K 1/23 vom 03.02.2023 am 08.03.2023 zuging, zur Erstellung des vorliegenden schriftlichen Gutachtens.
- 1.1.2 Art, Umfang und Inhalt des Auftrages sind festgelegt in dem Schreiben des Amtsgerichts Wiesbaden vom 02.03.2023.
- 1.1.3 Es ist der Verkehrswert zu ermitteln im Sinne von § 194 BauGB.

1.1.4 Der Qualitätsstichtag und der Wertermittlungsstichtag, auf den sich die Wertermittlung bezieht, ist der Tag der Ortsbesichtigung, der **17. April 2023**.

1.2 Voraussetzung der Wertermittlung

- 1.2.1 Alle Feststellungen in diesem Gutachten zur Beschaffenheit und zu den tatsächlichen Eigenschaften der baulichen Anlagen und des Grund und Bodens erfolgen ausschließlich aufgrund auftraggeberseits vorgelegter Unterlagen, eigener Ermittlungen und aufgrund der Ortsbesichtigung.
- 1.2.2 Im Rahmen der Ortsbesichtigung wurden, soweit möglich, die Wohn- und Nutzflächen durch ein örtliches Aufmaß ermittelt. Es wurden keine weiteren Maßprüfungen, keine Baustoffprüfungen, Bauteilprüfungen, Bodenuntersuchungen und keine Funktionsprüfungen gebäudetechnischer oder sonstiger Anlagen ausgeführt. Alle Feststellungen des Gutachters bei der Ortsbesichtigung erfolgten nur durch Augenscheinnahme (rein visuelle Untersuchung).
- 1.2.3 Zerstörende Untersuchungen wurden nicht ausgeführt, weshalb Angaben über nicht sichtbare Bauteile und Baustoffe auf erhaltene Auskünfte, auf vorgelegte Unterlagen oder auf Vermutungen beruhen.
- 1.2.4 Eine fachliche Untersuchung etwaiger Baumängel oder Bauschäden erfolgte nicht. Es wird unterstellt, dass keine Baustoffe, keine Bauteile und keine Eigenschaften des Grund und Bodens vorhanden sind, welche eine nachhaltige Gebrauchstauglichkeit (einschließlich einer evtl. Beeinträchtigung der Gesundheit von Bewohnern oder Nutzern) gefährden.
- 1.2.5 Eine Prüfung der Einhaltung öffentlich-rechtlicher Bestimmungen (einschließlich Genehmigungen, Abnahmen, Auflagen und dergleichen) oder evtl. privatrechtlicher Bestimmungen zu Bestand und Nutzung des Grund und Bodens und der baulichen Anlagen erfolgte nicht.
- 1.2.6 Es wird zum Wertermittlungsstichtag unterstellt, dass sämtliche öffentlich-rechtlichen Abgaben, Beiträge und Gebühren usw., die möglicherweise wertbeeinflussend sein könnten, erhoben und bezahlt sind.



von der IHK WIESBADEN
 ÖFFENTLICH BESTELLTER
 UND VEREIDIGTER
 SACHVERSTÄNDIGER FÜR
 DIE BEWERTUNG VON
 BEBAUTEN UND
 UNBEBAUTEN
 GRUNDSTÜCKEN

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

ST.-NR. 037 802 600 59

1.3 Besondere Umstände dieser Wertermittlung

- 1.3.1 Die Bauantragsunterlagen, Gebäudepläne, Wohn- und Nutzflächenberechnungen wurden den bei dem Bauamt der Stadt Wiesbaden vorliegenden Bauakten entnommen. Die Grundakte wurde beim Amtsgericht Wiesbaden eingesehen.
- Die für die Wertermittlung erforderlichen Bauzahlen wurden sowohl durch ein örtliches Aufmaß als auch anhand der vorliegenden Grundrisse ermittelt. Aufgrund der erschwerten Zugänglichkeit der Gebäude und Räume können sich im Vergleich zu dem Bestand Abweichungen in den ermittelten Wohn- und Nutzflächen sowie der in dem vorliegenden Gutachten in Ansatz gebrachten Brutto-Grundfläche ergeben.
- 1.3.2 In dem Wohnhaus waren zum Besichtigungszeitpunkt keine wertrelevanten Einrichtungen vorhanden. In der Wertermittlung werden keine Einrichtungsgegenstände berücksichtigt.
- 1.3.3 Angaben zu Personen und Beteiligten werden auftragsgemäß anonymisiert.

1.4 Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software

1.4.1 Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung

– in der zum Zeitpunkt der Gutachtenerstellung gültigen Fassung –

BauGB:

Baugesetzbuch

ImmoWertV:

Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Immobilien und der für die Wertermittlung erforderlichen Daten
(Immobilienwertermittlungsverordnung – ImmoWertV 21)

BauNVO:

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke
(Baunutzungsverordnung – BauNVO)

BGB:

Bürgerliches Gesetzbuch

WEG:

Gesetz über das Wohnungseigentum und das Dauerwohnrecht
(Wohnungseigentumsgesetz – WEG)

ErbbauRG:

Gesetz über das Erbbaurecht

ZVG:

Gesetz über die Zwangsversteigerung und die Zwangsverwaltung

WoFIV:

Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche (Wohnflächenverordnung – WoFIV)

WMR:

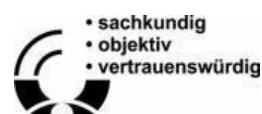
Richtlinie zur wohnwertabhängigen Wohnflächenberechnung und Mietwertermittlung (Wohnflächen- und Mietwertrichtlinie – WMR)

DIN 283:

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

II. BV:

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



von der IHK WIESBADEN
ÖFFENTLICH BESTELLTER
UND VEREIDIGTER
SACHVERÄNDIGER FÜR
DIE BEWERTUNG VON
BEBAUTEN UND
UNBEBAUTEN
GRUNDSTÜCKEN

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

ST.-NR. 037 802 600 59

BetrKV:

Verordnung über die Aufstellung von Betriebskosten

WoFG:

Gesetz über die soziale Wohnraumförderung

WoBindG:

Gesetz zur Sicherung der Zweckbestimmung von Sozialwohnungen

MHG:

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

PfandBG:

Pfandbriefgesetz

BelWertV:

Verordnung über die Ermittlung der Beleihungswerte von Grundstücken nach § 16 Abs. 1 und 2 des Pfandbriefgesetzes

(Beleihungswertermittlungsverordnung – BelWertV)

KWG:

Gesetz über das Kreditwesen

GEG:

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

EnEV:

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

BewG:

Bewertungsgesetz

ErbStG:

Erbschaftsteuer- und Schenkungsteuergesetz

ErbStR:

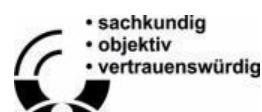
Erbschaftsteuer-Richtlinien

1.4.2 Verwendete Wertermittlungsliteratur

- [1] Immobilienmarktbericht 2023 des Gutachterausschusses.
- [2] W. Kleiber: Verkehrswertermittlung von Grundstücken, 9., neu bearbeitete Auflage 2022.
- [3] Schmitz/Krings/Dahlhaus/Meisel: Baukosten 2018, Instandsetzung / Sanierung / Modernisierung / Umnutzung, Verlag für Wirtschaft und Verwaltung Hubert Wingen, Essen 2018.

1.4.3 Software

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



von der IHK WIESBADEN
 ÖFFENTLICH BESTELLTER
 UND VEREIDIGTER
 SACHVERÄNDIGER FÜR
 DIE BEWERTUNG VON
 BEBAUTEN UND
 UNBEBAUTEN
 GRUNDSTÜCKEN

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

ST.-NR. 037 802 600 59

1.5 Objektbezogene Unterlagen

Von der Auftraggeberin erhielt ich folgende Unterlage:

1.5.1 Ablichtung des Grundbuchs von Schierstein, Blatt 4469 und des Grundbuchs von Schierstein, Blatt 5631.

Mit Vollmacht der Auftraggeberin beschaffte ich nachfolgende Unterlagen:

1.5.2 Auszug aus der Liegenschaftskarte.

1.5.3 Die Planunterlagen, mit sämtlichen planungsrechtlichen Gegebenheiten, wurden den beim Bauamt der Stadt Wiesbaden eingesehenen Bauantragsunterlagen entnommen.

1.5.4 Auskunft aus dem Baulistenverzeichnis und Altlastenverzeichnis der Stadt Wiesbaden.

1.5.5 Einsicht in die Grundakte.

1.6 Objektbesichtigung

Die erforderliche Objektbesichtigung fand am Montag, den 17. April 2023 in der Zeit von 10:00 Uhr bis 12:00 Uhr statt. An der Besichtigung haben teilgenommen:

- Der Eigentümer
- Der Sachverständige

Die Gläubigerin wurde ebenfalls schriftlich über den Besichtigungstermin informiert. Ein Vertreter der Gläubigerin ist zu dem Besichtigungstermin nicht erschienen.

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

2 Gegenstand der Wertermittlung

Es werden nachfolgend insbesondere die rechtlichen Gegebenheiten des Bewertungsobjektes beschrieben, jedoch ohne die planungsrechtlichen Gegebenheiten, die unter Nr. 3.4 dieses Gutachtens erläutert werden.

Die genaue Beschreibung des Grundstücks und der baulichen Anlagen erfolgt unter Nr. 3 und Nr. 4 dieses Gutachtens.

2.1 Grundbuch (nur auszugsweise)

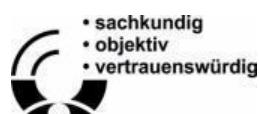
2.1.1 Amtsgericht Wiesbaden
 Grundbuch von Schierstein
 Blatt 4469

Bestandsverzeichnis:

lfd. Nr. 1: Gemarkung Schierstein, Flur 22 Flurstück 89/15
 Gebäude- und Freifläche, Erholung,
 Grorotherstraße 1
 Größe 13 a 71 m²

Eintragungen in Abt. I des Grundbuchs:

Aus Datenschutzgründen keine Angaben



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

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

ST.-NR. 037 802 600 59

Eintragungen in Abt. II des Grundbuchs:

- lfd.-Nr. 2: Grunddienstbarkeit – Übergangs-, Überfahrts- und Leitungsrecht – für jeweiligen Eigentümer von Grundstück Schierstein Blatt 5883 Bestandsverzeichnis Nr. 1, 2 (Flur 22 Flurstück 89/13 und 89/14);
- lfd.-Nr. 8: Es ist eine Veräußerungsverbot gemäß § 136 BGB abgeordnet; Gleichrang mit Abt. III Nr. 2;
- lfd.-Nr. 4: Die Zwangsversteigerung ist angeordnet (Amtsgericht Wiesbaden Abt. 61 K 1/23);

2.1.2 Amtsgericht Wiesbaden
 Grundbuch von Schierstein
 Blatt 5631

Bestandsverzeichnis:

- lfd. Nr. 1: Gemarkung Schierstein, Flur 22 Flurstück 89/16
 Gebäude- und Freifläche, Erholung,
 Grorotherstraße 1
 Größe 6 a 32 m²

Eintragungen in Abt. I des Grundbuchs:

Aus Datenschutzgründen keine Angaben

Eintragungen in Abt. II des Grundbuchs:

- lfd.-Nr. 2: Grunddienstbarkeit – Übergangs-, Überfahrts- und Leitungsrecht – für jeweiligen Eigentümer von Grundstück Schierstein Blatt 5883 Bestandsverzeichnis Nr. 1, 2 (Flur 22 Flurstück 89/13 und 89/14);
- lfd.-Nr. 8: Es ist eine Veräußerungsverbot gemäß § 136 BGB abgeordnet; Gleichrang mit Abt. III Nr. 2;
- lfd.-Nr. 4: Die Zwangsversteigerung ist angeordnet (Amtsgericht Wiesbaden Abt. 61 K 1/23);

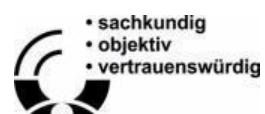
Anmerkung: Schuldverhältnisse, die ggf. in Abteilung III des Grundbuchs verzeichnet sein können, werden in diesem Gutachten nicht berücksichtigt. Es wird davon ausgegangen, dass ggf. valutierende Schulden gelöscht werden.

2.2 Öffentlich-rechtliche Gegebenheiten

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

Baulasten: Der Inhalt des Baulastenverzeichnisses der Landeshauptstadt Wiesbaden wurde erfragt. Zum Wertermittlungsstichtag enthielt das Baulastenverzeichnis zu Lasten und zu Gunsten des Grundstücks Flurstück 89/15 und des Grundstücks Flurstück 89/16 keine Baulasten.

Denkmalschutz: Entsprechend der Arbeitsliste des Landesamtes für Denkmalpflege Hessen bestehen keine Auflagen des Denkmalschutzes.



von der IHK WIESBADEN
 ÖFFENTLICH BESTELLTER
 UND VEREIDIGTER
 SACHVERSTÄNDIGER FÜR
 DIE BEWERTUNG VON
 BEBAUTEN UND
 UNBEBAUTEN
 GRUNDSTÜCKEN

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

ST.-NR. 037 802 600 59

2.3 Miet-, Pacht- und sonstige Nutzungsverhältnisse

Das Wohnhaus und die Garagen wurden zum Wertermittlungsstichtag von dem Eigentümer genutzt.

Die Außenanlagen sind auf einer Fläche von ca. 400 m² als Stellplätze bis zum 31.08.2026 zu einem monatlichen Mietpreis von 1.100 € vermietet. Der Mieter hat eine Option auf Verlängerung des Mietvertrages von 5 Jahren. Die über die Restlaufzeit des Mietvertrages erzielbare Miete wird auf den Bewertungsstichtag abgezinst und als besonderes objektspezifisches Grundstücksmerkmal in dem vorliegenden Gutachten berücksichtigt.

Es gibt keine weiteren Informationen über Miet-, Pacht- und sonstige Nutzungsverhältnisse.

2.4 Sonstige Rechte und Lasten am Grundstück

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

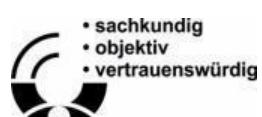
2.5 Berücksichtigung besonderer rechtlicher Gegebenheiten

In Abteilung II des Grundbuchs von Schierstein Blatt 5631 ist ein Übergangs-, Überfahrts- und Leitungsrecht für den jeweiligen Eigentümer von Grundstück Schierstein Blatt 5883 Bestandsverzeichnis Nr. 1, 2 (Flur 22 Flurstück 89/13 und 89/14) vermerkt.

Unter Berücksichtigung der vorhandenen Bebauung und der nicht eindeutig in einem Lageplan vorgegebenen Lage der Leitungen und den Bereich des Übergangs- und Überfahrtsrechts ergeben sich keine wesentlichen wertbeeinflussenden Beeinträchtigungen des Bewertungsgrundstücks Flurstück 89/16.

2.6 Einheitswert, Gebäudeversicherung, frühere Wertermittlung

Es standen keine Angaben zum Versicherungswert der Brandversicherung und zum Einheitswert zur Verfügung. Es gibt keine Informationen über bereits ausgearbeitete Wertermittlungen zu dem Grundstück.



von der IHK WIESBADEN
 öffentlich bestellter
 und vereidigter
 Sachverständiger für
 die Bewertung von
 bebauteN und
 unbebauteN
 Grundstücken

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

ST.-NR. 037 802 600 59

3 Beschreibung des Grundstücks ohne bauliche Anlagen

3.1 Lagemarkmale

Gebietslage

Land Hessen

(Einwohner zum 31.12.2021 = rd. 6.295.000)

Stadt Wiesbaden

(Einwohner zum 31.12.2022 = ca. 295.900)

Stadtteil Schierstein ca. 10.890 Einwohner

Makrolage

Die hessische Landeshauptstadt Wiesbaden liegt im Regierungsbezirk Darmstadt. Die Großstadt beherbergt rd. 295.900 Einwohner (Stand: 31.12.2022), ist Teil der Metropolregion Frankfurt/Rhein-Main und übernimmt innerhalb der Planungsregion Südhessen die Funktion eines Oberzentrums.

Das Statistische Bundesamt gibt zum Stichtag für Wiesbaden insgesamt ca. 109.000 sozialversicherungspflichtig Beschäftigte am Wohnort bzw. rd. 135.000 sozialversicherungspflichtig Beschäftigte am Arbeitsort bei einem positiven Pendlersaldo von 26.637 Personen an. Zum vorgenannten Stichtag wurden 8.240 ortsansässige Betriebe erfasst. Die Wirtschaftsstruktur von Wiesbaden wird dabei maßgeblich vom Branchencluster Dienstleistung & Handwerk sowie von den Behörden der hessischen Landesregierung und der Versicherungswirtschaft geprägt.

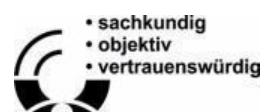
Die Arbeitslosenquote beträgt nach der Bundesagentur für Arbeit in Wiesbaden derzeit 7,3 % (zum Vergleich: Hessen: 4,8 % und Deutschland: 5,4 %, Stand: Januar 2022). Die statistischen Ämter des Bundes und der Länder veröffentlichten im Jahr 2021 einen Kaufkraftindex von 111,2 Punkten für Wiesbaden, welcher nahezu auf dem bundesweiten Durchschnittsniveau von 100 Punkten liegt. Aufgrund der vorgenannten Faktoren wird die Makrolage insgesamt als gut beurteilt.

Mikrolage

Das Bewertungsobjekt befindet sich im Außenbereich des Stadtteils 'Schierstein', ca. 10 km südwestlich des Stadtzentrums von Wiesbaden. In unmittelbarer Nachbarschaft wurde außer einem Einfamilienhaus keine Bebauung vollzogen. Der Objektstandort ist aufgrund der Lage an zwei Hauptverkehrs- und Durchgangsstraßen, der Grorother Straße und der Söhnleinstraße, von vergleichsweise hohen Lärmimmissionen geprägt, was unter Berücksichtigung der vorliegenden Objektart einen negativen Standortfaktor darstellt.

Als Landeshauptstadt profitiert Wiesbaden von einer guten Versorgungsinfrastruktur. In einem Umkreis von ca. 2 km um das Bewertungsobjekt sind neben einigen Lebensmittelmarkten auch Restaurants vorhanden. Der periodische Bedarf kann somit in der weiteren Umgebung gedeckt werden. Weiterhin verfügt Wiesbaden über alle gängigen Schularten und neben der vollständigen Deckung des aperiodischen Bedarfs ist auch die ärztliche Primärversorgung vor Ort gegeben.

Bedingt durch Lage im Außenbereich der Stadt Wiesbaden und der Nähe zum Rhein existieren ausreichende Naherholungsmöglichkeiten im Umfeld der Immobilie.



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

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

ST.-NR. 037 802 600 59

Die Parkplatzsituation im öffentlichen Straßenraum ist trotz der Lage an einer Durchgangsstraße aufgrund des insgesamt peripher geprägten Umfelds entspannt. Das Bewertungsobjekt verfügt über zugehörige Stellplätze in der Außenanlage.

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

Demografische Entwicklung

Wiesbaden wird laut dem Wirtschaftsförderungsinstitut Hessen bis zum Jahr 2030 ein deutliches Bevölkerungswachstum in Höhe von 6,0 % im Vergleich zum Indexjahr 2015 verzeichnen.

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

Verkehrslage

Wiesbaden ist über die Bundesstraße B263 sowie über die Autobahnen A66, A643 und A671 an das Individualverkehrsnetz angeschlossen. Die vom Objektstandort ausgehend nächstgelegene Auffahrt zur vorgenannten Autobahn A66 liegt in unmittelbarer Nähe bei der Anschlussstelle 'Wiesbaden-Frauenstein'. Die Bushaltestelle 'Friedhof Schierstein' befindet sich in fußläufiger Entfernung und bietet über die hier verkehrenden Busse weiterführende Verbindungen zu relevanten Verkehrsknotenpunkten innerhalb des Stadtgebiets.

Eine günstige Anbindungsmöglichkeit an den Schienenverkehr besteht über den in Walluf gelegenen Bahnhof 'Niederwalluf'. Die Distanzen zu den nächstgelegenen überregionalen Verkehrsknotenpunkten des öffentlichen Personenverkehrs betragen ca. 9 km zum IC(E)-Bahnhof 'Wiesbaden Hbf' bzw. rd. 34 km zum internationalen Verkehrsflughafen 'Frankfurt am Main'. Unter Berücksichtigung der genannten Faktoren liegt somit eine mittlere Verkehrsinfrastruktur vor.

Infrastruktur

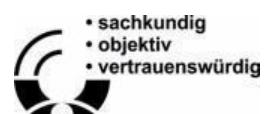
Alle Einrichtungen der öffentlichen und privaten Infrastruktur sind überwiegend in der Ortsmitte des Stadtteils Schierstein und in der Stadtmitte von Wiesbaden vorhanden.

Nachbarschaftsbebauung

Das nördlich an die Bewertungsgrundstücke angrenzende Nachbargrundstück wurde mit einem Einfamilienhaus bebaut. Die weiteren umliegenden Grundstücke im Außenebereich sind unbebaut und werden landwirtschaftlich genutzt.

Immissionen

Von der an die Bewertungsgrundstücke angrenzenden Grorother Straße und der Söhnleinstraße gehen Immissionen des innerstädtischen Anliegerverkehrs und des überörtlichen Durchgangsverkehrs aus. Gemäß dem „Lärmviewer Hessen“ des Hessischen Landesamtes für Naturschutz, Umwelt und Geologie beträgt der durch Straßenlärm verursachte Lärmpegel im Bereich des Bewertungsgrundstücks tagsüber > 70-74 dB(A).



von der IHK WIESBADEN
 ÖFFENTLICH BESTELLTER
 UND VEREIDIGTER
 SACHVERSTÄNDIGER FÜR
 DIE BEWERTUNG VON
 BEBAUTEN UND
 UNBEBAUTEN
 GRUNDSTÜCKEN

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

ST.-NR. 037 802 600 59

Der Straßenlärm stellt unter Berücksichtigung der vorliegenden Objektart einen negativen Standortfaktor dar.

Weitere wesentliche erwähnenswerte Immissionen waren während der Besichtigung nicht feststellbar.

Lagequalität

Die Lagequalität findet unter Beachtung der Lage im Außenbereich der Stadt Wiesbaden, der Entfernung zur Stadtmitte von Wiesbaden und der Ortsmitte des Stadtteils Schierstein, des unmittelbaren Umfeldes und aufgrund der Infrastruktur eine „einfache“ Bewertung.

3.2 Beschaffenheitsmerkmale

3.2.1 Grundstück Grorother Straße 1 (Flurstück 89/15) in Wiesbaden-Schierstein

Größe

Grundstück Gemarkung Schierstein, Flur 22 Flurstücke 89/15

Größe des Grundstücks A = 1.371 m²

Zuschnitt

Wohnhausgrundstück in Ecklage

Abmessungen: Breite entlang der Söhnleinstraße ca. 25 m

Grundstückstiefe i.M. ca. 54 m

Form: Annähernd rechteckige Grundstücksgestalt.

Das Grundstück hat unter Berücksichtigung der vorhandenen Bebauung ein normales Verhältnis der Grundstücksbreite zur Grundstückstiefe.

Oberflächengestaltung

Das Grundstück liegt auf einem geringfügig von Norden nach Süden abfallenden Gelände. Die geringen Höhenunterschiede im Gelände wurden durch die vorhandene Bebauung ausgeglichen. Der nicht überbaute Teil des Grundstücks wurde überwiegend befestigt.

Grenzverhältnisse

Aus der Liegenschaftskarte ist eine Überbauung des angrenzenden Grundstücks Flurstück 89/16 durch das Wohngebäude ersichtlich. Es wird unterstellt, dass der Überbau im Rahmen eines Eigenüberbaus erfolgt ist, da die Grundstücke Flurstück 89/15 und Flurstück 89/16 zum Zeitpunkt des Überbaus im Eigentum eines Eigentümers waren.

Erschließungsanlagen

Die Grorother Straße und die Söhnleinstraße sind voll ausgebauter innerstädtische Hauptverkehrsstraßen für den innerstädtischen Durchgangsverkehr der umliegenden Stadtteile und Gemeinden sowie dem Pendlerverkehr in das Rhein-Main-Gebiet. Der Zugang und die Zufahrt zu dem Bewertungsgrundstück erfolgt direkt von der Söhnleinstraße.

Anlagen zur Ver- und Entsorgung

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

3.2.2 Grundstück Grorother Straße 1 (Flurstück 89/16) in Wiesbaden-Schierstein

Größe

Grundstück Gemarkung Schierstein, Flur 22 Flurstücke 89/16
 Größe des Grundstücks A = 632 m²

Zuschnitt

Wohnhausgrundstück in Mittellage
 Abmessungen: Breite entlang der Söhnleinstraße ca. 11 m
 Grundstückstiefe i.M. ca. 58 m
 Form: Annähernd rechteckige Grundstücksgestalt.

Oberflächengestaltung

Das Grundstück liegt auf einem geringfügig von Norden nach Süden abfallenden Gelände. Die geringen Höhenunterschiede im Gelände wurden durch die vorhandene Bebauung ausgeglichen. Der nicht überbaute Teil des Grundstücks wurde überwiegend befestigt.

Grenzverhältnisse

Aus der Liegenschaftskarte ist eine Überbauung des Grundstücks durch das auf dem angrenzenden Grundstücks Flurstück 89/15 vorhandene Wohngebäude ersichtlich. Es wird unterstellt, dass der Überbau im Rahmen eines Eigenüberbaus erfolgt ist, da die Grundstücke Flurstück 89/15 und Flurstück 89/16 zum Zeitpunkt des Überbaus im Eigentum eines Eigentümers waren.

Erschließungsanlagen

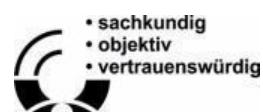
Die Grorother Straße und die Söhnleinstraße sind voll ausgebaut innerstädtische Hauptverkehrsstraßen für den innerstädtischen Durchgangsverkehr der umliegenden Stadtteile und Gemeinden sowie dem Pendlerverkehr in das Rhein-Main-Gebiet. Der Zugang und die Zufahrt zu dem Bewertungsgrundstück erfolgt direkt von der Söhnleinstraße.

Anlagen zur Ver- und Entsorgung

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

3.3 Bodenbeschaffenheit

Gemäß einer schriftlichen Auskunft des Regierungspräsidiums Darmstadt, Abteilung Umwelt Wiesbaden, vom 18.04.2023 sind die Grundstücke Grorother Straße 1 in Wiesbaden, Gemarkung Schierstein Flur 22 Flurstücke 89/15 und 89/16 in der Altflächendatei ALTIS-Nummer 414.000.080-001.194 registriert. Die Auskunft aus der Altflächendatei erfolgt unter dem folgenden Hinweis des Regierungspräsidiums Darmstadt: „Aufgrund der Branchenklasse der Betriebe ist davon auszugehen, dass dort mit umweltgefährdenden Stoffen umgegangen worden ist. Da jedoch meines Wissens bislang keine weiteren Untersuchungen erfolgt sind, liegen mir keine konkreten Anhaltspunkte auf schädliche Bodenveränderungen im Sinne des Bundes-Bodenschutzgesetzes (BBodSchG) zu dieser Fläche vor.“



• sachkundig
 • objektiv
 • vertrauenswürdig
 VON DER IHK WIESBADEN
 ÖFFENTLICH BESTELLTER
 UND VEREIDIGTER
 SACHVERSTÄNDIGER FÜR
 DIE BEWERTUNG VON
 BEBAUTEN UND
 UNBEBAUTEN
 GRUNDSTÜCKEN

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

ST.-NR. 037 802 600 59

Die Einteilung der Branchenklassen nach Wirtschaftszweig (WZ 2003) in den Klassen 1 bis 5 spiegelt die Wahrscheinlichkeit einer Umweltbeeinträchtigung wider. Bei der höchsten hier eingetragenen Klasse 5 wird das Gefährdungspotential als „sehr hoch“ eingestuft.“

Die Grundstück Wiesbaden, Grorother Straße 1 (Flurstück 89/15 und Flurstück 89/16) sind ein Altstandort und wurde in der Vergangenheit als Tankstelle und als Werkstatt genutzt. Entsprechend den vorliegenden Informationen wurden in der Vergangenheit keine Untersuchungen des Untergrundes auf mögliche Kontaminationen durchgeführt.

Insofern wird in dem vorliegenden Gutachten unterstellt:

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

Resultierend wird für diese Wertermittlung unterstellt, dass keine besonderen wertbeeinflussenden Boden- und Baugrundverhältnisse, insbesondere keine Kontaminationen, vorliegen. Sollten zu einem späteren Zeitpunkt im Rahmen von Untersuchungen des Untergrundes Kontaminationen festgestellt werden, wären die Kosten zur Beseitigung der Kontaminationen wertmindernd zu berücksichtigen.

3.4 Baurechtlicher Zustand und planungsrechtliche Gegebenheiten (nur auszugsweise) Entwicklungszustand

Qualitätsstufe: Sonstige Flächen.

Das Grundstück ist bebaut.

Art und Maß der zulässigen baulichen Nutzung

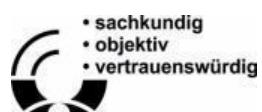
Flächennutzungsplan:

Entsprechend dem rechtsverbindlichen Flächennutzungsplan der Stadt Wiesbaden liegt das Grundstück im Bereich der als „Landwirtschaftliche Fläche – Bestand“ dargestellt ist.

Bebauungsplan:

Die Bewertungsgrundstücke liegen im Außenbereich der Stadt Wiesbaden. Im Bereich der Bewertungsgrundstücke existiert kein rechtskräftiger Bebauungsplan.

Die im Außenbereich gelegenen Grundstücke unterliegen Planungsrechtlich den Vorgaben des § 35 Baugesetzbuch.



von der IKW WIESBADEN
öffentlicher bestellter
und vereidigter
sachverständiger für
die bewertung von
bebauten und
unbebauten
grundstücken

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

ST.-NR. 037 802 600 59

Entsprechend einer schriftlichen Auskunft der Bauaufsicht der Landeshauptstadt Wiesbaden kann die bestehende Bebauung wie folgt genutzt werden:

„Die bestehende Bebauung kann, sofern sie legal errichtet wurde, genutzt werden auch von etwaigen nicht privilegierten Eigentümern. Dies erfordert dennoch einen Antrag auf Umnutzung von privilegiertem Wohnen zu Wohnen und muss dann im Einzelfall beschieden werden. Dies geht aus § 35 Abs. 4 Baugesetzbuch sonstige Vorhaben hervor.“

In dem vorliegenden Gutachten wird unterstellt, dass das Gebäude, wie zum Wertermittlungsstichtag festgestellt, auch weiterhin für Wohnzwecks genutzt werden kann und die Vorgaben zur Umnutzung von privilegiertem Wohnen in zu Wohnen erfüllt werden und eine Genehmigung durch die Landeshauptstadt Wiesbaden erfolgt.

Art und Maß der tatsächlichen baulichen Nutzung

In den Bauantragsunterlagen war kein Nachweis über das Maß der baulichen Nutzung zu entnehmen. Die Bewertungsgrundstücke haben unter Berücksichtigung der vorhandenen Bebauung das folgende grob überschlägig ermittelte Maß der baulichen Nutzung:

Grundstück Grorother Straße 1, Flurstück 89/15

Grundstücksgröße von 1.371 m²,
 mit einer baulichen Grundfläche

(§ 19 BauNVO) von GR = ca. 475 m² und einer Geschoßfläche

(§ 20 BauNVO) von GF = ca. 645 m² somit

Grundflächenzahl: GRZ = 0,54

Geschoßflächenzahl: GFZ = 0,73

Wohnhaus mit jeweils 2 Vollgeschossen

Grundstück Grorother Straße 1, Flurstück 89/16

Grundstücksgröße von 632 m²,
 mit einer baulichen Grundfläche

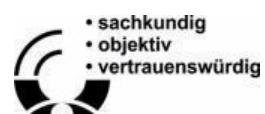
(§ 19 BauNVO) von GR = ca. 243 m² und einer Geschoßfläche

(§ 20 BauNVO) von GF = ca. 453 m² somit

Grundflächenzahl: GRZ = 0,43

Geschoßflächenzahl: GFZ = 0,81

2 Vollgeschosse



von der IHK WIESBADEN
 öffentlich bestellter
 und vereidigter
 Sachverständiger für
 die Bewertung von
 bebaute und
 unbebaute
 Grundstücken

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

ST.-NR. 037 802 600 59

4 Beschreibung der baulichen Anlagen

Die Beschreibung bezieht sich auf die auf dem Bewertungsgrundstück vorhandenen Gebäude. Die Angaben erfolgen entsprechend den Feststellungen während der Objektbesichtigung sowie der aus den Bauakten entnommenen Baubeschreibungen oder unter baujahrestypischen Annahmen.

4.1 Wohnhaus Grorother Straße 1, Flurstück 89/15

4.1.1 Art, Baujahr, Nutzung

Art

2-geschossiges Wohnhaus, teilweise unterkellert mit nicht ausgebautem Dachgeschoss in Satteldachkonstruktion.

Baujahr

In der bei dem Bauamt der Stadt Wiesbaden vorliegenden Bauakte waren keine Angaben über die Ursprungsbaugenehmigung des „Wohn- und Tankhauses“ enthalten. Entsprechend dem in der Bauakte archiviertem Schriftwechsel wurde das Gebäude vor 1945 errichtet. Als Ursprungsbaujahr wird in dem vorliegenden Gutachten das **Jahr 1939** in Ansatz gebracht. Aus der Bauakte sind folgende wesentliche in der Vergangenheit genehmigte Baumaßnahmen zu entnehmen:

- Bauschein Nr. 64/1545 vom 01.07.1952 „Erweiterung der Einfahrt“
- Bauschein Nr. 64/1627 vom 20.08.1952 „Errichtung eines Anbaus an das Tankhaus“
- Bauschein Nr. 64/2717 vom 11.07.1955 „Einbau von Massivkonstruktionen in das mit Bauschein Nr. 1627 vom 20.08.52 genehmigte Tank- und Rasthaus“
- Bauschein Nr. 1341 vom 07.07.1969 „Errichtung einer Zapfinsel-Überdachung und Versetzen der Insel“

Im Zusammenhang mit der in der Vergangenheit durchgeführten Nutzung des Grundstücks als Tankstelle wurden mehrere Genehmigungen erteilt, die aus der Bauakte zu entnehmen sind. Da die Nutzung des Grundstücks als Tankstelle nicht mehr gegeben ist, werden die diesbezüglich erteilten Genehmigungen nicht weitergehend aufgeführt.

Entsprechend den im Rahmen der Objektbesichtigung möglichen Feststellungen wurden in der Vergangenheit keine wesentlichen, die wirtschaftliche Restnutzungsdauer verlängernden Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt.

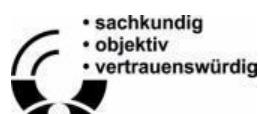
Nutzung

Kellergeschoss: Unter dem „Altbau“ 3 Kellerräume und unter dem „Anbau“ Keller als Heizungskeller genutzt.

Erdgeschoss: „Altbau“ mit 5 Räume und WC
„Anbau“ mit 4 Räumen und 3 Sanitärräumen Flur und Treppenhaus

Obergeschoss: 8 Räume, 4 Sanitärräume, Flur und Treppenhaus

Dachgeschoss: Nicht ausgebaut.



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

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

ST.-NR. 037 802 600 59

4.1.2 Bauzahlen

Die Brutto-Grundfläche wurde anhand der vorliegenden Grundrisse durch eine eigene Berechnung ermittelt. Die Wohnflächen und Nutzflächen wurden in dem vorliegenden Gutachten durch ein örtliches Aufmaß und eigene Berechnungen ermittelt. Die Berechnungen können teilweise von den diesbezüglichen Vorschriften (DIN 277; II. BV) abweichen, sie sind deshalb nur als Grundlage dieses Gutachtens verwendbar.

Brutto-Grundfläche

Wohnhaus BGF = ca. 520,83 m²

Garage Anbau BGF = ca. 66,00 m²

Garage I BGF = ca. 34,20 m²

Garage II BGF = ca. 39,20 m²

Wohn-/Nutzfläche (nur mietfähig)

Das Wohnhaus hat entsprechend der in der Anlage beigefügten Wohnflächenberechnung folgende mietfähige Wohnfläche:

Erdgeschoss: ca. 194,66 m²

Obergeschoss: ca. 200,08 m²

Wohnfläche gesamt ca. 394,74 m²

4.1.3 Rohbau und Fassade

Die Angaben erfolgen entsprechend der aus der Bauakte entnommenen Baubeschreibung und den Feststellungen im Rahmen der Objektbesichtigung.

Fundamente, Wände, Decken

Fundamente: Stampfbeton

Außenwände: Hohlblock-Mauerwerk und Stampfbeton in Teilbereichen

Innenwände: Tragende und nicht tragende Wände aus Mauerwerk

Decken: Betondecken über allen Geschossen

Treppen

Kellertreppen aus Beton. Vom Erd- zum Obergeschoss zweiläufige Holztreppe mit Geländer und Handlauf aus Holz. Ausziehleiter zum nicht ausgebauten Dachgeschoß.

Dach

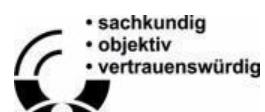
Kehlbalkendach in Satteldachdachkonstruktion mit Ziegel eingedeckt. Die Dachflächen im nicht ausgebauten Dachgeschoß sind nicht gedämmt. Regenrinnen und Fallrohre aus Zink.

Fassade

Fassade überwiegend mit Eternit-Fassadenplatten verkleidet.

Gebäudeeingang

Hauseingang auf der Nordwestseite des Gebäudes vom Innenhof. Hauseingangstür aus Holz.



von der IHK WIESBADEN
 ÖFFENTLICH BESTELLTER
 UND VEREIDIGTER
 SACHVERSTÄNDIGER FÜR
 DIE BEWERTUNG VON
 BEBAUTEN UND
 UNBEBAUTEN
 GRUNDSTÜCKEN

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

ST.-NR. 037 802 600 59

4.1.4 Ausbau

Heizung

Das Gebäude verfügt über eine im Kellergeschoß des Anbaus eingebaute Zentralheizung als Feststoffbrennkessel. Die Heizungsanlage ist nicht mehr funktionsfähig und muss im Rahmen einer weiteren Nutzung des Gebäudes erneuert werden.

Zum Wertermittlungsstichtag wurden die bewohnten Räume mit elektrischen Heizkörpern beheizt.

Warmwasserbereitung

Soweit vorhanden dezentrale Warmwasserversorgung über elektrische Durchlauferhitzer oder elektrische Boiler.

Sanitäre Einrichtungen

Erdgeschoss: 1 Sanitärraum im „Altbau“ und 3 Sanitärräume im „Anbau“ nicht vollständig ausgebaut. WC mit WC-Anlage und Waschbecken teilweise vorhanden.

Obergeschoss: 4 Sanitärräume nicht vollständig ausgebaut. WC mit WC-Anlage und Waschbecken teilweise vorhanden.

Versorgungsleitungen

Versorgungsleitungen auf Putz und unter Putz oder in Versorgungsschächten verlegt. Unterverteilung und Sicherungen in den Wohnungen und im Kellergeschoß. Die Installationen entsprechen nicht mehr dem Stand der Elektrotechnik.

Antenne/ Kabelanschluss

Versorgung mit Fernsehprogrammen über eine Parabolantenne.

Fenster

Kunststofffenster mit Isolierglas. Rollläden soweit vorhanden aus Kunststoff.

Türen

In den Wohnungen Holztüren in Holz-Umfassungzargen mit einfachen Beschlägen.

Bodenbeläge, Wand- und Deckenbekleidungen

Zimmer

Bodenbelag: Laminat oder Estrich ohne Belag

Wandbekleidung: Rauhfaser tapeten oder Putzflächen

Deckenbekleidung: Rauhfaser tapeten oder Putzflächen gestrichen

Bad:

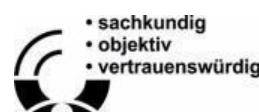
Bodenbelag: Fliesen

Wandbekleidung: Wände teilweise gefliest

Deckenbekleidung: Putzflächen gestrichen

Balkon/ Terrassen

Nicht vorhanden.



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

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

ST.-NR. 037 802 600 59

Einbaumöbel und Einrichtungsgegenstände

In der Bewertung werden keine Einrichtungsgegenstände oder Einbaumöbel berücksichtigt.

4.1.5 Grundrissgestaltung

Das Wohnhaus hat für die Wohnnutzung eine einfache und unzweckmäßige Grundrissgestaltung. Im Erd- und Obergeschoss sind „gefangene Räume“ vorhanden. Aus der Grundrissgestaltung ergeben sich Ansätze für eine wirtschaftliche Wertminderung.

4.1.6 Belichtungs- und Belüftungsverhältnisse

Das Haus verfügt über normale Belichtungs- und Belüftungsverhältnisse. Eine Querlüftung ist möglich. Außer 2 innenliegenden WC's sind die Sanitärräume außenliegend und können über ein Fenster be- und entlüftet werden.

4.1.7 Besondere Bauteile

Das Wohnhaus verfügt über die folgenden besonderen Bauteile:

- Dachaufbauten

4.1.8 Besondere Betriebseinrichtungen

In dem Gebäude sind keine besonderen Betriebseinrichtungen vorhanden.

4.1.9 Baulicher Zustand

Entsprechend den Feststellungen während der Objektbesichtigung befindet sich das Wohnhaus entsprechend dem Baujahr in einem abgenutzten baulichen Zustand. In Teilenbereichen des Wohnhauses ist ein Wasserschaden aufgetreten, der im Rahmen der unterstellten Modernisierungsmaßnahmen zu beseitigen ist. Eine nachhaltige Nutzung des Wohnhauses ist nur im Zusammenhang mit einer umfangreichen Modernisierung möglich.

In dem vorliegenden Gutachten werden Kosten für eine umfangreiche Modernisierung grob überschlägig geschätzt und in Ansatz gebracht.

4.2 Nebengebäude

4.2.1 Garagenanbau

An das Wohngebäude wurde ein 1-geschossiger Anbau angebaut.

1-geschossiges Gebäude, nicht unterkellert

Satteldach mit Kunstschiefer eingedeckt

Baujahr ca. 1960

Gebäude in Mauerwerkskonstruktion,

Eingangstür aus Holz

Brutto-Grundfläche BGF = 66,00 m²

4.2.2 Garage I

1-geschossiges Gebäude, nicht unterkellert

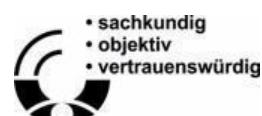
Flachdach bituminös eingedichtet

Baujahr ca. 1960

Gebäude in Mauerwerkskonstruktion,

Eingangstür aus Holz

Brutto-Grundfläche BGF = 34,20 m²



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

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

ST.-NR. 037 802 600 59

- 4.2.3 Garage II und Schuppen
 1-geschossiges Gebäude, nicht unterkellert
 Flachdach mit Trapezblech
 Baujahr ca. 1960
 Gebäude in Mauerwerkskonstruktion, Decke in Holzbalkenkonstruktion
 Eingangstür aus Holz
 Brutto-Grundfläche BGF = 39,20 m²

4.3 Energetische Eigenschaften

Im Rahmen der Bearbeitung des vorliegenden Gutachtens standen keine Informationen über die energetischen Eigenschaften des Gebäudes zur Verfügung. Ein Energieausweis für Wohngebäude gemäß den §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) existiert nicht. Das Wohngebäude wurde energetisch nicht modernisiert und somit sind die aktuellen Anforderungen des GEG nicht gegeben.

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

Der nicht ausgebaute Spitzboden verfügt über keine Dämmung.

4.4 PKW-Stellplätze/ Garage

Auf dem Bewertungsobjekt stehen Garagenstellplätze und Stellplätze im Bereich der Außenanlage zur Verfügung.

Es wird unterstellt, dass von Seiten der Stadt Wiesbaden keine Auflagen bezüglich der Stellplätze bestehen.

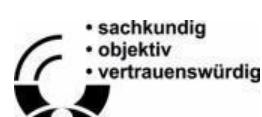
4.5 Außenanlagen einschl. sonstiger Anlagen

Der nicht überbaute Innenhofbereich wurde vollständig mit Verbundsteinpflaster, Betonplatten oder mit Beton befestigt.

Auf dem Grundstück wurden im Zusammenhang mit der Nutzung als Tankstelle Erdtanks verlegt. Nach Auskunft des Eigentümers wurden die Erdtanks der ehemaligen Tankstelle vorschriftsmäßig entleert und gereinigt. Ein Nachweis konnte von dem Eigentümer nicht vorgelegt werden.

4.6 Gesamtbeurteilung

Die Bewertungsgrundstücke haben eine einfache Lage im Außenbereich der Stadt Wiesbaden. Aufgrund der altersbedingt abgenutzten Bausubstanz, der nicht mehr zeitgemäßen Ausstattung und des erheblichen Unterhaltungs- und Renovierungsstaus sowie den umfangreichen erforderlichen Modernisierungsmaßnahmen zur angemessenen wirtschaftlichen Nutzung der Gebäude erscheint eine Verwertung nur erschwert möglich.



• sachkundig
 • objektiv
 • vertrauenswürdig
 VON DER IHK WIESBADEN
 ÖFFENTLICH BESTELLTER
 UND VEREIDIGTER
 SACHVERSTÄNDIGER FÜR
 DIE BEWERTUNG VON
 BEBAUTEN UND
 UNBEBAUTEN
 GRUNDSTÜCKEN

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

ST.-NR. 037 802 600 59

5 Verfahrenswahl mit Begründung

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

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

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

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

Der **Bodenwert** ist jeweils getrennt vom Wert der baulichen und sonstigen Anlagen bzw. vom Ertragswert der baulichen Anlagen i. d. R. auf der Grundlage von Vergleichskaufpreisen im Vergleichswertverfahren (vgl. § 40 Abs. 1 ImmoWertV 21) so zu ermitteln, wie er sich ergeben würde, wenn das Grundstück unbebaut wäre.

Liegen jedoch geeignete Bodenrichtwerte vor, so können diese zur Bodenwertermittlung herangezogen werden (vgl. § 40 Abs. 2 ImmoWertV 21). Der Bodenrichtwert ist der durchschnittliche Lagewert des Bodens für eine Mehrheit von Grundstücken, die zu einer Bodenrichtwertzone zusammengefasst werden, für die im Wesentlichen gleiche Nutzungs- und Wertverhältnisse vorliegen. Er ist bezogen auf den Quadratmeter Grundstücksfläche. Der veröffentlichte Bodenrichtwert wurde bezüglich seiner absoluten Höhe auf Plausibilität überprüft und als zutreffend beurteilt. Die nachstehende Bodenwertermittlung erfolgt deshalb auf der Grundlage des Bodenrichtwerts.

Abweichungen des Bewertungsgrundstücks von dem Richtwertgrundstück in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen – wie Erschließungszustand, beitragsrechtlicher Zustand, Lagemerkmale, Art und Maß der baulichen oder sonstigen Nutzung, Bodenbeschaffenheit, Grundstückszuschnitt – sind durch entsprechende Anpassungen des Bodenrichtwerts berücksichtigt.



von der IHK WIESBADEN
 ÖFFENTLICH BESTELLTER
 UND VEREIDIGTER
 SACHVERÄNDIGER FÜR
 DIE BEWERTUNG VON
 BEBAUTEN UND
 UNBEBAUTEN
 GRUNDSTÜCKEN

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

ST.-NR. 037 802 600 59

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

- besondere Ertragsverhältnisse (z. B. Abweichungen von der marktüblich erzielbaren Miete),
- Baumängel und Bauschäden,
- grundstücksbezogene Rechte und Belastungen,
- Nutzung des Grundstücks für Werbezwecke und
- Abweichungen in der Grundstücksgröße, insbesondere wenn Teilflächen selbstständig verwertbar sind.

6 Ermittlung des Bodenwertes

Die Ermittlung erfolgt nach dem Vergleichswertverfahren entsprechend § 13 f, ImmoWertV 21. Grundlagen für die Ermittlung des Bodenwertes eines bebauten Grundstücks sind:

- neueste Verkaufspreise unbebauter Grundstücke mit vergleichbaren Nutzungs- und Lagemerkmälen,
- die Bodenrichtwerte des zuständigen Gutachterausschusses,
- Umrechnungskoeffizienten nach der Wert R06, Anlage 11, oder nach Angaben des Gutachterausschusses, die das unterschiedliche Maß der baulichen Nutzung zwischen Vergleichs- (Richtwert-) und Bewertungsgrundstück ausdrücken,
- die Bebauungsmerkmale wie Gebäudealter, Funktionalität, technischer Zustand etc..

6.1 Bodenrichtwert (§ 196 BauGB)

Der Gutachterausschuss für Immobilienwerte (§§ 192 ff. BauGB) für den Bereich der Landeshauptstadt Wiesbaden hat zum 01.01.2022 als Bodenrichtwert für den Außenbereich des Stadtteils Schierstein, in dem das Bewertungsobjekt liegt, festgestellt:

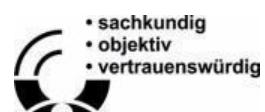
6,00 €/m² ebf

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

Entwicklungsstufe = "Fläche der Landwirtschaft"
 Art der Nutzung = Landwirtschaftliche Fläche

6.1.1 Abweichungen vom Bodenrichtwert

Eine Bodenwertänderung vom 01.01.2022 bis zum Wertermittlungstichtag ist nicht erkennbar. Das Bewertungsobjekt ist in bebautem Zustand. Das nördlich angrenzende Nachbargrundstück Grorother Straße 5 (Flurstück 89/14) wurde mit einem Einfamilienhaus bebaut. Die weiteren umliegenden Grundstücke werden als Fläche der Landwirtschaft genutzt.



von der IHK WIESBADEN
 ÖFFENTLICH BESTELLTER
 UND VEREIDIGTER
 SACHVERSTÄNDIGER FÜR
 DIE BEWERTUNG VON
 BEBAUTEN UND
 UNBEBAUTEN
 GRUNDSTÜCKEN

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

ST.-NR. 037 802 600 59

6.1.2 Grundstück Gemarkung Schierstein Flur 22 Flurstück 89/15 und Grundstück Gemarkung Schierstein Flur 22 Flurstück 89/16

Der Bodenwert des Bewertungsgrundstücks, abgeleitet aus dem Bodenrichtwert, ergibt sich wie folgt:

$$\begin{aligned}
 1.371 \text{ m}^2 + 632 \text{ m}^2 &= 2.003 \text{ m}^2 \\
 2.003 \text{ m}^2 \times 6,00 \text{ €/m}^2 &= 12.018,00 \text{ €} \\
 \text{Bodenwert} &= 12.081,00 \text{ €} \\
 \text{Bodenwert gerundet} &= 12.000,00 \text{ €}
 \end{aligned}$$

6.1.3 Grundstück Gemarkung Schierstein Flur 22 Flurstück 89/15

Der Bodenwert des Bewertungsgrundstücks, abgeleitet aus dem Bodenrichtwert, ergibt sich wie folgt:

$$\begin{aligned}
 1.371 \text{ m}^2 \times 6,00 \text{ €/m}^2 &= 8.226,00 \text{ €} \\
 \text{Bodenwert} &= 8.226,00 \text{ €} \\
 \text{Bodenwert gerundet} &= 8.200,00 \text{ €}
 \end{aligned}$$

6.1.4 Grundstück Gemarkung Schierstein Flur 22 Flurstück 89/16

Der Bodenwert des Bewertungsgrundstücks, abgeleitet aus dem Bodenrichtwert, ergibt sich wie folgt:

$$\begin{aligned}
 632 \text{ m}^2 \times 6,00 \text{ €/m}^2 &= 3.792,00 \text{ €} \\
 \text{Bodenwert} &= 3.792,00 \text{ €} \\
 \text{Bodenwert gerundet} &= 3.800,00 \text{ €}
 \end{aligned}$$



von der IHK WIESBADEN
 öffentlich bestellter
 und vereidigter
 Sachverständiger für
 die Bewertung von
 bebaute und
 unbebaute
 Grundstücken

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

ST.-NR. 037 802 600 59

6.2 Ermittlung des Bodenwertes nach dem Vergleichswertverfahren

(§ 24 ImmoWertV 21)

Das Vergleichswertverfahren ist das Regelverfahren für die Bodenwertermittlung unbebauter Grundstücke. Das Modell für die Ermittlung des Vergleichswerts ist in den §§ 24 – 26 ImmoWertV 21 beschrieben.

Die Ermittlung des vorläufigen Vergleichswerts kann entweder auf der statistischen Auswertung einer ausreichenden Anzahl von Vergleichspreisen (**Vergleichspreisverfahren**) oder auf der Multiplikation eines an die Merkmale des zu bewertenden Objektes angepassten Vergleichsfaktors mit der entsprechenden Bezugsgröße (**Vergleichsfaktorverfahren**) basieren.

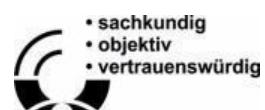
Ergebnis des Vergleichswertverfahrens ist zunächst der Vergleichswert. Eine Anpassung an die Lage auf dem Grundstücksmarkt ist dabei in der Regel nicht erforderlich, da diese bereits mit den Vergleichspreisen berücksichtigt wird. Der Vergleichswert ist damit bei der Anwendung des Vergleichswertverfahrens zugleich in aller Regel der Verkehrswert.

6.2.1 Auswahlkriterien

Zur Ermittlung von **Vergleichspreisen** sind Kaufpreise von Grundstücken heranzuziehen, die mit dem zu bewertenden Grundstück hinreichend übereinstimmende Grundstücksmerkmale (z. B. Lage, Entwicklungszustand, Art und Maß der baulichen Nutzung, Größe, beitragsrechtlicher Zustand, Gebäudeart, baulicher Zustand, Wohnfläche etc.) aufweisen und deren Vertragszeitpunkte in hinreichend zeitlicher Nähe zum Wertermittlungstichtag stehen. Eine **hinreichende Übereinstimmung der Grundstücksmerkmale** eines Vergleichsgrundstücks mit dem des Wertermittlungsobjekts liegt vor, wenn das Vergleichsgrundstück hinsichtlich seiner wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale keine, nur unerhebliche oder solche Abweichungen aufweist, deren Auswirkungen auf die Kaufpreise in sachgerechter Weise durch Umrechnungskoeffizienten oder Zu- und Abschläge berücksichtigt werden können.

Eine **hinreichende Übereinstimmung des Vertragszeitpunktes** mit dem Wertermittlungstichtag liegt vor, wenn der Vertragszeitpunkt nur eine unerheblich kurze Zeitspanne oder nur so weit vor dem Wertermittlungstichtag liegt, dass Auswirkungen auf die allgemeinen Wertverhältnisse in sachgerechter Weise, insbesondere durch Indexreihen, berücksichtigt werden können.

Es soll ggf. unter Einbeziehung von Vergleichspreisen aus entfernter gelegenen Vergleichsgebieten eine möglichst genügende Anzahl von Vergleichspreisen herangezogen werden.



von der IHK WIESBADEN
 ÖFFENTLICH BESTELLTER
 UND VEREIDIGTER
 SACHVERSTÄNDIGER FÜR
 DIE BEWERTUNG VON
 BEBAUTEN UND
 UNBEBAUTEN
 GRUNDSTÜCKEN

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

ST.-NR. 037 802 600 59

6.2.2 Vergleichspreise unbebauter Grundstücke

Nach § 3 ImmoWertV 21 werden für die Belange der Wertermittlung von Grundstücken Begriffsbestimmungen für die unterschiedlichen Entwicklungsstufen des Grund und Bodens genannt. Dies dient der Qualifizierung des Grundstücks, das zur Wertermittlung ansteht, und der Auswahl geeigneter Vergleichspreise.

Grundstücke im Außenbereich stehen nach einer geordneten städtebaulichen Entwicklung gemäß § 35 BauGB grundsätzlich nicht zur Bebauung an. Im Außenbereich sind nur die in § 35 BauGB aufgeführten „privilegierten Vorhaben“ zulässig. „Sonstige Vorhaben“ können nach § 35 Abs. 2 unter bestimmten Maßgaben im Einzelfall zugelassen werden.

Die Qualifizierung einer Fläche nach Maßgabe des § 3 ImmoWertV 21 soll ausschließlich nach objektiven Gegebenheiten erfolgen. In dem rechtskräftigen Flächennutzungsplan der Stadt Wiesbaden liegen die Bewertungsgrundstücke im Außenbereich.

Die Darstellung einer baulichen Nutzung im Flächennutzungsplan bietet keine Gewähr einer baulichen Nutzung und vor allem nicht in absehbarer Zeit. Eine Darstellung in einem Flächennutzungsplan, deren Realisierung nicht absehbar ist oder deren Realisierung nach der städtebaulichen Situation sogar eher unwahrscheinlich ist, lässt eine Bauerwartung nicht aufkommen. Bauerwartungsland ist eine Zwischenstufe zwischen Fläche der Landwirtschaft und des Rohbaulands. Aus der Qualifizierung als Bauerwartungsland begründet sich kein Baurechtsanspruch.

Neben einer entsprechenden Darstellung im Flächennutzungsplan kann sich eine Bauerwartung auch aus der „sonstigen städtebaulichen Entwicklung des Gebiets“ ergeben; auf eine entsprechende Darstellung im Flächennutzungsplan kommt es mithin nicht ausschließlich an. Eine Bauerwartung kann sich jedoch auch in diesem Fall nur dann ergeben, wenn die „sonstigen städtebaulichen Entwicklungen des Gebiets“ eine bauliche Nutzung aufgrund konkreter Tatsachen mit hinreichender Sicherheit in absehbarer Zeit erwarten lassen.

Die Vorschrift des § 3 ImmoWertV 21 fordert „konkrete Tatsachen“, aus denen sich mit hinreichender Sicherheit die Erwartung einer baulichen Nutzung ergibt; auf bloße Einschätzungen soll es nicht ankommen.

Aufgrund der vorhandenen Bebauung und dem in dem vorliegenden Gutachten unterstellten Bestandsschutz, wird in dem vorliegenden Gutachten unterstellt, dass das im Außenbereich gelegene Grundstück auch weiterhin mit den vorhandenen baulichen Anlagen genutzt werden kann.



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

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

ST.-NR. 037 802 600 59

6.2.3 Ermittlungsgrundlagen

Der Gutachterausschuss für Immobilienwerte für den Bereich der Stadt Wiesbaden hat eine begrenzte Anzahl von Kaufpreisen von bebauten Grundstücken im Außenbereich registriert.

Finden sich in dem Gebiet, in dem sich die Bewertungsgrundstücke liegen, nicht genügend Kaufpreise (Vergleichspreise), können gemäß § 14 Abs. 2 ImmoWertV 21 auch Kaufpreise (Vergleichspreise) aus anderen vergleichbaren Gebieten herangezogen werden.

Dem Sachverständigen liegen Kaufpreise von Wiederverkäufen von bebauten Grundstücken im Außenbereich vor.

Zur Erfüllung der Forderung nach hinreichender Übereinstimmung der Zustandsmerkmale der Vergleichsobjekte mit den planungsrechtlichen Festsetzungen der Bewertungsgrundstücke erfolgte eine Auswahl nach

- Lage,
- Grundstückszustand,
- Art und Maß der baulichen Nutzung,
- Erschließungszustand.

Nach Auswertung der Kaufpreissammlung des Gutachterausschusses für Immobilienwerte für den Bereich der Stadt Wiesbaden sowie der Überprüfung der Zustandsmerkmale werden folgende Vergleichspreise von Grundstücken **im Außenbereich** zur Bewertung herangezogen:

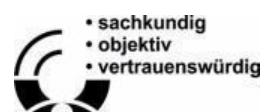
Nr.	Gemarkung	Lage	Nutzung	Kaufpreis €	Größe m ²	Preis €/m ²
1	Auringen	Alsbach	Bebaut	33.700,00	1.248	27,00
2	Rinker	Petersweg	Bebaut	65.800,00	685	96,00
3	Sauerland	Erich-Ollenhauer-Str.	Bebaut	405.100,00	5.788	70,00
4	Westfriedhof	Saarstraße	Bebaut	531.900,00	12.665	42,00
5	Naurod	Kellerskopf	Bebaut	325.800,00	3.133	104,00
6	Westfriedhof	Saarstraße	Bebaut	317.900,00	3.785	84,00
					i.M.	70,50 €/m ²

Niedrigster Kaufpreis: 27,00 €/m²

Höchster Kaufpreis: 104,00 €/m²

Arithmetischer Mittelpreis: **70,50 €/m²**

Die berücksichtigten Kaufpreise entsprechen den Kaufpreisen des gewöhnlichen Geschäftsverkehrs. Für diese Kaufpreise €/m² Grundstücksfläche können nun die weiteren Angaben zu den Vergleichsfällen durch nachgewiesene oder sachverständig eingeschätzte Korrekturen auf die Situation des Wertermittlungsobjekts angepasst werden.



von der IHK WIESBADEN
 ÖFFENTLICH BESTELLTER
 UND VEREIDIGTER
 SACHVERSTÄNDIGER FÜR
 DIE BEWERTUNG VON
 BEBAUTEN UND
 UNBEBAUTEN
 GRUNDSTÜCKEN

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

ST.-NR. 037 802 600 59

Anpassung des Mittelwertes an die besonderen wertbeeinflussenden Eigenschaften des Wertermittlungsobjekts:

Stadträumliche Lage des Grundstücks

Sämtliche nachgewiesenen Vergleichsobjekte liegen in vergleichsweiser städtischer Lage.

Sie gehören vollständig zum näheren Außenbereich mit guter Erreichbarkeit.

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

Abweichung von der Nutzung

Bebaute Grundstücke im Außenbereich

Die Vergleichsgrundstücke sind bebaut.

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

Abweichung von der Größe/Zuschnitt

Aufgrund der Größe und des Zuschnitts

ergeben sich keine wertrelevanten Unterschiede.

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

Vergleichswert für das Bewertungsobjekt = 70,50 €/m²

(nach Anpassung an die wertbeeinflussenden Zustandsmerkmale)

Nach Auswertung der Vergleichspreise und unter Berücksichtigung der zuvor genannten Zustandsmerkmale für die im Außenbereich gelegenen Grundstücke wird ein angemessener Quadratmeterpreis in Höhe von

70,00 €/m² Grundstücksfläche

in Ansatz gebracht.

6.2.4 Grundstück Gemarkung Schierstein Flur 22 Flurstück 89/15 und Grundstück Gemarkung Schierstein Flur 22 Flurstück 89/16

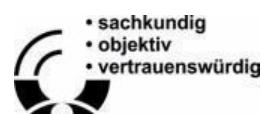
Der Bodenwert des Bewertungsgrundstücks, abgeleitet aus dem Vergleichswert, ergibt sich wie folgt:

1.371 m ² + 632 m ²	= 2.003 m ²
2.003 m ² x 70,00 €/m ²	= 140.210,00 €
Bodenwert	= 140.210,00 €
Bodenwert gerundet	= 140.200,00 €

6.2.5 Grundstück Gemarkung Schierstein Flur 22 Flurstück 89/15

Der Bodenwert des Bewertungsgrundstücks, abgeleitet aus dem Vergleichswert, ergibt sich wie folgt:

1.371 m ² x 70,00 €/m ²	= 95.970,00 €
Bodenwert	= 95.970,00 €
Bodenwert gerundet	= 96.000,00 €



von der IHK WIESBADEN
 ÖFFENTLICH BESTELLTER
 UND VEREIDIGTER
 SACHVERSTÄNDIGER FÜR
 DIE BEWERTUNG VON
 BEBAUTEN UND
 UNBEBAUTEN
 GRUNDSTÜCKEN

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

ST.-NR. 037 802 600 59

6.2.6 Grundstück Gemarkung Schierstein Flur 22 Flurstück 89/16

Der Bodenwert des Bewertungsgrundstücks, abgeleitet aus dem Vergleichswert, ergibt sich wie folgt:

$$\begin{array}{ll}
 632 \text{ m}^2 \times 70,00 \text{ €/m}^2 & = 44.240,00 \text{ €} \\
 \text{Bodenwert} & = 44.240,00 \text{ €} \\
 \text{Bodenwert gerundet} & = 44.200,00 \text{ €}
 \end{array}$$

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

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

7.1 Herstellungskosten (§ 36 Abs. 2 ImmoWertV 21)

Die Herstellungskosten werden unter Berücksichtigung des Erlasses des Bundesministerium der Justiz vom 18. Oktober 2010 „Richtlinie zur Ermittlung des Sachwerts, Sachwertrichtlinie – SW-RL“ mit Anlage 1 „Normalherstellungskosten 2010 – NHK 2010“. ermittelt.

Aufgrund der Ausstattung und der Bauweise des Objektes wird für die Berechnung des Herstellungswertes des Gebäudes bezogen auf den Wertermittlungstichtag folgender Quadratmeterpreis zugrunde gelegt:

Wohnhaus	rd. 1.244,00 €/m² BGF
Garage Anbau	rd. 529,00 €/m² BGF
Garage I	rd. 617,00 €/m² BGF
Garage II - Schuppen	rd. 353,00 €/m² BGF

Zu-/Abschläge zu den Herstellungskosten

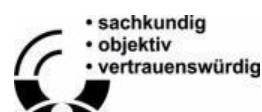
Hier werden Zu- bzw. Abschläge zu den Herstellungskosten des Normgebäudes berücksichtigt. Diese sind aufgrund zusätzlichem bzw. mangelndem Gebäudeausbau des zu bewertenden Gebäudes gegenüber dem Ausbauzustand des Normgebäudes erforderlich. Für die Gebäude werden keine Zu-/Abschläge in Ansatz gebracht.

Die Baunebenkosten sind in den Herstellungskosten enthalten.

Normgebäude, besonders zu veranschlagende Bauteile

Die in der Rauminhalt- bzw. Gebäudeflächenberechnung nicht erfassten und damit in den Herstellungskosten des Normgebäudes nicht berücksichtigten wesentlich wertbeeinflussenden besonderen Bauteile werden einzeln erfasst. Danach erfolgen bauteilweise getrennte aber pauschale Herstellungskosten- bzw. Zeitwertzuschläge in der Höhe, wie dies dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr entspricht. Grundlage dieser Zuschlagsschätzungen sind Erfahrungswerte für durchschnittliche Herstellungskosten für besondere Bauteile. Für die Gebäude wird der folgende Zuschlag in Ansatz gebracht:

besondere Bauteile	Herstellungskosten
Dachaufbauten	8.000,00 €
Summe	8.000,00 €



von der IHK WIESBADEN
 ÖFFENTLICH BESTELLTER
 UND VEREIDIGTER
 SACHVERÄNDIGER FÜR
 DIE BEWERTUNG VON
 BEBAUTEN UND
 UNBEBAUTEN
 GRUNDSTÜCKEN

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

ST.-NR. 037 802 600 59

Besondere Betriebseinrichtungen:

Die besonderen (Betriebs)Einrichtungen werden einzeln erfasst und einzeln pauschal in ihren Herstellungskosten geschätzt, jedoch nur in der Höhe, wie dies dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr entspricht. Grundlage sind Erfahrungswerte der durchschnittlichen Herstellungskosten für besondere (Betriebs)Einrichtungen. Das Gebäude verfügt über keine besonderen Betriebseinrichtungen.

Außenanlagen:

Die wesentlich wertbeeinflussenden Außenanlagen wurden im Ortstermin getrennt erfasst und einzeln pauschal in ihrem Sachwert geschätzt. Grundlage sind Erfahrungswerte für durchschnittliche Herstellungskosten. Bei älteren Außenanlagen erfolgt die Sachwertschätzung unter Berücksichtigung diesbezüglicher Abschläge.

Außenanlagen	Sachwert (inkl. BNK)
Hausanschlüsse	8.000,00 €
Hofbefestigung	5.000,00 €
Summe	13.000,00 €

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

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

Gewichtung der standardbezogenen GND für das Wohnhaus

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

Die standardbezogene Gesamtnutzungsdauer wird für das Wohnhaus unter Berücksichtigung der Bauweise und der Ausstattung und aus Gründen der Modellkonformität mit den vom Gutachterausschuss für Immobilienwerte ermittelten Sachwertfaktoren mit rd. **70 Jahren** in Ansatz gebracht.

Als Restnutzungsdauer wird in erster Näherung die Differenz aus "üblicher Gesamtnutzungsdauer" abzüglich "tatsächlichem Lebensalter am Wertermittlungsstichtag" angesetzt. Diese wird allerdings dann verlängert (d.h. das Gebäude fiktiv verjüngt), wenn beim Bewertungsobjekt wesentliche Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt wurden oder in den Wertermittlungsansätzen unmittelbar erforderliche Arbeiten zur Beseitigung des Unterhaltungsstaus sowie zur Modernisierung in der Wertermittlung als bereits durchgeführt unterstellt werden.

Zur Bestimmung der Restnutzungsdauer, insbesondere unter Berücksichtigung von zeitnah durchzuführenden wesentlichen Modernisierungsmaßnahmen, wird das in der ImmoWertV 21 beschriebene Modell angewendet.

Differenzierte Ermittlung der Restnutzungsdauer (und des fiktiven Baujahrs) für das Wohnhaus

Das ca. 1939 errichtete Gebäude wurde nicht (wesentlich) modernisiert.

Für eine nachhaltige wirtschaftliche Nutzbarkeit sind wesentliche Modernisierungen erforderlich, die im Wertermittlungsansatz als bereits durchgeführt unterstellt werden.

Zur Ermittlung der modifizierten Restnutzungsdauer werden die unterstellten und wesentlichen Modernisierungen zunächst in ein Punktraster (Punktrastermethode nach „ImmoWertV21“) eingeordnet.

Hieraus ergeben sich 12 Modernisierungspunkte (von max. 20 Punkten). Diese wurden wie folgt ermittelt:

Modernisierungsmaßnahmen (vorrangig in den letzten 15 Jahren)	Maximale Punkte	Tatsächliche Punkte	
		Durchgeführte Maßnahmen	Unterstellte Maßnahmen
Dacherneuerung (ohne Wärmedämmung)	4	0,0	2,0
Modernisierung der Fenster und Außentüren	2	0,0	2,0
Modernisierung der Leitungssysteme (Strom, Gas, Wasser, Abwasser)	2	0,0	2,0
Modernisierung der Heizungsanlage	2	0,0	2,0
Modernisierung von Bädern	2	0,0	2,0
Modernisierung des Innenausbaus, z.B. Decken, Fußböden, Treppen	2	0,0	2,0
Summe		0,0	12,0

Ausgehend von den 12 Modernisierungspunkten, ist dem Gebäude nach Umsetzung der unterstellten Modernisierungsmaßnahmen der Modernisierungsgrad „überwiegend modernisiert“ zuzuordnen.

In Abhängigkeit von:

- der üblichen Gesamtnutzungsdauer (70 Jahre) und
- dem („vorläufigen rechnerischen“) Gebäudealter ($2023 - 1939 = 84$ Jahre) ergibt sich eine (vorläufige rechnerische) Restnutzungsdauer von (70 Jahre – 84 Jahre =) 0 Jahren
- und aufgrund des Modernisierungsgrads „überwiegend modernisiert“ ergibt sich für das Gebäude eine (modifizierte) Restnutzungsdauer von 36 Jahren.

Aus der üblichen Gesamtnutzungsdauer (70 Jahre) und der (modifizierten) Restnutzungsdauer (36 Jahre) ergibt sich ein fiktives Gebäudealter von (70 Jahre – 36 Jahre =) 34 Jahren. Aus dem fiktiven Gebäudealter ergibt sich zum Wertermittlungstichtag ein fiktives Baujahr (2023 – 34 Jahren =) **1989**.

In der Wertermittlung werden zum Wertermittlungstichtag für das Wohnhaus das folgende Baujahr und die folgende wirtschaftliche Restnutzungsdauer in Ansatz gebracht:

Wohnhaus fiktives Baujahr 1989 (nach Umsetzung der Modernisierungen)

Gesamtnutzungsdauer GND 70 Jahre

Restnutzungsdauer RND 36 Jahre

Für die Nebengebäude wird unter Berücksichtigung der Bauweise die wirtschaftliche Restnutzungsdauer wie folgt in Ansatz gebracht:

Garage Anbau - Baujahr ca, 1960

Restnutzungsdauer RND 20 Jahre (unterstellt)

Garage I - Baujahr ca, 1960

Restnutzungsdauer RND 20 Jahre (unterstellt)

Garage II - Baujahr ca, 1960

Restnutzungsdauer RND 10 Jahre (unterstellt)

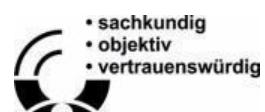
Die Wertminderung wegen Alters (§ 23 ImmoWertV) erfolgt entsprechend der linearen Altersminderung. Von dem Gutachterausschuss wurden die Sachwertfaktoren ebenfalls unter der Annahme einer linearen Altersminderung ermittelt.

7.3 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

(§ 8 Abs.3 ImmoWertV 21)

Hier werden die wertmäßigen Auswirkungen der nicht in den Wertermittlungsansätzen des Sachwertverfahrens bereits berücksichtigten Besonderheiten des Objekts korrigierend insoweit berücksichtigt, wie sie im Rahmen der Objektbesichtigung offensichtlich waren.

Die in der Gebäudebeschreibung aufgeführten Wertminderungen wegen zusätzlich zum Kaufpreis erforderlicher Aufwendungen insbesondere für die erforderliche Modernisierungsmaßnahmen werden nach den Erfahrungswerten auf der Grundlage für diesbezüglich notwendige Kosten marktangepasst, d. h. der hierdurch (ggf. zusätzlich "gedämpft" unter Beachtung besonderer steuerlicher Abschreibungsmöglichkeiten) eintretenden Wertminderungen quantifiziert.



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

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

ST.-NR. 037 802 600 59

Eine hinreichende Nachvollziehbarkeit der Wertermittlung in Hinsicht auf die Schätzung des Werteflusses der vorhandenen Zustandsbesonderheiten kann im Sinne der ImmoWertV in aller Regel durch die Angabe grob geschätzter Erfahrungswerte für die Investitions- bzw. Beseitigungskosten erreicht werden. Die Kostenschätzung für solche baulichen Maßnahmen erfolgt in der Regel mit Hilfe von Kostentabellen, die sich auf Wohn- oder Nutzflächen, Bauteile oder Einzelgewerke beziehen.

Verkehrswertgutachten sind jedoch grundsätzlich keine Bauschadengutachten. D.h. die Erstellung einer differenzierten Kostenberechnung ist im Rahmen eines Verkehrswertgutachtens durch den Immobilienbewertungssachverständigen nicht zu leisten und wird von diesem auch nicht geschuldet.

Die in diesem Gutachten enthaltenen Kostenermittlungen für die erforderliche bauliche Investitionen zur Modernisierung des Gebäudes sind daher weder Kostenberechnung, Kostenanschlag noch Kostenfeststellung oder Kostenschätzung im Sinne der DIN 276 (Kosten im Hochbau), sondern lediglich pauschalierte Kostenschätzungen für das Erreichen des angestrebten Hauptzweckes des beauftragten Gutachtens, nämlich der Feststellung des Markt-/Verkehrswertes.

Soweit die in dem vorliegenden Gutachten in Ansatz gebrachten Wertansätze bezweifelt werden, muss ein Bausachverständiger mit einer Kostenermittlung für die unterstellten erforderlichen Modernisierungsmaßnahmen beauftragt werden.

Da hierfür allgemein verbindliche Wertermittlungsmodelle bisher nicht vorhanden sind, erfolgt die Ermittlung näherungsweise auf Grundlage des Modell Sprengnetter in Verbindung mit den entsprechenden Tabellenwerken. In diesen Modellen sind die Kostenabzüge für Schadenbeseitigungsmaßnahmen aus den NHK-Tabellen abgeleitet und mit der Punktrastermethode weitgehend harmonisiert. Damit sind diese Schätzmodelle derzeit die einzigen in der aktuellen Wertermittlungsliteratur verfügbaren Modelle, die in einheitlicher Weise gleichermaßen anwendbar sind auf eigen- oder fremdgenutzte Bewertungsobjekte sowie modernisierungsbedürftige, neuwertige (=modernisierte) Objekte oder Neubauten.

Die korrekte Anwendung dieser Modelle führt in allen vorgenannten Anwendungsfällen zu marktkonformen Ergebnissen und ist daher sachgerecht.

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	Wertbeeinflussung insg.
Unterstellte Modernisierungen	-434.214,00 €
• Wohnhaus	-434.214,00 €
Weitere Besonderheiten	42.640,00 €
• Barwert der Mietzahlungen für Außenstellplätze vgl. Anlage 4	42.640,00 €
Summe	-391.574,00 €



von der IHK WIESBADEN
ÖFFENTLICH BESTELLTER
UND VEREIDIGTER
SACHVERSTÄNDIGER FÜR
DIE BEWERTUNG VON
BEBAUTEN UND
UNBEBAUTEN
GRUNDSTÜCKEN

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

ST.-NR. 037 802 600 59

Wertminderung infolge erforderlicher Modernisierungsmaßnahmen für das „Wohnhaus“

Modernisierungskosten u.ä.:

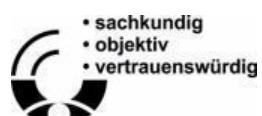
Ø relative Kosten für die bei den Modernisierungspunkten unterstellten Maßnahmen (bei 12,00 Modernisierungspunkten)	1.100,00 €/m ²
Wohn-/Nutzfläche	× 394,74 m ²
Ø Kosten für die bei den Modernisierungspunkten unterstellten Maßnahmen [a]	= 434.214,00 €
Ø Kosten sonstiger unterstellter Investitionen [b]	+ 0,00 €
davon Anteil für gestaltbare Maßnahmen [c]	0,00 €
davon Anteil für nicht gestaltbare Maßnahmen [d]	0,00 €
Ø Kosten unterstellter Investitionen insgesamt	= 434.214,00 €
Baukosten-Regionalfaktor Rf(Ik)	× 1,00
regionalisierte Kosten der unterstellten Investitionen insgesamt	= 434.214,00 €
Werteinfluss der unterstellten Modernisierungsmaßnahmen u.ä.	= -434.214,00 €
	rd. -434.000,00 €

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

7.4 Sachwertfaktor (§ 21 Abs. 3 ImmoWertV 21)

Für den örtlichen Grundstücksmarkt wurden vom Gutachterausschuss für Immobilienwerte für den Bereich der Landeshauptstadt Wiesbaden in dem Immobilienmarktbericht 2023 keine Sachwertfaktoren für Grundstücke veröffentlicht, die einen wesentlichen Modernisierungsbedarf haben.

Bei dem bewerteten Objekt sind insbesondere die Nutzung, die Ausstattung und die Lage im Rahmen der Verwertung für die Kaufpreisfindung maßgebend. Aufgrund der Lage, der altersbedingt abgenutzten Ausstattung und des erhöhten Risikos im Zusammenhang mit den unterstellten Modernisierungsmaßnahmen sowie der aktuellen Nachfrage nach Grundstücken die mit einem Sachwertobjekt mit wesentlichem Modernisierungsbedarf bebaut sind, wird der vorläufige Sachwert (d.h. der herstellungskostenorientiert berechnete Substanzwert) unter Beachtung der Vorgaben von § 21 Abs. 3 ImmoWertV 21 mit einem Sachwertfaktor von $k = 1,00$ nicht weitergehend angepasst.



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

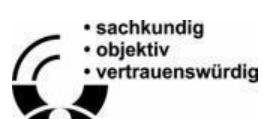
MÜHLGRABEN 1
65396 WALLUF
TELEFON (06123) 7 22 77
TELEFAX (06123) 97 26 10
THOMAS.AUGUSTINI@T-ONLINE.DE

ST.-NR. 037 802 600 59

7.5 Sachwertermittlung (§§ 35 – 39 ImmoWertV 21)

Gebäudebezeichnung	Wohnhaus	Garage Anbau Wohnhaus
unterstellte Folgenutzung		
Berechnungsbasis		
• Brutto-Grundfläche (BGF)	520,83 m ²	66,00 m ²
Baupreisindex (BPI) 17.04.2023 (2010 = 100)	176,4	176,4
Normalherstellungskosten		
• NHK im Basisjahr (2010)	705,00 €/m ² BGF	300,00 €/m ² BGF
• NHK am Wertermittlungsstichtag	1.243,62 €/m ² BGF	529,20 €/m ² BGF
Herstellungskosten		
• Normgebäude	647.714,60 €	34.927,20 €
• Zu-/Abschläge		
• besondere Bauteile	8.000,00 €	
• besondere Einrichtungen		
Regionalfaktor	1,000	1,000
Gebäudeherstellungskosten	655.714,60 €	34.927,20 €
Alterswertminderung		
• Modell	linear	linear
• Gesamtnutzungsdauer (GND)	70 Jahre	
• Restnutzungsdauer (RND)	36 Jahre	20 Jahre
• prozentual	48,57 %	66,67 %
• Faktor	0,5143	0,3333
Zeitwert		
• Gebäude (bzw. Normgebäude)	337.234,02 €	11.641,24 €
• besondere Bauteile		
• besondere Einrichtungen		
vorläufiger Gebäudesachwert	337.234,02 €	11.641,24 €

DIPL.-ING
THOMAS
AUGUSTINI
CHARTERED SURVEYOR



von der IHK WIESBADEN
öffentliche bestellter
und vereidigter
sachverständiger für
die bewertung von
bebauteN und
unbebauteN
grundstücken

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

ST.-NR. 037 802 600 59

Gebäudebezeichnung	Garage I	Garage II - Schuppen
unterstellte Folgenutzung	Garage	Garage Schuppen
Berechnungsbasis		
• Brutto-Grundfläche (BGF)	34,20 m ²	39,20 m ²
Baupreisindex (BPI) 17.04.2023 (2010 = 100)	176,4	176,4
Normalherstellungskosten		
• NHK im Basisjahr (2010)	350,00 €/m ² BGF	200,00 €/m ² BGF
• NHK am Wertermittlungsstichtag	617,40 €/m ² BGF	352,80 €/m ² BGF
Herstellungskosten		
• Normgebäude	21.115,08 €	13.829,76 €
• Zu-/Abschläge		
• besondere Bauteile		
• besondere Einrichtungen		
Regionalfaktor	1,000	1,000
Gebäudeherstellungskosten	21.115,08 €	13.829,76 €
Alterswertminderung		
• Modell	linear	linear
• Gesamtnutzungsdauer (GND)		
• Restnutzungsdauer (RND)	20 Jahre	10 Jahre
• prozentual	66,67 %	83,33 %
• Faktor	0,3333	0,1667
Zeitwert		
• Gebäude (bzw. Normgebäude)	7.037,66 €	2.305,42 €
• besondere Bauteile		
• besondere Einrichtungen		
vorläufiger Gebäudesachwert	7.037,66 €	2.305,42 €

vorläufige Gebäudesachwerte insgesamt rd. 358.218,00 €

vorläufiger Sachwert der Außenanlagen + 13.000,00 €

vorläufiger Sachwert der Gebäude und Außenanlagen = 371.218,00 €

Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung) + 140.200,00 €

vorläufiger Sachwert = 511.418,00 €

Sachwertfaktor (Marktanpassung) × 1,00

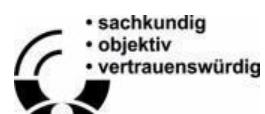
marktübliche Zu- oder Abschläge + 0,00 €

marktangepasster vorläufiger Sachwert = 511.418,00 €

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale - 391.574,00 €

(marktangepasster) Sachwert = 119.844,00 €

rd. 120.000,00 €



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

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

ST.-NR. 037 802 600 59

Herstellungskosten

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

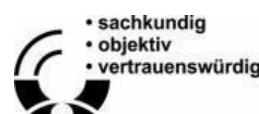
Ermittlung der Normalherstellungskosten bezogen auf das Basisjahr 2010 (NHK 2010) für das Wohnhaus

Ermittlung des Gebäudestandards:

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

Beschreibung der ausgewählten Standardstufen

Außenwände	
Standardstufe 2	einschaliges Mauerwerk, z.B. Hohlblocksteine; verputzt und gestrichen oder Verkleidung; nicht zeitgemäßer Wärmeschutz (vor ca. 1995)
Dach	
Standardstufe 2	einfache Tondachziegel; nicht zeitgemäße Dachdämmung (vor ca. 1995)
Fenster und Außentüren	
Standardstufe 2	Zweifachverglasung (vor ca. 1995); Haustür mit nicht zeitgemäßem Wärmeschutz (vor ca. 1995)
Innenwände und -türen	
Standardstufe 2	massive tragende Innenwände; leichte Türen, Stahlzargen
Deckenkonstruktion	
Standardstufe 2	Holzbalkendecken mit Füllung, Betondecke über dem Keller
Fußböden	
Standardstufe 2	Laminat- und PVC-Böden einfacher Art und Ausführung
Sanitäreinrichtungen	
Standardstufe 2	1 Bad mit WC, Dusche oder Badewanne; einfache Wand- und Bodenfliesen, teilweise gefliest
Heizung	
Standardstufe 2	Zentralheizung (nicht funktionsfähig)



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

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

ST.-NR. 037 802 600 59

Sonstige technische Ausstattung	
Standardstufe 2	wenige Steckdosen, Schalter und Sicherungen

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

Nutzungsgruppe: Wohnhäuser
 Gebäudetyp: Wohnhäuser mit Mischnutzung (25% gewerblicher Anteil)

Berücksichtigung der Eigenschaften des zu bewertenden Gebäudes

Standardstufe	tabellierte NHK 2010 [€/m ² BGF]	relativer Gebäude- standardanteil [%]	relativer NHK 2010-Anteil [€/m ² BGF]
1	630,00	0,0	0,00
2	705,00	100,0	705,00
3	860,00	0,0	0,00
4	1.085,00	0,0	0,00
5	1.375,00	0,0	0,00
gewogene, standardbezogene NHK 2010 = 705,00 gewogener Standard = 2,0			

Die NHK 2010 wurden von Sprengnetter um Kostenkennwerte für die Gebäudestandards 1 und 2 ergänzt.

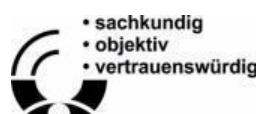
Die Ermittlung des gewogenen Standards erfolgt durch Interpolation des gewogenen NHK-Werts zwischen die tabellierten NHK.

NHK 2010 für das Bewertungsgebäude = 705,00 €/m² BGF
 rd. 705,00 €/m² BGF

Bestimmung der standardbezogenen NHK 2010 für die Garage I

Nutzungsgruppe: Garagen
 Gebäudetyp: Einzelgaragen/ Mehrfachgaragen

NHK 2010 für das Bewertungsgebäude = 300,00 €/m² BGF
 rd. 300,00 €/m² BGF



von der IHK WIESBADEN
 öffentlich bestellter
 und vereidigter
 Sachverständiger für
 die Bewertung von
 bebaute und
 unbebaute
 Grundstücken

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

ST.-NR. 037 802 600 59

Bestimmung der standardbezogenen NHK 2010 für die Garage

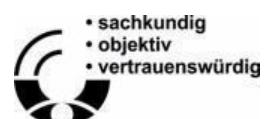
Nutzungsgruppe: Garagen
 Gebäudetyp: Einzelgaragen/ Mehrfachgaragen

NHK 2010 für das Bewertungsgebäude = 350,00 €/m² BGF
 rd. 350,00 €/m² BGF

Bestimmung der standardbezogenen NHK 2010 für die Garage II

Nutzungsgruppe: Garagen
 Gebäudetyp: Einzelgaragen/ Mehrfachgaragen

NHK 2010 für das Bewertungsgebäude = 200,00 €/m² BGF
 rd. 200,00 €/m² BGF



von der IHK WIESBADEN
 öffentlich bestellter
 und vereidigter
 Sachverständiger für
 die Bewertung von
 bebauteN und
 unbebauteN
 Grundstücken

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

ST.-NR. 037 802 600 59

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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



Aus der Anlage sind die Wohnflächen zu ersehen. Danach hat das Wohnhaus eine Wohnfläche von insgesamt ca. 394,74 m².

Entsprechend den Feststellungen bei der Ortsbesichtigung und unter Beachtung der vorliegenden Bauunterlagen wurde das Wohnhaus circa im Jahr 1939 errichtet. Entsprechend Punkt 7.2 wird unter Berücksichtigung der unterstellten Modernisierungsmaßnahmen ein fiktives Baujahr 1989 in Ansatz gebracht. Bei einer Gesamtnutzungsdauer des Gebäudes von ca. 70 Jahren und unter Berücksichtigung der unterstellten Modernisierungsmaßnahmen hat das Wohnhaus eine wirtschaftliche Restnutzungsdauer zur Feststellung des Ertragswertes von **RND = 36 Jahren**. Nach § 4 Abs. 3 ImmoWertV 21 ist als Restnutzungsdauer die Anzahl der Jahre anzusetzen, in denen die bauliche Anlage voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden kann.

8.1 Rohertrag (§ 31 Abs. 2 ImmoWertV 21)

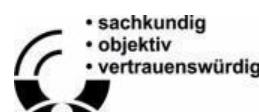
Die Ertragswertermittlung wird auf der Grundlage der nachhaltig erzielbaren Nettokaltmiete durchgeführt.

Der Ermittlung des Ertragswertes wird der Wiesbadener Mietenspiegel (13. Fortschreibung, gültig ab 01.01.2021) für nicht preisgebundene Wohnungen zu Grunde gelegt. Hierbei wird die Lage, die Größe, das Alter und die Ausstattung des Wertermittlungsobjekts angemessen berücksichtigt. In dem vorliegenden Gutachten wird eine Teilmodernisierung des Wohnhauses unterstellt. Der Mietenspiegel hat in die Gruppe I für eine „einfache“ Wohnlage keine Miete für Wohnungen ab 100 m² ermittelt. Für Wohnungen von 60 m² bis unter 100 m² ergibt sich folgende Mietpreisspannen:

Gruppe I, B, b, Wohnungen um 80 m² mit einer Mietpreisspanne von 6,60 €/m² bis 9,40 €/m² und einem mittleren Mietzins i.M. 8,00 €/m².

Für die Wohnungen in dem Wohnhaus werden unter Berücksichtigung der Lage, der unterstellten Ausstattung, der unzweckmäßigen Grundrissgestaltung mit gefangenen Räumen und der aktuellen Nachfrage am örtlichen Vermietungsmarkt zum Wertermittlungstichtag die folgenden marktüblich erzielbaren Nettokaltmieten in Ansatz gebracht:

lfd. Nr.	Mieteinheit Nutzung/Lage	Fläche (m ²)	Anzahl (Stck.)	marktüblich erzielbare Nettokaltmiete		
				(€/m ²) bzw. (€/Stck.)	monatlich (€)	jährlich (€)
1	Wohnung EG	194,66		7,00	1.362,62	16.351,44
2	Wohnung OG	200,08		7,00	1.400,56	16.806,72
3	Garage Anbau		1,00	80,00	80,00	960,00
4	Garage I		1,00	60,00	60,00	720,00
5	Garage II		1,00	60,00	60,00	720,00
	Kfz.-Stellplätze		10,00	10,00	100,00	1.200,00
		394,74	13,00		3.063,18	36.758,16



von der IHK WIESBADEN
ÖFFENTLICH BESTELLTER
UND VEREIDIGTER
SACHVERÄNDIGER FÜR
DIE BEWERTUNG VON
BEBAUTEN UND
UNBEBAUTEN
GRUNDSTÜCKEN

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

ST.-NR. 037 802 600 59

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

Jahresrohertrag = rd. **36.758,00 €**
 (Summe der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmieten)

8.2 Bewirtschaftungskosten (§ 32 ImmoWertV 21)

An Bewirtschaftungskosten des Eigentümers, die nicht als sogenannte Neben- oder Umlagekosten neben der Miete weiter verrechnet oder nicht von dem Mieter unmittelbar getragen werden, setze ich an:

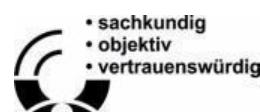
- Verwaltungskosten (3,3 %)	
Wohnhaus und Nebengebäude	= 1.103,00 €
3 Garagen a. 39 €/Jahr	= 117,00 €
- Mietausfallwagnis 3 % bezogen auf den Jahresrohertrag	
3 % von 36.758,00 €	= 1.103,00 €
- kalkulatorische Instandhaltungskosten (13,8 %)	
12,20 €/qm und Jahr x 394,74 m ²	= 4.816,00 €
3 Garagen a. 88 €/Jahr	<u>= 264,00 €</u>
- die Bewirtschaftungskosten betragen	= 7.403,00 €
(ca. 20,1% des Jahresrohertrages von 36.758,00 €).	

Betriebskosten können nur dann umgelegt werden, wenn die einzelnen Kostenstellen konkret im Mietvertrag aufgeführt sind. In dem vorliegenden Gutachten wird unterstellt, dass sämtliche Betriebskosten auf einen Mieter umgelegt werden. Bei den Instandhaltungskosten wird unterstellt, dass ein Mieter die Kosten für die Schönheitsreparaturen trägt.

8.3 Jahresreinertrag (§ 31 Abs. 1 ImmoWertV 21)

Der Jahresreinertrag beträgt
 36.758,00 € /. 7.403,00 € = 29.355,00 €

Unter Beachtung der Lage des Objekts und der daraus resultierenden Nutzungsmöglichkeiten erscheint eine Verwertung möglich. Entsprechend dem allgemein für vergleichbare Objekte in Ansatz gebrachten Liegenschaftszinssatz mit dem der Verkaufswert vergleichbarer Grundstücke im Durchschnitt marktüblich verzinst wird, lege ich den folgenden Berechnungen einen objektspezifischen Liegenschaftszinssatz von **p = 5,0 %** zugrunde. Bei der Vermarktung des Objekts sind die Lage des Grundstücks, die Ausstattung und der mäßige Unterhaltungszustand sowie die erforderlichen Modernisierungsmaßnahmen zu Nutzung der Gebäude über die in Ansatz gebrachte wirtschaftliche Restnutzungsdauer zu berücksichtigen. Angaben des Gutachterausschusses in dem Immobilienmarktbericht 2023 über den Liegenschaftszinssatz wurden berücksichtigt.



von der IHK WIESBADEN
 öffentlich bestellter
 und vereidigter
 Sachverständiger für
 die Bewertung von
 bebaute und
 unbebaute
 Grundstücken

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

ST.-NR. 037 802 600 59

Danach ergibt sich der Jahresreinertrag aus dem Bewertungsobjekt wie folgt:

Verzinsungsbetrag des Bodenwertes

$$5,0 \% \text{ von } 140.200,00 \text{ €} = 7.010,00 \text{ €}$$

Reinertragsanteil der baulichen Anlage

$$29.355,00 \text{ €} \text{/. } 7.010,00 \text{ €} = 22.345,00 \text{ €}$$

8.4 Vorläufiger Ertragswert der baulichen und sonstigen Anlagen

Wie zuvor bereits erläutert, wird die wirtschaftliche Restnutzung des Objekts und unter Berücksichtigung der wertbestimmenden Merkmale mit **RND = 36 Jahre** angesetzt. Bei einem Liegenschaftszinssatz von $p = 5,0 \%$ wird der **Kapitalisierungsfaktor** (gem. § 34 ImmoWertV 21) mit **V = 16,547** analog dem Barwertfaktor einer jährlich nachschüssigen Rente in Ansatz gebracht.

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

$$16,547 \times 22.345,00 \text{ €} = 369.743,00 \text{ €}$$

8.5 Vorläufiger Ertragswert

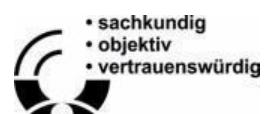
Bodenwert im bebauten Zustand (siehe Nr. 6.2.4 dieses Gutachtens)	= 140.200,00 €
Ertragswert der baulichen Anlage	= <u>369.743,00 €</u>
Vorl. Ertragswert	= 509.943,00 €

8.6 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

(§ 8 Abs. 3 ImmoWertV 21)

Unter besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen versteht man alle vom üblichen Zustand vergleichbarer Objekte abweichenden individuellen Eigenschaften des Bewertungsobjekts (z. B. Abweichungen vom normalen baulichen Zustand, insbesondere Baumängel und Bauschäden, oder Abweichungen von der marktüblich erzielbaren Miete). Vgl. Punkt 7.3 des vorliegenden Gutachtens.

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	Wertbeeinflussung insg.
Unterstellte Modernisierungen	-434.214,00 €
• Wohnhaus	-434.214,00 €
Weitere Besonderheiten	42.640,00 €
• Barwert der Mietzahlungen für Außenstellplätze vgl. Anlage 4	42.640,00 €
Summe	-391.574,00 €



von der IHK WIESBADEN
ÖFFENTLICH BESTELLTER
UND VEREIDIGTER
SACHVERÄNDIGER FÜR
DIE BEWERTUNG VON
BEBAUTEN UND
UNBEBAUTEN
GRUNDSTÜCKEN

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

ST.-NR. 037 802 600 59

8.7 Ertragswert

Vorläufiger Ertragswert	= 509.943,00 €
Sonstige wertbeeinflussende Umstände ./. <u>= 391.574,00 €</u>	
Ertragswert	= 118.369,00 €
Ertragswert gerundet	= 118.000,00 €
	=====



DIPL.-ING
THOMAS
AUGUSTINI

CHARTERED SURVEYOR

9 Ermittlung des Sachwertes für das Grundstück Grorother Straße 1 Gemarkung Schierstein Flur 22 Flurstück 89/15

In dem vorliegenden Gutachten wurden die Grundstücke Grorother Straße 1, Gemarkung Schierstein, Flur 22 Flurstück 89/15 und Gemarkung Schierstein, Flur 22 Flurstück 89/16 als wirtschaftliche Einheit bewertet. Unter Berücksichtigung der Vorgaben im Zwangsversteigerungsverfahren sind für jedes der beiden Grundstücke gesonderte Werte zu ermitteln. In der Folge wird für das Grundstück Gemarkung Schierstein, Flur 22 Flurstück 89/15 unter der Fiktion einer gesonderten Verwertung der Sachwert berechnet.

9.1 Bodenwert Grundstück Gemarkung Schierstein Flur 22 Flurstück 89/15

Der Bodenwert des Bewertungsgrundstücks, abgeleitet aus dem Vergleichswert, ergibt sich wie folgt:

1.371 m ² x 70,00 €/m ²	= 95.970,00 €
Bodenwert	= 95.970,00 €
Bodenwert gerundet	= 96.000,00 €

9.1.1 Überbau Flurstück 89/16

Das Nachbargrundstück Gemarkung Schierstein, Flur 22 Flurstück 89/16 wurde von dem Bewertungsgrundstück aus auf einer Fläche von ca. 44 m² überbaut. Es wird unterstellt, dass der mögliche Eigentümer des überbauten Nachbargrundstücks hat einen Anspruch auf Zahlung einer Überbaurente hat, die sich wie folgt ermittelt:

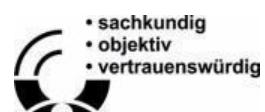
- Bodenwert 70,00 €/m²
- Liegenschaftszinssatz 5,0 %
- Dauer der Zahlung über die unterstellte Restnutzungsdauer des modernisierten Wohnhauses von 36 Jahren

Barwert der Überbaurente:

$$= 44 \text{ m}^2 \times 70 \text{ €/m}^2 \times 5,0 \% \times 17,374 \text{ Jahre} = 2.676,00 \text{ €}$$

Der Bodenwert des Bewertungsgrundstücks aufgrund des Überbaus wird wie folgt belastet:

Bodenwert ohne Überbau (unbelastet)	= 95.970,00 €
Zahlung Überbaurente Flurstück 89/16	= - 2.676,00 €
Bodenwert gesamt	= 93.294,00 €



• sachkundig
• objektiv
• vertrauenswürdig
VON DER IHK WIESBADEN
ÖFFENTLICH BESTELLTER
UND VEREIDIGTER
SACHVERSTÄNDIGER FÜR
DIE BEWERTUNG VON
BEBAUTEN UND
UNBEBAUTEN
GRUNDSTÜCKEN

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

ST.-NR. 037 802 600 59

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

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

9.2.1 Herstellungskosten (§ 36 Abs. 2 ImmoWertV 21)

Vergleiche Punkt 7.1 des vorliegenden Gutachtens

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

Vergleiche Punkt 7.2 des vorliegenden Gutachtens

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

Vergleiche Punkt 7.3 des vorliegenden Gutachtens

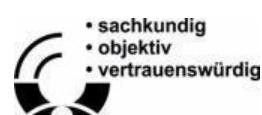
Aufgrund der Feststellungen im Rahmen der Objektbesichtigung werden die folgenden Werte für die erforderlichen Modernisierungsmaßnahmen und die Beseitigung des Unterhaltungsstaus sowie die Beseitigung der vorhandenen Überdachung der ehemaligen Tankstelle in Ansatz gebracht:

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	Wertbeeinflussung insg.
Unterstellte Modernisierungen	-434.214,00 €
• Wohnhaus	-434.214,00 €
Weitere Besonderheiten	42.640,00 €
• Barwert der Mietzahlungen für Außenstellplätze vgl. Anlage 4	42.640,00 €
Summe	-391.574,00 €

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

9.2.4 Sachwertfaktor (§ 14 Abs. 2 Satz 1 ImmoWertV)

Vergleiche Punkt 7.4 des vorliegenden Gutachtens



von der IHK WIESBADEN
öffentliche bestellter
und vereidigter
sachverständiger für
die bewertung von
bebauteN und
unbebauteN
grundstücken

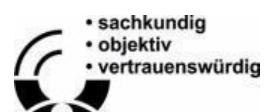
MÜHLGRABEN 1
65396 WALLUF
TELEFON (06123) 7 22 77
TELEFAX (06123) 97 26 10
THOMAS.AUGUSTINI@T-ONLINE.DE

ST.-NR. 037 802 600 59

9.2.5 Sachwertermittlung (§§ 35 – 39 ImmoWertV 21)

Gebäudebezeichnung	Wohnhaus	Garage Anbau Wohnhaus	Garage II - Schuppen
Berechnungsbasis			
• Brutto-Grundfläche (BGF)	520,83 m ²	66,00 m ²	39,20 m ²
Baupreisindex (BPI) 17.04.2023 (2010 = 100)	176,4	176,4	176,4
Normalherstellungskosten			
• NHK im Basisjahr (2010)	705,00 €/m ² BGF	300,00 €/m ² BGF	200,00 €/m ² BGF
• NHK am Wertermittlungsstichtag	1.243,62 €/m ² BGF	529,20 €/m ² BGF	352,80 €/m ² BGF
Herstellungskosten			
• Normgebäude	647.714,60 €	34.927,20 €	13.829,76 €
• Zu-/Abschläge	8.000,00 €		
• besondere Bauteile			
• besondere Einrichtungen			
Regionalfaktor	1,000	1,000	1,000
Gebäudeherstellungskosten	655.714,60 €	34.927,20 €	13.829,76 €
Alterswertminderung			
• Modell	linear	linear	linear
• Gesamtnutzungsdauer (GND)	70 Jahre		
• Restnutzungsdauer (RND)	36 Jahre	20 Jahre	10 Jahre
• prozentual	48,57 %	66,67 %	83,33 %
• Faktor	0,5143	0,3333	0,1667
Zeitwert			
• Gebäude (bzw. Normgebäude)	337.234,02 €	11.641,24 €	2.305,42 €
• besondere Bauteile			
• besondere Einrichtungen			
vorläufiger Gebäudesachwert	337.234,02 €	11.641,24 €	2.305,42 €

vorläufige Gebäudesachwerte insgesamt	rd. 351.181,00 €
vorläufiger Sachwert der Außenanlagen (anteilig)	+ 10.000,00 €
vorläufiger Sachwert der Gebäude und Außenanlagen	= 361.181,00 €
Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)	+ 93.294,00 €
vorläufiger Sachwert	= 454.475,00 €
Sachwertfaktor (Marktanpassung)	× 1,00
marktübliche Zu- oder Abschläge	+ 0,00 €
marktangepasster vorläufiger Sachwert	= 454.475,00 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	- 391.574,00 €
(marktangepasster) Sachwert	= 62.901,00 €
	rd. 63.000,00 €



von der IHK WIESBADEN
öffentlicher bestellter
und vereidigter
sachverständiger für
die bewertung von
bebauten und
unbebauten
grundstücken

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

ST.-NR. 037 802 600 59

Herstellungskosten

Vergleiche Punkt 7.5 des vorliegenden Gutachtens

10 Ermittlung des Sachwertes für das Grundstück Grorother Straße 1 Gemarkung Schierstein Flur 22 Flurstück 89/16

In dem vorliegenden Gutachten wurden die Grundstücke Grorother Straße 1, Gemarkung Schierstein, Flur 22 Flurstück 89/15 und Gemarkung Schierstein, Flur 22 Flurstück 89/16 als wirtschaftliche Einheit bewertet. Unter Berücksichtigung der Vorgaben im Zwangsversteigerungsverfahren sind für jedes der beiden Grundstücke gesonderte Werte zu ermitteln. In der Folge wird für das Grundstück Gemarkung Schierstein, Flur 22 Flurstück 89/15 unter der Fiktion einer gesonderten Verwertung der Sachwert berechnet.

10.1 Bodenwert Grundstück Gemarkung Schierstein Flur 22 Flurstück 89/16

Der Bodenwert des Bewertungsgrundstücks, abgeleitet aus dem Vergleichswert, ergibt sich wie folgt:

Der Bodenwert des Bewertungsgrundstücks, abgeleitet aus dem Vergleichswert, ergibt sich wie folgt:

$$\begin{aligned}
 632 \text{ m}^2 \times 70,00 \text{ €/m}^2 &= 44.240,00 \text{ €} \\
 \text{Bodenwert} &= 44.240,00 \text{ €} \\
 \text{Bodenwert gerundet} &= 44.200,00 \text{ €}
 \end{aligned}$$

10.1.1 Wertminderung des Bodenwertes aufgrund des Überbaus durch das Nachbargrundstücks Gemarkung Schierstein, Flur 22 Flurstück 89/15

Die Wertminderung des Bewertungsgrundstücks aufgrund des Überbaus ermittelt sich wie folgt:

- Bodenwert 70,00 €/m²
- Liegenschaftszinssatz 5,0 %
- Dauer der Zahlung über die unterstellte Restnutzungsdauer der Einfamilienwohnhauses von 36 Jahren

Abgezinster Bodenwert des überbauten Grundstücksteils:

$$70,00 \text{ €/m}^2 \times 44 \text{ m}^2 \times 0,1727 = 532,00 \text{ €}$$

Barwert der Überbaurente:

$$44 \text{ m}^2 \times 70,00 \text{ €/m}^2 \times 5\% \times 17,374 = 2.676,00 \text{ €}$$

Der Bodenwert des Bewertungsgrundstücks aufgrund von Überbauten wird wie folgt belastet:

Bodenwert des nicht überbauten Grundstücksteil

$$(632 \text{ m}^2 - 44 \text{ m}^2) \times 70,00 \text{ €/m}^2 = 41.160,00 \text{ €}$$

Wertminderung Überbau Grundstück

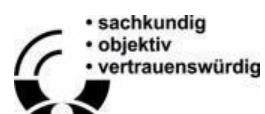
$$\text{Gemarkung Schierstein, Flur 22 Flurstück 89/15} = - 532,00 \text{ €}$$

Zahlung Überbaurente Flurstück 89/16

$$= + 2.676,00 \text{ €}$$

Bodenwert gesamt

$$= 43.304,00 \text{ €}$$



von der IHK WIESBADEN
ÖFFENTLICH BESTELLTER
UND VEREIDIGTER
SACHVERÄNDIGER FÜR
DIE BEWERTUNG VON
BEBAUTEN UND
UNBEBAUTEN
GRUNDSTÜCKEN

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

ST.-NR. 037 802 600 59

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

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

10.2.1 Herstellungskosten (§ 36 Abs. 2 ImmoWertV 21)

Vergleiche Punkt 7.1 des vorliegenden Gutachtens

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

Vergleiche Punkt 7.2 des vorliegenden Gutachtens

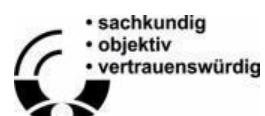
10.2.3 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (§ 8 Abs.3 ImmoWertV 21)

Vergleiche Punkt 7.3 des vorliegenden Gutachtens

Aufgrund der Feststellungen im Rahmen der Objektbesichtigung werden die im Bereich des Bewertungsgrundstücks Flurstück 89/16 keine besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale in Ansatz gebracht.

10.2.4 Sachwertfaktor (§ 14 Abs. 2 Satz 1 ImmoWertV)

Vergleiche Punkt 7.4 des vorliegenden Gutachtens



von der IHK WIESBADEN
 öffentlich bestellter
 und vereidigter
 Sachverständiger für
 die Bewertung von
 bebauteN und
 unbebauteN
 Grundstücken

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

ST.-NR. 037 802 600 59

10.2.5 Sachwertermittlung (§§ 35 – 39 ImmoWertV 21)

Gebäudebezeichnung	Garage I
unterstellte Folgenutzung	Garage
Berechnungsbasis	
• Brutto-Grundfläche (BGF)	34,20 m ²
Baupreisindex (BPI) 17.04.2023 (2010 = 100)	176,4
Normalherstellungskosten	
• NHK im Basisjahr (2010)	350,00 €/m ² BGF
• NHK am Wertermittlungsstichtag	617,40 €/m ² BGF
Herstellungskosten	
• Normgebäude	21.115,08 €
• Zu-/Abschläge	
• besondere Bauteile	
• besondere Einrichtungen	
Regionalfaktor	1,000
Gebäudeherstellungskosten	21.115,08 €
Alterswertminderung	
• Modell	linear
• Gesamtnutzungsdauer (GND)	
• Restnutzungsdauer (RND)	20 Jahre
• prozentual	66,67 %
• Faktor	0,3333
Zeitwert	
• Gebäude (bzw. Normgebäude)	7.037,66 €
• besondere Bauteile	
• besondere Einrichtungen	
vorläufiger Gebäudesachwert	7.037,66 €

vorläufige Gebäudesachwerte insgesamt rd. 7.038,00 €

vorläufiger Sachwert der Außenanlagen (anteilig) + 3.000,00 €

= 10.038,00 €

vorläufiger Sachwert der Gebäude und Außenanlagen

Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)

+ 43.304,00 €

= 53.342,00 €

vorläufiger Sachwert

× 1,00

Sachwertfaktor (Marktanpassung)

+ 0,00 €

= 53.342,00 €

marktübliche Zu- oder Abschläge

± 0,00 €

= 53.342,00 €

marktangepasster vorläufiger Sachwert

rd. 53.000,00 €

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

(marktangepasster) Sachwert



von der IHK WIESBADEN
ÖFFENTLICH BESTELLTER
UND VEREIDIGTER
SACHVERSTÄNDIGER FÜR
DIE BEWERTUNG VON
BEBAUTEN UND
UNBEBAUTEN
GRUNDSTÜCKEN

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

ST.-NR. 037 802 600 59

Herstellungskosten

Vergleiche Punkt 7.5 des vorliegenden Gutachtens

11 Verfahrensergebnisse und Verkehrswert (§ 194 BauGB)

11.1 Grundstück Grorother Straße 1 in 65201 Wiesbaden-Schierstein

Gemarkung Schierstein Flur 22, Flurstück 89/15 und Flurstück 89/16

Die bebauten Grundstücke Gemarkung Schierstein Flurstück 89/15 und Flurstück 89/16 wurden insbesondere aufgrund der vorhandenen Überbauung des Flurstücks 89/16 als wirtschaftliche Einheit bewertet.

Es wurde ermittelt für das mit einem ehemals als Tankstellengebäude genutzte Wohnhaus und Garagengebäuden bebaute Grundstück in 65201 Wiesbaden-Schierstein, Grorother Straße 1, der

Sachwert zu 120.000,00 €
 (siehe Nr. 7.5 dieses Gutachtens)

Ertragswert zu 118.000,00 €
 (siehe Nr. 8.8 dieses Gutachtens).

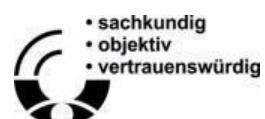
Entsprechend den Gepflogenheiten im gewöhnlichen Geschäftsverkehr und der sonstigen Umstände dieses Einzelfalls, der Eignung und der zur Verfügung stehenden Daten (vgl. § 6 Abs. 1 Satz 2 ImmoWertV 21) ist der Verkehrswert von Grundstücken mit der Nutzbarkeit des Bewertungsobjekts insbesondere aufgrund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

Zusätzlich wird eine **Ertragswertermittlung** durchgeführt; das Ergebnis wird jedoch nur unterstützend, vorrangig als von der Sachwertberechnung unabhängige Berechnungsmethode, bei der Ermittlung des Verkehrswerts herangezogen.

Der Teilmarkt für ein Grundstück, das mit einem für Wohnzwecke genutzten Gebäude und Garagengebäuden bebaut ist orientiert sich an dem Sachwert. Die Eigennutzung der baulichen Anlage steht im Vordergrund und das Objekt eignet sich nicht als Kapitalanlage zur Erzielung von Erträgen. Somit kann der Verkehrswert nach § 194 BauGB für das mit einem ehemals als Tankstellengebäude genutzte Wohnhaus und Garagengebäuden bebaute Grundstück in 65201 Wiesbaden-Schierstein, Grorother Straße 1, aus dem Sachwert in Höhe von

120.000,00 €

abgeleitet werden.



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

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

ST.-NR. 037 802 600 59

11.1.1 Berücksichtigung der Marktlage

Das Bewertungsgrundstück liegt im Außenbereich des Stadtteils Schierstein. Es handelt sich, aufgrund der Lage, der Infrastruktur und wegen der Entfernung in das Rhein-Main-Gebiet um einen einfachen Wohnstandort. Für die unterstellte Wohnnutzung im Außenbereich ist die Lage nur eingeschränkt geeignet und nachgefragt. Die Gebäudeanlage in überschaubarer Größenordnung verfügt über eine einfache und überwiegend abgängige Ausstattung bei mäßiger Flächeneffizienz sowie Nutzerorientierung.

Der ermittelte Sachwert der Gebäudeanlage in Höhe von 120.000,00 € für den Zustand zum Wertermittlungsstichtag entspricht unter Berücksichtigung der erforderlichen Sanierungs- und Modernisierungsmaßnahmen zur nachhaltigen Nutzung des Gebäudes einem Gebädefaktor von rd. 304,00 €/m².

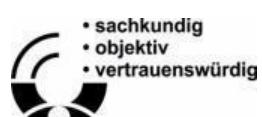
Die Nachfrage nach Wohngrundstücken im Außenbereich mit umfangreichen Modernisierungs- und Sanierungsbedarf ist unterdurchschnittlich. Die unterstellte vergleichsweise geringe Nachfrage orientiert sich an der überwiegend abgängigen nicht mehr zeitgemäßen Bausubstanz und den möglichen Kontaminationen aufgrund der in der Vergangenheit erfolgten gewerblichen Nutzung als Tankstelle.

In dem Sachwertverfahren wurde eine besondere Anpassung an die Lage am Grundstücksmarkt berücksichtigt.

11.1.2 Verkehrswert

Der **Verkehrswert** für das mit einem ehemals als Tankstellengebäude genutzten Wohnhaus und Garagengebäuden bebaute Grundstück in 65201 Wiesbaden-Schierstein, Grorother Straße 1, wird zum **Stichtag 17. April 2023** festgestellt zu

120.000,00 €
 (in Worten: einhundertzwanzigtausend EURO)



von der IHK WIESBADEN
 öffentlich bestellter
 und vereidigter
 Sachverständiger für
 die Bewertung von
 bebaute und
 unbebaute
 Grundstücken

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

ST.-NR. 037 802 600 59

11.2 Grundstück Grorother Straße 1 in 65201 Wiesbaden-Schierstein

Gemarkung Schierstein Flur 22, Flurstück 89/15

Unter Berücksichtigung der Vorgaben im Zwangsversteigerungsverfahren wurde für das Grundstück Gemarkung Schierstein, Flurstück 89/15 ein gesonderter Sachwert ermittelt.

Es wurde ermittelt für das mit einem ehemals als Tankstellengebäude genutzten Wohnhaus und zwei Garagengebäuden bebaute Grundstück in 65201 Wiesbaden-Schierstein, Grorother Straße 1, Flurstück 89/15, der

Sachwert zu	63.000,00 €
(siehe Nr. 9.2.5 dieses Gutachtens)	

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

Der Teilmarkt für ein Grundstück, das mit einem für Wohnzwecke genutzten Gebäude und Garagengebäuden bebaut ist orientiert sich an dem Sachwert. Die Eigennutzung der baulichen Anlage steht im Vordergrund und das Objekt eignet sich nicht als Kapitalanlage zur Erzielung von Erträgen. Somit kann der Verkehrswert nach § 194 BauGB für das mit einem ehemals als Tankstellengebäude genutzte Wohnhaus und zwei Garagengebäuden bebaute Grundstück in 65201 Wiesbaden-Schierstein, Grorother Straße 1, Flurstück 89/15, aus dem Sachwert in Höhe von

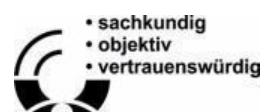
63.000,00 €

abgeleitet werden.

11.2.1 Verkehrswert

Der **Verkehrswert** für das mit einem ehemals als Tankstellengebäude genutzten Wohnhaus und zwei Garagengebäuden bebaute Grundstück in 65201 Wiesbaden-Schierstein, Grorother Straße 1, wird zum **Stichtag 17. April 2023** festgestellt zu

63.000,00 €
 (in Worten: dreiundsechzigtausend EURO)



von der IHK WIESBADEN
 öffentlich bestellter
 und vereidigter
 Sachverständiger für
 die Bewertung von
 bebaute und
 unbebaute
 Grundstücken

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

ST.-NR. 037 802 600 59

11.3 Grundstück Grorother Straße 1 in 65201 Wiesbaden-Schierstein

Gemarkung Schierstein Flur 22, Flurstück 89/16

Unter Berücksichtigung der Vorgaben im Zwangsversteigerungsverfahren wurde für das Grundstück Gemarkung Schierstein, Flurstück 89/16 ein gesonderter Sachwert ermittelt.

Es wurde ermittelt für das mit einem Garagengebäude bebaute Grundstück in 65201 Wiesbaden-Schierstein, Grorother Straße 1, Flurstück 89/16, der

Sachwert zu **53.000,00 €**
 (siehe Nr. 10.2.5 dieses Gutachtens)

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

Der Teilmarkt für ein Grundstück, das mit einem Garagengebäude bebaut ist orientiert sich an dem Sachwert. Somit kann der Verkehrswert nach § 194 BauGB für das mit einem Garagengebäude bebauten Grundstück in 65201 Wiesbaden-Schierstein, Grorother Straße 1, Flurstück 89/16, aus dem Sachwert in Höhe von

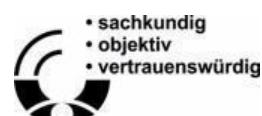
53.000,00 €

abgeleitet werden.

11.3.1 Verkehrswert

Der **Verkehrswert** für das mit einem Garagengebäude bebauten Grundstück in 65201 Wiesbaden-Schierstein, Grorother Straße 1, wird zum **Stichtag 17. April 2023** festgestellt zu

53.000,00 €
 (in Worten: dreiundfünfzigtausend EURO)



von der IHK WIESBADEN
 öffentlich bestellter
 und vereidigter
 Sachverständiger für
 die Bewertung von
 bebauten und
 unbebauten
 Grundstücken

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

ST.-NR. 037 802 600 59

Nach der Legaldefinition wird der Verkehrswert durch den Preis bestimmt, der in dem Zeitpunkt, auf den sich die Wertermittlung bezieht, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und Lage des Grundstückes oder des sonstigen Gegenstandes der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre (§ 194 BauGB).

Aufgestellt:
 Walluf, den 15. Juni 2023



Dipl.-Ing. Thomas Augustini

Das vorstehende Gutachten umfasst 71 Blatt einschließlich 5 Anlagen und wurde in 5 Ausfertigungen erstellt. Eine Ausfertigung ist für meine Unterlagen bestimmt. Vorstehendes Gutachten genießt Urheberschutz, es ist nur für den Auftraggeber und den angegebenen Zweck bestimmt. Dritten ist die Verwendung dieses Gutachtens ausdrücklich untersagt.

Anlagen:

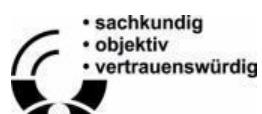
Anlage 1: Liegenschaftskarte

Anlage 2: Grundrisszeichnungen

Anlage 3: Zusammenstellung der Brutto-Grundfläche und der Wohnflächen

Anlage 4: Berechnung des Barwertes der Mietzahlungen Außenstellplätze

Anlage 5: Fotoaufnahmen



von der IHK WIESBADEN
 ÖFFENTLICH BESTELLTER
 UND VEREIDIGTER
 SACHVERSTÄNDIGER FÜR
 DIE BEWERTUNG VON
 BEBAUTEN UND
 UNBEBAUTEN
 GRUNDSTÜCKEN

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

ST.-NR. 037 802 600 59

Anlage 1: Liegenschaftskarte mit Kennzeichnung des Bewertungsgrundstücks

HESSEN



Amt für Bodenmanagement Limburg a. d. Lahn
 Berner Straße 11
 65552 Limburg a. d. Lahn

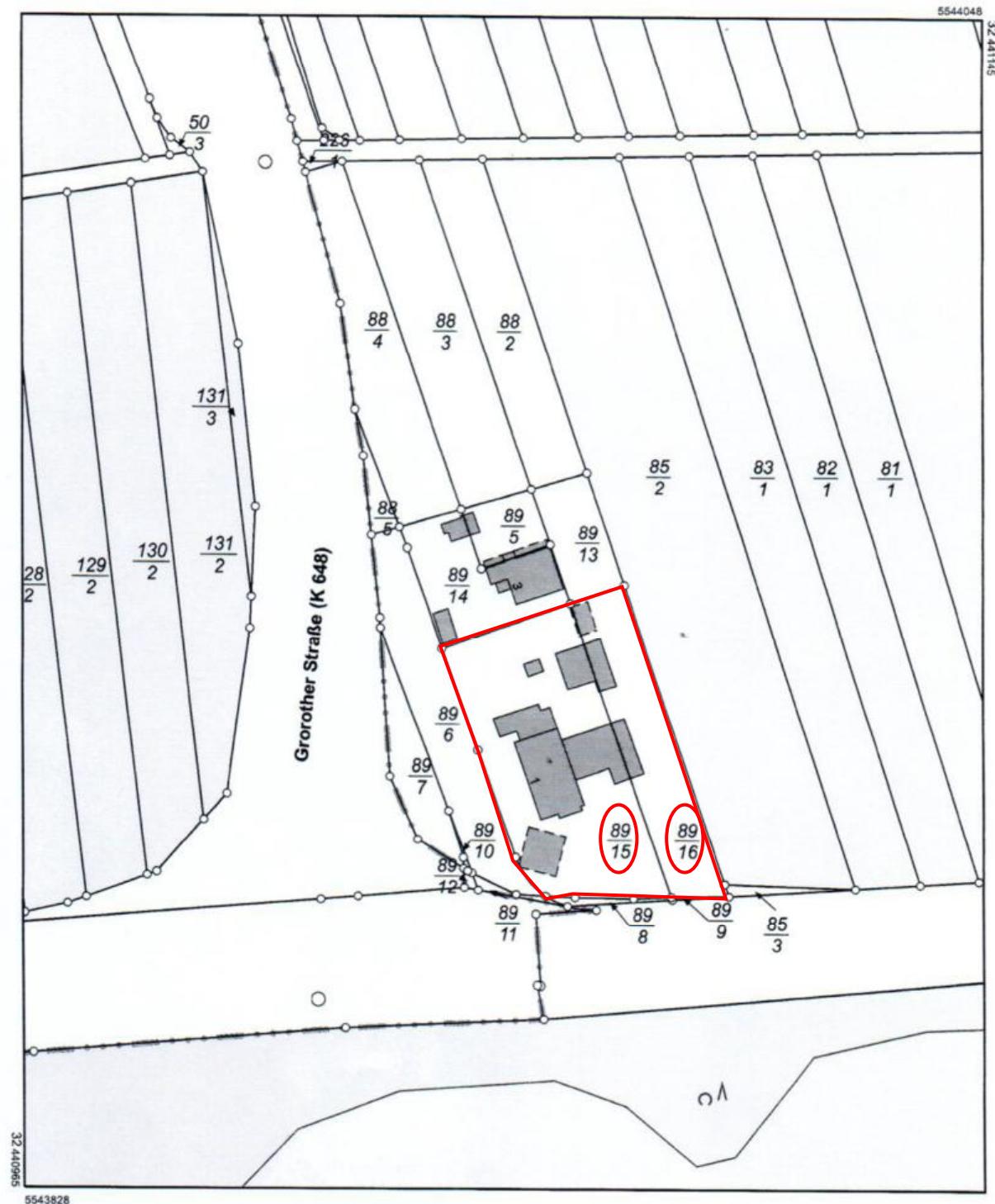
Flurstück: 89/14
 Flur: 22
 Gemarkung: Schierstein

Gemeinde: Wiesbaden
 Kreis: Landeshauptstadt Wiesbaden
 Regierungsbezirk: Darmstadt

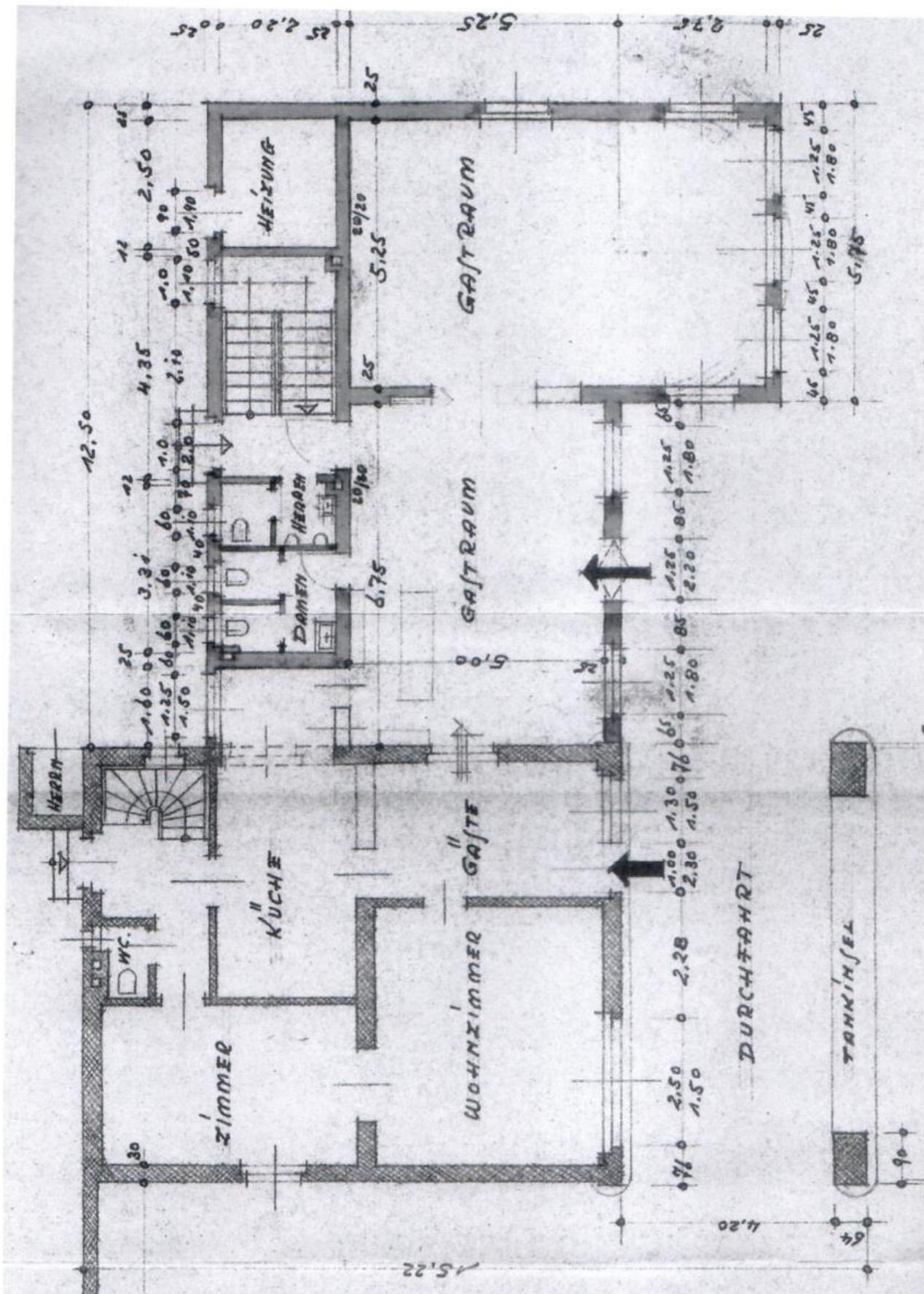
Auszug aus dem Liegenschaftskataster

Liegenschaftskarte 1 : 1000
 Hessen

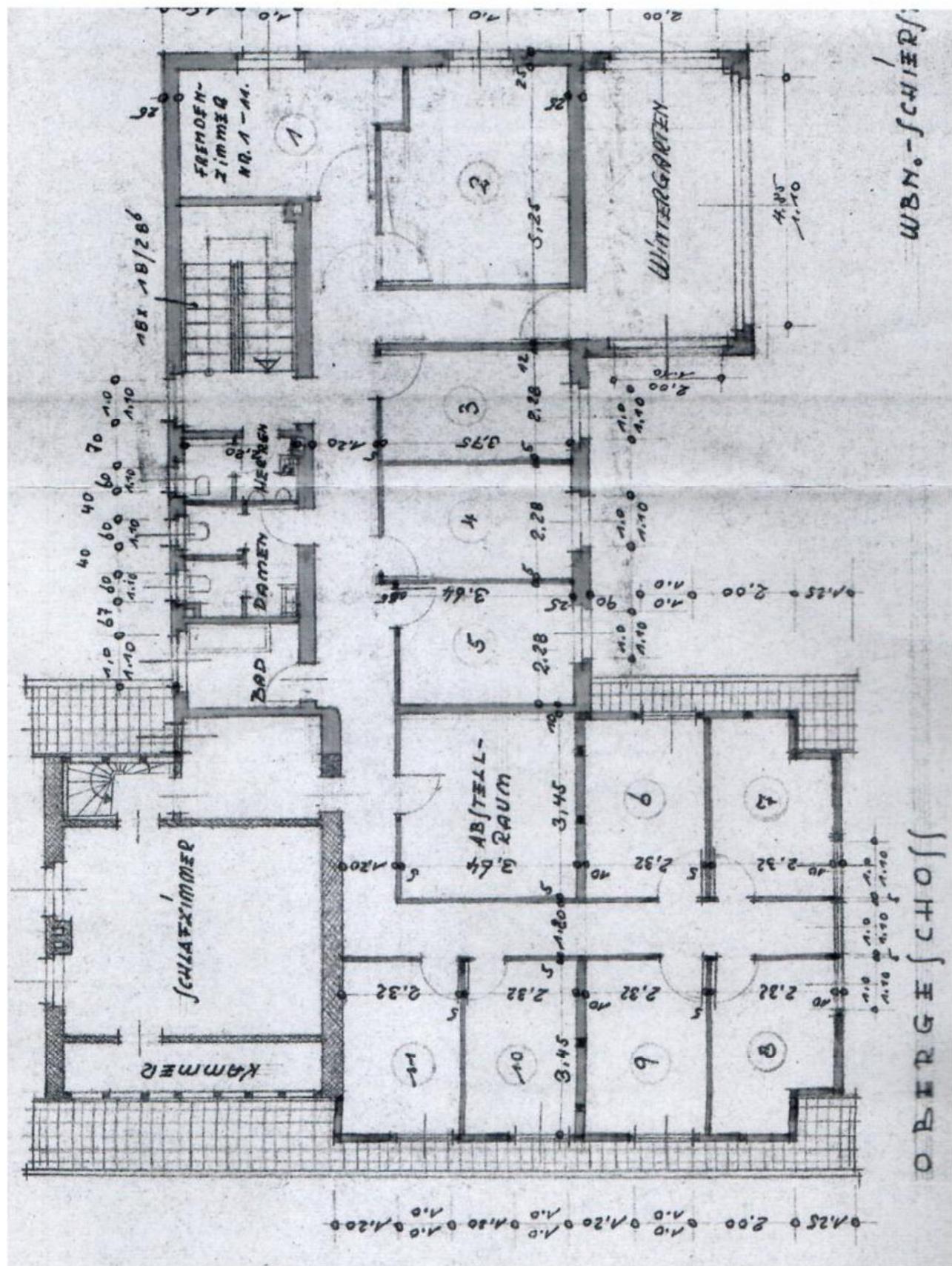
Erstellt am 17.04.2023
 Antrag: 201993335-1



Anlage 2: Grundriss – Erdgeschoss



Grundriss – Obergeschoß



Anlage 3: Berechnung der Brutto-Grundfläche und der Wohnflächen.

Die Brutto-Grundfläche wurde anhand der vorliegenden Grundrisse durch eigene Berechnungen ermittelt. Die Wohnfläche wurde im Rahmen der Objektbesichtigung aufgemessen und durch eigene Berechnungen ermittelt. Die Berechnungen können teilweise von den diesbezüglichen Vorschriften (DIN 283; DIN 277; II. BV, WoFIV) abweichen, sie sind deshalb nur als Grundlage dieses Gutachtens verwendbar.

Berechnung der Gebäude-Grundfläche

nach dem Modell der angesetzten NHK zugrunde liegenden Berechnungsvorschrift

Gebäude: Wohnhaus, Grorother Straße 1, 65201 Wiesbaden-Schierstein

Die Berechnung erfolgt aus

- Fertigmaßen
- Rohbaumaßen
- Fertig- und Rohbaumaßen

auf der Grundlage von

- örtlichem Aufmaß
- Bauzeichnungen
- örtlichem Aufmaß und Bauzeichnungen

lfd. Nr.	Geschoss / Grundrissebene	(+-)	Flächen- faktor / Sonderform	Länge (m)	Breite (m)	Bereich	Brutto-Grundfläche (m ²)			
							Bereich a oder b	Bereich a	Bereich b	Bereich c
1	KG	+	1,00	5,500	4,400	a		24,20		
2	KG	+	1,00	4,480	2,700	a		12,10		
3	KG	+	1,00	5,330	3,500	a		18,66		
4	KG	+	1,00	3,400	3,000	a		10,20		
5	KG	+	1,00	3,500	2,200	a		7,70		
6	EG	+	1,00	21,000	7,950	a		166,95		
7	EG	+	1,00	5,750	3,000	a		17,25		
8	EG	+	1,00	8,500	2,500	a		21,25		
9	EG	+	1,00	4,530	4,000	a		18,12		
10	EG	+	1,00	1,220	0,680	a		0,83		
11	OG	+	1,00	21,000	7,950	a		166,95		
12	OG	+	1,00	5,750	3,000	a		17,25		
13	OG	+	1,00	8,500	2,500	a		21,25		
14	OG	+	1,00	4,530	4,000	a		18,12		
Summe							520,83			
Brutto-Grundfläche (Bereich (a oder b) + a + b) insgesamt							520,83			m ²

Berechnung der Gebäude-Grundfläche

nach dem Modell der angesetzten NHK zugrunde liegenden Berechnungsvorschrift

Gebäude: Garage Anbau Wohnhaus, Grorother Straße 1, 65201 Wiesbaden-Schierstein

Die Berechnung erfolgt aus

- Fertigmaßen
- Rohbaumaßen
- Fertig- und Rohbaumaßen

auf der Grundlage von

- örtlichem Aufmaß
- Bauzeichnungen
- örtlichem Aufmaß und Bauzeichnungen

lfd. Nr.	Geschoss / Grundriss ebene	(+-)	Flächen- faktor / Sonderform	Länge (m)	Breite (m)	Bereich	Brutto-Grundfläche (m ²)				Erläuteru...
							Bereich a oder b	Bereich a	Bereich b	Bereich c	
1		+	1,00	11,000	6,000	a		66,00			
Summe Brutto-Grundfläche (Bereich (a oder b) + a + b) insgesamt								66,00			m ²
								66,00			m ²

Berechnung der Gebäude-Grundfläche

nach dem Modell der angesetzten NHK zugrunde liegenden Berechnungsvorschrift

Gebäude: Garage, Grorother Straße 1, 65201 Wiesbaden-Schierstein

Die Berechnung erfolgt aus

- Fertigmaßen
- Rohbaumaßen
- Fertig- und Rohbaumaßen

auf der Grundlage von

- örtlichem Aufmaß
- Bauzeichnungen
- örtlichem Aufmaß und Bauzeichnungen

lfd. Nr.	Geschoss / Grundrissbene	(+-)	Flächen- faktor / Sonderform	Länge (m)	Breite (m)	Bereich	Brutto-Grundfläche (m ²)			
							Bereich a oder b	Bereich a	Bereich b	Bereich c
1	EG	+	1,00	9,500	3,600	a		34,20		
Summe							34,20			
Brutto-Grundfläche (Bereich (a oder b) + a + b) insgesamt							34,20			m²

Berechnung der Gebäude-Grundfläche

nach dem Modell der angesetzten NHK zugrunde liegenden Berechnungsvorschrift

Gebäude: Garage Schuppen, Grorother Straße 1, 65201 Wiesbaden-Schierstein

Die Berechnung erfolgt aus

- Fertigmaßen
- Rohbaumaßen
- Fertig- und Rohbaumaßen

auf der Grundlage von

- örtlichem Aufmaß
- Bauzeichnungen
- örtlichem Aufmaß und Bauzeichnungen

lfd. Nr.	Geschoss / Grundriss ebene	(+-)	Flächen- faktor / Sonderform	Länge (m)	Breite (m)	Bereich	Brutto-Grundfläche (m ²)				Erläuterungen
							Bereich a oder b	Bereich a	Bereich b	Bereich c	
1		+	1,00	7,300	5,370	a		39,20			
Summe Brutto-Grundfläche (Bereich (a oder b) + a + b) insgesamt							39,20				m ²
							39,20				m ²

Berechnung der Wohnfläche

Gebäude: Wohnhaus, Grorother Straße 1, 65201 Wiesbaden-Schierstein

Mieteinheit: Erdgeschoss

Die Berechnung erfolgt aus

- Fertigmaßen
- Rohbaumaßen
- Fertig- und Rohbaumaßen

auf der Grundlage von

- örtlichem Aufmaß (17.04.2023)
- Bauzeichnungen
- örtlichem Aufmaß und Bauzeichnungen

- wohnwertabhängig
- nach DIN 283
- nach DIN 277
- nach WoFIV
- nach II. BV

Ifd Nr	Raumbezeichnung	Raum- Nr.	+/-	Raumteil/Besonderheiten (differenzierte Besonderheiten)	Flächen- faktor / Sonder- form	Länge (m)	Putz- abzug Länge (m)	Breite (m)	Putz- abzug Breite (m)	Grund- fläche (m ²)	Wohnwert- faktor (Wohnwert) (f)	Wohn- fläche Raumteil (m ²)	Wohn- fläche Raum (m ²)
1	Raum 1 (Gastrum)	1	+		1,00	5,260	0,000	3,950	0,000	20,78	1,00	20,78	21,68
2	Raum 1 (Gastrum)	1	+		1,00	1,630	0,000	0,550	0,000	0,90	1,00	0,90	21,68
3	Raum 2 (Gastrum)	2	+		1,00	5,230	0,000	3,970	0,000	20,76	1,00	20,76	18,82
4	Raum 2 (Gastrum)	2	-	Wandvorsprung	1,00	3,470	0,000	0,560	0,000	1,94	1,00	-1,94	18,82
5	Bad	3	+		1,00	2,370	0,000	2,070	0,000	4,91	1,00	4,91	4,91
6	Raum 3 (Gastrum)	4	+		1,00	4,970	0,000	3,780	0,000	18,79	1,00	18,79	18,79
7	Raum 4 (Gastrum)	5	+		1,00	4,975	0,000	2,950	0,000	14,68	1,00	14,68	14,68
8	Bad 2	6	+		1,00	1,950	0,000	1,920	0,000	3,74	1,00	3,74	3,74
9	WC	7	+		1,00	1,920	0,000	1,135	0,000	2,18	1,00	2,18	2,18
10	Raum 6	8	+		1,00	5,020	0,000	3,090	0,000	15,51	1,00	15,51	19,25
11	Raum 6	8	+	WC	1,00	1,950	0,000	1,920	0,000	3,74	1,00	3,74	19,25
12	Raum 7	9	+		1,00	4,990	0,000	4,520	0,000	22,55	1,00	22,55	44,53
13	Raum 7	9	+		1,00	5,060	0,000	4,180	0,000	21,15	1,00	21,15	44,53
14	Raum 7	9	+		1,00	1,220	0,000	0,680	0,000	0,83	1,00	0,83	44,53
15	Raum 8	10	+		1,00	7,650	0,000	2,860	0,000	21,88	1,00	21,88	21,88
16	Raum 9	11	+		1,00	6,580	0,000	2,745	0,000	18,06	1,00	18,06	17,97
17	Raum 9	11	-	Schacht	1,00	0,330	0,000	0,260	0,000	0,09	1,00	-0,09	17,97
18	Büro	12	+		1,00	2,780	0,000	2,490	0,000	6,92	1,00	6,92	6,23
19	Büro	12	-	Wandvorsprung	1,00	1,680	0,000	0,410	0,000	0,69	1,00	-0,69	6,23

Summe Wohnfläche Mieteinheit **194,66** m²

Gebäude: Wohnhaus, Grorother Straße 1, 65201 Wiesbaden-Schierstein

Mieteinheit: Obergeschoss

Die Berechnung erfolgt aus

- Fertigmaßen
 Rohbaumaßen
 Fertig- und Rohbaumaßen

auf der Grundlage von

- örtlichem Aufmaß (17.04.2023)
 Bauzeichnungen
 örtlichem Aufmaß und Bauzeichnungen

- wohnwertabhängig
 nach DIN 283
 nach DIN 277
 nach WoFIV
 nach II. BV

lfd Nr	Raumbezeichnung	Raum- Nr.	+/ -	Raumteil/Besonderheiten (differenzierte Besonderheiten)	Flächen- faktor / Sonder- form	Länge (m)	Putz- abzug Länge (m)	Breite (m)	Putz- abzug Breite (m)	Grund- fläche (m ²)	Wohnwert- faktor (Wohnwert) (f)	Wohn- fläche Raumteil (m ²)	Wohn- fläche Raum (m ²)	
1	Zimmer 1	1	+			1,00	4,220	0,000	2,845	0,000	12,01	1,00	12,01	11,06
2	Zimmer 1	1	-	Wandvorsprung		1,00	1,510	0,000	0,630	0,000	0,95	1,00	-0,95	11,06
3	Zimmer 2+3	2	+			1,00	5,270	0,000	4,975	0,000	26,22	1,00	26,22	35,55
4	Zimmer 2+3	2	+			1,00	3,660	0,000	2,550	0,000	9,33	1,00	9,33	35,55
5	Wintergarten	3	+			1,00	5,275	0,000	2,715	0,000	14,32	1,00	14,32	14,32
6	Bad (Zimmer 4)	4	+			1,00	3,595	0,000	2,205	0,000	7,93	1,00	7,93	7,93
7	Zimmer 5	5	+			1,00	5,530	0,000	3,300	0,000	18,25	1,00	18,25	18,25
8	Zimmer 6+7	6	+			1,00	4,720	0,000	3,380	0,000	15,95	1,00	15,95	15,31
9	Zimmer 6+7	6	-	Dachschräge (1,00 bis 2,00 m lichte Höhe)		0,50	0,970	0,000	1,320	0,000	0,64	1,00	-0,64	15,31
10	Zimmer 8+9	7	+			1,00	4,675	0,000	3,315	0,000	15,50	1,00	15,50	14,86
11	Zimmer 8+9	7	-	Dachschräge (1,00 bis 2,00 m lichte Höhe)		0,50	0,900	0,000	1,410	0,000	0,64	1,00	-0,64	14,86
12	Zimmer 10+11	8	+			1,00	4,520	0,000	3,380	0,000	15,28	1,00	15,28	15,28
13	Schlafzimmer	9	+			1,00	4,975	0,000	4,595	0,000	22,86	1,00	22,86	29,22
14	Schlafzimmer	9	+	Dachschräge (1,00 bis 2,00 m lichte Höhe)		0,50	4,975	0,000	0,990	0,000	2,47	1,00	2,47	29,22
15	Schlafzimmer	9	+	WC		1,00	1,995	0,000	0,940	0,000	1,88	1,00	1,88	29,22
16	Schlafzimmer	9	+	Dachschräge (1,00 bis 2,00 m lichte Höhe)		1,00	1,995	0,000	1,010	0,000	2,01	1,00	2,01	29,22
17	Vorraum	10	+			1,00	2,880	0,000	2,100	0,000	6,05	1,00	6,05	6,05
18	Bad/Dusche	11	+			1,00	2,190	0,000	1,900	0,000	4,16	1,00	4,16	4,16
19	Bad	12	+			1,00	2,100	0,000	1,800	0,000	3,78	1,00	3,78	3,78
20	WC	13	+			1,00	1,945	0,000	1,100	0,000	2,14	1,00	2,14	2,14
21	Flur	14	+			1,00	9,420	0,000	1,070	0,000	10,08	1,00	10,08	22,17
22	Flur	14	+			1,00	9,310	0,000	1,590	0,000	14,80	1,00	14,80	22,17
23	Flur	14	-	Wandvorsprung		1,00	3,715	0,000	0,440	0,000	1,63	1,00	-1,63	22,17
24	Flur	14	-	Wandvorsprung		1,00	2,570	0,000	0,420	0,000	1,08	1,00	-1,08	22,17

Summe Wohnfläche Mieteinheit **200,08** m²

Anlage 4: Berechnung des Barwertes der Mietzahlungen Außenstellplätze

Berechnung des Barwerts der Mietzahlungen

- jährliche Mietzahlung $R = 13.200,00 \text{ EUR}$
- Laufzeit der Rente $n = 3,50 \text{ Jahre}$
- Anzahl der Zahlungen pro Jahr $t = 12$
- monatliche Miete $R/t = 1.100,00 \text{ EUR}$
- Zahlungsweise $= \text{vorschüssig}$
- Kapitalisierungszinssatz $k = 6,00 \% / \text{Jahr}$
- Dynamik(zins)satz $s = 1,50 \% / \text{Jahr}$

Berechnungsformel und Berechnungsgrößen:

$$B_n = R \times a_n^{(t)}$$

- Barwertfaktor (monatlich, vorschüssig) $a_n^{(t)} = 3,230294$

Barwert der Mietzahlungen $B_n = 42.639,88 \text{ EUR}$

Anlage 5: Fotoaufnahmen

Foto 1: Ansicht des Gebäudes von Süden



Foto 2: Ansicht des Gebäudes von Nordosten



Foto 3: Raum (Gastraum) EG



Foto 4: Raum (Wohnzimmer) EG



Foto 5: Wasserschaden Raum (Wohnzimmer) EG



Foto 6: Raum (Küche) EG



Foto 7: Raum (Wintergarten) OG



Foto 8: Zimmer OG



Foto 9: Duschbad OG



Foto 10: Bad EG



Foto 11: Dusche/WC EG



Foto 12: WC EG

