

Amtsgericht Darmstadt  
Mathildenplatz 12  
64283 Darmstadt

INGENIEURBÜRO  
**STROKOWSKY**

Dipl.-Ing. (FH)  
Peter Strokowsky

Oberer Dorfgraben 57a  
55130 Mainz

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

mail@strokowsky.de  
www.strokowsky.de

**Datum:** 16.12.2025  
**Mein Az.:** 2025-5044

**Az. des Gerichts:** 61 K 21/25

## GUTACHTEN

über den Verkehrswert (im Sinne des § 194 Baugesetzbuch)

für den Miteigentumsanteil von

6,08 / 1.000

an dem bebauten Grundstück in

**64297 Darmstadt**  
**Troyestraße 48, 50, 52, 54, 56**

verbunden mit dem Sondereigentum an dem  
im Aufteilungsplan mit Nr. 29 bezeichneten Kraftfahrzeugabstellplatz in der Tiefgarage

**Kategorie** KFZ-Stellplatz (Tiefgarage)

**Teileigentumsgrundbuch  
Blatt** Eberstadt  
10765

**Gemarkung** Eberstadt

**Flur  
Flurstück** 10  
753/1

**Qualitätsstichtag und  
Wertermittlungsstichtag** 29.09.2025

**Verkehrswert** 15.000 €



### Ausfertigung Nr. 1

Dieses Gutachten enthält 20 Seiten und 5 Anlagen.  
Es wurde in 3 Ausfertigungen erstellt, davon eine für meine Unterlagen.

## Inhaltsverzeichnis

|           |   |           |
|-----------|---|-----------|
| <b>1.</b> | <b>Allgemeine Angaben .....</b>   | <b>3</b>  |
| <b>2.</b> | <b>Grundstücksbeschreibung .....</b>                                    | <b>5</b>  |
| 2.1.      | Makrolage .....   | 5         |
| 2.2.      | Mikrolage .....   | 5         |
| 2.3.      | Topographie.....  | 5         |
| 2.4.      | Erschließung .....  | 6         |
| 2.5.      | Amtliches .....   | 6         |
| 2.6.      | Grundbuch Eberstadt.....  | 6         |
| 2.7.      | Rechtliche Gegebenheiten .....  | 7         |
| <b>3.</b> | <b>Gebäudebeschreibung .....</b>  | <b>8</b>  |
| 3.1.      | Gebäudebezeichnung: Gemeinschaftseigentum.....                          | 8         |
| 3.1.1.    | Allgemeines .....   | 8         |
| 3.1.2.    | Ausstattung .....   | 9         |
| 3.1.3.    | Keller.....   | 9         |
| 3.1.4.    | Dach / Dachgeschoss.....  | 9         |
| 3.1.5.    | Außenverkleidung .....  | 9         |
| 3.1.6.    | Nebengebäude / Außenanlagen.....  | 9         |
| 3.1.7.    | Energetische Qualität .....   | 9         |
| 3.1.8.    | Teileigentumeinheiten.....  | 10        |
| 3.1.8.1.  | Einheit: Sondereigentum: Tiefgaragenstellplatz Nr. 29 .....             | 10        |
| <b>4.</b> | <b>Verkehrswertermittlung .....</b>                                     | <b>11</b> |
| 4.1.      | Allgemeines .....   | 12        |
| 4.2.      | Methodik .....  | 14        |
| 4.2.4.    | Methodik der Vergleichswertermittlung .....                             | 14        |
| 4.3.      | Wertermittlung - Miteigentumsanteil .....                               | 16        |
| 4.3.1.    | Auswahl des Wertermittlungsverfahrens (§ 6 Abs. 4 ImmoWertV 2021) ..... | 16        |
| 4.3.2.    | Vergleichswertermittlung .....  | 17        |
| <b>5.</b> | <b>Zubehör.....</b>   | <b>18</b> |
| <b>6.</b> | <b>Wertbeeinflussende Belastungen .....</b>                             | <b>18</b> |
| <b>7.</b> | <b>Verkehrswert .....</b>   | <b>19</b> |
| <b>8.</b> | <b>Rechtsgrundlagen der Marktwertermittlung .....</b>                   | <b>20</b> |
| <b>9.</b> | <b>Verzeichnis der Anlagen .....</b>                                    | <b>21</b> |
| 9.1.      | Fotos .....   | 22        |
| 9.2.      | Übersichtskarte .....   | 24        |
| 9.3.      | Geschosspläne .....   | 25        |
| 9.4.      | Auszug aus dem Altlastenverzeichnis .....                               | 26        |
| 9.5.      | Auszug aus dem Baulastenverzeichnis.....                                | 30        |

## 1. Allgemeine Angaben

|                                       |   |
|---------------------------------------|---|
| <b>Auftraggeber</b>                   | Amtsgericht Darmstadt<br>Mathildenplatz 12<br>64283 Darmstadt   |
| <b>Auftrag vom</b>                    | 19.07.2025  |
| <b>Grund der Gutachtenerstellung</b>  | Zwangsversteigerung   |
| <b>Objekt</b>                         | KFZ-Stellplatz (Tiefgarage)   |
| <b>Hausverwaltung</b>                 | ist bestellt  |
| <b>Zwangsverwaltung</b>               | keine Zwangsverwaltung in Abt. II eingetragen   |
| <b>Zubehör</b>                        | keins vorhanden   |
| <b>Wertbeeinflussende Belastungen</b> | keine vorhanden   |
| <b>Altlast</b>                        | Eintrag vorhanden, siehe Anlage 9.4   |
| <b>Baulast</b>                        | Eintrag vorhanden, siehe Anlage 9.5   |
| <b>Gewerbebetrieb</b>                 | kein Gewerbebetrieb vorhanden   |
| <b>Verdacht auf Hausschwamm</b>       | Über Verdacht auf Hausschwamm kann keine Aussage getroffen werden, Untersuchungen auf pflanzliche und tierische Schädlinge sowie über gesundheitsschädigende Baumaterialien wurden nicht durchgeführt.                                    |
| <b>Wertermittlungs-Grundlagen</b>     | Auszug aus dem Altlastenverzeichnis bzw. Aussagen zu Altlastenverdacht<br>Auszug aus dem Baulastenverzeichnis<br>Auszug aus der Bauakte<br>Flurkarte<br>Fotos<br>Grundbuchauszug<br>Auszug aus der Kaufpreissammlung<br>Teilungserklärung |

### **Wesentliche rechtliche Grundlagen**

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

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

### **Urheberrechtsschutz**

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

### **Rechte an Karten und Kartenausschnitten**

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

## 2. Grundstücksbeschreibung

### 2.1. Makrolage

|                   |  |
|-------------------|--|
| <b>Kreis</b>      | Darmstadt  |
| <b>Bundesland</b> | Hessen   |
| <b>Lage</b>       | Lage im Rhein-Main-Gebiet<br>Stadtteil von Darmstadt |

### 2.2. Mikrolage

|   |   |
|---|---|
| <b>Ort</b>                              | Darmstadt   |
| <b>Einwohnerzahl</b>                    | ca. 167.000   |
| <b>Grundstücksgröße</b>                 | 1.474 m <sup>2</sup>  |
| <b>Wohn- bzw. Geschäftslage</b>         | mittlere bis gute Wohnlage  |
| <b>Art der Bebauung</b>                 | ausschließlich Wohnbebauung   |
| <b>Immissionen</b>                      | Während der Besichtigung wurden keine festgestellt.   |
| <b>Verkehrslage</b>                     | Ortsteil<br>Randlage  |
| <b>Verkehrsmittel,<br/>Entfernungen</b> | Bushaltestelle: ca. 200 m<br>Bahnhof Darmstadt-Eberstadt: ca. 3 km<br>Autobahn A5: ca. 3 km<br>Flughafen Frankfurt/Main: ca. 35 km<br>Geschäfte des täglichen Bedarfs sind in der Nähe. |
| <b>Lagebeschreibung</b>                 | keine besonderen Merkmale   |

### 2.3. Topographie

|   |   |
|---|---|
| <b>Topographische Lage</b>  | leicht ansteigend   |
| <b>Straßenfront</b>   | ca. 20 m  |
| <b>Mittlere Tiefe</b>   | ca. 55 m  |
| <b>Grundstücksform</b>  | unregelmäßig  |
| <b>Höhenlage zur Straße</b>   | von der Straße her geringfügig abfallend  |
| <b>Grenzverhältnisse, nachbarliche<br/>Gemeinsamkeiten</b>            | keine Grenzbebauung des Hauptgebäudes   |
| <b>Einfriedung</b>  | Zaun  |
| <b>Baugrund, Grundwasser (soweit<br/>augenscheinlich ersichtlich)</b> | gewachsener, normal tragfähiger Baugrund<br>Nähere Untersuchungen wurden vom Sachverständigen nicht<br>vorgenommen. |

## 2.4. Erschließung

|   |   |
|---|---|
| <b>Erschließungszustand</b>                           | In diesem Gutachten wird von einem erschließungsbeitragsfreien Zustand ausgegangen. |
| <b>Straßenart</b>                                     | Anliegerstraße  |
| <b>Verkehr</b>  | geringes Verkehrsaufkommen  |
| <b>Straßenausbau</b>                                  | verkehrsberuhigter Ausbau<br>keine Gehwege  |
| <b>Anschlüsse an Versorgungs- und Abwasserleitung</b> | Strom<br>Wasser<br>Kanalanschluss   |

## 2.5. Amtliches

|  |   |
|--|---|
| <b>Darstellung im Flächennutzungsplan</b>                    | W = Wohnbaufläche   |
| <b>Festsetzungen im Bebauungsplan</b>                        | WR = reines Wohngebiet  |
| <b>Vollgeschosse</b>   | III   |
| <b>Bauweise</b>  | Geschlossen   |
| <b>Altlast</b>   | Eintrag vorhanden, siehe 6.   |
| <b>Anmerkung</b>   | Es wurden keine Bodenuntersuchungen angestellt. Bei dieser Wertermittlung werden ungestörte und kontaminierungsfreie Bodenverhältnisse ohne Grundwassereinflüsse unterstellt. |
| <b>Baulastenverzeichnis</b>                                  | Eintrag vorhanden, siehe 6.   |
| <b>Umlegungs-, Flurbereinigungs- und Sanierungsverfahren</b> | Das Bewertungsobjekt ist in kein Bodenordnungsverfahren einbezogen.   |
| <b>Denkmalschutz</b>   | -   |

## 2.6. Grundbuch Eberstadt

|                      |                                |
|----------------------|--------------------------------|
| <b>Grundbuch von</b> | Eberstadt                      |
| <b>Blatt</b>         | 10765                          |
| <b>Gemarkung</b>     | Eberstadt                      |
| <b>Einsicht</b>      | Das Grundbuch wurde eingesehen |

| Flur | Flurstück | Wirtschaftsart          | Größe (m <sup>2</sup> ) |
|------|-----------|-------------------------|-------------------------|
| 10   | 753/1     | Gebäude- und Freifläche | 1.474,00                |

## 2.7. Rechtliche Gegebenheiten

|   |  |
|---|--|
| <b>Eintragungen in Abteilung II</b>         | Die Zwangsversteigerung ist angeordnet (Amtsgericht Darmstadt -Zwangsvollstreckungsabteilung-, 61 K 21/25); eingetragen am 24.04.2025  |
| <b>Anmerkung</b>                            | Schuldverhältnisse, die gegebenenfalls im Grundbuch in Abteilung III verzeichnet sein können, werden in diesem Gutachten nicht berücksichtigt.   |
| <b>Nicht eingetragene Lasten und Rechte</b> | Zu sonstigen nicht eingetragenen Lasten und (z.B. begünstigende) Rechte, Wohnungs- und Mietbindungen, sowie Bodenverunreinigungen (z.B. Altlasten) wurden keine weiteren Nachforschungen und Untersuchungen angestellt.  |
| <b>Baugenehmigung</b>                       | Das Vorliegen einer Baugenehmigung und gegebenenfalls die Übereinstimmung des ausgeführten Vorhabens mit den vorgelegten Bauzeichnungen, der Baugenehmigung und der verbindlichen Bauleitplanung wurden nicht überprüft. Bei dieser Wertermittlung wird die formelle und materielle Legalität der vorhandenen nutzbaren baulichen Anlagen vorausgesetzt. |
| <b>Instandhaltungsrücklage</b>              | Bei dieser Wertermittlung wird davon ausgegangen, dass die in der Instandhaltungsrücklage angesammelten Beträge bei einem Eigentumswechsel entschädigungslos übernommen werden.  |

### 3. Gebäudebeschreibung

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

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

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

#### 3.1. Gebäudebezeichnung: Gemeinschaftseigentum

##### 3.1.1. Allgemeines

|                                 |   |
|---------------------------------|---|
| <b>Art des Gebäudes</b>         | Tiefgarage am Mehrfamilienhaus  |
| <b>Baujahr</b>                  | 1985  |
| <b>Modernisierungsumfang</b>    | keine Modernisierung erkennbar  |
| <b>Belichtung und Belüftung</b> | ausreichend   |
| <b>Allgemeinbeurteilung</b>     | Das Objekt ist, soweit äußerlich erkennbar, in einem überwiegend guten Allgemeinzustand.  |
| <b>Konstruktionsart</b>         | Massivbau   |
| <b>Bauschäden und Baumängel</b> | Augenscheinlich sind keine Schäden feststellbar.  |
| <b>Anmerkung</b>                | Vorsorglich wird darauf hingewiesen, dass vom Sachverständigen keine Funktionsprüfungen der technischen Einrichtungen (Heizung, Wasser-, Elektroversorgung etc.) vorgenommen wurden.<br>Untersuchungen auf pflanzliche und tierische Schädlinge, sowie über gesundheitsschädigende Baumaterialien, wurden nicht durchgeführt. |

### 3.1.2. Ausstattung

**Anmerkung** Eine Innenbesichtigung war nicht möglich.

### 3.1.3. Keller

**Unterkellerungsart / Fundamente** voll unterkellert

**Kellerwände** Stahlbeton

**Kellergeschossdecke** Stahlbeton

### 3.1.4. Dach / Dachgeschoss

**Dachform Tiefgarage** Flachdach

### 3.1.5. Außenverkleidung

**Außenverkleidung** mit Anstrich und Begrünung

### 3.1.6. Nebengebäude / Außenanlagen

**Außenanlagen** auf dem Dach der Tiefgarage: Gartenanlagen

### 3.1.7. Energetische Qualität

**Energieausweis** liegt nicht vor

### **3.1.8. Teileigentumeinheiten**

#### **3.1.8.1. Einheit: Sondereigentum: Tiefgaragenstellplatz Nr. 29**

##### **3.1.8.1.1. Ausstattung**

|                                 |                                 |
|---------------------------------|---------------------------------|
| <b>Raumnutzung / Grundriss</b>  | zweckmäßig                      |
| <b>Eingangstür</b>              | Metallgittertor                 |
| <b>Boden</b>                    | Betonverbundstein               |
| <b>Elektroinstallation</b>      | einfache Ausstattung            |
| <b>Belichtung und Belüftung</b> | ausreichend                     |
| <b>Bauschäden und Baumängel</b> | keine augenscheinlich erkennbar |
| <b>Mieter / Mietvertrag</b>     | unbekannt                       |

#### 4. Verkehrswertermittlung

Verkehrswertermittlung (im Sinne des § 194 Baugesetzbuch) für

den Miteigentumsanteil von 6,08 / 1.000

an dem bebauten Grundstück in

**64297 Darmstadt**  
**Troyestraße 48, 50, 52, 54, 56**

verbunden mit dem Sondereigentum an dem  
im Aufteilungsplan mit Nr. 29 bezeichneten Kraftfahrzeugabstellplatz in der Tiefgarage

|                                |                      |
|--------------------------------|----------------------|
| <b>Gemarkung</b>               | Eberstadt            |
| <b>Flur</b>                    | 10                   |
| <b>Flurstück</b>               | 753/1                |
| <b>Größe</b>                   | 1.474 m <sup>2</sup> |
| <b>Wertermittlungsstichtag</b> | 29.09.2025           |

#### 4.1. Allgemeines

##### Definition des Marktwerts (§ 194 BauGB)

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

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

Die für die Wertermittlung zugrunde gelegten Rechts- und Verwaltungsvorschriften, sowie die im Gutachten verwendete Literatur sind im beigefügten Literaturverzeichnis aufgeführt.

Des Weiteren sind zur Wertermittlung die vom örtlichen Gutachterausschuss aus der von ihnen geführten Kaufpreissammlung abgeleiteten Daten (soweit erstellt und verfügbar) herangezogen worden. Hierbei handelt es sich insbesondere um die Bodenrichtwerte, Liegenschaftszinssätze, Marktanpassungsfaktoren und dergleichen.

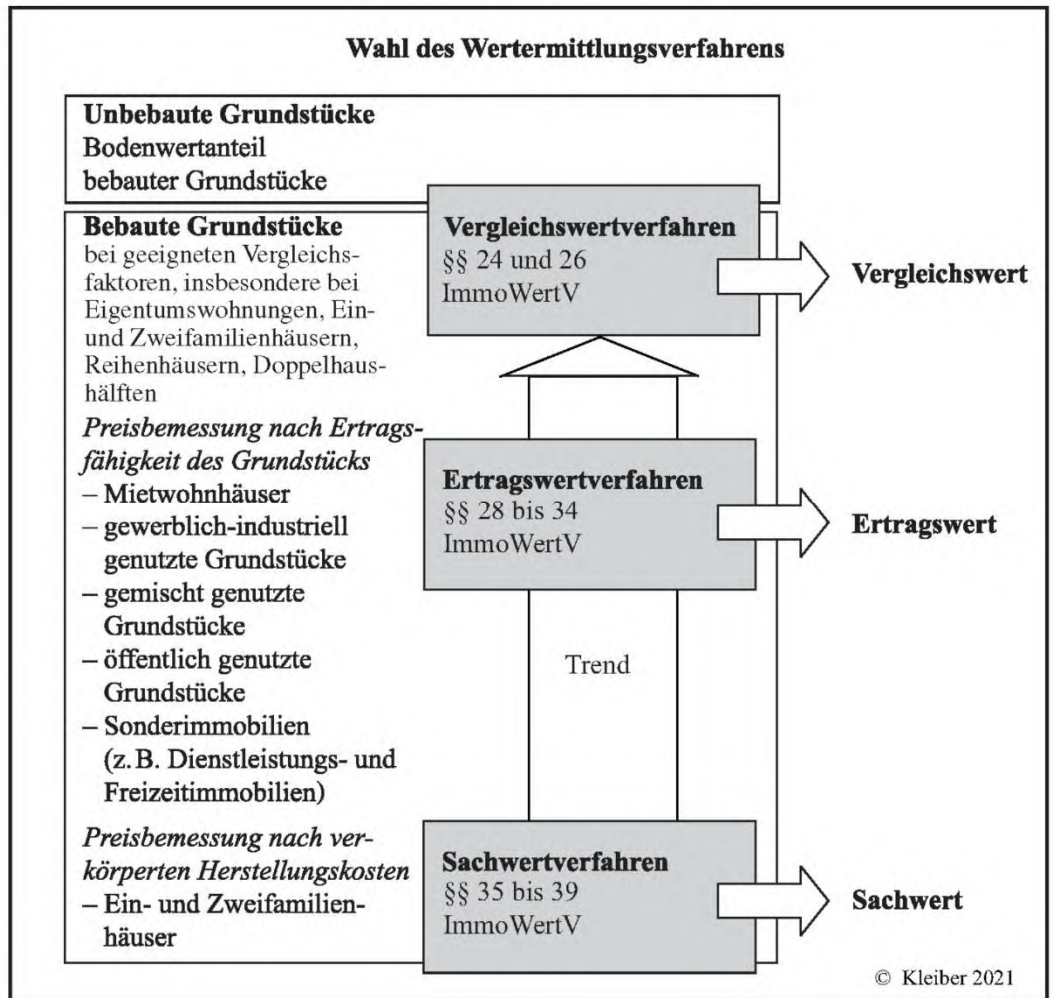
Die vorliegende Marktwertermittlung erfolgte unter Berücksichtigung der Grundstücksmarktlage zum Zeitpunkt der Wertermittlung und gibt in etwa den Wert wieder, der unter der Prämisse von Angebot und Nachfrage im freien Grundstücksmarkt erzielbar erscheint.

##### Wertermittlungsgrundlagen

Der Wertermittlung sind die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt zum Wertermittlungsstichtag und der Grundstückszustand zum Qualitätsstichtag zugrunde zu legen.

Die allgemeinen Wertverhältnisse richten sich nach der Gesamtheit der am Wertermittlungsstichtag für die Preisbildung von Grundstücken im gewöhnlichen Geschäftsverkehr maßgebenden Umstände, wie nach der allgemeinen Wirtschaftssituation, nach den Verhältnissen am Kapitalmarkt sowie nach den wirtschaftlichen und demografischen Entwicklungen des Gebiets.

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



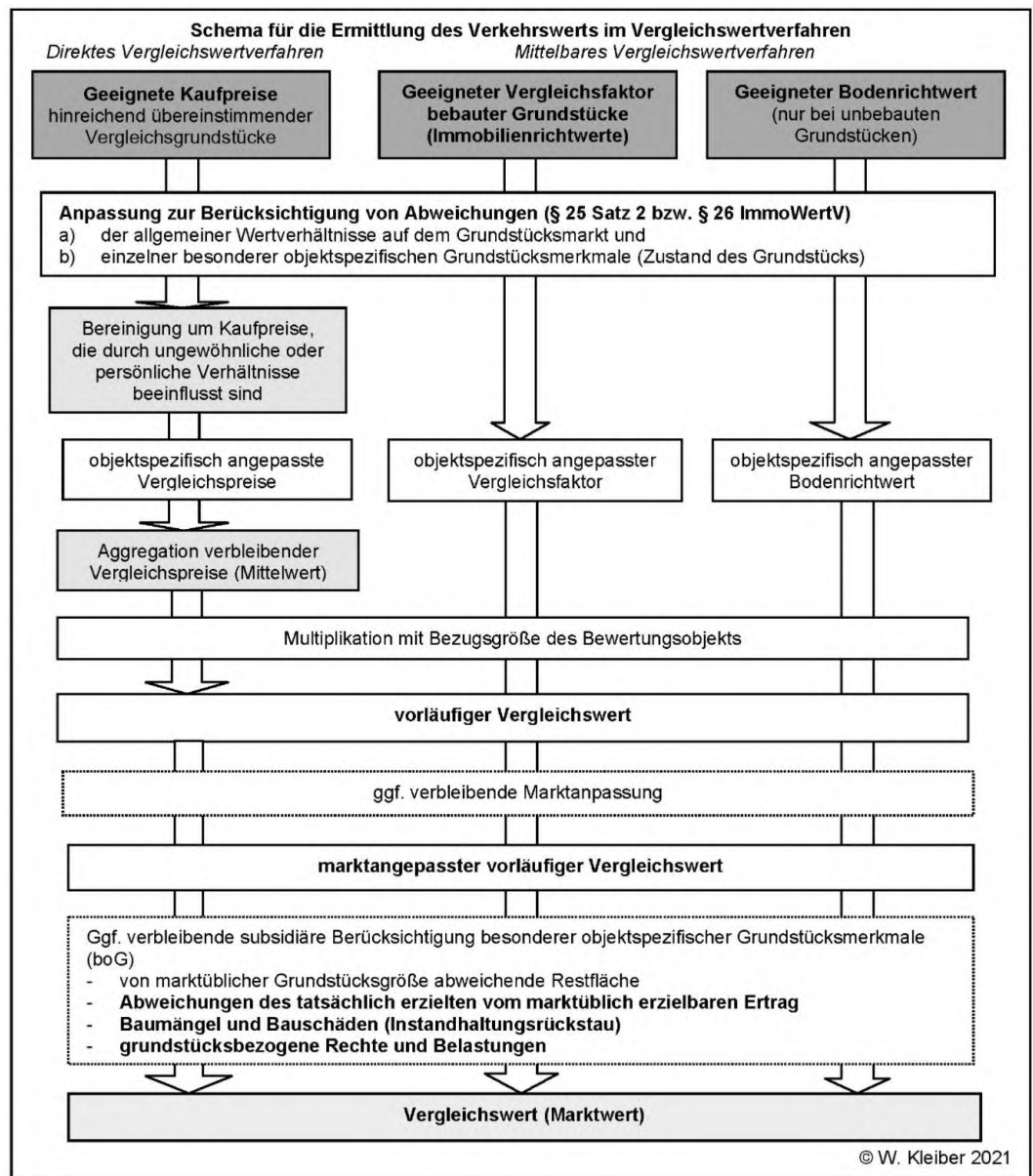
Wahl des Wertermittlungsverfahrens § 8 ImmoWertV  
© Kleiber 2021

4.2. Methodik

4.2.4. Methodik der Vergleichswertermittlung

Vergleichswertverfahren  
 (§§ 9, 24, 25 ImmoWertV)

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



Schema des Vergleichswertverfahrens  
 © Kleiber 2021

Vergleichspreise  
(§ 25 ImmoWertV)

Zur Ermittlung von Vergleichspreisen sind Kaufpreise solcher Grundstücke (Vergleichsgrundstücke) heranzuziehen, die mit dem zu bewertenden Grundstück hinreichend übereinstimmende Grundstücksmerkmale aufweisen und die zu Zeitpunkten verkauft worden sind (Vertragszeitpunkte), die in hinreichender zeitlicher Nähe zum Wertermittlungstag stehen. Die Kaufpreise sind auf ihre Eignung im Sinne des § 9 Absatz 1 Satz 1 zu prüfen und bei etwaigen Abweichungen nach Maßgabe des § 9 Absatz 1 Satz 2 und 3 an die Gegebenheiten des Wertermittlungsobjekts anzupassen.

Vergleichsfaktoren  
(§ 20 ImmoWertV)

Vergleichsfaktoren dienen der Anpassung von Vergleichswerten an das Bewertungsobjekt, insbesondere für bebaute Grundstücke und sind durchschnittliche, auf eine geeignete Bezugseinheit bezogene Faktoren für Grundstücke mit bestimmten wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen (Normobjekte). Vergleichsfaktoren werden ermittelt auf der Grundlage von geeigneten Kaufpreisen und der diesen Kaufpreisen entsprechenden Flächen- oder Raumeinheiten (Gebäundefaktoren), den diesen Kaufpreisen entsprechenden marktüblich erzielbaren jährlichen Erträgen (Ertragsfaktoren) oder einer sonstigen geeigneten Bezugseinheiten.

Umrechnungskoeffizienten  
(§ 19 ImmoWertV)

Umrechnungskoeffizienten dienen der Berücksichtigung von Wertunterschieden ansonsten gleichartiger Grundstücke, die sich aus Abweichungen einzelner Grundstücksmerkmale, insbesondere aus dem unterschiedlichen Maß der baulichen Nutzung oder der Grundstücksgröße und -tiefe, ergeben. Umrechnungskoeffizienten geben das Verhältnis des Werts eines Grundstücks mit einer bestimmten Ausprägung eines Grundstücksmerkmals zu dem Wert eines Grundstücks mit einer bestimmten Basisausprägung dieses Grundstücksmerkmals (Normgrundstück) an. Die Umrechnungskoeffizienten werden aus geeigneten Kaufpreisen für solche Grundstücke abgeleitet, die sich abgesehen von solchen Abweichungen, die durch Anpassung der Kaufpreise nach § 9 Absatz 1 Satz 2 und 3 berücksichtigt werden, im Wesentlichen nur in dem Grundstücksmerkmal unterscheiden, für das die Umrechnungskoeffizienten abgeleitet werden.

### 4.3. Wertermittlung - Miteigentumsanteil

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

##### **Marktwertbildendes Verfahren**

Entsprechend den Gepflogenheiten im gewöhnlichen Geschäftsverkehr ist der Verkehrs-/Marktwert mit Hilfe des Vergleichswertverfahrens zu ermitteln. Voraussetzung ist, dass eine genügende Anzahl von zeitnahen Vergleichspreisen zur Verfügung steht. Vergleichspreise sind Kaufpreise von Grundstücken, die mit dem Objekt am Wertermittlungsstichtag in den wertbeeinflussenden Merkmalen und hinsichtlich des Kriteriums allgemeine Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt hinreichend übereinstimmen. Hinreichende Übereinstimmung ist dann gegeben, wenn keine Abweichungen vorliegen (direkte Vergleichbarkeit) oder diese durch Zu- und Abschläge sicher erfasst werden können (indirekte Vergleichbarkeit)

Tiefgaragenstellplätze werden weit überwiegend zum Zweck der Eigennutzung erworben. Demzufolge ist der Verkehrs-/Marktwert derartiger Objekte vorrangig mit Hilfe des Vergleichswertverfahrens zu ermitteln.

Zudem sind besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale zu berücksichtigen, insbesondere Abweichungen vom normalen baulichen Zustand infolge unterlassener Instandhaltungsaufwendungen oder Baumängel und Bauschäden, wohnungs- und mietrechtliche Bindungen (z.B. Abweichungen von der marktüblichen Miete), Nutzung des Grundstücks für Werbezwecke.

#### 4.3.2. Vergleichswertermittlung

Dem Gutachterausschuss für Grundstückswerte liegen für vergleichbare Pkw-Stellplätze folgende Vergleichsobjekte vor:

| Nr. | Straße           | Bj.  | Geschoss      | €        | Verkauf |
|-----|------------------|------|---------------|----------|---------|
| 1   | Troyestraße      | 1985 | TG-Stellplatz | 18000,00 | 2025    |
| 2   | Dieburger Straße | 1984 | TG-Stellplatz | 20000,00 | 2025    |
| 3   | Martinstraße     | 1999 | TG-Stellplatz | 20000,00 | 2025    |
| 4   | Martinstraße     | 1999 | TG-Stellplatz | 20000,00 | 2025    |
| 5   | Im Hirtengrund   | 1991 | TG-Stellplatz | 16000,00 | 2023    |

Kaufpreise Mittelwert 18.800,00 €

Aus dem aktuellen Immobilienmarktbericht ist für das Jahr 2025 ein mittlerer Verkaufspreis für Tiefgaragenplätze (Wiederverkauf) von 15.000 € zu entnehmen.

Mittelwert (15.000 € + 18.800 €) / 2 16.900,00 €

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

- 1.690,00 €

Vergleichswert 15.210,00 €  
**rd. 15.000 €**

## **5. Zubehör**

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

Zubehör wurde bei der Besichtigung nicht vorgefunden.

## **6. Wertbeeinflussende Belastungen**

### **Eintragungen im Grundbuch**

Es bestehen keine wertbeeinflussenden Belastungen im Grundbuch.

### **Eintragungen im Baulastenverzeichnis**

Es besteht folgende Baulast:

Der jeweilige Eigentümer des Grundstücks ist verpflichtet, die im Bereich der Südwestecke des Grundstück die zum Flurstück Nr. 752/8 hin erforderliche Absturzsicherung auf einem Abstand von 6,0 m zum Gebäude auf dem Grundstück Troyestraße 62 Flur 10 Nr. 752/17 der Gemarkung Eberstadt zurückzusetzen. Die Absturzsicherung ist mit einer max. Höhe von ca. 1,0 m - 1,10 m und einer Länge von 8,75 m auszuführen.

**Die Baulast wirkt sich nicht wertmindernd aus.**

**Wertbeeinflussende Belastungen werden im Verkehrswert für Zwangsversteigerungsobjekte grundsätzlich nicht berücksichtigt, sondern gesondert ausgewiesen.**

## 7. Verkehrswert

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

Der Vergleichswert wurde mit rd. 15.000 € ermittelt.

Der Verkehrswert (im Sinne des § 194 Baugesetzbuch)

für den Miteigentumsanteil von 6,08 / 1.000

am Grundstück in

**64297 Darmstadt  
Troyestraße 48, 50, 52, 54, 56**

verbunden mit dem Sondereigentum an dem  
im Aufteilungsplan mit Nr. 29 bezeichneten Kraftfahrzeugabstellplatz in der Tiefgarage

|                  |           |
|------------------|-----------|
| <b>Gemarkung</b> | Eberstadt |
| <b>Flur</b>      | 10        |
| <b>Flurstück</b> | 753/1     |

wurde zum Wertermittlungsstichtag 29.09.2025 mit

**15.000 €**

in Worten: Fünfzehntausend EURO geschätzt.

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

Zubehör ist nicht vorhanden, wertbeeinflussende Belastungen bestehen nicht.

Das Wertermittlungsobjekt konnte von mir nur äußerlich besichtigt werden.

Das Gutachten wurde unter meiner Leitung und Verantwortung erstellt.

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



Mainz, 16.12.2025

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

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

## 8. Rechtsgrundlagen der Marktwertermittlung

|                                |  |
|--------------------------------|--|
| <b>BauGB</b>                   | Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), das durch Artikel 6 des Gesetzes vom 27.03.2020 geändert wurde, veröffentlicht in verschiedenen Quellen  |
| <b>BauGB-MaßnahmenG</b>        | Maßnahmengesetz zum BauGB in der Fassung der Bekanntmachung der Neufassung vom 06.05.1993 (BGBl. I 1993 S. 622); aufgehoben mit dem BauROG   |
| <b>BauNVO</b>                  | Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786)   |
| <b>BGB</b>                     | Bürgerliches Gesetzbuch, z. B. Beck-Texte im dtv, 83. Auflage 2019, dtv Verlagsgesellschaft  |
| <b>ErbbauVO</b>                | Erbbaurechtsverordnung - Verordnung über das Erbbaurecht vom 15.01.1919 (RGBl. 1919, 72, 122) zuletzt geändert durch Gesetz vom 23.07.2002 (BGBl. I S. 2850)<br>Die Erbbaurechtsverordnung wurde am 30.11.2007 in "Gesetz über das Erbbaurecht" (Erbbaurechtsgesetz - ErbbauRG) umbenannt. |
| <b>ImmoWertV 2021</b>          | Immobilienwertermittlungsverordnung vom 14.07.2021 (BGBl. I S. 2805)   |
| <b>NHK 2010</b>                | Normalherstellungskosten 2010 Richtlinie zur Ermittlung des Sachwertes (SW-RL) vom 05.09.2012  |
| <b>WertR 2006</b>              | Wertermittlungsrichtlinien 2006  |
| <b>WoFG</b>                    | Wohnraumförderungsgesetz, verkündet als Art. 1 des Gesetzes zur Reform des Wohnungsbaurechts vom 13.09.2001 (BGBl. I S. 2376) mit späterer Änderung am 01.01.2002, zuletzt geändert durch Art. 2 Gesetz vom 19.07.2002 (BGBl. I S. 2690)   |
| <b>WoFIV</b>                   | Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche vom 25.11.2003 (BGBl. I S. 2346), in Kraft seit 01.01.2004  |
| <b>Wohnungseigentumsgesetz</b> | Gesetz über das Wohnungseigentum und das Dauerwohnrecht vom 15.03.1951 (BGBl. I 1951, 175, 209), zuletzt geändert durch Art. 25 vom 23.07.2002 (BGBl. I 1994, S. 2850), teilweise geändert, 05.12.2014 (BGBl. I S. 1962)   |
| <b>II. BV</b>                  | Zweite Berechnungsverordnung - Verordnung über wohnungswirtschaftliche Berechnungen vom 12.10.1990 (BGBl. I 1990, S. 2178), zuletzt geändert durch Art. 3 Verordnung vom 25.11.2003 (BGBl. I S)  |

## **9. Verzeichnis der Anlagen**

**Fotos**

**Übersichtskarte**

**Geschosspläne**

**Auszug aus dem Altlastenverzeichnis**

**Auszug aus dem Baulastenverzeichnis**

## 9.1. Fotos



Ansicht von Westen

Ansicht von Süd-Westen





Ansicht von Westen

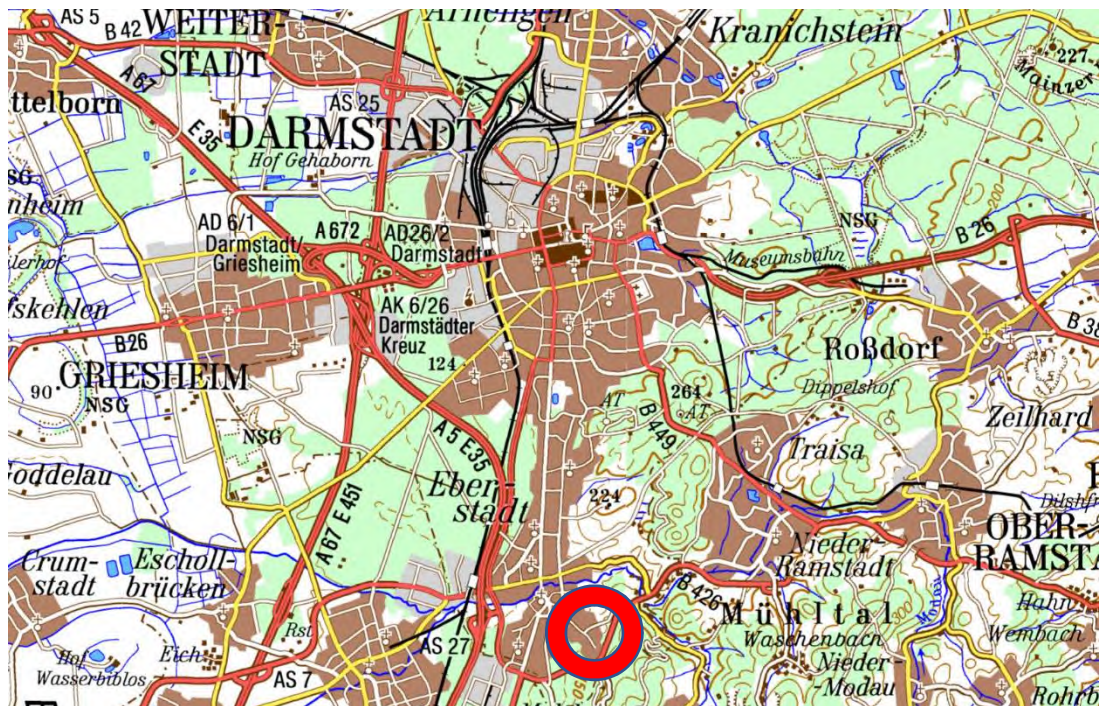
Innenansicht



## 9.2. Übersichtskarte



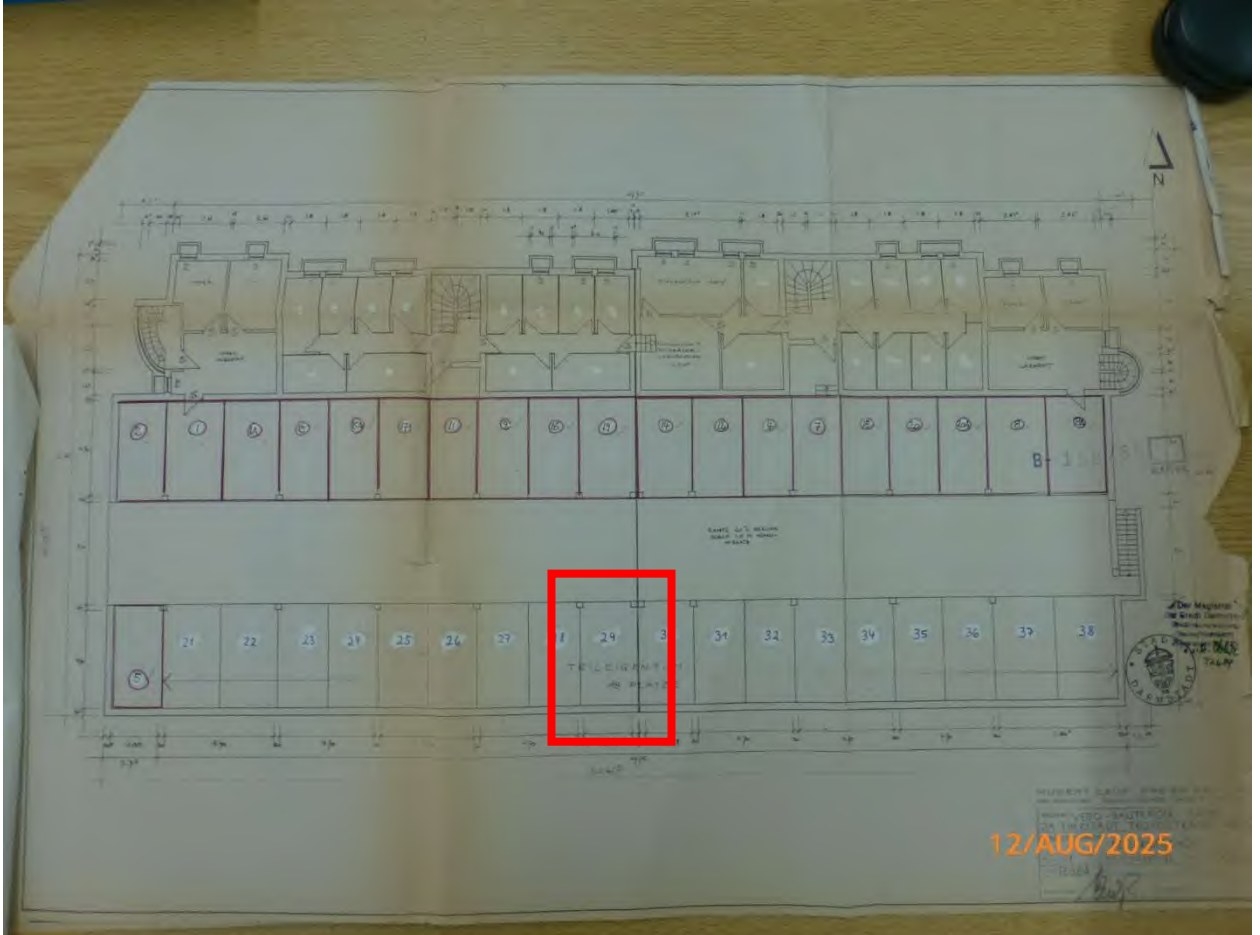
© Hessische Verwaltung für Bodenmanagement und Geoinformation 2025 www.hvbg.hessen.de



© Hessische Verwaltung für Bodenmanagement und Geoinformation 2025 www.hvbg.hessen.de

### 9.3. Geschosspläne

unmaßstäblich



## 9.4. Auszug aus dem Altlastenverzeichnis



145

HESSISCHES LANDESAMT  
FÜR NATURSCHUTZ, UMWELT UND GEOLOGIE



### ALTFLÄCHENDATEI – INFORMATIONSBLATT

\* NICHT RECHTSVERBINDLICH\*

ALTIS – Nummer 411.000.070-001.410  
Datum des Datenabrufs: 22.04.2025

#### Stammdaten:

Art der Fläche: *Altstandort*  
Status der Gesamtfläche: *Adresse / Lage überprüft (validiert)*  
Arbeitsname: ...  
Kreis: *Kreisfreie Stadt Darmstadt*  
Gemeinde: *Darmstadt, Wissenschaftsstadt*  
Ortsteil: *EBERSTADT*  
Straße, Hausnummer: *Troyestraße 52*  
Rechtswert: *3475373*  
Hochwert: *5519370*  
Ost-Koordinate (UTM) *32475308*  
Nord-Koordinate (UTM) *5517602*

- 2 -

146

**Weitere Adressen:**

| Straße / Hausnummer | Kreis | Gemeinde / Ortsteil | UTM Ost | UTM Nord | Art der Adresse | Bemerkung |
|---------------------|-------|---------------------|---------|----------|-----------------|-----------|
|                     |       |                     |         |          |                 |           |

**Flurstücke:**

| Gemarkung | Flur | Flurstück | Status | R-Wert | H-Wert | UTM Ost | UTM Nord |
|-----------|------|-----------|--------|--------|--------|---------|----------|
|           |      |           |        |        |        |         |          |

**Altablagerungen:**

| Art | Beginn | Ende | Größe (m²) | Volumen (m³) |
|-----|--------|------|------------|--------------|
|     |        |      |            |              |

**Betriebe/Anlagen:**

| Name   | Beschreibung  | Anlagen Name | Anlagen Beschreibung                                  | Branche (nach HLUG/ nach WZ2003)   | Klasse Branche/WZ | Betriebsanfang | Betriebsende |
|--------|---|--------------|---|--|-------------------|----------------|--------------|
| STOLLE | KLEINTRANS-<br>PORTE GEM. § 4<br>ABS. 1 ZI. 2<br>GÜKG | STOLLE       | KLEINTRANS-<br>PORTE GEM. § 4<br>ABS. 1 ZI. 2<br>GÜKG | Transport von Gü-<br>tern (ohne War-<br>tung) / Erlaubnis-<br>pflichtiger gewerb-<br>licher Güterkraft-<br>verkehr | 2 / 4             | 01/1991        | 11/1993      |

**Bewertungen:**

| Art | Bearbeitungsstufe | - Weitere Veranlassung - |  | - Bemerkungen - |             |
|-----|-------------------|--------------------------|--|-----------------|-------------|
|     |                   | bei derzeitiger Nutzung  | bei Nutzungsänderung<br>o. Bodeneingriffen | Bemerkungen     | Fortsetzung |
|     |                   |                          |  |                 |             |

Dies ist ein unverbindlicher Überblick über die Datenbankinhalte zu dieser Fläche.

#### **Begriffserläuterungen**

In der Altflächendatei werden grundstücksbezogene Informationen zu Altlasten, Altablagerungen, Altstandorten, altlastverdächtigen Flächen, schädlichen Bodenveränderungen und Verdachtsflächen vorgehalten.

#### **Genereller Hinweis:**

Nach § 8 Abs. 2 des HAktBodSchG sind Daten in der Altflächendatei zeitlich unbeschränkt aufzubewahren.

Die Stammdaten enthalten die wesentlichen bodenschutz- und altlastrechtlichen Merkmale einer Fläche:

- Die Art der Fläche gibt an, ob es sich um eine Altablagerung, einen Altstandort, eine schädliche Bodenveränderung, einen Grundwasserschadensfall oder ein Schadens- oder Untersuchungsgebiet handelt.
- Der Status der Gesamtfläche benennt den aktuellen Bearbeitungsstand für das gesamte Grundstück.  
Der Status „Altlast“ bezeichnet Altablagerungen und Altstandorte, wenn durch diese schädliche Bodenveränderungen oder sonstige Gefahren für den Einzelnen oder die Allgemeinheit hervorgerufen werden.

#### **Art der Fläche**

##### **Altablagerung**

Altablagerungen sind stillgelegte Abfallbeseitigungsanlagen oder sonstige Grundstücke, auf denen Abfälle behandelt, gelagert oder abgelagert worden sind.

##### **Altstandort**

Altstandorte sind Grundstücke stillgelegter Anlagen und sonstige Grundstücke, auf denen mit umweltgefährdenden Stoffen umgegangen worden ist. In die Altflächendatei wird ein Altstandort nur dann aufgenommen, wenn das Gewerbe in der Positionliste des Wirtschaftszweigkatalogs in der Altflächendatei enthalten ist. Allein die Eintragung eines Grundstücks als Altstandort begründet noch keinen Altlastenverdacht im Sinne des BBodSchG.

##### **Sonstige schädliche Bodenveränderung**

Schädliche Bodenveränderungen sind Beeinträchtigungen der Bodenfunktionen, die

geeignet sind, Gefahren, erhebliche Nachteile oder erhebliche Belästigungen für den Einzelnen oder die Allgemeinheit herbeizuführen. Unter sonstigen schädlichen Bodenveränderungen werden hier Bodenverunreinigungen und daraus hervorgerufene Grundwasserverunreinigungen auf gewerblich und industriell genutzten Grundstücken und bei Unfällen mit umweltgefährdenden Stoffen zusammengefasst, die nach BBodSchG untersucht und saniert werden. Dies bedeutet, es handelt sich hier um schadstoffbedingte Verunreinigungen, die durch örtliche Stoffeinträge verursacht worden sind.

##### **Grundwasserschadensfall**

Der Begriff Grundwasserschadensfall wird für Grundwasserverunreinigungen nach § 57 des Hessischen Wassergesetzes (HWG) angewendet, die ausschließlich nach Wasserrecht zu beurteilen sind. Prüfkriterien sind die Geringfügigkeitsschwellenwerte nach Anlage 1 der Verwaltungsvorschrift zur Erfassung, Bewertung und Sanierung von Grundwasserverunreinigungen (GWS-VwV).

##### **Schadens- oder Untersuchungsgebiet**

- Ein Schadensgebiet ist eine Fläche oder ein Bereich, auf die oder den mehrere Schäden eine gemeinsame Wirkung haben.
- Ein Untersuchungsgebiet ist eine Fläche oder ein Bereich, auf der oder dem eine Untersuchung durchgeführt wird, ohne dass die Untersuchung einer einzelnen Schadensfläche (z.B. Altlast) zugeordnet werden kann.

##### **Status der Gesamtfläche**

###### **Fläche nicht bewertet**

Die von den Gemeinden erhobenen Altablagerungen und Altstandorte werden in der Regel zunächst in der Altflächendatei erfasst, ohne dass eine weitere Prüfung der Flächen stattgefunden hat. Dieser Status beinhaltet keine Bewertung hinsichtlich des Vorliegens einer schädlichen Bodenveränderung oder sonstigen Gefahr.

###### **Adresse/Lage überprüft (validiert)**

Die erste Überprüfung einer Altablagerung oder eines erfassten Altstandortes ist erfolgt (tatsächliche Nutzung einer Fläche, Betriebszeitraum o.ä.). Der Standort ist mit der heute gültigen Adresse und den Koordinaten lokalisiert. Dieser Status beinhaltet keine Bewertung hinsichtlich des Vorliegens einer schädlichen Bodenveränderung oder sonstigen Gefahr.

- 4 -

148

**Anfangsverdacht**

Im Rahmen einer Einzelfallrecherche ist eine vertiefte Aktenauswertung, Ortsbegehung, Karten- und Luftbildauswertung, Zeitzeugenbefragung u.ä. erfolgt. Die Kenntnisse reichen jedoch für eine Bewertung noch nicht aus, es besteht noch kein Verdacht nach § 9 Abs. 1 BBodSchG. Weitere Untersuchungen sind notwendig.

**Anfangsverdacht nicht bestätigt**

Im Rahmen einer Einzelfallrecherche ist eine vertiefte Aktenauswertung, Ortsbegehung, Karten- und Luftbildauswertung, Zeitzeugenbefragung u.ä. erfolgt. Es liegen jedoch keine Anhaltspunkte für eine schädliche Bodenveränderung oder Altlast vor. Die Fläche scheidet aus der Bearbeitung aus.

**Verdacht**

Flächen, bei denen der Verdacht schädlicher Bodenveränderungen oder Grundwasserverunreinigungen besteht. Weitere Untersuchungen sind erforderlich.

**Verdacht aufgehoben**

Der Verdacht ist aufgehoben, wenn sich Anhaltspunkte für schädliche Bodenveränderungen oder Grundwasserverunreinigungen nicht bestätigt haben. Es sind keine Maßnahmen erforderlich. Die Fläche bleibt dennoch in der Altflächendatei dauerhaft gespeichert (Auch eine Negativinformation ist eine wichtige Information!)

**Altlastverdächtige Fläche**

Altlagerungen und Altstandorte, bei denen der Verdacht schädlicher Bodenveränderungen oder sonstiger Gefahren für den Einzelnen oder die Allgemeinheit besteht. Weitere Untersuchungen sind erforderlich.

**Altlastverdacht aufgehoben**

Der Altlastverdacht ist aufgehoben, wenn sich Anhaltspunkte für schädliche Bodenveränderungen oder sonstige Gefahren nicht bestätigt haben. Es sind keine Maßnahmen erforderlich. Die Fläche scheidet aus der Bearbeitung aus; sie bleibt dennoch in der Altflächendatei dauerhaft gespeichert (Auch eine Negativinformation ist eine wichtige Information!)

**Sanierungsbedarf festgestellt / Altlast – Sanierungsbedarf festgestellt**

Eine Boden- oder Gewässerverunreinigung macht eine Sanierung erforderlich.

**In der Sanierung (Sicherung) / In der Sanierung (Dekontamination) / Altlast – in der Sanierung (Sicherung) / Altlast – in der Sanierung (Dekontamination)**

Auf der Fläche werden Maßnahmen zur Sanierung der Boden- und/oder Grundwasserverunreinigung durchgeführt. Sicherung bedeutet, dass eine Ausbreitung der Schadstoffe langfristig verhindert oder vermindert wird, ohne die Schadstoffe zu beseitigen. Dekontamination bedeutet, dass die Schadstoffe beseitigt oder vermindert wurden.

**Fläche teilsaniert / Altlast – Fläche teilsaniert**

Die Teilsanierung einer Fläche kann auf verschiedene Weise erfolgt sein:

- flächenbezogen: einzelne Flurstücke oder Teilgrundstücke der Gesamtfläche wurden saniert;
- schadstoffbezogen: einer von mehreren Schadstoffen wurde entfernt;
- medienbezogen: eines der betroffenen Medien (Boden, Grundwasser, Bodenluft) wurde saniert (z.B. Bodensanierung abgeschlossen, Grundwassersanierung läuft noch weiter).

**Sanierung (Sicherung) abgeschlossen / Sanierung (Dekontamination) abgeschlossen**

Die Maßnahmen zur Sanierung der Boden- und/oder Grundwasserverunreinigungen auf der Fläche sind abgeschlossen. Sicherung bedeutet, dass eine Ausbreitung der Schadstoffe langfristig verhindert oder vermindert wird, ohne die Schadstoffe zu beseitigen. Dekontamination bedeutet, dass die Schadstoffe beseitigt oder vermindert wurden.

Hinweis: Auch nach einer Sanierung können noch Schadstoffe in Boden oder Grundwasser verbleiben. Eventuell können noch Maßnahmen zur Nachsorge erforderlich sein.

**Nachsorge**

Wenn nach abgeschlossener Sanierung (Dekontamination) die Schadstoffe vermindert, aber nicht vollständig entfernt wurden, sind ggf. Überwachungsmaßnahmen erforderlich, diese können befristet oder dauerhaft notwendig sein.

Bei Sanierung durch Sicherung ist dauerhaft die Wirksamkeit der Sicherungselemente, z.B. der Deponieabdichtung, zu überwachen.

**Nachsorge abgeschlossen / Sanierungsverfahren abgeschlossen**

Die Bearbeitung des Falles ist abgeschlossen. Eine weitere Überwachung ist nicht erforderlich.

### 9.5. Auszug aus dem Baulastenverzeichnis

z. d. A.  
02.05.2025, Baule

138

Bauaufsichtsamt, Postfach 11 10 61, 64225 Darmstadt

Amtsgericht Darmstadt  
Postfach 110951  
64224 Darmstadt

|   |             |
|---|-------------|
| Briefannahme 1<br>der Justizbehörden in Darmstadt |             |
| 30. APR. 2025                                     | Uhr         |
| Doppel mit ..... Anl.                             | ..... Akten |
| ..... € in Kostenmarken                           |             |

Wissenschaftsstadt  
Darmstadt



Der Magistrat

Bauaufsichtsamt

Stadthaus West  
Mina-Rees-Straße 12  
64295 Darmstadt

Ansprechpartner/-in:

Zimmer-Nummer

Telefon:

Telefax:

E-Mail:

Internet:

Aktenzeichen:

ARBLV-2025-151-5

Datum:

23.04.2025

Flurstück:

weitere Flurstücke:

753/1

Grundstück:

Troyesstraße 4860

Gemarkung

Eberstadt

Flur:

10

Vorhaben:

Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis  
hier: Anfrage vom 22.04.2024; 61 K 21/25

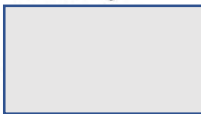
Eingangsdatum:  
22.04.2025

Sehr geehrte Damen und Herren, sehr geehrte Frau Scholl,

auf Ihre o.a. Anfrage teilen wir Ihnen mit, dass zu Lasten des o.g. Grundstückes die in den beigefügten Auszügen aufgeführten Baulasten im Baulastenverzeichnis eingetragen sind.

Mit freundlichen Grüßen

Im Auftrag



Anlage:

Kopie des Baulastenblattes

L-150/85 Nb/Str. 10. 9. 85

139

- Bauaufsichtsamt -

BAULASTENBLATT

|                 |  |
|-----------------|--|
| Bauaufsichtsamt | Baulastenverzeichnis von Eberstadt                 |
| E-18/85 1       | Grundstück : Troyestraße 48 - 60, Fl. 10 Nr. 753/1 |

| 1<br>C. Nr. | 2<br>Inhalt der Eintragung   | 3<br>Bemerkungen   |
|-------------|--|--|
| 1           | Der jeweilige Eigentümer des o.g. Grundstücks ist verpflichtet, die im Bereich der Südwestecke des o.g. Grundstück die zum Flurstück Nr. 752/8 hin erforderliche Absturzsicherung auf einem Abstand von 6,0 m zum Gebäude auf dem Grundstück Troyestraße 62 Flur 10 Nr. 752/17 der Gemarkung Eberstadt (s. Abzeichnung der beigelegten Flurkarte) zurückzusetzen. Die Absturzsicherung ist mit einer max. Höhe von ca. 1,0 m - 1,10 m und einer Länge von 8,75 m (s. Vermerk in beiliegender Flurkarte) auszuführen. | Eingetragen aufgrund der Eintragungsverfügung vom 10.9.85 Darmstadt, den 10.9.85<br><br><i>M. Neubacher</i><br>(Neubacher) |

Folgende Seite Nr.

E-18185

Gemarkung: Eberstadt

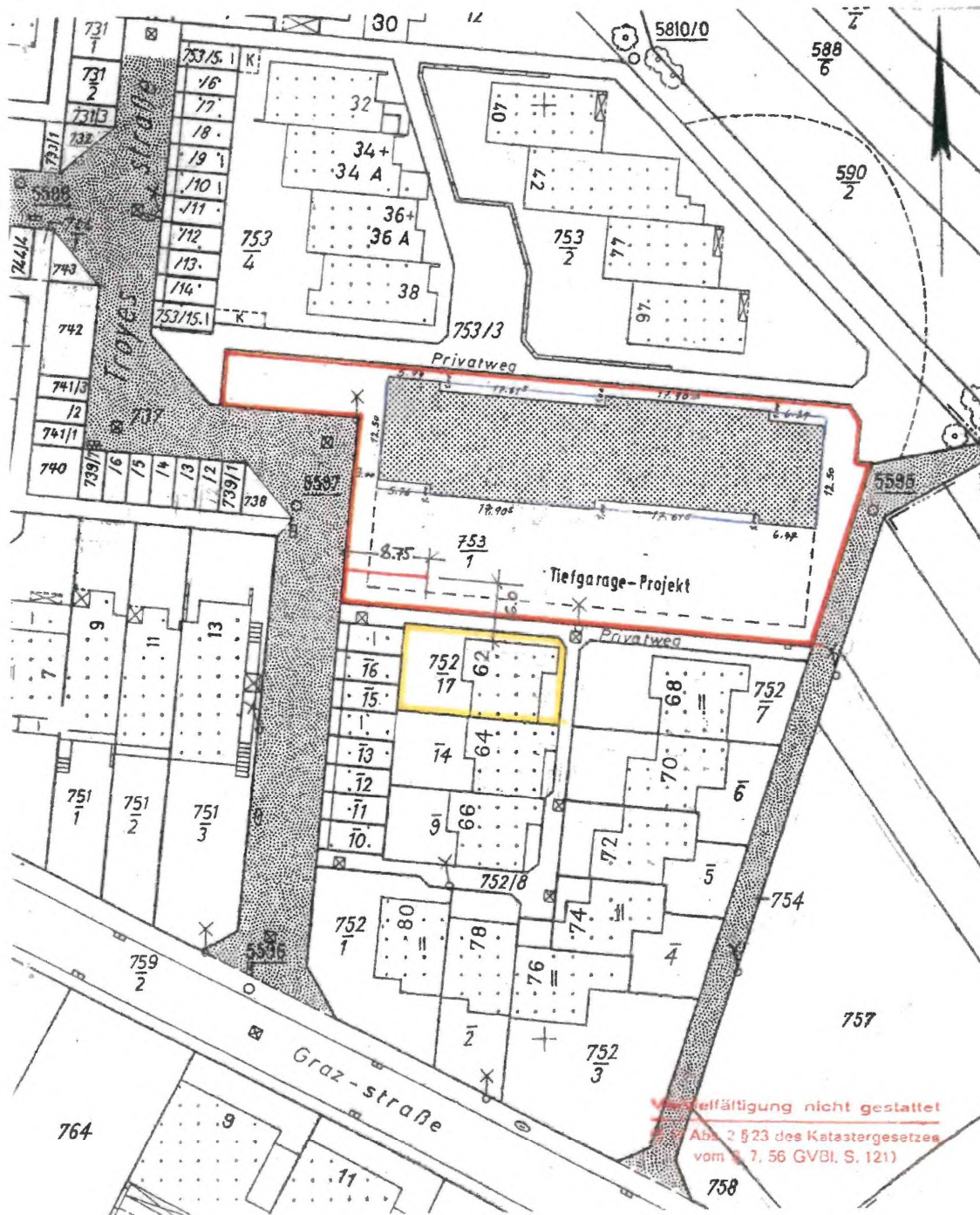
Flur : 10

Maßstab : 1 : 500

Baugrenzen

140

Vermessungs-Ingenieur  
Alfred K. Fischer  
Am Roten Berg 2, Tel. 06151/146594, 146086  
6109 Mühlthal / Traisa



Helfälligkeit nicht gestattet  
Abs. 2 § 23 des Katastergesetzes  
vom 7. 56 GVBl. S. 121)