INGENIEURBÜRO
STROKOWSKY

Dipl.-Ing. (FH)
Peter Strokowsky

Oberer Dorfgraben 57a
55130 Mainz

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

mail@strokowsky.de
www.strokowsky.de

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

Datum: 10.08.2026
Mein Az.: 2026-5029

Az. des Gerichts: 24 K 38/25

GUTACHTEN

über den Verkehrswert (im Sinne des § 194 Baugesetzbuch)
für den Miteigentumsanteil von 1/2 an dem bebauten Grundstück in

64560 Riedstadt
Heinrich-Heine-Straße 27
(laut Grundbuch: Haus-Nr. 29)

verbunden mit dem Sondereigentum an den im Aufteilungsplan mit Nr. 1 bezeichneten Räumen
und 2 Garagen jeweils bezeichnet mit Nr. 1 und den Sondernutzungsrechten
an den Freiflächen (mit F1 bezeichnet und grün umrandet)
und den Nebengebäuden (mit N1 bezeichnet und rot umrandet)

Kategorie	Eigentumswohnung (3 bis 4 Zimmer)
Objekt	Eigentumswohnung mit 3 Zimmern und ca. 70 m² Wohnfläche
Wohnungsgrundbuch **Blatt**	Wolfskehlen 2722
Gemarkung	Wolfskehlen
Flur **Flurstück**	1 468/8
Qualitätsstichtag und Wertermittlungsstichtag	23.06.2026
Verkehrswert	**226.000 €**

Ausfertigung Nr. 1

Dieses Gutachten enthält 47 Seiten und 6 Anlagen.
Es wurde in 2 Ausfertigungen erstellt, davon eine für meine Unterlagen.

Inhaltsverzeichnis

1. Allgemeine Angaben 4

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

3. Gebäudebeschreibung 9
3.1. Gebäudebezeichnung: Gemeinschaftseigentum 9
3.1.1. Allgemeines 9
3.1.2. Ausstattung 10
3.1.3. Keller 11
3.1.4. Dach / Dachgeschoss 11
3.1.5. Außenverkleidung 11
3.1.6. Nebengebäude / Außenanlagen 12
3.1.7. Energetische Qualität 12
3.1.8. Nebenrechnung Restnutzungsdauer 13
3.2. Gebäudebezeichnung: ETW Nr. 1 14
3.2.1. Allgemeines 14
3.2.2. Mieteinheiten 15
3.2.2.1. Einheit: Eigentumswohnung Nr. 1 15
3.2.2.2. Einheit: Doppelgarage im Gemeinschaftseigentum 16
3.2.2.3. Einheit: Carport N 1 16
3.2.2.4. Einheit: ehem. Garage N1 16

4. Verkehrswertermittlung 17
4.1. Allgemeines 18
4.2. Methodik 20
4.2.1. Methodik der Bodenwertermittlung 20
4.2.2. Methodik der Ertragswertermittlung 21
4.2.2.1. Einflussfaktoren 23
4.2.3. Methodik des Sachwertverfahrens 27
4.2.3.1. Methodik der Marktanpassung 32
4.3. Wertermittlung - ETW Nr. 1 34
4.3.1. Auswahl des Wertermittlungsverfahrens (§ 6 Abs. 4 ImmoWertV 2021) 34
4.3.2. Bodenwertermittlung 35
4.3.2.1. Bodenrichtwert 35
4.3.2.2. Ermittlung des Bodenwertes 35
4.3.3. Ertragswertermittlung 36
4.3.3.1. Objektspezifische Grundstücksmerkmale der Ertragswertermittlung 37
4.3.3.2. Nebenrechnungen der Ertragswertermittlung 38
4.3.4. Sachwertermittlung 39
4.3.4.1. Berechnung des Gebäudewertanteils: ETW Nr. 1 39
4.3.4.2. Außenanlagen (anteilig) 42
4.3.4.3. Zusammenfassung der Sachwerte 42
4.3.4.4. Anpassung an den Grundstücksmarkt (§ 6 Abs. 2 ImmoWertV 2021) 43

5. Zubehör 44

6. Wertbeeinflussende Belastungen 44

7. Verkehrswert 45

8. Rechtsgrundlagen der Marktwertermittlung 46

9. Verzeichnis der Anlagen 47
9.1. Fotos 48
9.2. Übersichtskarte 60
9.3. Katasterkarte 61
9.4. Geschosspläne 62
9.5. Auszug aus dem Altlastenverzeichnis 65
9.6. Abwasseranschluss 66

1. Allgemeine Angaben

Auftraggeber	Amtsgericht Groß-Gerau Europaring 11 - 13 64521 Groß-Gerau
Auftrag vom	30.04.2026
Grund der Gutachtenerstellung	Zwangsversteigerung
Anmerkung	Eine Innenbesichtigung war nicht möglich.
Objekt	Eigentumswohnung mit 3 Zimmern und ca. 70 m² Wohnfläche
Hausverwaltung	keine bestellt
Zwangsverwaltung	keine Zwangsverwaltung in Abt. II eingetragen
Zubehör	keins vorhanden
Wertbeeinflussende Belastungen	keine vorhanden
Altlast	kein Eintrag vorhanden, siehe Anlage 9.5
Baulast	kein Eintrag vorhanden
Bauauflagen oder Baubehördliche Beschränkungen und Beanstandungen	keine bekannt
Gewerbebetrieb	kein Gewerbebetrieb vorhanden
Maschinen- und Betriebseinrichtungen	keine vorhanden
Verdacht auf Hausschwamm	Über Verdacht auf Hausschwamm kann keine Aussage getroffen werden, Untersuchungen auf pflanzliche und tierische Schädlinge sowie über gesundheitsschädigende Baumaterialien wurden nicht durchgeführt.
Energieausweis	liegt nicht vor
Tag der Ortsbesichtigung	23.06.2026
Teilnehmer am Ortstermin	Miteigentümer der ETW 2 Rechtsanwältin Gläubigerin Gutachter
Umfang der Ortsbesichtigung	Das Bewertungsobjekt konnte nur mit folgenden Einschränkungen besichtigt werden: ETW 1 im Erdgeschoss und die zugehörigen Kellerräume sowie Garage und Nebengebäude konnten nicht von innen besichtigt werden.

Wertermittlungs-Grundlagen	Auszug aus dem Altlastenverzeichnis bzw. Aussagen zu Altlastenverdacht Auszug aus dem Baulastenverzeichnis Auszug aus der Bauakte Baurecht Bodenrichtwert einschlägige Fachliteratur Flurkarte Fotos Grundbuchauszug 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

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

2.2. Mikrolage

Ort	Riedstadt
Einwohnerzahl	ca. 230.000
Grundstücksgröße	959 m²
Wohn- bzw. Geschäftslage	mittlere Wohnlage
Art der Bebauung	Wohnbebauung, Einzelhäuser mit 1-2 Wohneinheiten
Immissionen	gering: Straßenverkehr Flugverkehr Flughafen Frankfurt am Main
Verkehrslage	Ortslage
Verkehrsmittel, Entfernungen	Bus, Bahn und S-Bahn Die Einkaufsmöglichkeiten sind beschränkt.
Lagebeschreibung	Eckgrundstück

2.3. Topographie

Topographische Lage	nahezu eben
Straßenfront	ca. 30 m (Heinrich-Heine-Straße) ca. 36 m (Am Lachengraben)
Grundstücksform	unregelmäßig
Höhenlage zur Straße	normal
Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten	keine Grenzbebauung des Hauptgebäudes
Einfriedung	Mauer Maschendrahtzaun Holzzaun straßenseitig Mauer mit Schiebetor, Personentor, Metallzaun Einfriedungen teilweise rissig und renovierungsbedürftig
Baugrund, Grundwasser (soweit augenscheinlich ersichtlich)	gewachsener, normal tragfähiger Baugrund Nähere Untersuchungen wurden vom Sachverständigen nicht vorgenommen.

2.4. Erschließung

Erschließungszustand	erschließungsbeitragsfrei
Abgabenrechtliche Situation	geringfügig: für das Jahr 2021 (1,64 €). Die Abrechnung für die Jahre 2022-2024 stehen noch aus.
Straßenart	Anliegerstraße
Verkehr	geringes Verkehrsaufkommen
Straßenausbau	asphaltierte Fahrbahn, beidseitig Gehwege, einseitige Grünstreifen mit Baumbestand
Anschlüsse an Versorgungs- und Abwasserleitung	Gas Kanalanschluss Strom Wasser
Anmerkung zum Kanalanschluss	Der derzeitige Verlauf der Abwasserableitung im öffentlichen Raum wird derzeit toleriert, siehe Anlage 9.6

2.5. Amtliches

Darstellung im Flächennutzungsplan	Vorranggebiet Siedlung (Bestand)
Festsetzungen im Bebauungsplan	kein Bebauungsplan vorhanden, Bauvorhaben sind nach § 34 BauGB zu beurteilen
Altlastenverzeichnis	kein Eintrag vorhanden, siehe Anlage 9.5
Anmerkung	Es wurden keine Bodenuntersuchungen angestellt. Bei dieser Wertermittlung werden ungestörte und kontaminierungsfreie Bodenverhältnisse ohne Grundwassereinflüsse unterstellt.
Baulastenverzeichnis	kein Eintrag vorhanden
Umlegungs-, Flurbereinigungs- und Sanierungsverfahren	Das Bewertungsobjekt ist in kein Bodenordnungsverfahren einbezogen.
Denkmalschutz	-

2.6. Grundbuch Wolfskehlen

Wohnungsgrundbuch von	Wolfskehlen
Blatt	2722
Gemarkung	Wolfskehlen
Einsicht	Das Grundbuch wurde eingesehen.

Flur	Flurstück	Wirtschaftsart	Größe (m²)
1	468/8	Gebäude- und Freifläche	959

2.7. Rechtliche Gegebenheiten

Eintragungen in Abteilung II	Lfd. Nr. 1:	Zwangsversteigerung ist angeordnet; eingetragen am 06.08.2025
Anmerkung		Schuldverhältnisse, die gegebenenfalls im Grundbuch in Abteilung III verzeichnet sein können, werden in diesem Gutachten nicht berücksichtigt.
Nicht eingetragene Lasten und Rechte		Zu sonstigen nicht eingetragenen Lasten und (z.B. begünstigende) Rechte, Wohnungs- und Mietbindungen, sowie Bodenverunreinigungen (z.B. Altlasten) wurden keine weiteren Nachforschungen und Untersuchungen angestellt.
Baugenehmigung		Das Vorliegen einer Baugenehmigung und gegebenenfalls die Übereinstimmung des ausgeführten Vorhabens mit den vorgelegten Bauzeichnungen, der Baugenehmigung und der verbindlichen Bauleitplanung wurden nicht überprüft. Bei dieser Wertermittlung wird die formelle und materielle Legalität der vorhandenen nutzbaren baulichen Anlagen vorausgesetzt.
Instandhaltungsrücklage		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

Art des Gebäudes	Zweifamilienhaus
Bauweise	freistehend
Baujahr	1958
Modernisierungsjahr	1981
Modernisierungsumfang	Anbau und Dachgeschossausbau
Allgemeinbeurteilung	Das Objekt ist in einem befriedigenden Allgemeinzustand.
Konstruktionsart	Massivbau
Unterhaltungsstau	Es besteht teilweise Unterhaltungsstau: Feuchte in der Fassade Geländer Eingangstreppe
Bauschäden und Baumängel	Augenscheinlich sind keine wesentlichen Bauschäden ersichtlich.
Anmerkung	Vorsorglich wird darauf hingewiesen, dass vom Sachverständigen keine Funktionsprüfungen der technischen Einrichtungen (Heizung, Wasser-, Elektroversorgung etc.) vorgenommen wurden. Untersuchungen auf pflanzliche und tierische Schädlinge, sowie über gesundheitsschädigende Baumaterialien, wurden nicht durchgeführt.

3.1.2. Ausstattung

Sonstige Anlagen / besondere Bauteile	Eingangstreppe Überdachungen im Hof Außentreppe mit Fliesenbelag Überdachung: Pultdach auf Holzstützen, teilweise Glas Holz witterungsgeschädigt, sanierungsbedürftig
Eingangstür	Kunststoff mit Glaseinsätzen
Umfassungswände	Mauerwerk
Erdgeschossdecke	Stahlbeton
Obergeschossdecken	aus Stahlbeton
Treppenhaus	Bodenbelag: Fliesen Treppenstufen: Fliesen Geländer: Holz Wände: Rauputz Decke: verputzt Heizung: ein Heizkörper vorhanden Fenster: Kunststoff, dreifach verglast, mit Außengitter zusätzliche Tür Richtung Hof im Halbgeschoss
Geschosstreppen	mit Fliesen
Geschosstreppengeländer	mit Handlauf aus Holz
Heizung	Gas-Zentralheizung
Heizung (Details)	Gasanschlüsse: zwei vorhanden, einer seit Dezember 2024 stillgelegt Heizungsanlagen: zwei unabhängige Geräte Das zu ETW 1 gehörende ist offensichtlich nicht mehr betreibbar. Das andere ist der ETW Nr. 2 zugeordnet. Warmwasser: zwei Warmwasserbehälter
Warmwasserversorgung	jeweils zentral über die Heizung

3.1.3. Keller

Unterkellerungsart / Fundamente	unterkellert
Kellergeschossdecke	Stahlbeton
Keller	Boden: Fliesen, teilweise defekt und locker Wände: Raufaser, Putz Decke: überwiegend Putz
Kellerfenster	Kunststoff, Isoverglasung, Außengitter oder Metalllochblende
Kelleraußentreppengeländer	Holz
Kellerinnentreppe	mit Fliesen

3.1.4. Dach / Dachgeschoss

Dachgeschossausbau	teilweise ausgebaut laut Teilungserklärung
Dachraumausbau	nicht ausgebaut
Treppe zum Dachraum	Zugang nur über ETW Nr. 2 über ca. 40×40 cm große Luke, derzeit nicht begehbar
Dachform	Satteldach
Dachkonstruktion	Holzdach
Dacheindeckung	ältere Dachziegel
Dachrinnen / Fallrohre aus	Metall
Dachdämmung	unbekannt

3.1.5. Außenverkleidung

Außenverkleidung	Putz auf Dämmung
Sockel	gedämmt, leichte Feuchtigkeitsspuren/Moosansatz

3.1.6. Nebengebäude / Außenanlagen

Nebengebäude	Schuppen N 1, einfacher Holzbau ehem. Garage N 1 Carport N 1
Garage	Doppelgarage: Massivbau, Pultdach, Wellfaserzementplatten, zwei Sektionaltore, eines ohne Stromzufuhr nicht funktionsfähig straßenseitiger Eingang: Metalltür, Kunststofffenster, Holzfenster Einfachverglasung
Außenanlagen	Zufahrten mit Betonsteinen/Betonverbundsteinen Terrasse am Haus Plattenwege entlang N1 und N2 Überdachung zwischen Wohnhaus und Garage N1 Holzkonstruktion morsch, sanierungsbedürftig, Dacheindeckung Stegdoppelplatten Windschutz ebenfalls Stegdoppelplatten

3.1.7. Energetische Qualität

Energieausweis	liegt nicht vor

3.1.8. Nebenrechnung Restnutzungsdauer

Die Verlängerung der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer aufgrund der erfolgten Instandsetzungen / Modernisierungen und der Einfluss auf die Verkehrswertermittlung werden nachfolgend dargestellt. Hierbei wird das Modell zur Ableitung der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer für Wohngebäude unter Berücksichtigung von Modernisierungen gemäß Anlage 4 Sachwertrichtlinie Anlage 2 der ImmoWertV zugrunde gelegt.

Übliche Gesamtnutzungsdauer	80 Jahre
Ursprüngliches Baujahr	1958
Gebäudealter zum Wertermittlungsstichtag	68 Jahre

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

Modernisierungsgrad 2 / kleine Modernisierungen im Rahmen der Instandhaltung

Die wirtschaftliche Restnutzungsdauer wird unter Berücksichtigung des Baujahrs, der Gesamtnutzungsdauer, der Objektkonzeption, der durchgeführten Instandsetzungs- und Modernisierungsmaßnahmen sowie des Besichtigungseindrucks mit 19 Jahren ermittelt.

Fiktives Baujahr 1962

3.2. Gebäudebezeichnung: ETW Nr. 1

3.2.1. Allgemeines

Baujahr	1958
Anmerkung	Vorsorglich wird darauf hingewiesen, dass vom Sachverständigen keine Funktionsprüfungen der technischen Einrichtungen (Heizung, Wasser-, Elektroversorgung etc.) vorgenommen wurden. Untersuchungen auf pflanzliche und tierische Schädlinge, sowie über gesundheitsschädigende Baumaterialien, wurden nicht durchgeführt.

3.2.2. Mieteinheiten

3.2.2.1. Einheit: Eigentumswohnung Nr. 1

3.2.2.1.1. Ausstattung

Fläche	ca. 70 m²
Raumnutzung / Grundriss	zweckmäßig laut Aufteilungsplan
Fenster	Kunststoff
Verglasung	Isolierverglasung, tlw. Dreifachverglasung
Rollläden	tlw. vorhanden, aus Kunststoff
Eingangstür	Holzfurniertür mit Glaseinsatz in Metallzarge
Innentüren	unbekannt
Boden	unbekannt
Allgemein	keine Innenbesichtigung möglich Die Wohnung konnte nicht betreten werden, da sie verschlossen ist und kein Schlüssel vorlag. Die Wohnung steht seit ca. vier Jahren leer.
Heizung	Zentralheizung
Heizung (Details)	mit Gas, separate Heiztherme im Keller, nicht betriebsbereit
Modernisierungsumfang	Modernisierungen im Rahmen der Instandhaltung
Bauschäden und Baumängel	Wasserschäden möglich
Mieter / Mietvertrag	z.Zt. Leerstand

3.2.2.2. Einheit: Doppelgarage im Gemeinschaftseigentum

3.2.2.2.1. Ausstattung

Raumnutzung / Grundriss	zweckmäßig laut Aufteilungsplan
Eingangstür	Sektionaltor mit Elektroantrieb
Allgemein	keine Innenbesichtigung möglich
Bauschäden und Baumängel	keine augenscheinlich erkennbar
Mieter / Mietvertrag	z.Zt. Leerstand

3.2.2.3. Einheit: Carport N 1

3.2.2.3.1. Ausstattung

Raumnutzung / Grundriss	Holzgestell mit Pultdach
Boden	Verbundsteinpflaster
Bauschäden und Baumängel	Dach teilweise defekt

3.2.2.4. Einheit: ehem. Garage N1

3.2.2.4.1. Ausstattung

Raumnutzung / Grundriss	zweckmäßig laut Aufteilungsplan
Fenster	Kunststoff
Verglasung	Isolierverglasung
Eingangstür	seitlicher Zugang
Allgemein	keine Innenbesichtigung möglich
Elektroinstallation	unbekannt
Modernisierungsumfang	keine Modernisierung erkennbar
Bauschäden und Baumängel	keine augenscheinlich erkennbar
Mieter / Mietvertrag	z.Zt. Leerstand

4. Verkehrswertermittlung

Verkehrswertermittlung (im Sinne des § 194 Baugesetzbuch) für
für den Miteigentumsanteil von 1/2 an dem bebauten Grundstück in

64560 Riedstadt
Heinrich-Heine-Straße 27
(laut Grundbuch: Haus-Nr. 29)

verbunden mit dem Sondereigentum an den im Aufteilungsplan mit Nr. 1 bezeichneten Räumen
und 2 Garagen jeweils bezeichnet mit Nr. 1 und den Sondernutzungsrechten
an den Freiflächen (mit F1 bezeichnet und grün umrandet)
und den Nebengebäuden (mit N1 bezeichnet und rot umrandet)

Gemarkung	Wolfskehlen
Flur	1
Flurstück	468/8
Größe	959 m²
Wertermittlungsstichtag	23.06.2026

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.

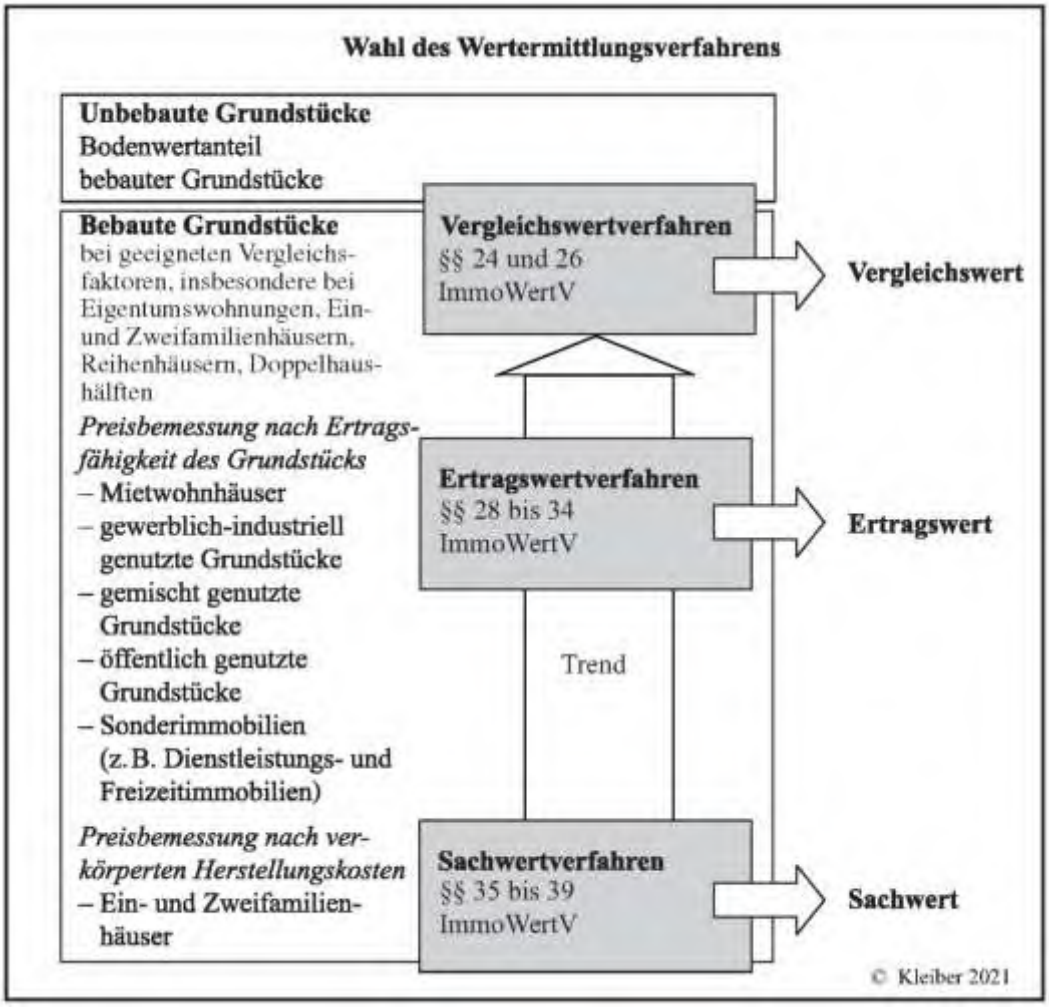
Die vorliegende Marktwertermittlung erfolgte unter Berücksichtigung der Grundstücksmarktlage zum Zeitpunkt der Wertermittlung und gibt in etwa den Wert wieder, der unter der Prämisse von Angebot und Nachfrage im freien Grundstücksmarkt erzielbar erscheint.

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

4.2.1. Methodik der Bodenwertermittlung

Bodenwert (§ 40 ImmoWertV)	Der Bodenwert, vorbehaltlich des Absatzes 5 ohne Berücksichtigung der vorhanden baulichen Anlagen, ist vorrangig im Vergleichswertverfahren nach den §§ 24 bis 26 ImmoWertV zu ermitteln. Oftmals ist jedoch eine Vergleichswertermittlung mangels ausreichender und auswertungsfähiger Vergleichspreise nicht möglich. Auch stehen beim örtlichen Gutachterausschuss für Grundstückswerte alternative Daten zur Umrechnung und Anpassung nicht in dem benötigten Umfang zur Verfügung. Aus diesen Gründen lässt neben oder anstelle von Vergleichspreisen die ImmoWertV gemäß Absatz 2 zur Bodenwertermittlung die Verwendung geeigneter Bodenrichtwerte bzw. einen objektspezifisch angepassten Bodenrichtwert zu. Der Bodenrichtwert ist gemäß § 13 ImmoWertV der Bodenwert bezogen auf einen Quadratmeter Grundstücksfläche des Bodenrichtwertgrundstücks. Das Bodenrichtwertgrundstück ist dabei ein unbebautes, fiktives Grundstück, dessen Merkmale weitgehend mit den vorherrschenden grund- und bodenbezogenen Merkmalen der Bodenrichtwertzone übereinstimmen. Steht weder eine ausreichende Zahl an Vergleichspreisen noch ein geeigneter Bodenrichtwert zur Verfügung, kann der Bodenwert deduktiv oder in anderer geeigneter Weise ermittelt werden.
Nachvollziehbarkeit	Die Nachvollziehbarkeit eines Marktwertgutachtens hängt auch wesentlich von einer sachgerechten Aufbereitung der Vergleichspreisdaten ab. Diese Aufbereitung ist Aufgabe des Gutachterausschusses für Grundstückswerte. Der Sachverständige müsste im Rahmen dieses Gutachtens zunächst selbst sämtliche Vergleichsdaten erfassen und aufbereiten. Diese Wertermittlungsaufgabe scheitert aber bereits im Ansatz, da hierfür die Kenntnis des tatsächlichen baulichen Nutzungsmaßes, des Verhältnisses zwischen Wohn- und Nutzfläche und der tatsächlich erzielbaren Erträge dem Gutachter bekannt sein müssten, dies aber nur durch Auskünfte der jeweiligen Eigentümer bzw. durch Einsicht in die entsprechenden Bauvorlagen möglich wäre. Die Beschaffung derartiger Unterlagen setzt das Einverständnis aller Betroffenen bzw. deren Erteilung der jeweiligen Vollmachten für den privaten Sachverständigen voraus.
Bodenrichtwert (§§ 10 bis 13 ImmoWertV)	Der Bodenrichtwert bezieht sich auf den Quadratmeter Grundstücksfläche. Abweichungen eines einzelnen Grundstücks von dem Richtwertgrundstück in den Wert beeinflussenden Umständen – wie Erschließungszustand, spezielle Lage, Art und Maß der baulichen Nutzung, Bodenbeschaffenheit, Grundstücksgestalt – bewirken in der Regel entsprechende Abweichungen seines Marktwertes von dem Bodenrichtwert.

4.2.2. Methodik der Ertragswertermittlung

Ertragswertverfahren
(§§ 27, 28, 29, 30 ImmoWertV)

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

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

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

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

Ansatz im Gutachten

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

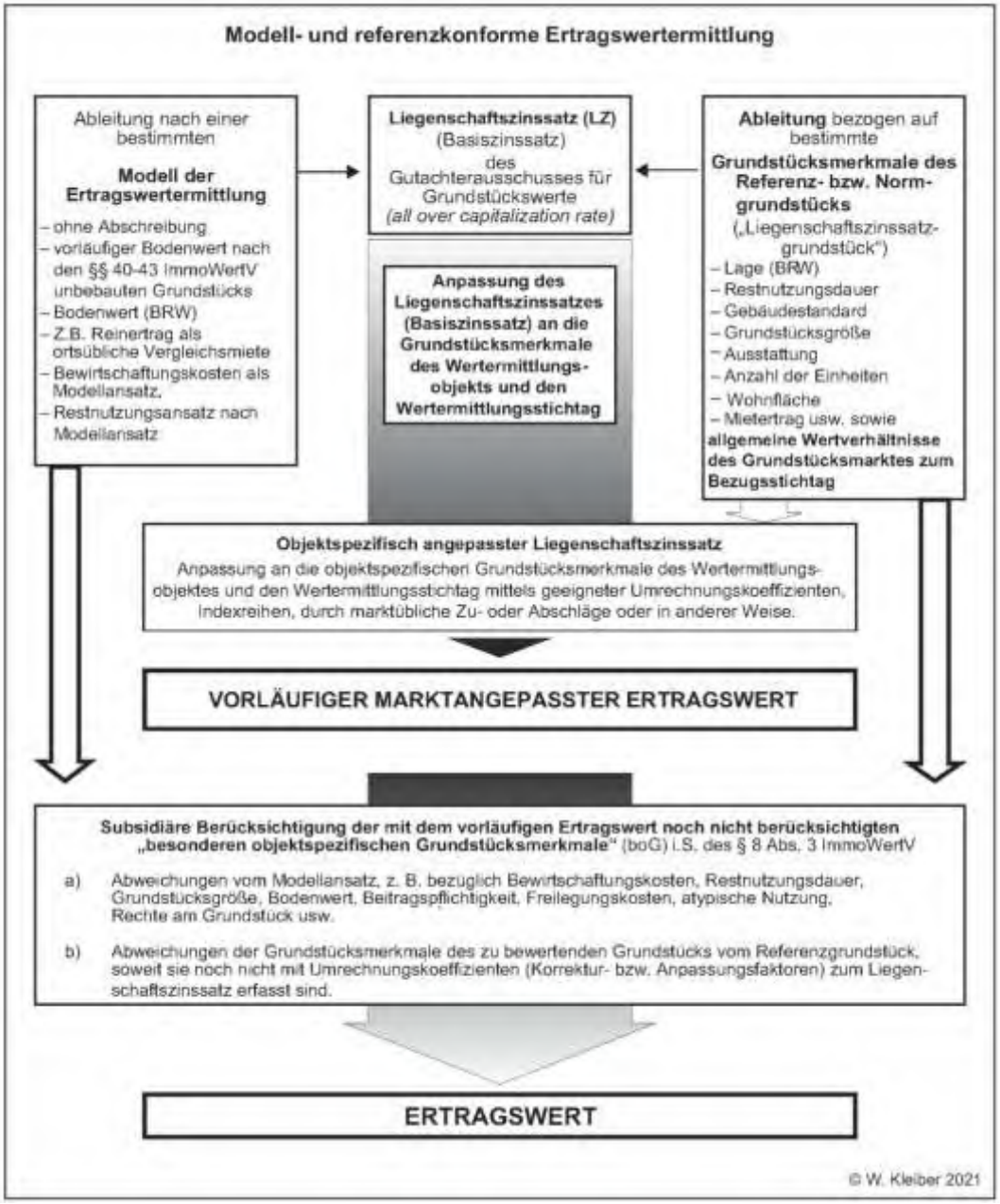
Die Formel für das allgemeine Ertragswertverfahren lautet:

EW = (RE – BW x LZ) x KF + BW

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

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

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



Modell- und referenzkonforme Ertragswertermittlung
© Kleiber 2021

4.2.2.1. Einflussfaktoren

Rohertrag (§ 31 Abs. 2 ImmoWertV)	Der Rohertrag umfasst alle bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung und zulässiger Nutzung marktüblich erzielbare Erträge aus dem Grundstück, insbesondere Mieten und Pachten. Bei der Ermittlung des Rohertrags sind nicht die tatsächlichen Mieten, sondern die marktüblich erzielbaren Mieten zugrunde zu legen. Im Gutachten wird von den marktüblich erzielbaren Nettokaltmieten ausgegangen, d.h. die umlagefähigen Betriebskosten bleiben außer Betracht. Marktüblich erzielbar heißt hier mit inhaltlichem Bezug auf die örtliche Vergleichsmiete, unabhängig von den tatsächlich erzielten Erträgen, wenn diese wesentlich nach oben oder unten abweichen sollten.
Reinertrag (§ 31 Abs. 1 ImmoWertV)	Bei der Ermittlung des Ertragswertes ist von dem marktüblich erzielbaren jährlichen Reinertrag auszugehen. Der Reinertrag ergibt sich aus dem jährlichen Rohertrag abzüglich der Bewirtschaftungskosten.
Marktüblich erzielbare Erträge	Um den Anforderungen der Immobilienwertermittlungsverordnung nachzukommen, wurde – bezogen auf die Nutzungsart und die Eigenschaften der Liegenschaft – zunächst der aktuelle IVD-Preisspiegel und die veröffentlichten Mietspiegel herangezogen. Daraus resultierend errechnete der Sachverständige je Einheit den marktüblich erzielbaren Kaltmietertrag.
Bewirtschaftungskosten (§ 32 ImmoWertV)	Bewirtschaftungskosten sind Kosten, die zur ordnungsgemäßen Bewirtschaftung des Grundstücks (insbesondere der Gebäude) laufend erforderlich sind. Bewirtschaftungskosten umfassen die nicht umlagefähigen Betriebskosten, die Instandhaltungskosten, die Verwaltungskosten und das Mietausfallrisiko. Mit Ausnahme der Verwaltungskosten sind in der Regel die sonstigen Bewirtschaftungskostenpositionen (z.B. Mietausfallrisiko, Instandhaltungskosten) tatsächlich unbekannt bzw. im jeweiligen Ergebnis des Wirtschaftsjahres ein oft zufälliges, empirisches Ereignis. Die ImmoWertV verlangt durchschnittliche und objektive empirische Ansätze, was auf die Systematik der Ertragswertermittlung in Form der Kapitalisierung des Reinertrages über mehrere Jahrzehnte zurückzuführen ist.
Verwaltungskosten (§ 32 Abs. 2 ImmoWertV)	Verwaltungskosten sind die Kosten der zur Verwaltung des Grundstücks einschließlich seiner nutzbaren baulichen Anlagen erforderlichen Arbeitskräfte und Einrichtungen, die Kosten der Aufsicht, den Wert der vom Eigentümer persönlich geleisteten Verwaltungsarbeit sowie die Kosten für die gesetzlichen und freiwilligen Prüfungen des Jahresabschlusses und der Geschäftsführung. In diesem Gutachten wurden folgende Kosten angesetzt: Stellplätze - Wohnen 48,00 €/Jahr Wohnen - Eigentumswohnung 439,00 €/Jahr

Instandhaltungskosten
(§ 32 Abs. 3 ImmoWertV)

Instandhaltungskosten umfassen die Kosten, die im langjährigen Mittel infolge Abnutzung oder Alterung zur Erhaltung des der Wertermittlung zugrunde gelegten Ertragsniveaus der baulichen Anlagen während ihrer Restnutzungsdauer marktüblich aufgewendet werden müssten. Die Instandhaltung ist von der Modernisierung abzugrenzen. Die Instandhaltungskosten sind eine Funktion der Wohn- bzw. Nutzflächen und ihrer Ausstattung. Oft werden prozentuale Sätze des Rohertrags pro Jahr für die Instandhaltung verwendet. Die Schwäche einer solchen Vorgehensweise ist die Tatsache, dass die Instandhaltungskosten für gleich große und gleichermaßen ausgestattete Objekte in guten und schlechten Lagen etwa identisch hoch ausfallen, nicht jedoch deren Rohertrag als Basis, von dem sie prozentual abgeleitet wurden. Die Instandhaltungskosten fallen für Objekte, die z.B. aufgrund eines Lagenachteils (schlechte Lage) einen niedrigeren Ertrag erwirtschaften, nicht niedriger aus, wenn eine ordnungsgemäße Bewirtschaftung gewährleistet sein soll. Daher ist differenzierten Einzelansätzen je m²-Mietfläche der Vorzug zu geben.
In dieser Wertermittlung wurden folgende Kosten zu Grunde gelegt:

Stellplätze - Wohnen	104,00 €/m²
Wohnen - Eigentumswohnung	14,40 €/m²

Mietausfallwagnis
(§ 32 Abs. 4 ImmoWertV)

Das Mietausfallwagnis ist das Wagnis einer Ertragsminderung, die durch uneinbringliche Mietrückstände oder Leerstehen von Raum, der zur Vermietung bestimmt ist, entsteht. Dies beinhaltet auch die Kosten der Rechtsverfolgung auf Zahlung, Räumung, etc.

Analog gilt dies auch für uneinbringliche Rückstände von späteren Betriebskostenabrechnungen.

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

2,0 % des marktüblich erzielbaren Rohertrages bei Wohnnutzung

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

In dieser Wertermittlung wurde das Mietausfallrisiko in folgender Höhe angesetzt:

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

Objektspezifisch angepasster Liegenschaftszinssatz
(§ 33 ImmoWertV)

Liegenschaftszinssätze sind gemäß § 21 Abs. 2 ImmoWertV Kapitalisierungszinssätze, mit denen der Verkehrswerte von Grundstücken je nach Grundstücksart im Durchschnitt marktüblich verzinst werden. Liegenschaftszinssatz werden nach den Grundsätzen des Ertragswertverfahrens nach den §§ 27 bis 34 auf der Grundlage geeigneter Kaufpreise und der ihnen entsprechenden vorläufigen Reinerträge ermittelt. Zur Ermittlung des objektspezifisch angepassten Liegenschaftszinssatzes ist der nach § 21 Abs. 2 ermittelte Liegenschaftszinssatz auf seine Eignung zu prüfen und gegebenenfalls anzupassen. Der objektspezifische Liegenschaftszinssatz ist demzufolge der Marktanpassungsfaktor des Ertragswertverfahrens.
Nach vorangegangener Maßgabe der Ausführung hat der Sachverständige nachfolgenden Liegenschaftszinssatz ermittelt (siehe Kapitel Nebenrechnung Ertragswertermittlung):

für ETW Nr. 1
Liegenschaftszinssatz: 2,80 %

Wirtschaftliche Gesamt- und Restnutzungsdauer allgemein
(§ 4 ImmoWertV)

Das Alter einer baulichen Anlage ergibt sich aus der Differenz zwischen dem Kalenderjahr des maßgeblichen Bewertungsstichtags und dem Baujahr. Die Gesamtnutzungsdauer bezeichnet die Anzahl der Jahre, in denen eine bauliche Anlage bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung vom Baujahr an gerechnet üblicherweise wirtschaftlich genutzt werden kann. Die Restnutzungsdauer (§ 4 Abs. 3 ImmoWertV) bezeichnet die Anzahl der Jahre, in denen eine bauliche Anlage bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden kann. Die Restnutzungsdauer wird in der Regel auf Grundlage des Unterschiedsbetrags zwischen der Gesamtnutzungsdauer und dem Alter der baulichen Anlage am maßgeblichen Stichtag unter Berücksichtigung individueller Gegebenheiten des Wertermittlungsobjekts ermittelt. Individuelle Gegebenheiten des Wertermittlungsobjekts wie beispielsweise durchgeführte Instandsetzungen oder Modernisierungen oder unterlassene Instandhaltungen des Wertermittlungsobjekts können die sich aus dem Unterschiedsbetrag nach Satz 2 ergebende Dauer verlängern oder verkürzen.

Wirtschaftliche Gesamt- und Restnutzungsdauer Fazit

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

Der Sachverständige wählt nach ImmoWertV folgende Gesamtnutzungsdauer:

für ETW Nr. 1: 80 Jahre

Der Sachverständige hat folgende wirtschaftliche Restnutzungsdauer berechnet:

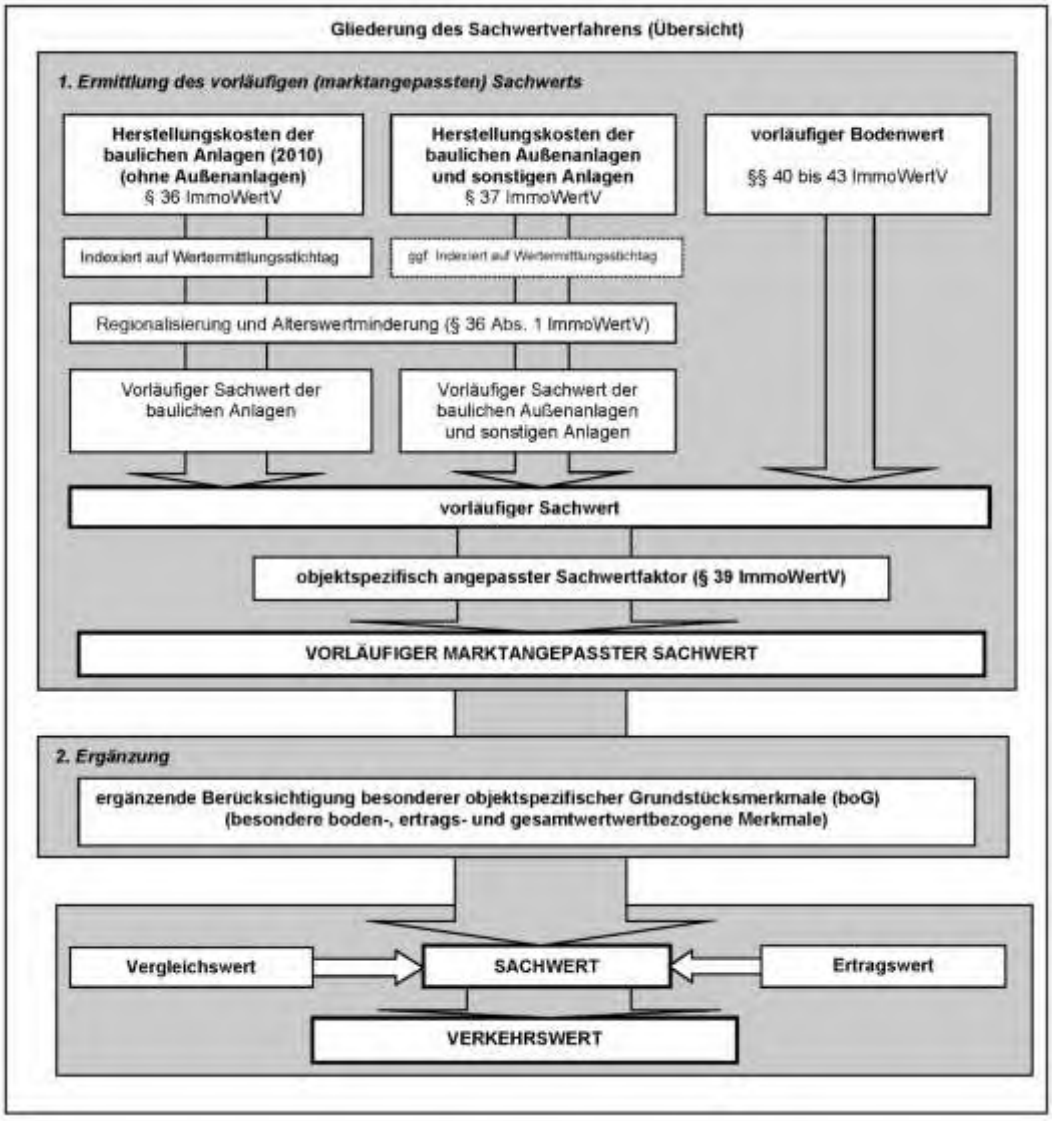
für ETW Nr. 1: 19 Jahre

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (§ 8 Abs. 3 ImmoWertV)	Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale sind vom Üblichen erheblich abweichende Merkmale des einzelnen Wertermittlungsobjektes. Sie sind durch Zu- und Abschläge nach der Marktanpassung gesondert zu berücksichtigen (§§ 6 und 8 ImmoWertV), wenn ihnen der Grundstücksmarkt einen eigenständigen Werteinfluss bemisst und sie im bisherigen Verfahren noch nicht erfasst und berücksichtigt wurden. Die Ermittlung der Werterhöhung bzw. Wertminderung hat marktgerecht zu erfolgen und ist zu begründen.

4.2.3. Methodik des Sachwertverfahrens

Sachwertverfahren
(§ 35 ImmoWertV)

Im Sachwertverfahren wird der Sachwert des Grundstücks aus den vorläufigen Sachwerten der nutzbaren baulichen und sonstigen Anlagen sowie aus dem Bodenwert ermittelt. Der vorläufige Sachwert des Grundstücks ergibt sich durch Bildung der Summe aus dem vorläufigen Sachwert der baulichen Anlagen im Sinne des § 36, dem vorläufigen Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen im Sinne des § 37 und dem nach den §§ 40 bis 43 zu ermittelnden Bodenwert.



Sachwertverfahren nach ImmoWertV
© Kleiber 2021

Herstellungskosten (§ 36 ImmoWertV)	Zur Ermittlung des vorläufigen Sachwerts der baulichen Anlagen, ohne bauliche Außenanlagen, sind die durchschnittlichen Herstellungskosten mit dem Regionalfaktor und dem Alterswertminderungsfaktor zu multiplizieren. Die durchschnittlichen Herstellungskosten der baulichen Anlagen stehen für die aufzuwendenden Kosten, die sich unter Beachtung wirtschaftlicher Gesichtspunkte für die Errichtung eines dem Wertermittlungsobjekt nach Art und Standard vergleichbaren Neubaus am Wertermittlungsstichtag unter Zugrundelegung zeitgemäßer, wirtschaftlicher Bauweisen ergeben würden. Der Ermittlung der durchschnittlichen Herstellungskosten sind in der Regel modellhafte Kostenkennwerte zugrunde zu legen, die auf eine Flächen-, Raum- oder sonstige Bezugseinheit bezogen sind (Normalherstellungskosten), und mit der Anzahl der entsprechenden Bezugseinheiten der baulichen Anlage zu multiplizieren. Von den Normalherstellungskosten nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile sind durch marktübliche Zuschläge bei den durchschnittlichen Herstellungskosten zu berücksichtigen. Zur Umrechnung auf den Wertermittlungsstichtag ist der für den Wertermittlungsstichtag aktuelle und für die jeweilige Art der baulichen Anlage zutreffende Preisindex für die Bauwirtschaft des Statistischen Bundesamtes (Baupreisindex) zu verwenden. Ausnahmsweise können die durchschnittlichen Herstellungskosten der baulichen Anlagen nach den durchschnittlichen Kosten einzelner Bauleistungen ermittelt werden. Der Regionalfaktor ist ein vom örtlich zuständigen Gutachterausschuss festgelegter Modellparameter zur Anpassung der durchschnittlichen Herstellungskosten an die Verhältnisse am örtlichen Grundstücksmarkt.
Normalherstellungskosten (§ 36 ImmoWertV Abs. 2) (Anlage 4)	Die Normalherstellungskosten werden nach den Ausführungen in der Wertermittlungsliteratur und den Erfahrungen der Gutachter auf der Basis der Preisverhältnisse im Jahre 2010 angesetzt. Der Ansatz der Normalherstellungskosten ist den ´Normalherstellungskosten 2010´ des Bundesministeriums für Raumordnung, Bauwesen und Städtebau entnommen worden.
In den Normalherstellungskosten nicht erfasste werthaltige Bauteile und Einrichtungen	Bei der Ermittlung der BGF oder BRI werden einige den Gebäudewert wesentlich beeinflussenden Gebäudeteile (vormals „besondere Bauteile“) nicht erfasst. Das Gebäude ohne diese Bauteile wird in der Wertermittlung mit „Normgebäude“ bezeichnet. Zu den bei der Rauminhalts- oder Grundflächenberechnung nicht erfassten Gebäudeteilen gehören z.B. Kelleraußentreppen, Eingangstreppen und Eingangsüberdachungen, unter Umständen auch Balkone und Dachgauben. Sofern diese Bauteile eine Wertrelevanz haben, ist der Wert dieser Gebäudeteile ist i.d.R. zusätzlich zu den für das Normgebäude ermittelten Herstellungskosten durch Wertzuschläge besonders zu berücksichtigen. Weiter berücksichtigen die NHK nur Herstellungskosten von Gebäuden mit normalen, d.h. üblicherweise vorhandenen bzw. durchschnittlich wertvollen Einrichtungen. Im Bewertungsobjekt gegebenenfalls vorhandene und den Gebäudewert erhöhende besondere Einrichtungen sind deshalb zusätzlich zu dem mit den NHK ermittelten Herstellungskosten (oder Zeitwert) des Normgebäudes zu berücksichtigen. Unter den vormals „besonderen Einrichtungen“ sind deshalb innerhalb der Gebäude vorhandene Ausstattungen und i.d.R.

fest mit dem Gebäude verbundene Einrichtungen zu verstehen, die in vergleichbaren Gebäuden nicht vorhanden sind. Diese wurden deshalb auch nicht bei der Festlegung des Ausstattungsstandards miterfasst und demzufolge bei der Ableitung der Normalherstellungskosten nicht berücksichtigt. Befinden sich die besonderen Einrichtungen in Geschäfts-, Gewerbe- und Industriegebäuden, spricht man auch von besonderen Betriebseinrichtungen.

Baunebenkosten

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

Restnutzungsdauer
(§ 4 Abs. 3 ImmoWertV)

Als Restnutzungsdauer ist die Anzahl der Jahre anzusetzen, in denen die nutzbaren baulichen Anlagen bei ordnungsgemäßer Unterhaltung und Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden können. Die Restnutzungsdauer ist nach sachverständig zu schätzen und steht nicht im direkten Zusammenhang mit der Errichtung des Gebäudes.

Alterswertminderungsfaktor
(§ 38 ImmoWertV)

Die Wertminderung ist die Minderung der durchschnittlichen Herstellungskosten wegen Alters.

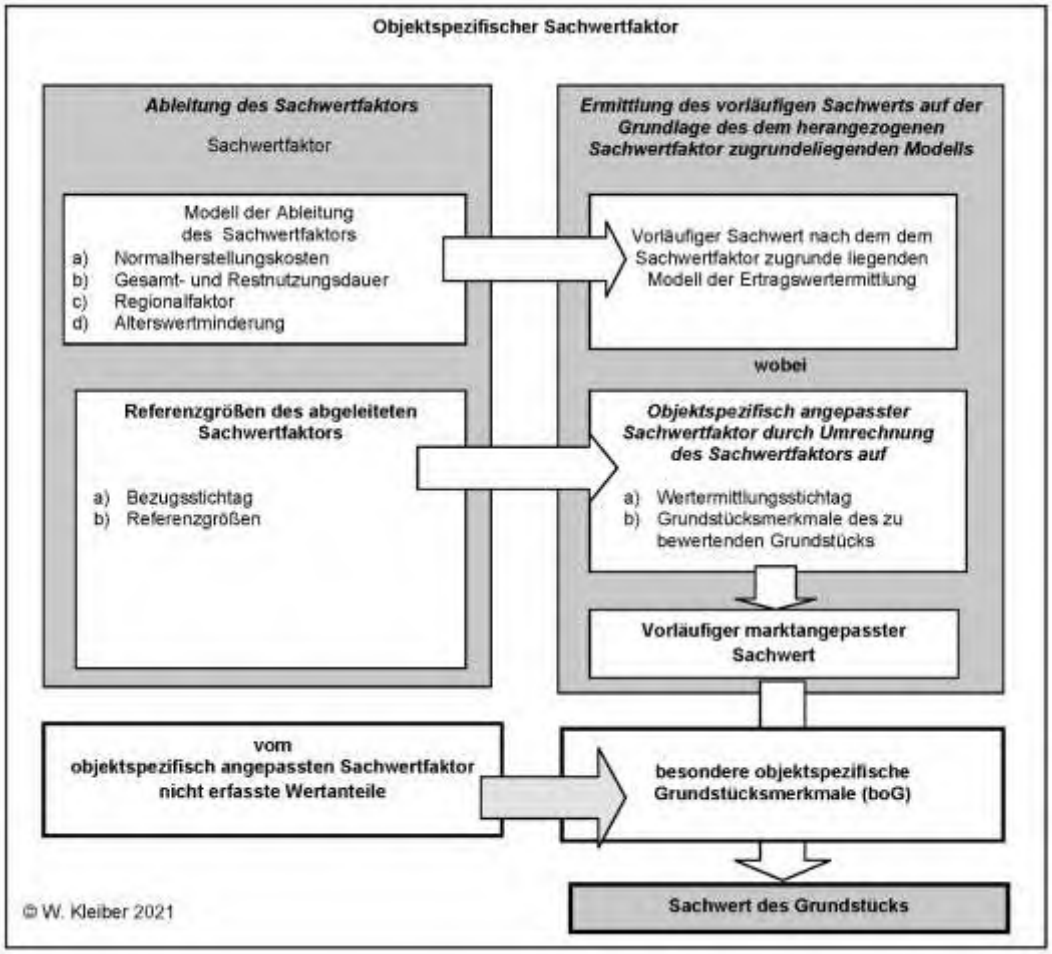
Die Alterswertminderung ist unter Berücksichtigung des Verhältnisses der Restnutzungsdauer zur Gesamtnutzungsdauer der baulichen Anlagen zu ermitteln (lineares Abschreibungsmodell).

In den Normalherstellungskosten nicht erfasste werthaltige Bauteile und Einrichtungen	Bei der Ermittlung der BGF oder BRI werden einige den Gebäudewert wesentlich beeinflussenden Gebäudeteile (vormals „besondere Bauteile“) nicht erfasst. Das Gebäude ohne diese Bauteile wird in der Wertermittlung mit „Normgebäude“ bezeichnet. Zu den bei der Rauminhalts- oder Grundflächenberechnung nicht erfassten Gebäudeteilen gehören z.B. Kelleraußentreppen, Eingangstreppen und Eingangsüberdachungen, u.U. auch Balkone und Dachgauben. Sofern diese Bauteile eine Wertrelevanz haben, ist der Wert dieser Gebäudeteile ist i.d.R. zusätzlich zu den für das Normgebäude ermittelten Herstellungskosten durch Wertzuschläge besonders zu berücksichtigen. Weiter berücksichtigen die NHK nur Herstellungskosten von Gebäuden mit normalen, d.h. üblicherweise vorhandenen bzw. durchschnittlich wertvollen Einrichtungen. Im Bewertungsobjekt gegebenenfalls vorhandene und den Gebäudewert erhöhende besondere Einrichtungen sind deshalb zusätzlich zu dem mit den NHK ermittelten Herstellungskosten (oder Zeitwert) des Normgebäudes zu berücksichtigen. Unter den vormals „besonderen Einrichtungen“ sind deshalb innerhalb der Gebäude vorhandene Ausstattungen und i.d.R. fest mit dem Gebäude verbundene Einrichtungen zu verstehen, die in vergleichbaren Gebäuden nicht vorhanden sind. Diese wurden deshalb auch nicht bei der Festlegung des Ausstattungsstandards miterfasst und demzufolge bei der Ableitung der Normalherstellungskosten nicht berücksichtigt. Befinden sich die besonderen Einrichtungen in Geschäfts-, Gewerbe- und Industriegebäuden, spricht man auch von besonderen Betriebseinrichtungen.
Baunebenkosten	Die Baunebenkosten (insbesondere Kosten für Planung, Baudurchführung, behördliche Prüfung und Genehmigungen) sind in den ´Normalherstellungskosten 2010´ des Bundesministeriums für Raumordnung, Bauwesen und Städtebau enthalten.
Restnutzungsdauer (§ 4 Abs. 3 ImmoWertV)	Als Restnutzungsdauer ist die Anzahl der Jahre anzusetzen, in denen die nutzbaren baulichen Anlagen bei ordnungsgemäßer Unterhaltung und Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden können. Die Restnutzungsdauer ist nach sachverständig zu schätzen und steht nicht im direkten Zusammenhang mit der Errichtung des Gebäudes.
Alterswertminderungsfaktor (§ 38 ImmoWertV)	Die Wertminderung ist die Minderung der durchschnittlichen Herstellungskosten wegen Alters. Die Alterswertminderung ist unter Berücksichtigung des Verhältnisses der Restnutzungsdauer zur Gesamtnutzungsdauer der baulichen Anlagen zu ermitteln (lineares Abschreibungsmodell).

Baumängel und Bauschäden (§ 8 Abs. 3 ImmoWertV)	Baumängel sind Fehler, die dem Gebäude i.d.R. bereits von Anfang an anhaften - z.B. durch mangelhafte Ausführung oder Planung. Sie können sich auch als funktionale oder ästhetische Mängel durch die Weiterentwicklung des Standards oder Wandlungen in der Mode einstellen. Bauschäden sind auf unterlassene Unterhaltungsaufwendungen, auf nachträgliche äußere Einwirkungen oder auf Folgen von Baumängeln zurückzuführen. Abschläge für nicht disponible oder behebbare Schäden und Mängel werden die diesbezüglichen Wertminderungen auf der Grundlage der Kosten geschätzt, die zu ihrer Beseitigung aufzuwenden sind. Die Schätzung kann durch pauschale Ansätze oder auf der Grundlage von auf Einzelpositionen bezogenen Kostenermittlungen erfolgen, wobei i.d.R. die tatsächlich erforderlichen Aufwendungen zur Wiederherstellung eines normalen Bauzustandes nur überschlägig zu schätzen sind, da nur zerstörungsfrei untersucht wird und grundsätzlich keine Bauschadensbegutachtung erfolgt (dazu ist die Beauftragung eines Bauschadenssachverständigen notwendig). Es ist ausdrücklich darauf hinzuweisen, dass die Angaben in dieser Wertermittlung allein aufgrund Mitteilung von Auftraggeber, Mieter etc. und darauf beruhenden Inaugenscheinnahme beim Ortstermin ohne jegliche differenzierte Bestandsaufnahme, technischen, chemischen o. ä. Funktionsprüfungen, Vorplanung und Kostenschätzung angesetzt sind.
Außenanlagen (§ 37 ImmoWertV)	Die Kosten der Außenanlagen werden im Normalfall mit einem Prozentsatz der durchschnittlichen Herstellungskosten erfasst. Die Ansätze liegen erfahrungsgemäß je nach Art und Umfang zwischen 4 und 8 %. Schutz- und Gestaltungsgrün ist im Bodenwertansatz abgegolten.

4.2.3.1. Methodik der Marktanpassung

Objektspezifisch angepasster Sachwertfaktor (§ 39 ImmoWertV)	Sonstige bisher noch nicht erfasste, den Marktwert beeinflussende Merkmale (insbesondere eine wirtschaftliche Überalterung, Baumängel, Bauschäden, ein überdurchschnittlicher Erhaltungszustand, aber auch wohnungs- und mietrechtliche Bindungen) werden nach in geeigneter Weise durch einen Abschlag / Zuschlag berücksichtigt. Nach herrschender Meinung werden diese Einflüsse im gewöhnlichen Geschäftsverkehr als unmittelbar mit dem Marktwert im Zusammenhang stehend beurteilt. Zur besseren Zuordnung wird der Sachverständige diese direkt in der Gebäudebewertung berücksichtigen. Um der gesetzlichen Regelung der ImmoWertV zu entsprechen, wird die allgemeine Marktanpassung auf den unbelasteten Marktwert angewendet.
Allgemeine Marktanpassung	Auf dem örtlichen Grundstücksmarkt können Kaufpreise für vergleichbare Grundstücke ohne besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (d.h. ohne wesentliche Baumängel und Bauschäden bzw. ohne mietrechtliche Bindungen) am Wertermittlungsstichtag unterhalb / oberhalb des ermittelten Sachwerts liegen. Alle Sachwertfaktoren sind darüber hinaus zeitabhängige Größen.



Ableitung von Sachwertfaktoren
© Kleiber 2021

4.3. Wertermittlung - ETW Nr. 1

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

Marktwertbildendes Verfahren

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

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

Stützendes Verfahren

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

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

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

Der Ertragswert ergibt sich als Summe von Bodenwert und Ertragswert der nutzbaren baulichen Anlagen. Zudem sind besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale zu berücksichtigen, insbesondere Abweichungen vom normalen baulichen Zustand infolge unterlassener Instandhaltungsaufwendungen oder Baumängel und Bauschäden, soweit sie nicht bereits durch den Ansatz eines reduzierten Ertrags oder einer gekürzten Restnutzungsdauer berücksichtigt sind, wohnungs- und mietrechtliche Bindungen (z. B. Abweichungen von der marktüblichen Miete), Nutzung des Grundstücks für Werbezwecke, Abweichungen in der Grundstücksgröße, wenn Teilflächen selbstständig verwertbar sind.

4.3.2. Bodenwertermittlung

4.3.2.1. Bodenrichtwert

Richtwert	in der Lage des Bewertungsobjektes
Stichtag / Wert	01.01.2026 = 460,00 € / m²
Eigenschaften der Richtwertzone	Grundstücke in der Richtwertzone weisen im Durchschnitt die folgenden Eigenschaften auf: Bauliche Nutzung: Wohnbaufläche Erschließungsbeitrag: frei

4.3.2.2. Ermittlung des Bodenwertes

Allgemeines	Unter Berücksichtigung der Bodenpreisentwicklung bis zum Wertermittlungsstichtag und des Verhältnisses der Maße der baulichen Nutzung zwischen Richtwertgrundstück und Bewertungsobjekt, wird der Bodenwert zum Wertermittlungsstichtag 23.06.2026 wie folgt ermittelt:	
erschließungsbeitragsfreies Bauland	959 m² * 460,00 €/m² = 441.140,00 €	
Davon sind Zonen dem bebauten Grundstücksteil zuzuordnen		
erschließungsbeitragsfreies Bauland	959 m²	
Gesamtwert der nicht selbstständigen Flächen		220.570,00 €
Grundstücksgröße		959 m²
Miteigentumsanteil		1,000 / 2,000
Anteiliger Bodenwert ohne objektspezifische Grundstücksmerkmale		220.570,00 €
Anteilige objektspezifische Grundstücksmerkmale (allgemein)		0,00 €
Anteilige objektspezifische Grundstücksmerkmale (selbstständig nutzbare Flächen)		0,00 €
Anteiliger Bodenwert mit objektspezifischen Grundstücksmerkmalen		220.570,00 €

4.3.3. Ertragswertermittlung

Berechnung des Ertragswertes

Nettokaltmiete (marktüblich)

Mieteinheit	Nutz- bzw. Wohnfläche		Nettokaltmiete	
	m²	€/m²	Monatlich €	Jährlich €
Eigentumswohnung Nr. 1	70	11,00	770,00	9.240,00
Doppelgarage Anteil	-	70,00	70,00	840,00
Carport N1	-	30,00	30,00	360,00
ehem. Garage N1	-	50,00	50,00	600,00

Jährliche Nettokaltmiete			11.040,00 €
Anmerkung	Die Berechnung der Nutz- und Wohnflächen wurde anhand der vorliegenden Pläne von mir durchgeführt bzw. überprüft. Diese Berechnungen können teilweise von den üblicherweise angewendeten Regelwerken (z.B. WoFlV, MF-G, DIN 277) abweichen; sie sind deshalb nur als Grundlage dieser Wertermittlung verwendbar. Für die Übereinstimmung der Flächen mit den tatsächlichen Gegebenheiten wird vom Gutachter keinerlei Haftung übernommen.		
Bewirtschaftungskosten (BWK)			
Verwaltungskosten		583,00 €	
Instandhaltungsaufwendungen		1.320,00 €	
Mietausfallrisiko		220,80 €	
Summe BWK[1]		- 2.123,80 €	
Jährlicher Reinertrag			8.916,20 €
Reinertragsanteil des Bodens (Verzinsungsbetrag nur des Bodenwertanteils[2]**, der den Erträgen zuzuordnen ist / ohne Belastungen) Liegenschaftszinssatz* Bodenwertanteil**	2,80 % * 220.570,00 €		- 6.175,96 €
Ertrag der nutzbaren baulichen Anlagen			2.740,24 €
Wirtschaftliche Restnutzungsdauer des Gebäudes[3]	19 Jahre (ermittelt)		
Barwertfaktor bei 19 Jahren Restnutzungsdauer und 2,80 % Liegenschaftszinssatz			* 14,581

1 Siehe Nebenrechnung auf Seite 38

2 Bodenwertanteil, Belastungen nicht berücksichtigt

3 Siehe Nebenrechnung auf Seite 13

Ertragswert der nutzbaren baulichen Anlagen	39.955,44 €
Nicht selbstständiger Bodenwertanteil	+ 220.570,00 €
Vorläufiger Ertragswert des bebauten Grundstücksteils	260.525,44 €
Objektspezifische Grundstücksmerkmale der Bodenwertermittlung (selbstständig nutzbare Flächen)	0,00 €
Objektspezifische Grundstücksmerkmale der Bodenwertermittlung (allgemein)	0,00 €

4.3.3.1. Objektspezifische Grundstücksmerkmale der Ertragswertermittlung

Reparaturstau[4]	-19.500,00 €	
Summe objektspezifische Grundstücksmerkmale der Ertragswertermittlung		-19.500,00 €
Vorläufiger Ertragswert insgesamt		241.025,44 €
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.		- 24.102,54 €
Ertragswert		216.922,90 € rd. 217.000 €

4 Siehe Nebenrechnung auf Seite 38

4.3.3.2. Nebenrechnungen der Ertragswertermittlung

4.3.3.2.1. Nebenrechnung Verwaltungskosten

Nutzungsart	Anzahl / Stück	Kosten / Einheit Jahresbetrag €	Kosten Jahresbetrag €
Stellplätze - Wohnen	3,00	48,00	144,00
Wohnen - Eigentumswohnung	1,00	439,00	439,00

Verwaltungskosten	583,00 €
% von Rohertrag	5,28 %
Rohertrag	11.040,00 €

4.3.3.2.2. Nebenrechnung Mietausfallrisiko

Nutzungsart	Jahresrohertrag €	Kosten Jahressatz %	Kosten Jahresbetrag €
Stellplätze - Wohnen	1.800,00	2,00	36,00
Wohnen - Eigentumswohnung	9.240,00	2,00	184,80

Mietausfallrisiko	220,80 €
% von Rohertrag	2,00 %
Rohertrag	11.040,00 €

4.3.3.2.3. Nebenrechnung Instandhaltungskosten

Nutzungsart	Fläche / Stück / Anzahl	Kosten / Einheit Jahresbetrag € / m² * € / Stück	Kosten Jahresbetrag €
Stellplätze - Wohnen	3,00	104,00	312,00
Wohnen - Eigentumswohnung	70,00	14,40	1.008,00

Instandhaltungskosten	1.320,00 €
% von Rohertrag	11,96 %
Rohertrag	11.040,00 €

4.3.3.2.4. Nebenrechnung Reparaturstau[5]

Bezeichnung	Wert	Zuzuordnen dem	Ant. Wert
Kellerboden	3.000,00 €	Miteigentumsanteil	1.500,00 €
Außenanlagen	3.000,00 €	Sondereigentum	3.000,00 €
Fassadenmängel	5.000,00 €	Miteigentumsanteil	2.500,00 €
Heizung	10.000,00 €	Sondereigentum	10.000,00 €
Gartenmauer Sanierung	5.000,00 €	Miteigentumsanteil	2.500,00 €

Summe Reparaturstau	-19.500,00 €

4.3.3.2.5. Nebenrechnung Liegenschaftszinssatz

Der Liegenschaftszinssatz wurde entsprechend § 33 ImmoWertV für das entsprechende Marktsegment ermittelt und angepasst.
Der objektbezogene Liegenschaftszinssatz wurde durch Anpassung (hier - 0,6 %) mit 2,8 % ermittelt.

5 Eine differenzierte Untersuchung durch einen Bauschadenssachverständigen wird empfohlen

4.3.4. Sachwertermittlung

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

4.3.4.1. Berechnung des Gebäudewertanteils: ETW Nr. 1

Bruttogrundfläche (BGF anteilig) in m²	ca. 184
Fiktives Baujahr des Gebäudes	1965
Quelle	Typbeschreibung aus den „Normalherstellungskosten“ des Bundesministeriums für Raumordnung, Bauwesen und Städtebau, hier: freistehende Einfamilienhäuser, Typ 1.11 Kellergeschoss, Erdgeschoss, Obergeschoss, vollausgebautes Dachgeschoss
Normalherstellungskosten[6] im Basisjahr 2010 (einschließlich Baunebenkosten in Höhe von 17%)	750,85 € / m² BGF
Korrektur aufgrund der Bauweise	Die dem Gebäudetypenblatt freistehende Einfamilienhäuser, Typ 1.11 entnommenen 750,85 €/m² werden auf die Eigenschaften des Wertermittlungsobjekts unter Einbeziehung der Baunebenkosten auf der Grundlage von Korrekturfaktoren wie folgt ermittelt.
manueller Korrekturfaktor A **manueller Korrekturfaktor B** **Korrekturfaktor für Drempel**	Korrekturfaktor 1,00 Korrekturfaktor 1,00 Korrekturfaktor 1,00
Korrektur	750,85 €/m² BGF * 1,00 * 1,00 * 1,00 = 750,85 €/m² BGF
Korrektur aufgrund der Region	Die Regionalisierung der so ermittelten Normalherstellungskosten ergibt auf der Grundlage von regionalen Korrekturfaktoren
für die Ortsgröße (hier: 230.000)	Korrekturfaktor 1,00
für das-Bundesland (hier: Hessen)	Korrekturfaktor 1,00
Korrektur	750,85 €/m² BGF * 1,00 * 1,00 = 750,85 €/m² BGF
Normalherstellungskosten im Basisjahr 2010 (einschließlich Baunebenkosten in Höhe von 17%)	750,85 €/m² BGF
Wertermittlungsstichtag	23.06.2026

6 Siehe Nebenrechnung auf Seite 41

Baupreisindex am Wertermittlungsstichtag (im Basisjahr = 100)	193,50	
Normalherstellungskosten (einschließlich Baunebenkosten in Höhe von 17%) am Wertermittlungsstichtag	750,85 €/m² BGF * 193,50 / 100 = 1.452,89 €/m² BGF	
Herstellungswert des Gebäudes (einschließlich Baunebenkosten in Höhe von 17%)	267.331,76 €	
Herstellungskosten des Gebäudes am Wertermittlungsstichtag anteilige BGF* Normalherstellungskosten	184 m² BGF * 1.452,89 €/m² BGF =	267.331,76 €
Gesamtnutzungsdauer[7]	80 Jahre	
Restnutzungsdauer[8]	19 Jahre	
Wertminderung wegen Alters (Linear) 76,25 % der Herstellungskosten (inkl. Baunebenkosten)		- 203.840,47 €
Gebäudezeitwert		63.491,29 €

4.3.4.1.1. Objektspezifische Grundstücksmerkmale

Sonstige Anlagen[9]	12.000,00 €	
Faktoren der objektspezifischen Marktanpassung		
Bauschäden / -mängel[10]	-19.500,00 €	
Summe der objektspezifischen Grundstücksmerkmale (der Gebäudewertermittlung)		-7.500,00 €
Vorläufiger Gebäudesachwert inkl. der objektspezifischen Grundstücksmerkmale		55.991,29 €

7 Siehe Nebenrechnung auf Seite 41

8 Siehe Nebenrechnung auf Seite 17

9 Siehe Nebenrechnung auf Seite 41

10 Siehe Nebenrechnung auf Seite 41

4.3.4.1.2. Nebenrechnungen der Gebäudewertermittlung

4.3.4.1.2.1. Nebenrechnung NHK 2010 zu ETW Nr. 1

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

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

(alle Angaben in %)

Bauteil	**Rechnung**	**Ergebnis**
Außenwände	23 % * 100 % * 725 €/m² BGF	166,75 €/m² BGF
Dach	15 % * 100 % * 725 €/m² BGF	108,75 €/m² BGF
Fenster und Außentüren	11 % * 100 % * 725 €/m² BGF	79,75 €/m² BGF
Innenwände und -türen	11 % * 50 % * 725 €/m² BGF + 11 % * 50 % * 835 €/m² BGF	85,80 €/m² BGF
Deckenkonstruktion und Treppen	11 % * 100 % * 835 €/m² BGF	91,85 €/m² BGF
Fußböden	5 % * 50 % * 725 €/m² BGF + 5 % * 50 % * 835 €/m² BGF	39,00 €/m² BGF
Sanitäreinrichtungen	9 % * 100 % * 725 €/m² BGF	65,25 €/m² BGF
Heizung	9 % * 50 % * 725 €/m² BGF + 9 % * 50 % * 835 €/m² BGF	70,20 €/m² BGF
Sonstige technische Ausstattung	6 % * 100 % * 725 €/m² BGF	43,50 €/m² BGF

Summe	**750,85 €/m² BGF**
Ausstattungsstandard	**2,24**

4.3.4.1.2.2. Nebenrechnung sonstige Anlagen

Bezeichnung	**Wert**
Carport N 1	500,00 €
Doppelgarage Anteil	10.000,00 €
ehem. Garage N 1	1.000,00 €
Schuppen N 1	500,00 €

Summe 12.000,00 €

4.3.4.1.2.3. Nebenrechnung Bauschäden / -mängel[11] - Einzelaufstellung

Bezeichnung	**Wert**	**Zuzuordnen dem**	**Ant. Wert**
Heizung	10.000,00 €	Sondereigentum	10.000,00 €
Kellerboden	3.000,00 €	Miteigentumsanteil	1.500,00 €
Fassadenmängel	5.000,00 €	Miteigentumsanteil	2.500,00 €
Außenanlagen	3.000,00 €	Sondereigentum	3.000,00 €
Gartenmauer Sanierung	5.000,00 €	Miteigentumsanteil	2.500,00 €

Summe -19.500,00 €

11 Eine differenzierte Untersuchung durch einen Bauschadenssachverständigen wird empfohlen

4.3.4.2. Außenanlagen (anteilig)

Zusammenstellung der Herstellungskosten aller Gebäude	267.331,76 €		
Berechnung der Außenanlagen	prozentual		
Allgemeines	Die Außenanlagen werden bei vergleichbaren Objekten in der Regel prozentual mit 4 % bis 8 % der Herstellungskosten veranschlagt und berücksichtigt. Die Außenanlagen des Bewertungsobjektes werden mit 5,00 % der Herstellungskosten bewertet.		
5,00 % aus 267.331,76 €	13.366,59 €		
Herstellungskosten der Außenanlagen (inkl. Baunebenkosten)		13.366,59 €	
Gesamtnutzungsdauer	80 Jahre		
Restnutzungsdauer (geschätzt)	19 Jahre		
Wertminderung wegen Alters 76,25 % der Herstellungskosten (inkl. Baunebenkosten)		- 10.192,02 €	
Wert der Außenanlagen insgesamt			3.174,57 €

4.3.4.3. Zusammenfassung der Sachwerte

Summe der Gebäude ohne objektspezifische Grundstücksmerkmale	63.491,29 €
Wert der Außenanlagen	3.174,57 €
Nicht selbstständiger Bodenwertanteil	220.570,00 €
Vorläufiger Sachwert	287.235,86 €

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

Zuschlag / Abschlag

Auf dem örtlichen Grundstücksmarkt liegen Kaufpreise für vergleichbare Grundstücke ohne besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (d.h. ohne wesentliche Baumängel und Bauschäden bzw. ohne mietrechtliche Bindungen) am Wertermittlungsstichtag rund -10 % abweichend des ermittelten Sachwerts.
Um die allgemeine Marktanpassung nach § 6 Abs. 2 ImmoWertV 2021 durchzuführen ist der vorläufige Sachwert ohne besondere objektspezifische Merkmale im Folgenden zu ermitteln.

Sachwert des bebauten Grundstücks insgesamt (ohne Berücksichtigung der besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale)	287.235,86 €
Allgemeiner Marktanpassungs-Zu- / Abschlag hier -10 %	-28.723,59 €
Marktangepasster Sachwert des bebauten Grundstücks insgesamt	258.512,27 €
Objektspezifische Grundstücksmerkmale der Bodenwertermittlung (selbstständig nutzbare Flächen)	0,00 €
Objektspezifische Grundstücksmerkmale der Bodenwertermittlung (allgemein)	0,00 €
Objektspezifische Grundstücksmerkmale der Sachwertermittlung	-7.500,00 €
Vorläufiger marktangepasster Sachwert des Grundstücks	251.012,27 €
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.	- 25.101,23 €
Sachwert	225.911,05 € rd. 226.000 €

5. Zubehör

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

Zubehör wurde bei der Besichtigung nicht vorgefunden.

6. Wertbeeinflussende Belastungen

Es bestehen keine wertbeeinflussenden Belastungen.

45

7. Verkehrswert

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

Der Sachwert wurde mit rd. 226.000 € ermittelt.
Der Ertragswert wurde mit rd. 217.000 € ermittelt.

Der Verkehrswert (im Sinne des § 194 Baugesetzbuch) für den Miteigentumsanteil von
für den Miteigentumsanteil von 1/2 an dem bebauten Grundstück in

64560 Riedstadt
Heinrich-Heine-Straße 27
(laut Grundbuch: Haus-Nr. 29)

verbunden mit dem Sondereigentum an den im Aufteilungsplan mit Nr. 1 bezeichneten Räumen
und 2 Garagen jeweils bezeichnet mit Nr. 1 und den Sondernutzungsrechten
an den Freiflächen (mit F1 bezeichnet und grün umrandet)
und den Nebengebäuden (mit N1 bezeichnet und rot umrandet)

Gemarkung	Wolfskehlen
Flur	1
Flurstück	468/8

wurde zum Wertermittlungsstichtag 23.06.2026 mit

226.000 €

in Worten: Zweihundertsechsundzwanzigtausend 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, 10.08.2026

Urheberschutz, alle Rechte vorbehalten. Das Gutachten ist nur für den Auftraggeber und den angegebenen Zweck bestimmt.
Eine Vervielfältigung oder Verwertung durch Dritte ist nur mit schriftlicher Genehmigung gestattet.

8. Rechtsgrundlagen der Marktwertermittlung

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

47

9. Verzeichnis der Anlagen

Fotos

Übersichtskarte

Katasterkarte

Geschosspläne

Freiflächenplan aus der teilungserklärung

Auszug aus dem Altlastenverzeichnis

Abwasseranschluss

9.1. Fotos



Ansicht von Nord-Osten

Ansicht von Norden





Ansicht von Nord-Westen

Ansicht von Süden





Hauseingang

schadhaftes Geländer





Wohnungseingang

Keller





Schuppen N 1

Schuppen N 1





ehem. Garage N 1

ehem. Garage N 1





ehem. Garage N 1

Carport N 1





Carport N 1

Doppelgarage





Gartenfläche F 1

Gartenfläche F 1





östliche Fläche F 1

Ansicht von Süd-Westen





Ansicht von Nord-Westen

Ansicht von Nord-Osten





Ansicht von Nord-Westen

9.2. Übersichtskarte



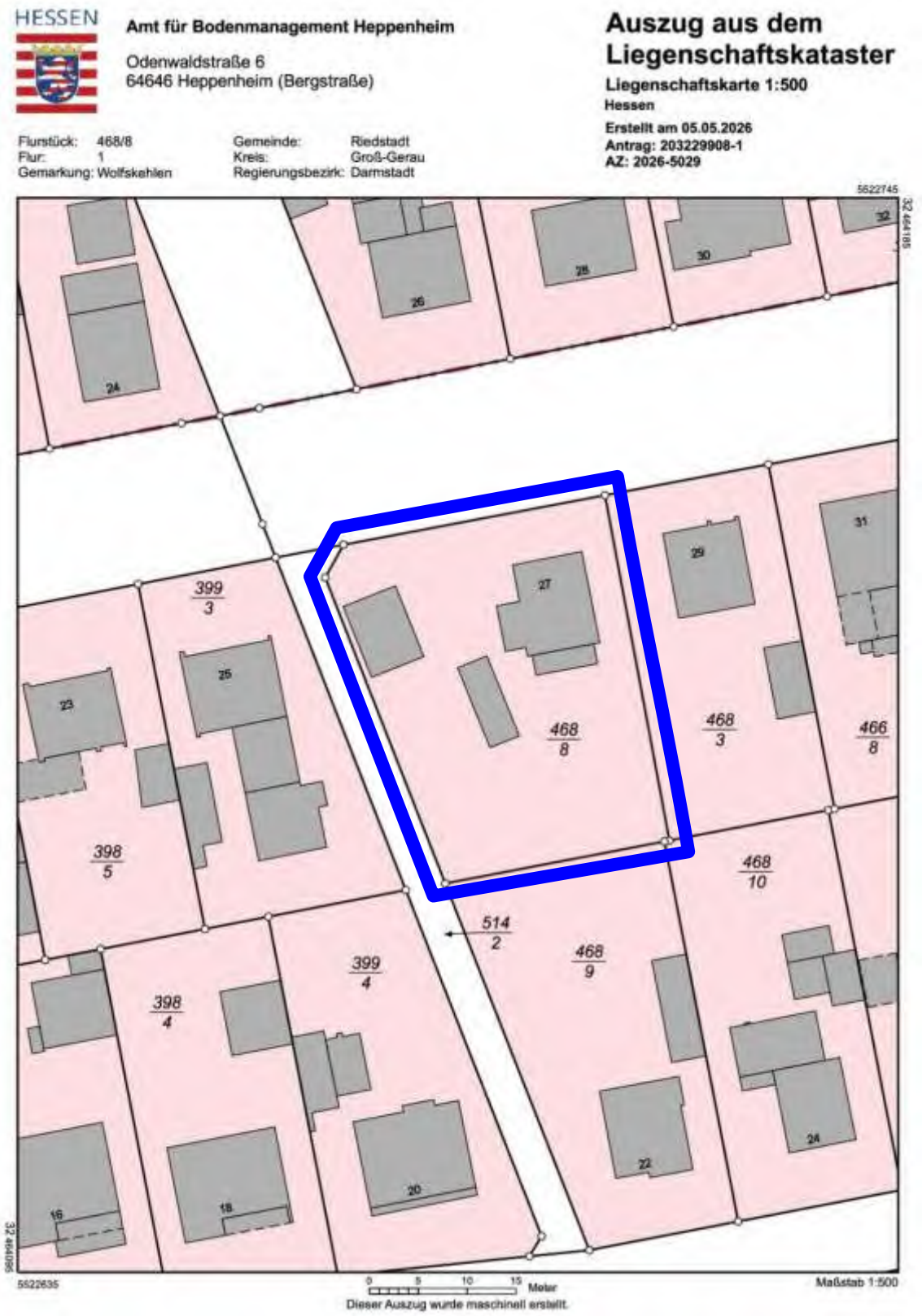
© Bundesamt für Kartographie und Geodäsie (2022)



© Bundesamt für Kartographie und Geodäsie (2022)

9.3. Katasterkarte

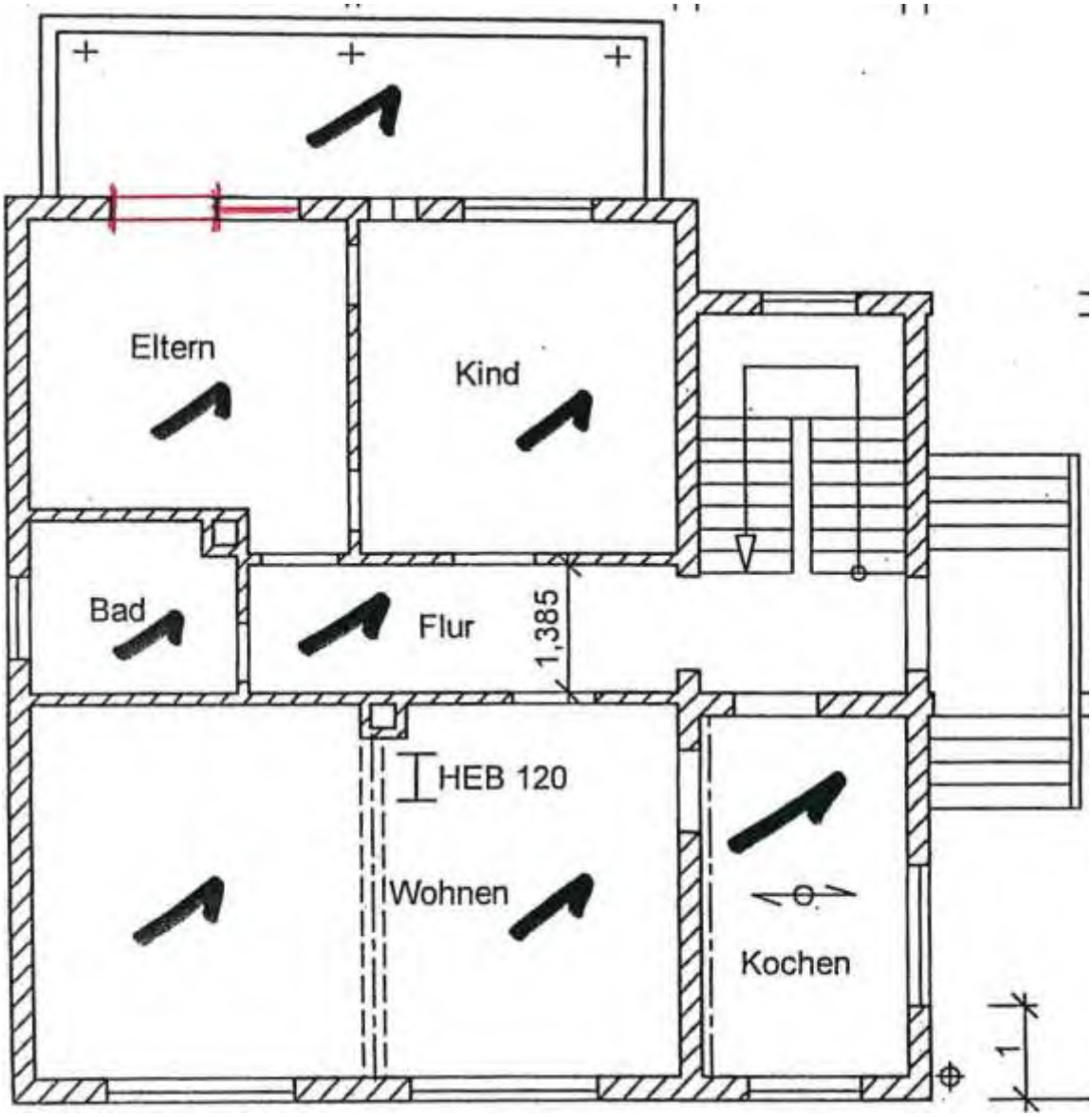
unmaßstäblich



9.4. Geschosspläne

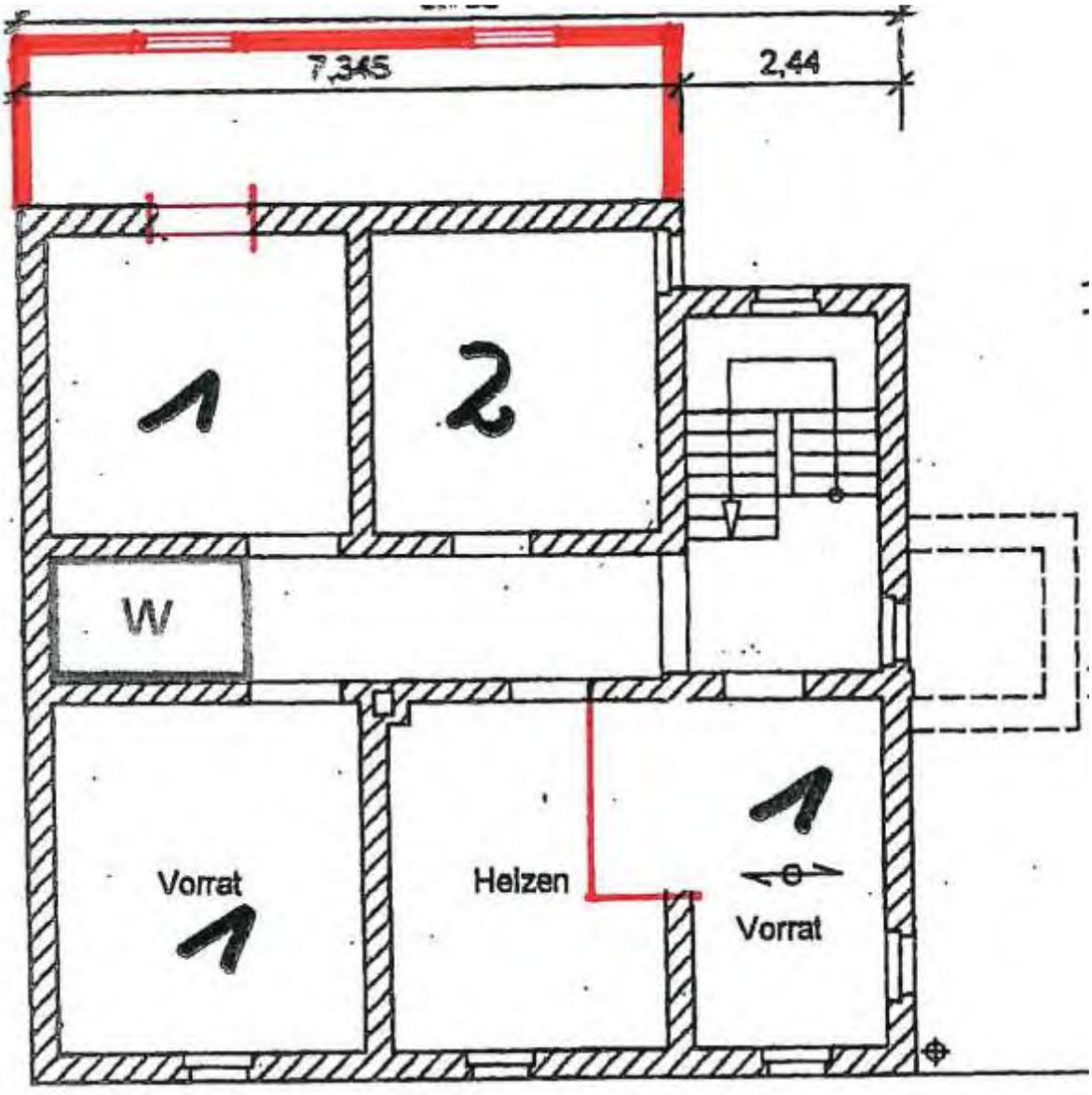
Erdgeschoss

unmaßstäblich



Kellergeschoss

unmaßstäblich



Freiflächenplan aus der Teilungserklärung

unmaßstäblich



9.5. Auszug aus dem Altlastenverzeichnis

Regierungspräsidium Darmstadt
Regierungspräsidium Gießen
Regierungspräsidium Kassel

HESSEN

05.05.2026

Hessisches Umweltinformationsgesetz (HUIG), Altflächendatei-Verordnung (AltflDVO)
Auskunft aus der Altflächendatei des Landes Hessen
Angefragte Adresse: 64560 Riedstadt, Heinrich-Heine-Str. 27

Guten Tag,

Sie haben zu der oben aufgeführten Adresse um Auskunft über in der Altflächendatei des Landes Hessen gespeicherte Informationen gebeten.

Eine automatisierte Überprüfung hat ergeben, dass zu dieser Adresse kein Eintrag in der Altflächendatei vorhanden ist.

Die Altflächendatei ist Teil des hessischen Bodeninformationssystems. Hierin sind die seitens der Kommunen gemeldeten Altablagerungen und Altstandorte sowie die bei den Bodenschutzbehörden bekannten Verdachtsflächen, Flächen mit schädlichen Bodenveränderungen, altlastverdächtige Flächen und Altlasten erfasst.

Die Erfassung der Altstandorte ist noch nicht flächendeckend erfolgt.

Für die inhaltliche Richtigkeit, Vollständigkeit und Aktualität der Angaben wird weder Gewähr noch Haftung übernommen. Die Auskunft ist nicht rechtsverbindlich.

Diese Auskunft wurde automatisiert erstellt und ergeht kostenfrei.

Mit freundlichen Grüßen

Ihr Regierungspräsidium

Regierungspräsidium Darmstadt
Luisenplatz 2
64283 Darmstadt
https://rp-darmstadt.hessen.de

Regierungspräsidium Gießen
Landgraf-Philipp-Platz 1-7
35390 Gießen
https://rp-giessen.hessen.de

Regierungspräsidium Kassel
Am alten Stadtschloss 1
34117 Kassel
https://rp-kassel.hessen.de

66

9.6. Abwasseranschluss

BÜCHNERSTADT
RIEDSTADT

Stadtwerke Riedstadt | Rathausplatz 1 | 64560 Riedstadt

[redacted]

Stadtwerke Riedstadt
Abwasser - Photovoltaik

Betrieb nach den Vorschriften
des Eigenbetriebsgesetzes

ZENTRALE 06158 181-0
Tiefbau Stadtwerke
Auskunft erteilt

[redacted]

DATUM 21.11.2025

Sehr geehrter [redacted]

bei den Bauarbeiten zum Projekt „Aus Grau wird Grün" in der Heinrich-Heine-Straße ist aufgefallen, dass der Hausanschluss Ihres Grundstücks (Heinrich-Heine-Straße 27) im öffentlichen Gehwegbereich parallel zur Grundstücksgrenze verzogen ist. Die Anschlusssituation vor Ort sowie der Verlauf der Hausanschlussleitung wurde von uns fotografisch dokumentiert (die braune Rohrleitung in der folgenden Abbildung).



Wir informieren Sie hiermit, dass wir den nicht rechtmäßig auf unserem Grundstück erstellten Anschluss bis auf Weiteres tolerieren. Wir weisen Sie gleichzeitig darauf hin, dass aus dieser derzeitigen Tolerierung keinerlei Rechtsanspruch auf eine dauerhafte Beibehaltung der rechtswidrigen Situation ableitbar ist und dass die Stadt Riedstadt jederzeit die korrekte Herstellung des Hausanschlusses an den öffentlichen Kanal auf ihrem Grundstück nachfordern kann.

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag

[redacted]

Technische Sachbearbeitung

EMAS
GEPRÜFTES UMWELTMANAGEMENT
D-115-00023

ÖFFNUNGSZEITEN
MO. DO. FR
7.30 - 12.00 Uhr
DI
7.00 - 12.00 Uhr
DO
14.00 - 18.00 Uhr

BANKVERBINDUNG
STADTWERKE RIEDSTADT

Kreissparkasse Groß-Gerau
IBAN DE26 5085 2553 0007 0590 58
BIC HELADEF1GRG

INFO@RIEDSTADT.DE
WWW.RIEDSTADT.DE

Umsatzsteuer ID DE 111609071
Steuernummer 021 226 02617
Finanzamt Groß-Gerau