



**Pan Hoffmann** Dipl.Ing. Architekt AKH

Öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger der IHK Darmstadt  
für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken

**Pan Hoffmann** Schleiermacherstraße 8 64283 Darmstadt

Herr  
Michael Röhrich  
Pfarrer-Papon-Str. 42

**64546 Mörfelden-Walldorf**

01.09.2021 GAP ph-st

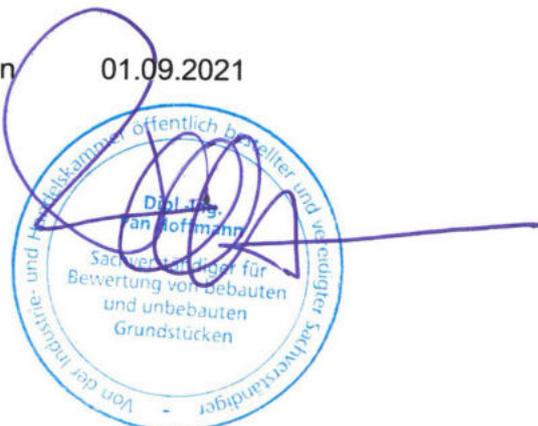
### **Verkehrswertermittlung zum Zwecke der Erbaueinandersetzung**

**Objekt: Mehrfamilienwohnhaus mit Laden im EG  
Langstraße 124 64546 Mörfelden-Walldorf**

# **GUTACHTEN**

Dieses Gutachten darf nur zum angegebenen Zweck verwendet und ohne schriftliche Zustimmung des Sachverständigen nicht an Dritte zur Verwendung gegeben werden. Bei nicht genehmigter Weitergabe ist jede Verantwortung des Sachverständigen ausgeschlossen.

Aufgestellt: Darmstadt, den 01.09.2021



Schleiermacherstraße 8  
64283 Darmstadt

Telefon 06151-259 80  
Telefax 06151-216 22

email@baugutachten.de  
www.baugutachten.de

## INHALTSVERZEICHNIS

---

1.	Allgemeine Angaben und Grundlagen für das Gutachten	Seite 2
2.	Feststellungen bei der Ortsbesichtigung	Seite 4
3.	Grundstücksbeschreibung	Seite 5
4.	Gebäudebeschreibung	Seite 8
5.	Wertrelevante Faktoren	Seite 12
5.1	Mieteinnahmen	Seite 12
5.2	Bewirtschaftungskosten	Seite 12
5.3	Bodenwert	Seite 12
5.4	Liegenschaftszins	Seite 13
5.5	Restnutzungsdauer (RND)	Seite 13
5.6	Vervielfältiger	Seite 13
5.7	Normale Herstellungskosten	Seite 14
5.8	Baukostenindex	Seite 14
5.9	Außenanlagen	Seite 14
5.10	Alterswertminderung	Seite 15
5.11	Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	Seite 15
6.	Ertragswertberechnung	Seite 16
7.	Sachwertberechnung	Seite 17
8.	Verkehrswertermittlung	Seite 18
9.	Schlussbemerkung	Seite 19
Anlage 1:	Luftbild ohne Maßstab	
Anlage 2:	Flurkartenauszug	
Anlage 3:	Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis	
Anlage 4:	Pläne	
Anlage 5:	Überschlägliche Berechnungen	
Anlage 6:	Ermittlung der Kostenkennwerte gemäß Sachwertrichtlinie	
Anlage 7:	Bilder	

## 1. ALLGEMEINE ANGABEN UND GRUNDLAGEN FÜR DAS GUTACHTEN

---

### 1.1 AUFTRAGGEBER:

Herr  
Michael Röhrich  
Pfarrer-Papon-Str. 42  
64546 Mörfelden-Walldorf

### 1.2 OBJEKTBEZEICHNUNG:

Objekt: Mehrfamilienwohnhaus mit Laden im EG  
Straße: Langstraße 124  
Ort: 64546 Mörfelden-Walldorf  
Gemarkung: Walldorf Flur: 1 Flurstück-Nr. 353/2

### 1.3 GUTACHTENANLASS UND GUTACHTENGEGENSTAND:

Verkehrswertermittlung zum Zwecke der Erbauseinandersetzung  
Qualitätsfestsetzungszeitpunkt: 09.07.2021  
Bewertungstichtag: 09.07.2021

### 1.4 ANGABEN ÜBER EIGENTÜMER, VERTRAGSVERHÄLTNISSE

1.4.1 Grundbuch: Walldorf Blatt: 6880

Eigentümer: Röhrich, Michael zu 1/2, Röhrich, Karsten zu 1/2

Grundstücksgröße: 637 qm

Belastung in Abt. II des Grundbuchs: II/5 Nießbrauch für Irene Röhrich  
II/6 Auflassungsvormerkung für Irene Röhrich

II/5 und II/6 bei diesem Gutachten als gelöscht unterstellt

#### 1.4.2 Baugenehmigung:

Nicht eingesehen. Wie aus den Plänen (s. Anlage 4) im Vergleich mit der tatsächlichen Nutzung ersichtlich, ist im EG rechts das Ladengeschäft zu einer Wohnung umgenutzt worden. Bei diesem Gutachten wird die entsprechende Baugenehmigung des Objektes, wie es derzeit genutzt wird, unterstellt, mit den entsprechenden Vorbehalten.

1.4.3 Verträge laut Mietaufstellung durch den Auftraggeber übersandt:

Mieter	Kaltmiete	Nebenkosten
Metz-Sohlbach	890 €	290 €
Ali Kazmi	880 €	270 € Januar - Oktober 2021
Richter	900 €	260 €
Fa. Krauss	850 €	250 € Mai - Dezember 2021
Mosharaf	250 €	170 € Januar - Februar 2021
Böhme-Kurka	850 €	250 €
S. P. Gorlicka	870 €	250 €

1.4.4 Brandversicherungswert: 82.833 M (1914)1.4.5 Frühere Verkaufs- bzw. Schätzwerte: Nein1.4.6 Dem Gutachten zugrundeliegende Unterlagen:

Unbeglaubigter Grundbuchauszug vom 29.07.2021 \*

Flurkartenauszug vom 19.08.2021 (s. Anlage 2)

Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis vom 24.08.2021 (s. Anlage 3)

Grundrisspläne (s. Anlage 4) \*

Überschlägliche Berechnungen (s. Anlage 5)

Ermittlung der Kostenkennwerte gemäß Sachwertrichtlinie 2012 (s. Anlage 6)

\* Vom Auftraggeber übergebene Unterlagen

Hinweis:

Die Wohnung im EG rechts konnte nicht besichtigt werden. Für diesen Bereich beruht das Gutachten auf den Angaben der Beteiligten beim Ortstermin, mit den entsprechenden Vorbehalten.

1.4.7 Zusammenfassung der ermittelten Werte:

Bodenwert (s. Blatt 13)	420.420 €
Sachwert (s. Blatt 17)	1.193.810 €
Ertragswert (s. Blatt 16)	1.506.488 €
<b>Verkehrswert (s. Blatt 18)</b>	<b>1.500.000 €</b>

Hinweis:

Der Verkehrswert in Höhe v. 1.500.000 € entspricht  
 einem Rohertragsfaktor von 22,42  
 einem Reinertragsfaktor von 27,82  
 sowie einem mittleren Quadratmeterpreis in Höhe von 2.423 €/qm Wohn- bzw. Nutzfläche

## 2. FESTSTELLUNGEN BEI DER ORTSBESICHTIGUNG

---

**Ortstermin: 18.08.2021 16.00 Uhr**

### 2.1 ANWESENDE BEI BEGINN DER ORTSBESICHTIGUNG:

Herr Michael Röhrich  
Herr Dipl.-Ing. Pan Hoffmann

### 2.2 GEBÄUDEKURZBESCHREIBUNG:

2-geschossiges, voll unterkellertes Wohngebäude mit 7 Einheiten, Baujahr 1995,  
1 Ladeneinheit sowie 5 Wohneinheiten im EG, z. T. Kellerausbau (1 Lager im KG),  
ausgebautes Dach

Dachform: Satteldach

Anbauten: Doppelparker mit Terrasse im Süden  
Garage und Abstellraum im Osten

Weitere Gebäude: Keine

Grundrissaufteilung:

KG: Lager, Keller, Heizung, Waschküche, Technik,  
im Süden separater, großer Lagerbereich eines Textilhandels mit WC  
EG: Nach Norden 1 Laden, nach Süden 1 Wohneinheit  
1. OG: 2 Wohneinheiten  
DG: 2 Wohneinheiten

Von üblichen Maßen abweichende Raumhöhen: Übliche Raumhöhen

Besondere Raumaufteilung, da im EG nach Norden 1 Laden (derzeitige Nutzung Werbeagentur)  
vorhanden ist.

### 2.3 Weitere Angaben:

a) Gewerbebetrieb:	Ja, im EG Norden Werbeagentur, im KG Textilhandel
b) Maschinen- und Betriebseinrichtungen:	Nein
c) Verdacht auf Hausschwamm:	Nein
d) Behördliche Beschränkungen:	Kein Eintrag im Baulastenverzeichnis (siehe Anlage 3)
e) Mieter:	Siehe Ziffer 1.4.3
f) Verwalter:	Herr Röhrich
g) Energieausweis:	Siehe Ziffer 4.27

### **3. GRUNDSTÜCKSBESCHREIBUNG**

---

#### 3.1 Verkehrslage:

Ortsteillage im zentralen Bereich von Walldorf (ca. 18.000 Einwohner), einem Ortsteil der Stadt Mörfelden-Walldorf (ca. 34.800 Einwohner), einem Mittelzentrum südlich des Flughafens Frankfurt Rhein-Main gelegen

#### 3.2 Entfernung:

Ortszentrum:	Ca. 350 m
Einkaufsmöglichkeiten:	Ca. 550 m, Kiosk mit Lebensmittel ca. 450 m
Kindergarten:	Ca. 300 m
Grundschule:	Ca. 450 m (Wilhelm-Arnoul-Schule)
Weiterführende Schule:	Ca. 2 km (Berta-von-Suttner-Schule)
Ärztliche Versorgung:	Ca. 40 m
Apotheke:	Ca. 550 m
Darmstadt Innenstadt:	Ca. 19 km
Frankfurt/Main Innenstadt:	Ca. 17 km

#### 3.3 Öffentliche Parkplätze:

Eingeschränkt im Straßenraum vorhanden

#### 3.4 Verkehrsverbindungen:

Bus-H:	Ca. 250 m
DB (Bf .Walldorf):	Ca. 800 m
BAB (A 5) AS:	Ca. 5 km
Flughafen Frankfurt:	Ca. 11 km

#### 3.5 Straßenart:

Wohnstraße Ecke Erschließungsstraße

Straßenausbau: Asphaltdecke, z. T. Betonpflaster, z. T. Naturpflasterstreifen

Gehweg: Z. T. Betonsteine, z. T. Naturpflasterstreifen

#### 3.6 Öffentliche Ver- und Entsorgungsleitungen:

Gas:	Vorhanden
Wasser:	Vorhanden
Elektrizität:	Vorhanden
Kanal:	Vorhanden
Telefon:	Vorhanden
Fernsehen:	Kabelanschluss

Das Grundstück ist als voll erschlossenes Bauland anzusehen.

3.7 Nachbarbebauung:

2-geschossige, überwiegende Wohnbebauung

Grenzverhältnisse: Nach Osten und Süden Grenzbebauung

Brandmauern: Nach Osten und Süden vorausgesetzt

Wegerechte: Keine

Baulastenverzeichnis: Kein Eintrag im Baulastenverzeichnis  
(siehe Anlage 3)

3.8 Störungen:

Verkehrslärm durch Straße (zeitweilig je nach Tageszeit)  
Fluglärm je nach Windverhältnissen, wie in der Lage üblich

3.9 Topographie des Grundstücks:

Eben

3.10 Höhe des Grundstücks zur Straße:

Gleichverlaufend

3.11 Höhe der Nachbargrundstücke:

Gleichverlaufend

3.12 Baugrund:

Normal vorausgesetzt

3.13 Grundwasserschäden / Altlasten erkennbar?

Da keine augenscheinlichen Altlasten erkennbar waren, wurde keine Untersuchung über Altlasten durchgeführt.

Die Altlastenfreiheit wird bei diesem Gutachten unterstellt.

3.14 Ausweisung:

Im regionalen Flächennutzungsplan ist das Grundstück als Wohnbaufläche ausgewiesen.

Lt. Angabe der Stadt Mörfelden-Walldorf liegt der Bebauungsplan "Parothchen 2. Änd." vor.  
Das Gebiet wird als Allgemeines Wohngebiet (WA) festgelegt.

Die zulässige Ausnutzung beträgt GRZ 0,4, GFZ 0,7 bei 2 Vollgeschossen.

- 3.15 Ausnutzung:  
Durch aufgehende Bebauung voll ausgenutzt (GRZ ca. 0,46, GFZw ca. 1,11).  
Ohne Baureserven
- 3.16 Einfriedung und Tore:  
Straße: Gittermattenzaun (bespannt) zum Garten der Wohnung EG Süd,  
ansonsten zur Straße keine Einfriedung
- 3.17 Sonstige Außenanlagen:  
Terrasse vor Wohnzimmer in der Wohnung EG Süd nach Westen orientiert  
mit Betonplattenbelag  
Dachterrasse auf Doppelparker im Süden der Wohnung 1. OG Süd vorgelagert  
mit Betonplattenbelag  
Zuwegung: Betonpflaster  
Eingangspodest und 5 Stufen: Naturstein
- 3.18 Einstellplätze nach RGO:  
1 Garage mit 4 Stellplätzen (Doppelparkerstellplätze) im Süden  
1 weitere Garage mit 2 Doppelparkerstellplätzen im Osten  
1 Garage (Durchfahrt in den Garten) als Fahrradabstellraum im Osten  
5 offene Stellplätze im nördlichen bzw. westlichen Freibereich mit Betonpflaster befestigt
- 3.19 Gesamteindruck:  
Eckparzelle mit abgerundeter Ecke im Nord-Westen,  
Straßenfront ca. 18 m (Langstraße) bzw. ca. 36 m (Odenwaldstraße),  
in Nord-Süd-Ausrichtung von der Langstraße aus gesehen.
- 3.20 Beurteilung der voraussichtlichen Entwicklung der Grundstückslage:  
Keine Änderungen zu erwarten.
- 3.21 Sonstiges: ./.

#### 4. GEBÄUDEBESCHREIBUNG

---

- 4.1 Gebäudeart: (siehe auch Ziffer 2.2)  
2-geschossiges Wohngebäude mit Laden im EG, Baujahr 1995
- 4.2 Zweckbestimmung:  
Wohngebäude mit Laden im EG
- 4.3 Außenwände: (Konventionelle Bauweise)
- |              |                     |
|--------------|---------------------|
| KG:          | Beton (Weiße Wanne) |
| EG:          | Mauerwerk (Poroton) |
| 1. OG:       | Mauerwerk (Poroton) |
| DG (Giebel): | Mauerwerk (Poroton) |
- 4.4 Innenwände:
- |                      |                                 |
|----------------------|---------------------------------|
| KG:                  | Massiv                          |
| EG:                  | Massiv                          |
| 1. OG:               | Massiv                          |
| DG:                  | Massiv                          |
| Innenwandbekleidung: | Putz, Rauhfasertapete, Anstrich |
- 4.5 Fassade:
- |          |                   |
|----------|-------------------|
| EG - DG: | Putz und Anstrich |
| Sockel:  | Putz und Anstrich |
- 4.6 Bedachung:
- |              |                 |
|--------------|-----------------|
| Eindeckung:  | Betondachsteine |
| Schornstein: | Zinkverkleidung |
| Dachrinnen:  | Zink            |
- 4.7 Decken:
- |                     |                                 |
|---------------------|---------------------------------|
| KG:                 | Betondecke                      |
| EG:                 | Betondecke                      |
| 1. OG:              | Betondecke                      |
| Deckenuntersichten: | Putz, Rauhfasertapete, Anstrich |
- 4.8 Treppen:
- |   |   |
|---|---|
| KG - DG:  | Betontreppe mit Natursteinbelag                                   |
| Geländer:   | Stahlgeländer, gestrichen, mit Stahlfüllung und Edelstahlhandlauf |
| Holzeinschubtreppen zum Spitzboden in den beiden DG-Wohnungen |   |
- 4.9 Heizung:  
Gasbetriebene W.W.-Heizung (Niedertemperaturkessel Einbau 1994)  
mit Radiatoren und Thermostatventilen  
Einzelverbrauchserfassung: Wärmehren  
Warmwasserbereitung mittels zentralem Speicher, der von der Heizung befeuert wird

- 4.10 Fußböden:  
 KG: Treppenhausbereich: Naturstein  
 Kellerbereich: Betonglattstrich und Anstrich  
 Waschküche: Fliesenbelag  
 EG: Schwimmender Estrich, Laminat  
 1. OG: Schwimmender Estrich, Laminat  
 DG: Schwimmender Estrich, Laminat  
 Hinweis: Im Eingangsbereich der Wohnungen ist jeweils Fliesenbelag.
- 4.11 Fenster/Verschattung:  
 Fenster: Kunststofffenster mit Isolierzweifachverglasung  
 Rollläden: Kunststoff
- 4.12 Türen:  
 Innentüren: Sperrtüren mit Beschichtung  
 Stahlzargen, gestrichen  
 WE-Eingangstüren: Holztüren mit Beschichtung  
 Stahlzargen, gestrichen  
 Hauseingangstüren: Alutürelemente mit Glasfüllung  
 Seitenlichter mit Glasfüllung
- 4.13 Küchen:  
 Stück: 5 sowie 1 Kochnische im Ladenbereich  
 Bodenbelag: Fliesen  
 Wandbekleidung: Fliesenspiegel  
 Kucheneinrichtung: Gehört nicht zum Gebäude  
 Warmwasserbereitung: Zentral
- 4.14 Bäder:  
 Stück: 5  
 Fußbodenfliesen: 1/1  
 Wandfliesen: 1/1  
 Ausstattung: 5 WT, 5 WC, 5 Duschen mit Duschkabinen, 5 Badewannen  
 Warmwasserbereitung: Zentral  
 Hinweis: Übliche Ausstattung der Mitte der 1990er Jahre entsprechend.
- 4.15 WC (extra):  
 Stück: 7  
 Fußbodenfliesen: 1/1  
 Wandfliesen: 1/1  
 Ausstattung: 7 WT, 7 WC  
 Warmwasserbereitung: Zentral  
 Hinweis: Übliche Ausstattung der Mitte der 1990er Jahre entsprechend.  
 Das WC im Lagerbereich KG ist jedoch nur einfach ausgestattet.
- 4.16 Sonderausstattungen:  
 Lüfter für innenliegende WCs

- 4.17 Elektrische Ausstattung:  
Klingel, Türöffner, Gegensprechanlage vorhanden  
Normale Anzahl der Steckdosen und Brennstellen,  
der Bauzeit Mitte der 1990er Jahre entsprechend  
FI-Schalter vorhanden  
Im Ladenbereich befindet sich eine Netzwerkverkabelung, der Serverschrank und Switch  
ist jedoch vom Mieter eingebaut.
- 4.18 Sonst. Installationen:  
Telefon, Anschlussdosen in jeder Wohnung vorhanden  
Installationen unter Putz
- 4.19 Entsorgung (Kanal, Müll):  
Anschluss an öffentliche Ver- und Entsorgung.  
Die Funktionsfähigkeit der technischen Anlage wurde nicht überprüft.
- 4.20 Gesamteindruck bezüglich der Baudetails außen:  
Einfach - mittel (der Bauzeit entsprechend)
- 4.21 Gesamteindruck bezüglich der Baudetails innen:  
Mittel (der Bauzeit entsprechend)
- 4.22 Besonderheiten (Abmessungen, Belichtung etc. s. auch Ziff. 2.2):  
EG Norden mit Laden, der derzeit als Werbeagentur vermietet ist.  
Im KG ist ein Teilbereich als Textillager mit WC ausgebaut.
- 4.23 Baulicher Zustand:
- |                       |                  |
|-----------------------|------------------|
| Gebäude:              | Befriedigend     |
| Außenanlagen:         | Befriedigend     |
| Ausstattungsstandard: | Einfach - mittel |
- 4.24 Bauschäden, Baumängel (soweit ersichtlich):  
- Außenputz mit z. T. Rissen, vor allem im Giebelbereich, sowie Verschmutzungen,  
auszubessern und Neuanstrich erforderlich.  
- Verwahrung im Bereich der Gaube Nord bzw. Dachterrasse Nord-West offensichtlich undicht,  
da sich dort eine Putzfläche abgelöst hat.
- 4.25 Charakteristik des Gebäudes:  
Mehrfamilienwohnhaus, der Bauzeit Mitte der 1990er Jahre entsprechend,  
mit z. T. Ladennutzung im EG.
- 4.26 Beurteilung der Vermietbarkeit bzw. Verkäuflichkeit:  
Gut

GAP: Michael Röhrich

Seite 11

Objekt: Mehrfamilienwohnhaus mit Laden im EG, Langstraße 124, 64546 Mörfelden-Walldorf

4.27 Sonstiges:

Es wurde ein Energieausweis vom Planungsbüro NAVICON vom .08.06.2008 vorgelegt. Darin wurde ein Endenergiebedarf von 124,2 kWh/(qm•a) und ein Primärenergiebedarf von 139,1 kWh/(qm•a) ermittelt.

## 5. WERTRELEVANTE FAKTOREN

### 5.1 MIETEINNAHMEN:

Lt. § 17 ImmoWertV ist der marktüblich erzielbare Rohertrag der Ertragswertberechnung zugrunde zu legen. Aufgrund der Nutzungsmöglichkeit (vgl. Ziff. 2.2), des Zuschnitts und der Größe des Mehrfamilienwohnhauses werden die marktüblich erzielbaren Mieteinnahmen wie folgt geschätzt:

	Wfl/ Nfl		Mietansatz €/qm		
Lager KG	95	x	2,50	238 €	4,26%
Laden EG	86	x	9,75	839 €	15,04%
Wohnung 1	98	x	9,75	956 €	17,14%
Wohnung 2	93	x	9,75	907 €	16,26%
Wohnung 3	99	x	9,50	941 €	16,87%
Wohnung 4	74	x	10,25	759 €	13,60%
Wohnung 5	74	x	10,25	759 €	13,60%
Garagen (DPP)	6		30,00	180 €	3,23%
Gesamt:				5.576 €	
Das entspricht einer Jahresmieteinnahme von (x12)				66.909 €	

### 5.2 BEWIRTSCHAFTUNGSKOSTEN:

Lt. § 19 ImmoWertV sind als Bewirtschaftungskosten die nicht durch Umlagen gedeckten Betriebskosten anzusetzen:

	Ein.	€/Einheit	
Verwaltungskosten	7	330	2.310 €
	Nfl. qm	€/qm	
Instandhaltungskosten und nicht umlegbare Betriebskosten	619	14	8.666 €
	% der	JNM	
Mietausfallwagnis	3	66.909	2.007 €
<b>Bewirtschaftungskosten (€ / Jahr)</b>			<b>12.983 €</b>

### 5.3 BODENWERT:

Bodenrichtwert lt. Hessischer Verwaltung für Bodenmanagement und Geoinformation zum 01.01.2020 für ein durchschnittliches erschließungsbeitragsfreies Wohnbaugrundstück im Lagebereich:

560 €/qm bei einer Vergleichsgröße von 500 qm

Zum 01.01.2018 betrug der o. g. Bodenrichtwert 430 €/qm.

Es wird eine entsprechende Bodenwertsteigerung zum Stichtag 09.07.2021 unterstellt.  
Bodenwertsteigerung zum Stichtag:  $555/730 \times 130 = \text{rd. } 100 \text{ €/qm} + 560 \text{ €/qm} = 660 \text{ €/qm}$

Unter Berücksichtigung der baulichen Ausnutzung und der Gegebenheiten wird weder ein Ab- noch ein Zuschlag in Ansatz gebracht.

Der Bodenwert wird somit auf	660 €/qm	geschätzt	
	637 qm	x	660 €/qm
			<b>420.420 €</b>

#### 5.4 LIEGENSCHAFTSZINS:

Lt. § 14 ImmoWertV ist der Liegenschaftszinssatz der Zinssatz mit dem der Verkehrswert von Liegenschaften im Durchschnitt marktüblich verzinst wird.

Laut Auskunft des Immobilienmarktberichtes Südhessen 2021 des Gutachterausschusses für Immobilienwerte im Amt für Bodenmanagement Heppenheim wird bei vergleichbaren gemischt genutzten Gebäuden ein Liegenschaftszinssatz

in Höhe von 1,50% bis 3,70%  
in Ansatz gebracht.

Aufgrund der Gegebenheiten (vgl. Ziff. 4.25 + 4.26) wird der Liegenschaftszinssatz geschätzt auf 2,75%

#### 5.5 RESTNUTZUNGSDAUER (RND):

Lt. § 6 ImmoWertV ist als Restnutzungsdauer die Anzahl der Jahre anzusetzen, in denen die baulichen Anlagen bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden können.

Üblicherweise wird bei gleichartigen gemischt genutzten Objekten eine Nutzungsdauer von 70 Jahren unterstellt.

Aufgrund der Gegebenheiten wird die wirtschaftl. Restnutzungsdauer auf 45 Jahre geschätzt.

#### 5.6 VERVIELFÄLTIGER:

Der Vervielfältiger (V) entspricht dem Rentenbarwertfaktor.

Er errechnet sich aus dem Liegenschaftszinssatz (p) unter Berücksichtigung von Zinseszinsen für den Zeitraum der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer (n) aufsummiert und auf den Bewertungsstichtag diskontiert.

Der Vervielfältiger ist in der Anlage 1 der ImmoWertV tabellarisch aufgelistet.

Liegenschaftszins (lt. 5.4):	2,75%
Restnutzungsdauer (lt. 5.5):	45 Jahre
Vervielfältiger lt. Anl. 1 ImmoWertV:	25,636

**5.7 NORMALE HERSTELLUNGSKOSTEN:**

Lt. § 22 ImmoWertV ist als Herstellungswert der Gebäude die Bruttogrundfläche (BGF) multipliziert mit dem der Bauart und Bauweise entsprechenden Grundflächenpreis (bez. auf 2010) zu ermitteln. Dabei werden die Kostenkennwerte aus der Sachwertrichtlinie 2012 entsprechend angesetzt.

Gebäudeart: Gemischt genutztes Gebäude, Keller, EG, 1. OG, ausgebautes DG

Die BGF des Gebäudes beträgt lt. überschläglicher Berechnung (s. Anlage 5): 909 qm

Der Kostenkennwert (NHK 2010) vergleichbarer Gebäude liegt bei 832 €/qm  
(siehe Anlage 6).

Unter Berücksichtigung der Gegebenheiten wird der Neubauwert auf geschätzt. 830 €/qm

Der Neubauwert der Garagen wird auf geschätzt. 600 €/qm

Zusätzlich sind die in der BGF Berechnung nicht enthaltenen, werthaltigen Bauteile wie z. B. Balkons, Dachgaupen, wie folgt zu berücksichtigen

Balkons 1500 €/qm

Hinweis: Einrichtungsgegenstände und Betriebseinrichtungen, die nicht wesentliche Bestandteile des Gebäudes sind, bleiben bei diesem Wertansatz unberücksichtigt.

**5.8 BAUKOSTENINDEX:**

Die Herstellungskosten sind auf den Bewertungsstichtag zu indizieren, wobei die Indexreihen des Statistischen Bundesamtes für Wohngebäude Basisjahr 2010 = 100 zugrundegelegt werden.

Zum Bewertungsstichtag liegt der Baukostenindex (Basis 2010) bei 139,0

**5.9 AUSSENANLAGEN:**

Der Herstellungswert der Außenanlagen (Ziff. 3.16 + 3.17) wird auf 5,00%  
der Herstellungskosten des Gebäudes geschätzt.

5.10 ALTERSWERTMINDERUNG:

Lt. § 23 ImmoWertV bestimmt sich die Wertminderung wegen Alters nach dem Verhältnis der Restnutzungsdauer zur Gesamtnutzungsdauer der baulichen Anlagen.

Aufgrund des Alters und des Zustandes des Gebäudes (vgl. Ziff. 4.23 und 4.24) wird die Alterswertminderung auf geschätzt.

-36,00%

5.11 BESONDERE OBJEKTSPEZIFISCHE GRUNDSTÜCKSMERKMALE:Abschläge für Bauschäden:

Die in Ziff. 4.24 aufgelisteten Bauschäden, die über das übliche Maß hinausgehen (sog. Instandhaltungsrückstau) sind nachfolgend mit Erfahrungswerten für die Sanierung berücksichtigt worden. Erst durch weitere Untersuchungen und den daraufhin zu erstellenden Kostenanschlag lassen sich die Kosten genauer ermitteln. Dies ist jedoch nicht der Gegenstand dieser Verkehrswertermittlung, sondern ist durch ein gesondertes Bauschadensgutachten abzudecken.

Instandhaltungsrückstau	ca.	20.000 €
zzgl. Regiekosten und Unwägbarkeiten	25%	5.000 €
<b>Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale</b>		<b>-25.000 €</b>

Hinweis: Nachfolgende Berechnungen sind mittels elektronischer Datenverarbeitung erstellt. Durch evtl. Rundungsfehler der einzelnen Teilergebnisse sind nicht einzelne gerundete Teilergebnisse, sondern nur die Gesamtrechnung nachprüfbar.

<b>6. ERTRAGSWERTBERECHNUNG</b>
---------------------------------

6.1	Gebäudenutzung:	Mehrfamilienwohnhaus mit Laden im EG			
6.2	Wohn- bzw. Nutzflächen laut Anlage 5:				
	Lager KG	95 qm	x	2,50	238 €
	Laden EG	86 qm	x	9,75	839 €
	Wohnung 1	98 qm	x	9,75	956 €
	Wohnung 2	93 qm	x	9,75	907 €
	Wohnung 3	99 qm	x	9,50	941 €
	Wohnung 4	74 qm	x	10,25	759 €
	Wohnung 5	74 qm	x	10,25	759 €
	Garagen (DPP)	6	x	30,00	180 €
6.3	Jahresrohmiete	12	x		5.576 €
					66.909 €
6.4	Bewirtschaftungskosten (lt. Ziff. 5.2):				-12.983 €
6.5	<b>Reinertrag:</b>				<b>53.926 €</b>
6.6	Grundstücksgröße:	637 qm			
6.7	Bodenwert:	637 qm	x	660 €/qm	420.420 €
6.8	Liegenschaftszinssatz:	2,75%			-11.562 €
6.9	<b>Reinertrag - Bodenertrag:</b>				<b>42.364 €</b>
6.10	Gebäudeertrag:				
	Liegenschaftszinssatz:	2,75%			
		1,028			
6.11	Restnutzungsdauer:	45 Jahre			
6.12	Vervielfältiger:	25,636			
6.13	<b>Gebäudeertragswert:</b>	(Ziff. 6.9 x 6.12)			<b>1.086.068 €</b>
6.14	<b>Bodenwert:</b>	637 qm	x	660 €/qm	<b>420.420 €</b>
6.15	<b>Ertragswert:</b>				<b>1.506.488 €</b>

**7. SACHWERTBERECHNUNG****(nachrichtlich)**

7.1	Gebäudeart:	Mehrfamilienwohnhaus mit Laden im EG		
7.2	Baujahr:	1995		
7.3	Restnutzungsdauer (lt. Ziff. 5.5):	45 Jahre		
7.4	Normalherstellungskosten (NHK 2010) (vgl. Ziff 5.7):			
	Gebäude	909 qm	x 830 €/qm	754.470 €
	Garagen	65 qm	x 600 €/qm	39.000 €
	Zusätzliche, bei der BGF nicht erfasste werthaltige Bauteile			
	Balkons	23 qm	x 1500 €/qm	34.500 €
				<b>827.970 €</b>
7.5	Index zum Stichtag (Basis 2010 = 100):	139,0		
7.6	Normale Herstellungskosten:	(7.4 x 7.5)	1.150.878 €	
7.7	Außenanlagen:	5,00%	57.544 €	
7.8	Herstellungswert:	<b>1.208.422 €</b>		
7.9	Alterswertminderung i. M.:	-36,00%	-435.032 €	
7.10	<b>Gebäudewert:</b>	<b>773.390 €</b>		
7.11	Grundstücksgröße:	637 qm		
7.12	<b>Bodenwert:</b>	637 qm	x 660 €/qm	<b>420.420 €</b>
7.13	<b>Sachwert:</b>	<b>1.193.810 €</b>		

## 8. VERKEHRSWERTERMITTLUNG

§ 194 BauGB definiert den Verkehrswert wie folgt:

„Der Verkehrswert 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 der Lage des Grundstücks oder des sonstigen Gegenstandes der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre.“

In der Regel orientiert sich bei Mehrfamilienhäusern der Verkehrswert am Ertragswert. Der Sachwert hat also nur nachrichtlichen Charakter.

Sachwert nachrichtlich (s. Ziff. 7.13):	<b>1.193.810 €</b>
Ertragswert (s. Ziff. 6.15):	<b>1.506.488 €</b>
 <u>Marktanpassung:</u>	
Unter Berücksichtigung der Lage und Hauptausrichtung, des Gebäudezuschnittes und der Ausstattung, sowie unter Einbeziehung der erhöhten Nachfragesituation des Teilmarktes ist ein leichter Zuschlag zum Ertragswert in Ansatz zu bringen.	
Marktanpassung rd.	<b>18.512 €</b>
Der vorläufige Verkehrswert des unbelasteten Grundstückes ohne Aufwuchs beträgt somit	<b>1.525.000 €</b>
Abzgl. besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (s. Ziff. 5.11)	<b>-25.000 €</b>
Der Verkehrswert des unbelasteten Grundstückes ohne Aufwuchs beträgt somit	<b>1.500.000 €</b>

in Worten ----- eine Million fünfhunderttausend Euro

