

Amtsgericht Darmstadt
Mathildenplatz 12
64283 Darmstadt

INGENIEURBÜRO
STROKOWSKY

Dipl.-Ing. (FH)
Peter Strokowsky

Oberer Dorfgraben 57a
55130 Mainz

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

mail@strokowsky.de
www.strokowsky.de

Datum: 20.10.2025
Mein Az.: 2025-5028

Az. des Gerichts: 61 K 2/25

GUTACHTEN

über den Verkehrswert (im unbelasteten Zustand)

für den Miteigentumsanteil von
174,60 / 1.000

an dem bebauten Grundstück in

**64331 Weiterstadt
Am Kirchpfad 69**

verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung im Obergeschoss,
im Aufteilungsplan bezeichnet mit Nr. 3,
Abstellraum im Keller Nr. 3 und Balkon Nr. 3
und dem Sondernutzungsrecht
an den beiden im Lageplan grün gekennzeichneten Kfz-Stellplätzen

Kategorie	Eigentumswohnung (3 bis 4 Zimmer)
Objekt	Eigentumswohnung mit 3 Zimmern im EG
Wohnungsgrundbuch Blatt	Braunshardt 3497
Gemarkung	Braunshardt
Flur Flurstück	1 704/2
Qualitätsstichtag und Wertermittlungsstichtag	31.07.2025
Verkehrswert	236.000 €
Vergleichswert	236.000 €
Ertragswert	226.000 €



Ausfertigung Nr. 1

Dieses Gutachten enthält 33 Seiten und 4 Anlagen.
Es wurde in 3 Ausfertigungen erstellt, davon eine für meine Unterlagen.

Inhaltsverzeichnis

1.	Allgemeine Angaben	3
2.	Am Kirchpfad 69	5
2.1.	Makrolage	5
2.2.	Mikrolage	5
2.3.	Topographie.....	5
2.4.	Erschließung	6
2.5.	Amtliches	6
2.6.	Grundbuch Braunshardt	7
2.7.	Rechtliche Gegebenheiten	7
3.	Gebäudebeschreibung	8
3.1.	Gebäudebezeichnung: Gemeinschaftseigentum.....	8
3.1.1.	Allgemeines	8
3.1.2.	Ausstattung	9
3.1.3.	Keller.....	9
3.1.4.	Dach / Dachgeschoss.....	9
3.1.5.	Außenverkleidung	9
3.1.6.	Nebengebäude / Außenanlagen.....	10
3.1.7.	Energetische Qualität	10
3.1.8.	Nebenrechnung Restnutzungsdauer	10
3.2.	Eigentumswohnung	11
3.2.1.	Mieteinheiten.....	11
3.2.1.1.	Eigentumswohnung Nr. 1	11
4.	Verkehrswertermittlung	12
4.1.	Allgemeines	13
4.2.	Methodik	15
4.2.1.	Methodik der Bodenwertermittlung	15
4.2.2.	Methodik der Ertragswertermittlung	16
4.2.2.1.	Einflussfaktoren	18
4.2.4.	Methodik der Vergleichswertermittlung	21
4.3.	Wertermittlung - Miteigentumsanteil: 173 / 1000	24
4.3.1.	Auswahl des Wertermittlungsverfahrens (§ 6 Abs. 4 ImmoWertV 2021)	24
4.3.2.	Bodenwertermittlung	25
4.3.2.1.	Bodenrichtwert	25
4.3.2.2.	Ermittlung des Bodenwertes.....	25
4.3.2.3.	Nebenrechnungen der Bodenwertermittlung	26
4.3.3.	Ertragswertermittlung.....	27
4.3.3.1.	Objektspezifische Grundstücksmerkmale der Ertragswertermittlung.....	28
4.3.3.2.	Nebenrechnungen der Ertragswertermittlung.....	29
4.3.4.	Vergleichswertermittlung	30
5.	Zubehör.....	31
6.	Wertbeeinflussende Belastungen	31
7.	Verkehrswert	32
8.	Rechtsgrundlagen der Marktwertermittlung	33
9.	Verzeichnis der Anlagen	34
9.1.	Fotos	35
9.2.	Übersichtskarte	47
9.3.	Geschosspläne	48
9.4.	Auszug aus dem Altlastenverzeichnis	51

1. Allgemeine Angaben

Auftraggeber	Amtsgericht Darmstadt Mathildenplatz 12 64283 Darmstadt
Auftrag vom	15.04.2025
Grund der Gutachtenerstellung	Zwangsversteigerung
Objekt	Eigentumswohnung mit 3 Zimmern im OG
Hausverwaltung	ist bestellt
Zwangsverwaltung	keine Zwangsverwaltung in Abt. II eingetragen
Insolvenzverfahren	9 IN 104/23
Zubehör	vorhanden, siehe 5.
Wertbeeinflussende Belastungen	vorhanden, siehe 6.
Altlast	kein Eintrag vorhanden, siehe Anlage 9.4
Baulast	kein Eintrag vorhanden
Gewerbebetrieb	kein Gewerbebetrieb vorhanden
Verdacht auf Hausschwamm	Verdacht auf Hausschwamm besteht nicht, Untersuchungen auf pflanzliche und tierische Schädlinge sowie über gesundheitsschädigende Baumaterialien wurden nicht durchgeführt.
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. Am Kirchpfad 69

2.1. Makrolage

Kreis	Darmstadt-Dieburg
Bundesland	Hessen
Lage	Lage im Rhein-Main-Gebiet ca. 4 km nordwestlich von Darmstadt

2.2. Mikrolage

Ort	Weiterstadt
Einwohnerzahl	ca. 27.000
Grundstücksgröße	600 m ²
Wohn- bzw. Geschäftslage	Einfache bis mittlere Wohnlage
Art der Bebauung	Wohnbebauung
Immissionen	überdurchschnittlich: Flugverkehr Flughafen Frankfurt am Main Bahnverkehr gering: Straßenverkehr
Verkehrslage	Ortsrandlage
Verkehrsmittel, Entfernungen	Bus und Bahn Geschäfte des täglichen Bedarfs sind im Ort.
Lagebeschreibung	Eckgrundstück neben einem Umspannwerk

2.3. Topographie

Topographische Lage	nahezu eben
Grundstücksform	unregelmäßig
Höhenlage zur Straße	normal
Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten	keine Grenzbebauung des Hauptgebäudes
Einfriedung	Metallzaun
Baugrund, Grundwasser (soweit augenscheinlich ersichtlich)	gewachsener, normal tragfähiger Baugrund Nähere Untersuchungen wurden vom Sachverständigen nicht vorgenommen.

2.6. Grundbuch Braunshardt

Grundbuch von	Braunshardt
Blatt	3497
Gemarkung	Braunshardt
Einsicht	Das Grundbuch wurde eingesehen
Eintragungen in Abteilung II	<p>lfd.-Nr. 1: Beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Hochspannungsleitungsrecht)</p> <p>lfd. Nr. 8: Vorläufige Verwaltung des Vermögens des Eigentümers angeordnet</p> <p>lfd. Nr. 9: Eröffnung Insolvenzverfahren über Vermögen des Eigentümers;</p> <p>lfd. Nr. 10: Zwangsversteigerung angeordnet;</p>

Flur	Flurstück	Wirtschaftsart	Größe (m ²)
1	704/2	Gebäude- und Freifläche	600

2.7. Rechtliche Gegebenheiten

Eintragungen in Abteilung II	<p>lfd.-Nr. 1: Beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Hochspannungsleitungsrecht) für (...); eingetragen am 22.11.1968</p> <p>lfd. Nr. 8: Vorläufige Verwaltung des Vermögens des Eigentümers angeordnet (Verfügungen nur mit Zustimmung Insolvenzverwalter); eingetragen am 11.04.2023</p> <p>lfd. Nr. 9: Eröffnung Insolvenzverfahren über Vermögen des Eigentümers; eingetragen am 26.07.2023</p> <p>lfd. Nr. 10: Zwangsversteigerung angeordnet; eingetragen am 20.01.2025</p>
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.

3.1.2. Ausstattung

Sonstige Anlagen / besondere Bauteile	Kelleraußentreppe
Eingangstür	Leichtmetall mit Glaseinsätzen
Umfassungswände	Mauerwerk
Geschosstreppen	Beton mit Granitbelag
Geschosstreppengeländer	Metall mit Handlauf aus Metall
Heizung	Zentralheizung
Heizung (Details)	betrieben durch Gas (laut Bauakte)
Warmwasserversorgung	zentral über die Heizung

3.1.3. Keller

Unterkellerungsart / Fundamente	voll unterkellert
Kellerwände	Putz
Kelleraußentreppe	Beton mit Naturstein
Kelleraußentreppengeländer	mit Handlauf aus Metall

3.1.4. Dach / Dachgeschoss

Dachgeschossausbau	ausgebaut
Dachform	Satteldach
Dachkonstruktion	Holzdach
Dacheindeckung	Dachziegel
Dachrinnen / Fallrohre aus	Metall
Dachdämmung	unbekannt

3.1.5. Außenverkleidung

Außenverkleidung	Putz mit Anstrich
Außenverkleidung (Details)	ohne Dämmung
Sockel	Putz mit Anstrich

3.1.6. Nebengebäude / Außenanlagen

Außenanlagen Parkplätze mit Rasengittersteinen
 Wege mit Betonsteinpflaster
 Mülltonnenstellplatz mit Überdachung
 Fahrradstellplatz mit Überdachung

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 70 Jahre
 Ursprüngliches Baujahr 1997
 Gebäudealter zum Wertermittlungsstichtag 28 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	0
Modernisierung von Bädern	2	0
Modernisierung des Innenausbaus, z. B. Decken, Fußböden, Treppen	2	0
Wesentliche Verbesserung der Grundriss-gestaltung	2	0
Summe	20	

Modernisierungsgrad 0 /

Die wirtschaftliche Restnutzungsdauer wird unter Berücksichtigung des Baujahrs, der Gesamtnutzungsdauer, der Objektkonzeption, der durchgeführten Instandsetzungs- und Modernisierungsmaßnahmen sowie des Besichtigungseindrucks mit 41 Jahren ermittelt.

3.2. Eigentumswohnung

3.2.1. Mieteinheiten

3.2.1.1. Eigentumswohnung Nr. 3

3.2.1.1.1. Ausstattung

Fläche	ca. 73 m ²
Raumnutzung / Grundriss	zweckmäßig
Fenster	Kunststoff
Verglasung	Isolierverglasung
Fensterbänke	Marmor
Rollläden	Kunststoff
Eingangstür	Holz furnier mit Spion
Innentüren	Holz furnier
Boden	Kunststoff Fliesen
Wände	Raufaser in Bad und WC: Fliesen
Decken	Raufaser
Elektroinstallation	durchschnittliche Ausstattung
Heizung	Heizkörper
Warmwasserversorgung	über die Zentralheizung
Modernisierungsumfang	keine Modernisierung erkennbar
Belichtung und Belüftung	befriedigend
Bauschäden und Baumängel	geringfügiger Unterhaltungsstau, Abplatzungen an Heizkörpern
Mieter / Mietvertrag	vermietet
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.

4. Verkehrswertermittlung

Verkehrswertermittlung (im unbelasteten Zustand) für
den Miteigentumsanteil von

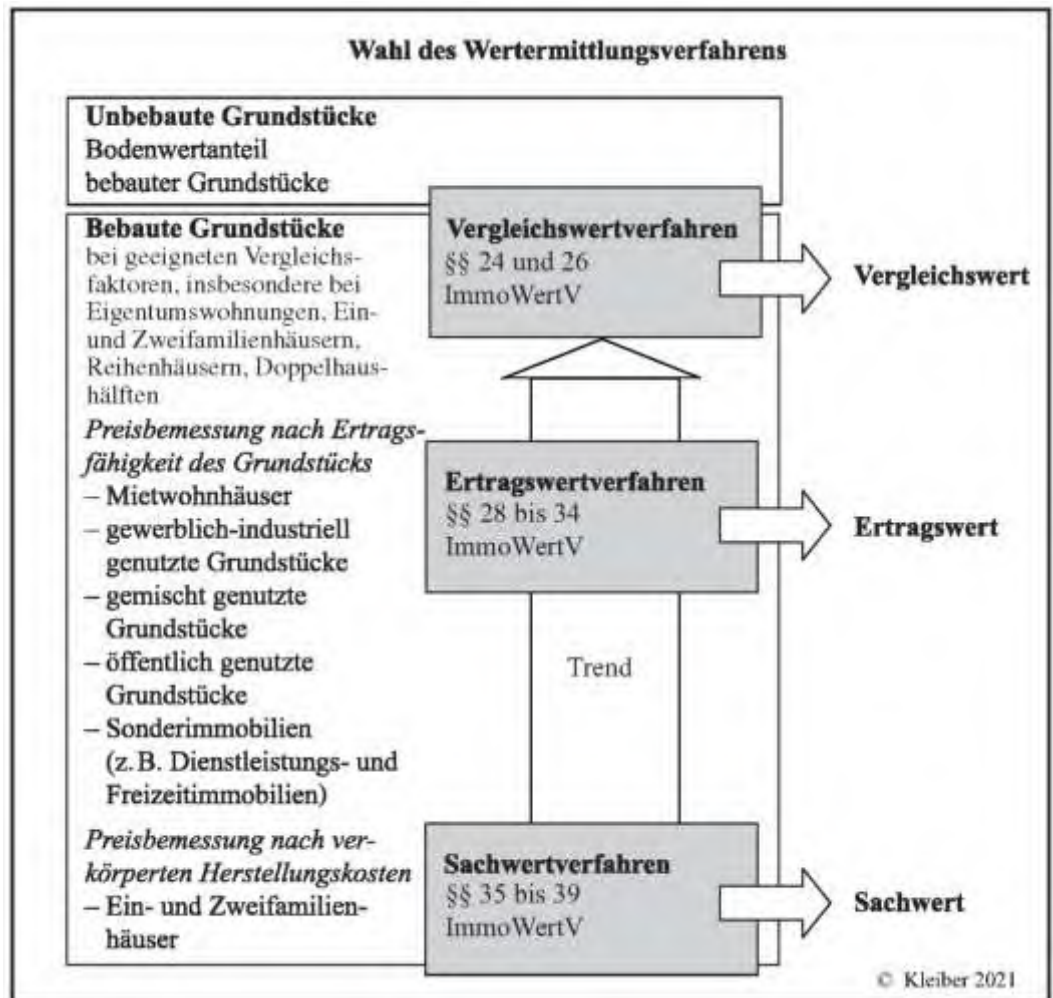
174,60 / 1.000

an dem bebauten Grundstück in

**64331 Weiterstadt
Am Kirchpfad 69**

verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung im Obergeschoss,
im Aufteilungsplan bezeichnet mit Nr. 3,
Abstellraum im Keller Nr. 3 und Balkon Nr. 3
und dem Sondernutzungsrecht
an den beiden im Lageplan grün gekennzeichneten Kfz-Stellplätzen

Gemarkung	Braunshardt
Flur	1
Flurstück	704/2
Größe	600,00 m ²
Wertermittlungstichtag	31.07.2025



Wahl des Wertermittlungsverfahrens § 8 ImmoWertV © 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 Mietpiegel herangezogen. Hinzu kamen bei Mietwohnungsvermittlern recherchierte Vergleichsmieten aus dem unmittelbaren Umfeld der Liegenschaft. 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:

Wohnen - Eigentumswohnung	429,00 €/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:

Wohnen - Eigentumswohnung	14,00 €/m ²
---------------------------	------------------------

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:

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 Miteigentumsanteil: 174,60 / 1000
Liegenschaftszinssatz: 2,40 %

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 Miteigentumsanteil: 174,60 / 1000 70 Jahre

Der Sachverständige hat folgende wirtschaftliche Restnutzungsdauer berechnet:

für Miteigentumsanteil: 174,60 / 1000 41 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.

4.2.4. Methodik der Vergleichswertermittlung

Vergleichswertverfahren
(§§ 9, 24, 25 ImmoWertV)

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

Grundlage von geeigneten Kaufpreisen und der diesen Kaufpreisen entsprechenden Flächen- oder Raumeinheiten (Gebüdefaktoren), den diesen Kaufpreisen entsprechenden marktüblich erzielbaren jährlichen Erträgen (Ertragsfaktoren) oder einer sonstigen geeigneten Bezugseinheiten.

Umrechnungskoeffizienten
(§ 19 ImmoWertV)

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

4.3. Wertermittlung - Miteigentumsanteil: 174,60 / 1000

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

Marktwertbildendes Verfahren

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

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

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

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.

4.3.3. Ertragswertermittlung

Berechnung des Ertragswertes

Nettokaltmiete (marktüblich)

Mieteinheit	Nutz- bzw. Wohnfläche		Nettokaltmiete	
	m ²	€/m ²	Monatlich €	Jährlich €
Eigentumswohnung Nr. 3 mit 2 Stellplätzen im Freien	73,00	11,00	803,00	9.636,00

Jährliche Nettokaltmiete 9.636,00 €

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. WoFIV, 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	429,00 €	
Instandhaltungsaufwendungen	1.022,00 €	
Mietausfallrisiko	192,72 €	
Summe BWK¹	- 1.643,72 €	
Jährlicher Reinertrag		7.992,28 €
Reinertragsanteil des Bodens (Verzinsungsbetrag nur des Bodenwertanteils², der den Erträgen zuzuordnen ist / ohne Belastungen) Liegenschaftszinssatz * Bodenwertanteil	2,40 % * 63.510,75 €	- 1.524,26 €
Ertrag der nutzbaren baulichen Anlagen		6.468,02 €
Wirtschaftliche Restnutzungsdauer des Gebäudes	41 Jahre (ermittelt)	
Barwertfaktor bei 41 Jahren Restnutzungsdauer und 2,40 % Liegenschaftszinssatz		* 25,909
Ertragswert der nutzbaren baulichen Anlagen		167.579,93 €

¹ Siehe Nebenrechnung auf Seite 29

² Bodenwertanteil, Belastungen nicht berücksichtigt

4.3.3.2. Nebenrechnungen der Ertragswertermittlung

4.3.3.2.1. Nebenrechnung Verwaltungskosten

Nutzungsart	Anzahl / Stück	Kosten / Einheit Jahresbetrag €	Kosten Jahresbe- trag €
Wohnen - Eigentumswoh- nung	1,00	429,00	429,00

Verwaltungskosten 429,00 €
 % von Rohertrag 4,45 %
 Rohertrag 9.636,00 €

4.3.3.2.2. Nebenrechnung Mietausfallrisiko

Nutzungsart	Jahresrohertrag €	Kosten Jahressatz %	Kosten Jahresbe- trag €
Wohnen - Eigentumswoh- nung	9.636,00	2,00	192,72

Mietausfallrisiko 192,72 €
 % von Rohertrag 2,00 %
 Rohertrag 9.636,00 €

4.3.3.2.3. Nebenrechnung Instandhaltungskosten

Nutzungsart	Fläche / Stück / An- zahl	Kosten / Einheit Jahresbetrag € / m ² * € / Stück	Kosten Jahresbe- trag €
Wohnen - Eigentumswoh- nung	73,00	14,00	1.022,00

Instandhaltungskosten 1.022,00 €
 % von Rohertrag 10,61 %
 Rohertrag 9.636,00 €

4.3.3.2.4. Nebenrechnung Reparaturstau⁵

Bezeichnung	Wert	Zuzuordnen dem	Ant. Wert
geringfügiger Unterhaltungsstau	5.000,00 €	Gemeinschaftseigen- tum	5.000,00 €

Summe Reparaturstau -5.000,00 €

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 – 0,5 %) mit 2,4 % ermittelt.

⁵ Eine differenzierte Untersuchung durch einen Bauschadenssachverständigen wird empfohlen

4.3.4. Vergleichswertermittlung

Dem Gutachterausschuss für Grundstückswerte liegen für vergleichbare Eigentumswohnungen folgende Vergleichsobjekte vor:

Nr.	Straße	Bj.	Geschoss	m ²	€/m ²	Anpassung m ²	€/m ²	Anpassung Geschoss	€/m ²	Anpassung Baujahr	€/m ²	Verkauf
1	Am Kirchenpfad	1997	DG	81	2432	1,00 / 0,98	2481,63	1,00 / 1,03	2409,35	0,61 / 0,61	2409,35	2024
2	Rudolf-Diesel-Straße	1991	DG	53	2642	1,00 / 1,04	2540,38	1,00 / 1,03	2466,39	0,61 / 0,58	2593,96	2024
3	Magdeburger Straße	1988	1. OG	86	2849	1,00 / 0,97	2937,11	1,00 / 1,00	2937,11	0,61 / 0,53	3380,45	2024
4	Kastanienweg	1984	1. OG	65	2462	1,00 / 1,01	2437,62	1,00 / 1,00	2437,62	0,61 / 0,51	2915,59	2024
5	Leipziger Straße	1988		50	2980	1,00 / 1,04	2865,38	1,00 / 0,98	2923,86	0,61 / 0,53	3365,20	2024
6	Kreuzstraße	1993	2. OG	69	2812	1,00 / 1,00	2812,00	1,00 / 1,02	2756,86	0,61 / 0,59	2850,32	2024
7	Vorn Niederend	1980		73	3000	1,00 / 0,99	3030,30	1,00 / 0,98	3092,15	0,61 / 0,50	3772,42	2024
8	Ludwigstraße	1983	2. OG	64	3563	1,00 / 1,01	3527,72	1,00 / 1,02	3458,55	0,61 / 0,51	4136,70	2024
9	Magdeburger Straße	1988	DG	84	2381	1,00 / 0,97	2454,64	1,00 / 1,03	2383,14	0,61 / 0,53	2742,86	2024
10	Friedrich-Ebert-Straße	1995		60	3500	1,00 / 1,02	3431,37	1,00 / 0,98	3501,40	0,61 / 0,61	3501,40	2024
											Mittelwert	3166,83
											rd.	3167,00

Unter Berücksichtigung von Baujahr, Lage, Ausstattung und Zustand des Bewertungsobjektes wird ein Wert von 3.167 €/m² angesetzt.

VERGLEICHSWERTBERECHNUNG

73 m² x 3.167 €/m² = 231.191,00 €

2 Pkw-Stellplätze im Freien 2 x 5.000 € 10.000,00 €

* Berücksichtigung besonderer wertbeeinflussender Umstände

- Unterhaltungsstau, geschätzt - 5.000,00 €

Vergleichswert **236.191,10 €**
rd. 236.000 €

8. Rechtsgrundlagen der Marktwertermittlung

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

9. Verzeichnis der Anlagen

Fotos

Übersichtskarte

Geschosspläne

Auszug aus dem Altlastenverzeichnis

9.1. Fotos



Ansicht von Süden

Ansicht von Süd-Osten





Ansicht von Nord-Osten

Zugang zum Grundstück





Hauseingang

Treppenhaus





Wohnungseingang

Innenansicht





Innenansicht

Innenansicht





Balkon

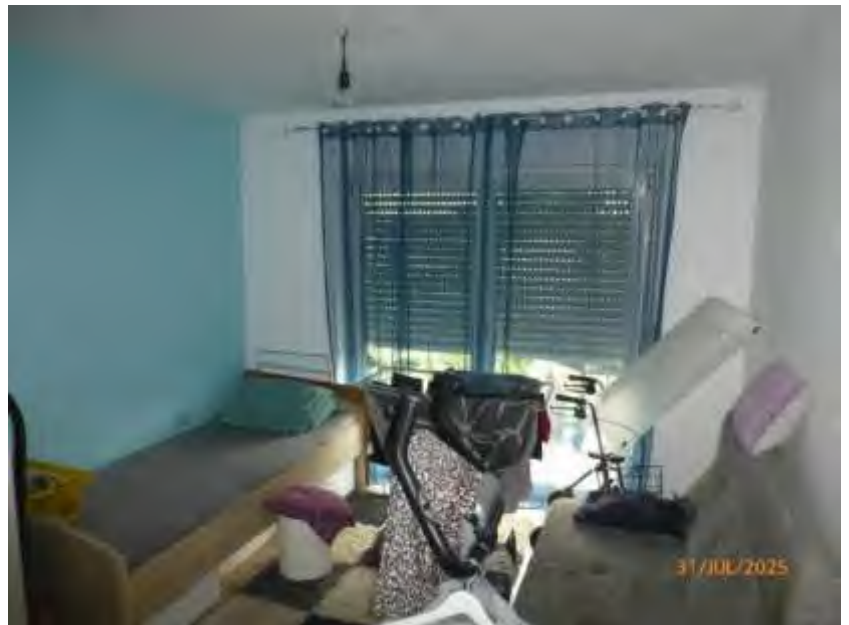
Balkon





Innenansicht

Innenansicht





Kellerraum

Waschkeller





Kelleraußentreppe

Kelleraußentreppe





Außenanlagen

Außenanlagen Stellplätze





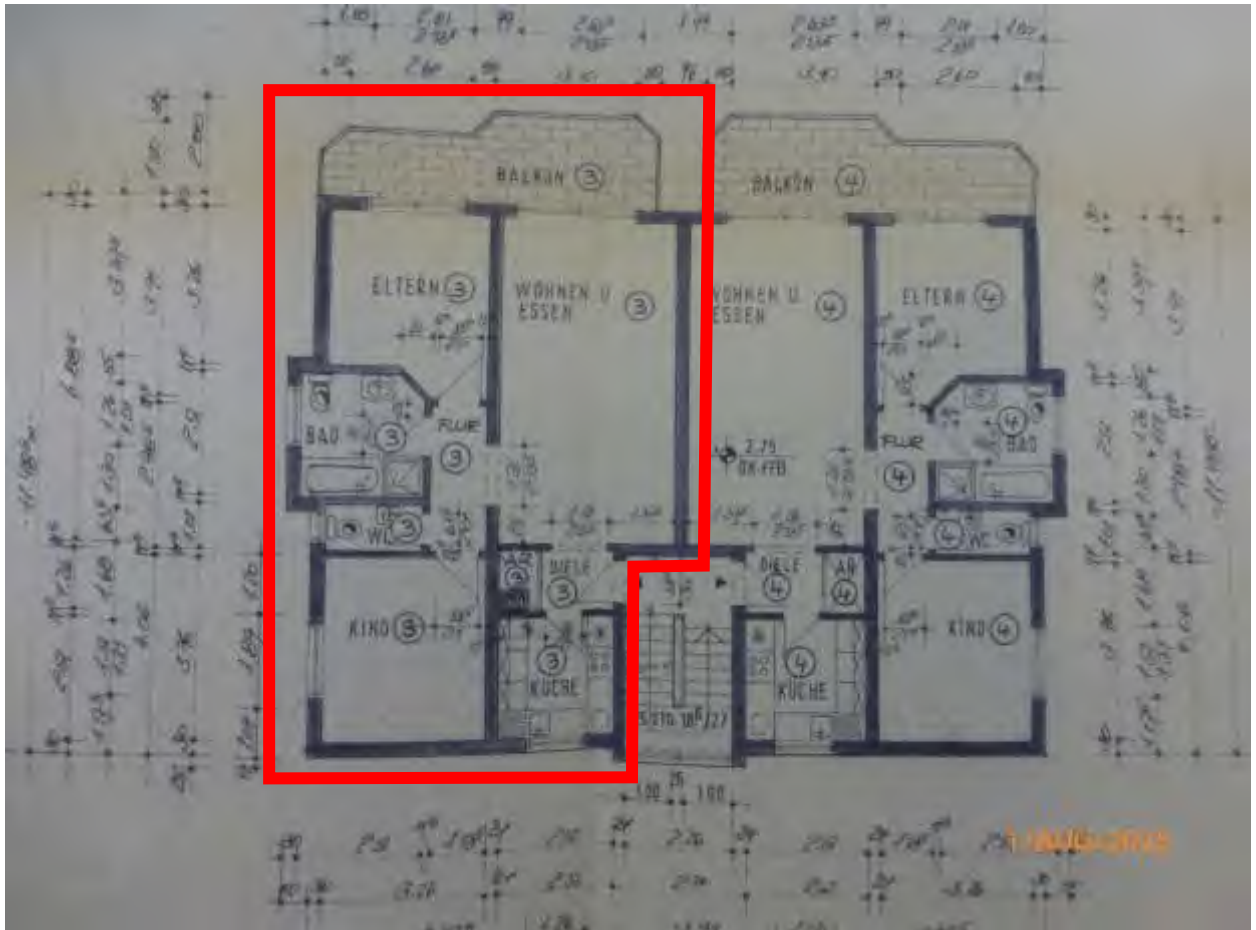
Außenanlagen

Außenanlagen

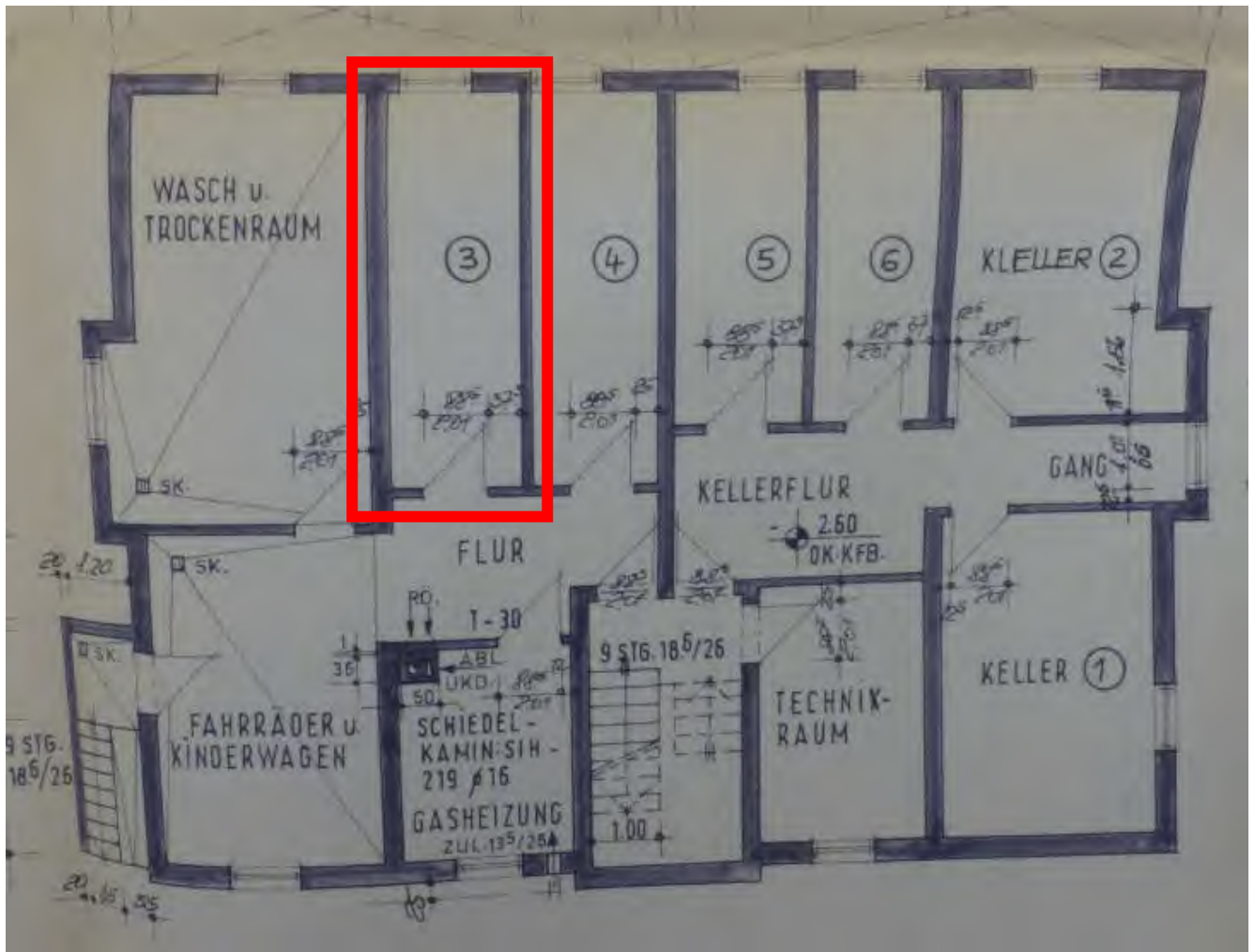


9.3. Geschosspläne

EG **unmaßstäblich**



KG unmaßstäblich



Stellplätze unmaßstäblich

