

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 Darmstadt
Mathildenplatz 15
64283 Darmstadt

Datum: 14.10.2025
Mein Az.: 2025-5043

Az. des Gerichts: 61 K 18/25

GUTACHTEN

über den Verkehrswert (im unbelasteten Zustand)

für das bebaute Grundstück

64409 Messel
Marktstraße 25, 27

Kategorie	Mehrfamilienhaus
Objekt	Mehrfamilienhaus mit 13 Wohnungen
Grundbuch Blatt	Messel 3240
Gemarkung	Messel
Flur Flurstück	22 44
Qualitätsstichtag und Wertermittlungsstichtag	19.08.2025
Verkehrswert	765.000 €



Ausfertigung Nr. 1

Dieses Gutachten enthält 32 Seiten und 3 Anlagen.
Es wurde in 3 Ausfertigungen erstellt, davon eine für meine Unterlagen.

Inhaltsverzeichnis

1.	Allgemeine Angaben	4
2.	Markstraße 25, 27	6
2.1.	Makrolage	6
2.2.	Mikrolage	6
2.3.	Topographie.....	6
2.4.	Erschließung	7
2.5.	Amtliches	7
2.6.	Grundbuch Messel.....	8
2.7.	Rechtliche Gegebenheiten	8
3.	Gebäudebeschreibung	9
3.1.	Gebäudebezeichnung: Wohnhaus	9
3.1.1.	Allgemeines	9
3.1.2.	Ausstattung	10
3.1.3.	Keller.....	10
3.1.4.	Dach / Dachgeschoss.....	10
3.1.5.	Außenverkleidung	10
3.1.6.	Nebengebäude / Außenanlagen.....	11
3.1.7.	Energetische Qualität	11
3.1.8.	Mieteinheiten.....	12
3.1.8.1.	Einheit: 25 EG links	12
3.1.8.2.	Einheit: 25 EG rechts	12
3.1.8.3.	Einheit: 25 OG links	12
3.1.8.4.	Einheit: 25 OG rechts	12
3.1.8.5.	Einheit: 25 DG links	12
3.1.8.6.	Einheit: 25 DG rechts.....	12
3.1.8.7.	Einheit: 27 EG links	12
3.1.8.8.	Einheit: 27 EG mitte	13
3.1.8.9.	Einheit: 27 EG rechts	13
3.1.8.10.	Einheit: 27 OG links	13
3.1.8.11.	Einheit: 27 OG rechts	13
3.1.8.12.	Einheit: 27 DG links	13
3.1.8.13.	Einheit: 27 DG rechts.....	13
3.1.9.	Nebenrechnung Restnutzungsdauer	14
4.	Verkehrswertermittlung	15
4.1.	Allgemeines	16
4.2.	Methodik	18
4.2.1.	Methodik der Bodenwertermittlung	18
4.2.2.	Methodik der Ertragswertermittlung	19
4.2.2.1.	Einflussfaktoren	21
4.3.	Wertermittlung - Markstraße 25, 27	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
5.	Zubehör.....	30
6.	Wertbeeinflussende Belastungen	30
7.	Verkehrswert	31

1. Allgemeine Angaben

Auftraggeber	Amtsgericht Darmstadt Mathildenplatz 15 64283 Darmstadt
Auftrag vom	17.07.2025
Grund der Gutachtenerstellung	Zwangsversteigerung zur Aufhebung der Gemeinschaft
Objekt	Mehrfamilienhaus mit 13 Wohnungen
Hausverwaltung	keine bestellt
Zwangsverwaltung	keine Zwangsverwaltung in Abt. II eingetragen
Zubehör	keins vorhanden
Wertbeeinflussende Belastungen	vorhanden, siehe 6.
Altlast	kein Eintrag vorhanden, siehe Anlage 9.3
Baulast	kein Eintrag vorhanden
Gewerbebetrieb	kein Gewerbebetrieb 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.
Tag der Ortsbesichtigung	19.08.2025
Teilnehmer am Ortstermin	Gutachter
Umfang der Ortsbesichtigung	Das Objekt konnte nur äußerlich besichtigt werden.
Wertermittlungs-Grundlagen	Auszug aus dem Altlastenverzeichnis bzw. Aussagen zu Altlastenverdacht Auszug aus dem Baulastenverzeichnis Baurecht Bodenrichtwert einschlägige Fachliteratur Flurkarte Fotos Grundbuchauszug

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.

2.6. Grundbuch Messel

Grundbuch von	Messel
Blatt	3240
Gemarkung	Messel
Einsicht	Das Grundbuch wurde eingesehen.

Flur	Flurstück	Wirtschaftsart	Größe (m ²)
22	44	Gebäude- und Freifläche	757

2.7. Rechtliche Gegebenheiten

Eintragungen in Abteilung II	1: Beschränkte persönliche Dienstbarkeiten (Antennenrechte), bedingt, für [...]; eingetragen am 11.09.1987 5: Nur lastend auf dem Anteil Abt. I Nr. 3.1: Vorkaufsrecht für alle Verkaufsfälle für [...]; eingetragen am 04.05.2011 6: Nur lastend auf dem Anteil Abt. I Nr. 3.2: Vorkaufsrecht für alle Verkaufsfälle für [...]; eingetragen am 04.05.2011 8: Zwangsversteigerung zur Aufhebung der Gemeinschaft angeordnet; eingetragen am 26.03. 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.

3.1.2. Ausstattung

Sonstige Anlagen / besondere Bauteile	Balkone Dachgauben
Eingangstür	Leichtmetall mit Glaseinsatz
Umfassungswände	Mauerwerk
Geschosstreppen	Holz
Geschosstreppengeländer	Holz mit Handlauf aus Holz
Heizung	Zentralheizung
Heizung (Details)	betrieben durch Gas
Warmwasserversorgung	dezentral, elektrisch

3.1.3. Keller

Unterkellerungsart / Fundamente	voll unterkellert
Kellertüren	Holz
Kellerwände	verputzt, Abtrennung Holzlatten
Kellergeschossdecke	verputzt
Kellerfußboden	Beton

3.1.4. Dach / Dachgeschoss

Dachgeschossausbau	ausgebaut
Dachraumausbau	nicht ausgebaut
Treppe zum Dachraum	Kein Zugang möglich
Dachform	Satteldach
Dachkonstruktion	Holzdach
Dacheindeckung	Biberschwanzziegel

3.1.5. Außenverkleidung

Außenverkleidung	Wärmedämmung mit Putz
Sockel	Putz, teilweise schadhaft
Kamin	Ziegelkamine

3.1.6. Nebengebäude / Außenanlagen

Außenanlagen Grasfläche
Wege mit Betonplatten

3.1.7. Energetische Qualität

Energieausweis liegt nicht vor

3.1.8. Mieteinheiten

3.1.8.1. Einheit: 25 EG links

3.1.8.1.1. Ausstattung

Fläche ca. 60 m²
Raumnutzung / Grundriss keine Innenbesichtigung möglich

3.1.8.2. Einheit: 25 EG rechts

3.1.8.2.1. Ausstattung

Fläche ca. 60 m²
Raumnutzung / Grundriss keine Innenbesichtigung möglich

3.1.8.3. Einheit: 25 OG links

3.1.8.3.1. Ausstattung

Fläche ca. 60 m²
Raumnutzung / Grundriss keine Innenbesichtigung möglich

3.1.8.4. Einheit: 25 OG rechts

3.1.8.4.1. Ausstattung

Fläche ca. 60 m²
Raumnutzung / Grundriss keine Innenbesichtigung möglich

3.1.8.5. Einheit: 25 DG links

3.1.8.5.1. Ausstattung

Fläche ca. 50 m²
Raumnutzung / Grundriss keine Innenbesichtigung möglich

3.1.8.6. Einheit: 25 DG rechts

3.1.8.6.1. Ausstattung

Fläche ca. 50 m²
Raumnutzung / Grundriss keine Innenbesichtigung möglich

3.1.8.7. Einheit: 27 EG links

3.1.8.7.1. Ausstattung

Fläche ca. 40 m²
Raumnutzung / Grundriss keine Innenbesichtigung möglich

3.1.8.8. Einheit: 27 EG mitte

3.1.8.8.1. Ausstattung

Fläche ca. 20 m²
Raumnutzung / Grundriss keine Innenbesichtigung möglich

3.1.8.9. Einheit: 27 EG rechts

3.1.8.9.1. Ausstattung

Fläche ca. 40 m²
Raumnutzung / Grundriss keine Innenbesichtigung möglich

3.1.8.10. Einheit: 27 OG links

3.1.8.10.1. Ausstattung

Fläche ca. 60 m²
Raumnutzung / Grundriss keine Innenbesichtigung möglich

3.1.8.11. Einheit: 27 OG rechts

3.1.8.11.1. Ausstattung

Fläche ca. 60 m²
Raumnutzung / Grundriss keine Innenbesichtigung möglich

3.1.8.12. Einheit: 27 DG links

3.1.8.12.1. Ausstattung

Fläche ca. 50 m²
Raumnutzung / Grundriss keine Innenbesichtigung möglich

3.1.8.13. Einheit: 27 DG rechts

3.1.8.13.1. Ausstattung

Fläche ca. 50 m²
Raumnutzung / Grundriss keine Innenbesichtigung möglich

Anmerkung Die Flächen der Wohnungen wurden mangels Bauakte überschlägig aus der Katasterkarte ermittelt.

3.1.9. 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	unbekannt
Gebäudealter zum Wertermittlungsstichtag	unbekannt

Modernisierungselemente	Max. mögliche Punktzahl	Punkte
Dacherneuerung inklusive Verbesserung der Wärmedämmung	4	0
Modernisierung der Fenster und Außentüren	2	1
Modernisierung der Leitungssysteme (Strom, Gas, Wasser, Abwasser)	2	1
Modernisierung der Heizungsanlage	2	1
Wärmedämmung der Außenwände	4	2
Modernisierung von Bädern	2	1
Modernisierung des Innenausbaus, z. B. Decken, Fußböden, Treppen	2	2
Wesentliche Verbesserung der Grundriss-gestaltung	2	0
Summe	20	8

Modernisierungsgrad 3 / mittlerer Modernisierungsgrad

Die wirtschaftliche Restnutzungsdauer wird unter Berücksichtigung des Baujahrs, der Gesamtnutzungsdauer, der Objektkonzeption, der durchgeführten Instandsetzungs- und Modernisierungsmaßnahmen sowie des Besichtigungseindrucks mit 28 Jahren ermittelt.

Fiktives Baujahr 1983

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.

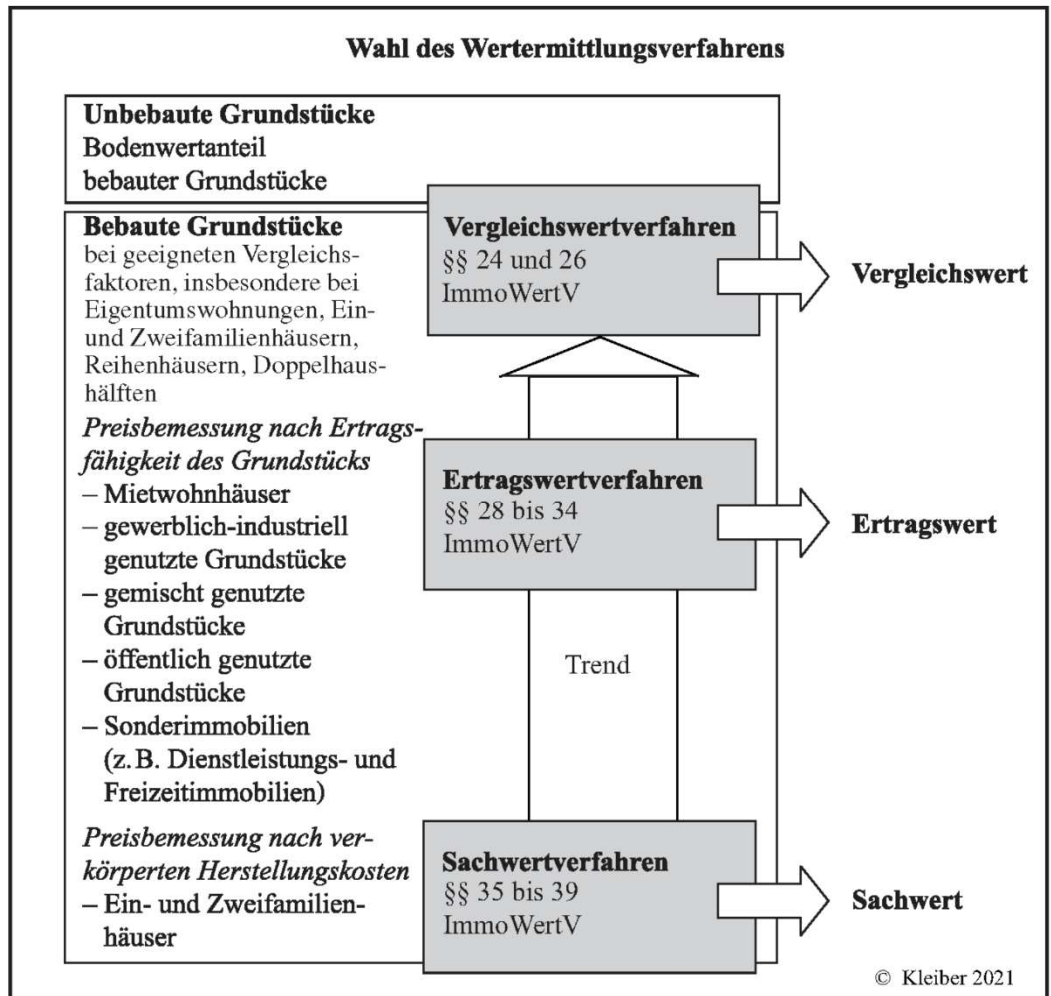
Die vorliegende Marktwertermittlung erfolgte unter Berücksichtigung der Grundstücksmarktlage zum Zeitpunkt der Wertermittlung und gibt in etwa den Wert wieder, der unter der Prämisse von Angebot und Nachfrage im freien Grundstücksmarkt erzielbar erscheint.

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.



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 Vergleichsverfahren 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.

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	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	2,00 %
--------	--------

Objektspezifisch angepasster Liegenschaftszinssatz

Liegenschaftszinssätze sind gemäß § 21 Abs. 2 ImmoWertV Kapitalisierungszinssätze, mit denen der Verkehrswerte von Grundstücken je nach Grundstücksart im Durchschnitt

(§ 33 ImmoWertV)

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 Marktstraße 25, 27
Liegenschaftszinssatz: 5,30 %

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 Marktstraße 25, 27 70 Jahre

Der Sachverständige hat folgende wirtschaftliche Restnutzungsdauer berechnet:

für Marktstraße 25, 27 28 Jahre

4.3.2. Bodenwertermittlung

4.3.2.1. Bodenrichtwert

Richtwert in der Lage des Bewertungsobjektes

Stichtag / Wert 01.01.2024 = 440,00 € / 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 19.08.2025 wie folgt ermittelt:

erschließungsbeitragsfreies Bauland 757,00 m² * 440,00 €/m² = 333.080,00 €
(siehe differenzierte Nebenrechnung)

Davon sind Zonen dem bebauten Grundstücksteil zuzuordnen

erschließungsbeitragsfreies Bauland 757 m²

Gesamtwert der nicht selbstständigen Flächen 333.080,00 €

Grundstücksgröße 757 m²

Bodenwert ohne objektspezifische Grundstücksmerkmale 333.080,00 €

objektspezifische Grundstücksmerkmale (allgemein) 0,00 €

objektspezifische Grundstücksmerkmale (selbstständig nutzbare Flächen) 0,00 €

Bodenwert mit objektspezifischen Grundstücksmerkmalen 333.080,00 €

4.3.3. Ertragswertermittlung

Berechnung des Ertragswertes

Nettokaltmiete (marktüblich)

Mieteinheit	Nutz- bzw. Wohnfläche		Nettokaltmiete	
	m ²	€/m ²	Monatlich €	Jährlich €
25 EG links	60,00	8,80	528,00	6.336,00
25 EG rechts	60,00	8,80	528,00	6.336,00
25 OG links	60,00	8,80	528,00	6.336,00
25 OG rechts	60,00	8,80	528,00	6.336,00
25 DG links	50,00	8,80	440,00	5.280,00
25 DG rechts	50,00	8,80	440,00	5.280,00
27 EG links	40,00	8,80	352,00	4.224,00
27 EG mitte	20,00	10,00	200,00	2.400,00
27 EG rechts	40,00	8,80	352,00	4.224,00
27 OG links	60,00	8,80	528,00	6.336,00
27 OG rechts	60,00	8,80	528,00	6.336,00
27 DG links	50,00	8,80	440,00	5.280,00
27 DG rechts	50,00	8,80	440,00	5.280,00

Jährliche Nettokaltmiete 69.984,00 €

Anmerkung Die Flächen der Wohnungen wurden mangels Bauakte überschlägig aus der Katasterkarte ermittelt. 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	4.667,00 €
Instandhaltungsaufwendungen	9.240,00 €
Mietausfallrisiko	1.399,68 €
Summe BWK¹	- 15.306,68 €

Jährlicher Reinertrag 54.677,32 €

Reinertragsanteil des Bodens 5,3 % * 333.080,00 € - 17.653,24 €
(Verzinsungsbetrag nur des Bodenwertanteils², der den Erträgen zuzuordnen ist / ohne Belastungen)
Liegenschaftszinssatz * Bodenwertanteil

¹ Siehe Nebenrechnung auf Seite 29

² Bodenwertanteil, Belastungen nicht berücksichtigt

Ertrag der nutzbaren baulichen Anlagen		37.024,08 €
Wirtschaftliche Restnutzungsdauer des Gebäudes	28 Jahre (ermittelt)	
Barwertfaktor bei 28 Jahren Restnutzungsdauer und 5,3 % Liegenschaftszinssatz		* 14,424
Ertragswert der nutzbaren baulichen Anlagen		534.035,33 €
Nicht selbstständiger Bodenwertanteil		+ 333.080,00 €
Vorläufiger Ertragswert des bebauten Grundstücksteils		867.115,33 €
Objektspezifische Grundstücksmerkmale der Bodenwertermittlung (selbstständig nutzbare Flächen)		0,00 €
Objektspezifische Grundstücksmerkmale der Bodenwertermittlung (allgemein)		0,00 €
4.3.3.1. Objektspezifische Grundstücksmerkmale der Ertragswertermittlung		
Reparaturstau⁴		-17.500,00 €
Summe objektspezifische Grundstücksmerkmale der Ertragswertermittlung		-17.500,00 €
Vorläufiger Ertragswert		849.615,33 €
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.		<u>- 84.961,53 €</u>
Ertragswert		764.653,80 € rd. 765.000 €

⁴ Siehe Nebenrechnung auf Seite 29

4.3.3.2. Nebenrechnungen der Ertragswertermittlung

4.3.3.2.1. Nebenrechnung Verwaltungskosten

Nutzungsart	Anzahl / Stück	Kosten / Einheit Jahresbetrag €	Kosten Jahresbe- trag €
Wohnen - jünger 22 Jahre	13,00	359,00	4.667,00

Verwaltungskosten 4.667,00 €
 % von Rohertrag 6,67 %
 Rohertrag 69.984,00 €

4.3.3.2.2. Nebenrechnung Mietausfallrisiko

Nutzungsart	Jahresrohertrag €	Kosten Jahressatz %	Kosten Jahresbe- trag €
Wohnen - jünger 22 Jahre	69.984,00	2,00	1.399,68

Mietausfallrisiko 1.399,68 €
 % von Rohertrag 2,00 %
 Rohertrag 69.984,00 €

4.3.3.2.3. Nebenrechnung Instandhaltungskosten

Nutzungsart	Fläche / Stück / An- zahl	Kosten / Einheit Jahresbetrag € / m ² * € / Stück	Kosten Jahresbe- trag €
Wohnen - jünger 22 Jahre	660,00	14,00	9.240,00

Instandhaltungskosten 9.240,00 €
 % von Rohertrag 13,20 %
 Rohertrag 69.984,00 €

4.3.3.2.4. Nebenrechnung Reparaturstau⁵

Bezeichnung	Wert	Ant. Wert
- Außenputzverkleidung	2.500,00 €	2.500,00 €
Unterhaltungsstau	15.000,00 €	15.000,00 €

Summe Reparaturstau -17.500,00 €

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 – 0,4 %) mit 5,3 % ermittelt.

⁵ Eine differenzierte Untersuchung durch einen Bauschadenssachverständigen wird empfohlen

9. Verzeichnis der Anlagen

Fotos

Übersichtskarte

Auszug aus dem Altlastenverzeichnis

9.1. Fotos



Ansicht von Süd-Westen

Ansicht von Süd-Weten





Ansicht von Süden

Ansicht von Süden





schadhafte Dachgauben

Ansicht von Westen





Ansicht von Norden

Ansicht von Norden

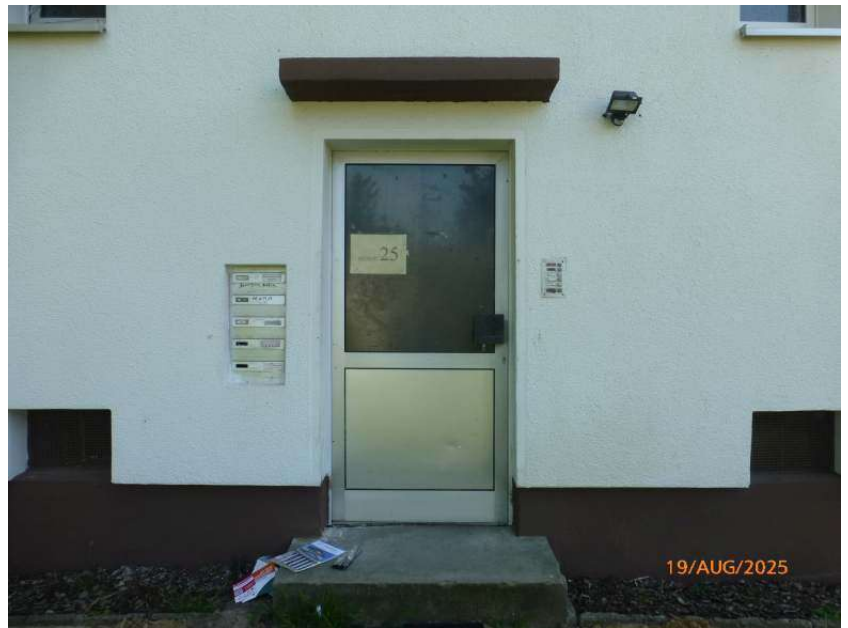




Ansicht Nordseite

Ansicht Ostseite





Hauseingang Nr. 25

Treppenhaus



