

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 12  
64283 Darmstadt

**Datum:** 20.01.2025  
**Mein Az.:** 2024-5037

**Az. des Gerichts:** 61 K 45/23

## GUTACHTEN

über den Verkehrswert (im Sinne des § 194 Baugesetzbuch)  
für das bebaute Grundstück

**64390 Erzhausen  
Bahnstraße 34**

|                                                          |                                           |
|----------------------------------------------------------|-------------------------------------------|
| <b>Kategorie</b>                                         | Einfamilienhaus                           |
| <b>Objekt</b>                                            | Einfamilienhaus mit ca. 137 m² Wohnfläche |
| <b>Grundbuch<br/>Blatt</b>                               | Darmstadt<br>2219                         |
| <b>Gemarkung<br/>Flur<br/>Flurstück</b>                  | Erzhausen<br>1<br>666                     |
| <b>Qualitätsstichtag und<br/>Wertermittlungsstichtag</b> | 17.09.2024                                |
| <b>Verkehrswert</b>                                      | <b>386.000 €</b>                          |
| Sachwert                                                 | 386.000 €                                 |
| Ertragswert                                              | 371.000 €                                 |



### Ausfertigung Nr. 1

Dieses Gutachten enthält 45 Seiten und 4 Anlagen.  
Es wurde in 5 Ausfertigungen erstellt, davon eine für meine Unterlagen.

## Inhaltsverzeichnis

|           |                                                                         |           |
|-----------|-------------------------------------------------------------------------|-----------|
| <b>1.</b> | <b>Allgemeine Angaben .....</b>                                         | <b>4</b>  |
| <b>2.</b> | <b>Bahnstraße 34 .....</b>                                              | <b>6</b>  |
| 2.1.      | Makrolage .....                                                         | 6         |
| 2.2.      | Mikrolage .....                                                         | 6         |
| 2.3.      | Topographie .....                                                       | 6         |
| 2.4.      | Erschließung .....                                                      | 7         |
| 2.5.      | Amtliches .....                                                         | 7         |
| 2.6.      | Grundbuch Darmstadt .....                                               | 8         |
| 2.7.      | Rechtliche Gegebenheiten .....                                          | 8         |
| <b>3.</b> | <b>Gebäudebeschreibung .....</b>                                        | <b>9</b>  |
| 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 .....                                                  | 11        |
| 3.1.6.    | Nebengebäude / Außenanlagen .....                                       | 11        |
| 3.1.7.    | Energetische Qualität .....                                             | 11        |
| 3.1.8.    | Mieteinheiten .....                                                     | 12        |
| 3.1.8.1.  | Einheit: Einfamilienhaus .....                                          | 12        |
| 3.1.9.    | Nebenrechnung Restnutzungsdauer .....                                   | 13        |
| <b>4.</b> | <b>Verkehrswertermittlung .....</b>                                     | <b>14</b> |
| 4.1.      | Allgemeines .....                                                       | 15        |
| 4.2.      | Methodik .....                                                          | 17        |
| 4.2.1.    | Methodik der Bodenwertermittlung .....                                  | 17        |
| 4.2.2.    | Methodik der Ertragswertermittlung .....                                | 18        |
| 4.2.2.1.  | Einflussfaktoren .....                                                  | 20        |
| 4.2.3.    | Methodik des Sachwertverfahrens .....                                   | 24        |
| 4.2.3.1.  | Methodik der Marktanpassung .....                                       | 29        |
| 4.3.      | Wertermittlung - Bahnstraße 34 .....                                    | 31        |
| 4.3.1.    | Auswahl des Wertermittlungsverfahrens (§ 6 Abs. 4 ImmoWertV 2021) ..... | 31        |
| 4.3.2.    | Bodenwertermittlung .....                                               | 32        |
| 4.3.2.1.  | Bodenrichtwert .....                                                    | 32        |
| 4.3.2.2.  | Ermittlung des Bodenwertes .....                                        | 32        |
| 4.3.2.3.  | Nebenrechnungen der Bodenwertermittlung .....                           | 33        |
| 4.3.3.    | Ertragswertermittlung .....                                             | 34        |
| 4.3.3.1.  | Objektspezifische Grundstücksmerkmale der Ertragswertermittlung .....   | 35        |
| 4.3.3.2.  | Nebenrechnungen der Ertragswertermittlung .....                         | 36        |
| 4.3.4.    | Sachwertermittlung .....                                                | 37        |
| 4.3.4.1.  | Berechnung des Gebäudewerts: Wohnhaus .....                             | 37        |
| 4.3.4.2.  | Außenanlagen .....                                                      | 40        |
| 4.3.4.3.  | Zusammenfassung der Sachwerte .....                                     | 40        |
| 4.3.4.4.  | Anpassung an den Grundstücksmarkt (§ 6 Abs. 2 ImmoWertV 2021) .....     | 41        |
| <b>5.</b> | <b>Zubehör .....</b>                                                    | <b>42</b> |
| <b>6.</b> | <b>Wertbeeinflussende Belastungen .....</b>                             | <b>42</b> |
| <b>7.</b> | <b>Verkehrswert .....</b>                                               | <b>43</b> |
| <b>8.</b> | <b>Rechtsgrundlagen der Marktwertermittlung .....</b>                   | <b>44</b> |
| <b>9.</b> | <b>Verzeichnis der Anlagen .....</b>                                    | <b>45</b> |
| 9.1.      | Fotos .....                                                             | 46        |

|      |                                           |    |
|------|-------------------------------------------|----|
| 9.2. | Übersichtskarte .....                     | 67 |
| 9.3. | Geschosspläne .....                       | 68 |
| 9.4. | Auszug aus dem Altlastenverzeichnis ..... | 71 |

- Auszug aus dem Altlastenverzeichnis bzw. Aussagen zu Altlastenverdacht
- Auszug aus dem Baulastenverzeichnis
- Auszug aus der Bauakte
- 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.      **Bahnstraße 34**

### 2.1.      **Makrolage**

|                   |                                                              |
|-------------------|--------------------------------------------------------------|
| <b>Kreis</b>      | Darmstadt-Dieburg                                            |
| <b>Bundesland</b> | Hessen                                                       |
| <b>Lage</b>       | Lage im Rhein-Main-Gebiet<br>ca. 5 km nördlich von Darmstadt |

### 2.2.      **Mikrolage**

|                                         |                                                                                                    |
|-----------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Ort</b>                              | Erzhausen                                                                                          |
| <b>Einwohnerzahl</b>                    | ca. 8.000                                                                                          |
| <b>Grundstücksgröße</b>                 | 383 m²                                                                                             |
| <b>Wohn- bzw. Geschäftslage</b>         | durchschnittliche Wohnlage                                                                         |
| <b>Art der Bebauung</b>                 | Ein- bis Zweifamilienhäuser                                                                        |
| <b>Immissionen</b>                      | Straßenverkehr<br>Flugverkehr<br>Flughafen Frankfurt am Main                                       |
| <b>Verkehrslage</b>                     | Ortslage                                                                                           |
| <b>Verkehrsmittel,<br/>Entfernungen</b> | Bus und S-Bahn                                                                                     |
| <b>Lagebeschreibung</b>                 | Reihengrundstück<br>Grundstück mit Nord-Ost-Orientierung<br>Bachlauf am nördlichen Grundstücksende |

### 2.3.      **Topographie**

|                                                            |                                             |
|------------------------------------------------------------|---------------------------------------------|
| <b>Topographische Lage</b>                                 | nahezu eben                                 |
| <b>Straßenfront</b>                                        | ca. 11,5 m                                  |
| <b>Mittlere Tiefe</b>                                      | ca. 34 m                                    |
| <b>Grundstücksform</b>                                     | nahezu rechteckig                           |
| <b>Höhenlage zur Straße</b>                                | normal                                      |
| <b>Grenzverhältnisse, nachbarliche<br/>Gemeinsamkeiten</b> | zweiseitige Grenzbebauung des Hauptgebäudes |
| <b>Einfriedung</b>                                         | Mauer<br>Hecken<br>Zaun                     |

**Baugrund, Grundwasser (soweit augenscheinlich ersichtlich)**

gewachsener, normal tragfähiger Baugrund  
In der Nähe des Bachlaufs besteht grundsätzlich Hochwassergefahr, wechselnde Grundwassereinflüsse sind möglich.

Nähere Untersuchungen wurden vom Sachverständigen nicht vorgenommen.

## 2.4. Erschließung

**Erschließungszustand**

erschließungsbeitragsfrei

**Straßenart**

Ortsdurchgangsstraße

**Verkehr**

mittleres Verkehrsaufkommen

**Straßenausbau**

Fahrbahn asphaltiert  
beidseitig Gehwege

**Anschlüsse an Versorgungs- und Abwasserleitung**

Wasser  
Strom  
Kanalanschluss

## 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 9.4.

**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 Darmstadt

|                      |                                 |
|----------------------|---------------------------------|
| <b>Grundbuch von</b> | Erzhausen                       |
| <b>Blatt</b>         | 2219                            |
| <b>Gemarkung</b>     | Erzhausen                       |
| <b>Einsicht</b>      | Das Grundbuch wurde eingesehen. |

| Flur | Flurstück | Wirtschaftsart         | Größe (m²) |
|------|-----------|------------------------|------------|
| 1    | 666       | Hof- und Gebäudefläche | 383        |

|                         |               |
|-------------------------|---------------|
| <b>Summe Flurstücke</b> | <b>383 m²</b> |
|-------------------------|---------------|

## 2.7. Rechtliche Gegebenheiten

|                                             |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
|---------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Eintragungen in Abteilung II</b>         | Lfd. Nr. 6:<br>Zwangsversteigerung angeordnet; eingetragen<br>am 23.04.2024                                                                                                                                                                                                                                                                              |
| <b>Anmerkung</b>                            | Schuldverhältnisse, die gegebenenfalls im Grundbuch in Abteilung III verzeichnet sein können, werden in diesem Gutachten nicht berücksichtigt.                                                                                                                                                                                                           |
| <b>Nicht eingetragene Lasten und Rechte</b> | Zu sonstigen nicht eingetragenen Lasten und (z.B. begünstigende) Rechte, Wohnungs- und Mietbindungen, sowie Bodenverunreinigungen (z.B. Altlasten) wurden keine weiteren Nachforschungen und Untersuchungen angestellt.                                                                                                                                  |
| <b>Baugenehmigung</b>                       | Das Vorliegen einer Baugenehmigung und gegebenenfalls die Übereinstimmung des ausgeführten Vorhabens mit den vorgelegten Bauzeichnungen, der Baugenehmigung und der verbindlichen Bauleitplanung wurden nicht überprüft. Bei dieser Wertermittlung wird die formelle und materielle Legalität der vorhandenen nutzbaren baulichen Anlagen vorausgesetzt. |

### 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: Wohnhaus

##### 3.1.1. Allgemeines

|                                 |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
|---------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Nutzungsart</b>              | zu Wohnzwecken genutzt                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
| <b>Art des Gebäudes</b>         | Einfamilienhaus                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
| <b>Bauweise</b>                 | freistehend                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
| <b>Baujahr</b>                  | um 1950                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
| <b>Modernisierungsjahr</b>      | 1975                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
| <b>Modernisierungsumfang</b>    | Dachgeschossausbau<br>geringfügig modernisiert                                                                                                                                                                                                                                                                                |
| <b>Belichtung und Belüftung</b> | durchschnittlich                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
| <b>Allgemeinbeurteilung</b>     | Das Objekt ist in einem renovierungsbedürftigen Allgemeinzustand.                                                                                                                                                                                                                                                             |
| <b>Konstruktionsart</b>         | Massivbau                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
| <b>Unterhaltungsstau</b>        | Es besteht allgemeiner Unterhaltungsstau.<br>Deutliche Gebrauchsspuren, Renovierungsbedarf                                                                                                                                                                                                                                    |
| <b>Bauschäden und Baumängel</b> | Wandfeuchtigkeit im Keller<br>mangelnde Wärmedämmung                                                                                                                                                                                                                                                                          |
| <b>Anmerkung</b>                | Vorsorglich wird darauf hingewiesen, dass vom Sachverständigen keine Funktionsprüfungen der technischen Einrichtungen (Heizung, Wasser-, Elektroversorgung etc.) vorgenommen wurden.<br>Untersuchungen auf pflanzliche und tierische Schädlinge, sowie über gesundheitsschädigende Baumaterialien, wurden nicht durchgeführt. |

### 3.1.2.        Ausstattung

|                                              |                            |
|----------------------------------------------|----------------------------|
| <b>Sonstige Anlagen / besondere Bauteile</b> | Eingangsüberdachung        |
| <b>Eingangstür</b>                           | Holz mit Glaseinsatz       |
| <b>Umfassungswände</b>                       | Hohlblockstein             |
| <b>Erdgeschossdecke</b>                      | Holzbalken                 |
| <b>Obergeschossdecken</b>                    | Holzbalkendecke            |
| <b>Geschosstreppen</b>                       | Holz mit Kunststoffbelag   |
| <b>Geschosstreppengeländer</b>               | Holz mit Handlauf aus Holz |
| <b>Heizung</b>                               | Einzelöfen                 |
| <b>Warmwasserversorgung</b>                  | dezentral, elektrisch      |

### 3.1.3.        Keller

|                                        |                                                     |
|----------------------------------------|-----------------------------------------------------|
| <b>Unterkellerungsart / Fundamente</b> | voll unterkellert                                   |
| <b>Kellertüren</b>                     | Holz                                                |
| <b>Kellerwände</b>                     | Putz                                                |
| <b>Kellergeschossdecke</b>             | Stahlträgerdecke aus Beton<br>Deckenhöhe ca. 1,80 m |
| <b>Kellerfußboden</b>                  | Estrich                                             |
| <b>Kellerinnentreppe</b>               | Beton                                               |
| <b>Kellerinnentreppengeländer</b>      | mit Handlauf aus Metall                             |

### 3.1.4.        Dach / Dachgeschoss

|                                   |                        |
|-----------------------------------|------------------------|
| <b>Dachgeschossausbau</b>         | ausgebaut              |
| <b>Dachraumausbau</b>             | nicht ausgebaut        |
| <b>Treppe zum Dachraum</b>        | Deckenluke ohne Leiter |
| <b>Dachform</b>                   | Walmdach               |
| <b>Dachkonstruktion</b>           | Holzdach               |
| <b>Dacheindeckung</b>             | Dachziegel             |
| <b>Dachrinnen / Fallrohre aus</b> | Metall                 |
| <b>Dachdämmung</b>                | nicht zeitgemäß        |

### **3.1.5.      Außenverkleidung**

|                                   |                   |
|-----------------------------------|-------------------|
| <b>Außenverkleidung</b>           | Putz              |
| <b>Außenverkleidung (Details)</b> | ohne Dämmung      |
| <b>Sockel</b>                     | Ziegelverblendung |

### **3.1.6.      Nebengebäude / Außenanlagen**

|                     |                                                                                                                                         |
|---------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Außenanlagen</b> | Zufahrt Betonverbundsteinpflaster<br>Hoffläche Betonverbundsteinpflaster mit Überdachung<br>Carport<br>Garten mit Grasfläche und Hecken |
|---------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

### **3.1.7.      Energetische Qualität**

|                       |                 |
|-----------------------|-----------------|
| <b>Energieausweis</b> | liegt nicht vor |
|-----------------------|-----------------|

### **3.1.8.        Mieteinheiten**

#### **3.1.8.1.        Einheit: Einfamilienhaus**

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

|                                              |                                                                                                      |
|----------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Fläche</b>                                | ca. 137 m <sup>2</sup>                                                                               |
| <b>Sonstige Anlagen / besondere Bauteile</b> | Eingangsüberdachung                                                                                  |
| <b>Raumnutzung / Grundriss</b>               | teilweise individuell                                                                                |
| <b>Fenster</b>                               | Kunststoff                                                                                           |
| <b>Verglasung</b>                            | Isolierverglasung                                                                                    |
| <b>Rollläden</b>                             | Kunststoff<br>mit Elektroantrieb                                                                     |
| <b>Eingangstür</b>                           | Holz mit Glaseinsatz                                                                                 |
| <b>Innentüren</b>                            | im EG fehlen die Türblätter<br>im OG Holzkassetentüren<br>im DG Holzfurniertüren in Metallzargen     |
| <b>Wände</b>                                 | Putz<br>Raufaser                                                                                     |
| <b>Decken</b>                                | Putz<br>Raufaser                                                                                     |
| <b>Elektroinstallation</b>                   | durchschnittliche Ausstattung, unfertige Installation                                                |
| <b>Heizung</b>                               | Einzelöfen                                                                                           |
| <b>Warmwasserversorgung</b>                  | dezentral, elektrisch                                                                                |
| <b>Modernisierungsumfang</b>                 | teilweise modernisiert                                                                               |
| <b>Belichtung und Belüftung</b>              | befriedigend                                                                                         |
| <b>Bauschäden und Baumängel</b>              | mangelnde Wärmedämmung<br>deutliche Gebrauchsspuren<br>aufsteigende Feuchtigkeit in den Kellerwänden |
| <b>Mieter / Mietvertrag</b>                  | vom einer Eigentümerin bewohnt                                                                       |

### 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 um 1950

Gebäudealter zum Wertermittlungstichtag 74 Jahre

| Modernisierungselemente                                           | Max. mögliche Punktzahl | Punkte |
|-------------------------------------------------------------------|-------------------------|--------|
| Dacherneuerung inklusive Verbesserung der Wärmedämmung            | 4                       | 2      |
| 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                       | 1      |
| Summe                                                             | 20                      | 3      |

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 16 Jahren ermittelt.

Fiktives Baujahr 1970

#### 4.      **Verkehrswertermittlung**

Verkehrswertermittlung (im Sinne des § 194 Baugesetzbuch) für das bebaute Grundstück

**64390Erzhausen**  
**Bahnstraße 34**

|                                   |                    |
|-----------------------------------|--------------------|
| <b>Gemarkung</b>                  | Erzhausen          |
| <b>Flur</b>                       | 1                  |
| <b>Flurstück</b>                  | 666                |
| <b>Größe</b>                      | 383 m <sup>2</sup> |
| <b>Grundstücksgröße insgesamt</b> | 383 m <sup>2</sup> |
| <b>Wertermittlungsstichtag</b>    | 17.09.2024         |

## 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 (=stichtag-bezogener 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.

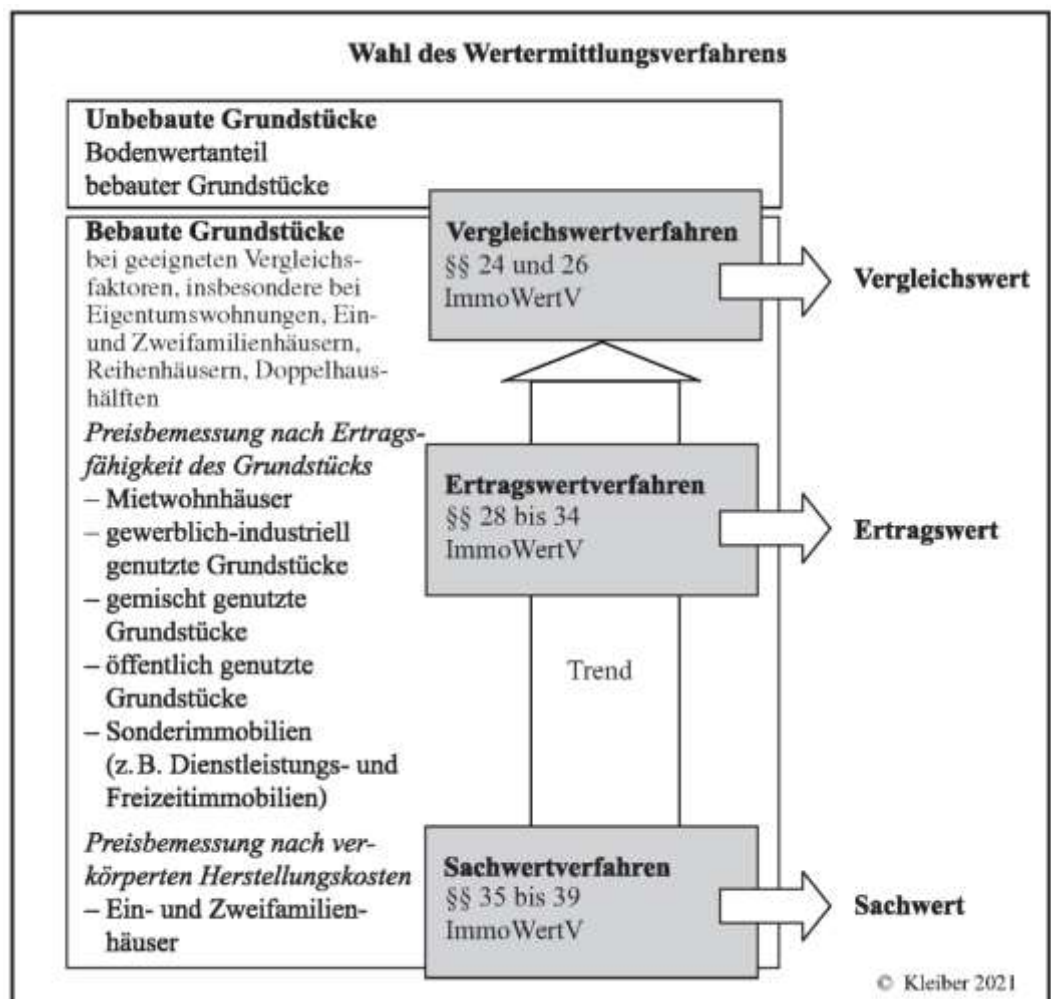
Die vorliegende Marktwertermittlung erfolgte unter Berücksichtigung der Grundstücksmarktlage zum Zeitpunkt der Wertermittlung und gibt in etwa den Wert wieder, der unter der Prämisse von Angebot und Nachfrage im freien Grundstücksmarkt erzielbar erscheint.

## 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.





#### 4.2.2. 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 Wertermittlungstichtag nach § 34 abzutun.

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:

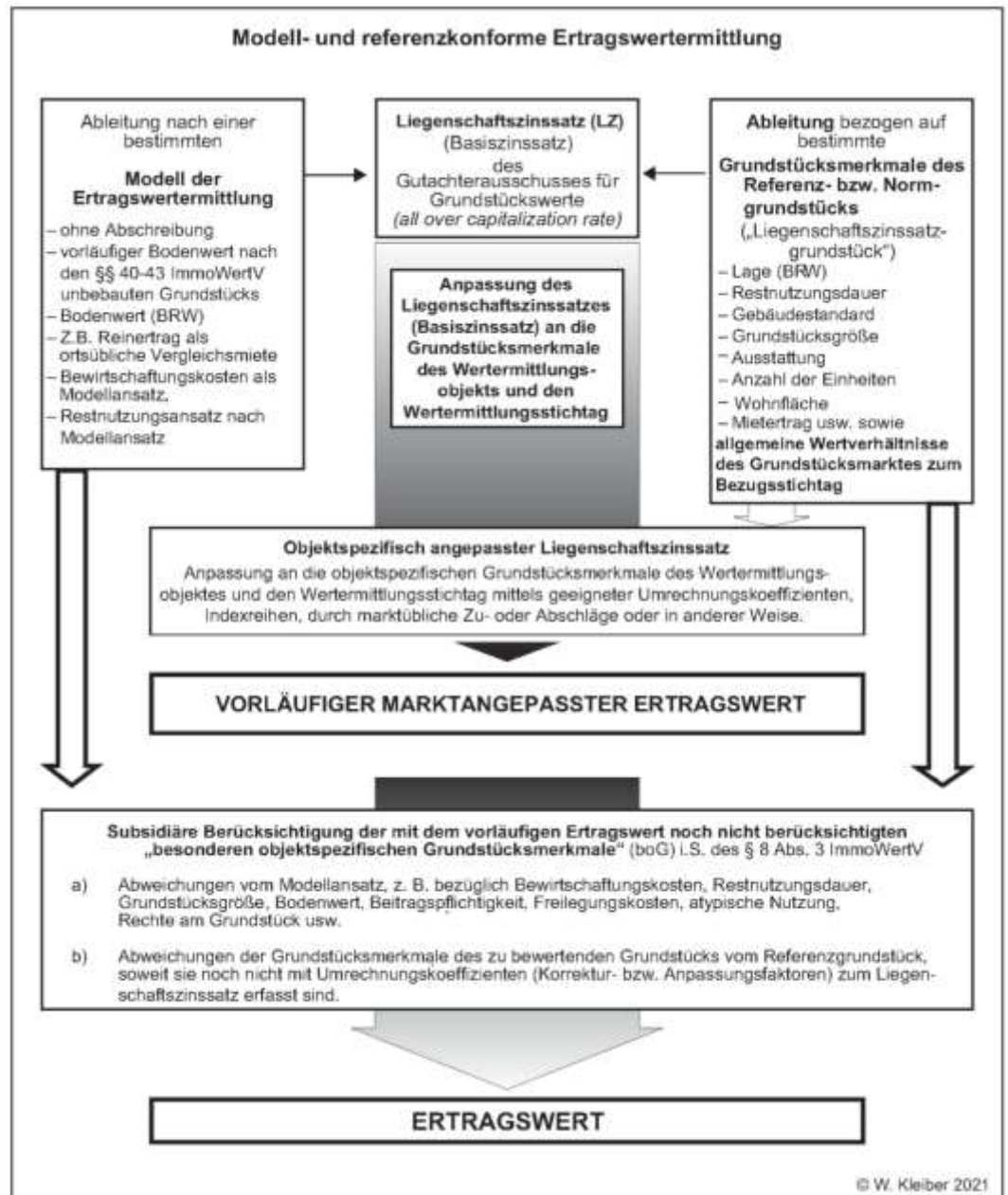
$$EW = (RE - BW \times LZ) \times KF + BW$$

$$\text{wobei } KF = \frac{q^n - 1}{q^n \times (q - 1)}$$

$$q = 1 + LZ$$

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

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



#### 4.2.2.1.            Einflussfaktoren

Rohrertrag  
(§ 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:

|                         |               |
|-------------------------|---------------|
| Stellplätze - Wohnen    | 45,00 €/Jahr  |
| Wohnen - älter 32 Jahre | 344,00 €/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 m<sup>2</sup>-Mietfläche der Vorzug zu geben.

In dieser Wertermittlung wurden folgende Kosten zu Grunde gelegt:

|                         |                         |
|-------------------------|-------------------------|
| Stellplätze - Wohnen    | 102,00 €/m <sup>2</sup> |
| Wohnen - älter 32 Jahre | 13,50 €/m <sup>2</sup>  |

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 - älter 32 Jahre | 2,00 % |

### Objektspezifisch angepasster Liegen- schaftszinssatz (§ 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 Bahnstraße 34:  
Liegenschaftszinssatz: 0,70 %

## 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 Restnutzungs-dauer 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 Bahnstraße 34: 70 Jahre

Der Sachverständige hat folgende wirtschaftliche Restnutzungsdauer berechnet:

für Bahnstraße 34: 16 Jahre

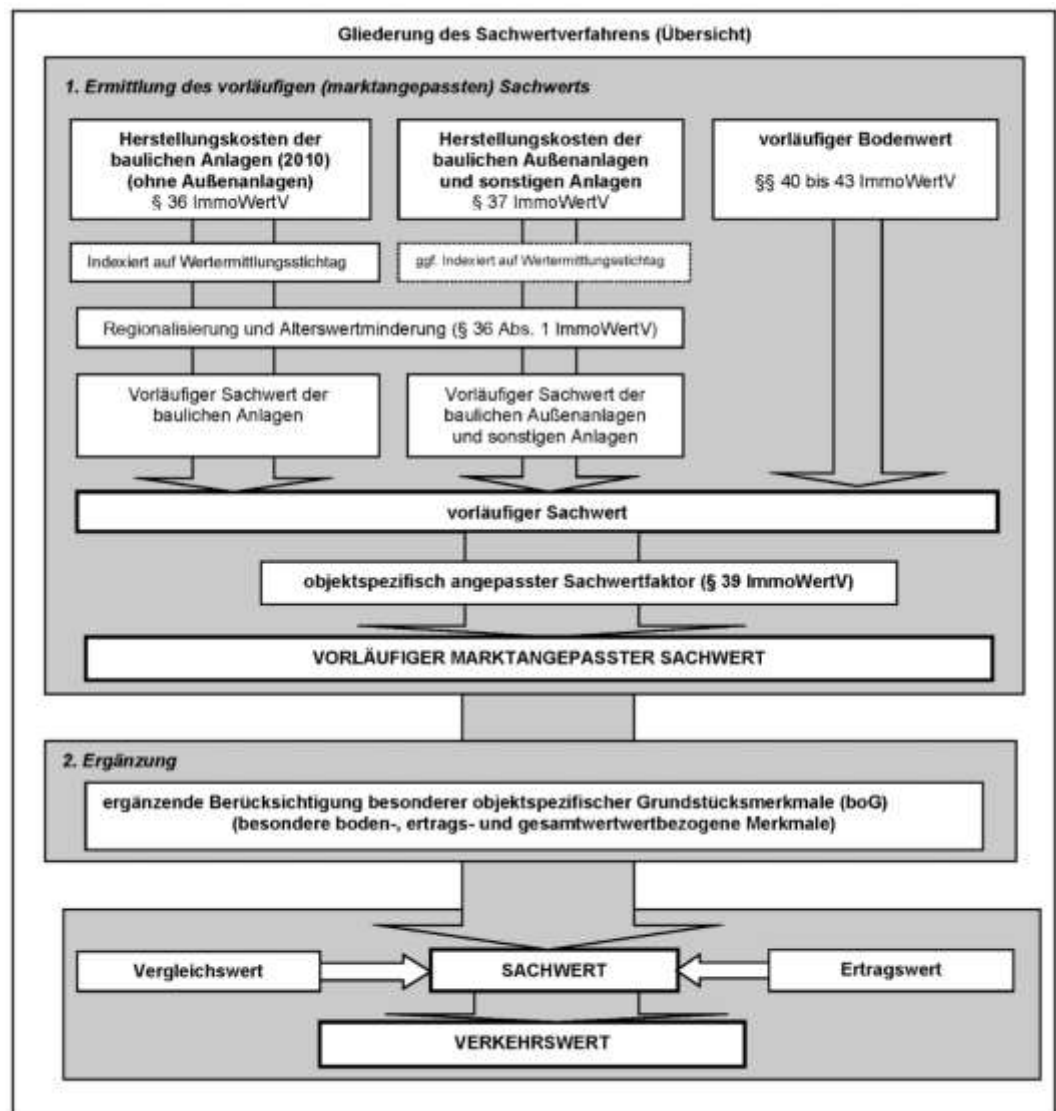
Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale  
(§ 8 Abs. 3 ImmoWertV)

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 Wertermittlungstichtag 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 Wertermittlungstichtag ist der für den Wertermittlungstichtag 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).

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

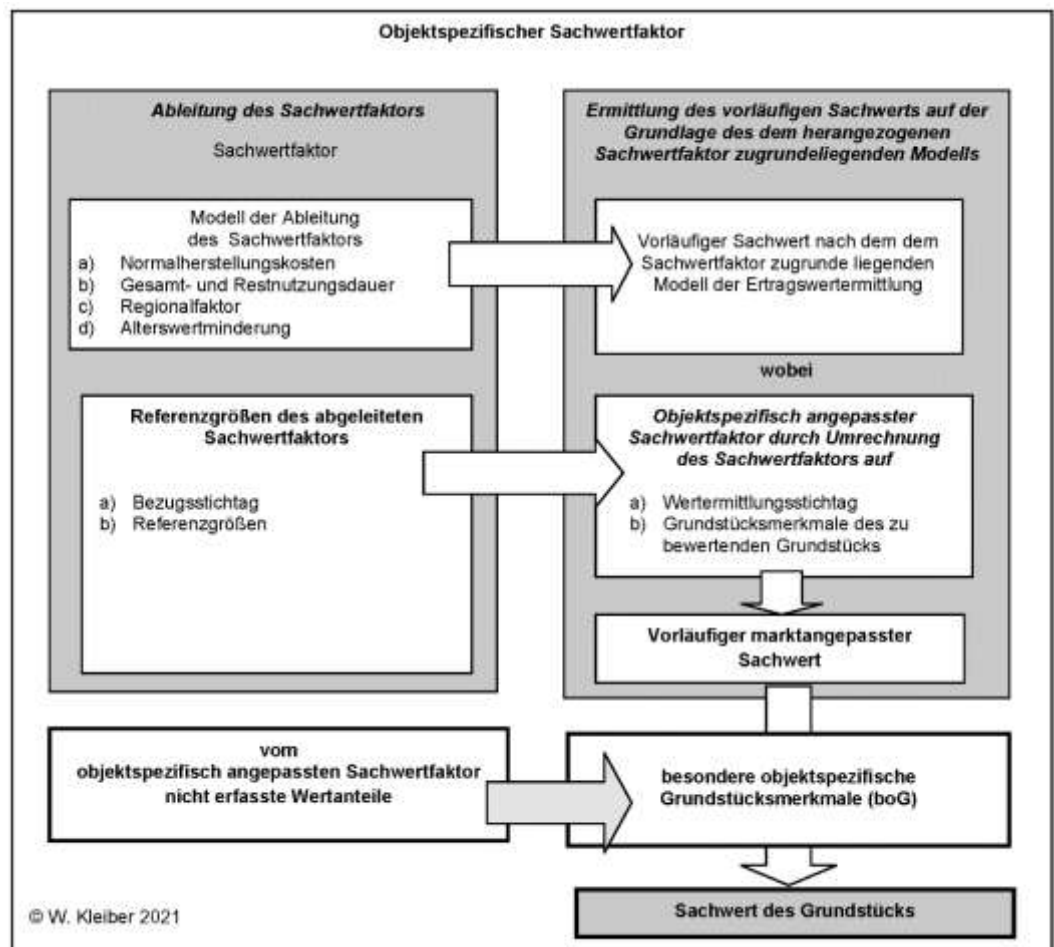
#### Baumängel und Bauschäden (§ 8 Abs. 3 ImmoWertV)

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.

Alle Sachwertfaktoren sind darüber hinaus zeitabhängige Größen.



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

|                                        |                                                                                                                                                             |
|----------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Richtwert</b>                       | in der Lage des Bewertungsobjektes                                                                                                                          |
| <b>Stichtag / Wert</b>                 | 01.01.2024 = 650,00 € / m <sup>2</sup>                                                                                                                      |
| <b>Eigenschaften der Richtwertzone</b> | Grundstücke in der Richtwertzone weisen im Durchschnitt die folgenden Eigenschaften auf:<br><br>Bauliche Nutzung: Mischgebiet<br>Erschließungsbeitrag: frei |

##### 4.3.2.2.        Ermittlung des Bodenwertes

|                                                                               |                                                                                                                                                                                                                                                                         |                    |
|-------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------|
| <b>Allgemeines</b>                                                            | Unter Berücksichtigung der Bodenpreisentwicklung bis zum Wertermittlungsstichtag und des Verhältnisses der Maße der baulichen Nutzung zwischen Richtwertgrundstück und Bewertungsobjekt, wird der Bodenwert zum Wertermittlungsstichtag 17.09.2024 wie folgt ermittelt: |                    |
| <b>erschließungsbeitragsfreies Bauland</b>                                    | 383 m <sup>2</sup> * 630,50 €/m <sup>2</sup> = 241.481,50 €<br>(siehe differenzierte Nebenrechnung)                                                                                                                                                                     |                    |
| <b>Davon sind Zonen dem bebauten Grundstücksteil zuzuordnen</b>               |                                                                                                                                                                                                                                                                         |                    |
| <b>erschließungsbeitragsfreies Bauland</b>                                    | 383 m <sup>2</sup>                                                                                                                                                                                                                                                      |                    |
| <b>Gesamtwert der nicht selbstständigen Flächen</b>                           |                                                                                                                                                                                                                                                                         | 241.481,50 €       |
| <b>Grundstücksgröße</b>                                                       |                                                                                                                                                                                                                                                                         | 383 m <sup>2</sup> |
| <b>Bodenwert ohne objektspezifische Grundstücksmerkmale</b>                   |                                                                                                                                                                                                                                                                         | 241.481,50 €       |
| <b>objektspezifische Grundstücksmerkmale (allgemein)</b>                      |                                                                                                                                                                                                                                                                         | 0,00 €             |
| <b>objektspezifische Grundstücksmerkmale (selbstständig nutzbare Flächen)</b> |                                                                                                                                                                                                                                                                         | 0,00 €             |
| <b>Bodenwert mit objektspezifischen Grundstücksmerkmalen</b>                  |                                                                                                                                                                                                                                                                         | 241.481,50 €       |

#### 4.3.2.3.      Nebenrechnungen der Bodenwertermittlung

##### 4.3.2.3.1.      Bodenrichtwert / Differenzen zum Bewertungsgrundstück

###### Abweichung Ab- / Zuschläge

|                                |           |                               |
|--------------------------------|-----------|-------------------------------|
| der Grundstückslage            | -3,00 % = | -19,50 €/m <sup>2</sup>       |
|                                |           |                               |
| <b>Summe der Abweichungen:</b> | <b>=</b>  | <b>-19,50 €/m<sup>2</sup></b> |

**Quadratmeterpreis nach der Berücksichtigung der Abweichungen**      630,50 €

### 4.3.3. Ertragswertermittlung

#### Berechnung des Ertragswertes

#### Nettokaltmiete (markttüblich)

| Mieteinheit     | Nutz- bzw. Wohnfläche |                  | Nettokaltmiete |               |
|-----------------|-----------------------|------------------|----------------|---------------|
|                 | m <sup>2</sup>        | €/m <sup>2</sup> | Monatlich<br>€ | Jährlich<br>€ |
| Einfamilienhaus | 137,00                | 9,50             | 1.301,50       | 15.618,00     |
| Carport         | -                     | -                | 30,00          | 360,00        |

**Jährliche Nettokaltmiete** 15.978,00 €

#### 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                                                                                                                                                                                       | 389,00 €              |              |
| Instandhaltungsaufwendungen                                                                                                                                                                             | 1.951,50 €            |              |
| Mietausfallrisiko                                                                                                                                                                                       | 319,56 €              |              |
| <b>Summe BWK<sup>1</sup></b>                                                                                                                                                                            | - 2.660,06 €          |              |
| <b>Jährlicher Reinertrag</b>                                                                                                                                                                            |                       | 13.317,94 €  |
| <b>Reinertragsanteil des Bodens</b><br>(Verzinsungsbetrag nur des Bodenwertanteils <sup>2</sup> , der den Erträgen zuzuordnen ist / ohne Belastungen)<br><b>Liegenschaftszinssatz * Bodenwertanteil</b> | 0,70 % * 241.481,50 € | - 1.690,37 € |
| <b>Ertrag der nutzbaren baulichen Anlagen</b>                                                                                                                                                           |                       | 11.627,57 €  |
| <b>Wirtschaftliche Restnutzungsdauer des Gebäudes<sup>3</sup></b>                                                                                                                                       | 16 Jahre (ermittelt)  |              |
| <b>Barwertfaktor</b><br>bei 16 Jahren Restnutzungsdauer und 0,70 % Liegenschaftszinssatz                                                                                                                |                       | * 15,087     |
| <b>Ertragswert der nutzbaren baulichen Anlagen</b>                                                                                                                                                      |                       | 175.425,15 € |

<sup>1</sup> Siehe Nebenrechnung auf Seite 36

<sup>2</sup> Bodenwertanteil, Belastungen nicht berücksichtigt

|                                                    |                |
|----------------------------------------------------|----------------|
| <b>Nicht selbstständiger Bodenwert-<br/>anteil</b> | + 241.481,50 € |
|----------------------------------------------------|----------------|

|                                                                    |              |
|--------------------------------------------------------------------|--------------|
| <b>Vorläufiger Ertragswert des be-<br/>bauten Grundstücksteils</b> | 416.906,65 € |
|--------------------------------------------------------------------|--------------|

|                                                                                                               |        |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------|
| <b>Objektspezifische Grundstücksmerkmale<br/>der Bodenwertermittlung (selbstständig<br/>nutzbare Flächen)</b> | 0,00 € |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------|

|                                                                                      |        |
|--------------------------------------------------------------------------------------|--------|
| <b>Objektspezifische Grundstücksmerkmale<br/>der Bodenwertermittlung (allgemein)</b> | 0,00 € |
|--------------------------------------------------------------------------------------|--------|

#### **4.3.3.1.        Objektspezifische Grundstücksmerkmale der Ertragswertermittlung**

|                                  |              |
|----------------------------------|--------------|
| <b>Reparaturstau<sup>5</sup></b> | -45.550,00 € |
|----------------------------------|--------------|

|                                                                                    |              |
|------------------------------------------------------------------------------------|--------------|
| <b>Summe objektspezifische Grundstücks-<br/>merkmale der Ertragswertermittlung</b> | -45.550,00 € |
|------------------------------------------------------------------------------------|--------------|

|                              |                               |
|------------------------------|-------------------------------|
| <b>Ertragswert insgesamt</b> | 371.356,65 €<br>rd. 371.000 € |
|------------------------------|-------------------------------|

---

5 Siehe Nebenrechnung auf Seite 36

6 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 Gebäudewerts: Wohnhaus

|                                                                                                               |                                                                                                                                                                                                                                                       |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Bruttogrundfläche (BGF) in m²</b>                                                                          | ca. 292                                                                                                                                                                                                                                               |
| <b>Fiktives Baujahr des Gebäudes</b>                                                                          | 1970                                                                                                                                                                                                                                                  |
| <b>Quelle</b>                                                                                                 | Typbeschreibung aus den „Normalherstellungskosten“ des Bundesministeriums für Raumordnung, Bauwesen und Städtebau, hier: freistehende Einfamilienhäuser, Typ 1.11<br>Kellergeschoss, Erdgeschoss, Obergeschoss, vollausgebautes Dachgeschoss          |
| <b>Normalherstellungskosten<sup>7</sup> im Basisjahr 2010 (einschließlich Baunebenkosten in Höhe von 17%)</b> | 696,35 € / m² BGF                                                                                                                                                                                                                                     |
| <b>Korrektur aufgrund der Bauweise</b>                                                                        | Die dem Gebäudetypenblatt freistehende Einfamilienhäuser, Typ 1.11 entnommenen 696,35 €/m² werden auf die Eigenschaften des Wertermittlungsobjekts unter Einbeziehung der Baunebenkosten auf der Grundlage von Korrekturfaktoren wie folgt ermittelt. |
| <b>manueller Korrekturfaktor A</b>                                                                            | Korrekturfaktor 1,00                                                                                                                                                                                                                                  |
| <b>manueller Korrekturfaktor B</b>                                                                            | Korrekturfaktor 1,00                                                                                                                                                                                                                                  |
| <b>Korrekturfaktor für Drepel</b>                                                                             | Korrekturfaktor 0,95                                                                                                                                                                                                                                  |
| <b>Korrektur</b>                                                                                              | $696,35 \text{ €/m}^2 \text{ BGF} \cdot 1,00 \cdot 1,00 \cdot 0,95 = 661,53 \text{ €/m}^2 \text{ BGF}$                                                                                                                                                |
| <b>Korrektur aufgrund der Region</b>                                                                          | Die Regionalisierung der so ermittelten Normalherstellungskosten ergibt auf der Grundlage von regionalen Korrekturfaktoren                                                                                                                            |
| <b>für die Ortsgröße (hier: 8.000)</b>                                                                        | Korrekturfaktor 1,00                                                                                                                                                                                                                                  |
| <b>für das-Bundesland (hier: Hessen)</b>                                                                      | Korrekturfaktor 1,00                                                                                                                                                                                                                                  |
| <b>Korrektur</b>                                                                                              | $661,53 \text{ €/m}^2 \text{ BGF} \cdot 1,00 \cdot 1,00 = 661,53 \text{ €/m}^2 \text{ BGF}$                                                                                                                                                           |
| <b>Normalherstellungskosten im Basisjahr 2010 (einschließlich Baunebenkosten in Höhe von 17%)</b>             | 661,53 €/m² BGF                                                                                                                                                                                                                                       |

<sup>7</sup> Siehe Nebenrechnung auf Seite 39

|                                                                                                            |                                                                                        |                |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------|----------------|
| <b>Wertermittlungsstichtag</b>                                                                             | 17.09.2024                                                                             |                |
| <b>Baupreisindex am Wertermittlungsstichtag (im Basisjahr = 100)</b>                                       | 184,04                                                                                 |                |
| <b>Normalherstellungskosten (einschließlich Baunebenkosten in Höhe von 17%) am Wertermittlungsstichtag</b> | $661,53 \text{ €/m}^2 \text{ BGF} * 184,04 / 100 = 1.217,48 \text{ €/m}^2 \text{ BGF}$ |                |
| <b>Herstellungswert des Gebäudes (einschließlich Baunebenkosten in Höhe von 17%)</b>                       | 355.504,16 €                                                                           |                |
| <b>Herstellungskosten des Gebäudes am Wertermittlungsstichtag BGF* Normalherstellungskosten</b>            | $292 \text{ m}^2 \text{ BGF} * 1.217,48 \text{ €/m}^2 \text{ BGF} =$                   | 355.504,16 €   |
| <b>Gesamtnutzungsdauer</b>                                                                                 | 70 Jahre                                                                               |                |
| <b>Restnutzungsdauer<sup>8</sup></b>                                                                       | 16 Jahre                                                                               |                |
| <b>Wertminderung wegen Alters (Linear) 77,14 % der Herstellungskosten (inkl. Baunebenkosten)</b>           |                                                                                        | - 274.235,91 € |
| <b>Gebäudezeitwert</b>                                                                                     |                                                                                        | 81.268,25 €    |

#### 4.3.4.1.1. Objektspezifische Grundstücksmerkmale

|                                                                                     |              |              |
|-------------------------------------------------------------------------------------|--------------|--------------|
| <b>Sonstige Anlagen<sup>9</sup></b>                                                 | 7.000,00 €   |              |
| <b>Faktoren der objektspezifischen Marktanpassung</b>                               |              |              |
| <b>Bauschäden / -mängel<sup>10</sup></b>                                            | -45.550,00 € |              |
| <b>Summe der objektspezifischen Grundstücksmerkmale (der Gebäudewertermittlung)</b> |              | -38.550,00 € |
| <b>Vorläufiger Gebäudesachwert inkl. der objektspezifischen Grundstücksmerkmale</b> |              | 42.718,25 €  |

<sup>8</sup> Siehe Nebenrechnung auf Seite 13

<sup>9</sup> Siehe Nebenrechnung auf Seite 39

<sup>10</sup> Siehe Nebenrechnung auf Seite 39

#### 4.3.4.1.2. Nebenrechnungen der Gebäudewertermittlung

##### 4.3.4.1.2.1. Nebenrechnung NHK 2010 zu Wohnhaus

| Kostenkennwerte (in €/m <sup>2</sup> BGF) für<br>Gebäudetyp freistehende Einfamilienhäuser,<br>Typ 1.11 | Standardstufe |     |     |       |       |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------|-----|-----|-------|-------|
|                                                                                                         | 1             | 2   | 3   | 4     | 5     |
|                                                                                                         | 655           | 725 | 835 | 1.005 | 1.260 |

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

(alle Angaben in %)

| Bauteil                         | Rechnung                                                                           | Ergebnis                    |
|---------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------|
| Außenwände                      | 23 % * 100 % * 655 €/m <sup>2</sup> BGF                                            | 150,65 €/m <sup>2</sup> BGF |
| Dach                            | 15 % * 50 % * 655 €/m <sup>2</sup> BGF +<br>15 % * 50 % * 725 €/m <sup>2</sup> BGF | 103,50 €/m <sup>2</sup> BGF |
| Fenster und Außentüren          | 11 % * 100 % * 725 €/m <sup>2</sup> BGF                                            | 79,75 €/m <sup>2</sup> BGF  |
| Innenwände und -türen           | 11 % * 100 % * 725 €/m <sup>2</sup> BGF                                            | 79,75 €/m <sup>2</sup> BGF  |
| Deckenkonstruktion und Treppen  | 11 % * 50 % * 655 €/m <sup>2</sup> BGF +<br>11 % * 50 % * 725 €/m <sup>2</sup> BGF | 75,90 €/m <sup>2</sup> BGF  |
| Fußböden                        | 5 % * 100 % * 725 €/m <sup>2</sup> BGF                                             | 36,25 €/m <sup>2</sup> BGF  |
| Sanitäreinrichtungen            | 9 % * 50 % * 725 €/m <sup>2</sup> BGF +<br>9 % * 50 % * 835 €/m <sup>2</sup> BGF   | 70,20 €/m <sup>2</sup> BGF  |
| Heizung                         | 9 % * 100 % * 655 €/m <sup>2</sup> BGF                                             | 58,95 €/m <sup>2</sup> BGF  |
| Sonstige technische Ausstattung | 6 % * 50 % * 655 €/m <sup>2</sup> BGF +<br>6 % * 50 % * 725 €/m <sup>2</sup> BGF   | 41,40 €/m <sup>2</sup> BGF  |

|                             |                                   |
|-----------------------------|-----------------------------------|
| <b>Summe</b>                | <b>696,35 €/m<sup>2</sup> BGF</b> |
| <b>Ausstattungsstandard</b> | <b>1,57</b>                       |

##### 4.3.4.1.2.2. Nebenrechnung sonstige Anlagen

| Bezeichnung         | Wert       |
|---------------------|------------|
| Eingangsüberdachung | 500,00 €   |
| Carport             | 2.000,00 € |
| Dachgaube           | 3.000,00 € |
| Überdachung         | 1.500,00 € |

**Summe**      7.000,00 €

##### 4.3.4.1.2.3. Nebenrechnung Bauschäden / -mängel<sup>11</sup> - Einzelaufstellung

| Bezeichnung                                                                | Wert        |  | Ant. Wert   |
|----------------------------------------------------------------------------|-------------|--|-------------|
| Kellerwände Feuchtigkeit                                                   | 20.000,00 € |  | 20.000,00 € |
| allgemeiner Unterhaltungsstau (137 m <sup>2</sup> x 150 €/m <sup>2</sup> ) | 20.550,00 € |  | 20.550,00 € |
| Dachdämmung                                                                | 5.000,00 €  |  | 5.000,00 €  |

**Summe**      -45.550,00 €

<sup>11</sup> Eine differenzierte Untersuchung durch einen Bauschadenssachverständigen wird empfohlen

#### 4.3.4.2.            Außenanlagen

|                                                                                                 |                                                                                                                                                                                                                                                |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Zusammenstellung der Herstellungskosten aller Gebäude</b>                                    | 355.504,16 €                                                                                                                                                                                                                                   |
| <b>Berechnung der Außenanlagen</b>                                                              | prozentual                                                                                                                                                                                                                                     |
| <b>Allgemeines</b>                                                                              | 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. |
| <b>5,00 % aus 355.504,16 €</b>                                                                  | 17.775,21 €                                                                                                                                                                                                                                    |
| <b>Herstellungskosten der Außenanlagen (inkl. Baunebenkosten)</b>                               | 17.775,21 €                                                                                                                                                                                                                                    |
| <b>Gesamtnutzungsdauer</b>                                                                      | 70 Jahre                                                                                                                                                                                                                                       |
| <b>Restnutzungsdauer (geschätzt)</b>                                                            | 16 Jahre                                                                                                                                                                                                                                       |
| <b>Wertminderung wegen Alters<br/>77,14 % der Herstellungskosten<br/>(inkl. Baunebenkosten)</b> | - 13.711,80 €                                                                                                                                                                                                                                  |
| <b>Wert der Außenanlagen insgesamt</b>                                                          | 4.063,41 €                                                                                                                                                                                                                                     |

#### 4.3.4.3.            Zusammenfassung der Sachwerte

|                                                                      |              |
|----------------------------------------------------------------------|--------------|
| <b>Summe der Gebäude ohne objekt-spezifische Grundstücksmerkmale</b> | 81.268,25 €  |
| <b>Wert der Außenanlagen</b>                                         | 4.063,41 €   |
| <b>Nicht selbstständiger Bodenwertanteil</b>                         | 241.481,50 € |
| <b>Vorläufiger Sachwert</b>                                          | 326.813,16 € |

#### 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 30 % 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.

|                                                                                                                                         |                    |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------|
| <b>Sachwert des bebauten Grundstücks insgesamt (<u>ohne</u> Berücksichtigung der besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale)</b> | 326.813,16 €       |
| <b>Allgemeiner Marktanpassungs-Zu- / Abschlag hier 30 %</b>                                                                             | 98.043,95 €        |
| <b>Marktangepasster Sachwert des bebauten Grundstücks insgesamt</b>                                                                     | <hr/> 424.857,11 € |
| <b>Objektspezifische Grundstücksmerkmale der Bodenwertermittlung (selbstständig nutzbare Flächen)</b>                                   | 0,00 €             |
| <b>Objektspezifische Grundstücksmerkmale der Bodenwertermittlung (allgemein)</b>                                                        | 0,00 €             |
| <b>Objektspezifische Grundstücksmerkmale der Sachwertermittlung</b>                                                                     | -38.550,00 €       |
| <b>Marktangepasster Sachwert des Grundstücks</b>                                                                                        | <hr/> 386.307,11 € |
| <b>Gerundeter Sachwert</b>                                                                                                              | rd. 386.000 €      |

## 5. Zubehör

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

Folgendes Zubehör wurde bei der Besichtigung vorgefunden:

|                                             |         |
|---------------------------------------------|---------|
| Satellitenempfangsantenne auf dem Dach      | 300 €   |
| handelsübliche Küchenausstattung, gebraucht | 2.000 € |

Der Wert des Zubehörs wird mit rd. 2.300 € geschätzt.

**Das Zubehör ist im Verkehrswert nicht berücksichtigt und gesondert zu würdigen.**

## 6. Wertbeeinflussende Belastungen

Es bestehen keine wertbeeinflussenden Belastungen.

## 7. Verkehrswert

Objekte mit der Nutzbarkeit des Bewertungsobjekts werden am Wertermittlungstichtag üblicherweise zu Kaufpreisen gehandelt,

die in der Nähe des Sachwerts liegen.

Der Sachwert wurde mit rd. 386.000 € ermittelt.

Der Ertragswert wurde mit rd. 371.000 € ermittelt.

Der Verkehrswert (im Sinne des § 194 Baugesetzbuch) für das bebaute Grundstück in

**64390 Erzhausen**  
**Bahnstraße 34**

|                  |           |
|------------------|-----------|
| <b>Gemarkung</b> | Erzhausen |
| <b>Flur</b>      | 1         |
| <b>Flurstück</b> | 666       |

wurde zum Wertermittlungstichtag 17.09.2024 mit

**386.000 €**

in Worten: Dreihundertsechszigtausend EURO geschätzt.

Zubehör ist im Verkehrswert nicht berücksichtigt. Wertbeeinflussende Belastungen bestehen nicht.

Das Wertermittlungsobjekt wurde von mir besichtigt.

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, 20.01.2025

Urberschutz, 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.

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 Süd-Westen

Ansicht von Süden, Straßenseite





Ansicht von Süd-Osten

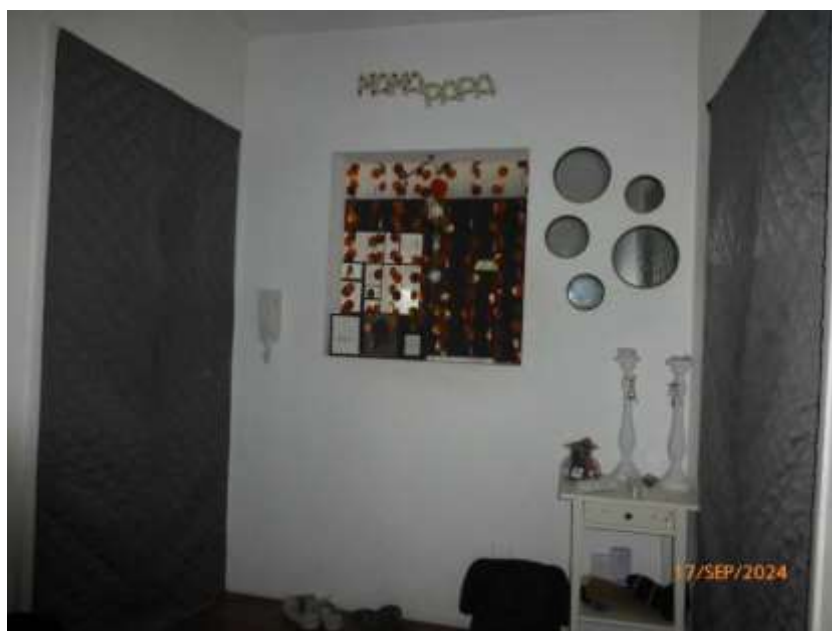
Ansicht von Norden





Hauseingang

Innenansicht Erdgeschoss, Treppenhaus





Innenansicht Erdgeschoss

Innenansicht Erdgeschoss





Innenansicht Erdgeschoss

Innenansicht Erdgeschoss





Innenansicht Erdgeschoss, Treppenhaus

Innenansicht Obergeschoss





Innenansicht Obergeschoss

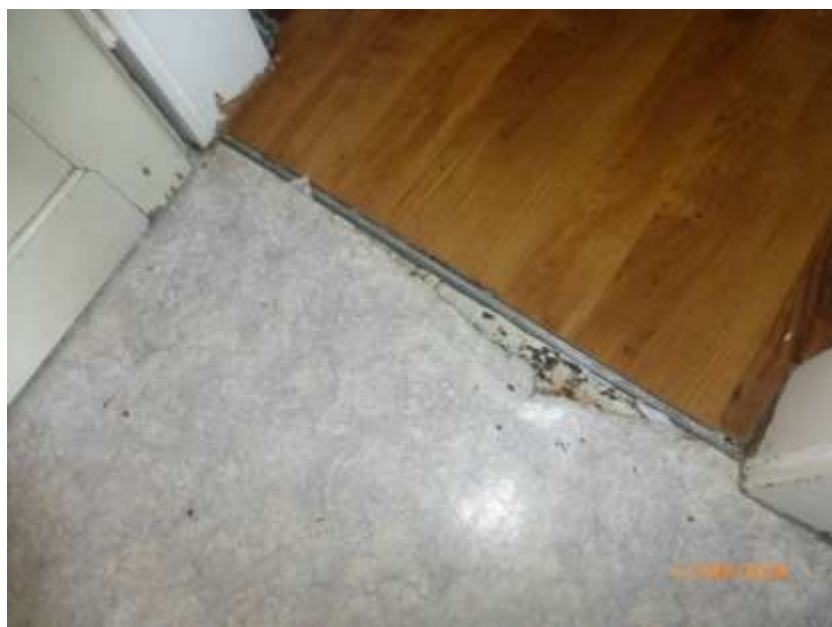
Innenansicht Obergeschoss





Innenansicht Obergeschoss

Innenansicht Obergeschoss





Innenansicht Obergeschoss

Innenansicht Obergeschoss





Innenansicht Obergeschoss

Innenansicht Dachgeschoss





Innenansicht Dachgeschoss

Innenansicht Dachgeschoss





Innenansicht Dachgeschoss

Innenansicht Dachgeschoss





Innenansicht Dachraum

Innenansicht Treppenhaus / WC





Elektroinstallation

Kellertreppe





Innenansicht Keller

Innenansicht Keller





Innenansicht Keller

Innenansicht Keller





Innenansicht Keller

Innenansicht Keller





Innenansicht Keller

Innenansicht Keller





Terrasse mit Überdachung

Terrasse mit Überdachung





Garten

Carport





Zufahrt

Zufahrt



## 9.2.      Übersichtskarte



© Hessische Verwaltung für Bodenmanagement und Geoinformation 2025 [www.hvbg.hessen.de](http://www.hvbg.hessen.de)

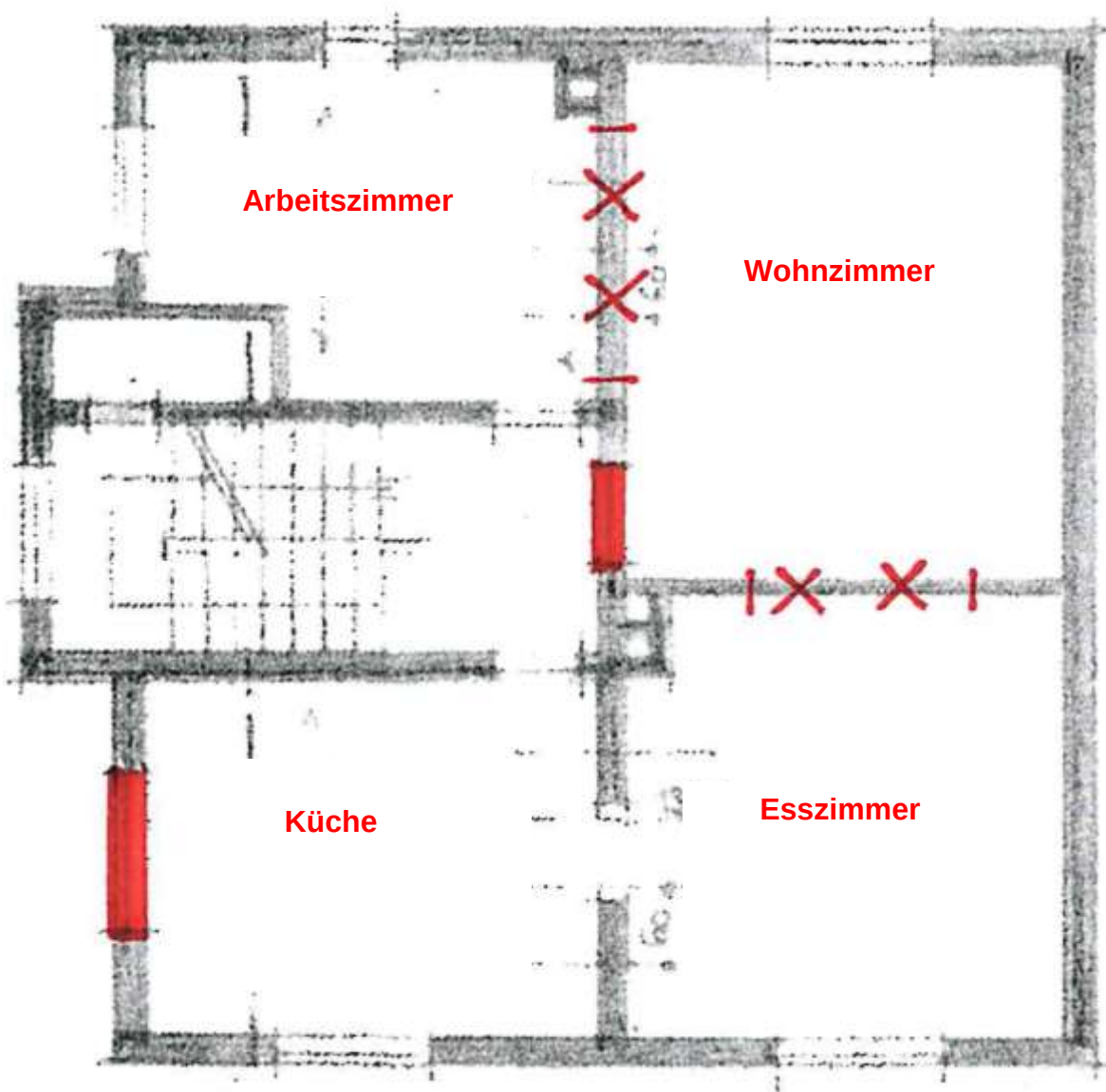


© Hessische Verwaltung für Bodenmanagement und Geoinformation 2025 [www.hvbg.hessen.de](http://www.hvbg.hessen.de)

### 9.3.    Geschosspläne

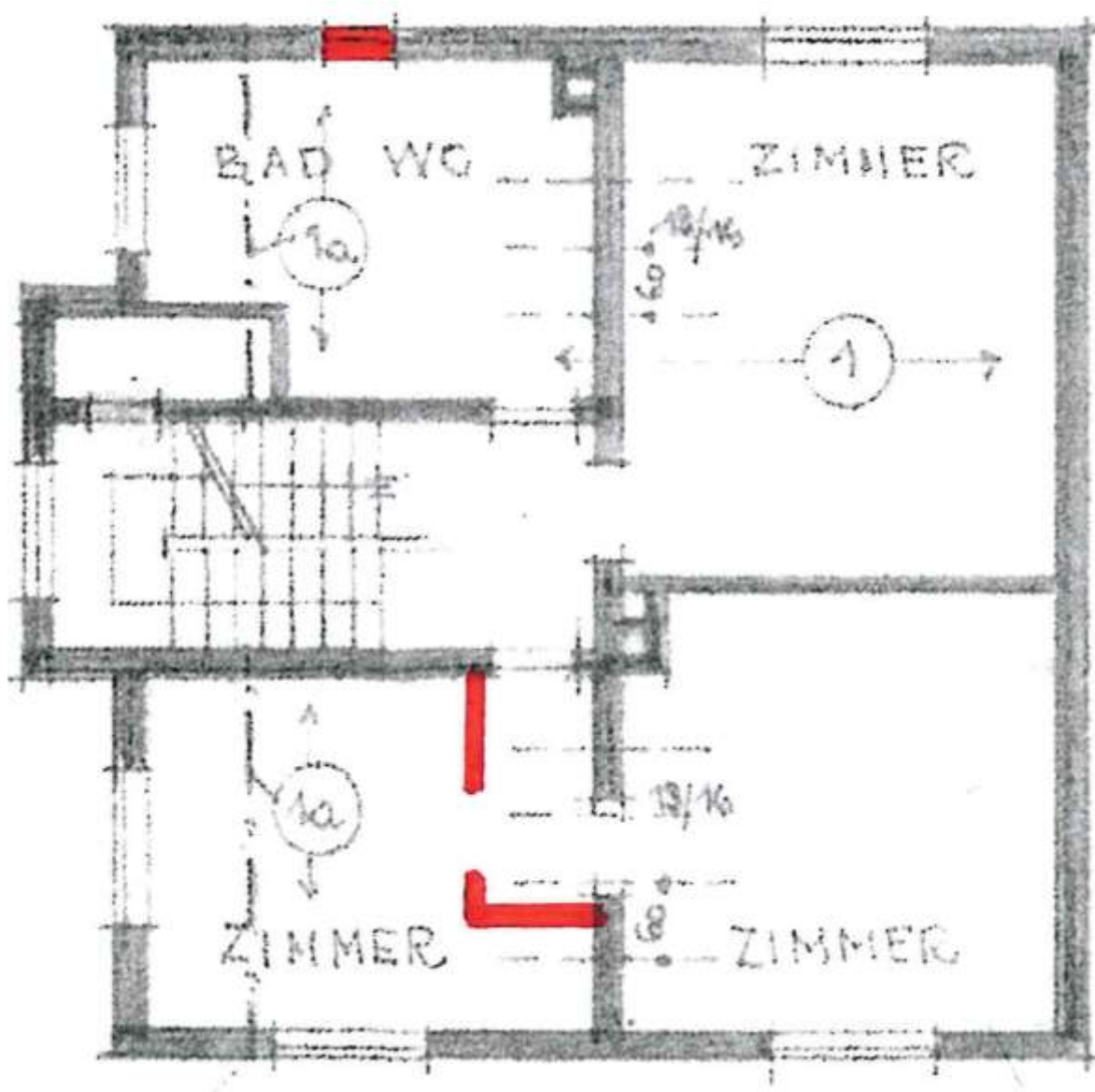
#### Erdgeschoss

unmaßstäblich



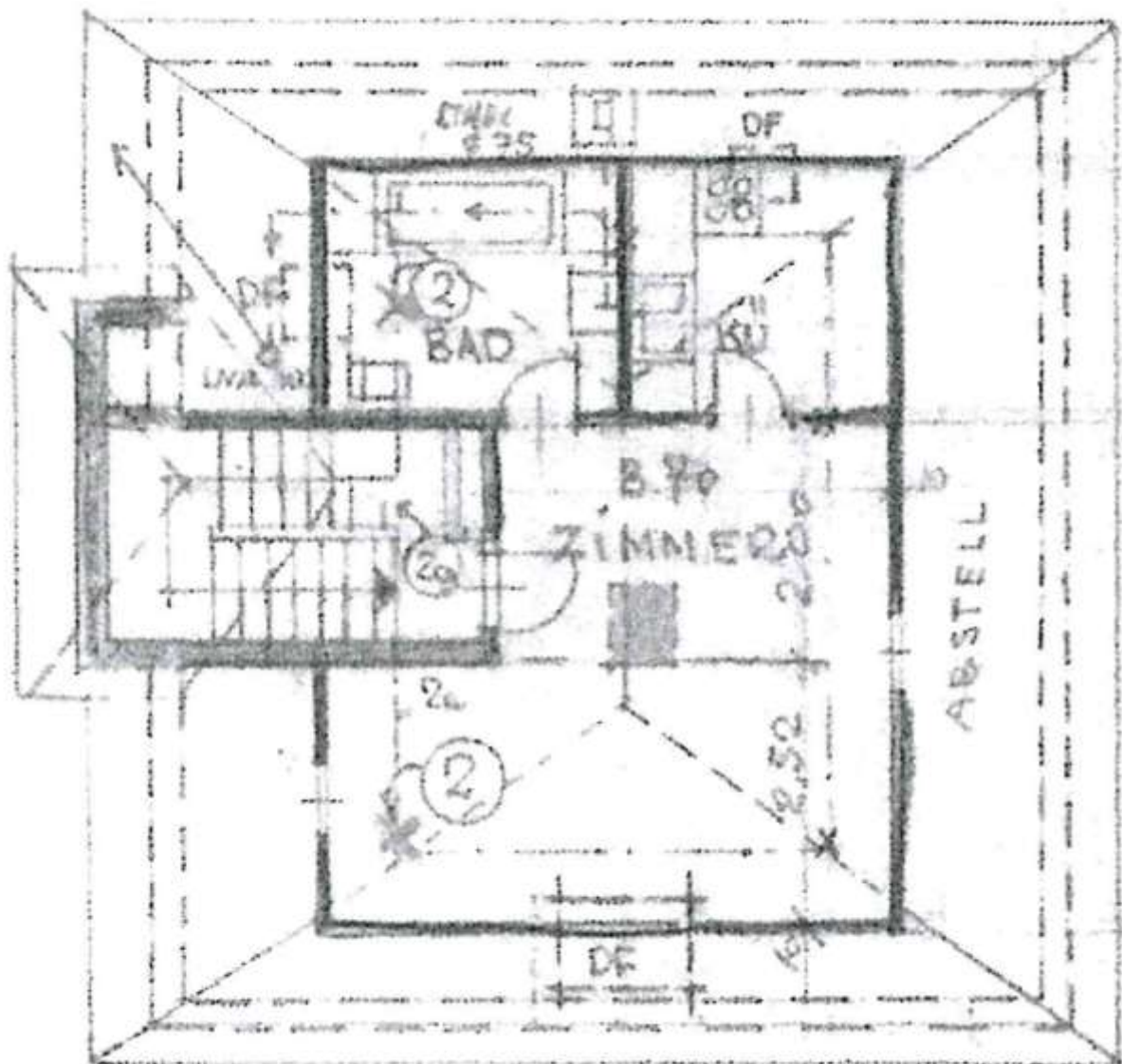
## 1. Obergeschoss

unmaßstäblich



## Dachgeschoss

unmaßstäblich



#### 9.4.      Auszug aus dem Altlastenverzeichnis

Regierungspräsidium Darmstadt

vorgelegt  
07. MAI 2024



Regierungspräsidium Darmstadt, 64278 Darmstadt

Amtsgericht Darmstadt

Postfach 110951

64224 Darmstadt

Abteilung Umwelt Darmstadt

Unser Zeichen:      IV/Da 41.5 -089/-14.03-  
Erzhausen, Bahnstraße 34

Ihr Zeichen:      61 K 45/23

Ihre Nachricht vom:      22. April 2024

Ihr/e Ansprechpartner/in

Zimmernummer:

Telefon/ Fax:

E-Mail:

Datum:



essen.de

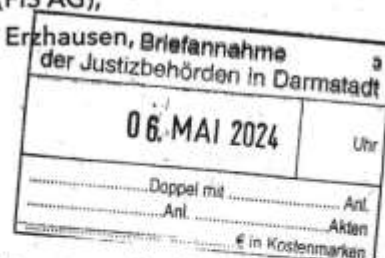
02. Mai 2024

Vollzug des Bundes-Bodenschutzgesetzes (BBodSchG) und des Hessischen Altlasten- und Bodenschutzgesetzes (HAltBodSchG)

Auskunft aus der Altflächendatei des Landes Hessen (FIS AG);

Grundstück Bahnstraße 34 in Erzhausen, Gemarkung Erzhausen, Briefannahme

Flur 1, Nr. 666



Sehr geehrte Damen und Herren,

in der Altflächendatei ALTIS des Landes Hessen sind alle seitens der Kommunen gemeldeten Altflächen (Altablagerungen und Altstandorte) sowie behördlicherseits bekannten Flächen mit schädlichen Bodenveränderungen erfasst. Nach erfolgter Abfrage ist festzustellen, dass sich für das o. g. Grundstück kein Eintrag ergibt.

Erkenntnisse über Belastungen des Grundstückes liegen mir nicht vor.

Für die Vollständigkeit und Richtigkeit der Angaben wird keine Haftung übernommen. Die Auskunft ist nicht rechtsverbindlich.