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: 01.08.2025
Mein Az.: 2025-5019

Az. des Gerichts: 61 K 56/24

GUTACHTEN

über den Verkehrswert (im Sinne des § 194 Baugesetzbuch)

für den Miteigentumsanteil von
175,75 / 1.000

an dem bebauten Grundstück in

64347 Griesheim
Karlstraße 58, 58A

verbunden mit dem Sondereigentum an den Räumlichkeiten
im Dachgeschoss und in der Galerie des Hinterhauses nebst zwei Balkonen im Dachgeschoss,
im Aufteilungsplan bezeichnet mit Nr. 10
und dem Sondernutzungsrecht am TG-Stellplatz Nr. P 5
und am Pkw-Stellplatz im Freien Nr. P 11

Kategorie	Eigentumswohnung (ab 5 Zimmer)
Objekt	Eigentumswohnung mit 5 Zimmern und Galerie
Lage	Karlstraße 58A
Wohnungsgrundbuch	Griesheim
Blatt	19105
Gemarkung	Griesheim
Flur	13
Flurstück	59
Qualitätsstichtag und Wertermittlungsstichtag	22.05.2025
Verkehrswert	**570.000 €**
Ertragswert	570.000 €
Vergleichswert	573.000 €



Ausfertigung Nr. 1

Dieses Gutachten enthält 32 Seiten und 4 Anlagen.
Es wurde in 3 Ausfertigungen erstellt, davon eine für meine Unterlagen.

147

Inhaltsverzeichnis

1.	**Allgemeine Angaben**	**3**
2.	**Grundstücksbeschreibung**	**5**
2.1.	Makrolage	5
2.2.	Mikrolage	5
2.3.	Topographie	5
2.4.	Erschließung	6
2.5.	Amtliches	6
2.6.	Grundbuch	6
2.7.	Rechtliche Gegebenheiten	7
3.	**Gebäudebeschreibung**	**8**
3.1.	Gebäudebezeichnung: Karlstraße 58A	8
3.1.1.	Allgemeines	8
3.1.2.	Ausstattung	9
3.1.3.	Keller	9
3.1.4.	Dach / Dachgeschoss	9
3.1.5.	Außenverkleidung	9
3.1.6.	Nebengebäude / Außenanlagen	10
3.1.7.	Energetische Qualität	10
3.2.	Gebäudebezeichnung: Karlstraße 58A	11
3.2.1.	Wohnungseinheiten	11
3.2.1.1.	Einheit: Eigentumswohnung Nr. 10	11
4.	**Verkehrswertermittlung**	**12**
4.1.	Allgemeines	13
4.2.	Methodik	15
4.2.1.	Methodik der Bodenwertermittlung	15
4.2.2.	Methodik der Ertragswertermittlung	16
4.2.2.1.	Einflussfaktoren	18
4.2.4.	Methodik der Vergleichswertermittlung	21
4.3.	Wertermittlung - Miteigentumsanteil: 176 / 1000	24
4.3.1.	Auswahl des Wertermittlungsverfahrens (§ 6 Abs. 4 ImmoWertV 2021)	24
4.3.2.	Bodenwertermittlung	25
4.3.2.1.	Bodenrichtwert	25
4.3.2.2.	Ermittlung des Bodenwertes	25
4.3.3.	Ertragswertermittlung	26
4.3.3.1.	Objektspezifische Grundstücksmerkmale der Ertragswertermittlung	27
4.3.3.2.	Nebenrechnungen der Ertragswertermittlung	28
4.3.4.	Vergleichswertermittlung	29
5.	**Zubehör**	**30**
6.	**Wertbeeinflussende Belastungen**	**30**
7.	**Verkehrswert**	**31**
8.	**Rechtsgrundlagen der Marktwertermittlung**	**32**
9.	**Verzeichnis der Anlagen**	**33**
9.1.	Fotos	34
9.2.	Übersichtskarte	48
9.3.	Geschosspläne	49
9.4.	Auszug aus dem Altlastenverzeichnis	53

148

1. Allgemeine Angaben

Auftraggeber	Amtsgericht Darmstadt Mathildenplatz 12 64283 Darmstadt
Auftrag vom	08.04.2025
Grund der Gutachtenerstellung	Zwangsversteigerung
Objekt	Eigentumswohnung mit 5 Zimmern und Galerie
Lage	Karlstraße 58A
Hausverwaltung	is bestellt
Zwangsverwaltung	keine Zwangsverwaltung in Abt. II eingetragen
Zubehör	keins vorhanden
Wertbeeinflussende Belastungen	keine vorhanden
Altlast	kein Eintrag vorhanden, siehe Anlage 9.4
Baulast	kein Eintrag vorhanden
Gewerbebetrieb	kein Gewerbebetrieb vorhanden
Verdacht auf Hausschwamm	Verdacht auf Hausschwamm besteht nicht, Untersuchungen auf pflanzliche und tierische Schädlinge sowie über gesundheitsschädigende Baumaterialien wurden nicht durchgeführt.
Teilnehmer am Ortstermin	Eigentümerin und Eigentümer Gutachter
Umfang der Ortsbesichtigung	Das Objekt konnte vollständig besichtigt werden.
Wertermittlungs-Grundlagen	Auszug aus dem Altlastenverzeichnis bzw. Aussagen zu Altlastenverdacht Auszug aus dem Baulastenverzeichnis Baurecht Bodenrichtwert einschlägige Fachliteratur Flurkarte Fotos Grundbuchauszug Teilungserklärung Auszug aus der Kaufpreissammlung

149

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.

150

2. Grundstücksbeschreibung

2.1. Makrolage

Bundesland	Hessen
Lage	Lage im Rhein-Main-Gebiet ca. 5 km westlich von Darmstadt

2.2. Mikrolage

Ort	Griesheim
Einwohnerzahl	ca. 30.000
Grundstücksgröße	1.001 m²
Wohn- bzw. Geschäftslage	mittlere Wohnlage
Art der Bebauung	überwiegend Ein- bis Zweifamilienhäuser
Immissionen	ortstypisch: Flugverkehr Flughafen Frankfurt am Main Straßenverkehr
Verkehrslage	Ortslage
Verkehrsmittel, Entfernungen	Bus und Bahn Geschäfte des täglichen Bedarfs sind im Ort.
Lagebeschreibung	Reihengrundstück Grundstück mit Nord-Orientierung

2.3. Topographie

Topographische Lage	nahezu eben
Straßenfront	ca. 16 m
Mittlere Tiefe	ca. 60 m
Grundstücksform	nahezu rechteckig
Höhenlage zur Straße	normal
Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten	keine Grenzbebauung des Hauptgebäudes
Einfriedung	Metallzaun
Baugrund, Grundwasser (soweit augenscheinlich ersichtlich)	gewachsener, normal tragfähiger Baugrund Nähere Untersuchungen wurden vom Sachverständigen nicht vorgenommen.

151

2.4. Erschließung

Erschließungszustand	Es wird von einem erschließungsbeitragsfreien Zustand ausgegangen.
Straßenart	Anliegerstraße
Verkehr	geringes Verkehrsaufkommen
Straßenausbau	Fahrbahn asphaltiert beidseitig Gehwege
Anschlüsse an Versorgungs- und Abwasserleitung	Wasser Strom Kanalanschluss

2.5. Amtliches

Darstellung im Flächennutzungsplan	W = Wohnbaufläche
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

Wohnungsgrundbuch von	Griesheim
Blatt	19105
Gemarkung	Griesheim
Einsicht	Das Grundbuch wurde eingesehen.
Eintragungen in Abteilung II	lfd.-Nr. 3: Insolvenzverfahren eröffnet; eingetragen am 19.02.2024 lfd.-Nr. 4: Zwangsversteigerung angeordnet; eingetragen am 18.12.2024

Flur	Flurstück	Wirtschaftsart	Größe (m²)
13	59	Gebäude- und Freifläche	1.001

Summe Flurstücke 1.001 m²

152

2.7. Rechtliche Gegebenheiten

Eintragungen in Abteilung II

Lfd. Nr. 3: Nur lastend auf dem Anteil Abt. I Nr. 2.2: Insolvenzverfahren eröffnet; eingetragen am 19.02.2024

Lfd. Nr. 4: Zwangsversteigerung angeordnet; eingetragen am 18.12.2024

Anmerkung

Schuldverhältnisse, die gegebenenfalls im Grundbuch in Abteilung III verzeichnet sein können, werden in diesem Gutachten nicht berücksichtigt.

Nicht eingetragene Lasten und Rechte

Zu sonstigen nicht eingetragenen Lasten und (z.B. begünstigende) Rechte, Wohnungs- und Mietbindungen, sowie Bodenverunreinigungen (z.B. Altlasten) wurden keine weiteren Nachforschungen und Untersuchungen angestellt.

Baugenehmigung

Das Vorliegen einer Baugenehmigung und gegebenenfalls die Übereinstimmung des ausgeführten Vorhabens mit den vorgelegten Bauzeichnungen, der Baugenehmigung und der verbindlichen Bauleitplanung wurden nicht überprüft. Bei dieser Wertermittlung wird die formelle und materielle Legalität der vorhandenen nutzbaren baulichen Anlagen vorausgesetzt.

Instandhaltungsrücklage

Bei dieser Wertermittlung wird davon ausgegangen, dass die in der Instandhaltungsrücklage angesammelten Beträge bei einem Eigentumswechsel entschädigungslos übernommen werden.

3. Gebäudebeschreibung

Grundlage für die Gebäudebeschreibungen sind die Erhebungen im Rahmen der Ortsbesichtigung und, soweit vorliegend, Bauakten und Beschreibungen.
Die Gebäude und Außenanlagen werden nur insoweit beschrieben, wie es für die Herleitung der Daten in der Wertermittlung notwendig ist. Hierbei werden die offensichtlichen und vorherrschenden Ausführungen und Ausstattungen beschrieben. In einzelnen Bereichen können Abweichungen auftreten, die dann allerdings nicht werterheblich sind. Angaben über nicht sichtbare Bauteile beruhen auf Angaben aus den vorliegenden Unterlagen, Hinweisen während des Ortstermins bzw. Annahmen auf Grundlage der üblichen Ausführung im Baujahr.

Baumängel und -schäden wurden soweit aufgenommen, wie sie zerstörungsfrei, d.h. offensichtlich erkennbar waren. In diesem Gutachten sind die Auswirkungen der gegebenenfalls vorhandenen Bauschäden und Baumängel auf den Verkehrswert nur als pauschale Schätzung berücksichtigt worden.

3.1. Gebäudebezeichnung: Karlstraße 58A

3.1.1. Allgemeines

Nutzungsart	Leerstand im DG
Art des Gebäudes	Mehrfamilienhaus
Bauweise	freistehend
Baujahr	2020
Modernisierungsumfang	keine Modernisierung erkennbar
Belichtung und Belüftung	gut
Allgemeinbeurteilung	Das Objekt ist in einem überwiegend guten Allgemeinzustand.
Konstruktionsart	Massivbau
Unterhaltungsstau	Es ist kein Unterhaltungsstau ersichtlich.
Bauschäden und Baumängel	Augenscheinlich sind keine Schäden feststellbar.
Anmerkung	Vorsorglich wird darauf hingewiesen, dass vom Sachverständigen keine Funktionsprüfungen der technischen Einrichtungen (Heizung, Wasser-, Elektroversorgung etc.) vorgenommen wurden. Untersuchungen auf pflanzliche und tierische Schädlinge, sowie über gesundheitsschädigende Baumaterialien, wurden nicht durchgeführt.

3.1.2. Ausstattung

Sonstige Anlagen / besondere Bauteile	Dachgauben
Eingangstür	Leichtmetall mit Glaseinsatz
Umfassungswände	Kalksandstein
Erdgeschossdecke	Stahlbeton
Geschosstreppen	Beton mit Stufen aus Granit
Geschosstreppengeländer	Metall
Heizung	Zentralheizung
Heizung (Details)	Wärmepumpe
Warmwasserversorgung	zentral über die Heizung

3.1.3. Keller

Unterkellerungsart / Fundamente	unterkellert
Kellerwände	Beton
Kellergeschossdecke	Stahlbeton
Kellerfußboden	Estrich

3.1.4. Dach / Dachgeschoss

Dachgeschossausbau	ausgebaut
Dachraumausbau	augebaut
Treppe zum Dachraum	Metall
Geländer	Metall
Dachform	Satteldach
Dachkonstruktion	Holzdach
Dacheindeckung	Dachziegel
Dachrinnen / Fallrohre aus	Metall
Dachdämmung	zeitgemäß

3.1.5. Außenverkleidung

Außenverkleidung	Wärmedämmung mit Putz
Sockel	Putz auf Dämmung

155

3.1.6. Nebengebäude / Außenanlagen

Garage	Tiefgarage
Außenanlagen	Wege mit Betonsteinpflaster Parkplätze

3.1.7. Energetische Qualität

Energieausweis	liegt nicht vor

156

3.2. Gebäudebezeichnung: Karlstraße 58A

3.2.1. Wohnungseinheiten

3.2.1.1. Einheit: Eigentumswohnung Nr. 10

3.2.1.1.1. Ausstattung

Fläche	ca. 147 m²
Sonstige Anlagen / besondere Bauteile	Balkone Dachgauben
Raumnutzung / Grundriss	der Grundriss weicht vom Aufteilungsplan ab
Fenster	Kunststoff
Verglasung	Dreifachverglasung
Fensterbänke	Granit
Rollläden	Kunststoff mit Elektroantrieb
Eingangstür	Holzfurnier
Innentüren	Holzfurnier
Boden	Vinyl im Bad und WC Fliesen
Wände	Putz im Bad und WC Fliesen
Decken	Putz
Elektroinstallation	zeitgemäße Ausstattung
Bad/WC	zeitgemäße Ausstattung
Heizung	Fußbodenheizung
Heizung (Details)	im Bad und im Dachraum Elektroheizkörper
Warmwasserversorgung	über die Zentralheizung
Modernisierungsumfang	keine Modernisierung erkennbar
Belichtung und Belüftung	gut
Bauschäden und Baumängel	keine augenscheinlich erkennbar
Mieter / Mietvertrag	z.Zt. Leerstand

157

4. Verkehrswertermittlung

Verkehrswertermittlung (im Sinne des § 194 Baugesetzbuch)

für den Miteigentumsanteil von 175,75 / 1.000

an dem bebauten Grundstück in

64347 Griesheim
Karlstraße 58, 58A

verbunden mit dem Sondereigentum an den Räumlichkeiten
im Dachgeschoss und in der Galerie des Hinterhauses nebst zwei Balkonen im Dachgeschoss,
im Aufteilungsplan bezeichnet mit Nr. 10
und dem Sondernutzungsrecht am TG-Stellplatz Nr. P 5
und am Pkw-Stellplatz im Freien Nr. P 11

Gemarkung	Griesheim
Flur	13
Flurstück	59
Größe	1.001 m²
Wertermittlungsstichtag	22.05.2025

158

4.1. Allgemeines

Definition des Marktwerts (§ 194 BauGB)

Der Marktwert ist gesetzlich definiert: "Der Marktwert wird durch den Preis bestimmt, der in dem Zeitpunkt, auf den sich die Ermittlung bezieht, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und Lage des Grundstücks oder des sonstigen Gegenstands der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre."

Der Marktwert wird durch den Sachverständigen auf der Grundlage der §§ 192 bis 199 des BauGB und der hierzu erlassenen ImmoWertV abgeleitet. Er ist eine zeitabhängige Größe, bezogen auf den Wertermittlungsstichtag (=stichtagbezogener Wert). Auch wenn der Marktwert damit eine Momentaufnahme (Zeitwert) ist, wird seine Höhe maßgeblich von einer längeren Zukunftserwartung der Erwerber bestimmt.

Die für die Wertermittlung zugrunde gelegten Rechts- und Verwaltungsvorschriften, sowie die im Gutachten verwendete Literatur sind im beigefügten Literaturverzeichnis aufgeführt.
Des Weiteren sind zur Wertermittlung die vom örtlichen Gutachterausschuss aus der von ihnen geführten Kaufpreissammlung abgeleiteten Daten (soweit erstellt und verfügbar) herangezogen worden. Hierbei handelt es sich insbesondere um die Bodenrichtwerte, Liegenschaftszinssätze, Marktanpassungsfaktoren und dergleichen.

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

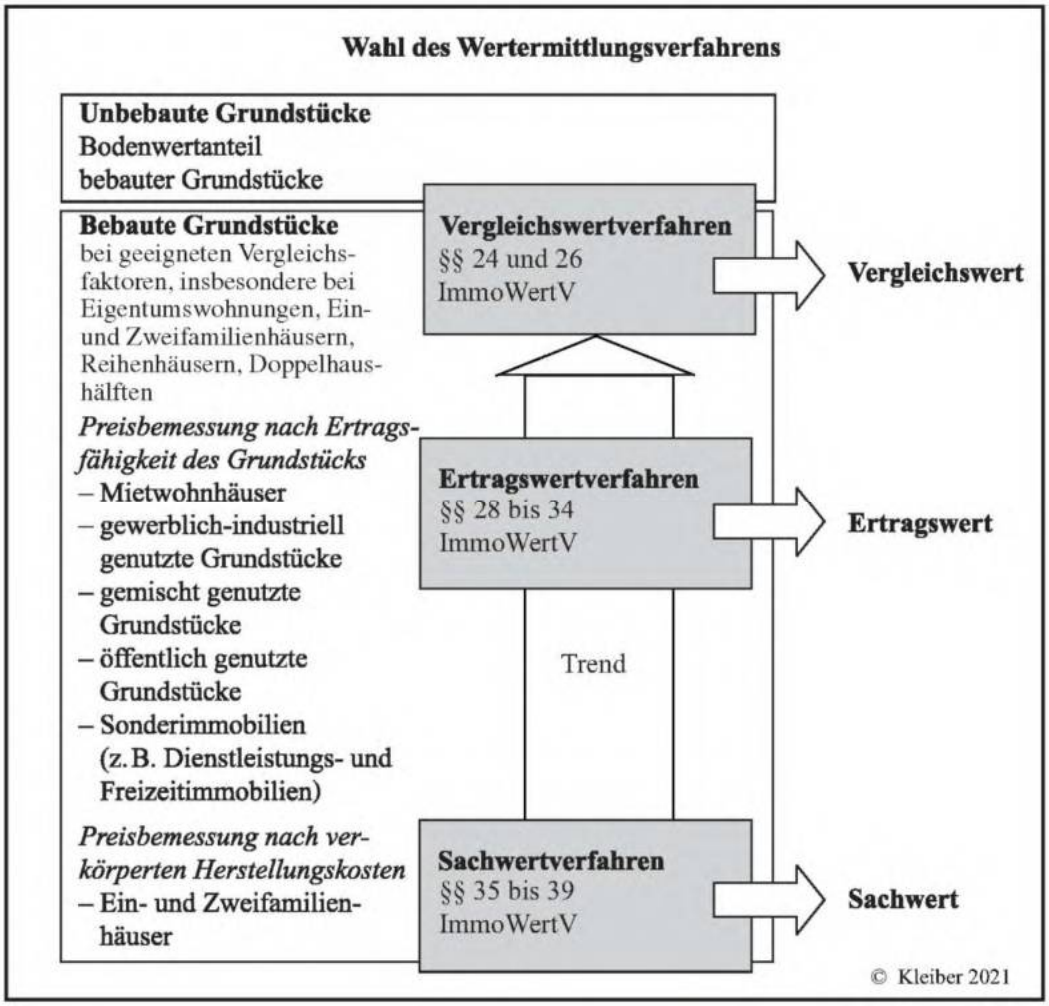
Wertermittlungsgrundlagen

Der Wertermittlung sind die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt zum Wertermittlungsstichtag und der Grundstückszustand zum Qualitätsstichtag zugrunde zu legen.

Die allgemeinen Wertverhältnisse richten sich nach der Gesamtheit der am Wertermittlungsstichtag für die Preisbildung von Grundstücken im gewöhnlichen Geschäftsverkehr maßgebenden Umstände, wie nach der allgemeinen Wirtschaftssituation, nach den
Verhältnissen am Kapitalmarkt sowie nach den wirtschaftlichen und demografischen Entwicklungen des Gebiets.

Bei der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses wird eine Kaufpreissammlung geführt, in die u.a. auch Daten aus den von den Notaren dem Gutachterausschuss in Abschrift vorgelegten Grundstückskaufverträgen übernommen werden. Die Kaufpreissammlung ermöglicht dem Gutachterausschuss einen umfassenden Überblick über das Geschehen auf dem Grundstücksmarkt. Die für die Wertermittlung grundlegenden Rechts- und Verwaltungsvorschriften sowie die im Gutachten verwendete Literatur sind in der Anlage "Literaturverzeichnis" aufgeführt.

159



Wahl des Wertermittlungsverfahrens § 8 ImmoWertV
© Kleiber 2021

160

4.2. Methodik

4.2.1. Methodik der Bodenwertermittlung

Bodenwert
(§ 40 ImmoWertV)

Der Bodenwert, vorbehaltlich des Absatzes 5 ohne Berücksichtigung der vorhanden baulichen Anlagen, ist vorrangig im Vergleichswertverfahren nach den §§ 24 bis 26 ImmoWertV zu ermitteln. Oftmals ist jedoch eine Vergleichswertermittlung mangels ausreichender und auswertungsfähiger Vergleichspreise nicht möglich. Auch stehen beim örtlichen Gutachterausschuss für Grundstückswerte alternative Daten zur Umrechnung und Anpassung nicht in dem benötigten Umfang zur Verfügung. Aus diesen Gründen lässt neben oder anstelle von Vergleichspreisen die ImmoWertV gemäß Absatz 2 zur Bodenwertermittlung die Verwendung geeigneter Bodenrichtwerte bzw. einen objektspezifisch angepassten Bodenrichtwert zu. Der Bodenrichtwert ist gemäß § 13 ImmoWertV der Bodenwert bezogen auf einen Quadratmeter Grundstücksfläche des Bodenrichtwertgrundstücks. Das Bodenrichtwertgrundstück ist dabei ein unbebautes, fiktives Grundstück, dessen Merkmale weitgehend mit den vorherrschenden grund- und bodenbezogenen Merkmalen der Bodenrichtwertzone übereinstimmen. Steht weder eine ausreichende Zahl an Vergleichspreisen noch ein geeigneter Bodenrichtwert zur Verfügung, kann der Bodenwert deduktiv oder in anderer geeigneter Weise ermittelt werden.

Nachvollziehbarkeit

Die Nachvollziehbarkeit eines Marktwertgutachtens hängt auch wesentlich von einer sachgerechten Aufbereitung der Vergleichspreisdaten ab. Diese Aufbereitung ist Aufgabe des Gutachterausschusses für Grundstückswerte.

Der Sachverständige müsste im Rahmen dieses Gutachtens zunächst selbst sämtliche Vergleichsdaten erfassen und aufbereiten. Diese Wertermittlungsaufgabe scheitert aber bereits im Ansatz, da hierfür die Kenntnis des tatsächlichen baulichen Nutzungsmaßes, des Verhältnisses zwischen Wohn- und Nutzfläche und der tatsächlich erzielbaren Erträge dem Gutachter bekannt sein müssten, dies aber nur durch Auskünfte der jeweiligen Eigentümer bzw. durch Einsicht in die entsprechenden Bauvorlagen möglich wäre. Die Beschaffung derartiger Unterlagen setzt das Einverständnis aller Betroffenen bzw. deren Erteilung der jeweiligen Vollmachten für den privaten Sachverständigen voraus.

Bodenrichtwert
(§§ 10 bis 13 ImmoWertV)

Der Bodenrichtwert bezieht sich auf den Quadratmeter Grundstücksfläche. Abweichungen eines einzelnen Grundstücks von dem Richtwertgrundstück in den Wert beeinflussenden Umständen – wie Erschließungszustand, spezielle Lage, Art und Maß der baulichen Nutzung, Bodenbeschaffenheit, Grundstücksgestalt – bewirken in der Regel entsprechende Abweichungen seines Marktwertes von dem Bodenrichtwert.

161

4.2.2. Methodik der Ertragswertermittlung

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

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

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

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

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

Ansatz im Gutachten

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

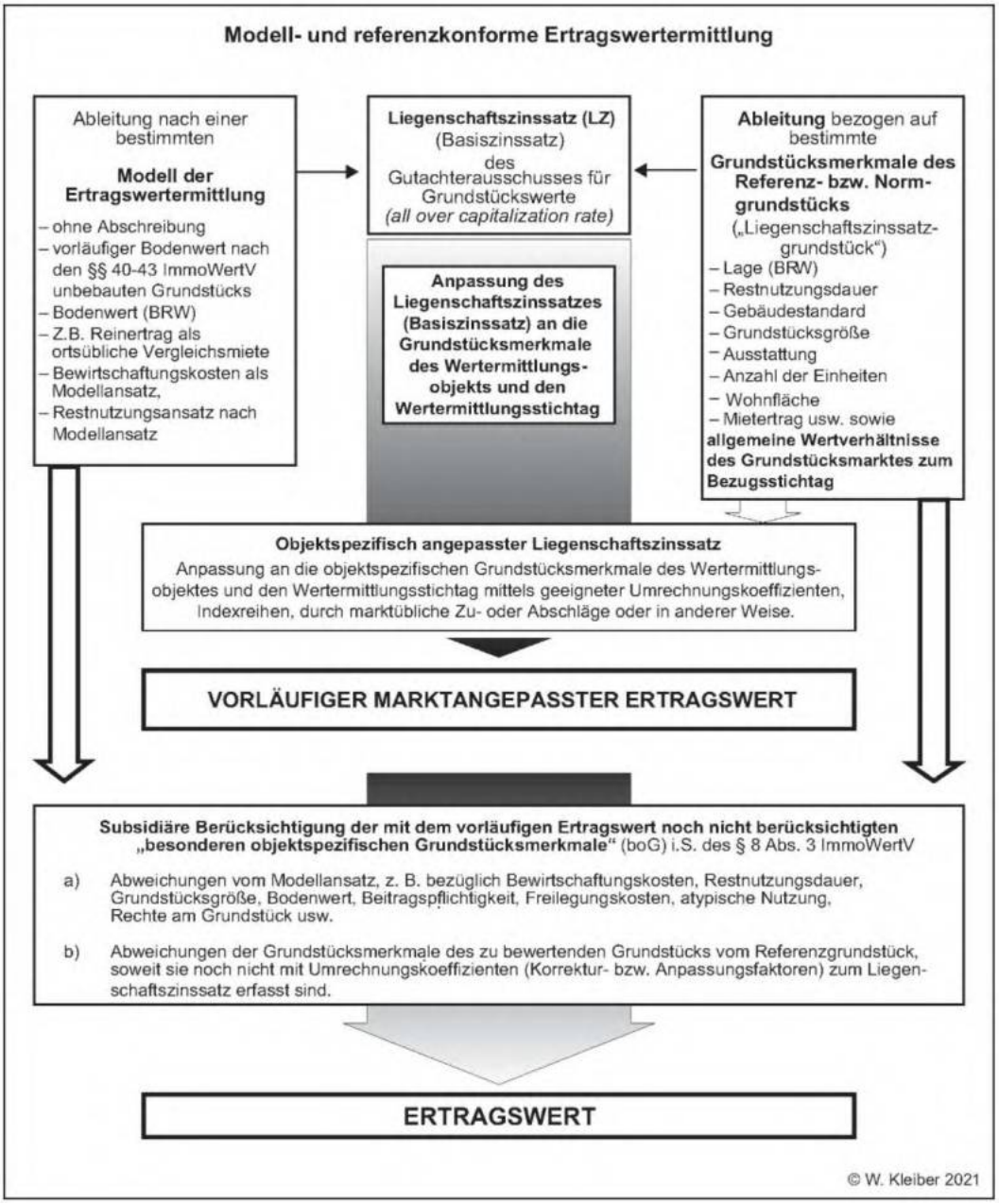
Die Formel für das allgemeine Ertragswertverfahren lautet:

EW = (RE – BW x LZ) x KF + BW

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

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

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



Modell- und referenzkonforme Ertragswertermittlung
© Kleiber 2021

163

4.2.2.1. Einflussfaktoren

Rohertrag (§ 31 Abs. 2 ImmoWertV)	Der Rohertrag umfasst alle bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung und zulässiger Nutzung marktüblich erzielbare Erträge aus dem Grundstück, insbesondere Mieten und Pachten. Bei der Ermittlung des Rohertrags sind nicht die tatsächlichen Mieten, sondern die marktüblich erzielbaren Mieten zugrunde zu legen. Im Gutachten wird von den marktüblich erzielbaren Nettokaltmieten ausgegangen, d.h. die umlagefähigen Betriebskosten bleiben außer Betracht. Marktüblich erzielbar heißt hier mit inhaltlichem Bezug auf die örtliche Vergleichsmiete, unabhängig von den tatsächlich erzielten Erträgen, wenn diese wesentlich nach oben oder unten abweichen sollten.
Reinertrag (§ 31 Abs. 1 ImmoWertV)	Bei der Ermittlung des Ertragswertes ist von dem marktüblich erzielbaren jährlichen Reinertrag auszugehen. Der Reinertrag ergibt sich aus dem jährlichen Rohertrag abzüglich der Bewirtschaftungskosten.
Marktüblich erzielbare Erträge	Um den Anforderungen der Immobilienwertermittlungsverordnung nachzukommen, wurde – bezogen auf die Nutzungsart und die Eigenschaften der Liegenschaft – zunächst der aktuelle IVD-Preisspiegel und die veröffentlichten Mietspiegel herangezogen. 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	47,00 €/Jahr
Wohnen - Eigentumswohnung	429,00 €/Jahr

164

Instandhaltungskosten
(§ 32 Abs. 3 ImmoWertV)

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

Stellplätze - Wohnen	106,00 €/m²
Wohnen - Eigentumswohnung	14,00 €/m²

Mietausfallwagnis
(§ 32 Abs. 4 ImmoWertV)

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

Analog gilt dies auch für uneinbringliche Rückstände von späteren Betriebskostenabrechnungen.

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

2,0 % des marktüblich erzielbaren Rohertrages bei Wohnnutzung

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

In dieser Wertermittlung wurde das Mietausfallrisiko in folgender Höhe angesetzt:

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

165

Objektspezifisch angepasster Liegenschaftszinssatz
(§ 33 ImmoWertV)

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

für Miteigentumsanteil: 176 / 1000
Liegenschaftszinssatz: 3,3 %

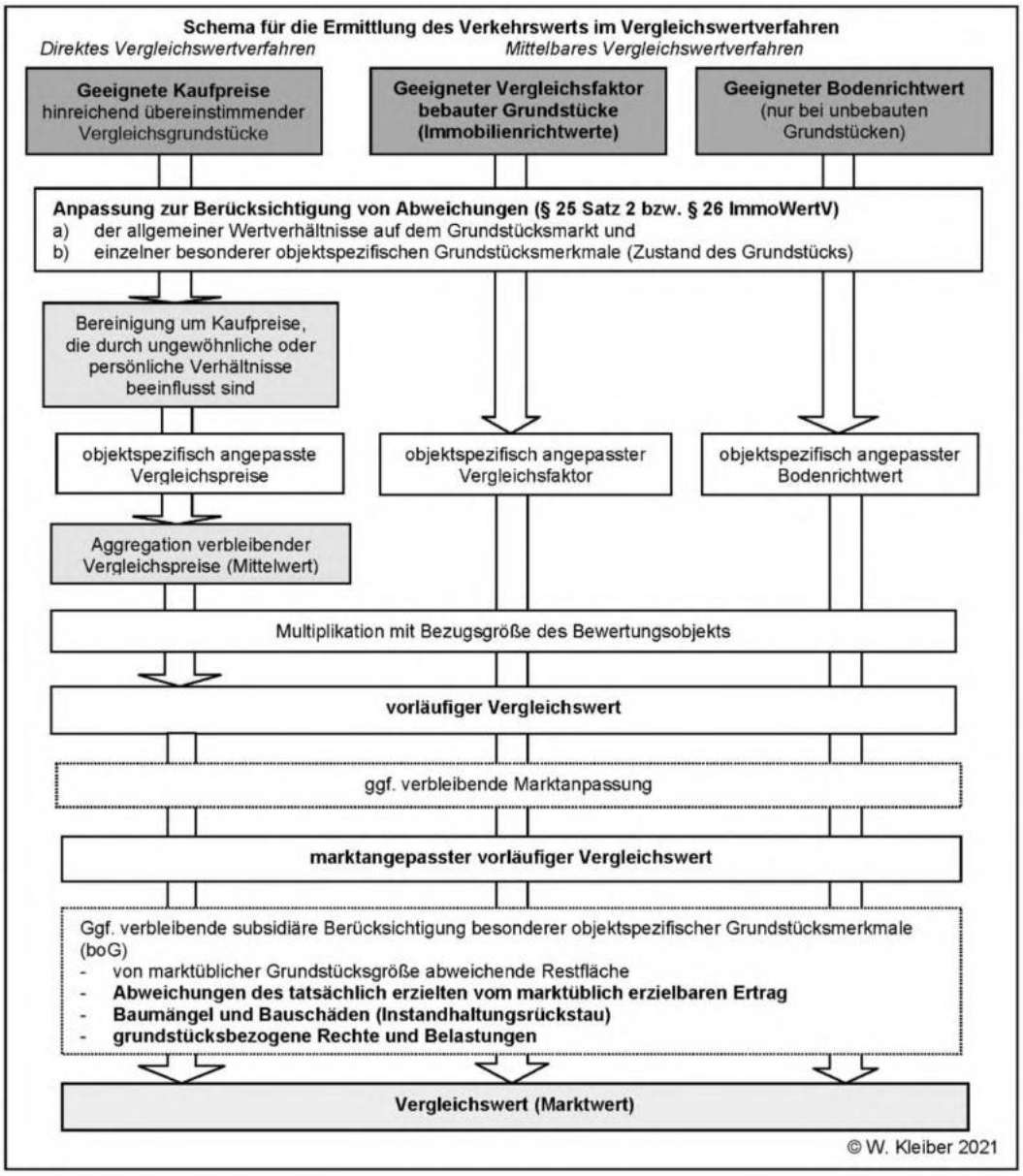
Wirtschaftliche Gesamt- und Restnutzungsdauer allgemein
(§ 4 ImmoWertV)

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

Wirtschaftliche Gesamt- und Restnutzungsdauer Fazit	Der Ansatz für die Restnutzungsdauer ist grundsätzlich wirtschaftlich zu betrachten, da es sich bei der Ertragswertermittlung primär nicht um die Beurteilung der technischen Restlebensdauer eines Gebäudes handelt. Das Baujahr ist zwar mit wertbestimmend jedoch nicht alleinentscheidend. Unter dem Gesichtspunkt der vorhandenen Ausstattung, Beschaffenheit und Nutzung sind die Zukunftserwartungen zu berücksichtigen. Der Sachverständige wählt nach ImmoWertV folgende Gesamtnutzungsdauer: für Miteigentumsanteil: 176 / 1000 70 Jahre Der Sachverständige hat folgende wirtschaftliche Restnutzungsdauer berechnet: für Miteigentumsanteil: 176 / 1000 65 Jahre
Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (§ 8 Abs. 3 ImmoWertV)	Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale sind vom Üblichen erheblich abweichende Merkmale des einzelnen Wertermittlungsobjektes. Sie sind durch Zu- und Abschläge nach der Marktanpassung gesondert zu berücksichtigen (§§ 6 und 8 ImmoWertV), wenn ihnen der Grundstücksmarkt einen eigenständigen Werteinfluss bemisst und sie im bisherigen Verfahren noch nicht erfasst und berücksichtigt wurden. Die Ermittlung der Werterhöhung bzw. Wertminderung hat marktgerecht zu erfolgen und ist zu begründen.

4.2.4. Methodik der Vergleichswertermittlung

Vergleichswertverfahren (§§ 9, 24, 25 ImmoWertV)	Im Vergleichswertverfahren wird der Vergleichswert aus einer ausreichenden Zahl von Vergleichspreisen ermittelt. Für die Ableitung der Vergleichspreise sind die Kaufpreise solcher Vergleichsobjekte heranzuziehen, die mit dem zu bewertenden Objekt hinreichend übereinstimmende Merkmale aufweisen. Finden sich in dem Gebiet, in dem das Bewertungsobjekt gelegen ist, nicht genügend Vergleichspreise, können auch Vergleichspreise aus anderen vergleichbaren Gebieten herangezogen werden. Änderungen der allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt oder Abweichungen einzelner Merkmale sind in der Regel auf der Grundlage von Indexreihen oder Umrechnungskoeffizienten zu berücksichtigen.



Schema des Vergleichswertverfahrens
© Kleiber 2021

Vergleichspreise
(§ 25 ImmoWertV)

Zur Ermittlung von Vergleichspreisen sind Kaufpreise solcher Grundstücke (Vergleichsgrundstücke) heranzuziehen, die mit dem zu bewertenden Grundstück hinreichend übereinstimmende Grundstücksmerkmale aufweisen und die zu Zeitpunkten verkauft worden sind (Vertragszeitpunkte), die in hinreichender zeitlicher Nähe zum Wertermittlungsstichtag stehen. Die Kaufpreise sind auf ihre Eignung im Sinne des § 9 Absatz 1 Satz 1 zu prüfen und bei etwaigen Abweichungen nach Maßgabe des § 9 Absatz 1 Satz 2 und 3 an die Gegebenheiten des Wertermittlungsobjekts anzupassen.

Vergleichsfaktoren
(§ 20 ImmoWertV)

Vergleichsfaktoren dienen der Anpassung von Vergleichswerten an das Bewertungsobjekt, insbesondere für bebaute Grundstücke und sind durchschnittliche, auf eine geeignete Bezugseinheit bezogene Faktoren für Grundstücke mit bestimmten wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen (Normobjekte). Vergleichsfaktoren werden ermittelt auf der

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

Umrechnungskoeffizienten (§ 19 ImmoWertV)

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

4.3. Wertermittlung - Miteigentumsanteil: 176 / 1000

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

Marktwertbildendes Verfahren

Entsprechend den Gepflogenheiten im gewöhnlichen Geschäftsverkehr ist der Verkehrs-/Marktwert mit Hilfe des Ertragswertverfahrens zu ermitteln, weil für Grundstücke mit der Nutzbarkeit des Bewertungsobjekts, der marktüblich erzielbare Ertrag bei der Kaufpreisbildung im Vordergrund steht.

Der Ertragswert ergibt sich als Summe von Bodenwert und vorläufigem 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.

Stützendes Verfahren

Zusätzlich wird eine Vergleichswertermittlung durchgeführt. Das Ergebnis wird jedoch nur unterstützend für die Ermittlung des Verkehrs-/Marktwerts herangezogen.

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

4.3.2. Bodenwertermittlung

4.3.2.1. Bodenrichtwert

Richtwert	in der Lage des Bewertungsobjektes
Stichtag / Wert	01.01.2024 = 900,00 € / m²
Eigenschaften der Richtwertzone	Grundstücke in der Richtwertzone weisen im Durchschnitt die folgenden Eigenschaften auf: Bauliche Nutzung: Wohnbaufläche Erschließungsbeitrag: frei

4.3.2.2. Ermittlung des Bodenwertes

Allgemeines	Unter Berücksichtigung der Bodenpreisentwicklung bis zum Wertermittlungsstichtag und des Verhältnisses der Maße der baulichen Nutzung zwischen Richtwertgrundstück und Bewertungsobjekt, wird der Bodenwert zum Wertermittlungsstichtag 22.05.2025 wie folgt ermittelt:
erschließungsbeitragsfreies Bauland	1.001,00 m² * 900,00 €/m² = 900.900,00 €

Davon sind Zonen dem bebauten Grundstücksteil zuzuordnen

erschließungsbeitragsfreies Bauland	1.001 m²

Miteigentumsanteil	175,75 / 1.000
Anteiliger Bodenwert ohne objektspezifische Grundstücksmerkmale	158.333,18 €
Anteilige objektspezifische Grundstücksmerkmale (allgemein)	0,00 €
Anteilige objektspezifische Grundstücksmerkmale (selbstständig nutzbare Flächen)	0,00 €
Anteiliger Bodenwert mit objektspezifischen Grundstücksmerkmalen	158.333,18 €

171

4.3.3. Ertragswertermittlung

Berechnung des Ertragswertes

Nettokaltmiete (marktüblich)

Mieteinheit	Nutz- bzw. Wohnfläche		Nettokaltmiete	
	m² / Anzahl	€/m²	Monatlich €	Jährlich €
Eigentumswohnung Nr. 10	147	13,00	1.911,00	22.932,00
TG-Stellplatz Nr. P 5	1	50,00	50,00	600,00
Pkw-Stellplatz im Freien	1	30,00	30,00	360,00

Jährliche Nettokaltmiete			23.892,00 €
Anmerkung	Die Berechnung der Nutz- und Wohnflächen wurde anhand der vorliegenden Pläne von mir durchgeführt bzw. überprüft. Diese Berechnungen können teilweise von den üblicherweise angewendeten Regelwerken (z.B. WoFlV, MF-G, DIN 277) abweichen; sie sind deshalb nur als Grundlage dieser Wertermittlung verwendbar. Für die Übereinstimmung der Flächen mit den tatsächlichen Gegebenheiten wird vom Gutachter keinerlei Haftung übernommen.		
Bewirtschaftungskosten (BWK)			
Verwaltungskosten		523,00 €	
Instandhaltungsaufwendungen		2.270,00 €	
Mietausfallrisiko		477,84 €	
Summe BWK[1]		- 3.270,84 €	
Jährlicher Reinertrag			20.621,16 €
Reinertragsanteil des Bodens (Verzinsungsbetrag nur des Bodenwertanteils[2]**, der den Erträgen zuzuordnen ist / ohne Belastungen) Liegenschaftszinssatz * Bodenwertanteil**	3,3 % * 158.333,18 €		- 5.224,99 €
Ertrag der nutzbaren baulichen Anlagen			15.396,17 €
Wirtschaftliche Restnutzungsdauer des Gebäudes[3]	65 Jahre (ermittelt)		
Barwertfaktor bei 65 Jahren Restnutzungsdauer und 3,3 % Liegenschaftszinssatz			* 26,631

1 Siehe Nebenrechnung auf Seite 28

2 Bodenwertanteil, Belastungen nicht berücksichtigt

3 Siehe Nebenrechnung auf Seite 28

172

Ertragswert der nutzbaren baulichen Anlagen	410.015,40 €
Nicht selbstständiger Bodenwertanteil	+ 158.333,18 €
Vorläufiger Ertragswert des bebauten Grundstücksteils	568.348,58 €
Objektspezifische Grundstücksmerkmale der Bodenwertermittlung (selbstständig nutzbare Flächen)	0,00 €
Objektspezifische Grundstücksmerkmale der Bodenwertermittlung (allgemein)	0,00 €

4.3.3.1. Objektspezifische Grundstücksmerkmale der Ertragswertermittlung

Summe objektspezifische Grundstücksmerkmale der Ertragswertermittlung	0,00 €
Ertragswert insgesamt	568.348,58 € **rd. 570.000 €**

4.3.3.2. Nebenrechnungen der Ertragswertermittlung

4.3.3.2.1. Nebenrechnung Verwaltungskosten

Nutzungsart	Anzahl / Stück	Kosten / Einheit Jahresbetrag €	Kosten Jahresbetrag €
Stellplätze - Wohnen	2,00	47,00	94,00
Wohnen - Eigentumswohnung	1,00	429,00	429,00

Verwaltungskosten	523,00 €
% von Rohertrag	2,19 %
Rohertrag	23.892,00 €

4.3.3.2.2. Nebenrechnung Mietausfallrisiko

Nutzungsart	Jahresrohertrag €	Kosten Jahressatz %	Kosten Jahresbetrag €
Stellplätze - Wohnen	960,00	2,00	19,20
Wohnen - Eigentumswohnung	22.932,00	2,00	458,64

Mietausfallrisiko	477,84 €
% von Rohertrag	2,00 %
Rohertrag	23.892,00 €

4.3.3.2.3. Nebenrechnung Instandhaltungskosten

Nutzungsart	Fläche / Stück / Anzahl	Kosten / Einheit Jahresbetrag € / m² * € / Stück	Kosten Jahresbetrag €
Stellplätze - Wohnen	2,00	106,00	212,00
Wohnen - Eigentumswohnung	147,00	14,00	2.058,00

Instandhaltungskosten	2.270,00 €
% von Rohertrag	9,50 %
Rohertrag	23.892,00 €

4.3.3.2.4. Nebenrechnung Restnutzungsdauer

Gebäude		Ertrag/Monat (€)	Anteile (%)	RND (Jahre)	Anteil RND
Miteigentumsanteil: 175,75 / 1000		**1.991,00**	**100,00**	**65**	**65,00**
	Summe	1.991,00		Summe	65,00
				RND gerundet (Jahre)	65,00

174

4.3.4. Vergleichswertermittlung

Dem Gutachterausschuss für Grundstückswerte liegt für vergleichbare Eigentumswohnungen keine ausreichende Anzahl von Vergleichsobjekten vor.

Aus dem aktuellen Immobilienmarktbericht 2025 ist lediglich ein mittlerer Verkaufspreis für Wohnungseigentum (Wiederverkauf) in Griesheim von 3.780 €/m² zu entnehmen.

VERGLEICHSWERTBERECHNUNG

147 m² x 3.780 €/m² =		555.660,00 €
Kfz / Pkw-Stellplatz im Freien	+	5.000,00 €
Kfz / Pkw-Stellplatz in der Tiefgarage	+	12.000,00 €
Vergleichswert		572.660,00 €
		rd. 573.000 €

175

5. Zubehör

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

Zubehör wurde bei der Besichtigung nicht vorgefunden.

6. Wertbeeinflussende Belastungen

Es bestehen keine wertbeeinflussenden Belastungen.

176

7. Verkehrswert

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

Der Verkehrswert (im Sinne des § 194 Baugesetzbuch)
für den Miteigentumsanteil von
175,75 / 1.000

an dem bebauten Grundstück in

64347 Griesheim
Karlstraße 58, 58A

verbunden mit dem Sondereigentum an den Räumlichkeiten
im Dachgeschoss und in der Galerie des Hinterhauses nebst zwei Balkonen im Dachgeschoss,
im Aufteilungsplan bezeichnet mit Nr. 10
und dem Sondernutzungsrecht am TG-Stellplatz Nr. P 5
und am Pkw-Stellplatz im Freien Nr. P 11

64347 Griesheim
Karlstraße 58, 58A

Lage: Karlstraße 58A

Gemarkung	Griesheim
Flur	13
Flurstück	59

wurde zum Wertermittlungsstichtag 22.05.2025 mit

570.000 €

in Worten: Fünfhundertsiebzigtausend EURO geschätzt.

Zubehör ist nicht vorhanden, 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, 01.08.2025

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

177

8. Rechtsgrundlagen der Marktwertermittlung

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

178

9. Verzeichnis der Anlagen

Fotos

Übersichtskarte

Geschosspläne

Auszug aus dem Altlastenverzeichnis

179

9.1. Fotos



Ansicht von Süden

Ansicht von Süd-Osten





Ansicht von Süd-Osten

Ansicht von Süd-Osten



181



Hauseingang

Wohnungseingang





Innenansicht Dachgeschoss

Innenansicht Dachgeschoss





Innenansicht Dachgeschoss

Innenansicht Dachgeschoss





Innenansicht Dachgeschoss

Nord-Balkon Dachgeschoss

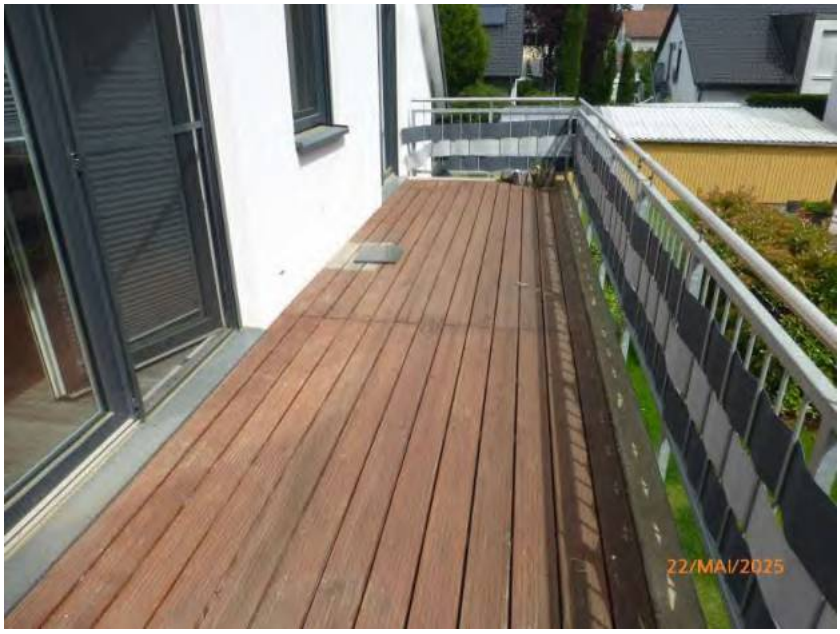




Innenansicht Dachgeschoss

Innenansicht Dachgeschoss





Süd-Balkon Dachgeschoss

Innenansicht Dachgeschoss





Innenansicht Dachgeschoss

Innenansicht Dachgeschoss





Treppe zur Galerie (Dachraum)

Innenansicht Dachraum





Innenansicht Dachraum

Innenansicht Dachraum



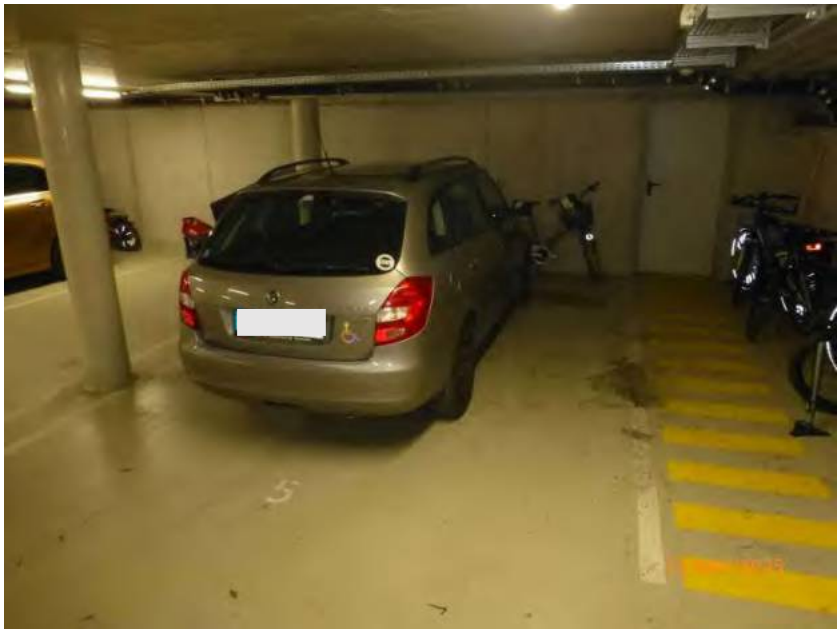
190



Keller

Kellerräume





TG-Stellplatz P 5

Stellplatz im Freien P 11





Zufahrt Tiefgarage

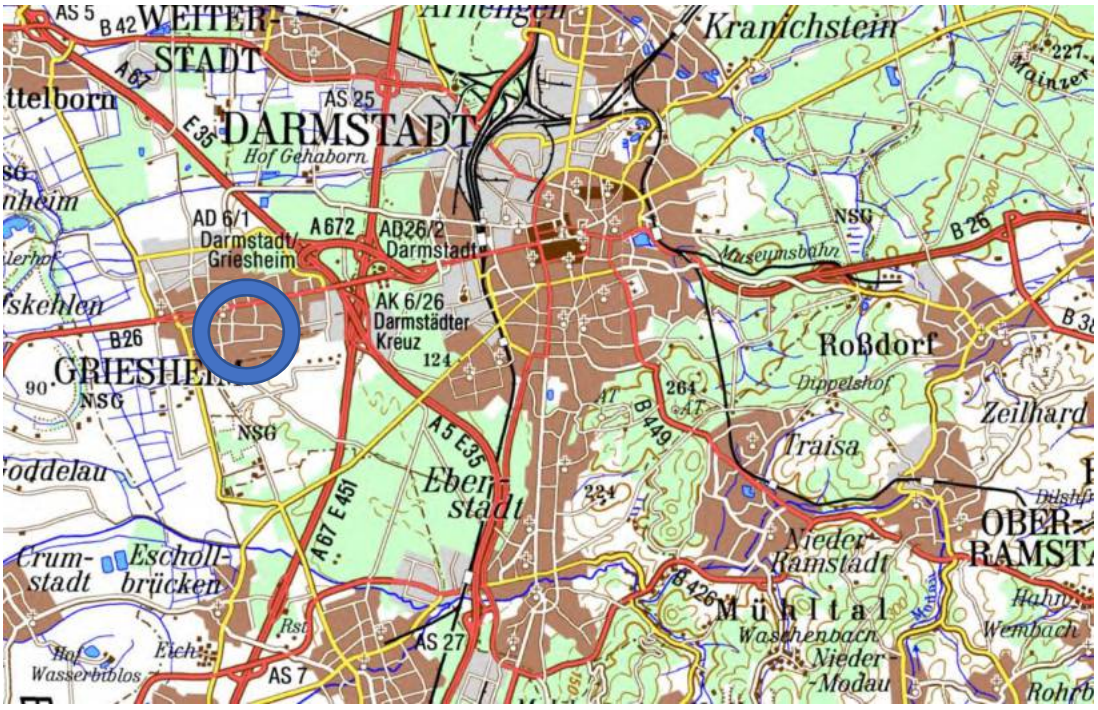
Grundstückszugang



193

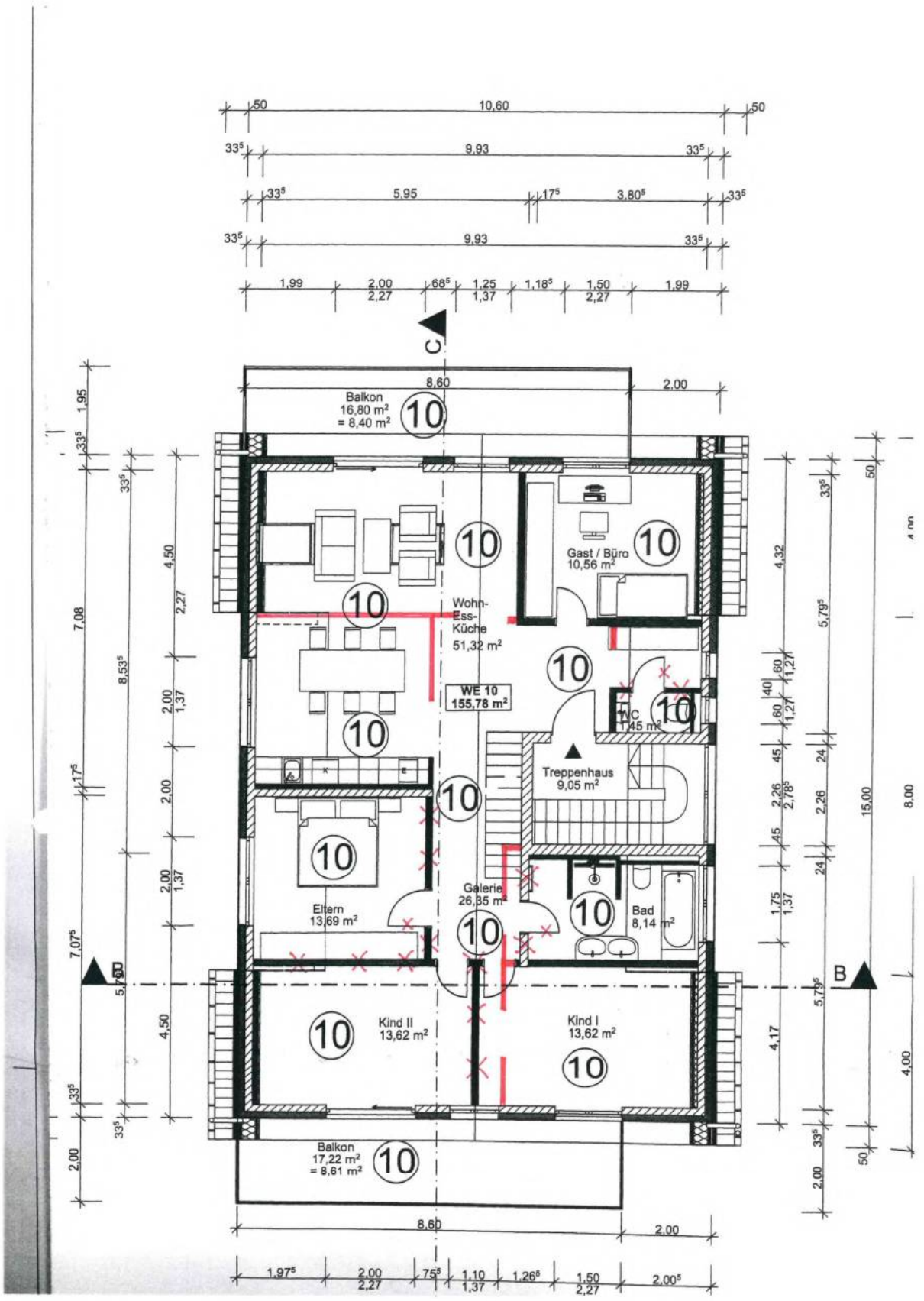
9.2. Übersichtskarte





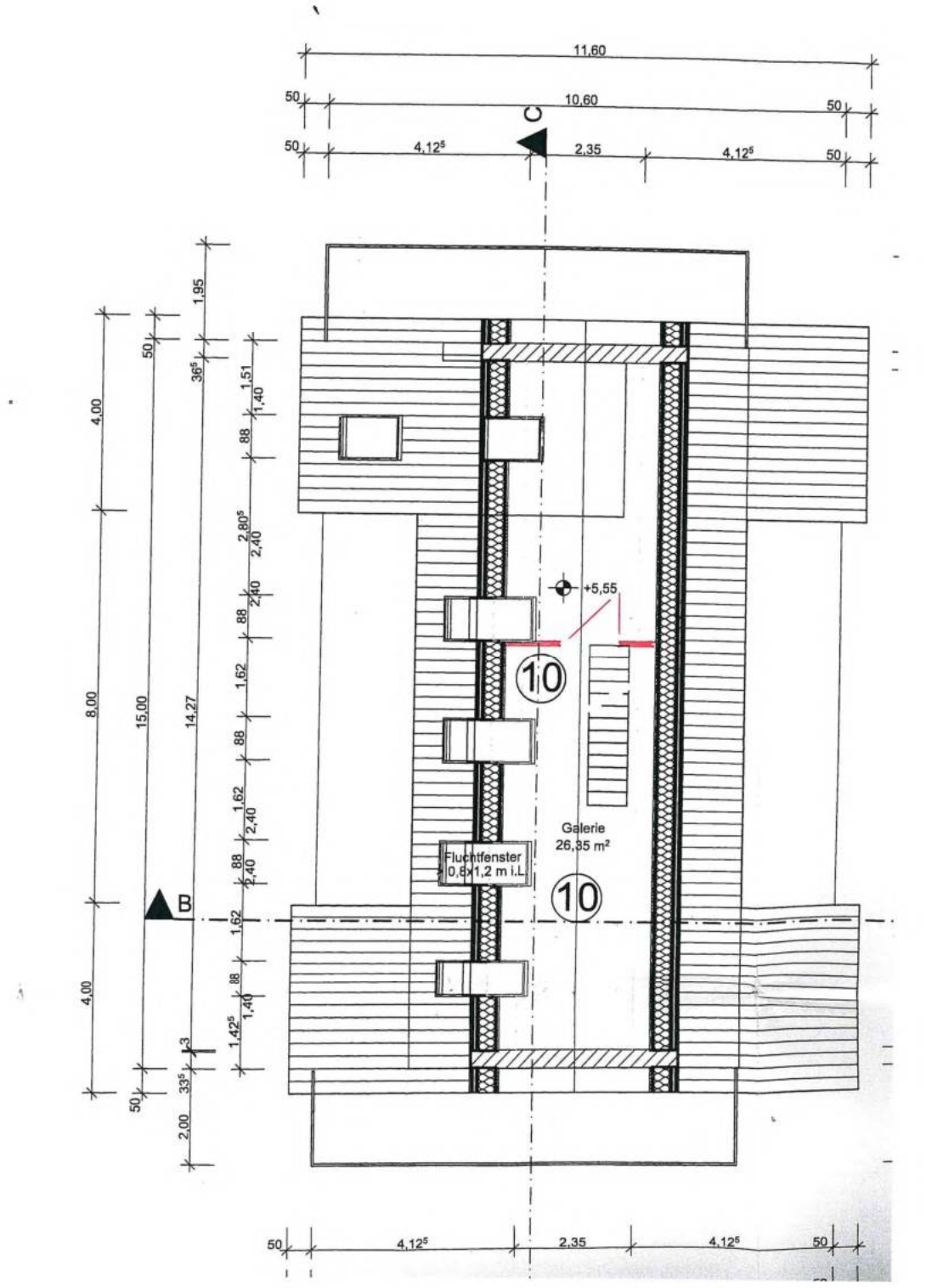
9.3. Geschosspläne

Dachgeschoss **unmaßstäblich** **Grundrissänderungen skizziert**



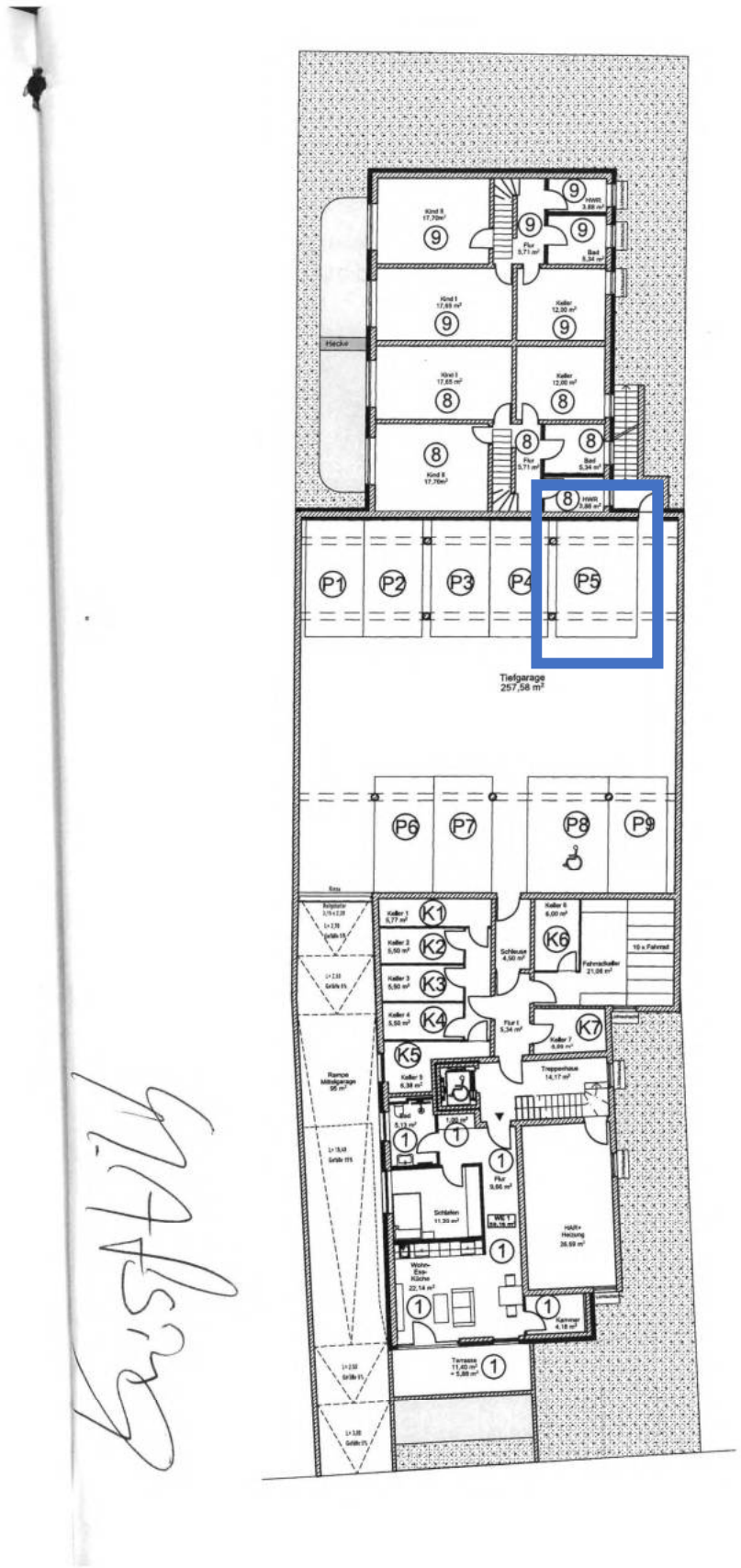
195

Dachraum (Galerie) **unmaßstäblich** **Grundrissänderungen skizziert**



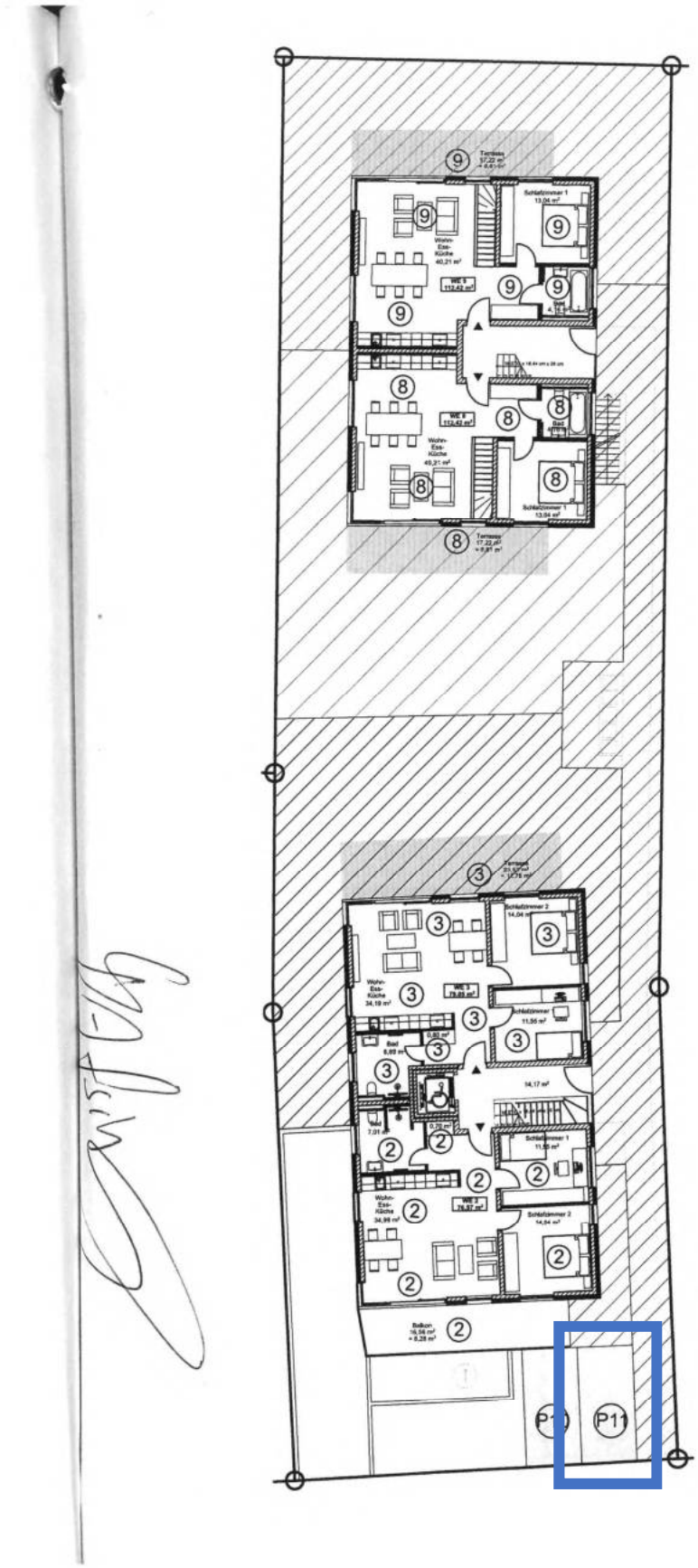
196

Tiefgaragenstellplatz



197

Stellplatz im Freien



198

9.4. Auszug aus dem Altlastenverzeichnis

[redacted]

Von: AltlastenAuskuenfte@rpda.hessen.de
Gesendet: Mittwoch, 9. April 2025 09:51
An: mail@strokowsky.de
Betreff: WG: 2025-5019 Anfrage Altlasten Griesheim/Darmstadt
Anlagen: 2025-5019 Anfrage AL.pdf; 2025-5019 Beschluss (2).pdf

Griesheim, Karlstr. 58, 58 A, Gemarkung Griesheim, Flur 13, Nr. 59

Sehr geehrte Damen und Herren,

in der Altflächendatei des Landes Hessen (FIS AG) sind alle seitens der Kommunen gemeldeten Altflächen (Altablagerungen und Altstandorte) sowie behördlicherseits bekannten Flächen mit schädlichen Bodenveränderungen erfasst. Nach Einsichtnahme im zugehörigen geografischen Informationssystem, dem FIS AG Viewer, ist festzustellen, dass sich für das o.a. Grundstück / die o.a. Grundstücke kein Eintrag ergibt.

Erkenntnisse über Belastungen des Grundstücks / der Grundstücke liegen mir nicht vor.

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

Hinweise:

1. Die Erteilung der Auskunft erfolgt nur für die Flächen, die in der Zuständigkeit des Regierungspräsidiums Darmstadt als Obere Bodenschutzbehörde liegen. Zusätzliche Kenntnisse zum Vorhandensein von weiteren Flächen können bei der zuständigen Unteren Bodenschutzbehörde vorliegen und sollten ergänzend dort erfragt werden.
2. Die Erfassung der Altstandorte in Hessen ist z. T. noch nicht flächendeckend erfolgt, so dass die Daten in der Altflächendatei diesbezüglich nicht vollständig sind. Die Prüfung nach der Präsenz von Altstandorten sollte daher ergänzend bei der Kommune vorgenommen werden. Evtl. liegen dort weitere, zusätzliche Informationen zu dem angefragten Grundstück / den angefragten Grundstücken vor.

Kostenentscheidung

Die Auskunftserteilung ergeht kostenfrei.

Begründung

Die angefragte Fläche konnte aufgrund der im Antrag angegebenen Daten eindeutig identifiziert werden. Die Einsichtnahme im FIS AG Viewer hat ergeben, dass kein Eintrag in der Altflächendatei vorliegt.

Da hiermit der Gebührentatbestand gemäß Nr. 19272 der Verwaltungskostenordnung des Hessischen Ministeriums für Umwelt, Klimaschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz (VwKostO-MUKLV) vom 08.12.2009 (GVBl. I S. 522), zuletzt geändert am 11.07.2022 (GVBl. S. 402), nicht erfüllt ist, wird hierfür keine Gebühr erhoben. Auslagen sind keine entstanden.

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag

[redacted]
Dezernat IV Da 41.5 - Bodenschutz -

1