

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: 19.05.2025
Mein Az.: 2024-5082

Az. des Gerichts: 61 K 58/24

GUTACHTEN

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

**64331 Weiterstadt
Gartenstraße 14**

Kategorie	Einfamilienhaus
Objekt	Einfamilienhaus mit ca. 135 m² Wohnfläche
Grundbuch Blatt	Gräfenhausen 4258
Gemarkung Flur Flurstück	Gräfenhausen 2 402/2
Qualitätsstichtag und Wertermittlungsstichtag	11.02.2025
Verkehrswert	466.000 €
Ertragswert	465.000 €
Sachwert	466.000 €



Ausfertigung Nr. 1

Dieses Gutachten enthält 45 Seiten und 4 Anlagen.
Es wurde in 3 Ausfertigungen erstellt, davon eine für meine Unterlagen.

Inhaltsverzeichnis

1.	Allgemeine Angaben	4
2.	Grundstücksbeschreibung	6
2.1.	Makrolage	6
2.2.	Mikrolage	6
2.3.	Topographie	6
2.4.	Erschließung	7
2.5.	Amtliches	7
2.6.	Grundbuch	7
2.7.	Rechtliche Gegebenheiten	8
3.	Gebäudebeschreibung	9
3.1.	Gebäudebezeichnung: Wohnhaus	9
3.1.1.	Allgemeines	9
3.1.2.	Ausstattung	11
3.1.3.	Keller	11
3.1.4.	Dach / Dachgeschoss	12
3.1.5.	Außenverkleidung	12
3.1.6.	Nebengebäude / Außenanlagen	12
3.1.7.	Energetische Qualität	12
3.1.8.	Mieteinheiten	13
3.1.8.1.	Einheit: Mieteinheit	13
3.1.9.	Nebenrechnung Restnutzungsdauer	14
4.	Verkehrswertermittlung	15
4.1.	Allgemeines	16
4.2.	Methodik	18
4.2.1.	Methodik der Bodenwertermittlung	18
4.2.2.	Methodik der Ertragswertermittlung	19
4.2.2.1.	Einflussfaktoren	21
4.2.3.	Methodik des Sachwertverfahrens	25
4.2.3.1.	Methodik der Marktanpassung	30
4.3.	Wertermittlung - Gartenstraße 14	32
4.3.1.	Auswahl des Wertermittlungsverfahrens (§ 6 Abs. 4 ImmoWertV 2021)	32
4.3.2.	Bodenwertermittlung	33
4.3.2.1.	Bodenrichtwert	33
4.3.2.2.	Ermittlung des Bodenwertes	33
4.3.2.3.	Nebenrechnungen der Bodenwertermittlung	34
4.3.3.	Ertragswertermittlung	35
4.3.3.1.	Objektspezifische Grundstücksmerkmale der Ertragswertermittlung	36
4.3.3.2.	Nebenrechnungen der Ertragswertermittlung	37
4.3.4.	Sachwertermittlung	38
4.3.4.1.	Berechnung des Gebäudewerts: Wohnhaus	38
4.3.4.2.	Außenanlagen	41
4.3.4.3.	Zusammenfassung der Sachwerte	41
4.3.4.4.	Anpassung an den Grundstücksmarkt (§ 6 Abs. 2 ImmoWertV 2021)	42
5.	Zubehör	43
6.	Wertbeeinflussende Belastungen	43
7.	Verkehrswert	44
8.	Rechtsgrundlagen der Marktwertermittlung	45
9.	Verzeichnis der Anlagen	46
9.1.	Fotos	47

9.2.	Übersichtskarte	55
9.3.	Geschosspläne	56
9.4.	Auszug aus dem Altlastenverzeichnis	60

- Auszug aus dem Altlastenverzeichnis bzw. Aussagen zu Altlastenverdacht
- Auszug aus dem Baulastenverzeichnis
- Auszug aus der Bauakte
- Baurecht
- Bodenrichtwert
- einschlägige Fachliteratur
- Flurkarte
- Fotos
- Grundbuchauszug

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. Grundstücksbeschreibung

2.1. Makrolage

Kreis	Darmstadt-Dieburg
Bundesland	Hessen
Lage	Lage im Rhein-Main-Gebiet Stadtteil von Weiterstadt ca. 7 km nordwestlich von Darmstadt

2.2. Mikrolage

Ort	Weiterstadt
Einwohnerzahl	ca. 27.000
Grundstücksgröße	204 m ²
Wohn- bzw. Geschäftslage	durchschnittliche Wohnlage
Art der Bebauung	überwiegend Wohnbebauung, Ein- bis Zweifamilienhäuser
Immissionen	ortstypisch: Straßenverkehr Flugverkehr Flughafen Frankfurt am Main
Verkehrslage	Ortslage
Verkehrsmittel, Entfernungen	Bus Geschäfte des täglichen Bedarfs sind im Ort.
Lagebeschreibung	Eckgrundstück mit Nord-West-Orientierung

2.3. Topographie

Topographische Lage	eben
Straßenfront	ca. 17 m
Mittlere Tiefe	ca. 12 m
Grundstücksform	rechteckig
Höhenlage zur Straße	normal
Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten	einseitige Grenzbebauung des Hauptgebäudes Überbau vom Nachbarflurstück 402/1 her
Einfriedung	Maschendrahtzaun und Metallzaun
Baugrund, Grundwasser (soweit augenscheinlich ersichtlich)	gewachsener, normal tragfähiger Baugrund In der Nähe des Ohlenbachs besteht grundsätzlich Hochwassergefahr, wechselnde Grundwassereinflüsse sind möglich. Nähere Untersuchungen wurden vom Sachverständigen nicht vorgenommen.

2.4. Erschließung

Erschließungszustand	wiederkehrende Straßenbeiträge werden erhoben.
Straßenart	Anliegerstraße
Verkehr	geringes bis mittleres Verkehrsaufkommen
Straßenausbau	Fahrbahn asphaltiert beidseitig Gehwege
Anschlüsse an Versorgungs- und Abwasserleitung	Kanalanschluss Strom Wasser Gas

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

Grundbuch von	Gräfenhausen
Blatt	4258
Gemarkung	Gräfenhausen
Einsicht	Das Grundbuch wurde eingesehen.

Flur	Flurstück	Wirtschaftsart	Größe (m²)
2	402/2	Gebäude- und Freifläche	204

Summe Flurstücke

204 m²

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

Nutzungsart	zu Wohnzwecken genutzt
Art des Gebäudes	Wohnhaus, eingeschossig
Besonderheit	Durchgang im Erdgeschoss und im Dachgeschoss zum Nachbargebäude
Bauweise	einseitig angebaut
Baujahr	ca. 2002
Belichtung und Belüftung	durchschnittlich
Allgemeinbeurteilung	Das Objekt ist in einem befriedigenden Allgemeinzustand mit Ausnahme des mangelhaften Kellers.
Konstruktionsart	Massivbau
Unterhaltungsstau	Es besteht erheblicher Unterhaltungsstau im Kellergeschoss.
Bauschäden und Baumängel	Flur: im Bereich der Fußleisten unfertige Arbeiten an den Wänden, um die Türen herum ungleichmäßig beigeputzt bzw. Anstrich ungleichmäßig Treppenhaus: älterer Putz, teilweise ausgebessert Fassade: giebelseitig im unteren Bereich Risse und abgesplittelter Putz, Sockelputz mit Feuchtigkeitsspuren Fensterelemente im Giebelbereich teilweise mit Rissen im Glas Der Keller ist im Rohbauzustand, aufsteigende Feuchtigkeit in den Wänden. Es besteht ein Durchbruch durch die Brandwand zum Nachbargebäude im Erdgeschoss und im Dachgeschoss.

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	Balkon Kelleraußentreppe Schleppgaube
Eingangstür	Leichtmetall ohne Glaseinsätze Kellertür: Kunststoff mit Glaseinsatz
Geschosstreppen	Metallkonstruktion mit offenen Holztrittstufen
Geschosstreppengeländer	Geländer Metall Handlauf aus Holz
Heizung	Heizung im Dachraum laut Plan Gastherme

3.1.3. **Keller**

Unterkellerungsart / Fundamente	unterkellert, augenscheinlich ist der Keller älter als das darüber errichtete Wohnhaus.
Kelleraußentreppe	Kelleraußentreppe: Stufen mit Fliesenbelag, teilweise gerissen Überdachung: einfache Holzkonstruktion mit Pultdach, transparente Wellkunststoffplatten
Kelleraußentreppengeländer	keines vorhanden
Kellerinnentreppe	keine vorhanden
Ausstattung	überwiegend rohbauartiger Zustand ältere Fliesen verschiedener Art, Boden teilweise aufgestemmt Wände überwiegend alter Putz, teilweise alter Fliesenspiegel, teilweise abgerissen Decke Rohbauzustand mit Kunststoffsfliesen verkleidet Bodenbelag Estrich ohne Auflage Wände grob verputzt

Energieausweis liegt nicht vor

3.1.8. Mieteinheiten

3.1.8.1. Einheit: Mieteinheit

3.1.8.1.1. Ausstattung

Fläche	ca. 135 m ²
Raumnutzung / Grundriss	zweckmäßig
Fenster	Kunststoff Tür zum Garten: Schiebe-Hebe-Tür
Verglasung	Isolierverglasung
Rollläden	Kunststoff im EG mit Elektroantrieb
Innentüren	Holz furnierte Türen in entsprechenden Zargen, leichte Gebrauchsspuren
Boden	Fliesen in EG und OG, im DR Laminat
Wände	Putz Bäder decken hoch gefliest
Decken	Putz in den Bädern mit integrierten Leuchtkörpern im Dachgeschoss und Dachraum teilweise Decken und Dachschrägen Raufaser
Elektroinstallation	durchschnittliche Ausstattung
Heizung	Heizkörper
Belichtung und Belüftung	befriedigend
EG Dusch/WC	bodengleiche Dusche mit Glasabtrennung, Hänge-WC, Handwaschbecken
DG Bad	bodengleiche Dusche, Handtuchhalter Heizkörper, Hänge-WC, Waschbecken Naturstein, ansonsten Sanitärelemente weiß Dachschräge teilweise mitgefließt, teilweise verputzt
KG Bad	sehr alte Badewanne, stark verschmutzt, Schrott, Handtuchhalter Heizkörper, Stand-WC, Handwaschbecken, überaltert, stark verschmutzt, kein Fenster
EG Küche	handelsüblich, U-förmige Einbauküche mit Hängeschränken, Ceranfeld mit dazwischenliegender Absaugung und Backofen
Bauschäden und Baumängel	Sanierung im KG unfertig aufsteigende Feuchtigkeit in den Kellerwänden Außenanlagen unfertig
Mieter / Mietvertrag	von der 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	ca. 2002
Gebäudealter zum Wertermittlungsstichtag	23 Jahre

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

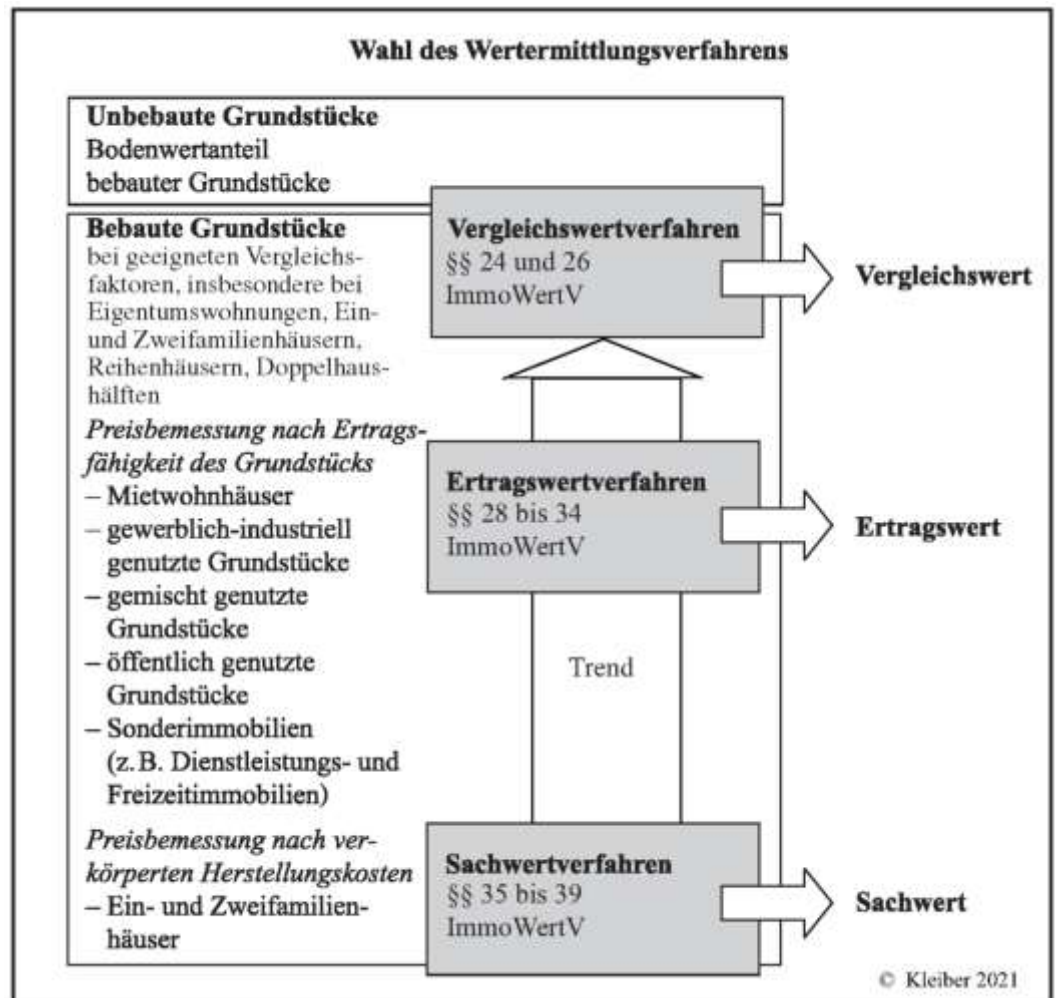
Modernisierungsgrad	1 / nicht modernisiert
---------------------	------------------------

Die wirtschaftliche Restnutzungsdauer wird unter Berücksichtigung des Baujahrs, der Gesamtnutzungsdauer, der Objektkonzeption, der durchgeführten Instandsetzungs- und Modernisierungsmaßnahmen sowie des Besichtigungseindrucks mit 47 Jahren ermittelt.

Fiktives Baujahr 2002

Wertermittlungstichtag 11.02.2025

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:

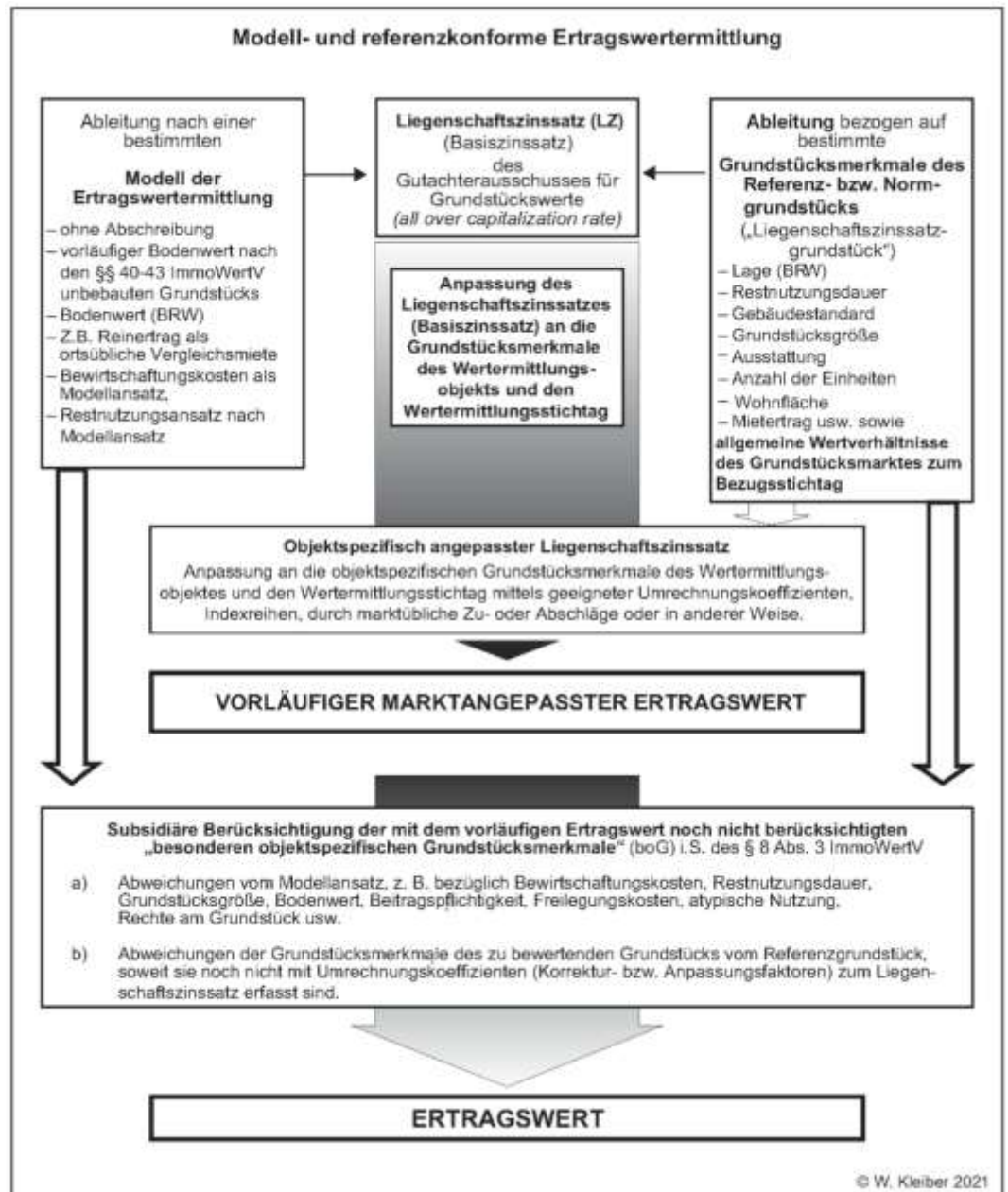
$$EW = (RE - BW \times LZ) \times KF + BW$$

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

$$q = 1 + LZ$$

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

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

Rohertrag
(§ 31 Abs. 2 ImmoWertV)

Der Rohertrag umfasst alle bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung und zulässiger Nutzung marktüblich erzielbare Erträge aus dem Grundstück, insbesondere Mieten und Pachten. Bei der Ermittlung des Rohertrags sind nicht die tatsächlichen Mieten, sondern die marktüblich erzielbaren Mieten zugrunde zu legen. Im Gutachten wird von den marktüblich erzielbaren Nettokaltmieten ausgegangen, d.h. die umlagefähigen Betriebskosten bleiben außer Betracht. Marktüblich erzielbar heißt hier mit inhaltlichem Bezug auf die örtliche Vergleichsmiete, unabhängig von den tatsächlich erzielten Erträgen, wenn diese wesentlich nach oben oder unten abweichen sollten.

Reinertrag
(§ 31 Abs. 1 ImmoWertV)

Bei der Ermittlung des Ertragswertes ist von dem marktüblich erzielbaren jährlichen Reinertrag auszugehen. Der Reinertrag ergibt sich aus dem jährlichen Rohertrag abzüglich der Bewirtschaftungskosten.

Marktüblich erzielbare Erträge

Um den Anforderungen der Immobilienwertermittlungsverordnung nachzukommen, wurde – bezogen auf die Nutzungsart und die Eigenschaften der Liegenschaft – zunächst der aktuelle IVD-Preisspiegel und die veröffentlichten Mietpiegel herangezogen. Hinzu kamen bei Mietwohnungsvermittlern recherchierte Vergleichsmieten aus dem unmittelbaren Umfeld der Liegenschaft. Daraus resultierend errechnete der Sachverständige je Einheit den marktüblich erzielbaren Kaltmietertrag.

Bewirtschaftungskosten
(§ 32 ImmoWertV)

Bewirtschaftungskosten sind Kosten, die zur ordnungsgemäßen Bewirtschaftung des Grundstücks (insbesondere der Gebäude) laufend erforderlich sind. Bewirtschaftungskosten umfassen die nicht umlagefähigen Betriebskosten, die Instandhaltungskosten, die Verwaltungskosten und das Mietausfallrisiko. Mit Ausnahme der Verwaltungskosten sind in der Regel die sonstigen Bewirtschaftungskostenpositionen (z.B. Mietausfallrisiko, Instandhaltungskosten) tatsächlich unbekannt bzw. im jeweiligen Ergebnis des Wirtschaftsjahres ein oft zufälliges, empirisches Ereignis.

Die ImmoWertV verlangt durchschnittliche und objektive empirische Ansätze, was auf die Systematik der Ertragswertermittlung in Form der Kapitalisierung des Reinertrages über mehrere Jahrzehnte zurückzuführen ist.

Verwaltungskosten
(§ 32 Abs. 2 ImmoWertV)

Verwaltungskosten sind die Kosten der zur Verwaltung des Grundstücks einschließlich seiner nutzbaren baulichen Anlagen erforderlichen Arbeitskräfte und Einrichtungen, die Kosten der Aufsicht, den Wert der vom Eigentümer persönlich geleisteten Verwaltungsarbeit sowie die Kosten für die gesetzlichen und freiwilligen Prüfungen des Jahresabschlusses und der Geschäftsführung.

In diesem Gutachten wurden folgende Kosten angesetzt:

Wohnen - 22 - 32 Jahre	344,00 €/Jahr
------------------------	---------------

2,00 %

für Gartenstraße 14: 47 Jahre

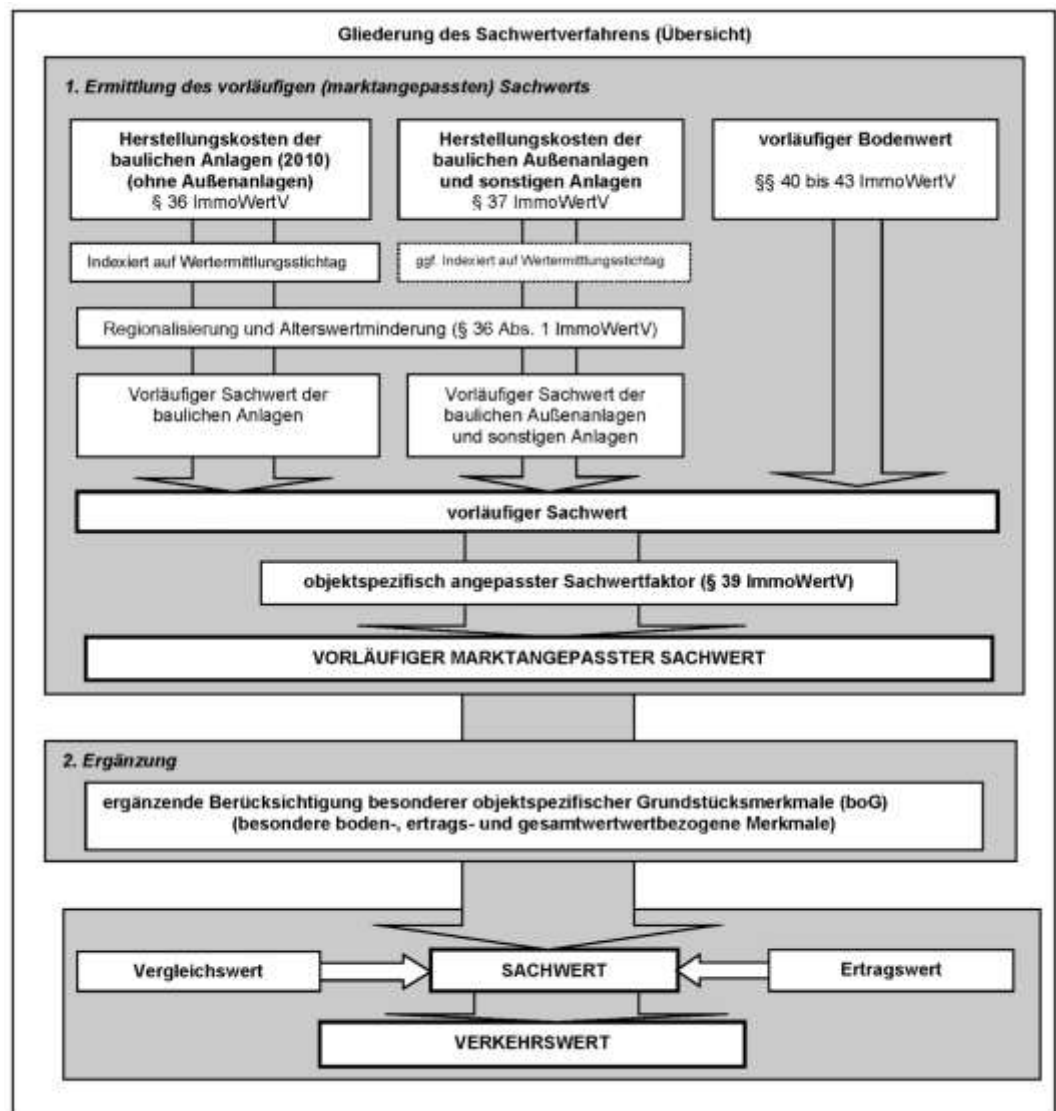
Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale
(§ 8 Abs. 3 ImmoWertV)

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.



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)

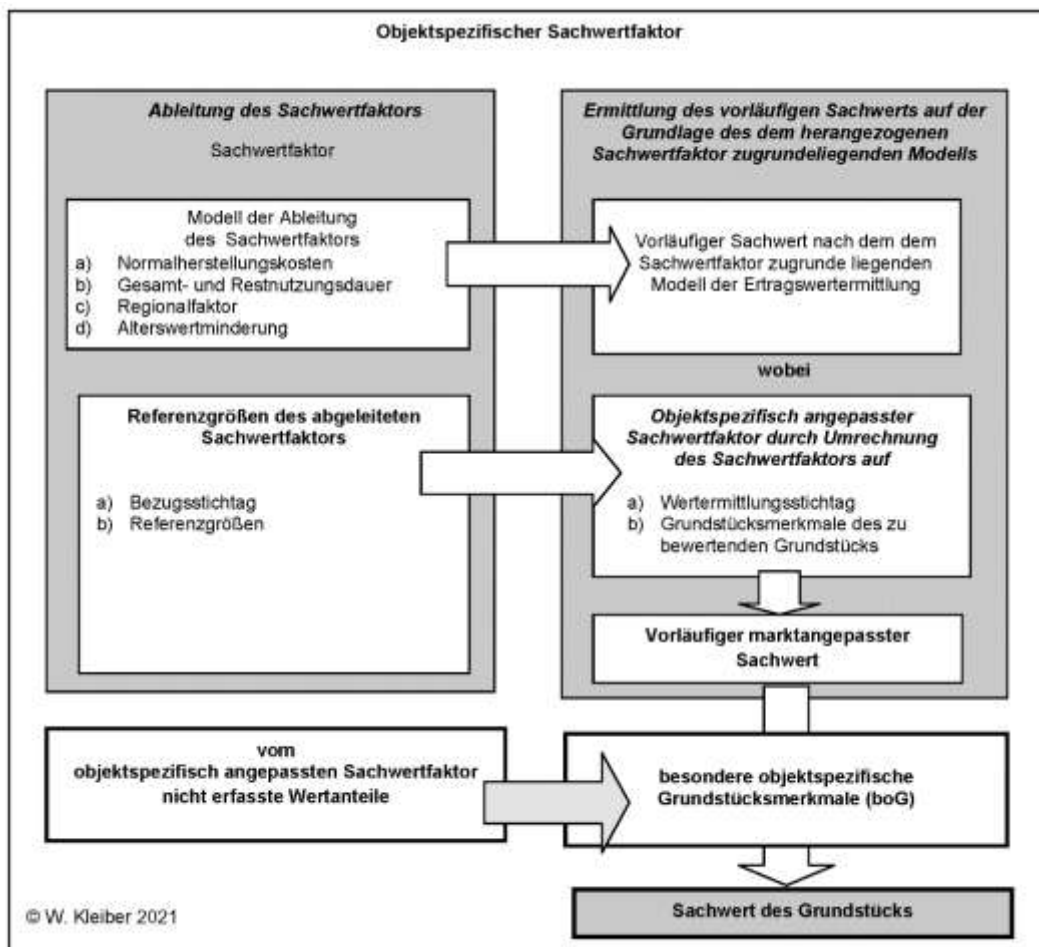
Die Wertminderung ist die Minderung der durchschnittlichen Herstellungskosten wegen Alters.

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).

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

Richtwert	in der Lage des Bewertungsobjektes
Stichtag / Wert	01.01.2024 = 625,00 € / m ²
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 11.02.2025 wie folgt ermittelt:	
erschließungsbeitragsfreies Bauland	204 m ² * 612,50 €/m ² = 124.950,00 € (siehe differenzierte Nebenrechnung)	
Davon sind Zonen dem bebauten Grundstücksteil zuzuordnen		
erschließungsbeitragsfreies Bauland	204 m ²	
Gesamtwert der nicht selbstständigen Flächen		124.950,00 €
Grundstücksgröße		204 m ²
Bodenwert ohne objektspezifische Grundstücksmerkmale		124.950,00 €
objektspezifische Grundstücksmerkmale (allgemein)		0,00 €
objektspezifische Grundstücksmerkmale (selbstständig nutzbare Flächen)		0,00 €
Bodenwert mit objektspezifischen Grundstücksmerkmalen		124.950,00 €

4.3.2.3. Nebenrechnungen der Bodenwertermittlung

4.3.2.3.1. Bodenrichtwert / Differenzen zum Bewertungsgrundstück

Abweichung Ab- / Zuschläge

der Grundstücksgröße	1,00 % =	6,25 €/m ²
der Grundstückslage	-3,00 % =	-18,75 €/m ²
Summe der Abweichungen:	=	-12,50 €/m ²

Quadratmeterpreis nach der Berücksichtigung der Abweichungen 612,50 €

4.3.3. Ertragswertermittlung

Berechnung des Ertragswertes

Nettokaltmiete (markttüblich)

Mieteinheit	Nutz- bzw. Wohnfläche		Nettokaltmiete	
	m ²	€/m ²	Monatlich €	Jährlich €
Mieteinheit	135	9,50	1.282,50	15.390,00

Jährliche Nettokaltmiete 15.390,00 €

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	344,00 €	
Instandhaltungsaufwendungen	1.822,50 €	
Mietausfallrisiko	307,80 €	
Summe BWK ¹	- 2.474,30 €	
Jährlicher Reinertrag		12.915,70 €
Reinertragsanteil des Bodens (Verzinsungsbetrag nur des Bodenwertanteils ² , der den Erträgen zuzuordnen ist / ohne Belastungen) Liegenschaftszinssatz * Bodenwertanteil	1,50 % * 124.950,00 €	- 1.874,25 €
Ertrag der nutzbaren baulichen Anlagen		11.041,45 €
Wirtschaftliche Restnutzungsdauer des Gebäudes	47 Jahre (ermittelt)	
Barwertfaktor bei 47 Jahren Restnutzungsdauer und 1,50 % Liegenschaftszinssatz		* 33,553
Ertragswert der nutzbaren baulichen Anlagen		370.473,77 €
Nicht selbstständiger Bodenwertanteil		+ 124.950,00 €

¹ Siehe Nebenrechnung auf Seite 36

² Bodenwertanteil, Belastungen nicht berücksichtigt

Vorläufiger Ertragswert des bebauten Grundstücksteils	495.423,77 €
--	--------------

Objektspezifische Grundstücksmerkmale der Bodenwertermittlung (selbstständig nutzbare Flächen)	0,00 €
--	--------

Objektspezifische Grundstücksmerkmale der Bodenwertermittlung (allgemein)	0,00 €
---	--------

4.3.3.1. Objektspezifische Grundstücksmerkmale der Ertragswertermittlung

Reparaturstau ³	-30.000,00 €
----------------------------	--------------

Summe objektspezifische Grundstücksmerkmale der Ertragswertermittlung	-30.000,00 €
---	--------------

Ertragswert insgesamt	465.423,77 € rd. 465.000 €
-----------------------	-------------------------------

3 Siehe Nebenrechnung auf Seite 36

4.3.3.2. Nebenrechnungen der Ertragswertermittlung

4.3.3.2.1. Nebenrechnung Verwaltungskosten

Nutzungsart	Anzahl / Stück	Kosten / Einheit Jahresbetrag €	Kosten Jahresbe- trag €
Wohnen - 22 - 32 Jahre	1,00	344,00	344,00

Verwaltungskosten	344,00 €
% von Rohertrag	2,24 %
Rohertrag	15.390,00 €

4.3.3.2.2. Nebenrechnung Mietausfallrisiko

Nutzungsart	Jahresrohertrag €	Kosten Jahressatz %	Kosten Jahresbe- trag €
Wohnen - 22 - 32 Jahre	15.390,00	2,00	307,80

Mietausfallrisiko	307,80 €
% von Rohertrag	2,00 %
Rohertrag	15.390,00 €

4.3.3.2.3. Nebenrechnung Instandhaltungskosten

Nutzungsart	Fläche / Stück / Anzahl	Kosten / Einheit Jahresbetrag € / m² * € / Stück	Kosten Jahresbetrag €
Wohnen - 22 - 32 Jahre	135,00	13,50	1.822,50

Instandhaltungskosten	1.822,50 €
% von Rohertrag	11,84 %
Rohertrag	15.390,00 €

4.3.3.2.4. Nebenrechnung Reparaturstau⁴

Bezeichnung	Wert		Ant. Wert
Keller (insgesamt)	25.000,00 €		25.000,00 €
Unterhaltungsstau	5.000,00 €		5.000,00 €

Summe Reparaturstau	-30.000,00 €
----------------------------	---------------------

4.3.3.2.5. Nebenrechnung Liegenschaftszinssatz

Der Liegenschaftszinssatz wurde entsprechend § 33 ImmoWertV für das entsprechende Marktsegment ermittelt und angepasst.

Der objektbezogene Liegenschaftszinssatz wurde durch Anpassung bezüglich der Lage, der Größe und der Restnutzungsdauer mit 1,5 % ermittelt.

4 Eine differenzierte Untersuchung durch einen Bauschadenssachverständigen wird empfohlen

Wertermittlungsstichtag	11.02.2025	
Baupreisindex am Wertermittlungsstichtag (im Basisjahr = 100)	184,04	
Normalherstellungskosten (einschließlich Baunebenkosten in Höhe von 17%) am Wertermittlungsstichtag	$771,50 \text{ €/m}^2 \text{ BGF} * 184,04 / 100 = 1.419,87 \text{ €/m}^2 \text{ BGF}$	
Herstellungswert des Gebäudes (einschließlich Baunebenkosten in Höhe von 17%)	335.089,32 €	
Herstellungskosten des Gebäudes am Wertermittlungsstichtag BGF* Normalherstellungskosten	$236 \text{ m}^2 \text{ BGF} * 1.419,87 \text{ €/m}^2 \text{ BGF} =$	335.089,32 €
Gesamtnutzungsdauer	70 Jahre	
Restnutzungsdauer⁶	47 Jahre	
Wertminderung wegen Alters (Linear) 32,86 % der Herstellungskosten (inkl. Baunebenkosten)		- 110.110,35 €
Gebäudezeitwert		224.978,97 €

4.3.4.1.1. Objektspezifische Grundstücksmerkmale

Sonstige Anlagen⁷	8.000,00 €	
Faktoren der objektspezifischen Marktanpassung		
Bauschäden / -mängel⁸	-30.000,00 €	
Summe der objektspezifischen Grundstücksmerkmale (der Gebäudewertermittlung)		-22.000,00 €
Vorläufiger Gebäudesachwert inkl. der objektspezifischen Grundstücksmerkmale		202.978,97 €

⁶ Siehe Nebenrechnung auf Seite 13

⁷ Siehe Nebenrechnung auf Seite 39

⁸ 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 ² BGF) für Gebäudetyp Doppel- und Reihenendhäuser, Typ 2.01	Standardstufe				
	1	2	3	4	5
	615	685	785	945	1.180

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

(alle Angaben in %)

Bauteil	Rechnung	Ergebnis
Außenwände	23 % * 100 % * 785 €/m ² BGF	180,55 €/m ² BGF
Dach	15 % * 100 % * 785 €/m ² BGF	117,75 €/m ² BGF
Fenster und Außentüren	11 % * 100 % * 785 €/m ² BGF	86,35 €/m ² BGF
Innenwände und -türen	11 % * 100 % * 785 €/m ² BGF	86,35 €/m ² BGF
Deckenkonstruktion und Treppen	11 % * 100 % * 685 €/m ² BGF	75,35 €/m ² BGF
Fußböden	5 % * 50 % * 685 €/m ² BGF + 5 % * 50 % * 785 €/m ² BGF	36,75 €/m ² BGF
Sanitäreinrichtungen	9 % * 100 % * 785 €/m ² BGF	70,65 €/m ² BGF
Heizung	9 % * 100 % * 785 €/m ² BGF	70,65 €/m ² BGF
Sonstige technische Ausstattung	6 % * 100 % * 785 €/m ² BGF	47,10 €/m ² BGF

Summe	771,50 €/m² BGF
Ausstattungsstandard	2,87

4.3.4.1.2.2. Nebenrechnung sonstige Anlagen

Bezeichnung	Wert
Balkon	3.000,00 €
Kelleraußentreppe	1.000,00 €
Dachgaube	4.000,00 €

Summe 8.000,00 €

4.3.4.1.2.3. Nebenrechnung Bauschäden / -mängel⁹ - Einzelaufstellung

Bezeichnung	Wert		Ant. Wert
Keller (insgesamt)	25.000,00 €		25.000,00 €
Unterhaltungsstau	5.000,00 €		5.000,00 €

Summe -30.000,00 €

⁹ Eine differenzierte Untersuchung durch einen Bauschadenssachverständigen wird empfohlen

4.3.4.2. Außenanlagen

Zusammenstellung der Herstellungskosten aller Gebäude	335.089,32 €
Berechnung der Außenanlagen	prozentual
Allgemeines	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.
5,00 % aus 335.089,32 €	16.754,47 €
Herstellungskosten der Außenanlagen (inkl. Baunebenkosten)	16.754,47 €
Gesamtnutzungsdauer	70 Jahre
Restnutzungsdauer (geschätzt)	47 Jahre
Wertminderung wegen Alters 32,86 % der Herstellungskosten (inkl. Baunebenkosten)	- 5.505,52 €
Wert der Außenanlagen insgesamt	11.248,95 €

4.3.4.3. Zusammenfassung der Sachwerte

Summe der Gebäude ohne objekt-spezifische Grundstücksmerkmale	224.978,97 €
Wert der Außenanlagen	11.248,95 €
Nicht selbstständiger Bodenwertanteil	124.950,00 €
Vorläufiger Sachwert	361.177,92 €

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 35 % 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.

Sachwert des bebauten Grundstücks insgesamt (<u>ohne</u> Berücksichtigung der besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale)	361.177,92 €
Allgemeiner Marktanpassungs-Zu- / Abschlag hier 35 %	126.412,27 €
Marktangepasster Sachwert des bebauten Grundstücks insgesamt	487.590,19 €
Objektspezifische Grundstücksmerkmale der Bodenwertermittlung (selbstständig nutzbare Flächen)	0,00 €
Objektspezifische Grundstücksmerkmale der Bodenwertermittlung (allgemein)	0,00 €
Objektspezifische Grundstücksmerkmale der Sachwertermittlung	-22.000,00 €
Marktangepasster Sachwert des Grundstücks	465.590,19 €
Gerundeter Sachwert	rd. 466.000 €

Es bestehen keine wertbeeinflussenden Belastungen.

7. Verkehrswert

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

Der Sachwert wurde mit rd. 466.000 € ermittelt.
Der Ertragswert wurde mit rd. 465.000 € ermittelt.

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

64331 Weiterstadt
Gartenstraße 14

Gemarkung	Gräfenhausen
Flur	2
Flurstück	402/2

wurde zum Wertermittlungsstichtag 11.02.2025 mit

466.000 €

in Worten: Vierhundertsechszigtausend 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, 19.05.2025

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 Süd-Osten





Feuchtigkeit im Sockel

Ansicht von Osten





Ansicht von Westen

Ansicht von Nord-Westen





Ansicht von Osten

Hauseingang





Kellerwände

Kellerzugang





Kellerzugang

Außenanlagen





Außenanlagen

Außenanlagen





Ansicht von Nord-Westen

Ansicht von Süd-Westen



9.2. Übersichtskarte



© Hessische Verwaltung für Bodenmanagement und Geoinformation 2025 www.hvbg.hessen.de

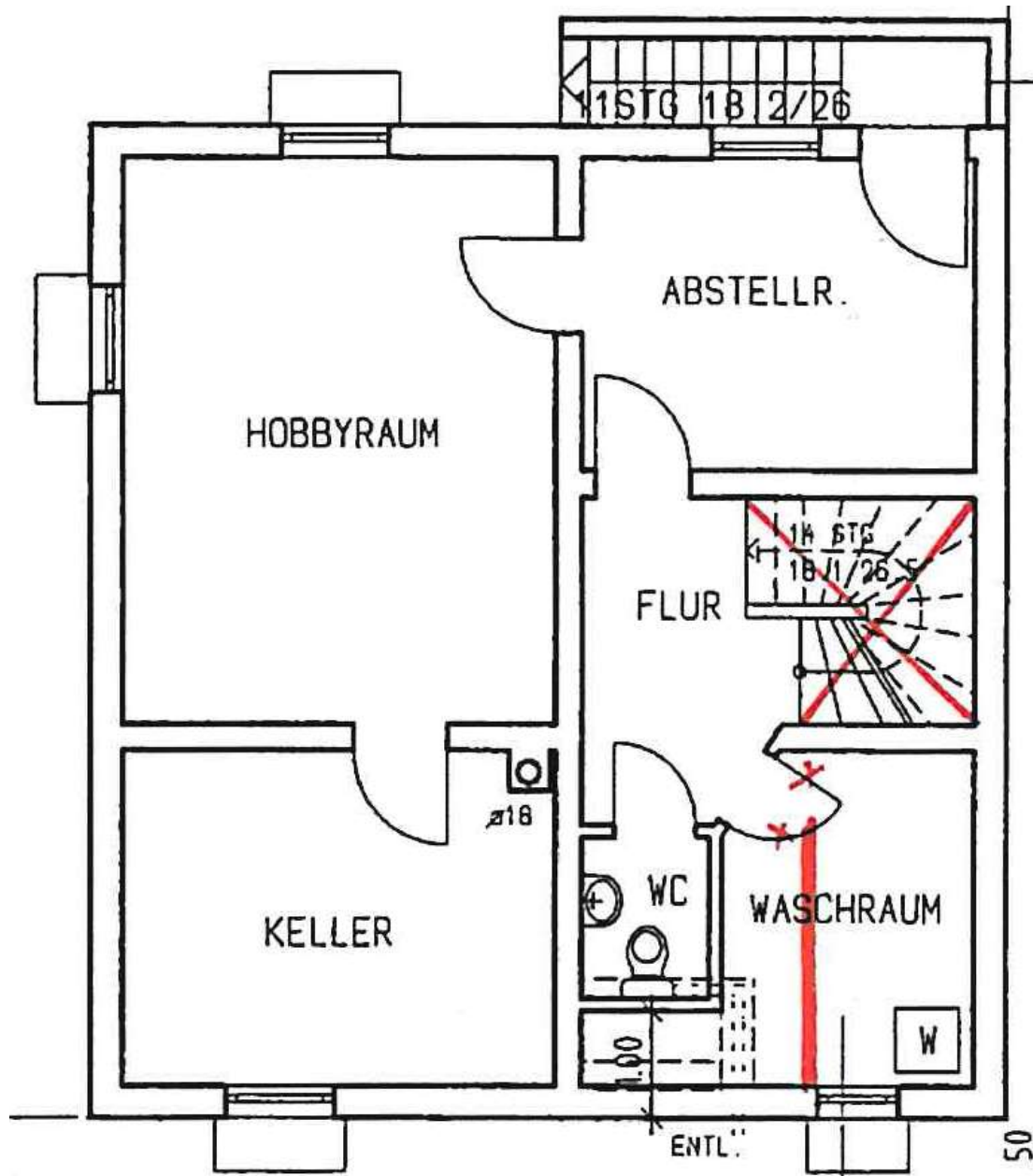


© Hessische Verwaltung für Bodenmanagement und Geoinformation 2025 www.hvbg.hessen.de

9.3. Geschosspläne

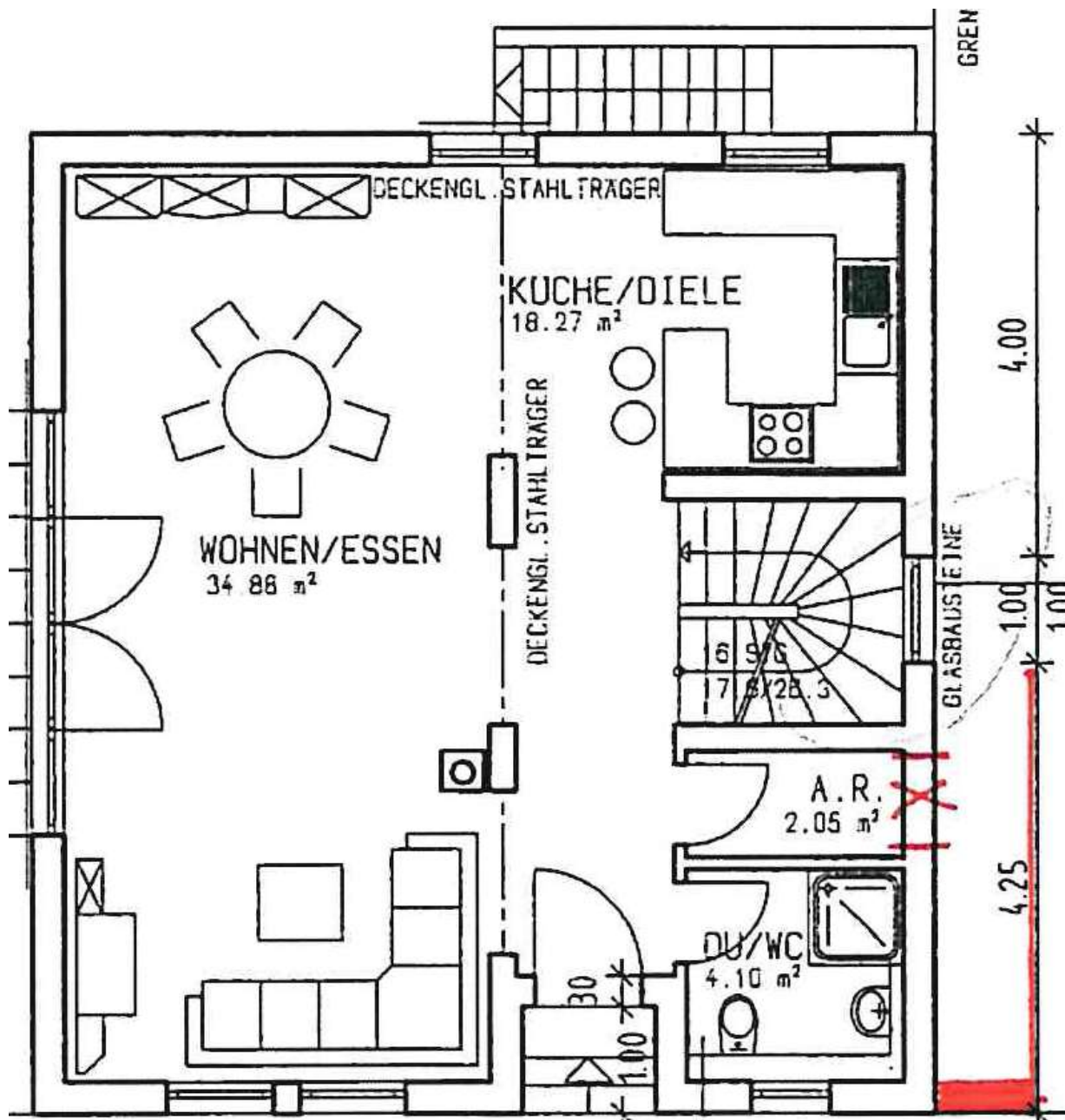
Kellergeschoss

unmaßstäblich



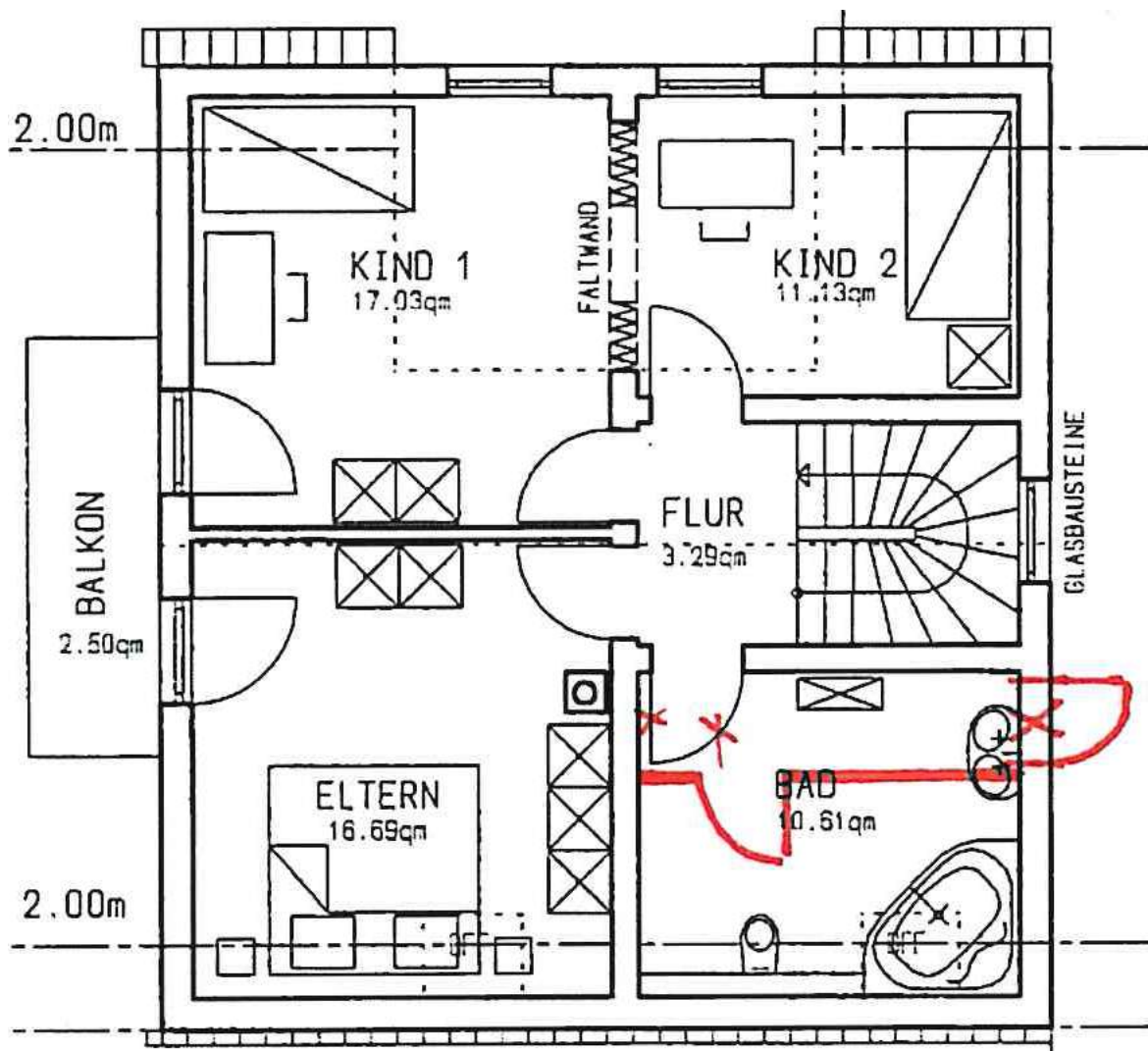
Erdgeschoss

unmaßstäblich



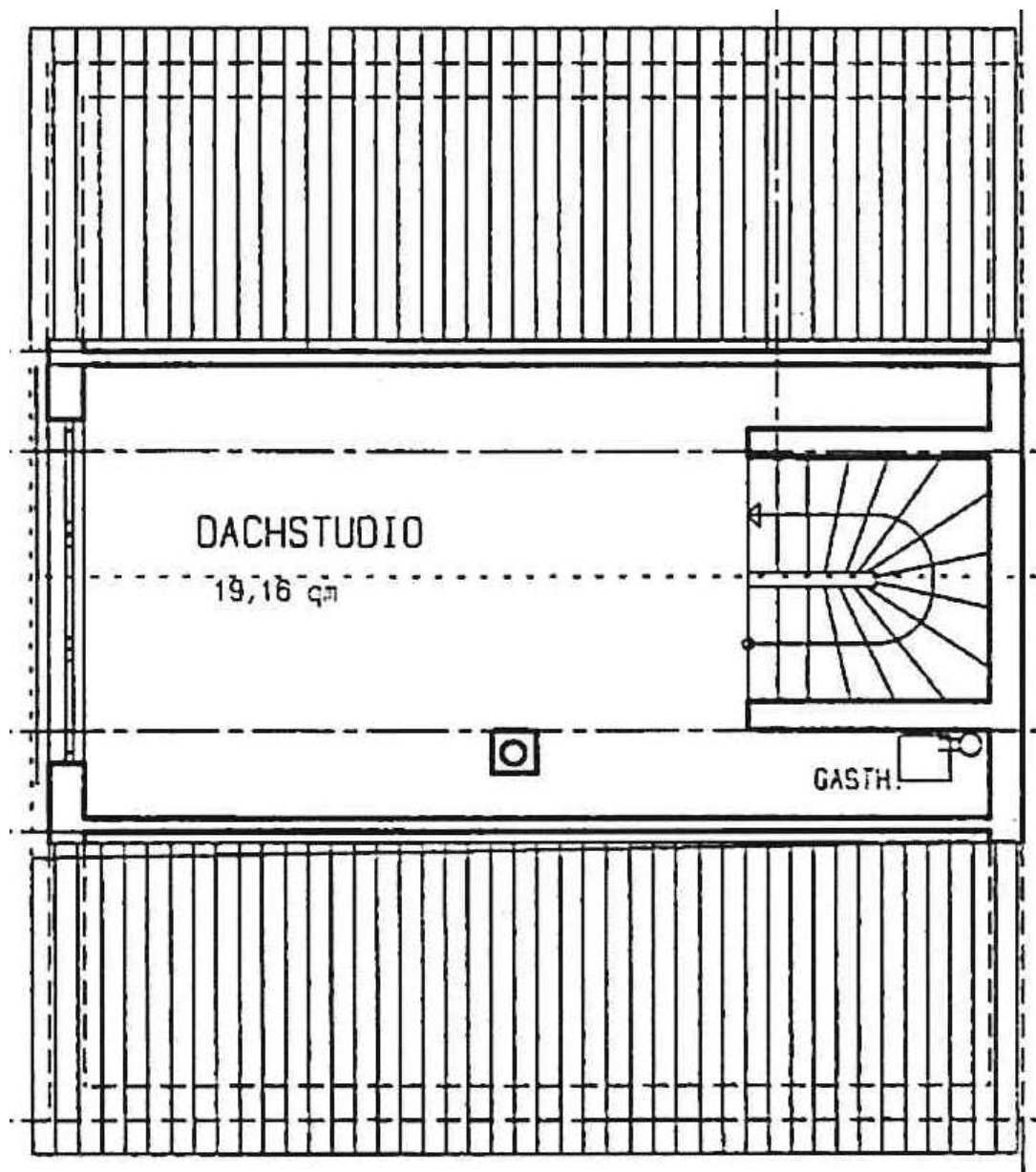
Dachgeschoss

unmaßstäblich



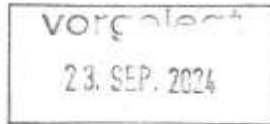
Dachraum

unmaßstäblich



9.4. Auszug aus dem Altlastenverzeichnis

Regierungspräsidium Darmstadt



Briefannahme 28	
der Justizbehörden in Darmstadt	
20. SEP. 2024	Uhr
Doppel mit Anl.	
Anl. Akten	
..... in Kostenmarken	



Regierungspräsidium Darmstadt, 64278 Darmstadt

Amtsgericht Darmstadt
 Postfach 110951
 64224 Darmstadt

Abteilung Umwelt Darmstadt

Unser Zeichen: **IV/Da 41.5 - 089i 14.03 (2)**
 Weiterstadt, Gartenstr. 14
 Ihr Zeichen: 61 K 58/24
 Ihre Nachricht vom: 09.09.2024
 Ihr/e Ansprechpartner/in: [Redacted]
 Zimmernummer:
 Telefon/Fax:
 E-Mail: [Redacted] da.hessen.de
 Datum: 17. September 2024

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

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

Grundstück Gartenstraße 14 in Weiterstadt, Gemarkung Gräfenhausen, Flur 2, Nr. 402/2

Sehr geehrte Damen und Herren,

in der Altflächendatei 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. a. Grundstück kein Eintrag ergibt.

Erkenntnisse über Belastungen des Grundstücks liegen mir nicht vor.

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

VOT.