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.:** 2024-5083

Az. des Gerichts: 61 K 59/24

GUTACHTEN

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

64331 Weiterstadt Mittelstraße 43

Kategorie Zweifamilienhaus

Objekt Zweifamilienhaus mit ca. 320 m² Wohnfläche

Grundbuch Gräfenhausen

Blatt 4258

Gemarkung Gräfenhausen

Flur 2 Flurstück 402/1

Qualitätsstichtag und 11.02.2025

Wertermittlungsstichtag

Verkehrswert 707.000 €

Ertragswert 705.000 € Sachwert 707.000 €



Ausfertigung Nr. 1

Dieses Gutachten enthält 60 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 Darmstadt	7
2.7.	Rechtliche Gegebenheiten	
3.	Gebäudebeschreibung	9
3.1.	Gebäudebezeichnung: Wohnhaus mit Anbau (Eckhaus)	9
3.1.1.	Allgemeines	
3.1.2.	Ausstattung	10
3.1.3.	Keller	
3.1.4.	Dach / Dachgeschoss	
3.1.5.	Außenverkleidung	
3.1.6.	Nebengebäude / Außenanlagen	
3.1.7.	Energetische Qualität	
3.1.8.	Mieteinheiten	
3.1.8.1.	Einheit: Mittelstraße 43	
3.1.9.	Nebenrechnung Restnutzungsdauer	
3.2.	Gebäudebezeichnung: Zwischenbau	
3.2.1.	Allgemeines	
3.2.2.	Ausstattung	
3.2.3.	Keller	
3.2.4.	Dach / Dachgeschoss	
3.2.5.	Außenverkleidung	
3.2.6.	Nebengebäude / Außenanlagen	
3.2.7.	Energetische Qualität	
3.2.8.	Mieteinheiten	
3.2.8.1.	Einheit: Wohnung	
3.2.9.	Nebenrechnung Restnutzungsdauer	
3.2.9.		
4. 4.1.	Verkehrswertermittlung	
4.1. 4.2.	Allgemeines	
	•	
4.3.	Methodik	
4.3.1.	Methodik der Bodenwertermittlung	
4.3.2.	Methodik der Ertragswertermittlung	
4.3.2.1.	Einflussfaktoren	
4.3.3.	Methodik des Sachwertverfahrens	
4.3.3.1.	Methodik der Marktanpassung	
4.4.	Wertermittlung - Mittelstraße 43	
4.4.1.	Auswahl des Wertermittlungsverfahrens (§ 6 Abs. 4 ImmoWertV 2021)	
4.4.2.	Bodenwertermittlung	
4.4.2.1.	Bodenrichtwert	
4.4.2.2.	Ermittlung des Bodenwertes	
4.4.2.3.	Nebenrechnungen der Bodenwertermittlung	
4.4.3.	Ertragswertermittlung	
4.4.3.1.	Objektspezifische Grundstücksmerkmale der Ertragswertermittlung	
4.4.3.2.	Nebenrechnungen der Ertragswertermittlung	
4.4.4.	Sachwertermittlung	
4.4.4.1.	Berechnung des Gebäudewerts: Wohnhaus mit Anbau (Eckhaus)	
4.4.4.2.	Außenanlagen	
1112	Zusammonfassung der Sachwerte	11

4.4.4.4.	Anpassung an den Grundstücksmarkt (§ 6 Abs. 2 ImmoWertV 2021)	
4.5. 4.5.1.	Wertermittlung - Zwischenbau	
4.5.1. 4.5.2.		
4.5.2.1.	Bodenwertermittlung	
4.5.2.1.	Ermittlung des Bodenwertes	
4.5.2.2.		
4.5.2.3. 4.5.3.	Nebenrechnungen der Bodenwertermittlung Ertragswertermittlung	
4.5.3.1.	Nebenrechnungen der Ertragswertermittlung	
4.5.3.1.	Sachwertermittlung	
4.5.4.1.	Berechnung des Gebäudewerts: Zwischenbau	52 52
4.5.4.2.	Außenanlagen	
4.5.4.3.	Zusammenfassung der Sachwerte	
4.5.4.4.	Anpassung an den Grundstücksmarkt (§ 6 Abs. 2 ImmoWertV 2021)	
5.	Zubehör	57
J.	20061101	
6.	Wertbeeinflussende Belastungen	57
7.	Verkehrswert	50
7.	verkern swert	30
8.	Rechtsgrundlagen der Marktwertermittlung	59
0	Vernichwie der Anleren	60
9. 9.1.	Verzeichnis der Anlagen	
9.1.	FotosÜbersichtskarte	
9.2. 9.3.		
9.3. 9.4.	Geschosspläne Auszug aus dem Altlastenverzeichnis	

Wertgutachten Wohnhaus Mittelstraße 43 in Weiterstadt-Gräfenhausen

Seite: - 4 -

1. Allgemeine Angaben

Auftraggeber Amtsgericht Darmstadt

Mathildenplatz 12 64283 Darmstadt

Auftrag vom 16.12.2024

Grund der Gutachtenerstellung Zwangsversteigerung

Objekt Zweifamilienhaus mit ca. 320 m² Wohnfläche

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 Über Verdacht auf Hausschwamm kann keine Aussage

getroffen werden, Untersuchungen auf pflanzliche und tierische Schädlinge sowie über gesundheitsschädigende

Baumaterialien wurden nicht durchgeführt.

Tag der Ortsbesichtigung 11.02.2025

und

25.03.2025

Teilnehmer am Ortstermin 11.02.2025:

Gutachter und ein Familienmitglied

25.03.2025: Gutachter und Eigentümerin

Umfang der Ortsbesichtigung Das Objekt konnte nur äußerlich besichtigt werden.

Wertermittlungs-Grundlagen Auszug aus dem Altlastenverzeichnis bzw. Aussagen zu Alt-

lastenverdacht

Auszug aus dem Baulastenverzeichnis

Auszug aus der Bauakte

Baurecht Bodenrichtwert

einschlägige Fachliteratur

Flurkarte Fotos

Grundbuchauszug

Mittelstraße 43 in Weiterstadt-Gräfenhausen

Seite: - 5 -

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. 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

298 m² Grundstücksgröße

Wohn- bzw. Geschäftslage durchschnittliche Wohnlage

überwiegend Wohnbebauung, Ein- bis Zweifamilienhäuser Art der Bebauung

Immissionen ortstypisch:

Straßenverkehr

Flugverkehr Flughafen Frankfurt am Main

Verkehrslage Ortslage

Verkehrsmittel, Bus

Entfernungen Geschäfte des täglichen Bedarfs sind im Ort.

Lagebeschreibung Eckgrundstück mit Nord-West-Orientierung

2.3. **Topographie**

Topographische Lage eben

Straßenfront ca. 12 m

Mittlere Tiefe ca. 24 m

Grundstücksform rechteckig

Höhenlage zur Straße normal

Grenzverhältnisse, nachbarliche

Gemeinsamkeiten

zweiseitige Grenzbebauung des Hauptgebäudes zweiseitige Grenzbebauung des Zwischenbaus

laut Liegenschaftskarte Überbau auf das Nachbarflurstück

402/2

Einfriedung Mauer

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.

Wertgutachten Wohnhaus Mittelstraße 43 in Weiterstadt-Gräfenhausen

Seite: - 7 -

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 Flächennutzungs-

plan

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 ein-

bezogen.

Denkmalschutz -

2.6. Grundbuch Darmstadt

Grundbuch von Gräfenhausen

Blatt 4258

Gemarkung Gräfenhausen

Einsicht Das Grundbuch wurde eingesehen.

Flur	Flurstück	Wirtschaftsart	Größe (m²)
2	402/1	Gebäude- und Freifläche	298

Summe Flurstücke 298 m²

Wertgutachten Wohnhaus Mittelstraße 43 in Weiterstadt-Gräfenhausen

Seite: - 8 -

2.7. Rechtliche Gegebenheiten

Eintragungen in Abteilung II Lfd. Nr. 5: Zwangsversteigerung angeordnet; eingetragen

am 11.09.2024

Anmerkung Schuldverhältnisse, die gegebenenfalls im Grundbuch in Abtei-

lung 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 Nach-

forschungen 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.

Wertgutachten Wohnhaus Mittelstraße 43 in Weiterstadt-Gräfenhausen Seite: - 9 -

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 mit Anbau (Eckhaus)

3.1.1. Allgemeines

Nutzungsart zu Wohnzwecken genutzt

Art des Gebäudes Wohnhaus, eingeschossig

Bauweise einseitig angebaut

Baujahr unbekannt

1969 Modernisierungsjahr

Modernisierungsumfang Anbau Aufstockung und Badeinbau

Belichtung und Belüftung unbekannt

Allgemeinbeurteilung Der Allgemeinzustand kann nicht beurteilt werden, da keine In-

nenbesichtigung möglich war.

Konstruktionsart Massivbau

Unterhaltungsstau Es besteht teilweise Unterhaltungsstau.

Die Außenanlagen sind verhältnismäßig ungepflegt.

Bauschäden und Baumängel Augenscheinlich sind keine wesentlichen Bauschäden ersicht-

Außenputz teilweise schadhaft

Anmerkung Vorsorglich wird darauf hingewiesen, dass vom Sachverständi-

> gen keine Funktionsprüfungen der technischen Einrichtungen (Heizung, Wasser-, Elektroversorgung etc.) vorgenommen

wurden.

Untersuchungen auf pflanzliche und tierische Schädlinge, sowie über gesundheitsschädigende Baumaterialien, wurden

nicht durchgeführt.

Ingenieurbüro Peter Strokowsky

Oberer Dorfgraben 57a

5<u>5130 Mainz</u>

von der Ingenieurkammer Rheinland-Pfalz öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken

Wertgutachten Wohnhaus Mittelstraße 43 in Weiterstadt-Gräfenhausen

Seite: - 10 -

3.1.2. Ausstattung

Eingangstür unbekannt

Umfassungswände Mauerwerk

Allgemein Eine Innenbesichtigung war nicht möglich.

Geschosstreppen unbekannt

Heizung unbekannt

3.1.3. Keller

Unterkellerungsart / Fundamente unterkellert

3.1.4. Dach / Dachgeschoss

Dachgeschossausbau ausgebaut

Dachraumausbau ausgebaut, soweit erkennbar

Dachform Satteldach

Dachkonstruktion Holzdach

Sonstiges Satellitenempfangsantenne auf dem Dach

Dacheindeckung Dachziegel

Dachrinnen / Fallrohre aus Metall

Dachdämmung unbekannt

3.1.5. Außenverkleidung

Außenverkleidung Wärmedämmung mit Putz

Außenverkleidung (Details) Dämmung straßenseitig (Gartenstraße) beschädigt

Sockel Wärmedämmung mit Putz

Kamin Schornstein Ziegelverblendung

3.1.6. Nebengebäude / Außenanlagen

Außenanlagen Zwischenbau:

im EG eine zwei Fahrzeuge breite Durchfahrt

Der Hof ist unbefestigt mit Gras überwuchert.

Eckhaus:

Der Bereich bis zum Nachbargrundstück ist hier mit Betonver-

bundsteinen belegt.

Zufahrt:

ein doppelflügliges Einfahrtstor, Metallrahmen mit älterem

Holz, Holz teilweise defekt

Ingenieurbüro Peter Strokowsky
von der Ingenieurkammer Rheinland-Pfalz öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken
Wertgutachten Wohnhaus Mittelstraße 43 in Weiterstadt-Gräfenhausen

Seite: - 11 -

3.1.7. Energetische Qualität

Energieausweis liegt nicht vor

Ingenieurbüro Peter Strokowsky Oberer Dorfgraben 57a 55130 Mainz von der Ingenieurkammer Rheinland-Pfalz öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken

Seite: - 12 -

Wertgutachten Wohnhaus Mittelstraße 43 in Weiterstadt-Gräfenhausen

3.1.8. Mieteinheiten

3.1.8.1. Einheit: Mittelstraße 43

3.1.8.1.1. Ausstattung

Fläche ca. 220 m² (Fläche überschlägig aus Planunterlagen ermittelt)

Raumnutzung / Grundriss für das Baujahr zeittypisch laut Plan, ein gefangener Raum pro

Geschoss

Fenster Kunststoff

Verglasung oder Dreifachverglasung

Rollläden Kunststoff

Eingangstür unbekannt

Allgemein Eine Innenbesichtigung war nicht möglich.

Elektroinstallation unbekannt

Heizung unbekannt

Belichtung und Belüftung unbekannt

Bauschäden und Baumängel Fassade beschädigt

Mieter / Mietvertrag vermietet

Mittelstraße 43

Seite: - 13 -

3.1.9. Nebenrechnung Restnutzungsdauer

Die Verlängerung der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer aufgrund der erfolgten Instandsetzungen / Modernisierungen und der Einfluss auf die Verkehrswertermittlung werden nachfolgend dargestellt. Hierbei wird das Modell zur Ableitung der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer für Wohngebäude unter Berücksichtigung von Modernisierungen gemäß Anlage 4 Sachwertrichtlinie Anlage 2 der ImmoWertV zugrunde gelegt.

Übliche Gesamtnutzungsdauer 70 Jahre Ursprüngliches Baujahr unbekannt Gebäudealter zum Wertermittlungsstichtag unbekannt

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

Fiktives Baujahr 1974

Seite: - 14 -

3.2. Gebäudebezeichnung: Zwischenbau

3.2.1. **Allgemeines**

Nutzungsart zu Wohnzwecken genutzt, soweit erkennbar

Art des Gebäudes Wohnhaus mit Durchfahrt zum Hof, zwei Fahrzeuge breit

Besonderheit Durchgang im Erdgeschoss und im Obergeschoss zum Nach-

bargebäude auf Flurstück 402/2

Bauweise zweiseitig angebaut

Baujahr 2017

Modernisierungsumfang keine Modernisierung erkennbar

Belichtung und Belüftung unbekannt

Allgemeinbeurteilung Der Allgemeinzustand kann nicht beurteilt werden, da keine In-

nenbesichtigung möglich war.

Unterhaltungsstau Sockelputz mit Feuchtigkeitsspuren

Bauschäden und Baumängel Augenscheinlich sind keine wesentlichen Bauschäden ersicht-

lich.

Anmerkung Vorsorglich wird darauf hingewiesen, dass vom Sachverständi-

> gen keine Funktionsprüfungen der technischen Einrichtungen (Heizung, Wasser-, Elektroversorgung etc.) vorgenommen

wurden.

Untersuchungen auf pflanzliche und tierische Schädlinge, sowie über gesundheitsschädigende Baumaterialien, wurden

nicht durchgeführt.

Wertgutachten Wohnhaus Mittelstraße 43 in Weiterstadt-Gräfenhausen

Seite: - 15 -

3.2.2. Ausstattung

Sonstige Anlagen / besondere

Bauteile

Balkon im OG ohne Absturzsicherung

Eingangstür straßenseitig Kunststoff mit Glaseinsatz

Umfassungswände Mauerwerk

Erdgeschossdecke Stahlbeton

Allgemein Eine Innenbesichtigung war nicht möglich.

Heizung unbekannt

3.2.3. Keller

Unterkellerungsart / Fundamente nicht unterkellert

3.2.4. Dach / Dachgeschoss

Dachgeschossausbau nicht ausgebaut

Dachform Satteldach

Dachkonstruktion Holzdach

Dacheindeckung Dachziegel

Dachrinnen / Fallrohre aus Metall

3.2.5. Außenverkleidung

Außenverkleidung Wärmedämmung mit Putz

Sockel Wärmedämmung mit Putz, leichte Feuchtigkeitserscheinungen

Feuchtigkeit aufsteigend

3.2.6. Nebengebäude / Außenanlagen

Außenanlagen Hoffläche

3.2.7. Energetische Qualität

Energieausweis liegt nicht vor

Ingenieurbüro Peter Strokowsky Oberer Dorfgraben 57a 55130 Mainz von der Ingenieurkammer Rheinland-Pfalz öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken Seite: - 16 -

Wertgutachten Wohnhaus Mittelstraße 43 in Weiterstadt-Gräfenhausen

3.2.8. Mieteinheiten

3.2.8.1. **Einheit: Wohnung**

3.2.8.1.1. Ausstattung

Fläche ca. 100 m²

Raumnutzung / Grundriss keine Innenbesichtigung möglich,

zweckmäßig laut Plan

Fenster Kunststoff

Verglasung teilweise Dreifachverglasung, soweit erkennbar

Rollläden Kunststoff

Eingangstür Kunststoff

mit Glaseinsatz

Allgemein Eine Innenbesichtigung war nicht möglich.

Elektroinstallation unbekannt

Belichtung und Belüftung unbekannt

Bauschäden und Baumängel unbekannt

Mieter / Mietvertrag unbekannt

Mittelstraße 43

in Weiterstadt-Gräfenhausen

Seite: - 17 -

3.2.9. 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
 2017

 Gebäudealter zum Wertermittlungsstichtag
 8 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,	2	0
Wasser, Abwasser)		
Modernisierung der Heizungsanlage	2	0
Wärmedämmung der Außenwände	4	0
Modernisierung von Bädern	2	0
Modernisierung des Innenausbaus, z. B.	2	0
Decken, Fußböden, Treppen		
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 62 Jahren ermittelt.

Fiktives Baujahr 2017

Mittelstraße 43 in Weiterstadt-Gräfenhausen

Seite: - 18 -

4. Verkehrswertermittlung

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

64331 Weiterstadt Mittelstraße 43

Gemarkung Gräfenhausen

 $\begin{array}{ll} \textbf{Flur} & 2 \\ \textbf{Flurstück} & 402/1 \\ \textbf{Größe} & 298 \text{ m}^2 \end{array}$

Grundstücksgröße insgesamt 298 m²

Wertermittlungsstichtag 11.02.2025

4.1. Aufteilung des Grundstücks

Begründung Eine Aufteilung in Teilgrundstücke ist insbesondere dann sach-

gemäß, wenn sich auf dem Bewertungsgrundstück Gebäude mit unterschiedlicher Restnutzungsdauer befinden oder diese Gebäude mit zugehörigen Grundstücksteilflächen eigenständig verwertbar (abtrennbar und veräußerbar) sind, oder die markt-

übliche Grundstücksgröße erheblich überschritten ist.

Teilgrundstück	Bebaut mit	Größe in m²
Mittelstraße 43	Wohnhaus mit Anbau	132
Zwischenbau	Zwischenbau	166

Wertgutachten Wohnhaus Mittelstraße 43 in Weiterstadt-Gräfenhausen Seite: - 19 -

4.2. **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.

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.

Wertermittlungsgrundlagen

Wahl des Wertermittlungsverfahrens § 8 ImmoWertV © Kleiber 2021

C Kleiber 2021

Seite: - 21 -

4.3. Methodik

4.3.1. Methodik der Bodenwertermittlung

Bodenwert (§ 40 ImmoWertV)

Nachvollziehbarkeit

Bodenrichtwert (§§ 10 bis 13 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.

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.

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.

Mittelstraße 43 in Weiterstadt-Gräfenhausen

Seite: - 22 -

4.3.2. 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.

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:

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

wobei KF =
$$\frac{q''-1}{q''x(q-1)}$$
 $q = 1 + LZ$ wobei LZ = $\frac{p}{100}$

Ansatz im Gutachten

Seite: - 23 -

vEW vorläufiger Ertragswert RE jährlicher Reinertrag

BW Bodenwert ohne selbstständig nutzbare

Teilflächen

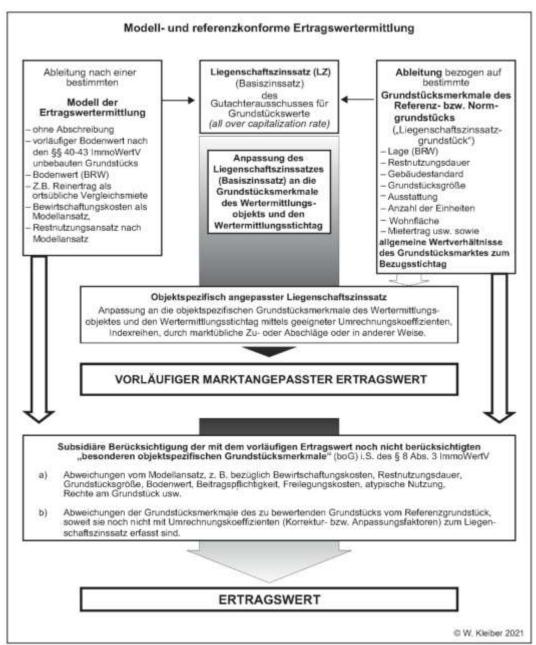
LZ Liegenschaftszinssatz

KF Kapitalisierungsfaktor (Barwertfaktor;

Nummer 10 und Anlage 1 ImmoWertV)

wirtschaftliche Restnutzungsdauer n

Zinsfuß р



4.3.2.1. Einflussfaktoren

Rohertrag (§ 31 Abs. 2 ImmoWertV)

schaftung 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.

Der Rohertrag umfasst alle bei ordnungsgemäßer Bewirt-

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:

Mittelstraße 43

Wohnen - älter 32 Jahre

344,00 €/Jahr

Mittelstraße 43 in Weiterstadt-Gräfenhausen

Seite: - 25 -

Zwischenbau

Stellplätze - Wohnen 45,00 €/Jahr Wohnen - jünger 22 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 m²-Mietfläche der Vorzug zu geben.

In dieser Wertermittlung wurden folgende Kosten zu Grunde gelegt:

Mittelstraße 43

Wohnen - älter 32 Jahre 13,50 €/m²

Zwischenbau

Stellplätze - Wohnen 102,00 $€/m^2$ Wohnen - jünger 22 Jahre 13,50 $€/m^2$

Mietausfallwagnis (§ 32 Abs. 4 ImmoWertV) Das Mietausfallwagnis ist das Wagnis einer Ertragsminderung, die durch uneinbringliche Mietrückstände oder Leerstehen von Raum, der zur Vermietung bestimmt ist, entsteht. Dies beinhaltet auch die Kosten der Rechtsverfolgung auf Zahlung, Räumung, etc.

Analog gilt dies auch für uneinbringliche Rückstände von späteren Betriebskostenabrechnungen.

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

2,0 % des marktüblich erzielbaren Rohertrages bei Wohnnutzung

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

In dieser Wertermittlung wurde das Mietausfallrisiko in folgender Höhe angesetzt:

Mittelstraße 43

Wohnen - älter 32 Jahre

Seite: - 26 -

Zwischenbau

Stellplätze - Wohnen Wohnen - jünger 22 Jahre 2.00 % 2,00 %

Objektspezifisch angepasster Liegenschaftszinssatz (§ 33 ImmoWertV)

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

Nach vorangegangener Maßgabe der Ausführung hat der Sachverständige nachfolgenden Liegenschaftszinssatz ermittelt (siehe Kapitel Nebenrechnung Ertragswertermittlung):

> für Mittelstraße 43: Liegenschaftszinssatz: 1,50 %

> für Zwischenbau: Liegenschaftszinssatz: 1,20 %

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 Mittelstraße 43: 70 Jahre

für Zwischenbau: 70 Jahre

Der Sachverständige hat folgende wirtschaftliche Restnutzungsdauer berechnet:

für Mittelstraße 43: 19 Jahre

für Zwischenbau: 62 Jahre

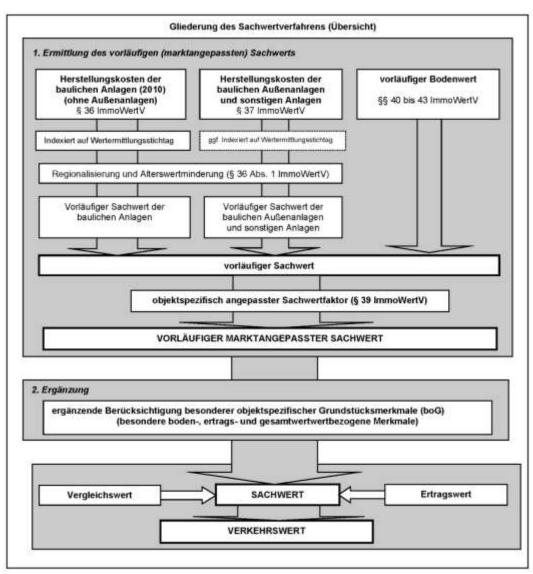
Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (§ 8 Abs. 3 ImmoWertV)

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.

4.3.3. 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)

Normalherstellungskosten (§ 36 ImmoWertV Abs. 2) (Anlage 4)

In den Normalherstellungskosten nicht erfasste werthaltige Bauteile und Einrichtungen

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 Wertermittlungsstichtag 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 Wertermittlungsstichtag ist der für den Wertermittlungsstichtag 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.

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.

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

Seite: - 30 -

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).

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, u.U. 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-, Gewerbeund 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).

Mittelstraße 43 in Weiterstadt-Gräfenhausen

Seite: - 32 -

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.

Mittelstraße 43 in Weiterstadt-Gräfenhausen

Seite: - 33 -

4.3.3.1. Methodik der Marktanpassung

tor (§ 39 ImmoWertV)

Objektspezifisch angepasster Sachwertfak- Sonstige bisher noch nicht erfasste, den Marktwert beeinflussende Merkmale (insbesondere eine wirtschaftliche Überalterung, Baumängel, Bauschäden, ein überdurchschnittlicher Erhaltungszustand, aber auch wohnungs- und mietrechtliche Bindungen) werden nach in geeigneter Weise durch einen Abschlag / Zuschlag berücksichtigt.

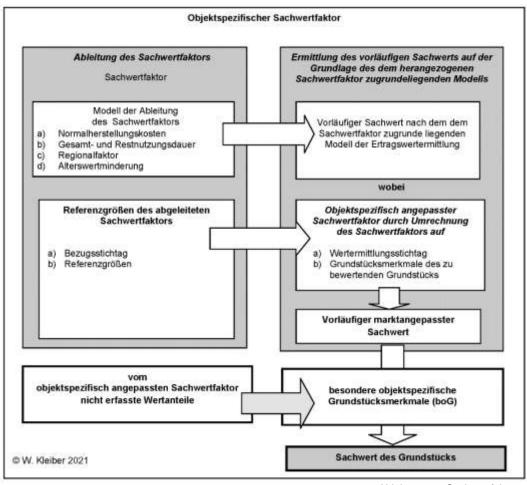
> Nach herrschender Meinung werden diese Einflüsse im gewöhnlichen Geschäftsverkehr als unmittelbar mit dem Marktwert im Zusammenhang stehend beurteilt.

> Zur besseren Zuordnung wird der Sachverständige diese direkt in der Gebäudebewertung berücksichtigen. Um der gesetzlichen Regelung der ImmoWertV zu entsprechen, wird die allgemeine Marktanpassung auf den unbelasteten Marktwert angewendet.

Allgemeine Marktanpassung

Auf dem örtlichen Grundstücksmarkt können Kaufpreise für vergleichbare Grundstücke ohne besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (d.h. ohne wesentliche Baumängel und Bauschäden bzw. ohne mietrechtliche Bindungen) am Wertermittlungsstichtag unterhalb / oberhalb des ermittelten Sachwerts liegen.

Alle Sachwertfaktoren sind darüber hinaus zeitabhängige Größen.



Ableitung von Sachwertfaktoren © Kleiber 2021

4.4. Wertermittlung - Mittelstraße 43

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

Marktwertbildendes Verfahren

Entsprechend den Gepflogenheiten im gewöhnlichen Geschäftsverkehr ist der Verkehrs-/Marktwert des Bewertungsgrundstücks mit Hilfe des Sachwertverfahrens zu ermitteln, weil derartige Objekte üblicherweise nicht zur Erzielung von Erträgen, sondern zur (persönlichen oder zweckgebundenen) Eigennutzung bestimmt sind.

Das Sachwertverfahren basiert im Wesentlichen auf der Beurteilung technischer Merkmale. Der Sachwert wird als Summe von Bodenwert und Wert nutzbarer baulicher Anlagen (Wert der Gebäude, der sonstigen Anlagen und der baulichen Außenanlagen) ermittelt.

Stützendes Verfahren

Zusätzlich wird eine Ertragswertermittlung durchgeführt. Das Ergebnis wird jedoch nur unterstützend für die Ermittlung des Verkehrs-/Marktwerts (dort zur Beurteilung der Auswirkungen der erzielbaren Erträge) herangezogen.

Zweifamilienwohngebäude und Einfamilienhäuser mit Einliegerwohnung werden weit überwiegend zum Zweck der Eigennutzung errichtet. Demzufolge ist der Verkehrs-/Marktwert derartiger Objekte vorrangig mit Hilfe des Sachwertverfahrens zu ermitteln.

Für die Errichtung der (oftmals vermieteten) zweiten Wohnung sind jedoch vielfach Ertrags(wert) - Gesichtspunkte entscheidend. Deshalb wird ergänzend zur Sachwertermittlung auch eine Ertragswertermittlung durchgeführt.

Der Ertragswert ergibt sich als Summe von Bodenwert und Ertragswert der nutzbaren baulichen Anlagen. Zudem sind besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale zu berücksichtigen, insbesondere Abweichungen vom normalen baulichen Zustand infolge unterlassener Instandhaltungsaufwendungen oder Baumängel und Bauschäden, soweit sie nicht bereits durch den Ansatz eines reduzierten Ertrags oder einer gekürzten Restnutzungsdauer berücksichtigt sind, wohnungsund mietrechtliche Bindungen (z. B. Abweichungen von der marktüblichen Miete), Nutzung des Grundstücks für Werbezwecke, Abweichungen in der Grundstücksgröße, wenn Teilflächen selbstständig verwertbar sind.

Wertgutachten Wohnhaus Mittelstraße 43 in Weiterstadt-Gräfenhausen

Seite: - 36 -

4.4.2. Bodenwertermittlung

4.4.2.1. Bodenrichtwert

Richtwert in der Lage des Bewertungsobjektes

Stichtag / Wert $01.01.2024 = 625,00 \notin / m^2$

Eigenschaften der Richtwertzone Grundstücke in der Richtwertzone weisen im Durchschnitt die

folgenden Eigenschaften auf:

Bauliche Nutzung: Wohnbaufläche

Erschließungsbeitrag: frei

4.4.2.2. 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

132 m² * 606,25 €/m² = 80.025,00 € (siehe differenzierte Nebenrechnung)

Davon sind Zonen dem bebauten Grundstücksteil zuzuordnen

erschließungsbeitragsfreies

Bauland

132 m²

Gesamtwert der nicht selbststän-

digen Flächen

80.025,00€

Grundstücksgröße

Bodenwert ohne objektspezifische

Grundstücksmerkmale

80.025,00 €

objektspezifische Grundstücksmerkmale (allgemein)

0,00€

132 m²

objektspezifische Grundstücksmerkmale

(selbstständig nutzbare Flächen)

0,00€

Bodenwert mit objektspezifischen

80.025,00 €

Grundstücksmerkmalen

von der Ingenieurkammer Rheinland-Pfalz öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken

Wertgutachten Wohnhaus Mittelstraße 43 in Weiterstadt-Gräfenhausen

Seite: - 37 -

4.4.2.3. Nebenrechnungen der Bodenwertermittlung

4.4.2.3.1. Bodenrichtwert / Differenzen zum Bewertungsgrundstück

Abweichung Ab- / Zuschläge

der Grundstückslage	-3,00 % =	-18,75 €/m²
Summe der Abweichungen:	=	-18,75 €/m²

Quadratmeterpreis nach der Berücksichtigung der Abweichungen

606,25€

Seite: - 38 -

4.4.3. Ertragswertermittlung

Berechnung des Ertragswertes

Nettokaltmiete (marktüblich)

Mieteinheit	Nutz- bzw. Wohnfläche		Nutz- bzw. Wohnfläche Nettokaltmi		ltmiete
			Monatlich	Jährlich	
	m²	€/m²	€	€	
Mittelstraße 43	220	7,50	1.650,00	19.800,00	

Jährliche Nettokaltmiete

19.800,00€

- 1.200,38 €

* 16,426

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 2.970,00 €

Mietausfallrisiko 396,00€

Summe BWK1 - 3.710,00 €

Jährlicher Reinertrag 16.090,00€

1,50 % * 80.025,00 €

Reinertragsanteil des Bodens (Verzinsungsbetrag nur des Bodenwertanteils², der den Erträgen zuzuordnen ist / ohne Belastungen)

Liegenschaftszinssatz* Bodenwer-

tanteil

Ertrag der nutzbaren baulichen 14.889,62 €

Anlagen

Wirtschaftliche Restnutzungs-19 Jahre (ermittelt)

dauer des Gebäudes

bei 19 Jahren Restnutzungsdauer und 1,50 % Liegenschaftszinssatz

244.576,90 € Ertragswert der nutzbaren bauli-

chen Anlagen

Barwertfaktor

Nicht selbstständiger Bodenwert-+80.025,00€

anteil

¹ Siehe Nebenrechnung auf Seite 40

² Bodenwertanteil, Belastungen nicht berücksichtigt

Vorläufiger Ertragswert des be-324.601,90 € bauten Grundstücksteils

Objektspezifische Grundstücksmerkmale der Bodenwertermittlung (selbstständig nutzbare Flächen)

0,00€

Objektspezifische Grundstücksmerkmale der Bodenwertermittlung (allgemein)

0,00€

4.4.3.1. Objektspezifische Grundstücksmerkmale der Ertragswertermittlung

-5.000,00€ Reparaturstau³

Summe objektspezifische Grundstücks--5.000,00€ merkmale der Ertragswertermittlung

Vorläufiger Ertragswert insgesamt 319.601,90 €

Das Objekt konnte nicht von innen besichtigt werden. <u>- 31.960,19</u> € Für möglicherweise vorhandene Bauschäden und -mängel wird ein Abzug in Höhe von 10 % vorgenommen, der sich am äußeren Zustand orientiert.

Ertragswert 287.641.71 € rd. 288.000 €

Wertgutachten Wohnhaus

Mittelstraße 43 in Weiterstadt-Gräfenhausen

Seite: - 40 -

4.4.3.2. Nebenrechnungen der Ertragswertermittlung

4.4.3.2.1. Nebenrechnung Verwaltungskosten

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

Verwaltungskosten 344,00 € % von Rohertrag 1,74 % Rohertrag 19.800,00€

4.4.3.2.2. Nebenrechnung Mietausfallrisiko

Nutzungsart	Jahresrohertrag €	Kosten Jahressatz %	Kosten Jahresbe- trag €
Wohnen - älter 32 Jahre	19.800,00	2,00	396,00

Mietausfallrisiko 396,00€ % von Rohertrag 2,00 % Rohertrag 19.800,00€

4.4.3.2.3. Nebenrechnung Instandhaltungskosten

Nutzungsart	Fläche / Stück / An- zahl	Kosten / Einheit Jahresbetrag € / m² * € / Stück	Kosten Jahresbe- trag €
Wohnen - älter 32 Jahre	220,00	13,50	2.970,00

Instandhaltungskosten 2.970,00€ % von Rohertrag 15,00 % Rohertrag 19.800,00€

4.4.3.2.4. Nebenrechnung Reparaturstau⁴

Bezeichnung	Wert	Ant. Wert
Fassadenmängel	5.000,00€	5.000,00€

Summe Reparaturstau

-5.000,00€

4.4.3.2.5. Nebenrechnung Liegenschaftszinssatz

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

Die Referenzdaten des Marktsegments weichen nicht erheblich von den Merkmalen des Bewertungsobjekts ab.

Der objektbezogene Liegenschaftszinssatz wurde durch Anpassung (hier - 0,3 %) mit 1,5 % ermittelt.

⁴ Eine differenzierte Untersuchung durch einen Bauschadenssachverständigen wird empfohlen

4.4.4. Sachwertermittlung

Allgemeines Das Sachwertverfahren ist in §§ 35-37 ImmoWertV 2021 ge-

> setzlich 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.

4.4.4.1. Berechnung des Gebäudewerts: Wohnhaus mit Anbau (Eckhaus)

Bruttogrundfläche (BGF) in m² ca. 258

1974 Fiktives Baujahr des Gebäudes

Quelle Typbeschreibung aus den "Normalherstellungskosten" des

Bundesministeriums für Raumordnung, Bauwesen und Städ-

tebau, hier: Doppel- und Reihenendhäuser, Typ 2.11

Kellergeschoss, Erdgeschoss, Obergeschoss, vollausgebau-

tes Dachgeschoss

Normalherstellungskosten⁵ im Basisjahr 2010 (einschließlich Baunebenkosten in Höhe von 17%)

785,00 € / m² BGF

Korrektur aufgrund der Bauweise Die dem Gebäudetypenblatt Doppel- und Reihenendhäuser,

> Typ 2.11 entnommenen 785,00 €/m² werden auf die Eigenschaften des Wertermittlungsobjekts unter Einbeziehung der Baunebenkosten auf der Grundlage von Korrekturfaktoren wie

folgt ermittelt.

manueller Korrekturfaktor A Korrekturfaktor 1,00

manueller Korrekturfaktor B Korrekturfaktor 1,00

Korrekturfaktor für Drempel Korrekturfaktor 1,00

785,00 €/m² BGF * 1,00 * 1,00 * 1,00 = 785,00 €/m² BGF Korrektur

Korrektur aufgrund der Region Die Regionalisierung der so ermittelten Normalherstellungs-

kosten ergibt auf der Grundlage von regionalen Korrekturfak-

toren

für die Ortsgröße

(hier: 27.000)

Korrekturfaktor 1,00

für das-Bundesland

(hier: Hessen)

Korrekturfaktor 1,00

Korrektur 785,00 €/m² BGF * 1,00 * 1,00 = 785,00 €/m² BGF

Normalherstellungskosten im Basisjahr 2010 (einschließlich Baunebenkosten in Höhe von 17%)

785,00 €/m2 BGF

Ingenieurbüro Peter Strokowsky

Oberer Dorfgraben 57a

55130 Mainz

von der Ingenieurkammer Rheinland-Pfalz öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken

Wertgutachten Wohnhaus Mittelstraße 43 in Weiterstadt-Gräfenhausen Seite: - 42 -

Wertermittlungsstichtag

11.02.2025

Baupreisindex am Wertermitt-

184,04

lungsstichtag (im Basisjahr = 100)

Normalherstellungskosten (einschließlich Baunebenkosten in Höhe von 17%) am Wertermitt785,00 €/m² BGF * 184,04 / 100 = 1.444,71 €/m² BGF

lungsstichtag

Herstellungswert des Gebäudes (einschließlich Baunebenkosten in

Höhe von 17%)

372.735,18 €

Herstellungskosten des Gebäudes

am Wertermittlungsstichtag **BGF* Normalherstellungskosten** 258 m² BGF * 1.444,71 €/m² BGF = 372.735,18 €

Gesamtnutzungsdauer

70 Jahre

Restnutzungsdauer⁶

19 Jahre

Wertminderung wegen Alters (Linear) 72,86 % der Herstellungskosten (inkl. Baunebenkosten)

- 271.574,85 €

Gebäudezeitwert

101.160,33 €

4.4.4.1.1. Objektspezifische Grundstücksmerkmale

Sonstige Anlagen⁷

30.000,00€

Faktoren der objektspezifischen Marktanpassung

Bauschäden / -mängel8

-5.000,00€

Summe der objektspezifischen Grundstücksmerkmale (der Gebäu-

dewertermittlung)

25.000,00€

Vorläufiger Gebäudesachwert inkl. der objektspezifischen Grund-

stücksmerkmale

126.160,33 €

⁶ Siehe Nebenrechnung auf Seite 13

⁷ Siehe Nebenrechnung auf Seite 43

⁸ Siehe Nebenrechnung auf Seite 43

Wertgutachten Wohnhaus Mittelstraße 43 in Weiterstadt-Gräfenhausen Seite: - 43 -

4.4.4.1.2. Nebenrechnungen der Gebäudewertermittlung

4.4.4.1.2.1. Nebenrechnung NHK 2010 zu Wohnhaus mit Anbau (Eckhaus)

Kostenkennwerte (in €/m² BGF) für		St	andardstu	ıfe	
Gebäudetyp Doppel- und Reihenendhäuser,	1	2	3	4	5
Typ 2.11	615	685	785	945	1.180

			S	tandardstu	ıfe	
Bauteil	Gewicht	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			100		
Sanitäreinrichtungen	9			100		
Heizung	9			100		
Sonstige technische Ausstattung	6			100		

(alle Angaben in %)

Bauteil	Rechnung	Ergebnis
Außenwände	23 % * 100 % * 785 €/m² BGF	180,55 €/m² BGF
Dach	15 % * 100 % * 785 €/m² BGF	117,75 €/m² BGF
Fenster und Außentüren	11 % * 100 % * 785 €/m² BGF	86,35 €/m² BGF
Innenwände und -türen	11 % * 100 % * 785 €/m² BGF	86,35 €/m² BGF
Deckenkonstruktion und Treppen	11 % * 100 % * 785 €/m² BGF	86,35 €/m² BGF
Fußböden	5 % * 100 % * 785 €/m² BGF	39,25 €/m² BGF
Sanitäreinrichtungen	9 % * 100 % * 785 €/m² BGF	70,65 €/m² BGF
Heizung	9 % * 100 % * 785 €/m² BGF	70,65 €/m² BGF
Sonstige technische Ausstattung	6 % * 100 % * 785 €/m² BGF	47,10 €/m² BGF

Summe	785,00 €/m² BGF
Ausstattungsstandard	3,00

4.4.4.1.2.2. **Nebenrechnung sonstige Anlagen**

Bezeichnung	Wert
Anbau (pauschale Wertschätzung)	30.000,00€

Summe 30.000,00€

Nebenrechnung Bauschäden / -mängel9 - Einzelaufstellung 4.4.4.1.2.3.

Bezeichnung	Wert	Ant. Wert
Fassadenmängel	5.000,00 €	5.000,00€

Summe -5.000,00€

9 Eine differenzierte Untersuchung durch einen Bauschadenssachverständigen wird empfohlen

Wertgutachten Wohnhaus Mittelstraße 43 in Weiterstadt-Gräfenhausen

Seite: - 44 -

4.4.4.2. Außenanlagen

Zusammenstellung der Herstellungskosten aller Gebäude

372.735,18 €

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 be-

wertet.

5,00 % aus 372.735,18 €

18.636,76 €

Herstellungskosten der Außenanlagen (inkl. Baunebenkosten)

18.636,76 €

- 14.376,40 €

Gesamtnutzungsdauer

70 Jahre

Restnutzungsdauer (geschätzt)

16 Jahre

Wertminderung wegen Alters 77,14 % der Herstellungskosten

(inkl. Baunebenkosten)

Wert der Außenanlagen insgesamt

4.260,36 €

4.4.4.3. Zusammenfassung der Sachwerte

Summe der Gebäude ohne objektspezifische Grundstücksmerk101.160,33 €

male

Wert der Außenanlagen

4.260,36 €

Nicht selbstständiger Bodenwert-

80.025,00€

anteil

Vorläufiger Sachwert

185.445,69 €

Wertgutachten Wohnhaus

Mittelstraße 43 in Weiterstadt-Gräfenhausen

Seite: - 45 -

4.4.4.4. 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 60 % 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 (ohne Berücksichtigung der besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale)

185.445,69€

Allgemeiner Marktanpassungs-Zu- / Abschlag hier 60 %

111.267,41 €

Marktangepasster Sachwert des bebauten Grundstücks insgesamt 296.713,10 €

Objektspezifische Grundstücksmerkmale der Bodenwertermittlung (selbstständig nutzbare Flächen)

0.00€

Objektspezifische Grundstücksmerkmale der Bodenwertermittlung (allgemein)

0,00€

Objektspezifische Grundstücksmerkmale der Sachwertermittlung 25.000,00€

Vorläufiger marktangepasster Sachwert des Grundstücks

321.713,10€

Das Objekt konnte nicht von innen besichtigt werden. Für möglicherweise vorhandene Bauschäden und -mängel wird ein Abzug in Höhe von 10 % vorgenommen, der sich am äußeren Zustand orientiert.

<u>- 32.171,31 €</u>

Sachwert

289.541,79 € rd. 290.000 €

Seite: - 46 -

4.5. Wertermittlung - Zwischenbau

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

Marktwertbildendes Verfahren

Entsprechend den Gepflogenheiten im gewöhnlichen Geschäftsverkehr ist der Verkehrs-/Marktwert des Bewertungsgrundstücks mit Hilfe des Sachwertverfahrens zu ermitteln, weil derartige Objekte üblicherweise nicht zur Erzielung von Erträgen, sondern zur (persönlichen oder zweckgebundenen) Eigennutzung bestimmt sind.

Das Sachwertverfahren basiert im Wesentlichen auf der Beurteilung technischer Merkmale. Der Sachwert wird als Summe von Bodenwert und Wert nutzbarer baulicher Anlagen (Wert der Gebäude, der sonstigen Anlagen und der baulichen Außenanlagen) ermittelt.

Stützendes Verfahren

Zusätzlich wird eine Ertragswertermittlung durchgeführt. Das Ergebnis wird jedoch nur unterstützend für die Ermittlung des Verkehrs-/Marktwerts (dort zur Beurteilung der Auswirkungen der erzielbaren Erträge) herangezogen.

Zweifamilienwohngebäude und Einfamilienhäuser mit Einliegerwohnung werden weit überwiegend zum Zweck der Eigennutzung errichtet. Demzufolge ist der Verkehrs-/Marktwert derartiger Objekte vorrangig mit Hilfe des Sachwertverfahrens zu ermitteln.

Für die Errichtung der (oftmals vermieteten) zweiten Wohnung sind jedoch vielfach Ertrags(wert) - Gesichtspunkte entscheidend. Deshalb wird ergänzend zur Sachwertermittlung auch eine Ertragswertermittlung durchgeführt.

Der Ertragswert ergibt sich als Summe von Bodenwert und Ertragswert der nutzbaren baulichen Anlagen. Zudem sind besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale zu berücksichtigen, insbesondere Abweichungen vom normalen baulichen Zustand infolge unterlassener Instandhaltungsaufwendungen oder Baumängel und Bauschäden, soweit sie nicht bereits durch den Ansatz eines reduzierten Ertrags oder einer gekürzten Restnutzungsdauer berücksichtigt sind, wohnungsund mietrechtliche Bindungen (z. B. Abweichungen von der marktüblichen Miete), Nutzung des Grundstücks für Werbezwecke, Abweichungen in der Grundstücksgröße, wenn Teilflächen selbstständig verwertbar sind.

Wertgutachten Wohnhaus Mittelstraße 43 in Weiterstadt-Gräfenhausen Seite: - 47 -

4.5.2. Bodenwertermittlung

4.5.2.1. **Bodenrichtwert**

Richtwert in der Lage des Bewertungsobjektes

Stichtag / Wert 01.01.2024 = 625,00 € / m²

Eigenschaften der Richtwertzone Grundstücke in der Richtwertzone weisen im Durchschnitt die

folgenden Eigenschaften auf:

Bauliche Nutzung: Wohnbaufläche

Erschließungsbeitrag: frei

4.5.2.2. **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

166 m² * 606,25 €/m² = 100.637,50 € (siehe differenzierte Nebenrechnung)

Davon sind Zonen dem bebauten Grundstücksteil zuzuordnen

erschließungsbeitragsfreies

Bauland

166 m²

Gesamtwert der nicht selbstständigen Flächen

100.637,50 €

Grundstücksgröße 166 m²

Bodenwert ohne objektspezifische

Grundstücksmerkmale

100.637,50 €

objektspezifische Grundstücksmerkmale (allgemein)

0,00€

objektspezifische Grundstücksmerkmale

(selbstständig nutzbare Flächen)

0,00€

Bodenwert mit objektspezifischen

100.637,50 €

Grundstücksmerkmalen

von der Ingenieurkammer Rheinland-Pfalz öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken

Wertgutachten Wohnhaus Mittelstraße 43 in Weiterstadt-Gräfenhausen

Seite: - 48 -

4.5.2.3. Nebenrechnungen der Bodenwertermittlung

4.5.2.3.1. Bodenrichtwert / Differenzen zum Bewertungsgrundstück

Abweichung Ab- / Zuschläge

der Grundstückslage	-3,00 % =	-18,75 €/m²
Summe der Abweichungen:	=	-18,75 €/m²

Quadratmeterpreis nach der Berücksichtigung der Abweichungen 606,25 €

Seite: - 49 -

4.5.3. Ertragswertermittlung

Berechnung des Ertragswertes

Nettokaltmiete (marktüblich)

Mieteinheit	Nutz- bzw. Wohnfläche		Nettoka	ltmiete
			Monatlich	Jährlich
	m²	€/m²	€	€
Wohnung	100	9,00	900,00	10.800,00
2 Stellplätze im EG	-	-	80,00	960,00

Jährliche Nettokaltmiete

11.760,00€

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 434,00€

Instandhaltungsaufwendungen 1.554,00 €

Mietausfallrisiko 235,20€

Summe BWK¹⁰ - 2.223,20 €

Jährlicher Reinertrag 9.536,80 €

1,20 % * 100.637,50 €

Reinertragsanteil des Bodens (Verzinsungsbetrag nur des Bodenwertanteils¹¹, der den Erträgen zuzuordnen ist / ohne Belastungen)

Liegenschaftszinssatz* Bodenwertanteil

Ertrag der nutzbaren baulichen

8.329,15€

- 1.207,65 €

Anlagen

Wirtschaftliche Restnutzungsdauer des Gebäudes

62 Jahre (ermittelt)

Barwertfaktor * 43,557

bei 62 Jahren Restnutzungsdauer und 1,20 % Liegenschaftszinssatz

Ertragswert der nutzbaren baulichen Anlagen

362.792,79€

¹⁰ Siehe Nebenrechnung auf Seite 51

¹¹ Bodenwertanteil, Belastungen nicht berücksichtigt

Ertragswert

von der Ingenieurkammer Rheinland-Pfalz öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken

Wertgutachten Wohnhaus Mittelstraße 43 in Weiterstadt-Gräfenhausen

Seite: - 50 -

417.087,26 € rd. 417.000 €

Nicht selbstständiger Bodenwert-+ 100.637,50 € anteil Vorläufiger Ertragswert des be-463.430,29 € bauten Grundstücksteils Objektspezifische Grundstücksmerkmale 0,00€ der Bodenwertermittlung (selbstständig nutzbare Flächen) Objektspezifische Grundstücksmerkmale 0,00€ der Bodenwertermittlung (allgemein) Vorläufiger Ertragswert insgesamt 463.430,29 € Das Objekt konnte nicht von innen besichtigt werden. <u>- 46.343,03</u> € Für möglicherweise vorhandene Bauschäden und -mängel wird ein Abzug in Höhe von 10 % vorgenommen, der sich am äußeren Zustand orientiert.

4.5.3.1. Nebenrechnungen der Ertragswertermittlung

4.5.3.1.1. Nebenrechnung Verwaltungskosten

Nutzungsart	Anzahl / Stück	Kosten / Einheit Jahresbetrag €	Kosten Jahresbe- trag €
Stellplätze - Wohnen	2,00	45,00	90,00
Wohnen - jünger 22 Jahre	1,00	344,00	344,00

Verwaltungskosten 434,00 € % von Rohertrag 3,69 % Rohertrag 11.760,00€

4.5.3.1.2. Nebenrechnung Mietausfallrisiko

Nutzungsart	Jahresrohertrag €	Kosten Jahressatz %	Kosten Jahresbe- trag €
Stellplätze - Wohnen	960,00	2,00	19,20
Wohnen - jünger 22 Jahre	10.800,00	2,00	216,00

Mietausfallrisiko 235,20€ % von Rohertrag 2,00 % 11.760,00€ Rohertrag

4.5.3.1.3. Nebenrechnung Instandhaltungskosten

Nutzungsart	Fläche / Stück / An- zahl	Kosten / Einheit Jahresbetrag € / m² * € / Stück	Kosten Jahresbe- trag €
Stellplätze - Wohnen	2,00	102,00	204,00
Wohnen - jünger 22 Jahre	100,00	13,50	1.350,00

Instandhaltungskosten 1.554,00€ % von Rohertrag 13,21 % Rohertrag 11.760,00€

4.5.3.1.4. Nebenrechnung Liegenschaftszinssatz

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

Die Referenzdaten des Marktsegments weichen nicht erheblich von den Merkmalen des Bewertungsobjekts ab.

Der objektbezogene Liegenschaftszinssatz wurde durch Anpassung (hier - 0,3 %) mit 1,2 % ermittelt.

Wertgutachten Wohnhaus

Seite: - 52 -

4.5.4. 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.

4.5.4.1. Berechnung des Gebäudewerts: Zwischenbau

Bruttogrundfläche (BGF) in m²

ca. 262

Fiktives Baujahr des Gebäudes

2017

Quelle

Typbeschreibung aus den "Normalherstellungskosten" des Bundesministeriums für Raumordnung, Bauwesen und Städ-

tebau, hier: Reihenmittelhäuser, Typ 3.32

Erdgeschoss, Obergeschoss, nicht ausgebautes Dachge-

schoss, nicht unterkellert

Normalherstellungskosten¹² im Basisjahr 2010 (einschließlich Baunebenkosten in Höhe von 17%)

673,85 € / m² BGF

Korrektur aufgrund der Bauweise

Die dem Gebäudetypenblatt Reihenmittelhäuser, Typ 3.32 entnommenen 673,85 €/m² werden auf die Eigenschaften des Wertermittlungsobjekts unter Einbeziehung der Baunebenkosten auf der Grundlage von Korrekturfaktoren wie folgt ermittelt.

manueller Korrekturfaktor A

Korrekturfaktor 0,80 (Durchfahrt im EG)

manueller Korrekturfaktor B

Korrekturfaktor 1,00

Korrekturfaktor für Drempel

Korrekturfaktor 1,00

Korrektur

673,85 €/m² BGF * 0,80 * 1,00 * 1,00 = 539,08 €/m² BGF

Korrektur aufgrund der Region

Die Regionalisierung der so ermittelten Normalherstellungskosten ergibt auf der Grundlage von regionalen Korrekturfak-

toren

für die Ortsgröße (hier: 27.000)

Korrekturfaktor 1,00

für das-Bundesland

(hier: Hessen)

Korrekturfaktor 1,00

Korrektur

539,08 €/m² BGF * 1,00 * 1,00 = 539,08 €/m² BGF

Normalherstellungskosten im Basisjahr 2010 (einschließlich Baunebenkosten in Höhe von 17%)

539,08 €/m² BGF

Wertermittlungsstichtag

11.02.2025

Wertgutachten Wohnhaus

Seite: - 53 -

Baupreisindex am Wertermittlungsstichtag (im Basisjahr = 100) 184,04

Normalherstellungskosten (einschließlich Baunebenkosten in Höhe von 17%) am Wertermittlungsstichtag

539,08 €/m² BGF * 184,04 / 100 = 992,12 €/m² BGF

Herstellungswert des Gebäudes (einschließlich Baunebenkosten in

259.935,44 €

Höhe von 17%)

Herstellungskosten des Gebäudes

262 m² BGF * 992,12 €/m² BGF = 259.935,44 €

am Wertermittlungsstichtag **BGF* Normalherstellungskosten**

Gesamtnutzungsdauer 70 Jahre

Restnutzungsdauer¹³ 62 Jahre

Wertminderung wegen Alters (Linear) 11,43 % der Herstellungskosten (inkl. Baunebenkosten)

- 29.710,62 €

Gebäudezeitwert 230.224,82 €

4.5.4.1.1. Objektspezifische Grundstücksmerkmale

Sonstige Anlagen¹⁴ 1.000,00€

Faktoren der objektspezifischen Marktanpassung

Summe der objektspezifischen Grundstücksmerkmale (der Gebäudewertermittlung)

1.000,00€

Vorläufiger Gebäudesachwert inkl.

der objektspezifischen Grund-

stücksmerkmale

231.224,82 €

¹³ Siehe Nebenrechnung auf Seite 17

4.5.4.1.2. Nebenrechnungen der Gebäudewertermittlung

4.5.4.1.2.1. Nebenrechnung NHK 2010 zu Zwischenbau

Kostenkennwerte (in €/m² BGF) für	Standardstufe				
Gebäudetyp Reihenmittelhäuser, Typ 3.32	1	2	3	4	5
	545	605	695	840	1.050

		Standardstufe				
Bauteil	Gewicht	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		50	50		

(alle Angaben in %)

Bauteil	Rechnung	Ergebnis
Außenwände	23 % * 100 % * 695 €/m² BGF	159,85 €/m² BGF
Dach	15 % * 100 % * 695 €/m² BGF	104,25 €/m² BGF
Fenster und Außentüren	11 % * 100 % * 695 €/m² BGF	76,45 €/m² BGF
Innenwände und -türen	11 % * 100 % * 695 €/m² BGF	76,45 €/m² BGF
Deckenkonstruktion und Treppen	11 % * 100 % * 695 €/m² BGF	76,45 €/m² BGF
Fußböden	5 % * 50 % * 605 €/m² BGF +	32,50 €/m² BGF
	5 % * 50 % * 695 €/m² BGF	
Sanitäreinrichtungen	9 % * 100 % * 605 €/m² BGF	54,45 €/m² BGF
Heizung	9 % * 100 % * 605 €/m² BGF	54,45 €/m² BGF
Sonstige technische Ausstattung	6 % * 50 % * 605 €/m² BGF +	39,00 €/m² BGF
	6 % * 50 % * 695 €/m² BGF	

Summe	673,85 €/m² BGF
Ausstattungsstandard	2,77

4.5.4.1.2.2. **Nebenrechnung sonstige Anlagen**

Bezeichnung	Wert
Balkon	1.000,00 €

Summe 1.000,00€ Wertgutachten Wohnhaus Mittelstraße 43 in Weiterstadt-Gräfenhausen

Seite: - 55 -

4.5.4.2. Außenanlagen

Zusammenstellung der Herstellungskosten aller Gebäude

259.935,44 €

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 be-

wertet.

5,00 % aus 259.935,44 €

12.996,77€

70 Jahre

Herstellungskosten der Außenanlagen (inkl. Baunebenkosten)

12.996,77 €

Gesamtnutzungsdauer

Restnutzungsdauer (geschätzt)

62 Jahre

Wertminderung wegen Alters 11,43 % der Herstellungskosten

(inkl. Baunebenkosten)

- 1.485,53 €

Wert der Außenanlagen insgesamt

11.511,24 €

4.5.4.3. Zusammenfassung der Sachwerte

Summe der Gebäude ohne objektspezifische Grundstücksmerk230.224,82 €

male

Wert der Außenanlagen

11.511,24€

Nicht selbstständiger Bodenwert-

100.637,50 €

anteil

Vorläufiger Sachwert

342.373,56 €

Wertgutachten Wohnhaus

Mittelstraße 43 in Weiterstadt-Gräfenhausen

Seite: - 56 -

4.5.4.4. 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 (ohne Berücksichtigung der besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale)

342.373,56 €

Allgemeiner Marktanpassungs-Zu- / Abschlag hier 35 %

119.830,75 €

Marktangepasster Sachwert des bebauten Grundstücks insgesamt 462.204,31 €

Objektspezifische Grundstücksmerkmale der Bodenwertermittlung (selbstständig nutzbare Flächen)

0.00€

Objektspezifische Grundstücksmerkmale der Bodenwertermittlung (allgemein)

0,00€

Objektspezifische Grundstücksmerkmale der Sachwertermittlung 1.000,00€

Vorläufiger marktangepasster Sachwert des Grundstücks

463.204,31 €

Das Objekt konnte nicht von innen besichtigt werden. Für möglicherweise vorhandene Bauschäden und -mängel wird ein Abzug in Höhe von 10 % vorgenommen, der sich am äußeren Zustand orientiert.

- 46.320,43 €

Sachwert

416.883,88 € rd. 417.000 €

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: geschätzt mit 300 €

Der Wert des Zubehörs wird mit 300 € geschätzt.

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

6. Wertbeeinflussende Belastungen

Es bestehen keine wertbeeinflussenden Belastungen.

7. Verkehrswert

Zusammenstellung

	Bodenwert (€)	Sachwert (€)	Ertragswert (€)	Marktwert (€)
Mittelstraße 43	80.000	290.000	288.000	290.000
Zwischenbau	101.000	417.000	417.000	417.000
Zusammen		707.000	705.000	707.000

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. 707.000 € ermittelt. Der Ertragswert wurde mit rd. 705.000 € ermittelt.

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

64331 Weiterstadt Mittelstraße 43

Gemarkung Gräfenhausen

Flur 402/1 Flurstück

wurde zum Wertermittlungsstichtag 11.02.2025 mit

707.000€

in Worten: Siebenhundertsiebentausend EURO geschätzt.

Darin ist ein Abzug von 10 % für möglicherweise vorhandene Bauschäden und -mängel enthalten.

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

Das Wertermittlungsobjekt konnte von mir nur äußerlich besichtigt werden.

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

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.

Wertgutachten Wohnhaus Mittelstraße 43 in Weiterstadt-Gräfenhausen Seite: - 59 -

8. Rechtsgrundlagen der Marktwertermittlung

BauGB Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom

> 03.11.2017 (BGBI. I S. 3634), das durch Artikel. 6 des Gesetzes vom 27.03.2020 geändert wurde, veröffentlicht in verschie-

denen Quellen

BauGB-MaßnahmenG Maßnahmengesetz zum BauGB in der Fassung der Bekannt-

machung der Neufassung vom 06.05.1993 (BGBI 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 (RGBI. 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) um-

benannt.

ImmoWertV 2021 Immobilienwertermittlungsverordnung vom 14.07.2021

(BGBI. 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 Geset-

> zes zur Reform des Wohnungsbaurechts vom 13.09.2001 (BGBI. I S. 2376) mit späterer Änderung am 01.01.2002, zuletzt geändert durch Art. 2 Gesetz vom 19.07.2002 (BGBI. I S. 2690)

WoFIV Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche vom 25.11.2003

(BGBI. 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 (BGBI. I 1994, S. 2850), teilweise

geändert, 05.12.2014 (BGBI. I S. 1962)

II. BV Zweite Berechnungsverordnung - Verordnung über wohnungs-

> wirtschaftliche Berechnungen vom 12.10.1990 (BGBl. I 1990, S. 2178), zuletzt geändert durch Art. 3 Verordnung vom

25.11.2003 (BGBI. I S)

9. Verzeichnis der Anlagen

Fotos

Übersichtskarte

Geschosspläne

Auszug aus dem Altlastenverzeichnis

9.1. **Fotos**



Ansicht von Süd-Osten, Eckhaus mit Anbau Ansicht von Süd-Osten, Zwischenbau





Hauseingang Zwischenbau





Ansicht von Osten







Ansicht von Nord-Osten





Außenanlagen

Zufahrt



9.2. Übersichtskarte



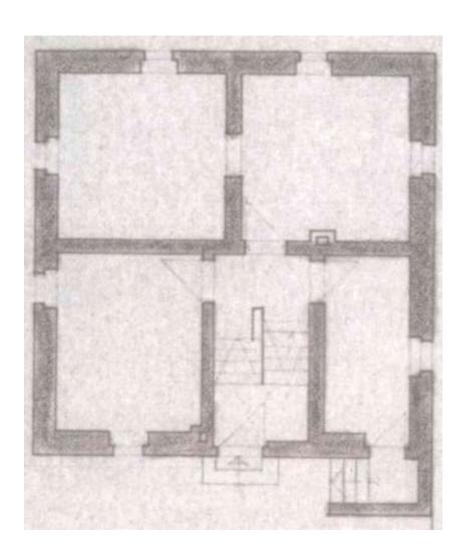
© Hessische Verwaltung für Bodenmanagement und Geoinformation 2025 www.hvbg.hessen.de



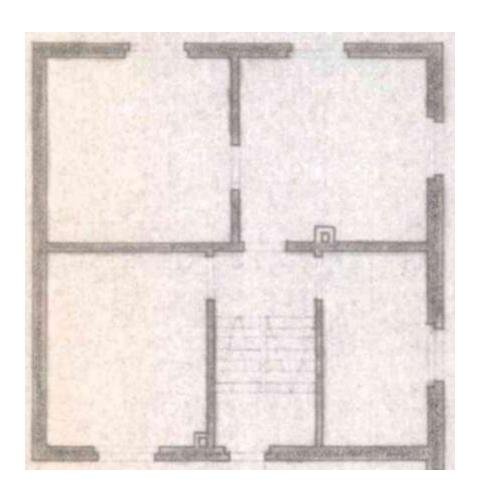
© Hessische Verwaltung für Bodenmanagement und Geoinformation 2025 www.hvbg.hessen.de

9.3. Geschosspläne

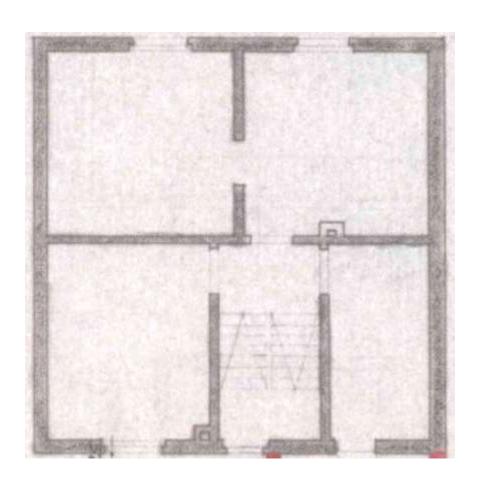
Kellergeschoss - 1969



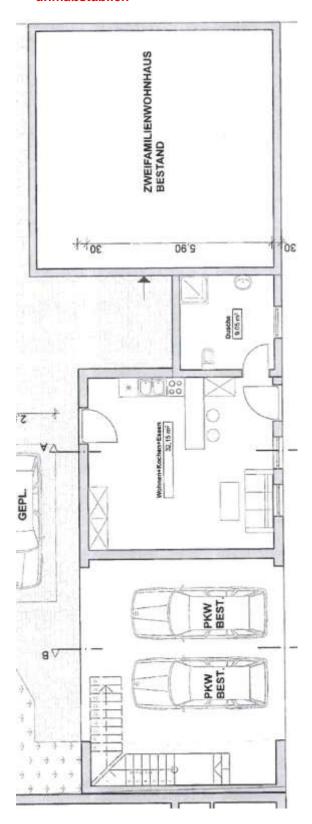
Erdgeschoss - 1969



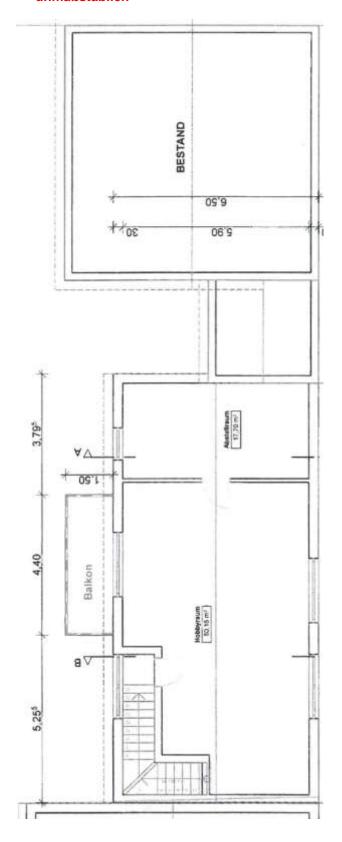
Obergeschoss - 1969



Erdgeschoss - 2015



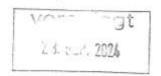
Obergeschoss - 2015



Seite: - 72 -

9.4. Auszug aus dem Altlastenverzeichnis

Regierungspräsidium Darmstadt



28 Briefannahme der Justizbehörden in Darmstadt Uhr 2 0. SEP. 2024 Ani. Donnel mit Akten Ani. € in Kostenmarken



da.hessen.de

Regierungspräsidium Darmstadt. 64278 Darmstadt

Amtsgericht Darmstadt Postfach 110951 64224 Darmstadt

Abteilung Umwelt Darmstadt

IV/Da 41.5 - 089i 14.03 (2) Unser Zeichen: Weiterstadt, Mittelstr. 43

Ihr Zeichen: 61 K 59/24 09.09.2024 Ihre Nachricht vom:

Ihr/e Ansprechpartner/in Zimmernummer:

Telefon/Fax: E-Mail:

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 Mittelstraße 43 in Weiterstadt, Gemarkung Gräfenhausen, Flur 2, Nr. 402/1

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.

eisausschuss des andkreises Darmstadt-Dieburg



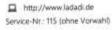
Der Kreisausschuss des Landkreises Darmstadt-Dieburg 64276 Darmstadt

Amtsgericht Darmstadt -Vollstreckungsgericht-Mathildenplatz 15 64283 Darmstadt



Fachbereich Landwirtschaft und Umwelt Fachgebiet -Untere Wasserbehörde-



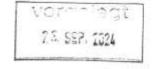






Datum 19.09.2024

Auskunft aus der Altstandortdatei Ihre Anfrage vom 09.09.2024



Sehr geehrte Damen und Herren,

es liegen Einträge im Altstandortkataster für das angegebene Grundstück

Gemeinde/Stadt:

Weiterstadt

Gemarkung:

Gräfenhausen

Flur:

2

Flurstück:

402/1

vor.