

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 m ² Wohnfläche
Grundbuch Blatt	Gräfenhausen 4258
Gemarkung Flur Flurstück	Gräfenhausen 2 402/1
Qualitätsstichtag und Wertermittlungsstichtag	11.02.2025
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	8
3.	Gebäudebeschreibung	9
3.1.	Gebäudebezeichnung: Wohnhaus mit Anbau (Eckhaus)	9
3.1.1.	Allgemeines	9
3.1.2.	Ausstattung	10
3.1.3.	Keller	10
3.1.4.	Dach / Dachgeschoss	10
3.1.5.	Außenverkleidung	10
3.1.6.	Nebengebäude / Außenanlagen	10
3.1.7.	Energetische Qualität	11
3.1.8.	Mieteinheiten	12
3.1.8.1.	Einheit: Mittelstraße 43	12
3.1.9.	Nebenrechnung Restnutzungsdauer	13
3.2.	Gebäudebezeichnung: Zwischenbau	14
3.2.1.	Allgemeines	14
3.2.2.	Ausstattung	15
3.2.3.	Keller	15
3.2.4.	Dach / Dachgeschoss	15
3.2.5.	Außenverkleidung	15
3.2.6.	Nebengebäude / Außenanlagen	15
3.2.7.	Energetische Qualität	15
3.2.8.	Mieteinheiten	16
3.2.8.1.	Einheit: Wohnung	16
3.2.9.	Nebenrechnung Restnutzungsdauer	17
4.	Verkehrswertermittlung	18
4.1.	Aufteilung des Grundstücks	18
4.2.	Allgemeines	19
4.3.	Methodik	21
4.3.1.	Methodik der Bodenwertermittlung	21
4.3.2.	Methodik der Ertragswertermittlung	22
4.3.2.1.	Einflussfaktoren	24
4.3.3.	Methodik des Sachwertverfahrens	28
4.3.3.1.	Methodik der Marktanpassung	33
4.4.	Wertermittlung - Mittelstraße 43	35
4.4.1.	Auswahl des Wertermittlungsverfahrens (§ 6 Abs. 4 ImmoWertV 2021)	35
4.4.2.	Bodenwertermittlung	36
4.4.2.1.	Bodenrichtwert	36
4.4.2.2.	Ermittlung des Bodenwertes	36
4.4.2.3.	Nebenrechnungen der Bodenwertermittlung	37
4.4.3.	Ertragswertermittlung	38
4.4.3.1.	Objektspezifische Grundstücksmerkmale der Ertragswertermittlung	39
4.4.3.2.	Nebenrechnungen der Ertragswertermittlung	40
4.4.4.	Sachwertermittlung	41
4.4.4.1.	Berechnung des Gebäudewerts: Wohnhaus mit Anbau (Eckhaus)	41
4.4.4.2.	Außenanlagen	44
4.4.4.3.	Zusammenfassung der Sachwerte	44

4.4.4.4.	Anpassung an den Grundstücksmarkt (§ 6 Abs. 2 ImmoWertV 2021).....	45
4.5.	Wertermittlung - Zwischenbau	46
4.5.1.	Auswahl des Wertermittlungsverfahrens (§ 6 Abs. 4 ImmoWertV 2021)	46
4.5.2.	Bodenwertermittlung	47
4.5.2.1.	Bodenrichtwert	47
4.5.2.2.	Ermittlung des Bodenwertes	47
4.5.2.3.	Nebenrechnungen der Bodenwertermittlung	48
4.5.3.	Ertragswertermittlung.....	49
4.5.3.1.	Nebenrechnungen der Ertragswertermittlung.....	51
4.5.4.	Sachwertermittlung	52
4.5.4.1.	Berechnung des Gebäudewerts: Zwischenbau	52
4.5.4.2.	Außenanlagen.....	55
4.5.4.3.	Zusammenfassung der Sachwerte	55
4.5.4.4.	Anpassung an den Grundstücksmarkt (§ 6 Abs. 2 ImmoWertV 2021).....	56
5.	Zubehör.....	57
6.	Wertbeeinflussende Belastungen	57
7.	Verkehrswert	58
8.	Rechtsgrundlagen der Marktwertermittlung	59
9.	Verzeichnis der Anlagen	60
9.1.	Fotos	61
9.2.	Übersichtskarte	66
9.3.	Geschosspläne	67
9.4.	Auszug aus dem Altlastenverzeichnis	72

- 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	298 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. 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.

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 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

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 mit Anbau (Eckhaus)

3.1.1. Allgemeines

Nutzungsart	zu Wohnzwecken genutzt
Art des Gebäudes	Wohnhaus, eingeschossig
Bauweise	einseitig angebaut
Baujahr	unbekannt
Modernisierungsjahr	1969
Modernisierungsumfang	Anbau Aufstockung und Badeinbau
Belichtung und Belüftung	unbekannt
Allgemeinbeurteilung	Der Allgemeinzustand kann nicht beurteilt werden, da keine Innenbesichtigung möglich war.
Konstruktionsart	Massivbau
Unterhaltungsstau	Es besteht teilweise Unterhaltungsstau. Die Außenanlagen sind verhältnismäßig ungepflegt.
Bauschäden und Baumängel	Augenscheinlich sind keine wesentlichen Bauschäden ersichtlich. Außenputz teilweise schadhaft
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

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 Betonverbundsteinen belegt. Zufahrt: ein doppelflügliges Einfahrtstor, Metallrahmen mit älterem Holz, Holz teilweise defekt
---------------------	--

3.1.7. Energetische Qualität

Energieausweis

liegt nicht vor

3.1.8. Mieteinheiten

3.1.8.1. Einheit: Mittelstraße 43

3.1.8.1.1. Ausstattung

Fläche	ca. 220 m ² (Fläche überschlägig aus Planunterlagen ermittelt)
Raumnutzung / Grundriss	für das Baujahr zeittypisch laut Plan, ein gefangener Raum pro Geschoss
Fenster	Kunststoff
Verglasung	Isolierverglasung 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

3.1.9. Nebenrechnung Restnutzungsdauer

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

Übliche Gesamtnutzungsdauer	70 Jahre
Ursprüngliches Baujahr	unbekannt
Gebäudealter zum Wertermittlungsstichtag	unbekannt

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

liegt nicht vor

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

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, 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 62 Jahren ermittelt.

Fiktives Baujahr 2017

4. Verkehrswertermittlung

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

**64331 Weiterstadt
Mittelstraße 43**

Gemarkung	Gräfenhausen
Flur	2
Flurstück	402/1
Größe	298 m ²
Grundstücksgröße insgesamt	298 m ²
Wertermittlungsstichtag	11.02.2025

4.1. Aufteilung des Grundstücks

Begründung	Eine Aufteilung in Teilgrundstücke ist insbesondere dann sachgemäß, wenn sich auf dem Bewertungsgrundstück Gebäude mit unterschiedlicher Restnutzungsdauer befinden oder diese Gebäude mit zugehörigen Grundstücksteilflächen eigenständig verwertbar (abtrennbar und veräußerbar) sind, oder die marktübliche Grundstücksgröße erheblich überschritten ist.
-------------------	--

Teilgrundstück	Bebaut mit	Größe in m ²
Mittelstraße 43	Wohnhaus mit Anbau	132
Zwischenbau	Zwischenbau	166

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 (=stichtag-bezogener Wert). Auch wenn der Marktwert damit eine Momentaufnahme (Zeitwert) ist, wird seine Höhe maßgeblich von einer längeren Zukunftserwartung der Erwerber bestimmt.

Die für die Wertermittlung zugrunde gelegten Rechts- und Verwaltungsvorschriften, sowie die im Gutachten verwendete Literatur sind im beigefügten Literaturverzeichnis aufgeführt.

Des Weiteren sind zur Wertermittlung die vom örtlichen Gutachterausschuss aus der von ihnen geführten Kaufpreissammlung abgeleiteten Daten (soweit erstellt und verfügbar) herangezogen worden. Hierbei handelt es sich insbesondere um die Bodenrichtwerte, Liegenschaftszinssätze, Marktanpassungsfaktoren und dergleichen.

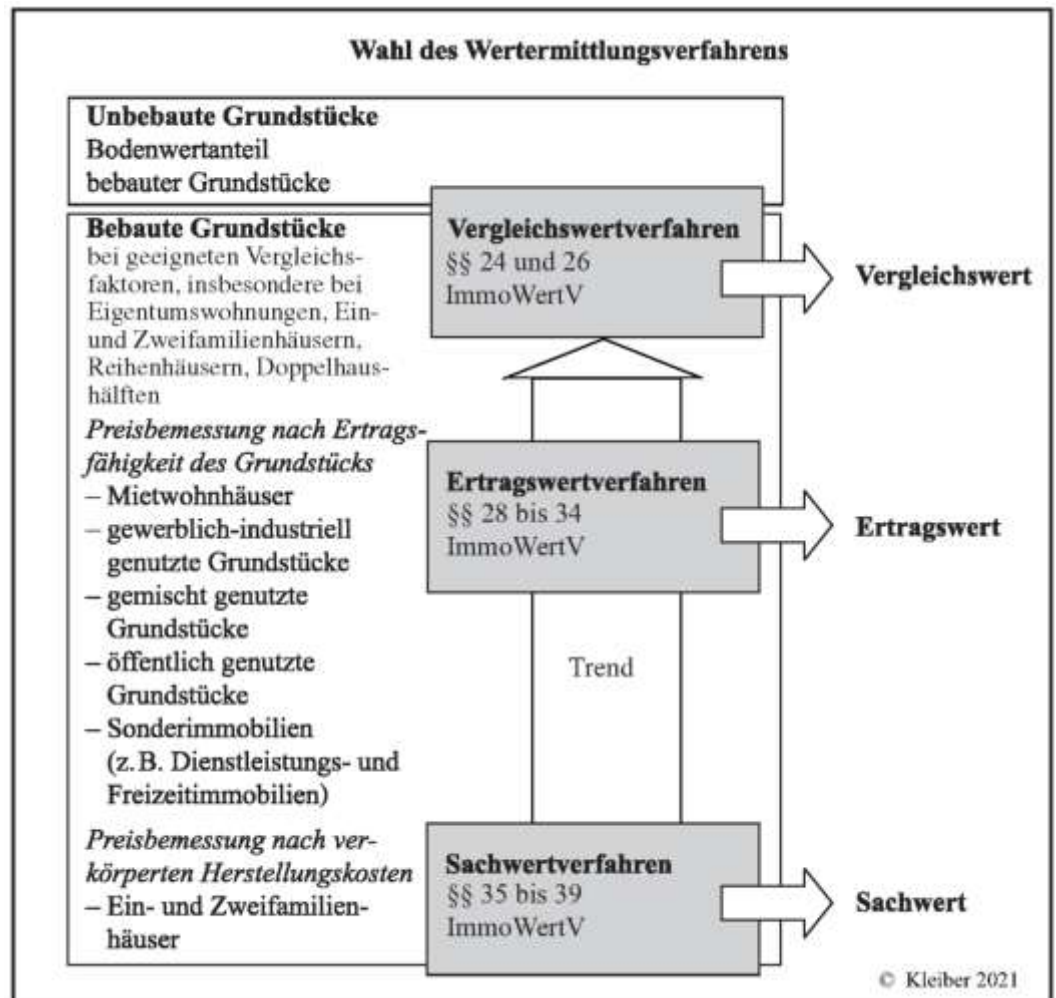
Die vorliegende Marktwertermittlung erfolgte unter Berücksichtigung der Grundstücksmarktlage zum Zeitpunkt der Wertermittlung und gibt in etwa den Wert wieder, der unter der Prämisse von Angebot und Nachfrage im freien Grundstücksmarkt erzielbar erscheint.

Wertermittlungsgrundlagen

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

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

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



4.3.2. 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 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:

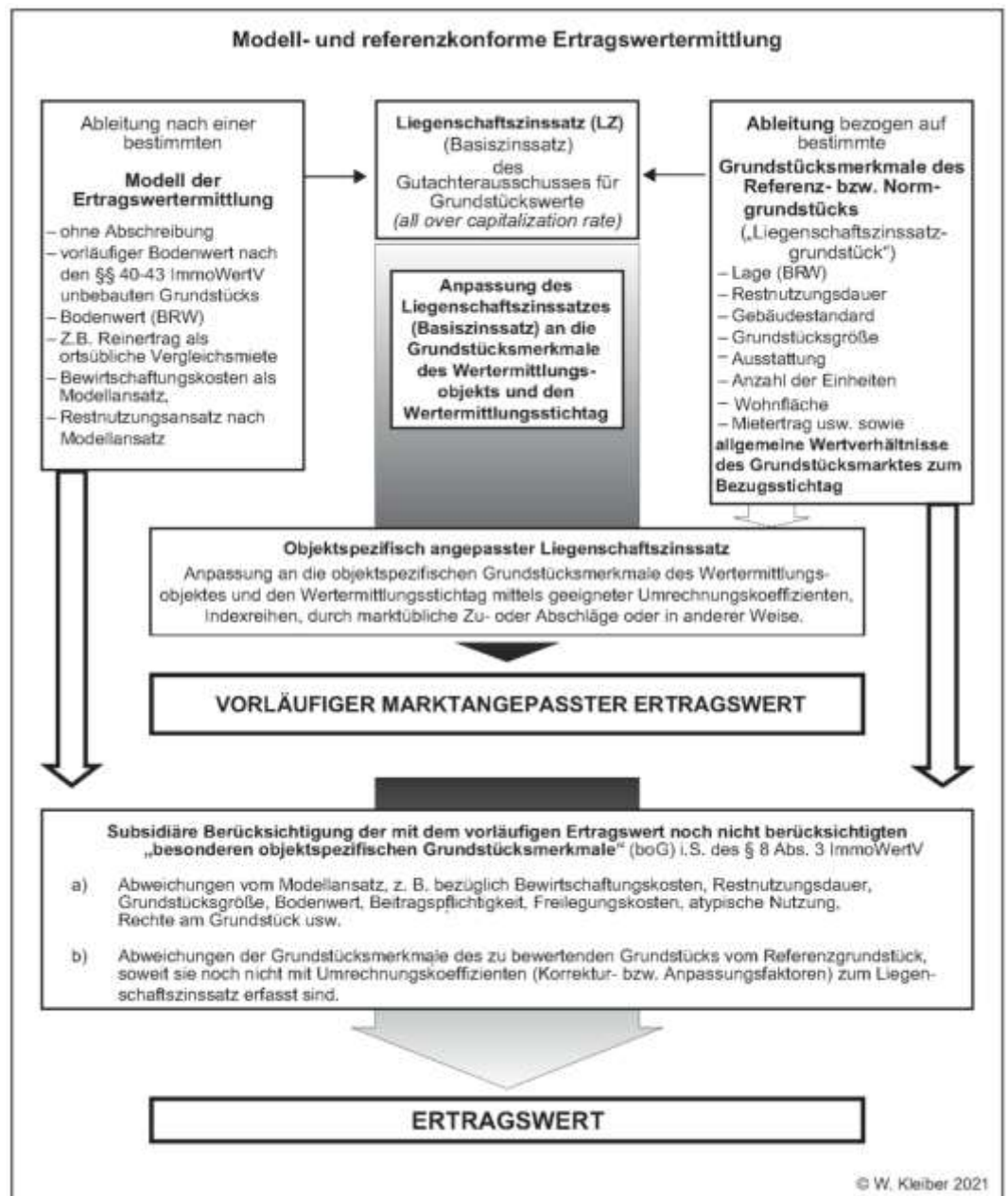
$$EW = (RE - BW \times LZ) \times KF + BW$$

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

$$q = 1 + LZ$$

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

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



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 €/m ²
-------------------------	------------------------

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

Zwischenbau

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

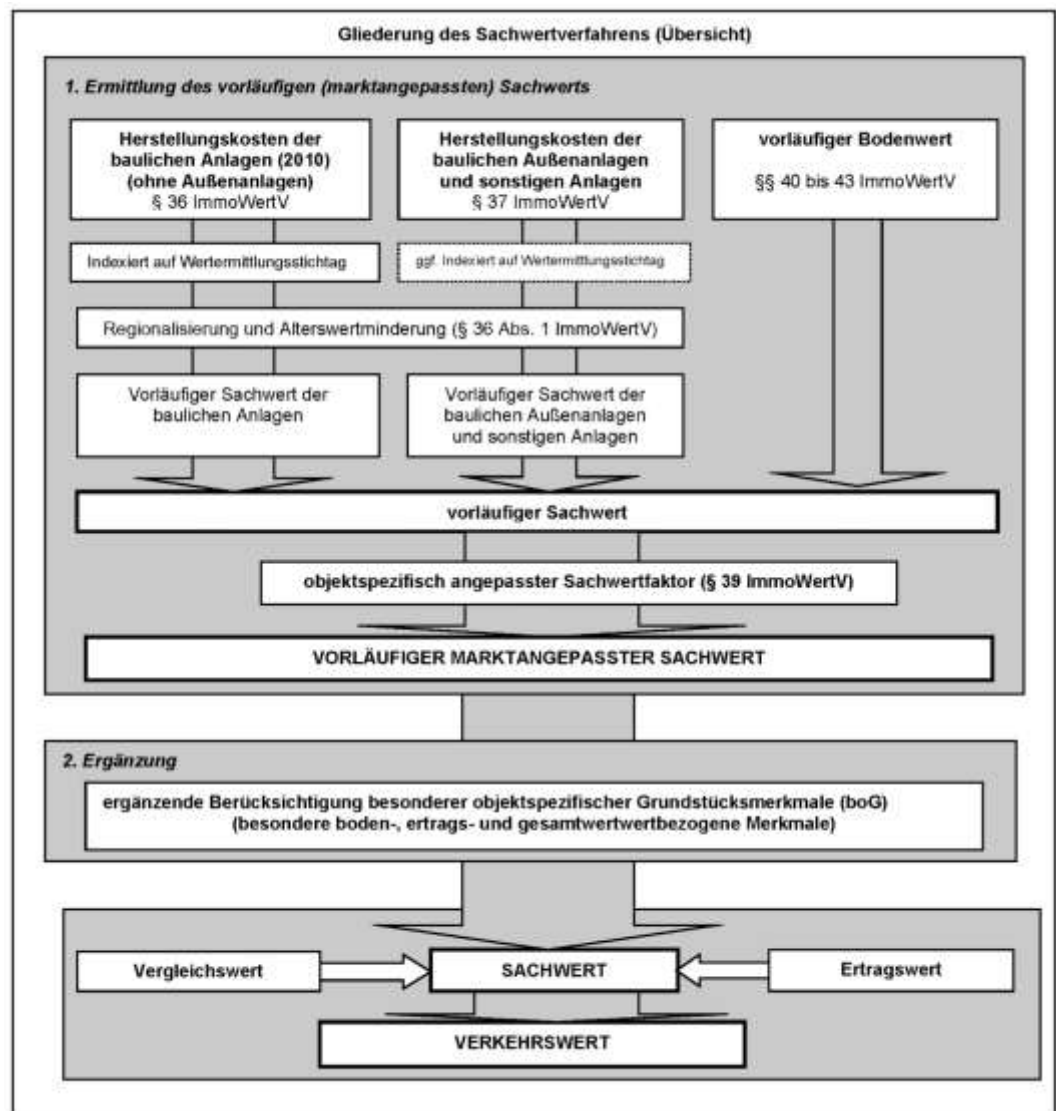
Der Sachverständige wählt nach ImmoWertV folgende Gesamtnutzungsdauer:

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

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, Eingangstrepfen und Eingangsüberdachungen, unter Umständen auch Balkone und Dachgauben. Sofern diese Bauteile eine Wertelevanz haben, ist der Wert dieser Gebäudeteile ist i.d.R. zusätzlich zu den für das Normgebäude ermittelten Herstellungskosten durch Wertzuschläge besonders zu berücksichtigen. Weiter berücksichtigen die NHK nur Herstellungskosten von Gebäuden mit normalen, d.h. üblicherweise vorhandenen bzw. durchschnittlich wertvollen Einrichtungen. Im Bewertungsobjekt gegebenenfalls vorhandene und den Gebäudewert erhöhende besondere Einrichtungen sind deshalb zusätzlich zu dem mit den NHK ermittelten Herstellungskosten (oder Zeitwert) des Normgebäudes zu berücksichtigen. Unter den vormals „besonderen Einrichtungen“ sind deshalb

innerhalb der Gebäude vorhandene Ausstattungen und i.d.R. fest mit dem Gebäude verbundene Einrichtungen zu verstehen, die in vergleichbaren Gebäuden nicht vorhanden sind. Diese wurden deshalb auch nicht bei der Festlegung des Ausstattungsstandards miterfasst und demzufolge bei der Ableitung der Normalherstellungskosten nicht berücksichtigt. Befinden sich die besonderen Einrichtungen in Geschäfts-, Gewerbe- und Industriegebäuden, spricht man auch von besonderen Betriebseinrichtungen.

Baunebenkosten

Die Baunebenkosten (insbesondere Kosten für Planung, Baudurchführung, behördliche Prüfung und Genehmigungen) sind in den 'Normalherstellungskosten 2010' des Bundesministeriums für Raumordnung, Bauwesen und Städtebau enthalten.

Restnutzungsdauer (§ 4 Abs. 3 ImmoWertV)

Als Restnutzungsdauer ist die Anzahl der Jahre anzusetzen, in denen die nutzbaren baulichen Anlagen bei ordnungsgemäßer Unterhaltung und Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden können. Die Restnutzungsdauer ist nach sachverständig zu schätzen und steht nicht im direkten Zusammenhang mit der Errichtung des Gebäudes.

Alterswertminderungsfaktor (§ 38 ImmoWertV)

Die Wertminderung ist die Minderung der durchschnittlichen Herstellungskosten wegen Alters.

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

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

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.

4.3.3.1. Methodik der Marktanpassung

Objektspezifisch angepasster Sachwertfaktor (§ 39 ImmoWertV)

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.

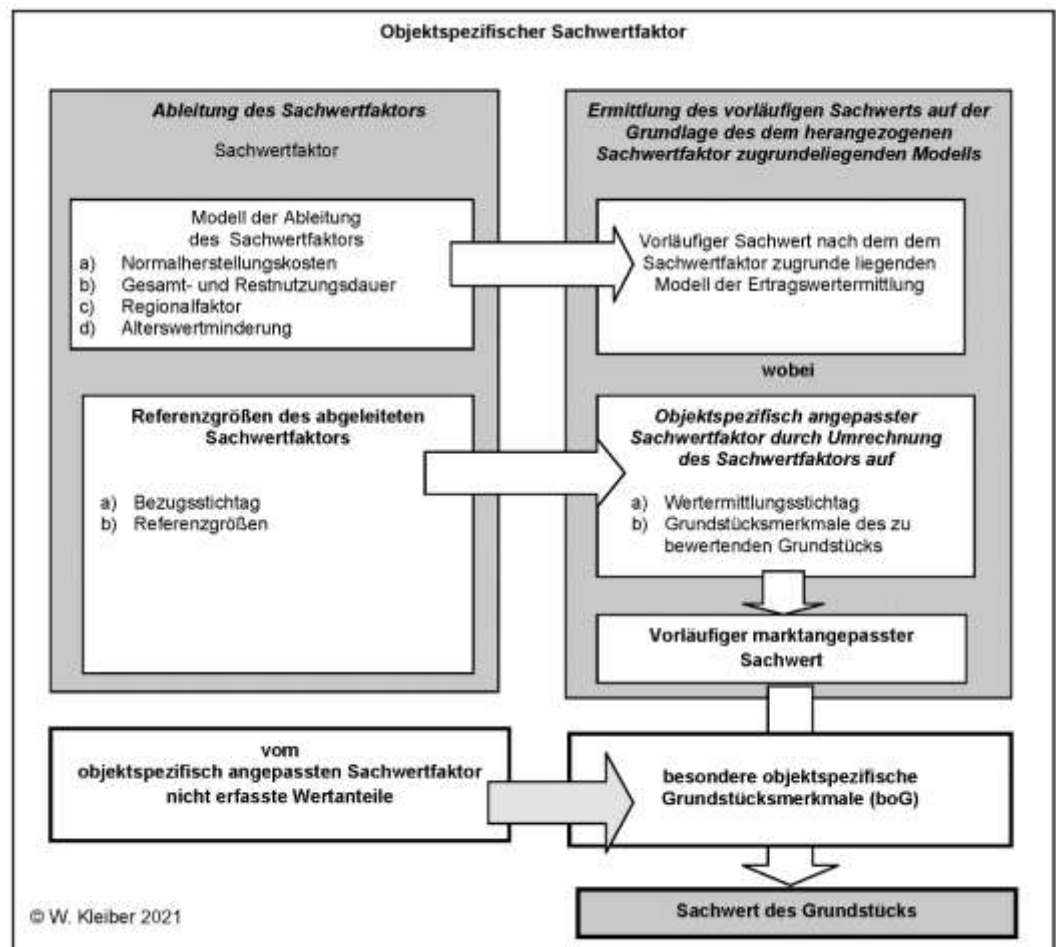
Nach herrschender Meinung werden diese Einflüsse im gewöhnlichen Geschäftsverkehr als unmittelbar mit dem Marktwert im Zusammenhang stehend beurteilt.

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.



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.

4.4.2. Bodenwertermittlung

4.4.2.1. 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

4.4.2.2. 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 m ² * 606,25 €/m ² = 80.025,00 € (siehe differenzierte Nebenrechnung)	
Davon sind Zonen dem bebauten Grundstücksteil zuzuordnen		
erschließungsbeitragsfreies Bauland	132 m ²	
Gesamtwert der nicht selbstständigen Flächen		80.025,00 €
Grundstücksgröße		132 m ²
Bodenwert ohne objektspezifische Grundstücksmerkmale		80.025,00 €
objektspezifische Grundstücksmerkmale (allgemein)		0,00 €
objektspezifische Grundstücksmerkmale (selbstständig nutzbare Flächen)		0,00 €
Bodenwert mit objektspezifischen Grundstücksmerkmalen		80.025,00 €

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 €/m ²
Summe der Abweichungen:	=	-18,75 €/m²

Quadratmeterpreis nach der Berücksichtigung der Abweichungen 606,25 €

4.4.3. Ertragswertermittlung

Berechnung des Ertragswertes

Nettokaltmiete (markttüblich)

Mieteinheit	Nutz- bzw. Wohnfläche		Nettokaltmiete	
	m ²	€/m ²	Monatlich €	Jährlich €
Mittelstraße 43	220	7,50	1.650,00	19.800,00

Jährliche Nettokaltmiete 19.800,00 €

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	2.970,00 €	
Mietausfallrisiko	396,00 €	
Summe BWK ¹	- 3.710,00 €	
Jährlicher Reinertrag		16.090,00 €
Reinertragsanteil des Bodens (Verzinsungsbetrag nur des Bodenwertanteils ² , der den Erträgen zuzuordnen ist / ohne Belastungen) Liegenschaftszinssatz* Bodenwertanteil	1,50 % * 80.025,00 €	- 1.200,38 €
Ertrag der nutzbaren baulichen Anlagen		14.889,62 €
Wirtschaftliche Restnutzungsdauer des Gebäudes	19 Jahre (ermittelt)	
Barwertfaktor bei 19 Jahren Restnutzungsdauer und 1,50 % Liegenschaftszinssatz		* 16,426
Ertragswert der nutzbaren baulichen Anlagen		244.576,90 €
Nicht selbstständiger Bodenwertanteil		+ 80.025,00 €

¹ Siehe Nebenrechnung auf Seite 40

² Bodenwertanteil, Belastungen nicht berücksichtigt

Vorläufiger Ertragswert des bebauten Grundstücksteils	324.601,90 €
--	--------------

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

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

4.4.3.1. Objektspezifische Grundstücksmerkmale der Ertragswertermittlung

Reparaturstau ³	-5.000,00 €
----------------------------	-------------

Summe objektspezifische Grundstücksmerkmale der Ertragswertermittlung	-5.000,00 €
---	-------------

Vorläufiger Ertragswert insgesamt	319.601,90 €
-----------------------------------	--------------

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>- 31.960,19 €</u>
---	----------------------

Ertragswert	287.641,71 € rd. 288.000 €
-------------	-------------------------------

3 Siehe Nebenrechnung auf Seite 40

4 Eine differenzierte Untersuchung durch einen Bauschadenssachverständigen wird empfohlen

4.4.4. 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.

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

Bruttogrundfläche (BGF) in m²	ca. 258
Fiktives Baujahr des Gebäudes	1974
Quelle	Typbeschreibung aus den „Normalherstellungskosten“ des Bundesministeriums für Raumordnung, Bauwesen und Städtebau, hier: Doppel- und Reihenendhäuser, Typ 2.11 Kellergeschoss, Erdgeschoss, Obergeschoss, vollausgebautes Dachgeschoss
Normalherstellungskosten⁵ im Basisjahr 2010 (einschließlich Baunebenkosten in Höhe von 17%)	785,00 € / m ² BGF
Korrektur aufgrund der Bauweise	Die dem Gebäudetypenblatt Doppel- und Reihenendhäuser, Typ 2.11 entnommenen 785,00 €/m ² 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 Drepel	Korrekturfaktor 1,00
Korrektur	$785,00 \text{ €/m}^2 \text{ BGF} * 1,00 * 1,00 * 1,00 = 785,00 \text{ €/m}^2 \text{ BGF}$
Korrektur aufgrund der Region	Die Regionalisierung der so ermittelten Normalherstellungskosten ergibt auf der Grundlage von regionalen Korrekturfaktoren
für die Ortsgröße (hier: 27.000)	Korrekturfaktor 1,00
für das-Bundesland (hier: Hessen)	Korrekturfaktor 1,00
Korrektur	$785,00 \text{ €/m}^2 \text{ BGF} * 1,00 * 1,00 = 785,00 \text{ €/m}^2 \text{ BGF}$
Normalherstellungskosten im Basisjahr 2010 (einschließlich Baunebenkosten in Höhe von 17%)	785,00 €/m ² BGF

⁵ Siehe Nebenrechnung auf Seite 43

Wertermittlungsstichtag	11.02.2025	
Baupreisindex am Wertermittlungsstichtag (im Basisjahr = 100)	184,04	
Normalherstellungskosten (einschließlich Baunebenkosten in Höhe von 17%) am Wertermittlungsstichtag	$785,00 \text{ €/m}^2 \text{ BGF} * 184,04 / 100 = 1.444,71 \text{ €/m}^2 \text{ BGF}$	
Herstellungswert des Gebäudes (einschließlich Baunebenkosten in Höhe von 17%)	372.735,18 €	
Herstellungskosten des Gebäudes am Wertermittlungsstichtag BGF* Normalherstellungskosten	$258 \text{ m}^2 \text{ BGF} * 1.444,71 \text{ €/m}^2 \text{ BGF} =$	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 Gebäudewertermittlung)		25.000,00 €
Vorläufiger Gebäudesachwert inkl. der objektspezifischen Grundstücksmerkmale		126.160,33 €

⁶ Siehe Nebenrechnung auf Seite 13

⁷ Siehe Nebenrechnung auf Seite 43

⁸ Siehe Nebenrechnung auf 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 Gebäudetyp Doppel- und Reihenendhäuser, Typ 2.11	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			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 €

4.4.4.1.2.3. Nebenrechnung Bauschäden / -mängel⁹ - Einzelaufstellung

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

Summe -5.000,00 €

⁹ Eine differenzierte Untersuchung durch einen Bauschadenssachverständigen wird empfohlen

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 bewertet.
5,00 % aus 372.735,18 €	18.636,76 €
Herstellungskosten der Außenanlagen (inkl. Baunebenkosten)	18.636,76 €
Gesamtnutzungsdauer	70 Jahre
Restnutzungsdauer (geschätzt)	16 Jahre
Wertminderung wegen Alters 77,14 % der Herstellungskosten (inkl. Baunebenkosten)	- 14.376,40 €
Wert der Außenanlagen insgesamt	4.260,36 €

4.4.4.3. Zusammenfassung der Sachwerte

Summe der Gebäude ohne objekt-spezifische Grundstücksmerkmale	101.160,33 €
Wert der Außenanlagen	4.260,36 €
Nicht selbstständiger Bodenwertanteil	80.025,00 €
Vorläufiger Sachwert	185.445,69 €

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 (<u>ohne</u> 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.	- 32.171,31 €
Sachwert	289.541,79 € rd. 290.000 €

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.

4.5.2. Bodenwertermittlung

4.5.2.1. 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

4.5.2.2. 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 m ² * 606,25 €/m ² = 100.637,50 € (siehe differenzierte Nebenrechnung)	
Davon sind Zonen dem bebauten Grundstücksteil zuzuordnen		
erschließungsbeitragsfreies Bauland	166 m ²	
Gesamtwert der nicht selbstständigen Flächen		100.637,50 €
Grundstücksgröße		166 m ²
Bodenwert ohne objektspezifische Grundstücksmerkmale		100.637,50 €
objektspezifische Grundstücksmerkmale (allgemein)		0,00 €
objektspezifische Grundstücksmerkmale (selbstständig nutzbare Flächen)		0,00 €
Bodenwert mit objektspezifischen Grundstücksmerkmalen		100.637,50 €

Quadratmeterpreis nach der Berücksichtigung der Abweichungen	606,25 €
---	-----------------

4.5.3. Ertragswertermittlung

Berechnung des Ertragswertes

Nettokaltemiete (marktüblich)

Mieteinheit	Nutz- bzw. Wohnfläche		Nettokaltmiete	
	m²	€/m²	Monatlich €	Jährlich €
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 €

Reinertragsanteil des Bodens (Verzinsungsbetrag nur des Bodenwertanteils ¹¹ , der den Erträgen zuzuordnen ist / ohne Belastungen) Liegenschaftszinssatz* Bodenwertanteil	1,20 % * 100.637,50 €	- 1.207,65 €
---	-----------------------	--------------

Ertrag der nutzbaren baulichen Anlagen	8.329,15 €
---	-------------------

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

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 Jahresbetrag €
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 %
Rohertrag	11.760,00 €

4.5.3.1.3. Nebenrechnung Instandhaltungskosten

Nutzungsart	Fläche / Stück / Anzahl	Kosten / Einheit Jahresbetrag € / m² * € / Stück	Kosten Jahresbetrag €
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.

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 Städtebau, hier: Reihemittelhäuser, Typ 3.32 Erdgeschoss, Obergeschoss, nicht ausgebautes Dachgeschoss, nicht unterkellert
Normalherstellungskosten¹² im Basisjahr 2010 (einschließlich Baunebenkosten in Höhe von 17%)	673,85 € / m² BGF
Korrektur aufgrund der Bauweise	Die dem Gebäudetypenblatt Reihemittelhäuser, 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 Drepel	Korrekturfaktor 1,00
Korrektur	$673,85 \text{ €/m}^2 \text{ BGF} \cdot 0,80 \cdot 1,00 \cdot 1,00 = 539,08 \text{ €/m}^2 \text{ BGF}$
Korrektur aufgrund der Region	Die Regionalisierung der so ermittelten Normalherstellungskosten ergibt auf der Grundlage von regionalen Korrekturfaktoren
für die Ortsgröße (hier: 27.000)	Korrekturfaktor 1,00
für das-Bundesland (hier: Hessen)	Korrekturfaktor 1,00
Korrektur	$539,08 \text{ €/m}^2 \text{ BGF} \cdot 1,00 \cdot 1,00 = 539,08 \text{ €/m}^2 \text{ BGF}$
Normalherstellungskosten im Basisjahr 2010 (einschließlich Baunebenkosten in Höhe von 17%)	539,08 €/m² BGF
Wertermittlungstichtag	11.02.2025

¹² Siehe Nebenrechnung auf Seite 54

Baupreisindex am Wertermittlungsstichtag (im Basisjahr = 100)	184,04	
Normalherstellungskosten (einschließlich Baunebenkosten in Höhe von 17%) am Wertermittlungsstichtag	$539,08 \text{ €/m}^2 \text{ BGF} * 184,04 / 100 = 992,12 \text{ €/m}^2 \text{ BGF}$	
Herstellungswert des Gebäudes (einschließlich Baunebenkosten in Höhe von 17%)	259.935,44 €	
Herstellungskosten des Gebäudes am Wertermittlungsstichtag BGF* Normalherstellungskosten	$262 \text{ m}^2 \text{ BGF} * 992,12 \text{ €/m}^2 \text{ BGF} =$	259.935,44 €
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 Grundstücksmerkmale		231.224,82 €

¹³ Siehe Nebenrechnung auf Seite 17

¹⁴ Siehe Nebenrechnung auf Seite 54

4.5.4.1.2. Nebenrechnungen der Gebäudewertermittlung

4.5.4.1.2.1. Nebenrechnung NHK 2010 zu Zwischenbau

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

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		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 + 5 % * 50 % * 695 €/m² BGF	32,50 €/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 + 6 % * 50 % * 695 €/m² BGF	39,00 €/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 €

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 bewertet.
5,00 % aus 259.935,44 €	12.996,77 €
Herstellungskosten der Außenanlagen (inkl. Baunebenkosten)	12.996,77 €
Gesamtnutzungsdauer	70 Jahre
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 objekt-spezifische Grundstücksmerkmale	230.224,82 €
Wert der Außenanlagen	11.511,24 €
Nicht selbstständiger Bodenwertanteil	100.637,50 €
Vorläufiger Sachwert	342.373,56 €

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 (<u>ohne</u> 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	2
Flurstück	402/1

wurde zum Wertermittlungstichtag 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.

8. Rechtsgrundlagen der Marktwertermittlung

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

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





Ansicht von Süden

Hauseingang Zwischenbau





Ansicht von Osten
schadhafte Fassade





Ansicht von Nord-Osten

Ansicht von Nord-Osten





Außenanlagen

Zufahrt



9.2. Übersichtskarte



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

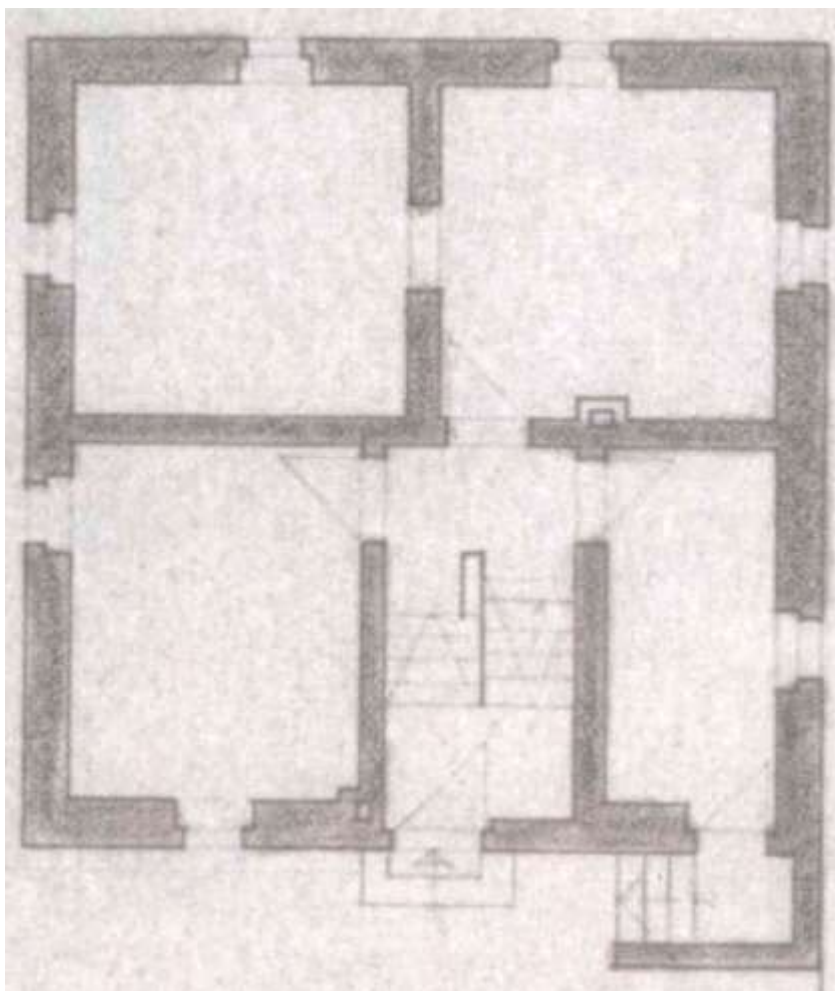


© Hessische Verwaltung für Bodenmanagement und Geoinformation 2025 www.hvbg.hessen.de

9.3. Geschosspläne

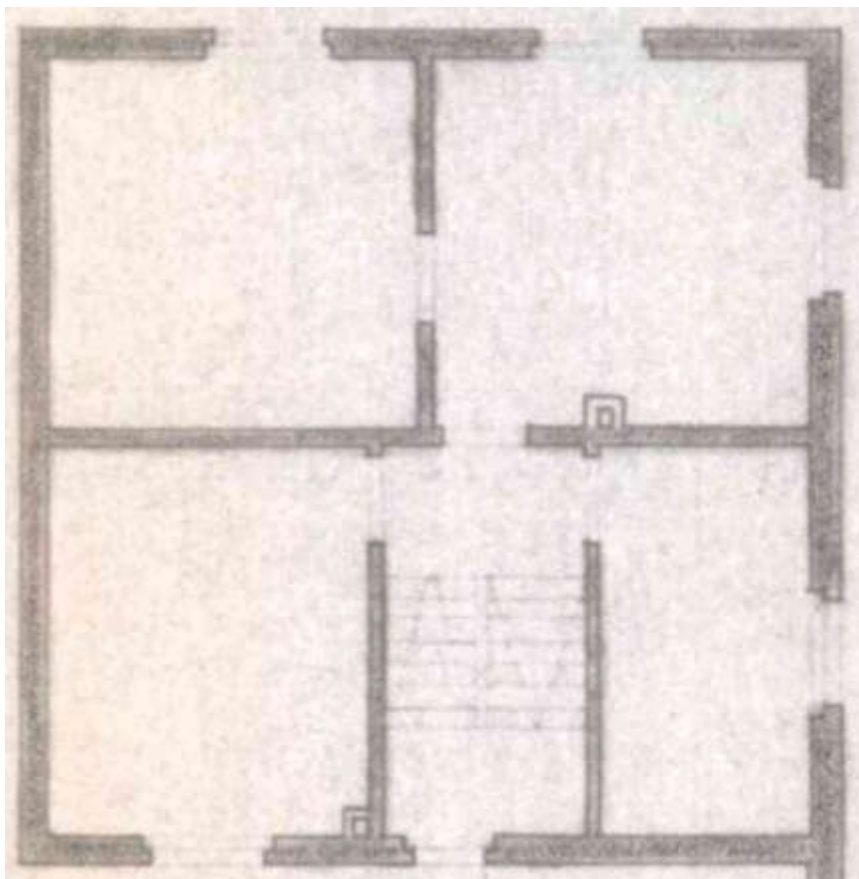
Kellergeschoss - 1969

unmaßstäblich



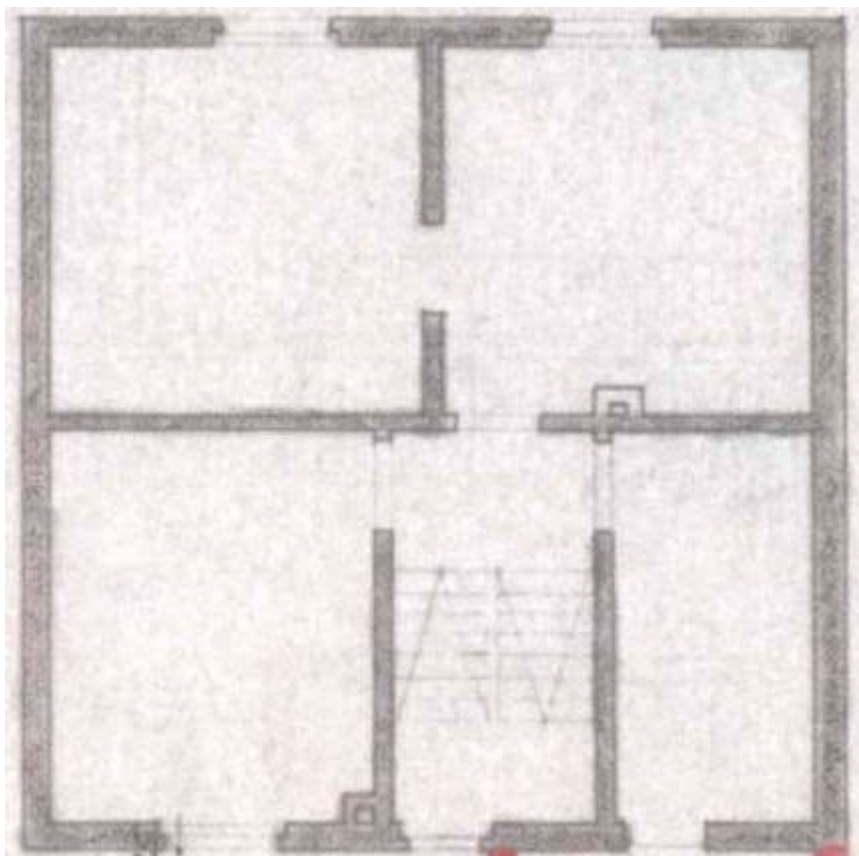
Erdgeschoss - 1969

unmaßstäblich



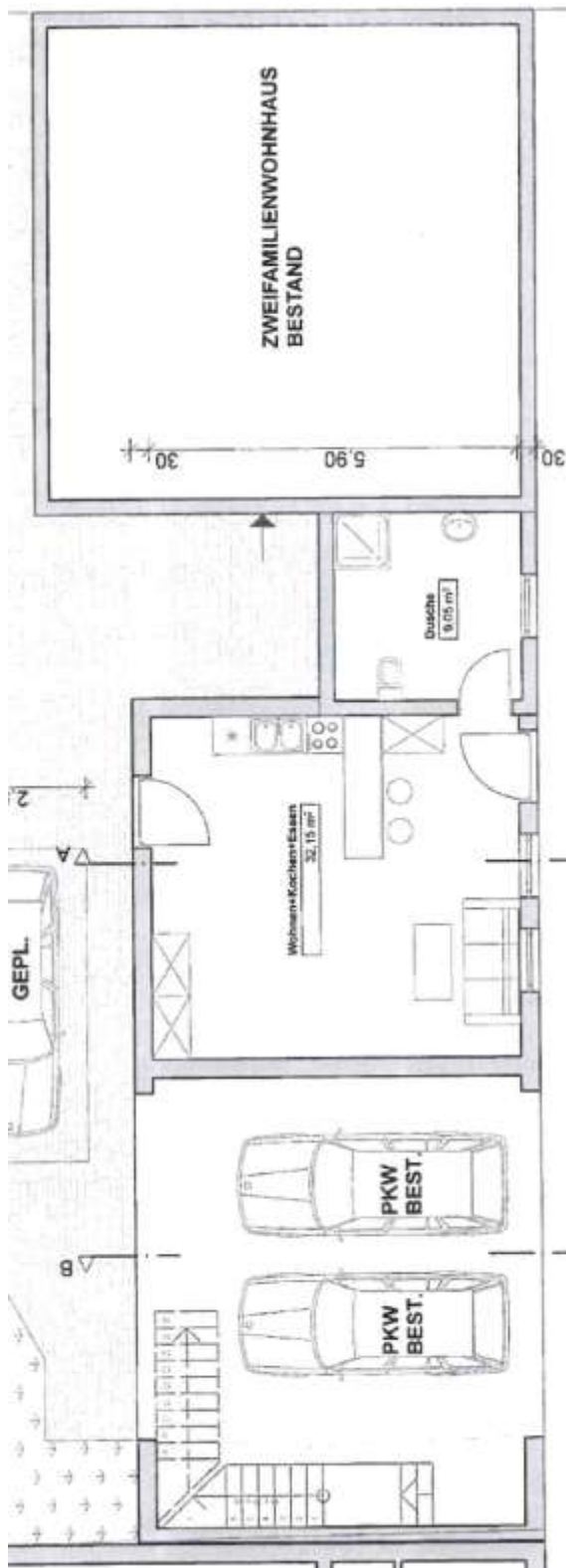
Obergeschoss - 1969

unmaßstäblich



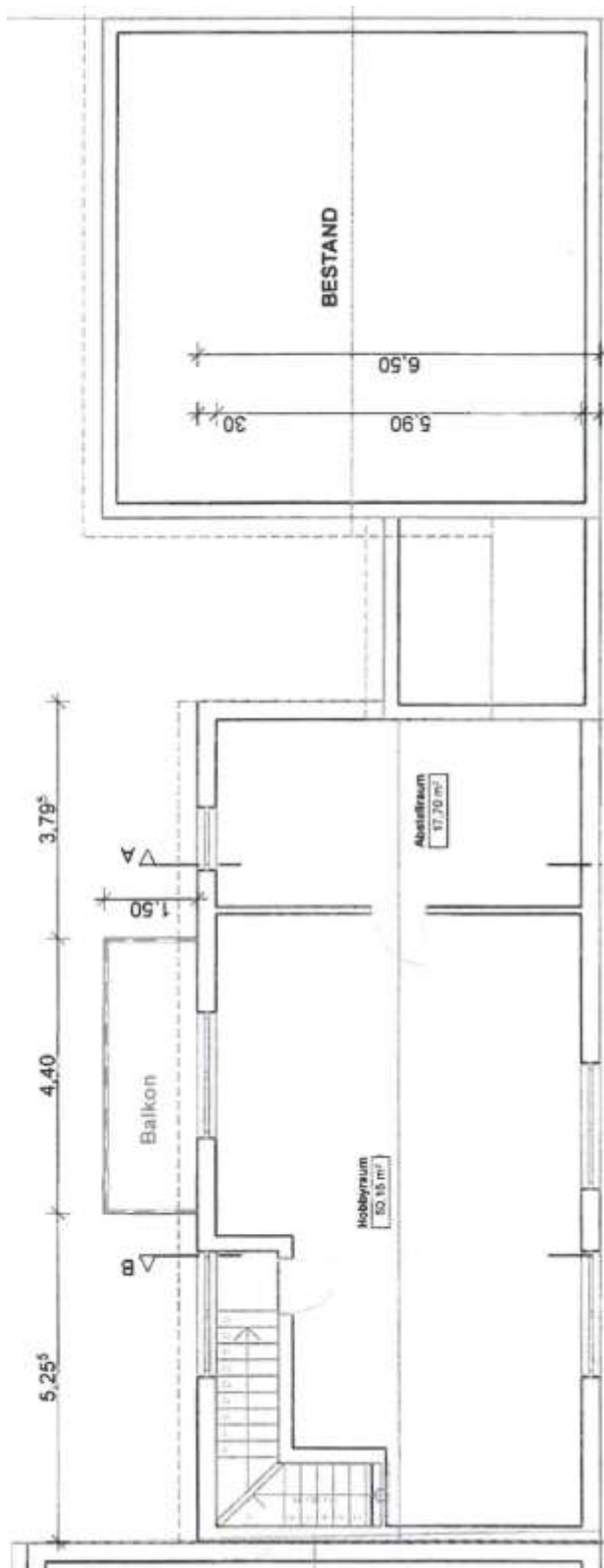
Erdgeschoss - 2015

unmaßstäblich



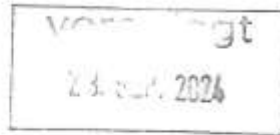
Obergeschoss - 2015

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)**
Weierstadt, Mittelstr. 43

Ihr Zeichen: 61 K 59/24

Ihre Nachricht vom: 09.09.2024

Ihr/e Ansprechpartner/in:

Zimmernummer:

Telefon/Fax:

E-Mail:

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 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.

Kreisausschuss des
Landkreises Darmstadt-Dieburg



Der Kreisausschuss des Landkreises Darmstadt-Dieburg 64276 Darmstadt

Amtsgericht Darmstadt
-Vollstreckungsgericht-
Mathildenplatz 15
64283 Darmstadt

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

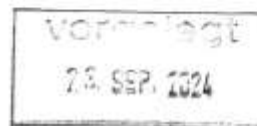
Fachbereich
Landwirtschaft und Umwelt
Fachgebiet
-Untere Wasserbehörde-

<http://www.ladadi.de>
Service-Nr.: 115 (ohne Vorwahl)

Ihr Zeichen/Schreiben vom
61 K 59/24

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,