

INGENIEURBÜRO

**STROKOWSKY**Dipl.-Ing. (FH)  
Peter StrokowskyOberer Dorfgraben 57a  
55130 MainzTel.: 06131 - 60 25 377  
Fax: 06131 - 62 26 115mail@strokowsky.de  
www.strokowsky.deAmtsgericht Darmstadt  
Mathildenplatz 12  
64283 Darmstadt**Datum:** 01.07.2025  
**Mein Az.:** 2025-5009**Az. des Gerichts: 61 K 78/24**

## GUTACHTEN

über den Verkehrswert (im unbelasteten Zustand)

für den Miteigentumsanteil von 68 / 1.000  
an dem bebauten Grundstück in**64390 Erzhausen  
Wixhäuser Straße 43, 45**verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung im Dachgeschoss nebst Kellerraum,  
im Aufteilungsplan bezeichnet mit Nr. 10

<b>Kategorie</b>	Wohnungseigentum
<b>Lage</b>	Wixhäuser Straße 45
<b>Objekt</b>	ETW Nr. 10 im DG
<b>Wohnungsgrundbuch Blatt</b>	Erzhausen 5261
<b>Gemarkung</b>	Erzhausen
<b>Flur Flurstück</b>	6 180/5
<b>Qualitätsstichtag und Wertermittlungsstichtag</b>	08.04.2025
<b>Verkehrswert</b>	<b>120.000 €</b>
Ertragswert	120.000 €
Vergleichswert	120.000 €



### Ausfertigung Nr. 1

Dieses Gutachten enthält 36 Seiten und 5 Anlagen.  
Es wurde in 5 Ausfertigungen erstellt, davon eine für meine Unterlagen.

## Inhaltsverzeichnis

<b>1.</b>	<b>Allgemeine Angaben .....</b>	<b>4</b>
<b>2.</b>	<b>Wixhäuser Straße 45 .....</b>	<b>6</b>
2.1.	Makrolage .....	6
2.2.	Mikrolage .....	6
2.3.	Topographie .....	6
2.4.	Erschließung .....	7
2.5.	Amtliches .....	7
2.6.	Grundbuch Erzhausen .....	7
2.7.	Rechtliche Gegebenheiten .....	8
<b>3.</b>	<b>Gebäudebeschreibung .....</b>	<b>9</b>
3.1.	Gebäudebezeichnung: Gemeinschaftseigentum .....	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 .....	10
3.1.8.	Nebenrechnung Restnutzungsdauer .....	11
3.2.	Gebäudebezeichnung: Eigentumswohnung Nr. 10 .....	12
3.2.1.	Allgemeines .....	12
3.2.2.	Mieteinheiten .....	13
3.2.2.1.	Einheit: Eigentumswohnung Nr. 10 .....	13
<b>4.</b>	<b>Verkehrswertermittlung .....</b>	<b>14</b>
4.1.	Allgemeines .....	15
4.2.	Methodik .....	17
4.2.1.	Methodik der Bodenwertermittlung .....	17
4.2.2.	Methodik der Ertragswertermittlung .....	18
4.2.2.1.	Einflussfaktoren .....	20
4.2.4.	Methodik der Vergleichswertermittlung .....	23
4.3.	Wertermittlung - ETW Nr. 10 .....	26
4.3.1.	Auswahl des Wertermittlungsverfahrens (§ 6 Abs. 4 ImmoWertV 2021) .....	26
4.3.2.	Bodenwertermittlung .....	27
4.3.2.1.	Bodenrichtwert .....	27
4.3.2.2.	Ermittlung des Bodenwertes .....	27
4.3.2.3.	Nebenrechnungen der Bodenwertermittlung .....	28
4.3.3.	Ertragswertermittlung .....	29
4.3.3.1.	Objektspezifische Grundstücksmerkmale der Ertragswertermittlung .....	30
4.3.3.2.	Nebenrechnungen der Ertragswertermittlung .....	31
4.3.4.	Vergleichswertermittlung .....	32
<b>5.</b>	<b>Zubehör .....</b>	<b>33</b>
<b>6.</b>	<b>Wertbeeinflussende Belastungen .....</b>	<b>33</b>
<b>7.</b>	<b>Verkehrswert .....</b>	<b>35</b>
<b>8.</b>	<b>Rechtsgrundlagen der Marktwertermittlung .....</b>	<b>36</b>
<b>9.</b>	<b>Verzeichnis der Anlagen .....</b>	<b>37</b>
9.1.	Fotos .....	38
9.2.	Übersichtskarte .....	44
9.3.	Geschosspläne .....	45
9.4.	Auszug aus dem Altlastenverzeichnis .....	47

9.5. Auszug aus dem Baulastenverzeichnis ..... 48

## 1. Allgemeine Angaben

<b>Auftraggeber</b>	Amtsgericht Darmstadt Mathildenplatz 12 64283 Darmstadt
<b>Auftrag vom</b>	14.02.2025
<b>Grund der Gutachtenerstellung</b>	Zwangsversteigerung
<b>Objekt</b>	ETW Nr. 10 im DG
<b>Lage</b>	Wixhäuser Straße 45
<b>Hausverwaltung</b>	keine bestellt
<b>Zwangsverwaltung</b>	keine Zwangsverwaltung in Abt. II eingetragen
<b>Zubehör</b>	keins vorhanden
<b>Wertbeeinflussende Belastungen</b>	siehe 6.
<b>Altlast</b>	kein Eintrag vorhanden, siehe Anlage 9.5
<b>Baulast</b>	Eintrag vorhanden, siehe Anlage 9.6
<b>Gewerbebetrieb</b>	kein Gewerbebetrieb vorhanden
<b>Verdacht auf Hausschwamm</b>	Über Verdacht auf Hausschwamm kann keine Aussage getroffen werden, Untersuchungen auf pflanzliche und tierische Schädlinge sowie über gesundheitsschädigende Baumaterialien wurden nicht durchgeführt.
<b>Öffentliche Verkehrsmittel:</b>	Bus und S-Bahn
<b>Tag der Ortsbesichtigung</b>	08.04.2025
<b>Teilnehmer am Ortstermin</b>	Gutachter
<b>Umfang der Ortsbesichtigung</b>	Das Objekt konnte nur äußerlich besichtigt werden.
<b>Wertermittlungs-Grundlagen</b>	Auszug aus dem Altlastenverzeichnis bzw. Aussagen zu Altlastenverdacht Auszug aus dem Baulastenverzeichnis Auszug aus der Bauakte Baurecht Bodenrichtwert einschlägige Fachliteratur Flurkarte Fotos Grundbuchauszug Auszug aus der Kaufpreissammlung Teilungserklärung

**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. Wixhäuser Straße 45

### 2.1. Makrolage

<b>Kreis</b>	Darmstadt-Dieburg
<b>Bundesland</b>	Hessen
<b>Lage</b>	Lage in Südhessen ca. 10 km nördlich von Darmstadt

### 2.2. Mikrolage

<b>Ort</b>	Erzhausen
<b>Einwohnerzahl</b>	ca. 8.000
<b>Grundstücksgröße</b>	765 m <sup>2</sup>
<b>Wohn- bzw. Geschäftslage</b>	durchschnittliche Wohnlage
<b>Art der Bebauung</b>	Aufgelockerte Ortsrandbebauung Teilweise Mehrfamilienhäuser Im Südwesten benachbarte Feldlage
<b>Immissionen</b>	Flugverkehr Flughafen Frankfurt am Main Flugverkehr Privatflugzeuge Flugplatz Egelsbach Straßenverkehr
<b>Verkehrslage</b>	Ortsrandlage
<b>Verkehrsmittel, Entfernungen</b>	Bus und S-Bahn
<b>Lagebeschreibung</b>	Grundstück mit West-Orientierung

### 2.3. Topographie

<b>Topographische Lage</b>	nahezu eben
<b>Grundstücksform</b>	unregelmäßig
<b>Höhenlage zur Straße</b>	normal
<b>Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten</b>	einseitige Grenzbebauung des Hauptgebäudes
<b>Baugrund, Grundwasser (soweit augenscheinlich ersichtlich)</b>	gewachsener, normal tragfähiger Baugrund  Nähere Untersuchungen wurden vom Sachverständigen nicht vorgenommen.

## 2.4. Erschließung

Erschließungszustand	In diesem Gutachten wird von einem erschließungsbeitrags-freien Zustand ausgegangen.
Straßenart	Anliegerstraße Sackgasse bzw. endet an einem Feldweg
Straßenausbau	Fahrbahn asphaltiert Einseitig Gehweg
Anschlüsse an Versorgungs- und Abwasserleitung	Kanalanschluss Strom Wasser

## 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 9.5
Anmerkung	Es wurden keine Bodenuntersuchungen angestellt. Bei dieser Wertermittlung werden ungestörte und kontaminierungsfreie Bodenverhältnisse ohne Grundwassereinflüsse unterstellt.
Baulastenverzeichnis	Eintrag vorhanden, siehe Anlage 9.6
Umlegungs-, Flurbereinigungs- und Sanierungsverfahren	Das Bewertungsobjekt ist in kein Bodenordnungsverfahren ein-bezogen.
Denkmalschutz	-

## 2.6. Grundbuch Erzhausen

Grundbuch von	Erzhausen
Blatt	5261
Gemarkung	Erzhausen
Einsicht	Das Grundbuch wurde eingesehen.
Eintragungen in Abteilung II	1: Grunddienstbarkeit (Geh-, Fahr- und Garagennutzungs-recht) für den jeweiligen Eigentümer des Grundstücks Flur 6, Flurstück 180/7; eingetragen am 19.02.2010  4: Die Zwangsversteigerung ist angeordnet; eingetragen am 19.11.2024

Flur	Flurstück	Wirtschaftsart	Größe (m²)
6	180/5	Gebäude- und Freifläche	765,00

Summe Flurstücke

765 m²

## 2.7. Rechtliche Gegebenheiten

<b>Eintragungen in Abteilung II</b>	Lfd. Nr. 1:	Grunddienstbarkeit (Geh-, Fahr- und Garagennutzungsrecht) für den jeweiligen Eigentümer des Grundstücks Flur 6 Flurstück 180/7,; eingetragen am 19.02.2010
	Lfd. Nr. 4:	Die Zwangsversteigerung ist angeordnet; eingetragen am 19.11.2024
<b>Anmerkung</b>		Schuldverhältnisse, die gegebenenfalls im Grundbuch in Abteilung III verzeichnet sein können, werden in diesem Gutachten nicht berücksichtigt.
<b>Nicht eingetragene Lasten und Rechte</b>		Zu sonstigen nicht eingetragenen Lasten und (z.B. begünstigende) Rechte, Wohnungs- und Mietbindungen, sowie Bodenverunreinigungen (z.B. Altlasten) wurden keine weiteren Nachforschungen und Untersuchungen angestellt.
<b>Baugenehmigung</b>		Das Vorliegen einer Baugenehmigung und gegebenenfalls die Übereinstimmung des ausgeführten Vorhabens mit den vorgelegten Bauzeichnungen, der Baugenehmigung und der verbindlichen Bauleitplanung wurden nicht überprüft. Bei dieser Wertermittlung wird die formelle und materielle Legalität der vorhandenen nutzbaren baulichen Anlagen vorausgesetzt.
<b>Instandhaltungsrücklage</b>		Bei dieser Wertermittlung wird davon ausgegangen, dass die in der Instandhaltungsrücklage angesammelten Beträge bei einem Eigentumswechsel entschädigungslos übernommen werden.



### 3. Gebäudebeschreibung

Grundlage für die Gebäudebeschreibungen sind die Erhebungen im Rahmen der Ortsbesichtigung und, soweit vorliegend, Bauakten und Beschreibungen.

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

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

#### 3.1. Gebäudebezeichnung: Gemeinschaftseigentum

##### 3.1.1. Allgemeines

<b>Art des Gebäudes</b>	Mehrfamilienhaus, zweigeschossig
<b>Bauweise</b>	einseitig angebaut
<b>Baujahr</b>	1965
<b>Allgemeinbeurteilung</b>	Gebäude in äußerlich befriedigendem Zustand Treppenhaus befriedigend  Mangelhaft: Elektroinstallation mit offenem Sicherungskasten im Keller
<b>Unterhaltungsstau</b>	Es besteht teilweise Unterhaltungsstau: Fassaden und Treppenhaus
<b>Bauschäden und Baumängel</b>	Augenscheinlich sind keine wesentlichen Bauschäden ersichtlich.
<b>Anmerkung</b>	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

<b>Sonstige Anlagen / besondere Bauteile</b>	Balkone
<b>Eingangstür</b>	Kunststoff mit Glaseinsatz Klingelanlage und Gegensprechanlage sowie Briefkästen neben der Tür
<b>Treppenhaus</b>	Bodenbelag Marmorplatten Wände Putz Decke, Dachschräge Putz Fenster aus Kunststoff mit Iso-Verglasung
<b>Geschosstreppen</b>	mit Stufen aus Marmor
<b>Geschosstreppengeländer</b>	Metall und Holz
<b>Heizung</b>	Zentralheizung
<b>Heizung (Details)</b>	betrieben durch Gas

### 3.1.3. Keller

<b>Unterkellerungsart / Fundamente</b>	unterkellert
--	--------------

### 3.1.4. Dach / Dachgeschoss

<b>Dachgeschossausbau</b>	ausgebaut
<b>Dachform</b>	Satteldach
<b>Dachkonstruktion</b>	Holzdach
<b>Dacheindeckung</b>	Dachziegel
<b>Dachrinnen / Fallrohre aus</b>	Metall

### 3.1.5. Außenverkleidung

<b>Außenverkleidung</b>	Wärmedämmung mit Putz
<b>Sockel</b>	Putz mit Anstrich
<b>Kamin</b>	Kamine: Ziegelverblendung

### 3.1.6. Nebengebäude / Außenanlagen

<b>Garage</b>	1 Doppelgarage: Massivbau Flachdach Putz mangelhaft
<b>Außenanlagen</b>	straßenseitig zwischen Gebäude und Gehweg Betonplatten

### 3.1.7. Energetische Qualität

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

### 3.1.8. 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	80 Jahre
Ursprüngliches Baujahr	1965
Gebäudealter zum Wertermittlungstichtag	60 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	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	2

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 27 Jahren ermittelt.

Fiktives Baujahr 0

### **3.2. Gebäudebezeichnung: Eigentumswohnung Nr. 10**

#### **3.2.1. Allgemeines**

<b>Baujahr</b>	1965
<b>Innenbesichtigung</b>	Keine Innenbesichtigung möglich
<b>Anmerkung</b>	<p>Vorsorglich wird darauf hingewiesen, dass vom Sachverständigen keine Funktionsprüfungen der technischen Einrichtungen (Heizung, Wasser-, Elektroversorgung etc.) vorgenommen wurden.</p> <p>Untersuchungen auf pflanzliche und tierische Schädlinge, sowie über gesundheitsschädigende Baumaterialien, wurden nicht durchgeführt.</p>

### **3.2.2. Mieteinheiten**

#### **3.2.2.1. Einheit: Eigentumswohnung Nr. 10**

##### **3.2.2.1.1. Ausstattung**

<b>Fläche</b>	ca. 49 m <sup>2</sup>
<b>Anmerkung</b>	keine Innenbesichtigung möglich
<b>Raumnutzung / Grundriss</b>	zweckmäßig laut Aufteilungsplan
<b>Fenster</b>	Kunststoff
<b>Verglasung</b>	Isolierverglasung
<b>Eingangstür</b>	Furniertür mit Spion
<b>Elektroinstallation</b>	unbekannt
<b>Modernisierungsumfang</b>	unbekannt
<b>Belichtung und Belüftung</b>	unbekannt
<b>Bauschäden und Baumängel</b>	unbekannt
<b>Mieter / Mietvertrag</b>	vermietet

#### 4. Verkehrswertermittlung

Verkehrswertermittlung (im unbelasteten Zustand) für

den Miteigentumsanteil von 68 / 1.000

an dem bebauten Grundstück in

**64390 Erzhausen**

**Wixhäuser Straße 43, 45**

verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung im Dachgeschoss nebst Kellerraum,  
im Aufteilungsplan bezeichnet mit Nr. 10

**64390 Erzhausen**

**Wixhäuser Straße 43, 45**

<b>Gemarkung</b>	Erzhausen
<b>Flur</b>	6
<b>Flurstück</b>	180/5
<b>Größe</b>	765 m <sup>2</sup>
<b>Grundstücksgröße insgesamt</b>	765 m <sup>2</sup>
<b>Wertermittlungsstichtag</b>	08.04.2025

#### 4.1. Allgemeines

##### Definition des Marktwerts (§ 194 BauGB)

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

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

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

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

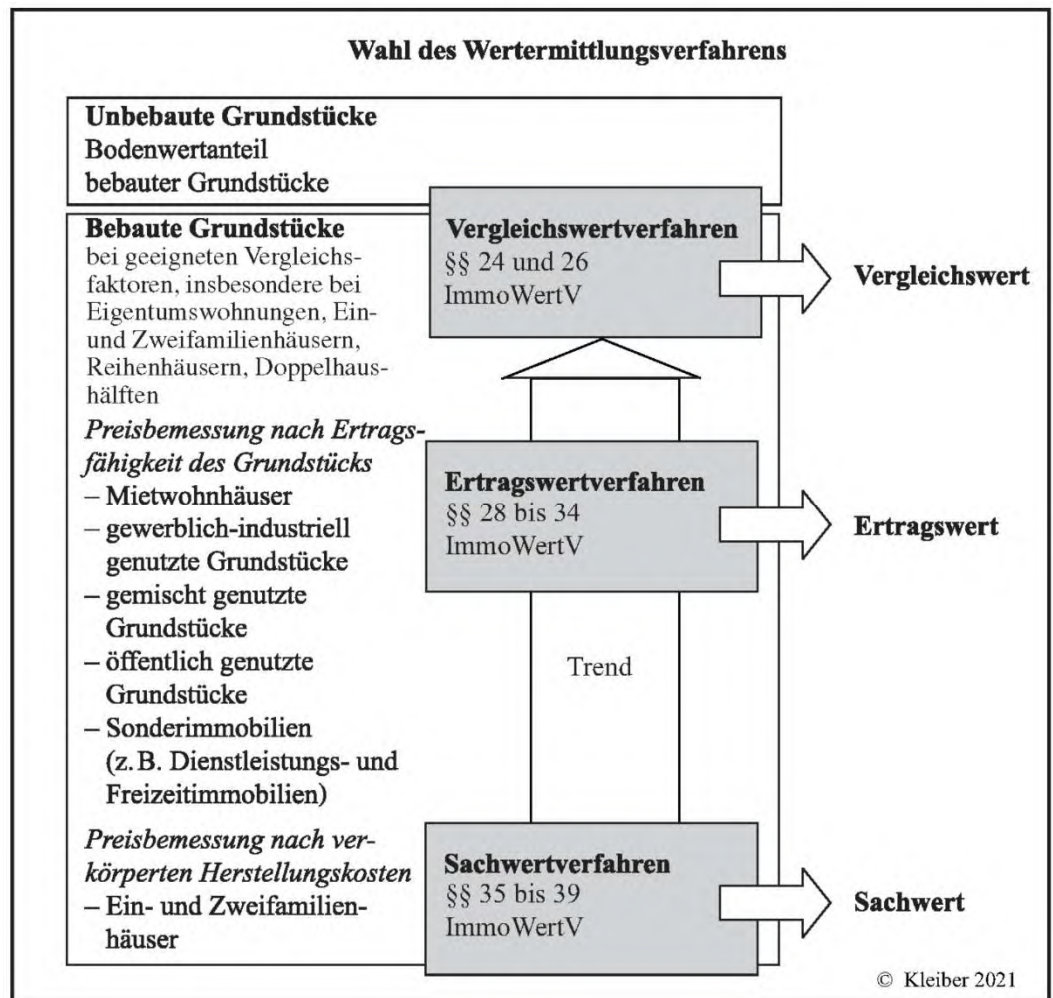
Die vorliegende Marktwertermittlung erfolgte unter Berücksichtigung der Grundstücksmarktlage zum Zeitpunkt der Wertermittlung und gibt in etwa den Wert wieder, der unter der Prämisse von Angebot und Nachfrage im freien Grundstücksmarkt erzielbar erscheint.

##### Wertermittlungsgrundlagen

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

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

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



Wahl des Wertermittlungsverfahrens § 8 ImmoWertV  
 © Kleiber 2021



## 4.2. Methodik

### 4.2.1. Methodik der Bodenwertermittlung

Bodenwert  
(§ 40 ImmoWertV)

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

Nachvollziehbarkeit

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

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

Bodenrichtwert  
(§§ 10 bis 13 ImmoWertV)

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

#### 4.2.2. Methodik der Ertragswertermittlung

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

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

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

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

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

Ansatz im Gutachten

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

Die Formel für das allgemeine Ertragswertverfahren lautet:

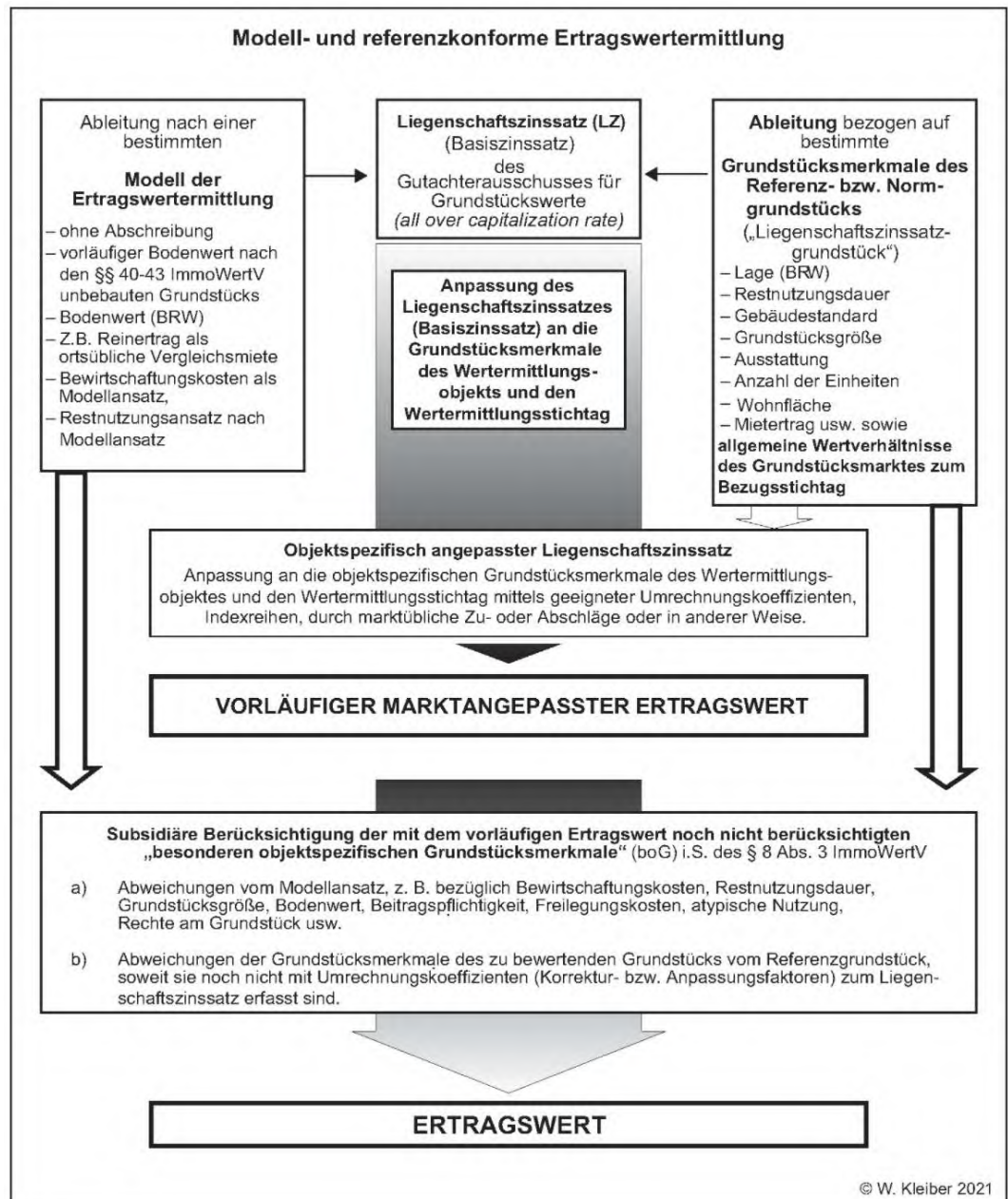
$$EW = (RE - BW \times LZ) \times KF + BW$$

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

$$q = 1 + LZ$$

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

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



#### 4.2.2.1. Einflussfaktoren

Rohertrag  
(§ 31 Abs. 2 ImmoWertV)

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

Reinertrag  
(§ 31 Abs. 1 ImmoWertV)

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

Marktüblich erzielbare Erträge

Um den Anforderungen der Immobilienwertermittlungsverordnung nachzukommen, wurde – bezogen auf die Nutzungsart und die Eigenschaften der Liegenschaft – zunächst der aktuelle IVD-Preisspiegel und die veröffentlichten 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:

Wohnen - Eigentumswohnung

411,00 €/Jahr

Instandhaltungskosten  
(§ 32 Abs. 3 ImmoWertV)

Instandhaltungskosten umfassen die Kosten, die im langjährigen Mittel infolge Abnutzung oder Alterung zur Erhaltung des der Wertermittlung zugrunde gelegten Ertragsniveaus der baulichen Anlagen während ihrer Restnutzungsdauer marktüblich aufgewendet werden müssten. Die Instandhaltung ist von der Modernisierung abzugrenzen. Die Instandhaltungskosten sind eine Funktion der Wohn- bzw. Nutzflächen und ihrer Ausstattung. Oft werden prozentuale Sätze des Rohertrags pro Jahr für die Instandhaltung verwendet. Die Schwäche einer solchen Vorgehensweise ist die Tatsache, dass die Instandhaltungskosten für gleich große und gleichermaßen ausgestattete Objekte in guten und schlechten Lagen etwa identisch hoch ausfallen, nicht jedoch deren Rohertrag als Basis, von dem sie prozentual abgeleitet wurden. Die Instandhaltungskosten fallen für Objekte, die z.B. aufgrund eines Lagenachteils (schlechte Lage) einen niedrigeren Ertrag erwirtschaften, nicht niedriger aus, wenn eine ordnungsgemäße Bewirtschaftung gewährleistet sein soll. Daher ist differenzierten Einzelansätzen je m<sup>2</sup>-Mietfläche der Vorzug zu geben.

In dieser Wertermittlung wurden folgende Kosten zu Grunde gelegt:

Wohnen - Eigentumswohnung	13,50 €/m <sup>2</sup>
---------------------------	------------------------

Mietausfallwagnis  
(§ 32 Abs. 4 ImmoWertV)

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

Analog gilt dies auch für uneinbringliche Rückstände von späteren Betriebskostenabrechnungen.

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

2,0 % des marktüblich erzielbaren Rohertrages bei Wohnnutzung

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

In dieser Wertermittlung wurde das Mietausfallrisiko in folgender Höhe angesetzt:

Wohnen - Eigentumswohnung	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 ETW Nr. 10  
Liegenschaftszinssatz: 2,30 %

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 ETW Nr. 10 70 Jahre

Der Sachverständige hat folgende wirtschaftliche Restnutzungsdauer berechnet:



für ETW Nr. 10 27 Jahre

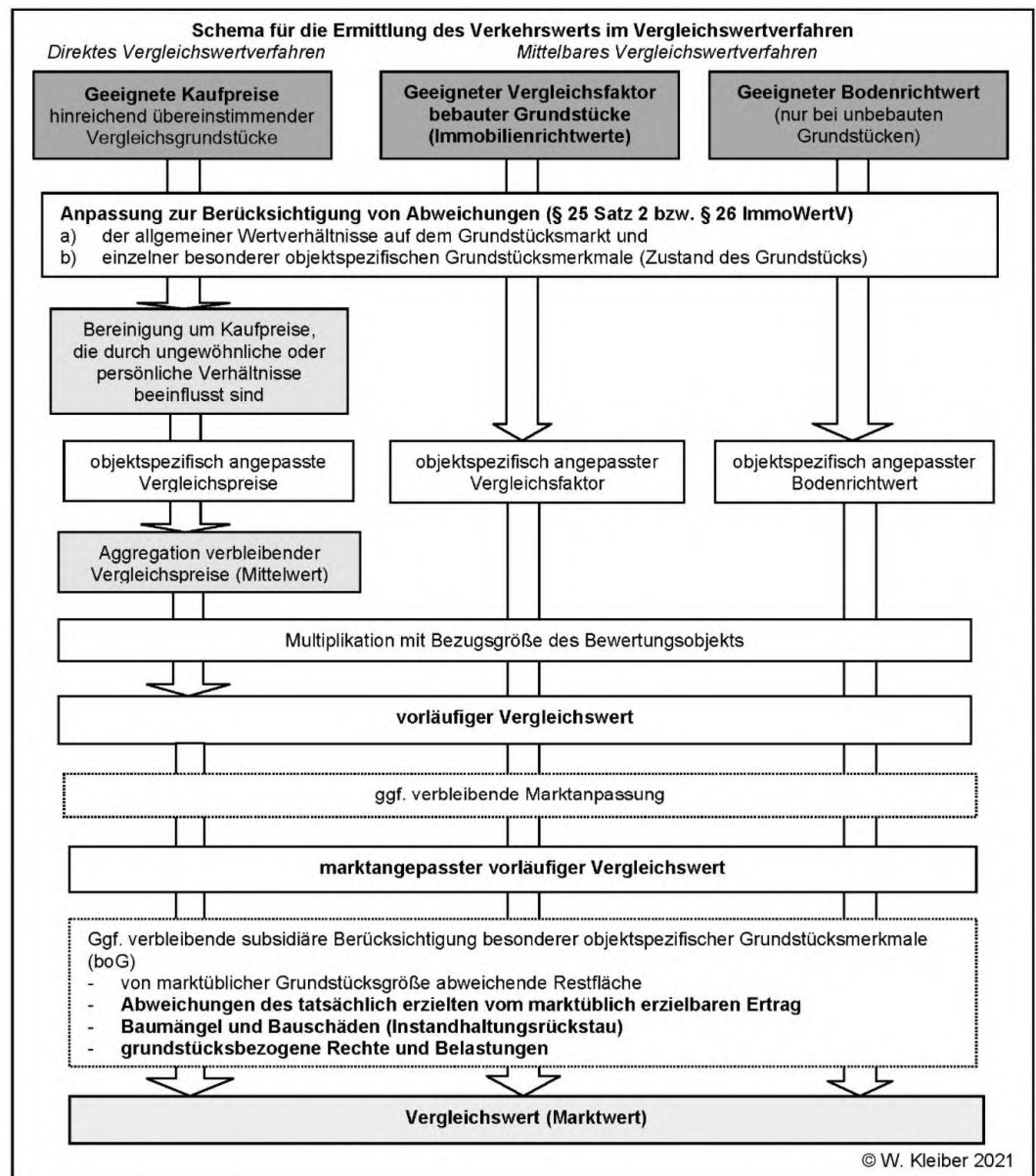
Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale  
(§ 8 Abs. 3 ImmoWertV)

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale sind vom Üblichen erheblich abweichende Merkmale des einzelnen Wertermittlungsobjektes. Sie sind durch Zu- und Abschläge nach der Marktanpassung gesondert zu berücksichtigen (§§ 6 und 8 ImmoWertV), wenn ihnen der Grundstücksmarkt einen eigenständigen Werteinfluss bemisst und sie im bisherigen Verfahren noch nicht erfasst und berücksichtigt wurden. Die Ermittlung der Werterhöhung bzw. Wertminderung hat marktgerecht zu erfolgen und ist zu begründen.

#### 4.2.4. Methodik der Vergleichswertermittlung

Vergleichswertverfahren  
(§§ 9, 24, 25 ImmoWertV)

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



Schema des Vergleichswertverfahrens  
 © Kleiber 2021

Vergleichspreise  
 (§ 25 ImmoWertV)

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

Vergleichsfaktoren  
 (§ 20 ImmoWertV)

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



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

#### Umrechnungskoeffizienten (§ 19 ImmoWertV)

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

#### **4.3. Wertermittlung - ETW Nr. 10**

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

###### **Marktwertbildendes Verfahren**

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

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

###### **Stützendes Verfahren**

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

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

#### 4.3.2. Bodenwertermittlung

##### 4.3.2.1. Bodenrichtwert

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

##### 4.3.2.2. Ermittlung des Bodenwertes

<b>Allgemeines</b>	Unter Berücksichtigung der Bodenpreisentwicklung bis zum Wertermittlungsstichtag und des Verhältnisses der Maße der baulichen Nutzung zwischen Richtwertgrundstück und Bewertungsobjekt, wird der Bodenwert zum Wertermittlungsstichtag 08.04.2025 wie folgt ermittelt:
--------------------	---

<b>erschließungsbeitragsfreies Bauland</b>	765 m <sup>2</sup> * 656,50 €/m <sup>2</sup> = 502.222,50 € (siehe differenzierte Nebenrechnung)
--	---

##### Davon sind Zonen dem bebauten Grundstücksteil zuzuordnen

erschließungsbeitragsfreies Bauland	765 m <sup>2</sup>	
<b>Grundstücksgröße</b>		765 m <sup>2</sup>
<b>Miteigentumsanteil</b>		68,000 / 1.000,000
<b>Anteiliger Bodenwert ohne objektspezifische Grundstücksmerkmale</b>		34.151,13 €
<b>Anteilige objektspezifische Grundstücksmerkmale (allgemein)</b>		0,00 €
<b>Anteilige objektspezifische Grundstücksmerkmale (selbstständig nutzbare Flächen)</b>		0,00 €
<b>Anteiliger Bodenwert mit objektspezifischen Grundstücksmerkmalen</b>		34.151,13 €

#### 4.3.2.3. Nebenrechnungen der Bodenwertermittlung

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

###### Abweichung Ab- / Zuschläge

der Grundstücksgröße	1,00 % =	6,50 €/m <sup>2</sup>
Summe der Abweichungen:	=	6,50 €/m <sup>2</sup>

Quadratmeterpreis nach der Berücksichtigung der Abweichungen 656,50 €

#### 4.3.3. Ertragswertermittlung

##### Berechnung des Ertragswertes

##### Nettokaltmiete (markttüblich)

Mieteinheit	Nutz- bzw. Wohnfläche		Nettokaltmiete	
	m <sup>2</sup>	€/m <sup>2</sup>	Monatlich €	Jährlich €
Eigentumswohnung Nr. 10	49	12,00	588,00	7.056,00

Jährliche Nettokaltmiete 7.056,00 €

##### 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	411,00 €	
Instandhaltungsaufwendungen	661,50 €	
Mietausfallrisiko	141,12 €	
Summe BWK <sup>1</sup>	- 1.213,62 €	
Jährlicher Reinertrag		5.842,38 €
Reinertragsanteil des Bodens (Verzinsungsbetrag nur des Bodenwertanteils <sup>2</sup> , der den Erträgen zuzuordnen ist / ohne Belastungen) Liegenschaftszinssatz * Bodenwertanteil	2,3 % * 34.151,13 €	- 785,48 €
Ertrag der nutzbaren baulichen Anlagen		5.056,90 €
Wirtschaftliche Restnutzungsdauer des Gebäudes	27 Jahre (ermittelt)	
Barwertfaktor bei 27 Jahren Restnutzungsdauer und 2,3 % Liegenschaftszinssatz		* 19,948
Ertragswert der nutzbaren baulichen Anlagen		100.875,04 €

<sup>1</sup> Siehe Nebenrechnung auf Seite 31

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

<b>Nicht selbstständiger Bodenwert- anteil</b>	+ 34.151,13 €
<b>Vorläufiger Ertragswert des be- bauten Grundstücksteils</b>	135.026,17 €
<b>Objektspezifische Grundstücksmerkmale der Bodenwertermittlung (selbstständig nutzbare Flächen)</b>	0,00 €
<b>Objektspezifische Grundstücksmerkmale der Bodenwertermittlung (allgemein)</b>	0,00 €

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

<b>Summe objektspezifische Grundstücks- merkmale der Ertragswertermittlung</b>	0,00 €
<b>Abzug in Höhe von 10 % wegen möglicherweise vorhandener Bauschäden und -mängel</b>	- 13.502,62 €
<b>Ertragswert insgesamt</b>	121.523,55 € <b>rd. 120.000 €</b>

#### 4.3.3.2. Nebenrechnungen der Ertragswertermittlung

##### 4.3.3.2.1. Nebenrechnung Verwaltungskosten

Nutzungsart	Anzahl / Stück	Kosten / Einheit Jahresbetrag €	Kosten Jahresbe- trag €
Wohnen - Eigentumswoh- nung	1,00	411,00	411,00

Verwaltungskosten 411,00 €  
 % von Rohertrag 5,82 %  
 Rohertrag 7.056,00 €

##### 4.3.3.2.2. Nebenrechnung Mietausfallrisiko

Nutzungsart	Jahresrohertrag €	Kosten Jahressatz %	Kosten Jahresbe- trag €
Wohnen - Eigentumswoh- nung	7.056,00	2,00	141,12

Mietausfallrisiko 141,12 €  
 % von Rohertrag 2,00 %  
 Rohertrag 7.056,00 €

##### 4.3.3.2.3. Nebenrechnung Instandhaltungskosten

Nutzungsart	Fläche / Stück / An- zahl	Kosten / Einheit Jahresbetrag € / m² * € / Stück	Kosten Jahresbe- trag €
Wohnen - Eigentumswoh- nung	49,00	13,50	661,50

Instandhaltungskosten 661,50 €  
 % von Rohertrag 9,38 %  
 Rohertrag 7.056,00 €

#### 4.3.4. Vergleichswertermittlung

Dem Gutachterausschuss für Grundstückswerte liegen für vergleichbare Eigentumswohnungen folgende 3 Vergleichsobjekte vor:

Nr.	Straße	Bj.	Geschoss	m²	€/m²	Anpassung m²	€/m²	Anpasung Geschoss	€/m²	Verkauf
1	Friedrich-Ebert-Straße	1961	DG	70	2916	1,04 / 1,000	3032,64	1,04 / 1,04	3032,64	2023
2	Friedrich-Ebert-Straße	1961	1.OG	96	2356	1,04 / 0,955	2565,70	1,04 / 1,00	2668,32	2023
3	Friedrich-Ebert-Straße	1961	EG	96	2080	1,04 / 0,955	2265,13	1,04 / 0,98	2403,81	2023
									Mittelwert	2701,59
									rd.	2702,00

Unter Berücksichtigung von Baujahr, Lage, Ausstattung und Zustand des Bewertungsobjektes wird ein Wert von 2.702 €/m² angesetzt.

#### VERGLEICHSWERTBERECHNUNG

49 m² x 2.702 €/m² = 132.398,00 €

Vorläufiger Vergleichswert 132.398,00 €

Abzug in Höhe von 10 % wegen möglicherweise  
 Vorhandener Bauschäden und -mängel - 13.239,80 €

**Vergleichswert** 119.158,20 €  
**rd. 120.000 €**



## 5. Zubehör

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

Zubehör wurde bei der Besichtigung nicht vorgefunden.

## 6. Wertbeeinflussende Belastungen

### Eintragungen im Grundbuch Abt II

Lfd. Nr. 1: Grunddienstbarkeit (Geh-, Fahr- und Garagennutzungsrecht) für den jeweiligen Eigentümer des Grundstücks Flur 6, Flurstück 180/7; eingetragen am 19.02.2010

#### Wertminderung durch die Belastung

von der Dienstbarkeit betroffene Fläche:	
10 m x 1 m = 10 m <sup>2</sup>	ca. 10 m <sup>2</sup>
Intensität der Beeinträchtigung:	niedrig
Wertminderung der betroffenen Fläche:	20 %
10 m <sup>2</sup> x 656,50 €/m <sup>2</sup> x 20 % =	1.313,00 €
Nutzung Doppelgarage	15.000,00 €

Summe	16.313,00 €
68 / 1.000 Anteil	1.109,28 €
	rd. 1.100 €

**Die Wertminderung durch die Dienstbarkeit wird mit ca. 1.100 € geschätzt.**

#### Wert für die Berechtigten

von der Dienstbarkeit betroffene Fläche:	
10 m x 1 m = 10 m <sup>2</sup>	ca. 10 m <sup>2</sup>
Vorteil der Berechtigten:	hoch
Wertvorteil der betroffenen Fläche:	60 %
10 m <sup>2</sup> x 656,50 €/m <sup>2</sup> x 60 % =	3.939,00 €
Nutzung Doppelgarage	15.000,00 €

Summe	18.939,00 €
68 / 1.000 Anteil	1.287,85 €
	rd. 1.300 €

**Der Wert der Dienstbarkeit wird mit ca. 1.300 € geschätzt.**

**Wertbeeinflussende Belastungen werden im Verkehrswert für Zwangsversteigerungsobjekte grundsätzlich nicht berücksichtigt, sondern gesondert ausgewiesen.**

### Eintragungen im Baulastenverzeichnis

- Lfd. Nr. 3**      Der jeweilige Eigentümer des Grundstücks verpflichtet sich, auf seinem Grundstück eine Abstandsfläche von allen baulichen Anlagen freizuhalten.
- Der jeweilige Eigentümer des Grundstücks verpflichtet sich, sein Grundstück hinsichtlich der Nutzung so zu bewerten, als wenn es mit dem Grundstück Erzhausen, Flur 6 Flurstück Nr. 180/7, ein Baugrundstück bilden würde.
- Lfd. Nr. 4**      Im Falle einer Errichtung einer baulichen Anlage ist an die in Grenzbebauung auf dem Nachbargrundstück Gemarkung Erzhausen, Flur 6 Flurstück Nr. 180/2, errichtete bauliche Anlage anzubauen.

**Die Baulasten wirken sich nicht wertbeeinflussend auf den Verkehrswert aus.**

## 7. Verkehrswert

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

Der Ertragswert wurde mit rd. 120.000 € ermittelt.

Der Vergleichswert wurde mit rd. 120.000 € ermittelt.

Der Verkehrswert (im unbelasteten Zustand)

für den Miteigentumsanteil von 68 / 1.000  
an dem bebauten Grundstück in

**64390 Erzhausen**  
**Wixhäuser Straße 43, 45**

verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung im Dachgeschoss nebst Kellerraum,  
im Aufteilungsplan bezeichnet mit Nr. 10

<b>Gemarkung</b>	Erzhausen
<b>Flur</b>	6
<b>Flurstück</b>	180/5

wurde zum Wertermittlungstichtag 08.04.2025 mit

**120.000 €**

in Worten: Einhundertzwanzigtausend EURO geschätzt.

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

Zubehör ist nicht vorhanden.

Wertbeeinflussende Belastungen sind im Verkehrswert nicht berücksichtigt.

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, 01.07.2025

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

<b>BauGB</b>	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
<b>BauGB-MaßnahmenG</b>	Maßnahmengesetz zum BauGB in der Fassung der Bekanntmachung der Neufassung vom 06.05.1993 (BGBl. I 1993 S. 622); aufgehoben mit dem BauROG
<b>BauNVO</b>	Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786)
<b>BGB</b>	Bürgerliches Gesetzbuch, z. B. Beck-Texte im dtv, 83. Auflage 2019, dtv Verlagsgesellschaft
<b>ErbbauVO</b>	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.
<b>ImmoWertV 2021</b>	Immobilienwertermittlungsverordnung vom 14.07.2021 (BGBl. I S. 2805)
<b>NHK 2010</b>	Normalherstellungskosten 2010 Richtlinie zur Ermittlung des Sachwertes (SW-RL) vom 05.09.2012
<b>WertR 2006</b>	Wertermittlungsrichtlinien 2006
<b>WoFG</b>	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)
<b>WoFIV</b>	Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche vom 25.11.2003 (BGBl. I S. 2346), in Kraft seit 01.01.2004
<b>Wohnungseigentumsgesetz</b>	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)
<b>II. BV</b>	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**

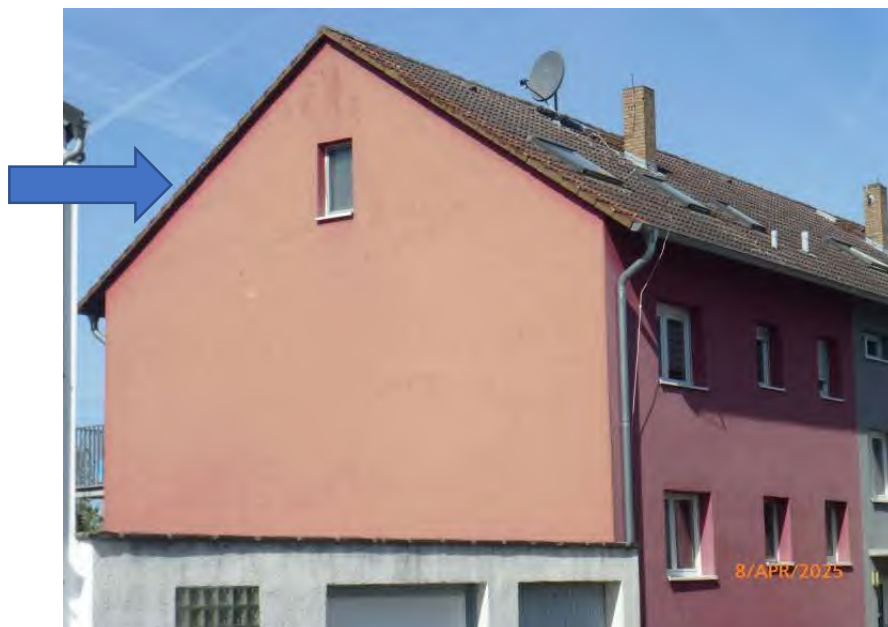
**Auszug aus dem Baulastenverzeichnis**

## 9.1. Fotos



Ansicht von Süd-Osten

Ansicht von Süd-Osten







Ansicht von Süden

Ansicht von Westen





Ansicht von Nord-Osten

Hauseingang

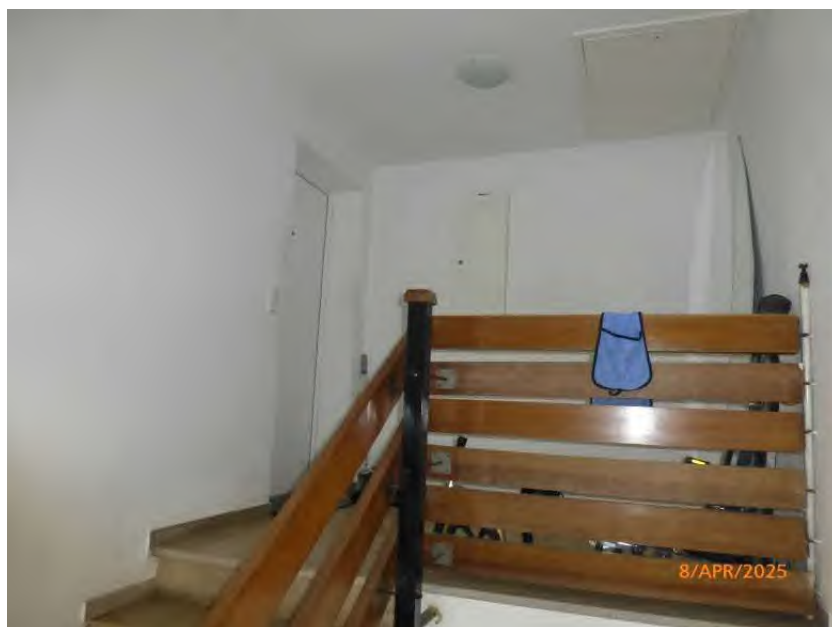






Hauseingang

Treppenhaus





Wohnungseingang

Elektroinstallation





Keller



## 9.2. Übersichtskarte



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

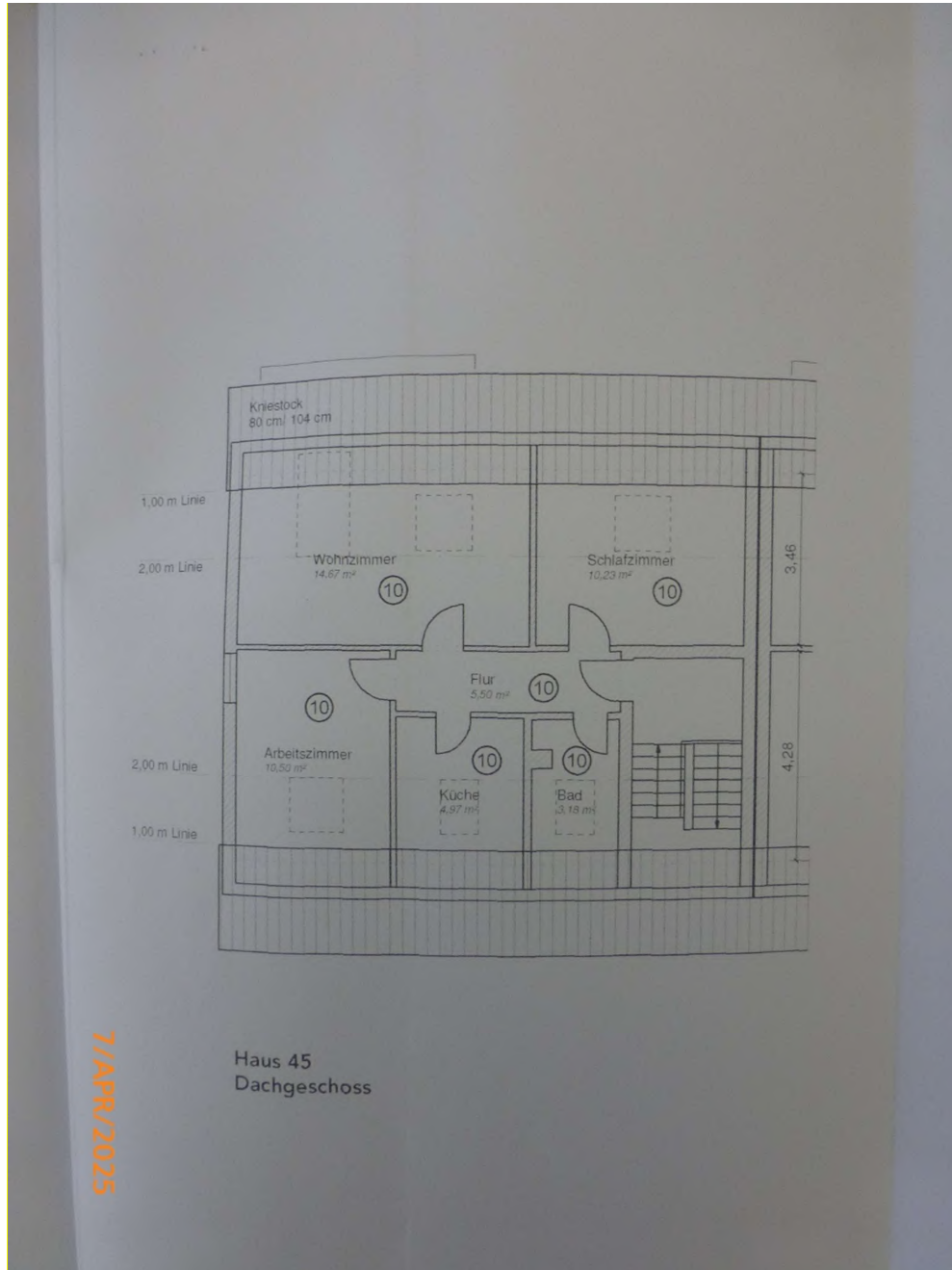


© Hessische Verwaltung für Bodenmanagement und Geoinformation 2025 [www.hvbg.hessen.de](http://www.hvbg.hessen.de)

### 9.3. Geschosspläne

DG

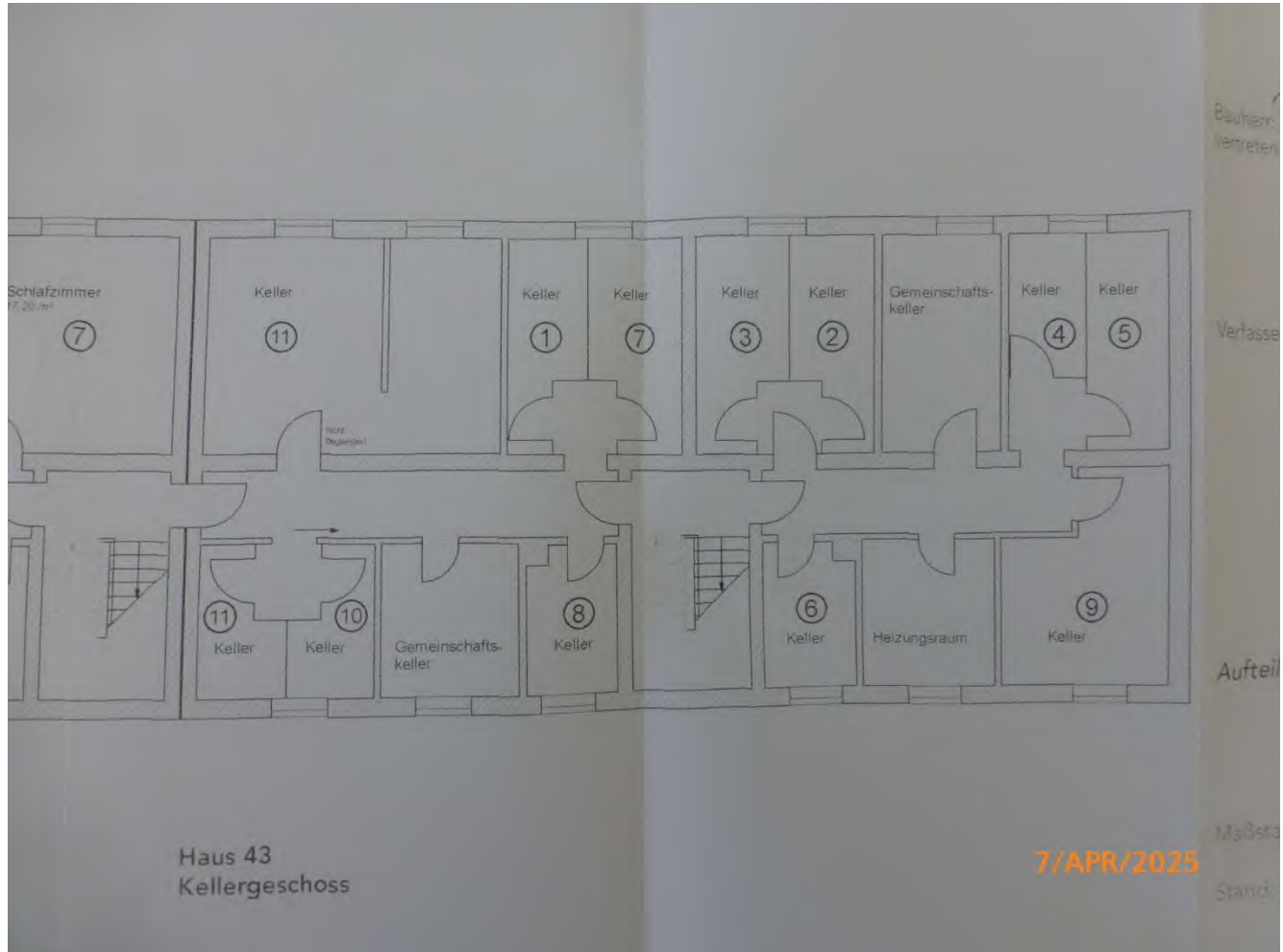
unmaßstäblich





KG

unmaßstäblich



#### 9.4. Auszug aus dem Altlastenverzeichnis

**Katinka Weiss**

2025-5009  
(61 K78/24)

**Von:** [REDACTED]  
**Gesendet:**  
**An:** mail@strokowsky.de  
**Betreff:** Erzhausen, Wixhäuser Straße 43, 45, Flur 6, Nr. 180/5  
**Anlagen:** 2025-5009 Beschluss (1).pdf; 2025-5009 Kartenscan.pdf; 2025-5009 Anfrage AL.pdf

**Erzhausen, Wixhäuser Straße 43, 45, Gemarkung Erzhausen, Flur 6, Flurstück 180/5**

Sehr geehrte Damen und Herren,

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

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

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

**Hinweise:**

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

**Kostenentscheidung**

Die Auskunftserteilung ergeht kostenfrei.

**Begründung**

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

Da hiermit der Gebührentatbestand gemäß Nr. 19272 der Verwaltungskostenordnung des Hessischen Ministeriums für Umwelt, Klimaschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz (VwKostO-MUKLV) vom 08.12.2009 (GVBl. I S. 522), zuletzt geändert am 12.10.2021 (GVBl. I S. 655), nicht erfüllt ist, wird hierfür keine Gebühr erhoben. Auslagen sind keine entstanden.

Mit freundlichen Grüßen  
Im Auftrag

Dezernat IV Da 41.5 – Bodenschutz -

## 9.5. Auszug aus dem Baulastenverzeichnis

-2-

69

### Lfd. Nr. 3

Der jeweilige Eigentümer des Grundstücks verpflichtet sich, auf seinem Grundstück eine Abstandsfläche (dargestellt in dem beigelegten Kartenauszug) von allen baulichen Anlagen freizuhalten.

Der jeweilige Eigentümer des Grundstücks verpflichtet sich, sein Grundstück (siehe Kartenauszug) hinsichtlich der Nutzung so zu bewerten, als wenn es mit dem Grundstück Erzhausen, Flur 6 Flurstück Nr. 180/7, ein Baugrundstück bilden würde.

Eingetragen aufgrund der Eintragungsverfügung vom 15.11.04.  
Darmstadt, den 14.02.06 km.

### Lfd. Nr. 4

Im Falle einer Errichtung einer baulichen Anlage ist an die in Grenzbebauung auf dem Nachbargrundstück Gemarkung Erzhausen, Flur 6 Flurstück Nr. 180/2, errichtete bauliche Anlage anzubauen.

Eingetragen aufgrund der Eintragungsverfügung vom 24.07.08.  
Darmstadt, den 24.07.08 km.



