

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:** 02.03.2026
Mein Az.: 2025-5063**Az. des Gerichts:** 61 K 31/25**GUTACHTEN**

über den Verkehrswert (im Sinne des § 194 Baugesetzbuch)

für den Miteigentumsanteil von

125,70 / 1.000

an dem bebauten Grundstück in

64367 Mühlthal
Waschenbacher Straße 21, 21Averbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung
und Loggia im Dachgeschoss nebst Kellerraum,
im Aufteilungsplan bezeichnet mit Nr. 5
und dem Sondernutzungsrecht am Pkw-Stellplatz in der Tiefgarage Nr. 17

Lage	Waschenbacher Straße 21A
Kategorie	Eigentumswohnung (3 bis 4 Zimmer)
Objekt	Eigentumswohnung mit 3 Zimmern
Wohnungsgrundbuch Blatt	Nieder-Ramstadt 5039
Gemarkung	Nieder-Ramstadt
Flur	1
Flurstück	117
Qualitätsstichtag und Wertermittlungsstichtag	20.01.2026
Verkehrswert	267.000 €

**Ausfertigung Nr. 1**Dieses Gutachten enthält 35 Seiten und 7 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: 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	11
3.1.7.	Energetische Qualität	11
3.1.8.	Nebenrechnung Restnutzungsdauer	11
3.2.	Gebäudebezeichnung: Waschenbacher Straße 21A	11
3.2.1.	Allgemeines	11
3.2.2.	Mieteinheiten	12
3.2.2.1.	Einheit: Eigentumswohnung Nr. 5	12
3.2.2.2.	Einheit: TG-Stellplatz Nr. 17	13
4.	Verkehrswertermittlung	14
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 - Waschenbacher Straße 21A	25
4.3.1.	Auswahl des Wertermittlungsverfahrens (§ 6 Abs. 4 ImmoWertV 2021)	25
4.3.2.	Bodenwertermittlung	26
4.3.2.1.	Bodenrichtwert	26
4.3.2.2.	Ermittlung des Bodenwertes	26
4.3.2.3.	Nebenrechnungen der Bodenwertermittlung	27
4.3.3.	Ertragswertermittlung	28
4.3.3.1.	Objektspezifische Grundstücksmerkmale der Ertragswertermittlung	29
4.3.3.2.	Nebenrechnungen der Ertragswertermittlung	30
4.3.4.	Vergleichswertermittlung	31
5.	Zubehör	32
6.	Wertbeeinflussende Belastungen	32
7.	Verkehrswert	33
8.	Rechtsgrundlagen der Marktwertermittlung	34
9.	Verzeichnis der Anlagen	35
9.1.	Fotos	36
9.2.	Übersichtskarte	50

9.3.	Katasterkarte.....	51
9.4.	Geschosspläne	52
9.5.	Auszug aus dem Altlastenverzeichnis	54
9.6.	Auszug aus dem Baulastenverzeichnis	55
9.7.	Energieausweis.....	56

1. Allgemeine Angaben

Auftraggeber	Amtsgericht Darmstadt Mathildenplatz 12 64283 Darmstadt
Auftrag vom	30.12.2025
Grund der Gutachtenerstellung	Zwangsversteigerung
Objekt	Eigentumswohnung mit 3 Zimmern
Lage	Waschenbacher Straße 21A
Hausverwaltung	ist bestellt
Zwangsverwaltung	keine Zwangsverwaltung in Abt. II eingetragen
Zubehör	vorhanden, siehe 5.
Wertbeeinflussende Belastungen	keine vorhanden
Altlast	kein Eintrag vorhanden, siehe Anlage 9.5
Baulast	kein Eintrag vorhanden, siehe Anlage 9.6
Gewerbebetrieb	kein Gewerbebetrieb vorhanden
Energieausweis	liegt vor, siehe Anlage 9.7
Verdacht auf Hausschwamm	Verdacht auf Hausschwamm besteht nicht, Untersuchungen auf pflanzliche und tierische Schädlinge sowie über gesundheitsschädigende Baumaterialien wurden nicht durchgeführt.
Öffentliche Verkehrsmittel	Bus, Bahn und S-Bahn

Tag der Ortsbesichtigung	a) 27.11.2025 und b) 20.01.2026
Teilnehmer am Ortstermin	a) Sachverständiger b) Sachverständiger Eigentümer Mutter der Mieterin
Umfang der Ortsbesichtigung	Das Bewertungsobjekt konnte uneingeschränkt besichtigt werden
Wertermittlungs-Grundlagen	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. Grundstücksbeschreibung

2.1. Makrolage

Kreis	Darmstadt-Dieburg
Bundesland	Hessen
Lage	Nieder-Ramstadt, als ein Teil der Gemeinde Mühlthal im Landkreis Darmstadt-Dieburg Das Stadtzentrum von Darmstadt liegt ca. 8 Km nordwestlich von Nieder-Ramstadt.

2.2. Mikrolage

Ort	Mühlthal
Einwohnerzahl	ca. 14.000
Grundstücksgröße	1.955 m ²
Wohn- bzw. Geschäftslage	durchschnittliche Wohnlage
Art der Bebauung	Wohnbebauung
Immissionen	Während der Besichtigung wurden keine festgestellt.
Verkehrslage	Ortsrandlage
Verkehrsmittel, Entfernungen	Bus: 20 m Bahn: Bahnhof Nieder-Ramstadt ca. 2 Km Flugfahen Rhein/Main: ca. 40 Km Geschäfte des täglichen Bedarfs sind im Ort.
Lagebeschreibung	in der Umgebung befinden sich Wohnhäuser in typischer Ortsrandlage auf dem Grundstück stehen parallel zwei Mehrfamilienhäuser

2.3. Topographie

Topographische Lage	leicht abfallend von Südost nach Nordwest
Straßenfront	ca. ca. 31 m
Mittlere Tiefe	ca. ca. 71 m
Grundstücksform	trapezförmig
Höhenlage zur Straße	normal bis leicht ansteigend
Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten	keine Grenzbebauung des Hauptgebäudes
Einfriedung	Hecken und Zaun
Baugrund, Grundwasser (soweit augenscheinlich ersichtlich)	gewachsener, normal tragfähiger Baugrund In Gewässernähe besteht grundsätzlich Hochwassergefahr, wechselnde Grundwassereinflüsse sind möglich. Nähere Untersuchungen wurden vom Sachverständigen nicht vorgenommen.

2.4. Erschließung

Erschließungszustand	In diesem Gutachten wird von einem erschließungsbeitragsfreien Zustand ausgegangen.
Straßenart	Ortsdurchgangsstraße
Verkehr	geringes bis mittleres Verkehrsaufkommen
Straßenausbau	Fahrbahn asphaltiert beidseitig Gehwege
Anschlüsse an Versorgungs- und Abwasserleitung	Kanalanschluss Strom Wasser

2.5. Amtliches

Darstellung im Flächennutzungsplan	M = Gemischte Baufläche
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	kein Eintrag vorhanden
Umlegungs-, Flurbereinigungs- und Sanierungsverfahren	Das Bewertungsobjekt ist in kein Bodenordnungsverfahren einbezogen.
Denkmalschutz	-

2.6. Grundbuch Darmstadt

Grundbuch von	Nieder-Ramstadt
Blatt	5039
Gemarkung	Nieder-Ramstadt
Einsicht	Das Grundbuch wurde eingesehen.
Eintragungen in Abteilung II	Die Zwangsversteigerung ist angeordnet (Amtsgericht Darmstadt - Zwangsvollstreckungsabteilung ., 61 K 31/25); eingetragen am 18.08.2025

Flur	Flurstück	Wirtschaftsart	Größe (m²)
1	117	Landwirtschaftsfläche	1.955

2.7. Rechtliche Gegebenheiten

Eintragungen im Grundbuch Abt. II	Lfd.-Nr. 3: Zwangsversteigerung; eingetragen am 18.08.2025
Anmerkung	Schuldverhältnisse, die gegebenenfalls im Grundbuch in Abteilung III verzeichnet sein können, werden in diesem Gutachten nicht berücksichtigt.
Nicht eingetragene Lasten und Rechte	Zu sonstigen nicht eingetragenen Lasten und (z.B. begünstigende) Rechte, Wohnungs- und Mietbindungen, sowie Bodenverunreinigungen (z.B. Altlasten) wurden keine weiteren Nachforschungen und Untersuchungen angestellt.
Baugenehmigung	Das Vorliegen einer Baugenehmigung und gegebenenfalls die Übereinstimmung des ausgeführten Vorhabens mit den vorgelegten Bauzeichnungen, der Baugenehmigung und der verbindlichen Bauleitplanung wurden nicht überprüft. Bei dieser Wertermittlung wird die formelle und materielle Legalität der vorhandenen nutzbaren baulichen Anlagen vorausgesetzt.
Instandhaltungsrücklage	Bei dieser Wertermittlung wird davon ausgegangen, dass die in der Instandhaltungsrücklage angesammelten Beträge bei einem Eigentumswechsel entschädigungslos übernommen werden.

3. Gebäudebeschreibung

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

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

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

3.1. Gebäudebezeichnung: Gemeinschaftseigentum

3.1.1. Allgemeines

Nutzungsart	zu Wohnzwecken genutzt
Art des Gebäudes	Mehrfamilienhaus
Bauweise	freistehend
Baujahr	2000
Modernisierungsumfang	keine Modernisierung erkennbar
Belichtung und Belüftung	durchschnittlich
Allgemeinbeurteilung	Das Objekt ist in einem befriedigenden bis guten Allgemeinzustand.
Konstruktionsart	Massivbau
Unterhaltungsstau	Es besteht teilweise Unterhaltungsstau.
Bauschäden und Baumängel	Feuchtigkeitsschäden in der Tiefgarage mangelnde Wärmedämmung Außenputz leicht schadhaft, abgeblätterte Fassadenfarbe einzelne Bodenfliesen auf dem Balkon gerissen
Wirtschaftliche Wertminderungen	erneuerungsbedürftige Heizungsanlage Feuchtigkeitsschäden in der Tiefgarage
Verwalter	ist bestellt
Anmerkung	Vorsorglich wird darauf hingewiesen, dass vom Sachverständigen keine Funktionsprüfungen der technischen Einrichtungen (Heizung, Wasser-, Elektroversorgung etc.) vorgenommen wurden. Untersuchungen auf pflanzliche und tierische Schädlinge, sowie über gesundheitsschädigende Baumaterialien, wurden nicht durchgeführt.

3.1.2. Ausstattung

Sonstige Anlagen / besondere Bauteile	Balkon Loggia Markise
Eingangstür	Kunststoff mit Glaseinsätzen
Umfassungswände	Mauerwerk
Fußböden	im gemeinschaftlichen Treppenhaus Granit
Geschosstreppen	Beton mit Stufen aus Granit
Geschosstreppengeländer	Metall mit Handlauf aus Metall
Heizung	Zentralheizung
Heizung (Details)	betrieben durch Öl
Warmwasserversorgung	zentral über die Heizung

3.1.3. Keller

Unterkellerungsart / Fundamente	unterkellert
Kellertüren	Holzfurniertür in Metallzarge
Kellergeschossdecke	Beton mit Anstrich
Kellerfußboden	Estrichboden mit Anstrich
Kellerinnentreppe	Beton

3.1.4. Dach / Dachgeschoss

Dachgeschossausbau	ausgebaut
Dachform	Satteldach mit Dachgauben
Dachkonstruktion	Holzdach
Dacheindeckung	Dachziegel
Dachrinnen / Fallrohre aus	Metall
Dachdämmung	unbekannt

3.1.5. Außenverkleidung

Außenverkleidung	Putz
Außenverkleidung (Details)	ohne Dämmung
Sockel	Putz

3.1.6. Nebengebäude / Außenanlagen

Garage	Tiefgarage (tlw. unter den Wohnhäusern, tlw. zwischen und hinter den Wohnhäusern)
Außenanlagen	Rasenfläche bis zu einem Maschendrahtzaun ca. 10 m hinter dem Gebäude

3.1.7. Energetische Qualität

Energieausweis	Liegt vor, siehe Anlage 9.7
-----------------------	-----------------------------

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	70 Jahre
Ursprüngliches Baujahr	2000
Gebäudealter zum Wertermittlungsstichtag	26 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 44 Jahren ermittelt.

Fiktives Baujahr	2000
------------------	------

3.2. Gebäudebezeichnung: Waschenbacher Straße 21A

3.2.1. Allgemeines

Baujahr	2000
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.

3.2.2. Mieteinheiten

3.2.2.1. Einheit: Eigentumswohnung Nr. 5

3.2.2.1.1. Ausstattung

Fläche / Anzahl	ca. 88 m ²
Sonstige Anlagen / besondere Bauteile	Loggia Balkon
Raumnutzung / Grundriss	zweckmäßig
Fenster	Kunststoff
Verglasung	Isolierverglasung
Fensterbänke	Marmor Kunststoff
Rollläden	Kunststoff
Eingangstür	Holz furnier
Innentüren	Holz
Boden	Kunststoff Laminat Fliesen in Küche und Bad
Wände	Raufaser im Bad Fliesen
Decken	Raufaser
Elektroinstallation	durchschnittliche Ausstattung
Heizung	Heizkörper
Warmwasserversorgung	über die Zentralheizung
Modernisierungsumfang	keine Modernisierung erkennbar
Belichtung und Belüftung	gut
Bauschäden und Baumängel	Gebrauchsspuren
Mieter / Mietvertrag	vermietet

3.2.2.2. Einheit: TG-Stellplatz Nr. 17

3.2.2.2.1. Ausstattung

Eingangstür	Sektionaltor mit Elektroantrieb
Wände	Beton
Decken	Beton
Elektroinstallation	einfache Ausstattung
Modernisierungsumfang	keine Modernisierung erkennbar
Belichtung und Belüftung	ausreichend
Bauschäden und Baumängel	Wasserschäden
Mieter / Mietvertrag	vermietet

4. Verkehrswertermittlung

Verkehrswertermittlung
über den Verkehrswert (im Sinne des § 194 Baugesetzbuch)

für den Miteigentumsanteil von

125,70 / 1.000

an dem bebauten Grundstück in

64367 Mühlthal
Waschenbacher Straße 21, 21A

verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung
und Loggia im Dachgeschoss nebst Kellerraum,
im Aufteilungsplan bezeichnet mit Nr. 5
und dem Sondernutzungsrecht am Pkw-Stellplatz in der Tiefgarage Nr. 17

64367 Mühlthal
Waschenbacher Straße 21, 21A

Gemarkung Nieder-Ramstadt

Flur 1
Flurstück 117
Größe 1.955 m²

Wertermittlungsstichtag 20.01.2026

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.

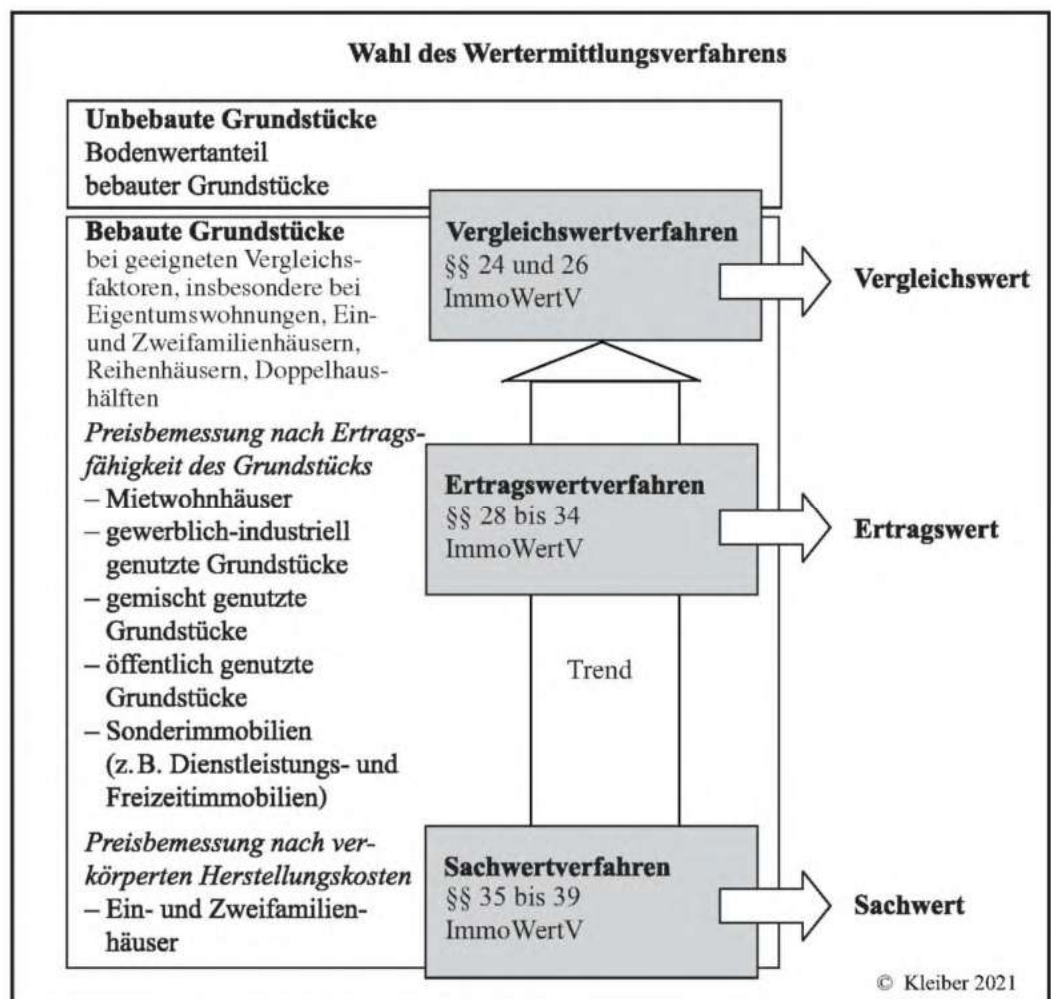
Die vorliegende Marktwertermittlung erfolgte unter Berücksichtigung der Grundstücksmarktlage zum Zeitpunkt der Wertermittlung und gibt in etwa den Wert wieder, der unter der Prämisse von Angebot und Nachfrage im freien Grundstücksmarkt erzielbar erscheint.

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.



4.2. Methodik

4.2.1. Methodik der Bodenwertermittlung

Bodenwert
(§ 40 ImmoWertV)

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

Nachvollziehbarkeit

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

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

Bodenrichtwert
(§§ 10 bis 13 ImmoWertV)

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

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:

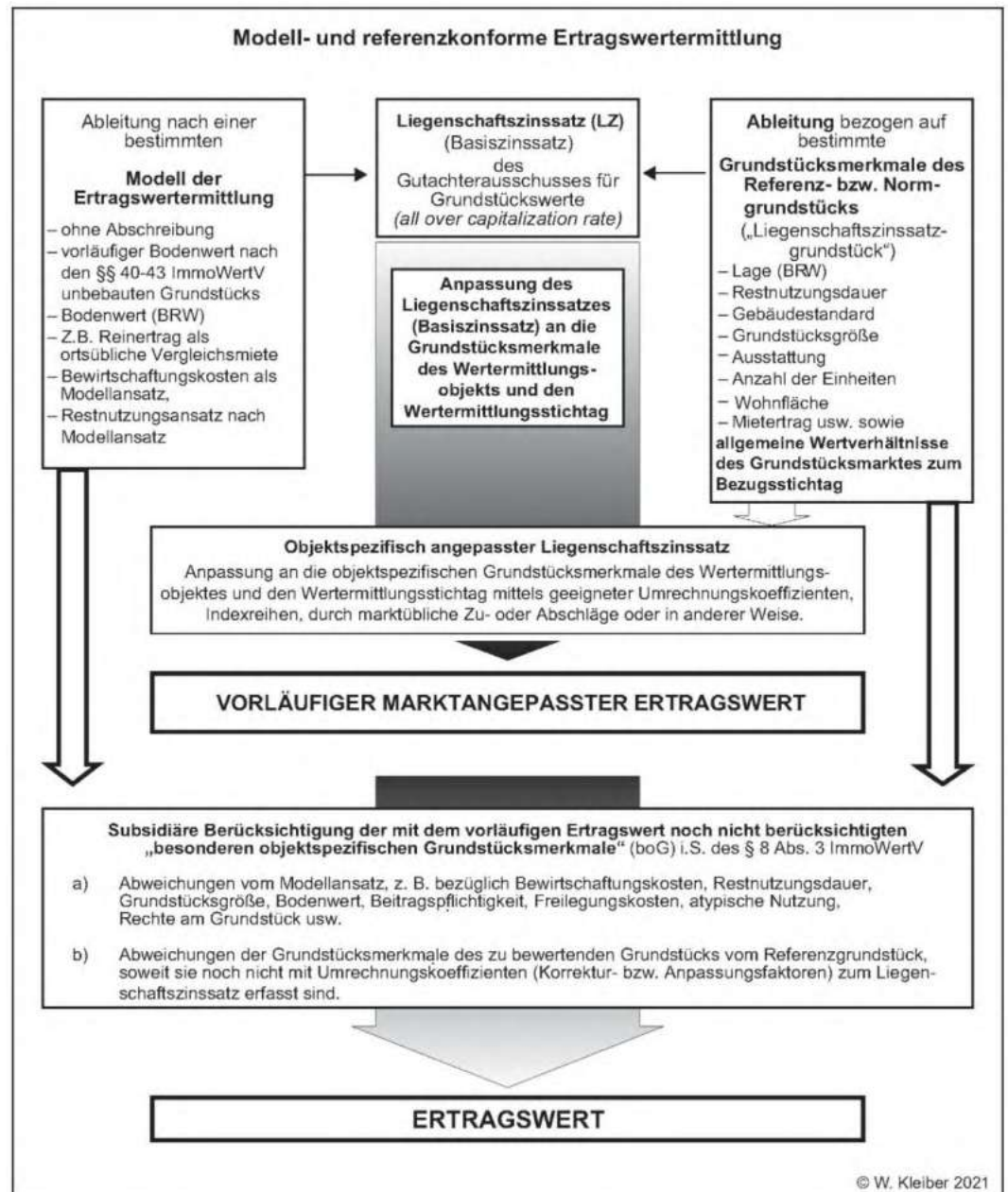
$$EW = (RE - BW \times LZ) \times KF + BW$$

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

$$q = 1 + LZ$$

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

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



© W. Kleiber 2021

Modell- und referenzkonforme Ertragswertermittlung
 © Kleiber 2021

4.2.2.1. Einflussfaktoren

Rohertrag
(§ 31 Abs. 2 ImmoWertV)

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

Reinertrag
(§ 31 Abs. 1 ImmoWertV)

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

Marktüblich erzielbare Erträge

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

Bewirtschaftungskosten
(§ 32 ImmoWertV)

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

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

Verwaltungskosten
(§ 32 Abs. 2 ImmoWertV)

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

In diesem Gutachten wurden folgende Kosten angesetzt:

Stellplätze - Wohnen	47,00 €/Jahr
Wohnen - Eigentumswohnung	429,00 €/Jahr

Instandhaltungskosten
(§ 32 Abs. 3 ImmoWertV)

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

In dieser Wertermittlung wurden folgende Kosten zu Grunde gelegt:

Stellplätze - Wohnen	106,00 €/m ²
Wohnen - Eigentumswohnung	14,00 €/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:

Stellplätze - Wohnen	2,00 %
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 Waschenbacher Straße 21A
Liegenschaftszinssatz: 2,90 %

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 Waschenbacher Straße 21A 70 Jahre

Der Sachverständige hat folgende wirtschaftliche Restnutzungsdauer berechnet:

für Waschenbacher Straße 21A 44 Jahre

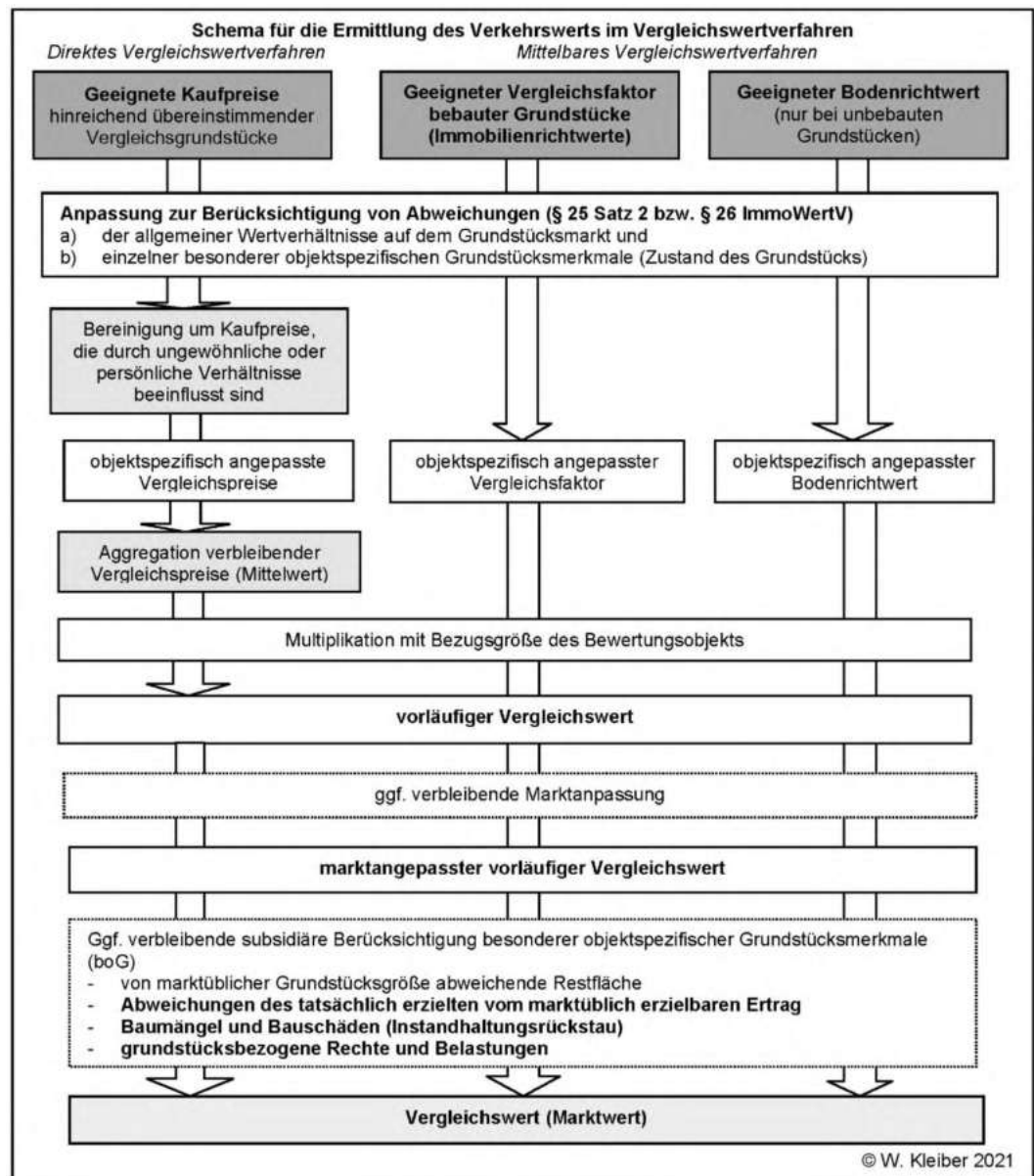
Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale
(§ 8 Abs. 3 ImmoWertV)

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 (Gebädefaktoren), 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 - Waschenbacher Straße 21A

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

Marktwertbildendes Verfahren

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

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

Stützendes Verfahren

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

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

4.3.2. Bodenwertermittlung

4.3.2.1. Bodenrichtwert

Richtwert	in der Lage des Bewertungsobjektes
Stichtag / Wert	01.01.2024 = 700,00 € / m ²
Eigenschaften der Richtwertzone	Grundstücke in der Richtwertzone weisen im Durchschnitt die folgenden Eigenschaften auf: Bauliche Nutzung: Wohnbaufläche Erschließungsbeitrag: frei

4.3.2.2. Ermittlung des Bodenwertes

Allgemeines	Unter Berücksichtigung der Bodenpreisentwicklung bis zum Wertermittlungsstichtag und des Verhältnisses der Maße der baulichen Nutzung zwischen Richtwertgrundstück und Bewertungsobjekt, wird der Bodenwert zum Wertermittlungsstichtag 20.01.2026 wie folgt ermittelt:
--------------------	---

erschließungsbeitragsfreies Bauland	1.050,00 m ² * 714,00 €/m ² = 749.700,00 € (siehe differenzierte Nebenrechnung)
erschließungsbeitragsfreies Gartenland	905,00 m ² * 294,00 €/m ² = 266.070,00 € (siehe differenzierte Nebenrechnung)

Davon sind Zonen dem bebauten Grundstücksteil zuzuordnen

erschließungsbeitragsfreies Bauland	1.050,00 m ²
erschließungsbeitragsfreies Gartenland	905,00 m ²

Gesamtwert der nicht selbstständigen Flächen	127.682,29 €
Grundstücksgröße	1.955,00 m ²
Miteigentumsanteil	125,700 / 1.000,000
Anteiliger Bodenwert ohne objektspezifische Grundstücksmerkmale	127.682,29 €
Anteilige objektspezifische Grundstücksmerkmale (allgemein)	0,00 €
Anteilige objektspezifische Grundstücksmerkmale (selbstständig nutzbare Flächen)	0,00 €
Anteiliger Bodenwert mit objektspezifischen Grundstücksmerkmalen	127.682,29 €

4.3.2.3. Nebenrechnungen der Bodenwertermittlung

4.3.2.3.1. Bodenrichtwert / Differenzen zum Bewertungsgrundstück

Abweichung Ab- / Zuschläge

der Marktanpassung	2,00 % =	14,00 €/m ²
Summe der Abweichungen:	=	14,00 €/m ²

Quadratmeterpreis nach der Berücksichtigung der Abweichungen 714,00 €

4.3.2.3.2. Bodenrichtwert / Differenzen zum Bewertungsgrundstück

Abweichung Ab- / Zuschläge

der baulichen Ausnutzbarkeit	-60,00 % =	-420,00 €/m ²
der Marktanpassung	2,00 % =	14,00 €/m ²
Summe der Abweichungen:	=	-406,00 €/m ²

Quadratmeterpreis nach der Berücksichtigung der Abweichungen 294,00 €

4.3.3. Ertragswertermittlung

Berechnung des Ertragswertes

Nettokaltmiete (markttüblich)

Mieteinheit	Nutz- bzw. Wohnfläche		Nettokaltmiete	
	m ²	€/m ²	Monatlich €	Jährlich €
Eigentumswohnung Nr. 5	88	10,44	918,72	11.024,64
TG-Stellplatz Nr. 17		50,00	50,00	600,00

Jährliche Nettokaltmiete 11.624,64 €

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 476,00 €

Instandhaltungsaufwendungen 1.338,00 €

Mietausfallrisiko 232,49 €

Summe BWK¹ - 2.046,49 €

Jährlicher Reinertrag 9.578,15 €

Reinertragsanteil des Bodens 2,90 % * 127.682,29 € - 3.702,79 €
 (Verzinsungsbetrag nur des Bodenwertanteils², der den Erträgen zuzuordnen ist / ohne Belastungen)
Liegenschaftszinssatz * Bodenwertanteil

Ertrag der nutzbaren baulichen Anlagen 5.875,36 €

Wirtschaftliche Restnutzungsdauer des Gebäudes³ 44 Jahre (ermittelt)

Barwertfaktor bei 44 Jahren Restnutzungsdauer und 2,90 % Liegenschaftszinssatz * 24,681

Ertragswert der nutzbaren baulichen Anlagen 145.009,76 €

¹ Siehe Nebenrechnung auf Seite 30

² Bodenwertanteil, Belastungen nicht berücksichtigt

³ Siehe Nebenrechnung auf Seite 11

**Nicht selbstständiger Bodenwert-
anteil** + 127.682,29 €

**Vorläufiger Ertragswert des be-
bauten Grundstücksteils** 272.692,05 €

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

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

4.3.3.1. Objektspezifische Grundstücksmerkmale der Ertragswertermittlung

Reparaturstau⁵ -5.656,50 €

**Summe objektspezifische Grundstücks-
merkmale der Ertragswertermittlung** -5.656,50 €

Ertragswert insgesamt 267.035,55 €
 rd. 267.000,00 €

⁵ Siehe Nebenrechnung auf Seite 30

4.3.3.2. Nebenrechnungen der Ertragswertermittlung

4.3.3.2.1. Nebenrechnung Verwaltungskosten

Nutzungsart	Anzahl / Stück	Kosten / Einheit Jahresbetrag €	Kosten Jahresbe- trag €
Stellplätze - Wohnen	1,00	47,00	47,00
Wohnen - Eigentumswoh- nung	1,00	429,00	429,00

Verwaltungskosten 476,00 €
 % von Rohertrag 4,09 %
 Rohertrag 11.624,64 €

4.3.3.2.2. Nebenrechnung Mietausfallrisiko

Nutzungsart	Jahresrohertrag €	Kosten Jahressatz %	Kosten Jahresbe- trag €
Stellplätze - Wohnen	600,00	2,00	12,00
Wohnen - Eigentumswoh- nung	11.024,64	2,00	220,49

Mietausfallrisiko 232,49 €
 % von Rohertrag 2,00 %
 Rohertrag 11.624,64 €

4.3.3.2.3. Nebenrechnung Instandhaltungskosten

Nutzungsart	Fläche / Stück / An- zahl	Kosten / Einheit Jahresbetrag € / m² * € / Stück	Kosten Jahresbe- trag €
Stellplätze - Wohnen	1,00	106,00	106,00
Wohnen - Eigentumswoh- nung	88,00	14,00	1.232,00

Instandhaltungskosten 1.338,00 €
 % von Rohertrag 11,51 %
 Rohertrag 11.624,64 €

4.3.3.2.4. Nebenrechnung Reparaturstau⁶

Bezeichnung	Wert	Zuzuordnen dem	Ant. Wert
Heizung	20.000,00 €	Miteigentumsanteil	2.514,00 €
Feuchtigkeitsschaden	20.000,00 €	Miteigentumsanteil	2.514,00 €
geringfügiger Unterhaltungsstau	5.000,00 €	Miteigentumsanteil	628,50 €

Summe Reparaturstau -5.656,50 €

4.3.3.2.5. Nebenrechnung Liegenschaftszinssatz

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

Der objektbezogene Liegenschaftszinssatz wurde durch Anpassung (hier + 0,5 %) mit 3,09 % ermittelt.

⁶ Eine differenzierte Untersuchung durch einen Bauschadenssachverständigen wird empfohlen

4.3.4. Vergleichswertermittlung

Dem Gutachterausschuss für Grundstückswerte liegen für vergleichbare Eigentumswohnungen mit folgende 9 Vergleichsobjekte vor:

Nr.	Straße	Bj.	Geschoss	m²	€/m²	Anpassung m²	€/m²	Anpassung Geschoss	€/m²	Verkauf
1	Vosendorfring 26	1994		67	2821	0,96 / 1,00	2708,16	1,02 / 1,02	2708,16	2024
2	Erbacher Stralle 28,3	1992	Dachgeschoss	52	2481	0,96 / 1,04	2290,15	1,02 / 1,02	2290,15	2024
3	Am Hühnerbusch 11	2004		110	3000	0,96 / 0,94	3063,83	1,02 / 1,02	3063,83	2024
4	Fliederweg 28	1994	1. Geschoss	69	2538	0,96 / 1,00	2436,48	1,02 / 1,00	2485,21	2024
5	Waschenbacher Straße	1999	Dachgeschoss	90	2633	0,96 / 0,96	2633,00	1,02 / 1,02	2633,00	2025
6	In den Loser 6, 6A, 6B	1995	1. Geschoss	76	4145	0,96 / 0,98	4060,41	1,02 / 1,00	4141,62	2025
7	Waschenbacher Straße	1999	1. Geschoss	75	2440	0,96 / 0,97	2414,85	1,02 / 1,00	2463,14	2025
8	Am Birkehe 22, 224	1996	1. Geschoss	52	3379	0,96 / 1,04	3119,08	1,02 / 1,00	3181,46	2025
9	Weinbergstraße 41	1992	1. Geschoss	50	4044	0,96 / 1,04	3732,92	1,02 / 1,00	3807,58	2025

Mittelwert 2.974,91 €/m²
 rd. 2.975,00 €/m²

VERGLEICHSWERTBERECHNUNG

88 m² x 2.975,00 €/m² = 261.800,00 €

Pkw-Stellplatz in der Tiefgarage (1 x 12.000 €) + 12.000,00 €

* Berücksichtigung besonderer wertbeeinflussender Umstände

- Unterhaltungsstau, geschätzt - 5.656,50 €

Vergleichswert 268.143,50 €
 rd. 268.000 €

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:

handelsübliche Küchenausstattung, gebraucht

- 2 Arbeitsplatten
- 1 Spüle
- 1 E-Herd mit Backofen
- 1 Spülmaschine
- 1 Dunstabzugshaube
- 4 Unterschränke
- 1 Hängeschränk
- 1 Kühlschrank
- 1 Schrank

Der Wert des Zubehörs wird mit rd. 2.500 € geschätzt.

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

6. Wertbeeinflussende Belastungen

Es bestehen keine wertbeeinflussenden Belastungen.

7. Verkehrswert

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

Der Ertragswert wurde mit rd. 267.000 € ermittelt.

Der Vergleichswert wurde mit rd. 268.000 € ermittelt.

Der Verkehrswert (im Sinne des § 194 Baugesetzbuch)
für den Miteigentumsanteil von
125,70 / 1.000
an dem bebauten Grundstück in

64367 Mühlhltal
Waschenbacher Straße 21, 21A

verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung
und Loggia im Dachgeschoss nebst Kellerraum,
im Aufteilungsplan bezeichnet mit Nr. 5
und dem Sondernutzungsrecht am Pkw-Stellplatz in der Tiefgarage Nr. 17

Gemarkung Nieder-Ramstadt

Flur 1
Flurstück 117

wurde zum Wertermittlungsstichtag 20.01.2026 mit

267.000 €

in Worten: Zweihundertsiebenundsechzigtausend EURO geschätzt.

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

Das Wertermittlungsobjekt wurde von mir besichtigt.

Das Gutachten wurde unter meiner Leitung und Verantwortung erstellt.

Ich versichere, dass ich das Gutachten unparteiisch, ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse und ohne eigenes Interesse am Ergebnis nach bestem Wissen und Gewissen erstattet habe.

Mainz, 02.03.2026



Urhaberschut, 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

Katasterkarte

Geschosspläne

Auszug aus dem Altlastenverzeichnis

Auszug aus dem Baulastenverzeichnis

Energieausweis

9.1. Fotos



Ansicht von Osten

Ansicht von Nord-Osten, Straßenseite





Ansicht von Norden

Ansicht von Westen





Ansicht von Süd-Westen

Hauseingang

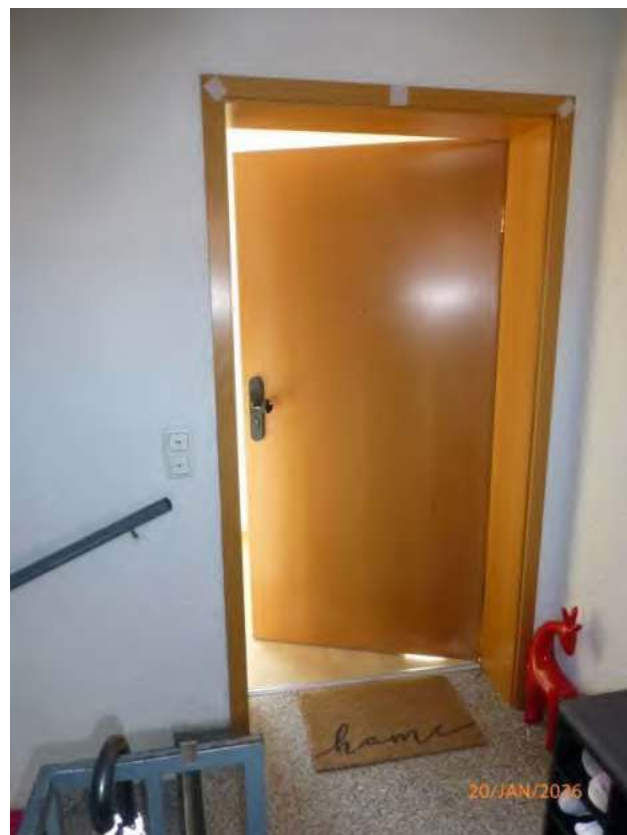




Eingangsbereich

Treppenhaus Unterhaltungsstau





Wohnungseingang

Innenansicht ETW 5

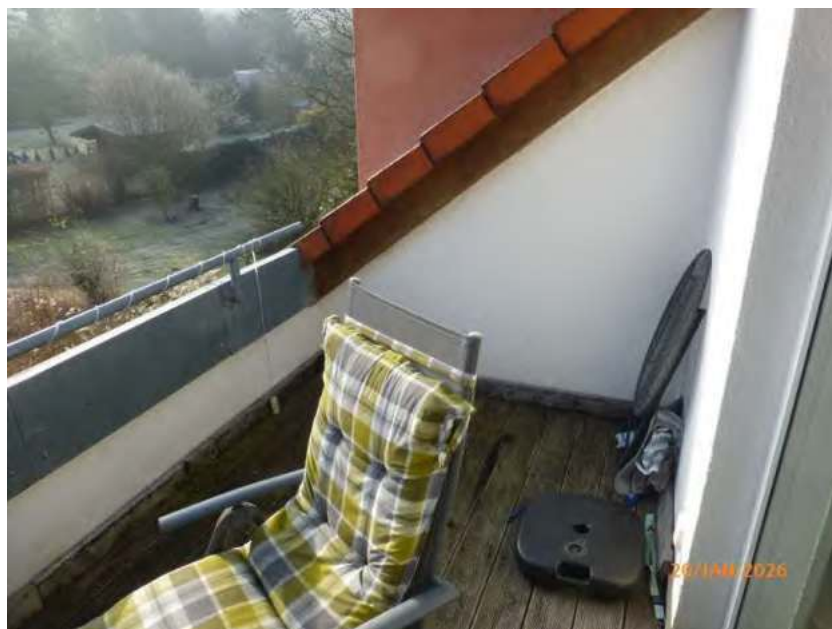




Innenansicht ETW 5

Innenansicht ETW 5





Loggia ETW 5

Innenansicht ETW 5





Balkon ETW 5

Innenansicht ETW 5





Innenansicht ETW 5

Innenansicht ETW 5





Keller

Keller





Zentralheizung im Keller

Tiefgaragenplatz Nr. 17





Tiefgarage Unterhaltungstau

Tiefgarage Einfahrt





Einfahrt Tiefgarage

Außenanlagen





Außenanlagen

Ansicht von Süd-Westen



9.2. Übersichtskarte

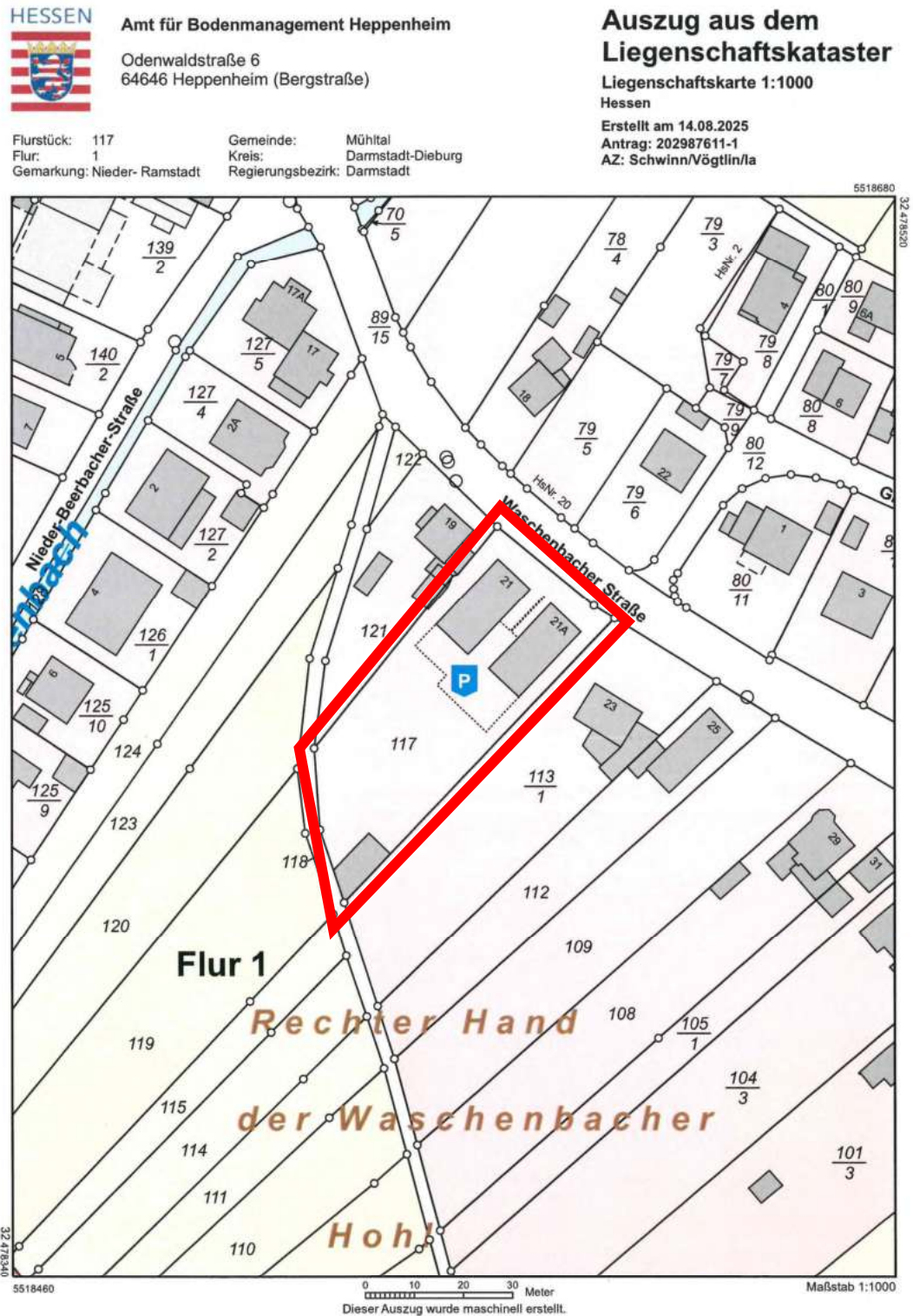


© Geoportal.de



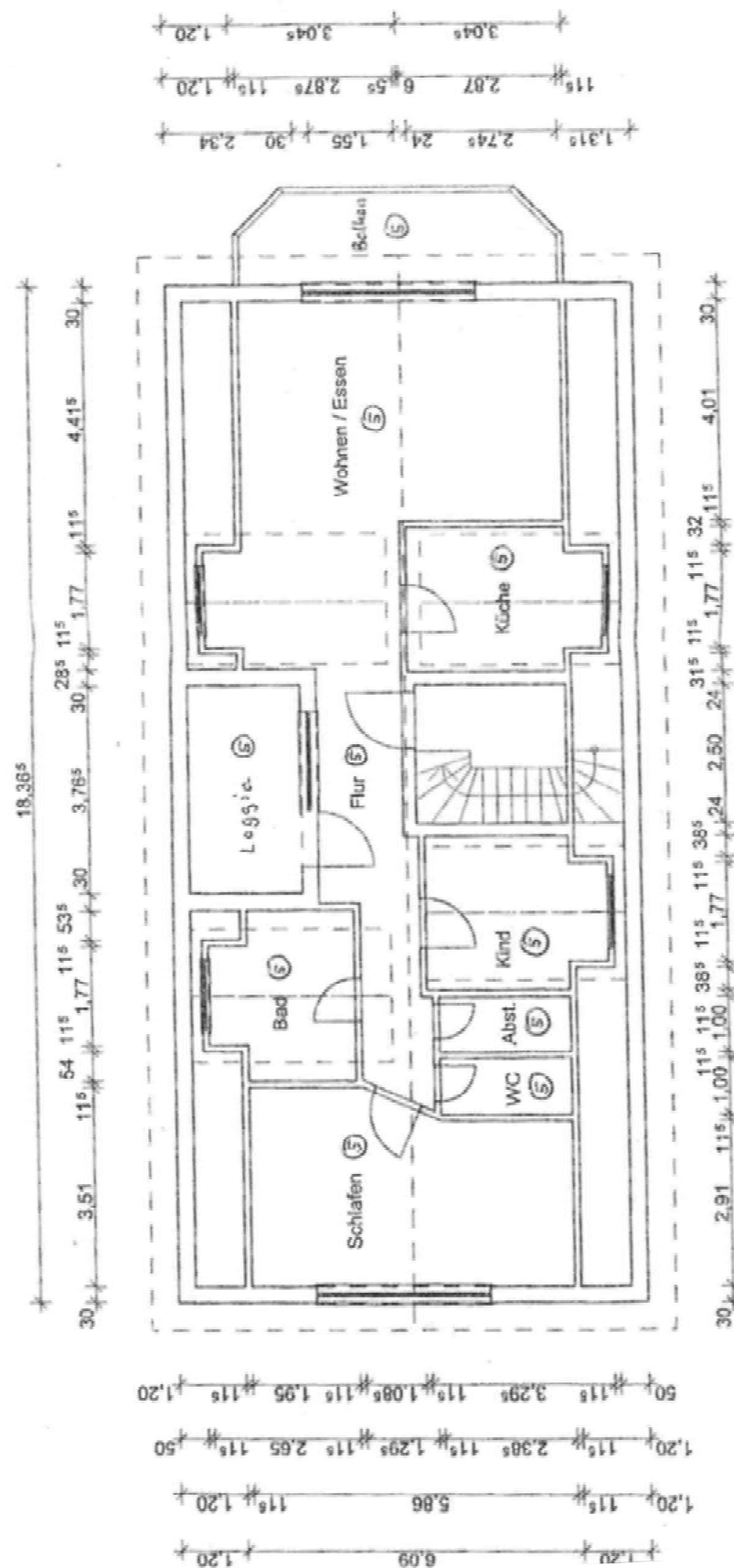
© Geoportal.de

9.3. Katasterkarte



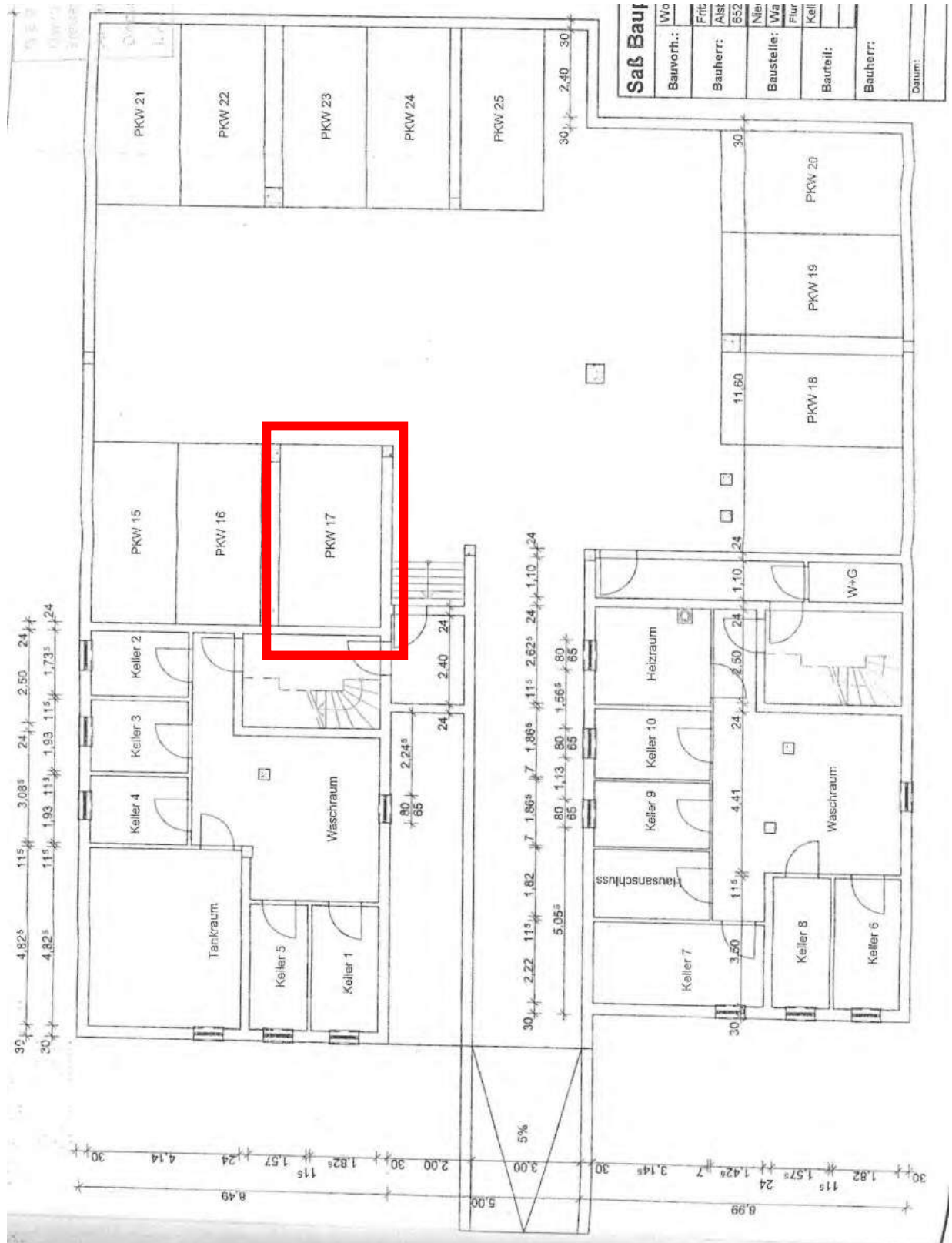
9.4. Geschosspläne

DG unmaßstäblich



Dachaeschoß

KG **unmaßstäblich**



9.5. Auszug aus dem Altlastenverzeichnis

Regierungspräsidium Darmstadt
Regierungspräsidium Gießen
Regierungspräsidium Kassel



30.10.2025

Hessisches Umweltinformationsgesetz (HUIG), Altflächendatei-Verordnung (AltflDVVO)
Auskunft aus der Altflächendatei des Landes Hessen
Angefragte Adresse: 64367 Mühlhltal, Waschenbacher Str. 21

Guten Tag,

Sie haben zu der oben aufgeführten Adresse um Auskunft über in der Altflächendatei des Landes Hessen gespeicherte Informationen gebeten.

Eine automatisierte Überprüfung hat ergeben, dass zu dieser Adresse kein Eintrag in der Altflächendatei vorhanden ist.

Die Altflächendatei ist Teil des hessischen Bodeninformationssystems. Hierein sind die seitens der Kommunen gemeldeten Altablagerungen und Altstandorte sowie die bei den Bodenschutzbehörden bekannten Verdachtsflächen, Flächen mit schädlichen Bodenveränderungen, altlastverdächtige Flächen und Altlasten erfasst.

Die Erfassung der Altstandorte ist noch nicht flächendeckend erfolgt.

Für die inhaltliche Richtigkeit, Vollständigkeit und Aktualität der Angaben wird weder Gewähr noch Haftung übernommen. Die Auskunft ist nicht rechtsverbindlich.

Diese Auskunft wurde automatisiert erstellt und ergeht kostenfrei.

Mit freundlichen Grüßen

Ihr Regierungspräsidium

9.6. Auszug aus dem Baulastenverzeichnis

Der Kreisausschuss des Landkreises Darmstadt-Dieburg
64276 Darmstadt

Amtsgericht Darmstadt
-Vollstreckungsgericht-
Postfach 11 09 51
64224 Darmstadt

Ihr Zeichen/Schreiben vom
61 K 31/25 11.08.25

Unser Zeichen
410.2



Sachbearbeiterin

Region
der Zukunft
Landkreis
Darmstadt-Dieburg

Bauaufsicht, Denkmalschutz,
Immissionsschutz

Bauaufsicht

Jägerstraße 207
64289 Darmstadt



Telefon: (06151) 881-2376
E-Mail: baulasten@ladadi.de

Telefonzentrale: (06151) 881-
Internet: <http://www.ladadi.de>
Service-Nr.: 115 (ohne Vorwahl)

Datum
25.08.25 km.

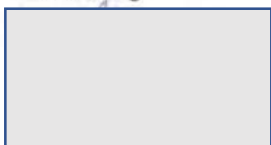
Baulastenverzeichnis;
Gemarkung : Nieder-Ramstadt
Flur(e) : 1
Flurstück Nr. : 117

AUSKUNFT aus dem Baulastenverzeichnis

Auf dem/den o. a. Grundstück(en) ist/sind keine Baulast(en) eingetragen.

Der Antragsteller ist gem. § 8 HVwKostG von der Entrichtung von Verwaltungsgebühren befreit.

Mit freundlichem Gruß
Im Auftrag



Postanschrift:
Der Kreisausschuss des Landkreises
Darmstadt-Dieburg
64276 Darmstadt

Dienstgebäude/Hausadresse:
Jägerstraße 207
Darmstadt-Kranichstein

Stadt- u. Kreissparkasse Darmstadt
BIC HELADEF1DAS
IBAN DE47 50850150 0000549096

Sparkasse Dieburg
BIC HELADEF1DIE
IBAN DE21 50852651 0033200114

Fristenbriefkasten:
Jägerstraße 207
Darmstadt-Kranichstein

Ust-Id-Nr. DE 111 608 693

Postbank Frankfurt/Main
BIC PBNKDEFF
IBAN DE50 50010060 0011544609

9.7. Energieausweis

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom ¹ 01.05.2021

Gültig bis: **14.09.2031**

Registriernummer: HE-2021-003791238

1

Gebäude

Gebäudetyp	Mehrfamilienhaus		Gebäudefoto (freiwillig)
Adresse	Waschenbacher Str. 21 u.21 a; 64367 Mühlthal		
Gebäudeteil ²			
Baujahr Gebäude ³	1999		
Baujahr Wärmeerzeuger ^{3,4}	1999 (Heizungsanlage)		
Anzahl der Wohnungen	10		
Gebäudenutzfläche (A _n)	778,788 m ²	☒ nach § 82 GEG aus der Wohnfläche ermittelt	
Wesentliche Energieträger für Heizung ³	leichtes Heizöl		
Wesentliche Energieträger für Warmwasser ³			
Erneuerbare Energien	Art:	Verwendung:	
Art der Lüftung ³	☒ Fensterlüftung ☐ Schachtlüftung ☐ Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung ☐ Lüftungsanlage ohne Wärmerückgewinnung		
Art der Kühlung ³	☐ Passive Kühlung ☐ Gelieferte Kälte ☐ Kühlung aus Strom ☐ Kühlung aus Wärme		
Inspektionspflichtige Klimaanlage ⁵	Anzahl:	Nächstes Fälligkeitsdatum der Inspektion:	
Anlass der Ausstellung des Energieausweises	☐ Neubau ☒ Vermietung/Verkauf ☐ Modernisierung (Änderung/Erweiterung) ☐ Sonstiges (freiwillig)		

Hinweise zu den Angaben über die energetische Qualität des Gebäudes

Die energetische Qualität eines Gebäudes kann durch die Berechnung des **Energiebedarfs** unter Annahme von standardisierten Randbedingungen oder durch die Auswertung des **Energieverbrauchs** ermittelt werden. Als Bezugsfläche dient die energetische Gebäudenutzfläche nach dem GEG, die sich in der Regel von den allgemeinen Wohnflächenangaben unterscheidet. Die angegebenen Vergleichswerte sollen überschlägige Vergleiche ermöglichen (**Erläuterungen – siehe Seite 5**). Teil des Energieausweises sind die Modernisierungsempfehlungen (Seite 4).

- ☐ Der Energieausweis wurde auf der Grundlage von Berechnungen des **Energiebedarfs** erstellt (Energiebedarfsausweis). Die Ergebnisse sind auf **Seite 2** dargestellt. Zusätzliche Informationen zum Verbrauch sind freiwillig.
- ☒ Der Energieausweis wurde auf der Grundlage von Auswertungen des **Energieverbrauchs** erstellt (Energieverbrauchsausweis). Die Ergebnisse sind auf **Seite 3** dargestellt.

Datenerhebung Bedarf/Verbrauch durch ☒ Eigentümer ☐ Aussteller

- ☐ Dem Energieausweis sind zusätzliche Informationen zur energetischen Qualität beigelegt (freiwillige Angabe).

Hinweise zur Verwendung des Energieausweises

Energieausweise dienen ausschließlich der Information. Die Angaben im Energieausweis beziehen sich auf das gesamte Gebäude oder den oben bezeichneten Gebäudeteil. Der Energieausweis ist lediglich dafür gedacht, einen überschlägigen Vergleich von Gebäuden zu ermöglichen.

Aussteller (mit Anschrift und Berufsbezeichnung)

KALO
einfach persönlicher.

Michael Vogelgesang
KALORIMETA GmbH
Heidenkampsweg 40
20097 Hamburg

Unterschrift des Ausstellers

M. Vogelgesang

Ausstellungsdatum 15.09.2021

¹ Datum des angewendeten GEG, gegebenenfalls des angewendeten Änderungsgesetzes zum GEG

² nur im Fall des § 79 Absatz 2 Satz 2 GEG einzutragen

³ Mehrfachangaben möglich

⁴ bei Wärmenetzen Baujahr der Übergabestation

⁵ Klimaanlage oder kombinierte Lüftungs- und Klimaanlage im Sinne des § 74 GEG

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

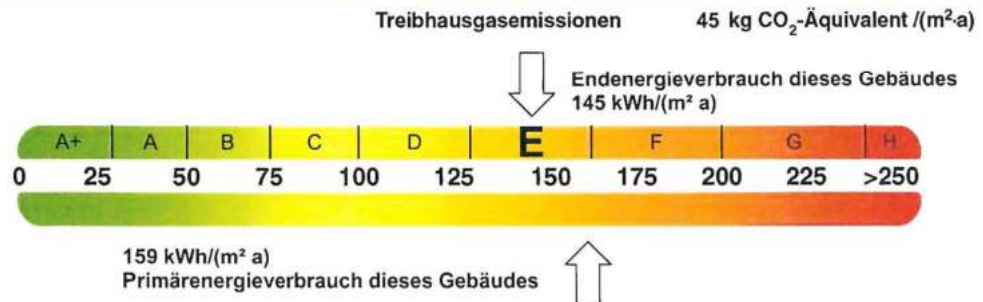
gemäß den §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom 1. 01.05.2021

Erfasster Energieverbrauch des Gebäudes

Registriernummer: HE-2021-003791238

3

Energieverbrauch



Endenergieverbrauch dieses Gebäudes [Pflichtangabe in Immobilienanzeigen]

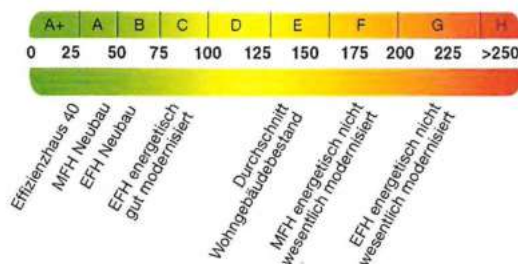
145 kWh/(m²·a)

Verbrauchserfassung – Heizung und Warmwasser

Zeitraum		Energieträger ²	Primär-energie-faktor	Energie-verbrauch [kWh]	Anteil Warmwasser [kWh]	Anteil Heizung [kWh]	Klima-faktor
von	bis						
01.01.2018	31.12.2018	leichtes Heizöl	1,1	107200,0	18581,9	88618,1	1,22
01.01.2019	31.12.2019	leichtes Heizöl	1,1	94470,0	16909,4	77560,6	1,16
01.01.2020	31.12.2020	leichtes Heizöl	1,1	89750,0	21270,4	68479,6	1,22

☐ weitere Einträge in Anlage

Vergleichswerte Endenergie ³



Die modellhaft ermittelten Vergleichswerte beziehen sich auf Gebäude, in denen die Wärme für Heizung und Warmwasser durch Heizkessel im Gebäude bereitgestellt wird.

Soll ein Energieverbrauch eines mit Fern- oder Nahwärme beheizten Gebäudes verglichen werden, ist zu beachten, dass hier normalerweise ein um 15 bis 30 % geringerer Energieverbrauch als bei vergleichbaren Gebäuden mit Kesselheizung zu erwarten ist.

Erläuterungen zum Verfahren

Das Verfahren zur Ermittlung des Energieverbrauchs ist durch das GEG vorgegeben. Die Werte der Skala sind spezifische Werte pro Quadratmeter Gebäudenutzfläche (A_n) nach dem GEG, die im Allgemeinen größer ist als die Wohnfläche des Gebäudes. Der tatsächliche Energieverbrauch eines Gebäudes weicht insbesondere wegen des Witterungseinflusses und sich ändernden Nutzerverhaltens vom angegebenen Energieverbrauch ab.

¹ siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises

² gegebenenfalls auch Leerstandszuschläge, Warmwasser- oder Kühlpauschale in kWh

³ EFH: Einfamilienhaus, MFH: Mehrfamilienhaus