



**Pan Hoffmann** Schleiermacherstraße 8 64283 Darmstadt

Amtsgericht Darmstadt  
Postfach 11 09 51

**64224 Darmstadt**

**Verkehrswertermittlung zum Zwecke der Zwangsversteigerung  
61 K 8/25**

**Objekt: Wohnung Nr. 5 im EG Hinterhaus Nr. 37 A  
Am Kirchfad 37 A 64331 Weiterstadt**

# GUTACHTEN

Dieses Gutachten darf nur zum angegebenen Zweck verwendet und ohne schriftliche Zustimmung des Sachverständigen nicht an Dritte zur Verwendung gegeben werden. Bei nicht genehmigter Weitergabe ist jede Verantwortung des Sachverständigen ausgeschlossen.

Aufgestellt: Darmstadt, den **8. August 2025**



**INHALTSVERZEICHNIS**

---

1.	Allgemeine Angaben und Grundlagen für das Gutachten	Seite 2
2.	Feststellungen bei der Ortsbesichtigung	Seite 4
3.	Grundstücksbeschreibung	Seite 6
4.	Gebäudebeschreibung	Seite 10
5.	Wertrelevante Faktoren	Seite 17
5.1	Mieteinnahmen	Seite 17
5.2	Bewirtschaftungskosten	Seite 17
5.3	Bodenwert	Seite 18
5.4	Liegenschaftszins	Seite 18
5.5	Restnutzungsdauer (RND)	Seite 19
5.6	Barwertfaktor	Seite 19
5.7	Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	Seite 20
6.	Ertragswertberechnung	Seite 22
7.	Vergleichswertberechnung	Seite 23
8.	Verkehrswertermittlung	Seite 24
9.	Schlussbemerkung	Seite 25
	Anlage 1:           Überschlägliche Berechnungen	
	Anlage 2:           Bilder	

## 1. ALLGEMEINE ANGABEN UND GRUNDLAGEN FÜR DAS GUTACHTEN

### 1.1 AUFTRAGGEBER:

Amtsgericht Darmstadt  
Postfach 11 09 51  
64224 Darmstadt

### 1.2 OBJEKTBEZEICHNUNG:

Objekt: Wohnung Nr. 5 im EG Hinterhaus Nr. 37 A  
Straße: Am Kirchpfad 37 A  
Ort: 64331 Weiterstadt  
Gemarkung: Braunshardt Flur: 1 Flurstück-Nr. 178/8

### 1.3 GUTACHTENANLASS UND GUTACHTENGEGENSTAND:

Verkehrswertermittlung zum Zwecke der Zwangsversteigerung  
Qualitätsstichtag: 08.07.25  
Wertermittlungstichtag: 08.07.25

### 1.4 ANGABEN ÜBER EIGENTÜMER, VERTRAGSVERHÄLTNISSE

1.4.1 Grundbuch: Braunshardt Blatt: XXXX

Miteigentumsanteil: 240,09 | 1000

verbunden mit dem Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit Nr. 5 bezeichneten Wohnung nebst Kellerraum im Erdgeschoss des Hinterhauses (Haus Nr. 37 A)  
Sondernutzungsrecht an Garage Nr. 5

Eigentümer: siehe separates Beischreiben

Grundstücksgröße: 411 qm

Belastung in Abt. II des Grundbuchs: siehe separates Beischreiben

### 1.4.2 Baugenehmigung:

nicht eingesehen, Genehmigung der Aufbauten unterstellt

1.4.3 Verträge:

siehe separates Beischreiben

1.4.4 Brandversicherungswert: unbekannt1.4.5 Frühere Verkaufs- bzw. Schätzwerte: nein1.4.6 Dem Gutachten zugrunde liegende Unterlagen:

- Unbeglaubigter Grundbuchauszug vom 05.02.2025
- Flurkartenauszug vom 24.01.2025
- Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis vom 10.02.2025
- Pläne aus der Abgeschlossenheitsbescheinigung (s. Anlage zum Beischreiben)
- Überschlägliche Berechnungen (s. Anlage 1)
- Einsichtnahme in UR 325/1971 vom 02.11.1971
- Einsichtnahme in UR 121/1973 vom 25./26.04.1973
- Einsichtnahme in TE UR 47/89/GR vom 11.04.1989
- Einsichtnahme in Nachtrag TE UR 95/89/GR vom 06.06.1989
- Einsichtnahme in Abgeschlossenheitsbescheinigung III/2-815/89 vom 29.03.1989 im Grundbuchamt des Amtsgerichts Darmstadt durch den Unterzeichner
- Mail der Hausverwaltung vom 05.08.2025
- Energieausweis vom 05.09.2018

Hinweis:

Innenaufnahmen wurden nicht gestattet

1.4.7 Zusammenfassung der ermittelten Werte:

Bodenwert-anteilig	(s. Blatt 18)	59.206 €
Vorläufiger Ertragswert (nachrichtlich)	(s. Blatt 22)	150.821 €
Vorläufiger Vergleichswert	(s. Blatt 23)	200.400 €
Vergleichswert	(s. Blatt 24)	160.000 €
<b>Verkehrswert</b>	(s. Blatt 24)	<b>160.000 €</b>

Der Verkehrswert in Höhe von 160.000 €  
entspricht bei einer Wohnfläche von 74 qm  
einem Quadratmeterpreis von rund 2162 €/qm

## 2. FESTSTELLUNGEN BEI DER ORTSBESICHTIGUNG

---

<b>1. Ortstermin:</b>	<b>16.06.25</b>	<b>17.00 Uhr</b>
<b>2. Ortstermin:</b>	<b>08.07.25</b>	<b>17.00 Uhr</b>

2.1 ANWESENDE BEI BEGINN DER ORTSBESICHTIGUNG:  
siehe separates Beischreiben

2.2 GEBÄUDEKURZBESCHREIBUNG:

- Eigentumswohnung (3 Zi,K,B. Flur) ca. 74 qm Wohnfläche in einem Hinterhaus mit 2 Einheiten (Haus Nr. 37 A), Baujahr ca. 1962,
- zweigeschossig
- vollunterkellert
- nicht ausgebauter Dachboden

Dachform: • sehr flach geneigtes Satteldach

Anbauten: • Vorderhaus (Nr. 37), 2-geschossig, vollunterkellert, Satteldach

Weitere Gebäude: • Garagengebäude (Gargengebäude mit 2 Garagen) an der Südgrenze, 1-geschossig, flach geneigtes Pultdach mit Wellenmitdeckung (asbesthaltig)

Grundrissaufteilung (Hintergebäude Haus Nr. 37 A):

- KG: Kellerräume, Fahrradabstellraum, Heizraum, Öltankraum, Kelleraußentreppe
- EG: 1 Wohneinheit
- 1.OG: 1 Wohneinheit

**Wohnung Nr. 5 im Erdgeschoss des Hinterhauses**

3 Zimmer, Küche, Bad, Flur,

zusätzlicher Kellerraum im KG, nur von außen über eine Außentreppe erreichbar

- Raumhöhen: übliche Raumhöhen in der Wohnung, eingeschränkte Raumhöhen im Keller, am Zugang ca. 1,70 m, im KG ca. 1,80 m
- Raumaufteilung: besondere Raumaufteilung, unwirtschaftliche Grundrissdisposition mit Durchgangszimmern und gefangenen Räumen.  
Die Wohnungseingangstür ist abweichend zu den Plänen der Teilungserklärung nach vorne versetzt worden (siehe Anlage zum Beischieben). Hier wird ein entsprechender Nachtrag zur Teilungserklärung unterstellt.  
Zudem ist die Trennwand zwischen der Wohnung und der Geschosstreppe ins Obergeschoss nur als Leichtbauwand ausgeführt, mit mangelhaftem Schall- und Brandschutz. Dies ist nachzubessern. Der Keller ist nur von außen über eine Außentreppe erreichbar.
- Barrierefreiheit: Die Barrierefreiheit ist nicht gegeben, da die Wohnung nur über eine Außentreppe mit 6 plus 1 Steigungen erschlossen ist. Daher ist die Wohnung nicht barrierefrei erreichbar. Zudem ist die Grundrissdisposition nicht barrierefrei.

**2.3 Weitere Angaben:**

- a) Gewerbebetrieb: nein
- b) Maschinen- und Betriebseinrichtungen nein
- c) Verdacht auf Hausschwamm: nein
- d) Behördliche Beschränkungen: Eintrag im Baulastenverzeichnis  
Bewertung siehe Ziffer 5.7
- e) Mieter: siehe separates Beischieben
- f) Verwalterin: siehe separates Beischieben
- g) Energieausweis: vorhanden, s. Ziffer 4.23

### 3. GRUNDSTÜCKSBESCHREIBUNG

---

#### 3.1 Verkehrslage:

Ortsrandlage im Süden von Braunshardt (ca. 5.600 Einwohner),  
einem kleinen Ortsteil der Stadt Weiterstadt (ca. 26.300 Einwohner),  
einem Mittelzentrum im südhessischen Landkreis Darmstadt-Dieburg,  
im südlichen Bereich des Ballungsraumes Rhein-Main gelegen.

#### 3.2 Entfernung:

- Ortszentrum Braunshardt: ca. 500 m
- Einkaufsmöglichkeiten: ca. 700 m
- Kindergarten: ca. 500 m
- Grundschule: ca. 1 km Astrid-Lindgren-Schule Braunshardt
- weiterführende Schule: ca. 1 km Albrecht-Dürer-Schule
- ärztliche Versorgung: ca. 600 m
- Apotheke: ca. 2 km
  
- Weiterstadt Innenstadt: ca. 3 km
- Darmstadt Innenstadt: ca. 9 km
- FfM Innenstadt: ca. 30 km

#### 3.3 Öffentliche Parkplätze:

eingeschränkt im Straßenraum vorhanden

#### 3.4 Verkehrsverbindungen:

- Bus-H: ca. 200 m
- DB (Bf Weiterstadt): ca. 700 m RB75 von Aschaffenburg über Weiterstadt  
nach Mainz/Wiesbaden
- BAB (A 5/A67): ca. 5 km
- Flughafen Frankfurt: ca. 25 km

#### 3.5 Straßenart:

Erschließungsstraße, rückseitig schmale Sackgasse (Am Flurgraben)

- Straßenausbau: Asphaltdecke
- Gehweg: Betonpflastersteine bzw. im Straßenraum (Am Flurgraben)

### 3.6 Öffentliche Ver- und Versorgungsleitungen:

- Gas: in der Straße vorhanden, jedoch nicht im Gebäude
- Wasser: vorhanden
- Elektrizität: vorhanden
- Kanal: vorhanden
- Telefon: vorhanden  
lt. Auskunft von Vodafone ist GigaZuhause 1000 Kabel mit bis zu 1000 MBit/s im Download und bis zu 50 MBit/s im Upload verfügbar
- Fernsehen: Satellit

Das Grundstück ist als voll erschlossenes Bauland anzusehen.

### 3.7 Nachbarbebauung:

meist zweigeschossige Wohnbebauung in z. T. aufgelockerter Bauweise, oft mit einseitiger Grenzbebauung

Grenzverhältnisse: nach Osten Grenzbebauung bzw. schmaler Bauwuch mit Fenstern (Bestandsschutz unterstellt)  
nach Süden z. T. Grenzbebauung bzw. Bauwuch ca. 1-1,5 m im Süden (Doppelgarage) Grenzbebauung  
nach Osten und Westen

Brandmauern: nach Osten mit Fenstern (Bestandsschutz unterstellt)  
durch Baulast gesichert  
Doppelgarage nach Westen und Osten unterstellt

Wegerechte: keine unterstellt

Baulastenverzeichnis: Eintrag im Baulastenverzeichnis  
Bewertung siehe Ziffer 5.7

### 3.8 Störungen:

Fluglärm je nach Windverhältnissen, wie in dieser Lage üblich  
sowie Bahnlinie ca. 100 m südlich

### 3.9 Topographie des Grundstücks:

eben

### 3.10 Höhe des Grundstücks zur Straße:

gleichverlaufend

### 3.11 Höhe der Nachbargrundstücke:

gleichverlaufend

3.12 Baugrund:

normal vorausgesetzt

3.13 Grundwasserschäden / Altlasten erkennbar?

Da keine Altlasten ersichtlich waren, wird bei diesem Gutachten die Altlastenfreiheit unterstellt, mit den entsprechenden Vorbehalten.

3.14 Ausweisung:

Im Flächennutzungsplan ist das Grundstück als Wohnbaufläche ausgewiesen.

Lt. Angabe des BürgerGIS des Landkreises Darmstadt-Dieburg liegt kein Bebauungsplan vor. Die zulässige Ausnutzung richtet sich somit nach § 34 Bau GB.

Hinweis:

Das Grundstück grenzt jedoch direkt westlich und nördlich an den Geltungsbereich des Bebauungsplans "Am Stiegelsgarten, Kirchpfad, Im Bremee" vom 09.01.1980 an

3.15 Ausnutzung:

- durch aufgehende Bebauung voll ausgenutzt (GRZ ca. 0,53, GFZw ca. 0,97)
- ohne Baureserven (nach WEG aufgeteilt)

3.16 Einfriedung und Tore:

- Straße: Mauersockel und Pfeiler verputzt  
Holzzaun  
Metalltor (2-flügelig) mit Holzfüllung  
Mauer zum Nachbargrundstück
- Süden: Stahlgittermattenzaun neben Kellertreppe

3.17 Sonstige Außenanlagen:

- Vorgarten als Rasenfläche (Abstandsgrün)
- Zuwegung/Hof/Zufahrt Garage: Betonpflaster
- Eingangspodest/-treppe (Nr. 37A): Betontreppe mit 7 STG
- Kelleraußentreppe im Süden: Betontreppe mit Fliesenbelag, mit Stahlkonstruktion überdacht, Eindeckung Wellskobalit

3.18 Einstellplätze nach RGO:

- 2 Garagen an der Südgrenze, die rechte, westliche Garage ist der WE 5 zugeordnet (SNR)
- 2 offene Stellplätze (Hintereinanderstellplätze im Hof)

3.19 Gesamteindruck:

unregelmäßig, abgestuft geschnittene Parzelle mit zwei Belegenheiten, erschlossen von Norden, Straßenfront ca. 11,50 m, Tiefe ca. 23 - 36 m (Hauptteil i. M. ca. 28 m) in Nord-Süd-Ausrichtung

3.20 Beurteilung der voraussichtlichen Entwicklung der Grundstückslage:

keine Änderungen zu erwarten

3.21 Sonstiges:

.k.

#### 4. GEBÄUDEBESCHREIBUNG ALLGEMEIN HINTERHAUS NR. 37 A

---

- 4.1 Gebäudeart: (siehe auch Ziffer 2.2)  
Zweigeschossiges Wohngebäude, Baujahr ca. 1962
- 4.2 Zweckbestimmung:  
Wohngebäude als Zweifamilienwohnhaus nach WEG aufgeteilt
- 4.3 Außenwände: konventionelle Bauweise
- KG: Mauerwerk
  - EG: Mauerwerk
  - 1. OG: Mauerwerk
- 4.4 Innenwände:
- KG: massiv
  - EG: massiv,  
Trennwand Treppenhaus Holz (Brandschutz/Schallschutz mangelhaft)
  - 1. OG: massiv
  - Innenwandbekleidung: Putz, Tapete und Anstrich
- 4.5 Fassade:
- EG - 1. OG: Putz und Anstrich
  - Sockel: Putz und Anstrich, im unteren Bereich verklindert
- 4.6 Bedachung:
- Eindeckung: unbekannt, Kunststoffolie unterstellt,  
das Dach konnte nicht besichtigt werden
  - Schornstein: massiv
  - Dachrinnen: Zink
  - Vordach: Betonkragplatte 1.OG bildet Vordach
- 4.7 Decken:
- KG: Betonelementdecke
  - EG: Betonelementdecke
  - Deckenuntersichten: Putz und Anstrich, z. T. Holzpaneelbekleidung

4.8 Treppen:

- KG (Außentreppe): Betontreppe mit Fliesenbelag
- EG - 1. OG: Holztreppe mit Holzstufen und PVC-Belag  
seitlich Handlauf

4.9 Heizung:

- Ölbetriebene W.W.-Heizung (Einbau 2005 lt. Energieausweis)
- Wärmeübertragung mit Radiatoren und Thermostatventilen
- Heizungsrohre z. T. auf Putz
- Einzelverbrauchserfassung: Verdunster
- Warmwasserbereitung mittels zentralem Speicher, der von der Heizung befeuert wird

4.10 Fußböden (Allgemeinbereich):

- KG und Flure: Glattstrich (KG), Flur EG PVC-Belag

4.11 Fenster/Verschattung:

- Fenster: ältere Kunststofffenster
- Verglasung: Zweifachverglasung, z. T. Einfachverglasung  
im KG einfache Stahlfenster mit Einfachverglasung
- Rollläden: Kunststoff

4.12 Türen (Allgemeinbereich):

- WE-Eingangstür: Aluminiumtür mit Strukturglasfüllung (einfach verglast)  
Oberlicht (einfach verglast)
- Hauseingangstür: Aluminium mit Strukturglasfüllung (einfach verglast)
- Kellertür: Stahltür mit Glasfeld (Drahtglas einfach verglast)

4.13 Sonderausstattungen: nicht vorhanden4.14 Elektrische Ausstattung:

- Klingel, keine Gegensprechanlage vorhanden
- geringe Anzahl der Steckdosen und Brennstellen
- FI-Schalter nicht vorhanden
- Installationen unter Putz, z. T. auf Putz

4.15 Sonst. Installationen:

- Telefonanschlussdose in jeder Einheit vorhanden

4.16 Entsorgung (Kanal, Müll):

- Anschluss an öffentliche Ver- und Entsorgung
- die Funktionsfähigkeit der technischen Anlage wurde nicht überprüft

- 4.17 Gesamteindruck bezüglich der Baudetails außen:  
der Bauzeit und Zweckbestimmung entsprechend einfache Details
- 4.18 Gesamteindruck bezüglich der Baudetails innen:  
der Bauzeit und Zweckbestimmung entsprechend einfache Details
- 4.19 Besonderheiten (Abmessungen, Belichtung etc. s. auch Ziff. 2.2):  
Raumhöhen:            übliche Raumhöhen in der Wohnung, eingeschränkte  
Raumhöhen im Keller, am Zugang ca. 1,70 m, im KG ca. 1,80 m
- 4.20 Baulicher Zustand:
- Gebäude:                   ausreichend
  - Außenanlagen:           ausreichend
  - Ausstattungsstandard:   einfach
- 4.21 Bauschäden, Baumängel (soweit ersichtlich):
- Das Dach der Garage entwässert direkt auf den Gehweg der Straße „Am Flurgraben“ im Süden und ist nicht an die Grundleitung angeschlossen, das ist so nicht zulässig.
  - Putzablösung und Aussalzung im KG
  - Trennwand WE 5 zu Treppenhaus als Holzwand (Brandschutz/Schallschutz mangelh.)
  - Energieverbrauch nicht mehr zeitgemäß (vgl. Ziff. 4.23)

Hinweis:

Das Verkehrswertgutachten ist kein Schadensgutachten, insbesondere wurden keine Bauteilöffnungen vorgenommen oder die Funktion von haustechnischen Anlagen überprüft. Es fand auch keine detaillierte Untersuchung der Gebäude oder von Gebäudeteilen im Hinblick auf versteckte Mängel statt.

Erkennbare Schäden und Mängel, die den Verkehrswert über die der Bewertung zugrunde gelegte Restnutzungsdauer/Alterswertminderung hinaus beeinflussen oder die die Gebrauchstüchtigkeit einschränken, müssten gesondert bewertet werden.

Dies entspricht dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr im Sinne von § 194 BauGB zur Bemessung des Verkehrswertes.

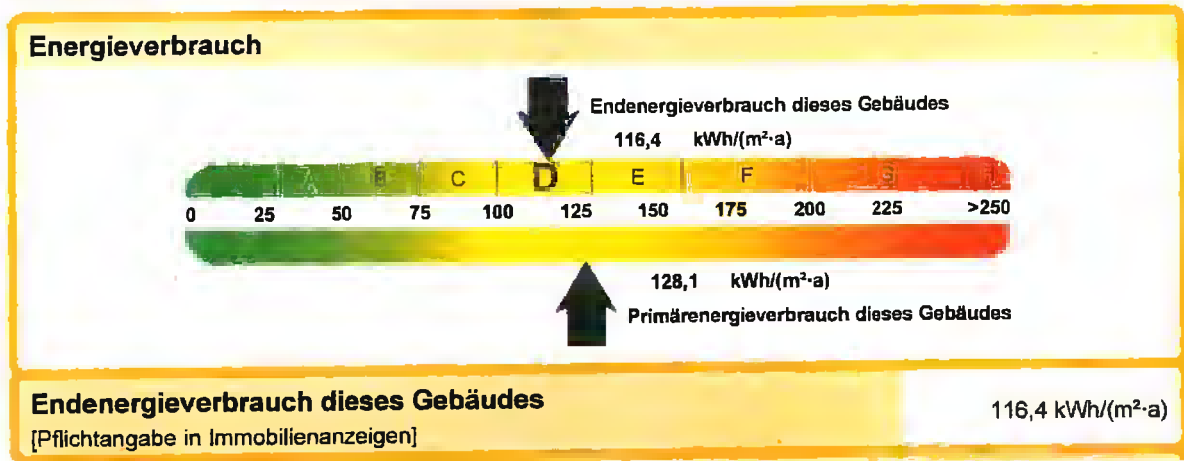
Ggf. ist ein gesondertes Gutachten notwendig, welches durch einen ö. b. u. v. Sachverständigen für Bauschäden zu erstatten wäre. Dies ist jedoch nicht Gegenstand dieser Verkehrswertermittlung.

4.22 Charakteristik des Gebäudes:

Einfaches Hinterhaus im Wesentlichen der Bauzeit der 1960er Jahre entsprechend als Zweifamilienwohnhaus nach WEG aufgeteilt, mit hohem, nicht mehr zeitgemäßem Energieverbrauch

4.23 Sonstiges:

Energieausweis vom 05.09.2018:



Der Endenergieverbrauch entspricht der Energieeffizienzklasse D und ist nicht mehr zeitgemäß.

4.24 INSTANDHALTUNGSRÜCKLAGE /WERTRELEVANTE BESCHLÜSSE DER EIGENTÜMERVERSAMMLUNG

Laut Auskunft der Hausverwaltung vom 05.08.2025:

das Rücklagenguthaben beläuft sich für diesen ET auf 2113,76. zum Stichtag 30.6.2024, danach hat er keine Zahlungen mehr geleistet - die Angelegenheit ist rechtsanhängig.

Kostenrelevanter Beschluss:

Ausstattung des Hinterhauses mit Durchlauferhitzer Beschluss 7.7.23- wurde wegen notwendiger Dachsanierung zurückgestellt.

Heizungserneuerung Thema der kommenden Versammlung, das Gebäude wird derzeit durch eine 30 Jahre alte Ölheizung versorgt.

Die o. aufgeführte Rücklage ist hierfür keinesfalls auskömmlich mit einer SL ist bei einem 5 Parteien-Haus zu rechnen.

Zudem sei die Installation von Durchlauferhitzer Haus 37a ggf. mit Aufrüstung der Elektroleitungen beschlossen.

Die Installation bis Wohnungsanschluss soll zu Lasten der WEG gehen (aus Rücklage).

Das Gerät nebst Anschluss soll vom jeweiligen Sondereigentümer angeschafft werden.

**GEBÄUDEBESCHREIBUNG WOHNUNG Nr. 5 im Erdgeschoss des Hintergebäudes**

- 4.25 Innenwände:
- Wohnung Nr. 5: massiv  
Trennwand Treppenhaus Holz (Brandschutz/Schallschutz mangelhaft)
  - Innenwandbekleidung: Rauputz und Anstrich
- 4.26 Decken:
- Wohnung Nr. 5: Betonelementdecke
  - Deckenuntersichten: z. T. Putz und Anstrich, z. T. Dekorplatten
- 4.27 Fußböden:
- Wohnung Nr. 5: z. T. Fliesen, z. T. Holzdielen
- 4.28 Fenster/Verschattung:
- Fenster: Kunststofffenster
  - Verglasung: z. T. Einfachverglasung, z. T. Zweifachverglasung
  - Rollläden: Kunststoff
- 4.29 Türen:
- Innentüren: Sperrtüren mit Anstrich  
Holzumfassungszargen, gestrichen
  - WE-Eingangstür: Aluminiumtür mit Strukturglasfüllung (einfach verglast)  
Oberlicht (einfach verglast)
- 4.30 Küche: Stück: 1
- Bodenbelag: Fliesen
  - Wandbekleidung: Rauputz und Anstrich, z. T. Fliesenspiegel
  - Kücheneinrichtung: gehört nicht zum Gebäude
  - Warmwasserbereitung: zentral
- 4.31 Bad: Stück: 1 Duschbad
- Fußbodenbelag: Fliesen 1/1
  - Wandbekleidung: Fliesen 1/1
  - Ausstattung: 1 WT, 1 Stand-WC mit Aufputz-Spülkasten,  
1 Dusche ohne Spritzschutz, Stufe ca. 10 cm
  - Warmwasserbereitung: zentral
  - Hinweis: einfache Ausstattung
- 4.32 WC (extra): nicht vorhanden

- 4.33 Sonderausstattungen: nicht vorhanden
- 4.34 Elektrische Ausstattung:
- Klingel, keine Gegensprechanlage vorhanden
  - geringe Anzahl der Steckdosen und Brennstellen
  - FI-Schalter nicht vorhanden
  - Installationen unter Putz, z. T. auf Putz
- 4.35 Sonst. Installationen:
- Telefonanschlussdose vorhanden
- 4.36 Gesamteindruck bezüglich der Baudetails außen:  
der Bauzeit entsprechend einfache Details
- 4.37 Gesamteindruck bezüglich der Baudetails innen:  
der Bauzeit entsprechend sehr einfache Details
- 4.38 Besonderheiten (Abmessungen, Belichtung etc. s. auch Ziff. 2.2):  
Besondere Raumaufteilung, unwirtschaftliche Grundrissdisposition mit Durchgangszimmern und gefangenen Räumen.  
Die Wohnungseingangstür ist abweichend zu den Plänen der Teilungserklärung nach vorne versetzt worden (siehe Anlage zum Beischieben). Hier wird ein entsprechender Nachtrag zur Teilungserklärung unterstellt.  
Zudem ist die Trennwand zwischen der Wohnung und der Geschosstreppe ins Obergeschoss nur als Leichtbauwand ausgeführt, mit mangelhaftem Schall- und Brandschutz. Dies ist nachzubessern.  
Der Keller ist nur von außen über eine Außentreppe erreichbar.
- 4.39 Baulicher Zustand:
- Wohnung innen: ausreichend
  - Gebäude außen: ausreichend, z. T. mangelhaft
  - Ausstattungsstandard: einfach

#### 4.40 Bauschäden, Baumängel (soweit ersichtlich):

- Boden-, Decken- und Wandbeläge z. T. verschlissen
- Trennwand zum Treppenhaus als Holzwand (Brandschutz/ Schallschutz mangelh.)
- z. T. einfach verglaste Kunststofffenster
- Heizung und Energieverbrauch nicht mehr zeitgemäß (vgl.Ziff. 4.23)

#### Hinweis:

Das Verkehrswertgutachten ist kein Schadensgutachten, insbesondere wurden keine Bauteilöffnungen vorgenommen oder die Funktion von haustechnischen Anlagen überprüft. Es fand auch keine detaillierte Untersuchung der Gebäude oder von Gebäudeteilen im Hinblick auf versteckte Mängel statt.

Erkennbare Schäden und Mängel, die den Verkehrswert über die der Bewertung zu Grunde gelegte Restnutzungsdauer/Alterswertminderung hinaus beeinflussen oder die die Gebrauchstüchtigkeit einschränken, müssten gesondert bewertet werden.

Dies entspricht dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr im Sinne von § 194 BauGB zur Bemessung des Verkehrswertes.

Ggf. ist ein gesondertes Gutachten notwendig, welches durch einen ö. b. u. v. Sachverständigen für Bauschäden zu erstatten wäre. Dies ist jedoch nicht Gegenstand dieser Verkehrswertermittlung.

#### 4.41 Charakteristik der Wohnung:

Einfache Dreizimmerwohnung im EG eines Hintergebäudes (2-FH) mit unwirtschaftlichem Grundrisszuschnitt und Instandhaltungsrückstau sowie hohem, nicht mehr zeitgemäßem Energieverbrauch, am südlichen Ortsrand des Ortsteils Braunshardt.

#### 4.42 Beurteilung der Vermietbarkeit bzw. Verkäuflichkeit:

eingeschränkt

## 5. WERTRELEVANTE FAKTOREN

Hinweis: Nachfolgende Berechnungen sind mittels elektronischer Datenverarbeitung erstellt. Durch evtl. Rundungsfehler der einzelnen Teilergebnisse sind nicht einzelne gerundete Teilergebnisse, sondern nur die Gesamtrechnung nachprüfbar.

### 5.1 MIETEINNAHMEN:

Lt. § 27 ImmoWertV wird der marktüblich erzielbare Ertrag der Ertragswertberechnung zugrunde gelegt. Aufgrund der Nutzungsmöglichkeit (vgl. Ziff. 2.2), des Zuschnitts und der Größe der Eigentumswohnung werden die marktüblich erzielbaren Mieteinnahmen wie folgt geschätzt, wobei die ausstehenden Instandhaltungen unterstellt werden.

	Wohnfläche (qm)	Mietansatz/qm	
Wohnung Nr. 5	74 x	9,00	666 €
Garage		pauschal	60 €
Gesamt:			726 €

Das entspricht einer Jahresmieteinnahme von (x12)

8.712 €

### 5.2 BEWIRTSCHAFTUNGSKOSTEN:

Lt. § 32 ImmoWertV sind als Bewirtschaftungskosten die nicht durch Umlagen oder sonstige Kostenübernahmen gedeckten Betriebskosten anzusetzen:

		Ein.	€/Einheit	
Verwaltungskosten	Wohnung	1	429	429 €
	Garage	1	47	47 €
		Wfl. qm	€/qm	
Instandhaltungskosten und nicht umlegbare Betriebskosten		74	14	1.036 €
	Garage	Ein.	€/Einheit	
		1	106	106 €
		% der	JNM	
Mietausfallwagnis		2	8.712	174 €
Bewirtschaftungskosten (€ / Jahr)				1.792 €

**5.3 BODENWERT:**

Bodenrichtwert lt. Hessischer Verwaltung für Bodenmanagement und Geoinformation zum 01.01.2024 für ein durchschnittliches erschließungsbeitragsfreies Mischbaugrundstück im Lagebereich:

625 €/qm

Es wird eine stagnierende Bodenwertentwicklung z. Stichtag 08.07.25 unterstellt.

Unter Berücksichtigung der Lage im Richtwertgebiet, des Grundstückszuschnittes, der baulichen Ausnutzung und der Gegebenheiten wird ein leichter Abschlag in Höhe von rd. 4 % des Richtwertes in Ansatz gebracht.

Richtwert: 625 €/qm - rd. 4 % Anpassung (- 25 €/qm) = rd. 600 €/qm  
Der objektspezifische Bodenwert wird somit auf 600 €/qm geschätzt

	411 qm	x	600 €/qm	246.600 €
Miteigentumsanteil: 240,09   1000		x	246.600 €	<b>59.206 €</b>

**5.4 LIEGENSCHAFTSZINS:**

Lt. § 21.2 ImmoWertV ist der Liegenschaftszinssatz der Zinssatz, mit dem der Verkehrswert von Liegenschaften im Durchschnitt marktüblich verzinst wird.

Laut Auskunft des Immobilienmarktberichtes Südhessen 2024 des Gutachterausschusses für Immobilienwerte im Amt für Bodenmanagement Heppenheim wird bei Eigentumswohnungen in MfH bis 10 WE im Bodenrichtwertbereich von 600 bis 799 €/qm ein Liegenschaftszinssatz

in Höhe von 1,90% bis 3,90%  
in Ansatz gebracht.

Aufgrund der Gegebenheiten (vgl. Ziff. 4.22 und 4.23) wird der Liegenschaftszinssatz geschätzt auf 2,90%

5.5 RESTNUTZUNGSDAUER (RND):

Lt. § 4.3 ImmoWertV ist als Restnutzungsdauer die Anzahl der Jahre anzusetzen, in denen die baulichen Anlagen bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden können.

Laut Anlage 1 der ImmoWertV wird bei gleichartigen Objekten eine Nutzungsdauer von 80 Jahren unterstellt.

Aufgrund der Gegebenheiten wird die wirtschaftl. Restnutzungsdauer auf 25 Jahre geschätzt, wobei die ausstehenden Instandhaltungen unterstellt werden.

5.6 BARWERTFAKTOR:

Lt. § 34 ImmoWertV sind für die Kapitalisierung und Abzinsung Barwertfaktoren auf Grundlage der Restnutzungsdauer und des objektspezifischen Liegenschaftszinssatzes zugrunde zu legen.

Der jährlich nachschüssige Rentenbarwertfaktor für die Kapitalisierung (Kapitalisierungsfaktor) ist nach der folgenden Formel zu ermitteln:

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

Liegenschaftszins (lt. 5.4):	2,90%
Restnutzungsdauer (lt. 5.5):	25 Jahre
Kapitalisierungsfaktor:	17,609

5.7 BESONDERE OBJEKTSPEZIFISCHE GRUNDSTÜCKSMERKMALE:

Lt. § 8.3 ImmoWertV sind besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale wertbeeinflussende Grundstücksmerkmale, die nach Art oder Umfang erheblich von dem auf dem jeweiligen Grundstücksmarkt Üblichen oder erheblich von den zugrunde gelegten Modellen oder Modellansätzen abweichen.

Abschläge für Bauschäden bzw. ausstehende Instandhaltungen:

Die in Ziff. 4.21 und 4.40 aufgelisteten Bauschäden, die über das übliche Maß hinausgehen (sog. Instandhaltungsrückstau), sind nachfolgend mit Erfahrungswerten für die Sanierung berücksichtigt worden. Erst durch weitere Untersuchungen und den daraufhin zu erstellenden Kostenanschlag lassen sich die Kosten genau ermitteln. Dies ist jedoch nicht der Gegenstand dieser Verkehrswertermittlung, sondern wäre durch ein gesondertes Bauschadensgutachten abzudecken.

Hierbei ist zu beachten, dass bei einer Verkehrswertermittlung gemäß § 8.3 ImmoWertV keine realen Kosten, sondern marktgerechte Zu- und Abschläge zu berücksichtigen sind.

Instandhaltungsrückstau (marktgerechter Ansatz)	ca.	16.000 €	
innerhalb der Wohnung Nr. 5			
dies entspricht rd. 216 € /qm Wohnfläche			
zzgl. Regiekosten und Unwägbarkeiten rd.	31%	5.000 €	
			<b>-21.000 €</b>

Wie aus Ziffer 4.24 ersichtlich, liegt lediglich eine geringe Instandhaltungsrücklage vor. Üblicherweise würde diese bei einem gleichartigen Objekt ca. 60.000 € betragen, um anstehende und zukünftige Sanierungen ohne Sonderumlagen abdecken zu können.

Fehlende Instandhaltungsrücklage	ca.	50.000 €	
Miteigentumsanteil 240,09/1000	x	50.000 €	12.005 €
			rd. <b>-12.000 €</b>

Zusätzlich ist die öffentlich-rechtliche Beschränkung durch die im Baulastenverzeichnis eingetragene Baulast zu berücksichtigen.

**Baulastenverzeichnis**

AZ. der Baulastakte: 88 245

**BAULASTENBLATT Nr. 3570**

Seite 1

Gemeinde : Weiterstadt

Gemarkung : **Braunhardt**

Grundstück : Am Flurgraben 9

(Straße, Hausnummer)

Flur : 1 Flurstück: 178/7

**Inhalt der Eintragung:**

Lfd. Nr. 1

Der jeweilige Eigentümer des Grundstücks gestattet, dass von seinem Grundstück eine Teilfläche (s. Kartenauszug) dem Nachbargrundstück Am Kirchpfad 37 und 37 a, Flur 1 Flurstück Nr. 178/8, bei der Bemessung des Bauwiches und der Grenzabstandsfläche gem. § 7 (3) HBO'77 zugerechnet wird. Er verpflichtet sich, mit seinen baulichen Anlagen von dieser Teilfläche die vorgeschriebenen Abstände einzuhalten.

Der jeweilige Eigentümer des Grundstücks verpflichtet sich, auf seinem Grundstück einen Abstand (siehe Kartenauszug) von allen baulichen Anlagen freizuhalten.

Eingetragen aufgrund der Eintragungsverfügung vom 28.02.89.  
Dieburg, den 16.03.89 km.

In Anspruch genommene Fläche insgesamt ca. 30 m<sup>2</sup> als Abstandsflächen, die auf dem Nachbargrundstück per Baulast gesichert sind.

Fläche ca.:	30 qm				
Bodenwert:	600 €/qm				
Wertvorteil	75%				
	30 qm	x	600 €/qm	x	75%
Miteigentumsanteil	240,09		1000	x	13.500 €
				rd.	3.000 €

Der Wertvorteil durch die öffentlich-rechtliche Beschränkung durch die im Baulastenverzeichnis eingetragene Baulast wird auf rd. geschätzt.

**3.000 €****Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale****-30.000 €**

<b>6. ERTRAGSWERTBERECHNUNG</b>		<b>(nachrichtlich)</b>			
6.1	Gebäudenutzung:	Eigentumswohnung			
6.2	Wohnfläche laut Anlage 1:				
	Wohnung Nr. 5	74 qm	x	9,00	666 €
	Garage			pauschal	60 €
6.3	Jahresrohmiete	12	x		726 €
6.4	Bewirtschaftungskosten (lt. Ziff. 5.2):				
6.5	<b>Reinertrag:</b>				
6.6	Grundstücksgröße:	411 qm			
6.7	Bodenwert:	411 qm	x	600 €/qm	246.600 €
	davon anteilig	240,09   1000	x	246.600 €	59.206 €
6.8	Liegenschaftszinssatz:	2,90%			
6.9	<b>Reinertrag - Bodenertrag:</b>				
6.10	Gebäudeertrag:				
	Liegenschaftszinssatz:	2,90%			
		1,029			
6.11	Restnutzungsdauer:	25 Jahre			
6.12	Barwertfaktor:	17,609			
6.13	<b>Gebäudeertragswert:</b>	<b>(Ziff. 6.9x6.12)</b>			<b>91.615 €</b>
6.14	<b>Bodenwert (anteilig) s. Ziff. 5.3:</b>				
6.15	<b>Vorläufiger Ertragswert:</b>				

## 7. VERGLEICHSWERTBERECHNUNG

7.1	<p>Lt. Angabe des Immobilienmarktberichtes Südhessen 2053 des Gutachterausschusses für Immobilienwerte im Amt für Bodenmanagement Heppenheim lag der Durchschnittspreis für eine Eigentumswohnung Bj. 1970 bis 1979 im Jahr 2021 bis 2023 im Bodenrichtwertbereich von 600 €/qm bei</p>	3652 €/qm
	<p>Lt. o. g. Marktbericht lag das mittlere Preisniveau für wiederverkaufte Eigentumswohnungen in der <u>Gesamtgemeinde</u> Weiterstadt bei 1.840 €/qm bis 4.430 €/qm mit einem Durchschnittspreis von</p>	3230 €/qm
	<p>bei einem mittleren Baujahr von 1985 sowie einer mittleren Größe von 83 qm.</p>	
	<p>Lt. Auskunft aus der Kaufpreissammlung des o. g. Gutachterausschusses sind im Zeitraum von 01/2024 bis 12/2024 neun Eigentumswohnungen Bj. im Mittel 1980, mittlere Größe rd. 79 qm in Weiterstadt verkauft worden.</p>	
	<p>Als Durchschnittspreis ergab sich rund</p>	2530 €/qm
7.2	<p>Unter Abwägung der Größe mit den Gegebenheiten sowie unter Berücksichtigung der Ausstattung und des Zustandes der Wohnung (vgl. Ziff. 4.36-4.40) wird ein leichter Zuschlag in Höhe von rd.</p>	
	<p>3% des Durchschnittspreises in Ansatz gebracht,</p>	70 €/qm
	<p>wobei die ausstehenden Instandhaltungen unterstellt werden.</p>	
7.3	<p>Der Vergleichswert/qm liegt somit bei</p>	2600 €/qm
7.4	<p><b>Vorläufiger Vergleichswert der Wohnung Nr. 5 :</b></p>	
	<p>74 qm      x      2600 €/qm</p>	192.400 €
	<p><b>Zuschlag für Garage (SNR)</b></p>	8.000 €
		200.400 €

**8. VERKEHRSWERTERMITTLUNG**

§ 194 BauGB definiert den Verkehrswert wie folgt:

„Der Verkehrswert 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 der Lage des Grundstücks oder des sonstigen Gegenstandes der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre.“

In der Regel orientiert sich bei Eigentumswohnungen der Verkehrswert am Vergleichswert. Der Ertragswert hat daher nur nachrichtlichen Charakter.

Vorläufiger Vergleichswert (s. Ziff. 7)	<b>200.400 €</b>
Vorläufiger Ertragswert nachrichtlich (s. Ziff. 6.15):	<b>150.821 €</b>

Marktübliche Zu- und Abschläge:

Unter Berücksichtigung der Lage und Hauptausrichtung, des Gebäudezuschnittes und der Ausstattung, sowie unter Einbeziehung der rückläufigen Nachfragesituation des Teilmarktes energetisch unsanierte ETW ist ein Abschlag vom vorläufigen Vergleichswert in Ansatz zu bringen.

Marktüblicher Abschlag:	rund: -5%	<b>-10.400 €</b>
-------------------------	-----------	------------------

Der vorläufige Vergleichswert des unbelasteten Miteigentumsanteils inkl. Marktanpassung beträgt somit	<b>190.000 €</b>
---	------------------

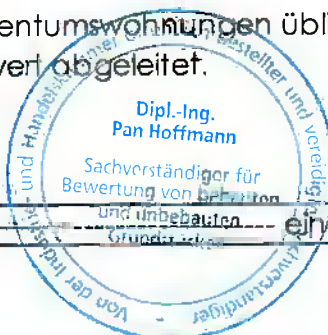
Abzgl. besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (s. Ziff. 5.7)	<b>-30.000 €</b>
---	------------------

Der Vergleichswert des unbelasteten Miteigentumsanteils ohne Aufwuchs beträgt somit	<b>160.000 €</b>
---	------------------

Wie oben dargestellt, wird bei Eigentumswohnungen üblicherweise der Verkehrswert vom Vergleichswert abgeleitet.

Der Verkehrswert beträgt daher	<b>160.000 €</b>
--------------------------------	------------------

in Worten ..... **ein hundredsechzigtausend Euro** .....



**Hinweis: Überschlägliche Berechnungen auf Grundlage der Pläne**  
**(s. Anlage 1 zum Beisreiben)**

**Berechnung der Grundstücksausnutzung:**

Grundstücksgröße:	Parzelle Nr. 178/8				411 qm
	Länge		Breite	Fläche	
Geschossflächen EG:					
Am Kirchpfad 37	9,75	x	8,00	78,00	
	2,51	x	0,63	1,57	
Am Kirchpfad 37 A	11,49	x	9,24	106,17	
	-3,26	x	2,51	-8,18	
	2,24	x	1,44	3,23	
Doppelgarage	6,50	x	6,00	39,00	219,78
<b>GRZ=</b>	219,78	:	411		<b>0,53</b>
Geschossflächen EG:				219,78	
Geschossflächen OG:	9,75	x	8,00	78,00	
	2,51	x	0,63	1,57	
	11,49	x	9,24	106,17	
	-3,26	x	2,51	-8,18	
	2,24	x	1,44	3,23	400,56
<b>GFZw=</b>	400,56	:	411		<b>0,97</b>

**Aufstellung der Wohnflächen:**

(s. Anlage 1 zum Beisreiben)

						inkl. 3% Putzabzug
<b>EG:</b>	Flur	0,95	x	3,29	3,13	3,03
	Küche	4,07	x	4,30	17,50	16,98
	Zimmer	4,45	x	4,56	20,29	19,68
	Zimmer	4,45	x	3,96	17,62	17,09
	Zimmer	1,02	x	1,65	1,68	1,63
		3,05	x	4,22	12,87	12,48
	Bad	0,95	x	3,29	3,13	3,03
<b>Summe der Wohnflächen Wohnung Nr. 5 im EG ca.</b>						<b>74 qm</b>



Bild 1: Ansicht von Nord-Westen



Wohnung Nr. 5

Bild 2: Ansicht von Nord-Osten

Wohnung Nr. 5

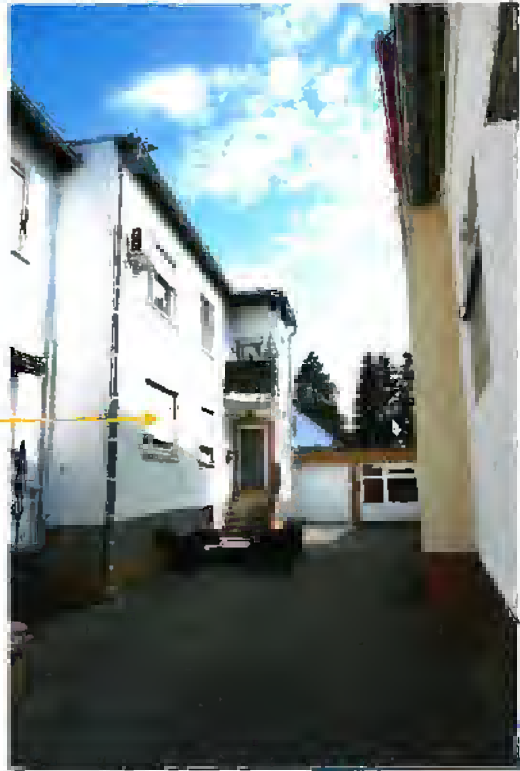


Bild 3: Blick von Norden

Wohnung Nr. 5



Bild 4: Ansicht von Süden

Dipl.-Ing.  
Pan Hoffmann  
Sachverständiger für  
Bewertung, Gutachten  
und Erbauung  
Gründstücke  
Sachverständiger  
für die Bewertung von  
Handelsgüter

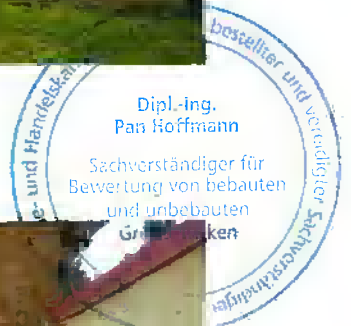
Wohnung Nr. 5



Bild 5: Ansicht von Süd-Osten



Bild 6: Blick auf die Doppelgarage



## 9. SCHLUSSBEMERKUNG

---

### 9.1 ERLÄUTERUNGEN ÜBER ANGABEN DER PARTEIEN:

Wenn Angaben oder Einlassungen nur von einer der anwesenden Parteien stammen, so wurden sie bei den Sachausführungen entsprechend gekennzeichnet. Gegebenenfalls müssen – nach erneuter Abklärung des Sachverhalts bei nicht vorliegenden vollständigen Angaben – Ergänzungen vorbehalten werden.

### 9.2 SACHVERSTÄNDIGENERKLÄRUNG

„Das obige Gutachten habe ich nach bestem Wissen und Gewissen erstattet.“

Kostenrechnung ist getrennt erstellt.

Das Gutachten erhält erst nach voller Vergütung der zugehörigen Rechnung seine Gültigkeit.

### 9.3 HAFTUNGS AUSSCHLUSS:

Der Sachverständige haftet für Schäden, gleich aus welchem Rechtsgrund, nur dann, wenn er oder seine Erfüllungsgehilfen die Schäden durch ein mangelhaftes Gutachten vorsätzlich oder grob fahrlässig verursacht haben, jedoch nur dem Auftraggeber gegenüber.

Alle darüber hinausgehenden Schadenersatzansprüche sind ausgeschlossen. Die Haftung des Sachverständigen ist – gleich aus welchem Rechtsgrund – auf 100.000,00 Euro Vermögensschaden für jeden Einzelfall beschränkt. Das gilt auch für Schäden, die bei einer Nachbesserung entstehen.

Als Gewährleistung kann der Auftraggeber zunächst kostenlose Nachbesserung des mangelhaften Gutachtens verlangen. Wird nicht innerhalb angemessener Zeit oder angemessen gesetzter Frist nachgebessert oder schlägt die Nachbesserung fehl, so kann der Auftraggeber Rückgängigmachung des Vertrages (Wandlung) oder Herabsetzung des Honorars (Minderung) verlangen.

Mängel müssen unverzüglich nach Feststellung dem Sachverständigen schriftlich angezeigt werden.

Erfüllungs- und Schadenersatzansprüche, die nicht einer kürzeren Verjährungsfrist unterliegen, verjähren nach fünf Jahren. Die Verjährungsfrist beginnt mit der Übergabe des Gutachtens an den Auftraggeber bzw. bei Abnahme. Die Abnahme des Gutachtens gilt 7 Tage nach seiner Aufgabe zur Post bzw. bei Übergabe als erfolgt.

#### 9.4 ERFÜLLUNGORT UND GERICHTSSTAND:

Als Erfüllungsort und Gerichtsstand ist ausdrücklich Darmstadt vereinbart.

#### 9.5 GUTACHTENUMFANG:

Dieses Gutachten umfasst die unten angegebenen Seiten, Anlagen und Ausfertigungen. Eine Durchschrift befindet sich bei den Gutachterakten.

#### 9.6 GUTACHTENAUSFERTIGUNGEN:

2 Ausfertigungen sowie 1 pdf-Datei dieses Gutachtens gehen an folgende Anschrift:

Amtsgericht Darmstadt  
Postfach 11 09 51  
64224 Darmstadt

Dies ist die 1. ~~2.~~ Ausfertigung von 2 Ausfertigungen mit 26 Seiten und 2 Anlagen.

Aufgestellt: Darmstadt, den

08.09.25

