



**Pan Hoffmann** Dipl.Ing. Architekt AKH

Öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger der IHK Darmstadt  
für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken

**Pan Hoffmann** Schleiermacherstraße 8 64283 Darmstadt

Amtsgericht Darmstadt  
Postfach 11 09 51

**64224 Darmstadt**

04.12.2023 GAG ph-st

**Verkehrswertermittlung zum Zwecke der Zwangsversteigerung  
zur Aufhebung der Gemeinschaft**

**AZ: 61 K 16/23**

**Objekt: Reihenhendhaus  
Zimmermannweg 36**

**64289 Darmstadt**

# 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

4. Dezember 2023



**INHALTSVERZEICHNIS**

---

1.	Allgemeine Angaben und Grundlagen für das Gutachten	Seite 2
2.	Feststellungen bei der Ortsbesichtigung	Seite 4
3.	Grundstücksbeschreibung	Seite 5
4.	Gebäudebeschreibung	Seite 8
5.	Wertrelevante Faktoren	Seite 12
5.1	Mieteinnahmen	Seite 12
5.2	Bewirtschaftungskosten	Seite 12
5.3	Bodenwert	Seite 13
5.4	Liegenschaftszins	Seite 13
5.5	Restnutzungsdauer (RND)	Seite 13
5.6	Barwertfaktor	Seite 14
5.7	Normale Herstellungskosten	Seite 14
5.8	Baukostenindex	Seite 15
5.9	Außenanlagen	Seite 15
5.10	Alterswertminderungsfaktor	Seite 15
5.11	Sachwertfaktor	Seite 15
5.12	Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	Seite 16
6.	Ertragswertberechnung	Seite 17
7.	Sachwertberechnung	Seite 18
8.	Verkehrswertermittlung	Seite 19
9.	Schlussbemerkung	Seite 20
	Anlage 1: Überschlägliche Berechnungen	
	Anlage 2: Ermittlung der Kostenkennwerte gemäß Anlage 4 ImmoWertV	
	Anlage 3: Bilder	

## 1. ALLGEMEINE ANGABEN UND GRUNDLAGEN FÜR DAS GUTACHTEN

---

### 1.1 AUFTRAGGEBER:

Amtsgericht Darmstadt  
Postfach 11 09 51  
64224 Darmstadt

### 1.2 OBJEKTBEZEICHNUNG:

Objekt: Reihendhaus  
Straße: Zimmermannweg 36  
Ort: 64289 Darmstadt  
Gemarkung: Darmstadt Flur: 100 Flurstück-Nr. 96/1

### 1.3 GUTACHTENANLASS UND GUTACHTENGEGENSTAND:

Verkehrswertermittlung zum Zwecke der Zwangsversteigerung  
zur Aufhebung der Gemeinschaft

Qualitätsstichtag: 16.10.2023  
Wertermittlungsstichtag: 16.10.2023

### 1.4 ANGABEN ÜBER EIGENTÜMER, VERTRAGSVERHÄLTNISSE

1.4.1 Grundbuch: Darmstadt Bezirk 6 Blatt: XXXX

Eigentümer: Siehe separates Beischreiben

Grundstücksgröße: 268 qm

Belastung in Abt. II des Grundbuchs: Siehe separates Beischreiben

#### 1.4.2 Baugenehmigung:

Nicht eingesehen, Genehmigung der Aufbauten unterstellt.

#### 1.4.3 Verträge:

Kein Mietvertrag, da Eigennutzung.

1.4.4 Brandversicherungswert: Unbekannt

1.4.5 Frühere Verkaufs- bzw. Schätzwerte: Unbekannt

1.4.6 Dem Gutachten zugrunde liegende Unterlagen:

Unbeglaubigter Grundbuchauszug vom 11.09.2023

Flurkartenauszug vom 07.05.2021

Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis vom 11.05.2023

Auskunft aus dem Altlastenkataster vom 10.05.2023 und 19.05.2023

Grundrisspläne (s. Anlage zum Beischreiben)

Überschlägliche Berechnungen (s. Anlage 1)

Ermittlung der Kostenkennwerte gemäß Anlage 4 ImmoWertV (s. Anlage 2)

Einsichtnahme in UR 94/1990 vom 13.06.1990 im Grundbuchamt des Amtsgerichts Darmstadt

Hinweis:

Da der Zutritt zu dem Gebäude verweigert wurde, beruht dieses Gutachten auf dem äußeren Anschein sowie den Angaben der Beteiligten beim Ortstermin mit den entsprechenden Vorbehalten.

1.4.7 Zusammenfassung der ermittelten Werte:

Bodenwert (s. Blatt 13)	214.400 €
Vorläufiger Ertragswert (nachrichtlich) (s. Blatt 17)	618.198 €
Vorläufiger, marktangepasster Sachwert (s. Blatt 18)	613.693 €
Sachwert (s. Blatt 19)	510.000 €
<b><u>Verkehrswert unbelastet (s. Blatt 19)</u></b>	<b><u>510.000 €</u></b>

Hinweis:

Die Belastung II/1 besitzt keine Wertrelevanz.

## 2. FESTSTELLUNGEN BEI DER ORTSBESICHTIGUNG

---

**Ortstermin:** 16.10.2023 14.00 Uhr

### 2.1 ANWESENDE BEI BEGINN DER ORTSBESICHTIGUNG:

Siehe separates Beischreiben.

### 2.2 GEBÄUDEKURZBESCHREIBUNG:

Reihenendhaus (Einfamilienwohnhaus), Baujahr ca. 1994,  
2-geschossig, vollunterkellert, mit z. T. Kellerausbau (Hobbyraum),  
ausgebautes Dach

Dachform: Satteldach

Anbauten: Reihenhaus als Mehrfamilienhaus nach Südosten

Weitere Gebäude: Pergolaartiger Unterstand im Garten (Freisitz)

### Grundrissaufteilung (nach Angaben der Beteiligten beim Ortstermin vgl. Ziff. 1.4.6):

KG: Lager, Keller, Heizung, Technik, Hobbyraum, Kelleraußenzugang  
EG: 1 Wohn-Esszimmer, Küche, WC, Eingangsbereich, 2 Terrassen  
1. OG: 2 Zimmer, Bad, Balkon  
DG: 2 Zimmer, Bad

Übliche Raumhöhen unterstellt.

Übliche Raumaufteilung für ein Reihenendhaus der Bauzeit Mitte der 1990er Jahre entsprechend.  
Barrierefreiheit nicht gegeben, da das Eingangsniveau 7 Steigungen über dem Zugang liegt und  
das Gebäude somit nicht barrierefrei erreichbar ist.

### 2.3 Weitere Angaben:

a) Gewerbebetrieb:	Nein
b) Maschinen- und Betriebseinrichtungen:	Nein
c) Verdacht auf Hausschwamm:	Nein
d) Behördliche Beschränkungen:	Kein Eintrag im Baulastenverzeichnis
e) Mieter:	Nein, da Eigennutzung
f) Verwalter:	Eigentümer
g) Energieausweis:	Unbekannt

### 3. GRUNDSTÜCKSBESCHREIBUNG

---

#### 3.1 Verkehrslage:

Stadtrandlage im Osten des Stadtteils Kranichstein (ca. 12.000 Einwohner),  
im Nord-Osten der Wissenschaftsstadt Darmstadt (ca. 165.000 Einwohner),  
im südlichen Bereich des Ballungsraums Rhein-Main gelegen.

#### 3.2 Entfernung:

Ortszentrum:	Ca. 800 m	
Einkaufsmöglichkeiten:	Ca. 700 m	
Kindergarten:	Ca. 400 m	
Grundschule:	Ca. 600 m	Erich-Kästner-Grundschule
Weiterführende Schule:	Ca. 300 m	Erich Kästner-Schule IGS
Ärztliche Versorgung:	Ca. 60 m	
Apotheke:	Ca. 600 m	
Darmstadt Innenstadt:	Ca. 5 km	
Frankfurt/Main Innenstadt:	Ca. 30 km	

#### 3.3 Öffentliche Parkplätze:

Im Straßenraum vor dem Gebäude nicht vorhanden,  
sondern ca. 100 m östlich (Theodor-Reh-Straße)

#### 3.4 Verkehrsverbindungen:

Straßenbahn-H:	Ca. 400 m
Bus-H:	Ca. 400 m
DB (Bf Kranichstein):	Ca. 1 km
BAB (A 5/ A 67):	Ca. 9 km
Flughafen Frankfurt:	Ca. 28 km

#### 3.5 Straßenart:

Fußweg (zum Anliefern befahrbar)  
Ecke Grünanlage (Wendelstadtanlage) mit Fußweg  
Straßenausbau: Betonpflastersteine  
Rückseite sogenannter Mistweg ca. 1 m breit mit  
Waschbetonplatten befestigt

3.6 Öffentliche Ver- und Entsorgungsleitungen:

Gas:	Vorhanden
Wasser:	Vorhanden
Elektrizität:	Vorhanden
Kanal:	Vorhanden
Telefon:	Vorhanden
Hinweis:	Lt. Auskunft von Vodafone ist GigaZuhause CableMax 1000 mit bis zu 1000 MBit/s im Download und bis zu 50 MBit/s im Upload verfügbar
Fernsehen:	Satellit, Kabelanschluss vorhanden, jedoch ohne Benutzung

Das Grundstück ist als voll erschlossenes Bauland anzusehen.

3.7 Nachbarbebauung:

Gleichartige 2-geschossige Reihenhaus- bzw. Wohnbebauung im Nordwesten Grünzug (Wendelstadtanlage), dahinter Reihenhausbebauung

Grenzverhältnisse: Nach Südosten Grenzbebauung

Brandmauern: Nach Südosten vorausgesetzt

Wegerechte: Keine

Baulastenverzeichnis: Kein Eintrag im Baulastenverzeichnis

3.8 Störungen:

Fluglärm je nach Windverhältnissen wie in dieser Lage üblich (vgl. Ziff. 3.21)

3.9 Topographie des Grundstücks:

Nach Nordosten leicht ansteigend

3.10 Höhe des Grundstücks zur Straße:

Zur Straße gleichverlaufend, z. T. höherliegend (Betonstützmauer mit Stahlzaun), z. T. Betonwinkelemente

3.11 Höhe der Nachbargrundstücke:

Im Wesentlichen gleichverlaufend

3.12 Baugrund:

Normal vorausgesetzt

3.13 Grundwasserschäden / Altlasten erkennbar?

Laut Auskunft des Regierungspräsidiums Darmstadt, Abteilung Arbeitsschutz und Umwelt, und des Umweltamtes der Stadt Darmstadt sind keine Altlasten eingetragen.

3.14 Ausweisung:

Im Flächennutzungsplan ist das Grundstück als Wohnbaufläche ausgewiesen.

Lt. Angabe der Stadt Darmstadt, Bebauungspläne Online, liegt der Bebauungsplan K 5.1 vom 24.01.1985 vor. Das Gebiet wird als Reines Wohngebiet festgelegt.

Die zulässige Ausnutzung beträgt GRZ 0,4, GFZ 0,8 bei 2 Geschossen in geschlossener Bauweise.

3.15 Ausnutzung:

Durch aufgehende Bebauung voll ausgenutzt (GRZ ca. 0,26, GFZ ca. 0,70), ohne Baureserven.

3.16 Einfriedung und Tore:

Straße:	Betonmauer als Stützmauer, darauf ein Stahlzaun, seitlich kleines Stahltor als Zugangstor
Garten:	Nach Nordwesten z. T. Beton-Winkelelemente, darauf Holzflechtzaun, zum Mistweg z. T. Holzflechtzaun, z. T. Maschendrahtzaun, ein kleines Gartentor

3.17 Sonstige Außenanlagen:

Zuwegung: Betonpflaster (Zugang)

Eingangspodest und 7 Steigungen: Beton mit Fliesenbelag (z. T. defekt)

3.18 Einstellplätze nach RGO:

Auf dem Grundstück sind keine Stellplätze vorhanden.

3.19 Gesamteindruck:

Rechteckig geschnittene Eckparzelle in einem Wohngebiet der 1990er Jahre mit überwiegender Reihenhausbebauung, Straßenfront ca. 8 m am Zimmermannweg sowie ca. 30 m an der Wendelstadtanlage (Grünanlage mit fußläufiger Erschließung), Tiefe ca. 30 m in Südwest-Nordost-Ausrichtung.

3.20 Beurteilung der voraussichtlichen Entwicklung der Grundstückslage:

Keine Änderungen zu erwarten.

3.21 Sonstiges:

Aufgrund der eventuellen Verlagerung der Abflugroute von der Startbahn West (sog. Amtix kurz) könnten sich die Störungen durch den Fluglärm in der Lage verändern.



#### **4. GEBÄUDEBESCHREIBUNG (von Außen)**

---

Hinweis: Da der Zutritt zu dem Gebäude verweigert wurde, beruht dieses Gutachten auf dem äußeren Anschein sowie den Angaben der Beteiligten beim Ortstermin, mit den entsprechenden Vorbehalten.

- 4.1 Gebäudeart: (siehe auch Ziffer 2.2)  
2-geschossiges Reihenendhaus, Baujahr ca. 1994
- 4.2 Zweckbestimmung:  
Wohngebäude Reihenendhaus als Einfamilienwohnhaus
- 4.3 Außenwände: Konventionelle Bauweise  
 KG: Mauerwerk  
 EG: Mauerwerk  
 1. OG: Mauerwerk  
 DG (Giebel): Mauerwerk
- 4.4 Innenwände:  
 KG: Massiv  
 EG: Massiv, z. T. Gipskartonwände  
 1. OG: Massiv, z. T. Gipskartonwände  
 DG: Massiv  
 Innenwandbekleidung: Putz und Anstrich (ca. 2010/2012 erneuert)
- 4.5 Fassade:  
 EG - 1.OG: Putz und Anstrich  
 DG (Giebel): Putz und Anstrich  
 Sockel: Putz und Anstrich
- 4.6 Bedachung:  
 Eindeckung: Betondachsteine aus der Bauzeit  
 Schornstein: Mit Klinker bekleidet  
 Dachrinnen: Zink  
 Vordach: Über dem Kellerabgang Holzkonstruktion mit Stegplattendeckung
- 4.7 Decken:  
 KG: Betondecke  
 EG: Betondecke  
 1. OG: Betondecke  
 DG: Holzbalkendecke zum Spitzboden  
 Deckenuntersichten: Putz und Anstrich

- 4.8 Treppen:  
 KG - DG: Holzspindeltreppe mit Holzstufen  
 Geländer: Holzgeländer mit Holzfüllung  
 Holzhandlauf  
 Holzeinschubtreppe zum Spitzboden
- 4.9 Heizung:  
 Gasbetriebene W.W.-Heizung Einbau Heizkessel ca. 2014  
 mit Radiatoren und Thermostatventilen.  
 Warmwasserbereitung mittels dezentralen E-Durchlauferhitzern.
- 4.10 Fußböden:  
 KG: PVC-Belag aus der Bauzeit  
 EG: Laminat  
 1. OG: Laminat  
 DG: Laminat  
 Hinweis: Die Bodenbeläge EG bis DG wurden ca. 2010 erneuert
- 4.11 Fenster/Verschattung:  
 Fenster: Holzfenster aus der Bauzeit Mitte der 1990er Jahre  
 Verglasung: Isolierzweifachverglasung  
 Rollläden: Kunststoff, überwiegend mechanisch betrieben,  
 im Wohnzimmer e-betrieben
- 4.12 Türen:  
 Innentüren: Sperrtüren mit Anstrich  
 Holzfassungsanzug gestrichen  
 Hauseingangstür: Aluminiumtür mit Sandwichfüllung ca. 2010 erneuert
- 4.13 Küchen:  
 Stück: 1  
 Bodenbelag: Laminat  
 Wandbekleidung: Dekorplatte  
 Kucheneinrichtung: Gehört nicht zum Gebäude  
 Warmwasserbereitung: E-Durchlauferhitzer als Untertischgerät
- 4.14 Bäder:  
 Stück: 2 (OG, DG)  
 Fußbodenfliesen: 1/1  
 Wandfliesen: 1/1  
 Ausstattung: 2 WT, 2 WC, 1 Dusche, 1 Badewanne  
 Warmwasserbereitung: Durchlauferhitzer e-betrieben  
 Hinweis: Ca. 2010 umgebaut und saniert inklusive neuer Fliesen und Objekte.

- 4.15 WC (extra): Stück: 1 im EG  
Fußbodenfliesen: 1/1  
Wandfliesen: 1/2  
Ausstattung: 1 WT, 1 WC  
Warmwasserbereitung: Durchlauferhitzer e-betrieben  
Hinweis: Übliche Ausstattung der Bauzeit Mitte der 1990er Jahre  
entsprechend.
- 4.16 Sonderausstattungen:  
Nicht vorhanden
- 4.17 Elektrische Ausstattung:  
Klingel, Türöffner und Gegensprechanlage vorhanden  
Normale Anzahl der Steckdosen und Brennstellen der Bauzeit entsprechend unterstellt  
FI-Schalter als vorhanden unterstellt
- 4.18 Sonst. Installationen:  
Telefonanschlussdosen im EG und OG vorhanden  
Installationen unter Putz
- 4.19 Entsorgung (Kanal, Müll):  
Anschluss an öffentliche Ver- und Entsorgung.  
Die Funktionsfähigkeit der technischen Anlage wurde nicht überprüft.
- 4.20 Gesamteindruck bezüglich der Baudetails außen:  
Der Bauzeit und Zweckbestimmung entsprechend einfache bis mittlere Details.
- 4.21 Gesamteindruck bezüglich der Baudetails innen:  
Der Bauzeit und Zweckbestimmung entsprechend einfache bis mittlere Details.
- 4.22 Besonderheiten (Abmessungen, Belichtung etc. s. auch Ziff. 2.2):  
Große Überdachung des Kelleraußenzugangs an der Giebelseite des Gebäudes.  
Aufgrund der leichten Hanglage ist das Gebäude zum Erschließungsweg ca. 1/2 Geschoss  
höherliegend. Hier ist an dem Erschließungsweg eine Betonstützmauer, darauf  
eine zweite Terrasse, diese ist mit einem Stahlzaun als Absturzsicherung versehen.  
Die Hauptterrasse und der Garten sind nach Nord-Osten ausgerichtet.
- 4.23 Baulicher Zustand:  
Gebäude: Gut (nach dem äußeren Anschein)  
Außenanlagen: Befriedigend, z. T. mangelhaft (Eingangstreppe)  
Ausstattungsstandard: Mittel unterstellt

4.24 Bauschäden, Baumängel (soweit ersichtlich):

Von außen keine wesentlichen, wertrelevanten Bauschäden ersichtlich, jedoch sind der Fliesenbelag und das Podest der Eingangstreppe sanierungsbedürftig (Frostschaden).

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 ist. Dies ist jedoch nicht Gegenstand dieser Verkehrswertermittlung.

4.25 Charakteristik des Gebäudes:

2-geschossiges Reihenendhaus im Wesentlichen der Bauzeit Mitte der 1990er Jahre entsprechend, in einem verkehrarmen Wohngebiet aus den 1990er Jahren im Nordosten von Kranichstein.

4.26 Beurteilung der Vermietbarkeit bzw. Verkäuflichkeit:

Eingeschränkt, da die Innenbesichtigung verweigert wurde.

4.27 Sonstiges:

Ein Energieausweis wurde nicht vorgelegt.

Aufgrund des Baujahres, der Beheizung und der Bauweise des Gebäudes ist von einem hohen Energiebedarf, der nicht mehr heutigen Gesichtspunkten entspricht, auszugehen.

Hinweis:

Seit 01.05.2014 ist im Falle des Verkaufs oder der Vermietung ein Energieausweis vorzulegen.

## 5. WERTRELEVANTE FAKTOREN

### 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 des Reihenendhauses werden die marktüblich erzielbaren Mieteinnahmen wie folgt geschätzt:

	Wohnfläche qm		Mietansatz €/qm	
Reihenendhaus	173,00	x	9,50	1.644 €
inkl. Nebenräume und Gartenbenutzung				
Gesamt:				1.644 €
Das entspricht einer Jahresmieteinnahme von (x12)				19.722 €

### 5.2 BEWIRTSCHAFTUNGSKOSTEN:

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

	Ein.	€/Einheit	
Verwaltungskosten Wohnhaus	1	300	300 €
	Wfl. qm	€/qm	
Instandhaltungskosten und nicht umlegbare Betriebskosten	173	12	2.076 €
	% der	JNM	
Mietausfallwagnis	2	19.722	394 €
Bewirtschaftungskosten (€ / Jahr)			2.770 €

**5.3 BODENWERT:**

Bodenrichtwert lt. Gutachterausschuss für Immobilienwerte für den Bereich der Wissenschaftsstadt Darmstadt zum 01.01.2022 für ein durchschnittliches erschließungsbeitragsfreies Wohnbaugrundstück im Lagebereich:

850 €/qm bei einer GFZ von 1.0

Es wird eine eher stagnierende Bodenwertentwicklung zum Stichtag 16.10.2023 unterstellt.

Unter Berücksichtigung des Grundstückszuschnitts als Eckparzelle, der Ausrichtung, der baulichen Ausnutzung und der Gegebenheiten wird ein leichter Abschlag in Höhe von rd. 6 % des Richtwertes in Ansatz gebracht.

Richtwert: 850 €/qm - rd. 6 % Anpassung (- 50 €/qm) = rd. 800 €/qm

Der objektspezifische Bodenwert wird somit auf 800 €/qm geschätzt

<u>268 qm</u>	x	800 €/qm	<b>214.400 €</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 2023 des Gutachterausschusses für Immobilienwerte für den Bereich der Wissenschaftsstadt Darmstadt wird bei Gebäuden mit Wohnnutzung ab Bj. 1950 ein Liegenschaftszinssatz

in Höhe von 0,40% bis 2,20%  
in Ansatz gebracht.

Aufgrund der Gegebenheiten (vgl. Ziff. 4.25 bis 4.27) wird der Liegenschaftszinssatz im oberen Bereich der Spanne angesetzt und geschätzt auf 2,10%

**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 55 Jahre geschätzt, wobei die erfolgten Sanierungen auf Grundlage des Modelles zur Ermittlung der Restnutzungsdauer bei Wohngebäuden bei "Modernisierung" gemäß Anlage 2 der ImmoWertV berücksichtigt worden sind.

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:

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

Liegenschaftszins (lt. 5.4):	2,10%
Restnutzungsdauer (lt. 5.5):	55 Jahre
Kapitalisierungsfaktor:	32,436

5.7 NORMALE HERSTELLUNGSKOSTEN:

Lt. § 36.2 ImmoWertV ist als Herstellungswert der Gebäude die Bruttogrundfläche (BGF) multipliziert mit dem der Bauart und Bauweise entsprechenden Grundflächenpreis (bez. auf 2010) zu ermitteln. Dabei werden die Kostenkennwerte der Anlage 4 der ImmoWertV entsprechend angesetzt.

Gebäudeart: Reihenendhaus, Keller z. T. ausgebaut, EG, OG, ausgebautes DG

Die BGF des Gebäudes beträgt lt. überschläglicher Berechnung (s. Anlage 1): 313 qm

Der Kostenkennwert (NHK 2010) vergleichbarer Gebäude liegt bei 806 €/qm (siehe Anlage 2).

Unter Berücksichtigung der Gegebenheiten wird der Neubauwert auf 810 €/qm geschätzt.

Zusätzlich sind die in der BGF-Berechnung nicht enthaltenen, werthaltigen Bauteile wie z. B. Balkons, Dachgauben, wie folgt zu berücksichtigen

Balkon	1000 €/qm
Gauben	1500 €/qm

Hinweis: Einrichtungsgegenstände und Betriebseinrichtungen, die nicht wesentliche Bestandteile des Gebäudes sind, bleiben bei diesem Wertansatz unberücksichtigt.

5.8 BAUKOSTENINDEX:

Die Herstellungskosten sind auf den Bewertungsstichtag zu indizieren, wobei die Indexreihen des Statistischen Bundesamtes für Wohngebäude Basisjahr 2010 = 100 zugrunde gelegt werden.

Zum Bewertungsstichtag liegt der Baukostenindex (Basis 2010) bei 178,2

5.9 AUSSENANLAGEN:

Der Herstellungswert der Außenanlagen (Ziff. 3.16 + 3.17) wird auf 5,00% der Herstellungskosten des Gebäudes geschätzt.

5.10 ALTERSWERTMINDERUNGSFAKTOR:

Lt. § 38 ImmoWertV bestimmt sich die Wertminderung wegen Alters nach dem Verhältnis der Restnutzungsdauer zur Gesamtnutzungsdauer der baulichen Anlagen.

Aufgrund des Alters und des Zustandes des Gebäudes (vgl. Ziff. 4.23 und 4.24) wird der Alterswertminderungsfaktor auf 0,6875 geschätzt.

5.11 SACHWERTFAKTOREN:

Lt. § 21.3 ImmoWertV geben Sachwertfaktoren das Verhältnis des vorläufigen marktangepassten Sachwertes zum vorläufigen Sachwert an. Die Sachwertfaktoren werden nach den Grundsätzen des Sachwertverfahrens nach den §§ 35 bis 38 auf der Grundlage von geeigneten Kaufpreisen und den ihnen entsprechenden vorläufigen Sachwerten ermittelt.

Laut Auskunft des Immobilienmarktberichtes 2023 des Gutachterausschusses für Immobilienwerte für den Bereich der Wissenschaftsstadt Darmstadt wird bei Reihenendhäusern und Doppelhaushälften mit einem vorläufigen Sachwert in Höhe von 550.000 € ein Sachwertfaktor

in Höhe von 0,90 bis 1,35 in Ansatz gebracht.

Aufgrund der Gegebenheiten (vgl. Ziff. 4.25 bis 4.27) wird der Sachwertfaktor leicht unterhalb des Mittelwertes angesetzt und geschätzt auf 1,10

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



5.12 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. 4.24 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 ist 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.	8.000 €	
zzgl. Regiekosten und Unwägbarkeiten rd.	25%	2.000 €	
			<b>-10.000 €</b>

Wie aus Ziffer 1.4.6 ersichtlich, konnte keine Innenbesichtigung stattfinden, da der Zutritt verweigert wurde. Es besteht daher ein hohes Risiko bezüglich des Zustandes innen. Ein üblicher Käufer würde hierfür einen Risikoabschlag vornehmen. Dieser vom Üblichen abweichende Umstand wird auf 10 % des vorläufigen, marktangepassten Sachwert geschätzt.

Risikoabschlag (unbekannter Zustand innen)			
Vorläufiger, marktangepasster Sachwert (s. Ziff. 7.15):	613.693 €		
davon 10 %		61.369 €	
			rund: <b>-60.000 €</b>

**Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale** **-70.000 €**

<b>6. ERTRAGSWERTBERECHNUNG</b>		<b>(nachrichtlich)</b>			
6.1	Gebäudenutzung:	Reihenendhaus			
6.2	Wohnfläche laut Anlage 1:				
	Reihenendhaus	173 qm	x	9,50	1.644 €
	inkl. Nebenräume und Gartenbenutzung				
6.3	Jahresrohmiete	12	x		1.644 €      19.722 €
6.4	Bewirtschaftungskosten (lt. Ziff. 5.2):				
6.5	<b>Reinertrag:</b>				
		<b>16.952 €</b>			
6.6	Grundstücksgröße:	268 qm			
6.7	Bodenwert:	268 qm	x	800 €/qm	214.400 €
6.8	Liegenschaftszinssatz:	2,10%			
6.9	<b>Reinertrag - Bodenertrag:</b>				
		<b>12.449 €</b>			
6.10	Gebäudeertrag:				
	Liegenschaftszinssatz:	2,10%			
		1,021			
6.11	Restnutzungsdauer:	55 Jahre			
6.12	Barwertfaktor:	32,436			
6.13	<b>Gebäudeertragswert:</b>	(Ziff. 6.9 x 6.12)			
		<b>403.798 €</b>			
6.14	<b>Bodenwert:</b>	268 qm	x	800 €/qm	<b>214.400 €</b>
6.15	<b>Vorläufiger Ertragswert:</b>				
		<b>618.198 €</b>			

<b>7. SACHWERTBERECHNUNG</b>
------------------------------

7.1	Gebäudeart:	Reihenendhaus		
7.2	Baujahr:	1994		
7.3	Restnutzungsdauer (lt. Ziff. 5.5):	55 Jahre		
7.4	Normalherstellungskosten (NHK 2010) (vgl. Ziff 5.7):			
		313 qm x 810 €/qm		253.530 €
	Zusätzliche, bei der BGF nicht erfasste werthaltige Bauteile			
	Balkons	3 qm x 1000 €/qm		3.000 €
	Dachgauben	7 qm x 1500 €/qm		10.500 €
				267.030 €
7.5	Index zum Stichtag (Basis 2010 = 100):	178,2		
7.6	Normale Herstellungskosten:	(7.4 x 7.5)		475.847 €
7.7	Außenanlagen:	5,00%		23.792 €
7.8	Herstellungskosten:			499.640 €
7.9	Alterswertminderungsfaktor:	0,6875		
7.10	<b>Alterswertgeminderte durchschnittliche Herstellungskosten:</b>			<b>343.502 €</b>
7.11	Grundstückgröße:	268 qm		
7.12	<b>Bodenwert:</b>	268 qm x 800 €/qm		<b>214.400 €</b>
7.13	<b>Vorläufiger Sachwert:</b>			<b>557.902 €</b>
7.14	Sachwertfaktor (s. Ziffer 5.11):			1,10
7.15	<b>Vorläufiger, marktangepasster Sachwert:</b>			<b>613.693 €</b>

## 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 Ein- und Zweifamilienhäusern der Verkehrswert am Sachwert. Der Ertragswert hat also nur nachrichtlichen Charakter.

Vorläufiger, marktangepasster Sachwert (s. Ziff. 7.15): **613.693 €**

Vorläufiger Ertragswert nachrichtlich (s. Ziff. 6.15): **618.198 €**

### Marktübliche Zu- und Abschläge:

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

Marktüblicher Abschlag:                      rund:    -5%    **-33.693 €**

Der vorläufige Sachwert inkl. marktüblichem Abschlag des unbelasteten Grundstückes ohne Aufwuchs beträgt somit **580.000 €**

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (s. Ziff. 5.12) **-70.000 €**

Der Sachwert des unbelasteten Grundstückes ohne Aufwuchs beträgt somit **510.000 €**

Wie oben dargestellt, wird bei Ein- und Zweifamilienwohnhäusern der Verkehrswert vom Sachwert abgeleitet.

Der Verkehrswert beträgt daher **510.000 €**

in Worten ..... **fünfhundertzehntausend Euro**



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

**Berechnung der Grundstücksausnutzung:**

Grundstücksgröße:		Parzelle Nr. 96/1			268 qm
	Länge		Breite	Fläche	
Geschossflächen EG:					
	6,49	x	11,99	77,82	
	-3,00	x	1,25	-3,75	
	-0,50	x	5,00	-2,50	
	-2,50	x	1,25	-3,13	68,44
<b>GRZ=</b>	68,44	:	268		<b>0,26</b>
Geschossflächen EG:				68,44	
Geschossflächen OG:				68,44	
Geschossflächen DG:	0,75	x	68,44	51,33	188,21
<b>GFZw=</b>	188,21	:	268		<b>0,70</b>

**Berechnung der Bruttogrundflächen (BGF):**

Grundfläche KG:	6,49	x	11,99	77,82	
	-3,00	x	1,25	-3,75	
	-0,50	x	5,00	-2,50	
	-2,50	x	1,25	-3,13	68,44
Grundfläche EG:	6,49	x	11,99	77,82	
	-3,00	x	1,25	-3,75	
	-0,50	x	5,00	-2,50	
	-2,50	x	1,25	-3,13	68,44
Grundfläche OG:	6,49	x	11,99	77,82	
	-3,00	x	1,25	-3,75	
	-0,50	x	5,00	-2,50	
	-2,50	x	1,25	-3,13	68,44
Grundfläche DG:	6,49	x	11,99	77,82	
	-3,00	x	1,25	-3,75	
	-0,50	x	5,00	-2,50	
	-2,50	x	1,25	-3,13	68,44
Grundfläche SPB:	6,49	x	6,00	38,94	38,94
Summe der Bruttogrundflächen Haus :					<b>313 qm</b>

**Zusätzliche werthaltige, bei der BGF-Berechnung nicht erfasste Bauteile**

(z. B. Balkons, Dachgauben etc.)

Balkon OG	2,76	x	1,01	2,79	2,79
Summe der zusätzlichen werthaltigen Bauteile Balkons rd.:					<b>3 qm</b>
Dachgaube	1,74	x	2,50	4,35	4,35
Dachgaube	1,40	x	2,00	2,79	2,79
Summe der zusätzlichen werthaltigen Bauteile Dachgauben rd.					<b>7 qm</b>

**Flächenverhältnis des Gebäudes**

	Fläche qm	Fläche/ WFL %	Fläche/ BGFa %
<b>Wohnflächen</b>	173	100,0%	55,3%
<b>Summe Wfl+Nfl</b>	188	108,7%	60,1%
<b>BGFa</b>	313	180,9%	100,0%

**Aufstellung der Wohnflächen:**

(Maße lt. Anlage 1 zum Beischreiben)

					inkl. 3% Putzabzug	
<b>KG:</b>	Flur	1,58	x	2,26	3,56	3,45
		0,60	x	1,00	0,60	0,58
		-1,00	x	1,00	-1,00	-0,97
	Hobbyraum	6,01	x	3,95	23,74	23,03
		3,08	x	1,25	3,84	3,73
	WC	1,83	x	1,14	2,07	2,01
	-0,13	x	0,50	-0,06	-0,06	
						<b>32 qm</b>
<b>EG:</b>	Windfang	1,26	x	1,14	1,43	1,39
	Essen	3,26	x	3,51	11,44	11,10
		-0,70	x	1,00	-0,70	-0,68
	WC	2,14	x	1,14	2,42	2,35
		-0,13	x	0,50	-0,06	-0,06
	Flur	1,23	x	1,25	1,54	1,49
		-1,10	x	1,10	-1,21	-1,17
	Wohnen	6,08	x	4,01	24,36	23,63
		3,08	x	1,25	3,84	3,73
	Küche	2,20	x	3,51	7,72	7,49
		-0,70	x	0,50	-0,35	-0,34
Terrasse zu 1/4	3,00	x	1,25	3,75	0,94	
						<b>50 qm</b>
<b>OG:</b>	Flur	4,45	x	2,26	10,06	9,76
		-2,20	x	1,13	-2,49	-2,41
		-2,00	x	1,13	-2,26	-2,19
		-1,00	x	1,00	-1,00	-0,97
		-1,00	x	1,00	-1,00	-0,97
	Kind	3,58	x	3,51	12,55	12,17
		-0,70	x	0,50	-0,35	-0,34
	Bad	1,89	x	2,26	4,26	4,13
	Abstellraum	1,01	x	2,26	2,28	2,21
		-0,25	x	0,50	-0,13	-0,12
	Eltern	6,08	x	4,01	24,36	23,63
		3,08	x	1,25	3,84	3,73
	Balkon zu 1/4	2,76	x	1,01	2,79	0,70
						<b>49 qm</b>
<b>DG:</b>	Flur	1,26	x	2,26	2,85	2,76
		-1,00	x	1,00	-1,00	-0,97
	Zimmer 1	3,88	x	0,59	2,29	1,14
		1,07	x	0,59	0,63	0,31
		1,14	x	1,34	1,52	1,48
		6,08	x	3,42	20,78	20,15
	Zimmer 2	2,00	x	0,59	1,18	0,59
		2,32	x	0,59	1,37	0,68
		1,26	x	1,84	2,32	2,25
		5,58	x	1,67	9,31	9,03
		-0,70	x	0,50	-0,35	-0,34
	Bad	2,14	x	2,26	4,83	4,68
	-0,25	x	0,50	-0,13	-0,12	
						<b>42 qm</b>
<b>Summe der Wohnflächen insgesamt ca.</b>					<b>173 qm</b>	



**Ermittlung der Kostenkennwerte gemäß Anlage 4 der ImmoWertV**

Nach sachverständiger Würdigung werden die in Anlage 4 der ImmoWertV (Beschreibung für Gebäudestandards) angegebenen Standardmerkmalen die zutreffenden Standardstufen zugeordnet. Eine Mehrfachnennung ist möglich, wenn die verwendeten Bauteile Merkmale mehrerer Standardstufen aufweisen, z. B. im Bereich Fußboden 50 % Teppichbelag und 50 % Parkett.

	Standardstufe					Wägungs- anteil %	Wäg.Ant. x Kostenkennwert
	1	2	3	4	5		
Außenwände		359	413			23	177
Dächer		359	413			15	116
Außentüren und Fenster		359	413			11	85
Innenwände und -türen			825			11	91
Deckenkonstruktion und Treppen			825			11	91
Fußböden			825			5	41
Sanitäreinrichtungen			413	496		9	82
Heizung			825			9	74
Sonstige technische Ausstattung			825			6	50
<b>Kostenkennwert (Summe)</b>							<b>806</b>

Kostenkennwerte (€/qm BGF)					
Gebäudeart 2.11	615	685	785	945	1180
Gebäudeart 2.31	675	750	865	1040	1300
	<b>645</b>	<b>718</b>	<b>825</b>	<b>993</b>	<b>1240</b>

**Hinweis:**

Da das KG z. T. ausgebaut ist, wird der Kostenkennwert des Gebäudetyps 2.11 und 2.31 gemittelt



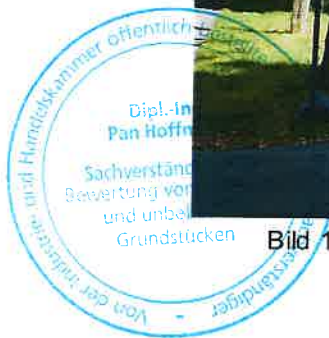


Bild 1: Ansicht von Westen

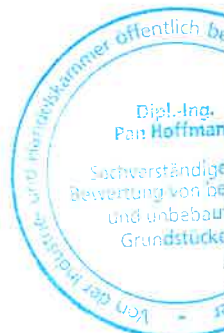


Bild 2: Zugangstreppe im Süd-Westen



Bild 3: Ansicht von Nord-Osten (Garten)



Bild 4: Ansicht von Nord-Westen

## **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:

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

Amtsgericht Darmstadt  
Postfach 11 09 51  
64224 Darmstadt

Dies ist die 1. ~~2.~~ ~~3.~~ ~~4.~~ Ausfertigung von 4 Ausfertigungen mit 21 Seiten und 3 Anlagen.

Aufgestellt: Darmstadt, den

04.12.2023

