



**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**

23.10.2024 GAG ph-st

**Verkehrswertermittlung zum Zwecke der Zwangsversteigerung**

**AZ: 61 K 17/24**

**Objekt: Vorderhaus (WE 1 nach WEG aufgeteilt)**

**Weinbergstraße 26**

**64285 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 23. Oktober 2024



**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 9
5.	Wertrelevante Faktoren	Seite 14
5.1	Mieteinnahmen	Seite 14
5.2	Bewirtschaftungskosten	Seite 14
5.3	Bodenwert	Seite 15
5.4	Liegenschaftszins	Seite 15
5.5	Restnutzungsdauer (RND)	Seite 16
5.6	Barwertfaktor	Seite 16
5.7	Normale Herstellungskosten	Seite 17
5.8	Baukostenindex	Seite 17
5.9	Außenanlagen	Seite 17
5.10	Alterswertminderungsfaktor	Seite 17
5.11	Sachwertfaktor	Seite 18
5.12	Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	Seite 18
6.	Ertragswertberechnung	Seite 20
7.	Sachwertberechnung	Seite 21
8.	Verkehrswertermittlung	Seite 22
9.	Schlussbemerkung	Seite 23
	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: Vorderhaus (WE 1 nach WEG aufgeteilt)  
Straße: Weinbergstraße 26  
Ort: 64285 Darmstadt  
Gemarkung: Darmstadt Bezirk 5 Flur: 6 Flurstück-Nr. 445, 442

### 1.3 GUTACHTENANLASS UND GUTACHTENGEGENSTAND:

Verkehrswertermittlung zum Zwecke der Zwangsversteigerung

Qualitätstichtag: 02.09.2024  
Wertermittlungstichtag: 02.09.2024

### 1.4 ANGABEN ÜBER EIGENTÜMER, VERTRAGSVERHÄLTNISSE

1.4.1 Grundbuch: Darmstadt Bezirk 5 Blatt: XXXXX

Miteigentumsanteil: 500|1000

verbunden mit dem Sondereigentum an den Räumen im Vorderhaus im Aufteilungsplan bezeichnet mit Nr. 1

sowie Sondernutzungsrecht an KFZ-Stellplatz EP 3 (s. Anlage zum Beischreiben) und schmalen Gartenstreifen an der Westgrenze (grün umrandet, s. Anlage zum Beischreiben)

Eigentümer siehe separates Beischreiben

Grundstücksgröße: 445: 362 qm  
442: 29 qm  
391 qm

Belastung in Abt. II des Grundbuchs: siehe separates Beischreiben

1.4.2 Baugenehmigung:

Abgeschlossenheitsbescheinigung AZ 63-S-138/89 vom 25.04.1989 sowie  
Abgeschlossenheitsbescheinigung AZ B-0770/90 vom 04.08.1992  
im Grundbuchamt Darmstadt durch den Unterzeichner eingesehen,  
Genehmigung der Aufbauten unterstellt

1.4.3 Verträge:

kein Mietvertrag, da Eigennutzung

1.4.4 Brandversicherungswert: unbekannt1.4.5 Frühere Verkaufs- bzw. Schätzwerte:

lt. Angabe der Beteiligten beim Ortstermin Maklerschätzung von 03/2024,  
Schätzwert 627.000 €

1.4.6 Dem Gutachten zugrunde liegende Unterlagen:

- Unbeglaubigter Grundbuchauszug vom 12.06.2024
- Flurkartenauszug vom 17.07.2024
- Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis vom 08.04.2024
- Grundrisspläne aus der Abgeschlossenheitsbescheinigung (s. Anlage zum Beischreiben)
- Überschlägliche Berechnungen (s. Anlage 1)
- Ermittlung der Kostenkennwerte gemäß Anlage 4 ImmoWertV (s. Anlage 2)
- Einsichtnahme in UR 63/1989 vom 24.05.1989  
Einsichtnahme in UR 842/1992 vom 22.10.1992  
Einsichtnahme in UR 975/1992 vom 30.11.1992  
im Grundbuchamt des Amtsgerichts Darmstadt durch den Unterzeichner

Hinweis:

Innenaufnahmen wurden nicht gestattet

1.4.7 Zusammenfassung der ermittelten Werte:

Bodenwert anteilig	(s. Blatt 15)	215.050 €
Vorläufiger Ertragswert (nachrichtlich)	(s. Blatt 20)	435.291 €
Vorläufiger, marktangepasster Sachwert	(s. Blatt 21)	444.350 €
Sachwert	(s. Blatt 22)	350.000 €
<b>Verkehrswert</b>	(s. Blatt 22)	<b>350.000 €</b>

## 2. FESTSTELLUNGEN BEI DER ORTSBESICHTIGUNG

---

<b>1. Ortstermin:</b>	<b>17.07.2024</b>	<b>17.00 Uhr</b>
<b>2. Ortstermin:</b>	<b>02.09.2024</b>	<b>15.00 Uhr</b>

2.1 ANWESENDE BEI BEGINN DER ORTSBESICHTIGUNG:  
siehe separates Beischreiben

2.2 GEBÄUDEKURZBESCHREIBUNG:

- Vorderhaus (Einfamilienhaus) nach WEG aufgeteilt, Baujahr ursprünglich ca. 1900, Innensanierung ca. 2014
- 1 1/2-geschossig
- teilunterkellert
- ausgebautes Dachgeschoss

Dachform: Satteldach

Anbauten: 1-geschossiger Anbau nach Süden, nicht unterkellert, flach geneigtes Pultdach

Weitere Gebäude: Hinterhaus Nr. 26 a (Mehrfamilienhaus nach WEG aufgeteilt)

### Grundrissaufteilung Vorderhaus (WE 1):

- KG: Lager, Keller (Gewölbe), Waschküche, Technik
- EG: Eingangspodest, großes Wohn-Esszimmer, Küche, Stichflur, Duschbad
- DG: 2 Zimmer, 1 Kammer, Bad

Übliche Raumhöhen, der Bauzeit entsprechend. Im KG an der Kellertreppe eingeschränkte lichte Höhe ca. 1,80 m.

Im DG eingeschränkte lichte Höhe aufgrund der Dachschrägen, Drenpelhöhe ca. 1 m. Kleinteilige Raumaufteilung, der ursprünglichen Bauzeit entsprechend.

Unwirtschaftliche Grundrissdisposition, da das Schlafzimmer als gefangener Raum nur über das Duschbad im EG erschlossen ist (Duschbad als Durchgangszimmer/Flur zum Schlafzimmer).

Die Barrierefreiheit ist nicht gegeben, da das Gebäude nur über Treppen erreichbar und somit nicht barrierefrei ist.

2.3 Weitere Angaben:

- |  |   |
|--|---|
| a) Gewerbebetrieb:                       | nein  |
| b) Maschinen- und Betriebseinrichtungen: | nein  |
| c) Verdacht auf Hausschwamm:             | nein  |
| d) Behördliche Beschränkungen:           | Eintrag im Baulastenverzeichnis<br>ohne Wertrelevanz bei diesem Gutachten   |
| e) Mieter:                               | nein, da Eigennutzung   |
| f) Verwalter:                            | Eigentümer<br>lt. Angabe der Beteiligten beim Ortstermin<br>ist kein Verwalter bestellt. Das Vorderhaus<br>wird vom Eigentümer verwaltet. |
| g) Energieausweis:                       | für das Vorderhaus nicht vorhanden  |

### **3. GRUNDSTÜCKSBESCHREIBUNG**

---

#### 3.1 Verkehrslage:

Stadtteillage in Altbessungen des Stadtteils Bessungen (ca. 16.000 Einwohner), südlich des Stadtkerns der Wissenschaftsstadt Darmstadt (ca. 167.000 Einwohner), im südlichen Bereich des Ballungsraumes Rhein-Main gelegen.

#### 3.2 Entfernung:

- Ortszentrum: ca. 3 km
- Einkaufsmöglichkeiten: ca. 200 m
- Kindergarten: ca. 200 m
- Grundschule: ca. 400 m Bessunger Schule
- weiterführende Schule: ca. 800 m Lichtenbergschule
- ca. 1 km Mornewegschule
- ca. 12 km State International School Seeheim
- ärztliche Versorgung: ca. 300 m
- Apotheke: ca. 300 m
- Darmstadt Innenstadt: ca. 3 km
- FfM Innenstadt: ca. 40 km

#### 3.3 Öffentliche Parkplätze:

eingeschränkt im Straßenraum vorhanden

#### 3.4 Verkehrsverbindungen:

- Straßenbahn-H: ca. 400 m
- Bus-H: ca. 400 m
- DB (Bf DA-Süd): ca. 1 km direkte Verbindung nach FfM, MA und Bensheim
- BAB (A 5): ca. 5 km
- Flughafen Frankfurt: ca. 30 km

#### 3.5 Straßenart:

- Erschließungsstraße
- Straßenausbau: Asphaltdecke
- Gehweg: Asphaltdecke

### 3.6 Öffentliche Ver- und Entsorgungsleitungen:

- Gas: vorhanden
- 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, Kabelanschluss vorhanden

Das Grundstück ist als voll erschlossenes Bauland anzusehen.

### 3.7 Nachbarbebauung:

1- bis 3-geschossige Wohnbebauung in überwiegend einseitiger Grenzbebauung (Altbessungen),  
direkt gegenüber im Norden Mehrfamilienwohnhaus mit Kindertagesstätte im EG  
sowie z. T. Gewerbenutzung im EG

Grenzverhältnisse: nach Osten Grenzbebauung mit schmalen Bauwischen

Brandmauern: nach Osten vorausgesetzt

Wegerechte: keine unterstellt

Baulastenverzeichnis: Eintrag im Baulastenverzeichnis  
ohne Wertrelevanz bei diesem Gutachten

### 3.8 Störungen:

Verkehrslärm durch Straße (Verbindung von der Heidelberger Landstraße Richtung Bessunger Straße),

Fluglärm je nach Windverhältnissen, wie in dieser Lage üblich

### 3.9 Topographie des Grundstücks:

nach Osten leicht ansteigend

### 3.10 Höhe des Grundstücks zur Straße:

im Wesentlichen gleichverlaufend, die Straße steigt auch leicht an

### 3.11 Höhe der Nachbargrundstücke:

im Wesentlichen 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 interaktiven Stadtplans der Wissenschaftsstadt Darmstadt liegt kein Bebauungsplan vor. Die zulässige Ausnutzung richtet sich somit nach § 34 BauGB.
- 3.15 Ausnutzung:
- durch aufgehende Bebauung voll ausgenutzt (GRZ ca. 0,68 GFZw ca. 1,30)
  - ohne Baureserven, da nach WEG aufgeteilt
- 3.16 Einfriedung und Tore:
- Straße: 2-flügeliges Stahltor,  
ansonsten keine Einfriedung, da vollständig bebaut
- 3.17 Sonstige Außenanlagen:
- Zuwegung und Hof: Betonpflaster
  - Freisitz im Hof mit Betonpflaster befestigt
  - schmaler Grünstreifen an der Westgrenze als Sondernutzungsrecht der WE 1 zugewiesen (s. Anlage zum Beischreiben)
- Hinweis:  
Der Freisitz befindet sich jedoch im Bereich der Gemeinschaftsfläche/Stellplatz Nr. 3.
- 3.18 Einstellplätze nach RGO:  
1 offener Stellplatz seitlich im Hof, der WE 1 als Sondernutzungsrecht zugewiesen (Stellplatz EP 3, s. Anlage zum Beischreiben)
- 3.19 Gesamteindruck:  
rechteckig geschnittene schmale Parzelle, Straßenfront ca. 11 m, Tiefe ca. 34 m in Nord-Süd-Ausrichtung, nach WEG aufgeteilt
- 3.20 Beurteilung der voraussichtlichen Entwicklung der Grundstückslage:  
keine Änderungen zu erwarten
- 3.21 Sonstiges: ./.

#### 4. GEBÄUDEBESCHREIBUNG

---

- 4.1 Gebäudeart: (siehe auch Ziffer 2.2)  
1 1/2-geschossiges Vorderhaus,  
ursprüngliches Baujahr ca. 1900, Innensanierung ca. 2014
- 4.2 Zweckbestimmung:  
Wohngebäude als Einfamilienwohnhaus, nach WEG aufgeteilt
- 4.3 Außenwände: konventionelle Bauweise
- KG: z. T. Bruchsteinmauerwerk, z. T. Mauerwerk
  - EG: Mauerwerk
  - DG (Giebel): Mauerwerk
- 4.4 Innenwände:
- KG: massiv
  - EG: massiv
  - DG: massiv
  - Innenwandbekleidung: z. T. Gipskartonvorsatzschale, Spachtelung und Anstrich,  
z. T. Putz und Anstrich, im KG z. T. nur Anstrich
- 4.5 Fassade:
- EG - DG (Giebel): Putz und Anstrich
  - Sockel: Putz und Anstrich, z. T. defekt
- 4.6 Bedachung:
- Eindeckung: ältere Dachziegel (Biberschwanzdeckung)
  - Schornstein: massiv, Klinker
  - Dachrinnen: Kunststoff
  - Anbau Süd: flach geneigtes Pultdach mit Welleternitdeckung  
(asbesthaltig)
- 4.7 Decken:
- KG: Gewölbe, z. T. Betondecke
  - EG: Holzbalkendecke
  - DG: Holzbalkendecke zum Spitzboden
  - Deckenuntersichten: Überwiegend Putz und Anstrich bzw.  
Gipskarton, Spachtelung und Anstrich

4.8 Treppen:

- KG: Betontreppe mit Fliesenbelag
- EG - DG: Holztreppe mit Holzstufen
- Geländer: Holzgeländer mit Holzfüllung und Holzhandlauf
- Klappe zum Spitzboden

## Hinweis:

Der Spitzboden konnte nicht besichtigt werden. Laut Angabe der Beteiligten beim Ortstermin sei der Spitzboden gedämmt worden. Die Stärke der Dämmung sei jedoch unbekannt.

4.9 Heizung:

- gasbetriebene W.W.-Heizung als Etagentherme im Duschbad EG
- Wärmeübertragung mit Radiatoren und Thermostatventilen
- Heizungsrohre überwiegend unter Putz
- Warmwasserbereitung mittels zentralem Speicher, der von der Heizung befeuert wird

4.10 Fußböden:

- KG: Fliesen
- EG: Flur Fliesen, restliche Räume Linoleum
- DG: Linoleum

4.11 Fenster/Verschattung:

- Fenster: z. T. ältere Holzfenster, z. T. Kunststofffenster
- Verglasung: Zweifachverglasung
- Rollläden: Kunststoff

4.12 Türen:

- Innentüren: Sperrtüren mit Anstrich  
Holzumfassungszargen mit Anstrich
- Hauseingangstür: ältere Aluminiumtür mit Strukturglasfüllung (einfach verglast)

4.13 Küchen:

- Bodenbelag: Stück: 1 im EG  
Fliesen
- Wandbekleidung: keine
- KÜcheneinrichtung: gehört nicht zum Gebäude
- Warmwasserbereitung: zentral

- 4.14 Bäder: Stück: 2 (1 Duschbad im EG, 1 Bad im DG)
- Fußbodenbelag: Fliesen 1/1
  - Wandbekleidung: Fliesen z. T. 1/2, z. T. 1/1
  - Ausstattung: 2 WT, 2 wandhängende WCs mit UP-Spülkasten, 1 Dusche, 1 Badewanne
  - Warmwasserbereitung: zentral
  - Hinweis: 2014 saniert inkl. neuer Fliesen und Objekte

4.15 WC (extra): nicht vorhanden

4.16 Sonderausstattungen: nicht vorhanden

- 4.17 Elektrische Ausstattung:
- Klingel und Türöffner vorhanden, jedoch keine Gegensprechanlage
  - normale Anzahl der Steckdosen und Brennstellen
  - Lt. Angabe der Beteiligten beim Ortstermin sei die Elektroinstallation 2014 saniert worden
  - FI-Schalter vorhanden
  - Installationen überwiegend unter Putz

Hinweis:

Der Zählerschrank und die Sicherungen befinden sich im Flur ohne Abdeckungen bzw. Kasten.

- 4.18 Sonst. Installationen:
- Telefonanschlussdose im EG und DG vorhanden

- 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 Details

4.21 Gesamteindruck bezüglich der Baudetails innen:  
der Bauzeit und Zweckbestimmung entsprechend einfache Details durch Innensanierung aufgewertet

#### 4.22 Besonderheiten (Abmessungen, Belichtung etc. s. auch Ziff. 2.2):

Übliche Raumhöhen, der Bauzeit entsprechend. Im KG an der Kellertreppe eingeschränkte lichte Höhe ca. 1,80 m.

Im DG eingeschränkte lichte Höhe aufgrund der Dachschrägen, Drempelhöhe ca. 1 m. Kleinteilige Raumaufteilung, der ursprünglichen Bauzeit entsprechend.

Unwirtschaftliche Grundrissdisposition, da das Schlafzimmer als gefangener Raum nur über das Duschbad im EG erschlossen ist (Duschbad als Durchgangszimmer/Flur zum Schlafzimmer).

Die Barrierefreiheit ist nicht gegeben, da das Gebäude nur über Treppen erreichbar und somit nicht barrierefrei ist.

#### 4.23 Baulicher Zustand:

- Gebäude außen: ausreichend
- Gebäude innen: befriedigend - gut
- Außenanlagen: ausreichend
- Ausstattungsstandard: einfach, durch Sanierungen innen aufgewertet

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

- Putzschäden mit Aussalzung im KG, der ursprünglichen Bauzeit entsprechend sowie im Flur/Eingang EG zum nicht unterkellerten Bereich
- Holzfenster zu streichen
- Welleternitdeckung (asbesthaltig) im Anbau, im Sanierungsfall kostenträchtig
- Energieverbrauch bei Weitem nicht mehr zeitgemäß (vgl. Ziffer 4.27)

#### 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.

4.25 Charakteristik des Gebäudes:

Kleines 1 1/2-geschossiges Vorderhaus aus der Gründerzeit, nach WEG aufgeteilt, innen 2014 saniert, jedoch mit nicht mehr zeitgemäßem Energieverbrauch

4.26 Beurteilung der Vermietbarkeit bzw. Verkäuflichkeit:

eingeschränkt

4.27 Sonstiges:

Ein Energieausweis wurde nicht vorgelegt.

Aufgrund des Baujahres und der Bauweise des Gebäudes sowie der Beheizung des Gebäudes ist von einem sehr hohen Energiebedarf, der bei Weitem 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 Einfamilienhauses werden die marktüblich erzielbaren Mieteinnahmen wie folgt geschätzt:

	Wohnfläche qm		Mietansatz €/qm	
Einfamilienwohnhaus inkl. Nebenräume	102,00	x	12,00	1.224 €
Stellplatz			pauschal	40 €
Gesamt:				1.264 €
Das entspricht einer Jahresmieteinnahme von (x12)				15.168 €

### 5.2 BEWIRTSCHAFTUNGSKOSTEN:

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

	Ein.	€/Einheit	
Verwaltungskosten Wohnhaus	1	351	351 €
	Wfl. qm	€/qm	
Instandhaltungskosten und nicht umlegbare Betriebskosten	102	13,75	1.403 €
	% der	JNM	
Mietausfallwagnis	2	15.168	303 €
Bewirtschaftungskosten (€ / Jahr)			2.057 €

5.3 BODENWERT:

Bodenrichtwert lt. Gutachterausschuss für Immobilienwerte für den Bereich der Wissenschaftsstadt Darmstadt zum 01.01.2024 für ein durchschnittliches erschließungsbeitragsfreies Wohnbaugrundstück im Lagebereich:

1100 €/qm bei einer GFZ von 1,0

Es wird eine eher stagnierende Bodenwertentwicklung zum Stichtag 02.09.2024 unterstellt.

Unter Berücksichtigung der Lage im Richtwertgebiet, des Grundstückszuschnittes, der baulichen Ausnutzung und der Gegebenheiten wird weder ein Ab- noch ein Zuschlag in Ansatz gebracht.

Der objektspezifische Bodenwert wird somit auf 1100 €/qm geschätzt

			391 qm	x	1100 €/qm	<b>430.100 €</b>
Miteigentumsanteil	500	1000		x	430.100 €	<b>215.050 €</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 2024 des Gutachterausschusses für Immobilienwerte Darmstadt wurde im Jahr 2023 bei Wohngebäuden ab Bj. 1950 ein Liegenschaftszinssatz

in Höhe von 1,50% bis 2,70% in Ansatz gebracht.

Bei Wohngebäuden bis Baujahr 1950 wurde ein Liegenschaftszinssatz von im Mittel 1,8 % ermittelt, wobei weniger als fünf Vergleichsfälle ausgewertet wurden, sodass dieser Mittelwert eine geringe Aussagekraft besitzt

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

2,00%

### 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 35 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:

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

Liegenschaftszins (lt. 5.4):	2,00%
Restnutzungsdauer (lt. 5.5):	35 Jahre
Kapitalisierungsfaktor:	24,999

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: Einfamilienhaus, Keller, EG, ausgebautes DG

Die BGF des Gebäudes beträgt lt. überschläglicher Berechnung (s. Anlage 1) 213 qm

Der Kostenkennwert (NHK 2010) vergleichbarer Gebäude liegt bei 775 €/qm  
(siehe Anlage 2).

Unter Berücksichtigung der Gegebenheiten wird der Neubauwert auf geschätzt. 780 €/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 Bewertungstichtag zu indizieren, wobei die Indizesreihen des Statistischen Bundesamtes für Wohngebäude Basisjahr 2010 = 100 zugrunde gelegt werden.

Zum Bewertungstichtag liegt der Baukostenindex (Basis 2010) bei 184,0

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 geschätzt. 0,4375

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 2024 des Gutachterausschusses für Immobilienwerte Darmstadt wurde im Jahr 2023 bei Ein- und Zweifamilienwohnhäusern mit einem vorläufigen Sachwert in Höhe von 400.000 € im Bodenrichtwertbereich ab 900 €/qm ein Sachwertfaktor

in Höhe von 1,00 bis 1,50 in Ansatz gebracht.

Für Doppelhaushälften und Reihenendhäuser mit einem vorläufigen Sachwert in Höhe von 330.000 € wurde im Jahr 2023 ein Sachwertfaktor

in Höhe von 1,10 bis 1,40 in Ansatz gebracht.

Aufgrund der Gegebenheiten (vgl. Ziff. 4.25 bis 4.27) wird der Sachwertfaktor im mittleren Bereich der o. g. Spannen angesetzt und geschätzt auf

1,25

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 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. 25.000 €

zzgl. Regiekosten und Unwägbarkeiten rd. 24% 6.000 €

---

**-31.000 €**

Zusätzlich ist zu berücksichtigen, dass es sich um eine Grundstücksteilung nach WEG handelt und nicht um ein ausparzelliertes Grundstück. Diese Wertminderung wird auf rund 10 % des vorläufigen, marktangepassten Sachwertes geschätzt.

vorläufiger marktangepasster Sachwert (s. Ziff. 7.15)		444.350 €	
	davon	10%	<b>-44.000 €</b>

geschätzt.

**Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale** **-75.000 €**

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

<b>6. ERTRAGSWERTBERECHNUNG</b>		<b>(nachrichtlich)</b>			
6.1	Gebäudenutzung:	Einfamilienwohnhaus			
6.2	Wohnfläche laut Anlage 1:				
	Einfamilienwohnhaus	102 qm	x	12,00	1.224 €
	inkl. Nebenräume				
	Stellplatz	pauschal			40 €
6.3	Jahresrohmiete	12	x	1.264 €	15.168 €
6.4	Bewirtschaftungskosten (lt. Ziff. 5.2):				-2.057 €
6.5	<b>Reinertrag:</b>				<b>13.111 €</b>
6.6	Grundstücksgröße:	391 qm			
6.7	Bodenwert anteilig (s. Ziffer 5.3):			215.050 €	
6.8	Liegenschaftszinssatz:	2,00%			-4.301 €
6.9	<b>Reinertrag - Bodenertrag:</b>				<b>8.810 €</b>
6.10	Gebäudeertrag:				
	Liegenschaftszinssatz:	2,00%			
		1,020			
6.11	Restnutzungsdauer:	35 Jahre			
6.12	Barwertfaktor:	24,999			
6.13	<b>Gebäudeertragswert:</b>	(Ziff. 6.9 x 6.12)			<b>220.241 €</b>
6.14	<b>Bodenwert anteilig:</b>				<b>215.050 €</b>
6.15	<b>Vorläufiger Ertragswert:</b>				<b>435.291 €</b>

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

7.1	Gebäudeart:	Einfamilienwohnhaus	
7.2	Baujahr:	ca. 1900, Innensanierung 2014	
7.3	Restnutzungsdauer (lt. Ziff. 5.5):	35 Jahre	
7.4	Normalherstellungskosten (NHK 2010) (vgl. Ziff. 5.7):		
	Einfamilienwohnhaus	213 qm x 780 €/qm	166.140 €
			166.140 €
7.5	Index zum Stichtag (Basis 2010 = 100):	184,0	
7.6	Normale Herstellungskosten:	(7.4 x 7.5)	305.698 €
7.7	Außenanlagen:	5,00%	15.285 €
7.8	Herstellungskosten:		320.982 €
7.9	Alterswertminderungsfaktor:	0,4375	
7.10	<b>Alterswertgeminderte durchschnittliche Herstellungskosten:</b>		<b>140.430 €</b>
7.11	Grundstücksgröße:	391 qm	
7.12	<b>Bodenwert anteilig:</b>		<b>215.050 €</b>
7.13	<b>Vorläufiger Sachwert:</b>		<b>355.480 €</b>
7.14	Sachwertfaktor (s. Ziffer 5.11):		1,25
7.15	<b>Vorläufiger, marktangepasster Sachwert:</b>		<b>444.350 €</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): **444.350 €**

Vorläufiger Ertragswert nachrichtlich (s. Ziff. 6.15): **435.291 €**

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 leichter Abschlag vom vorläufigen, marktangepassten Sachwert in Ansatz zu bringen.

Marktüblicher Abschlag:                      rund:              -4%    **-19.350 €**

Der vorläufige Sachwert inkl. marktüblichem Abschlag des unbelasteten Miteigentumsanteils ohne Aufwuchs beträgt somit **425.000 €**

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (s. Ziff. 5.12) **-75.000 €**

Der Sachwert des unbelasteten Miteigentumsanteils ohne Aufwuchs beträgt somit **350.000 €**

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

Der Verkehrswert beträgt daher **350.000 €**

in Worten ----- dreihundertfünfzigtausend Euro



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

**Berechnung der Grundstücksausnutzung:**

Grundstücksgröße:	Parzelle Nr. 445, 442			391 qm
	Länge		Breite	Fläche
Geschossflächen EG:				
Vorderhaus	8,60	x	7,45	64,07
Seitengebäude	14,69	x	6,23	91,49
Hinterhaus	10,49	x	10,61	111,30
<b>GRZ=</b>	266,86	:	391	<b>0,68</b>
Geschossflächen EG:				266,86
Geschossflächen OG:				
Hinterhaus	10,49	x	10,61	111,30
Geschossflächen DG:				
Vorderhaus	0,75	x	64,07	48,05
Hinterhaus	0,75	x	111,30	83,47
<b>GFZw=</b>	509,68	:	391	<b>1,30</b>

**Berechnung der Bruttogrundflächen (BGF):**

Grundfläche KG:	8,60	x	7,45	64,07	
	-3,85	x	3,03	-11,67	52,40
Grundfläche EG:	8,60	x	7,45	64,07	
	5,15	x	6,23	32,05	96,12
Grundfläche DG:	8,60	x	7,45	64,07	64,07
Summe der Bruttogrundflächen Haus :					<b>213 qm</b>

**Flächenverhältnis des Gebäudes**

	Fläche qm	Fläche/ WFL %	Fläche/ BGFa %
<b>Wohnflächen</b>	102	100,0%	47,9%
<b>Summe Wfl+Nfl</b>	132	129,4%	62,0%
<b>BGFa</b>	213	208,8%	100,0%

**Aufstellung der Wohnflächen:**

(Maße lt. Anlage 1 zum Beischreiben)

						inkl. 3% Putzabzug
<b>EG:</b>	Wohnzimmer	3,90	x	6,72	26,21	25,42
	Küche	3,86	x	2,12	8,17	7,93
	Flur	1,90	x	1,26	2,39	2,32
		2,59	x	1,30	3,36	3,26
		-0,40	x	0,50	-0,20	-0,19
	Bad	2,47	x	2,44	6,03	5,85
	Schlafzimmer	5,00	x	2,89	14,45	14,02
		2,60	x	2,14	5,55	5,38
	Flur	1,12	x	2,14	2,39	2,32
		1,10	x	1,90	2,09	2,03
WC	2,01	x	0,80	1,61	1,56	
						<b>70 qm</b>
<b>DG:</b>	Schlafzimmer	3,90	x	6,72	26,21	25,42
	abzgl. DS LH 1,00 - 2,00 m zu 1/2	-3,90	x	1,70	-6,63	-3,32
	abzgl. DS LH 1,00 - 2,00 m zu 1/2	-3,90	x	1,70	-6,63	-3,32
	Zimmer	3,85	x	2,12	8,16	7,92
	abzgl. DS LH 1,00 - 2,00 m zu 1/2	-3,85	x	1,70	-6,55	-3,27
	Bad	3,85	x	2,47	9,51	9,22
	abzgl. DS LH 1,00 - 2,00 m zu 1/2	-3,85	x	1,70	-6,55	-3,27
	Flur	1,90	x	1,26	2,39	2,32
						<b>32 qm</b>
<b>Summe der Wohnflächen insgesamt ca.</b>						<b>102 qm</b>

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

Nach sachverständiger Würdigung werden die in Anlage 4 der ImmoWertV (Beschreibung für Gebäudestandards) angegebenen Standardmerkmale den 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	328	363				23	159
Dächer	218		557			15	116
Außentüren und Fenster		725				11	80
Innenwände und -türen			835			11	92
Deckenkonstruktion und Treppen		363	418			11	86
Fußböden			835			5	42
Sanitäreinrichtungen			835			9	75
Heizung			835			9	75
Sonstige technische Ausstattung			835			6	50
<b>Kostenkennwert (Summe)</b>							<b>775</b>

Kostenkennwerte (€/qm BGF)					
Gebäudeart 1.01	655	725	835	1005	1260



Bild 1: Ansicht von Nord-Westen



Bild 2: Ansicht von Nord-Osten



Bild 3: Rückansicht von Süden



## **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 HAFTUNGSAUSSCHLUSS:

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 ERFÜLLUNGSORT 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 24 Seiten und 3 Anlagen.

Aufgestellt: Darmstadt, den 23.10.2024

