INGENIEURBÜRO

STROKOWSKY

Dipl.-Ing. (FH) Peter Strokowsky

Oberer Dorfgraben 57a 55130 Mainz

Tel.: 06131 - 60 25 377 Fax: 06131 - 62 26 115

mail@strokowsky.de www.strokowsky.de

Amtsgericht Darmstadt Mathildenplatz 12 64283 Darmstadt

Datum: 28.01.2025 **Mein Az.:** 2024-5047

Az. des Gerichts: 61 K 18/24

GUTACHTEN

über den Verkehrswert (im Sinne des § 194 Baugesetzbuch) für den Miteigentumsanteil von 1/2 an dem bebauten Grundstück in

64297 Darmstadt Stockhausenweg 48, 48 A

verbunden mit dem Sondereigentum an den mit Nr. 1 bezeichneten Räumen

Lage Stockhausenweg 48

Kategorie Eigentumswohnung (ab 5 Zimmer)

Objekt Einfamilienhaus als ETW

Wohnungsgrundbuch Eberstadt 12709

Gemarkung Eberstadt

 Flur
 4

 Flurstück
 203/2

 Flurstück
 203/3

Qualitätsstichtag und 25.10.2024

Wertermittlungsstichtag

 Verkehrswert
 438.000 €

 Sachwert
 438.000 €

 Ertragswert
 435.000 €



Ausfertigung Nr. 1

Dieses Gutachten enthält 45 Seiten und 4 Anlagen. Es wurde in 5 Ausfertigungen erstellt, davon eine für meine Unterlagen.

Inhaltsverzeichnis

1.	Allgemeine Angaben	4
2.	Stockhausenweg 48, 48 A	ε
 2.1.	Makrolage	
2.2.	Mikrolage	
2.3.	Topographie	
2.4.	Erschließung	
2.5.	Amtliches	
2.6.	Grundbuch Eberstadt	8
2.7.	Rechtliche Gegebenheiten	8
3.	Gebäudebeschreibung	g
3.1.	Gebäudebezeichnung: Gemeinschaftseigentum	
3.1.1.	Allgemeines	
3.1.2.	Ausstattung	
3.1.3.	Keller	
3.1.4.	Dach / Dachgeschoss	10
3.1.5.	Außenverkleidung	11
3.1.6.	Nebengebäude / Außenanlagen	11
3.1.7.	Energetische Qualität	
3.2.	Gebäudebezeichnung: Einfamilienhaus ETW Nr. 1	
3.2.1.	Allgemeines	
3.2.2.	Mieteinheiten	
3.2.2.1.	Einheit: Einfamilienhaus ETW Nr. 1	
3.2.3.	Nebenrechnung Restnutzungsdauer	13
4.	Verkehrswertermittlung	14
4.1.	Allgemeines	15
4.2.	Methodik	17
4.2.1.	Methodik der Bodenwertermittlung	
4.2.2.	Methodik der Ertragswertermittlung	
4.2.2.1.	Einflussfaktoren	
4.2.3.	Methodik des Sachwertverfahrens	
4.2.3.1.	Methodik der Marktanpassung	
4.3.	Wertermittlung - Einfamilienhaus ETW Nr. 1	31
4.3.1.	Auswahl des Wertermittlungsverfahrens (§ 6 Abs. 4 ImmoWertV 2021)	31
4.3.2.	Bodenwertermittlung	
4.3.2.1.	Bodenrichtwert	
4.3.2.2.	Ermittlung des Bodenwertes	
4.3.2.3.	Nebenrechnungen der Bodenwertermittlung	
4.3.2.4.	Nebenrechnung Belastung durch Sondernutzungsrechte	
4.3.3. 4.3.3.1.	ErtragswertermittlungObjektspezifische Grundstücksmerkmale der Ertragswertermittlung	
4.3.3.1. 4.3.3.2.	Nebenrechnungen der Ertragswertermittlung	
4.3.4.	Sachwertermittlung	
4.3.4.1.	Berechnung des Gebäudewertanteils: Einfamilienhaus ETW Nr. 1	
4.3.4.2.	Außenanlagen (anteilig)	
4.3.4.3.	Zusammenfassung der Sachwerte	
4.3.4.4.	Anpassung an den Grundstücksmarkt (§ 6 Abs. 2 ImmoWertV 2021)	
5.	Zubehör	42
6.	Wertbeeinflussende Belastungen	42
7.	Verkehrswert	43
R	Rechtsgrundlagen der Marktwertermittlung	ΔΔ

9.	Verzeichnis der Anlagen	45
9.1.	Fotos	
9.2.	Übersichtskarte	67
9.3.	Geschosspläne	
9.4.	Auszug aus dem Altlastenverzeichnis	71
9.5.	Sondernutzungsrecht	

Wertgutachten Eigentumswohnung Nr. 1 Stockhausenweg 48, 48 A in Darmstadt-Eberstadt Seite: - 4 -

1. Allgemeine Angaben

Auftraggeber Amtsgericht Darmstadt

Mathildenplatz 12 64283 Darmstadt

Auftrag vom 13.08.2024

Grund der Gutachtenerstellung Zwangsversteigerung

Objekt Einfamilienhaus als ETW

Lage Stockhausenweg 48

Hausverwaltung keine bestellt

Zwangsverwaltung keine Zwangsverwaltung in Abt. II eingetragen

Zubehör keins vorhanden

Wertbeeinflussende Belastungen keine vorhanden

Altlast kein Eintrag vorhanden, siehe Anlage 9.4.

Baulast kein Eintrag vorhanden

Gewerbebetrieb kein Gewerbebetrieb vorhanden

Verdacht auf Hausschwamm Verdacht auf Hausschwamm besteht nicht, Untersuchungen

auf pflanzliche und tierische Schädlinge sowie über gesundheitsschädigende Baumaterialien wurden nicht

durchgeführt.

Tag der Ortsbesichtigung 25.10.2024

Teilnehmer am Ortstermin Eigentümer

Bevollmächtigter der Gläubiger

Gutachter

Umfang der Ortsbesichtigung vollständig besichtigt

Wertermittlungs-Grundlagen Auszug aus dem Altlastenverzeichnis bzw. Aussagen zu Alt-

lastenverdacht

Auszug aus dem Baulastenverzeichnis

Auszug aus der Bauakte

Baurecht Bodenrichtwert

einschlägige Fachliteratur

Flurkarte Fotos

Grundbuchauszug Teilungserklärung von der Ingenieurkammer Rheinland-Pfalz öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken

Wertgutachten Eigentumswohnung Nr. 1 Stockhausenweg 48, 48 A in Darmstadt-Eberstadt Seite: - 5 -

Wesentliche rechtliche Grundlagen

Die wesentlichen rechtlichen Grundlagen der Marktwertermittlung und damit des vorliegenden Gutachtens finden sich in folgenden Rechtsnormen:

Baugesetzbuch (BauGB)

Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV)

Wertermittlungsrichtlinien (WertR) Baunutzungsverordnung (BauNVO) Bürgerliches Gesetzbuch (BGB)

Urheberrechtsschutz

Alle Rechte sind vorbehalten. Das Gutachten ist nur für den Auftraggeber und den vertraglich festgelegten Zweck bestimmt. Eine Vervielfältigung oder Verwertung durch Dritte ist nur mit schriftlicher Genehmigung der Verfasser gestattet.

Rechte an Karten und Kartenausschnitten

Hier handelt es sich um Copyright geschützte Produkte; sie sind durch Dritte urheberrechtlich geschützt und wurden lediglich für dieses Gutachten und zum Zweck einer Druckversion lizenziert. Eine weitere Nutzung außerhalb des Gutachtens ist nicht zulässig. Im Rahmen des Gutachtens liegen die entsprechenden Genehmigungen vor. Eine Weitergabe, Vervielfältigung oder Veröffentlichung jedweder Art ist ausdrücklich untersagt und führt bei Nichteinhalten zu Schadensersatzforderungen.

Wertgutachten Eigentumswohnung Nr. 1 Stockhausenweg 48, 48 A in Darmstadt-Eberstadt Seite: - 6 -

2. Stockhausenweg 48, 48 A

2.1. Makrolage

Bundesland Hessen

Lage im Rhein-Main-Gebiet

Stadtteil von Darmstadt

ca. 8 km südlich vom Zentrum Darmstadt entfernt

2.2. Mikrolage

Ort Darmstadt

Einwohnerzahl ca. 165.000

Grundstücksgröße 706 m² (Summe der Flurstücke)

Wohn- bzw. Geschäftslage mittlere Wohnlage

Art der Bebauung Wohnbebauung

Ein- bis Zweifamilienhäuser

Immissionen ortstypisch:

Flugverkehr Flughafen Frankfurt am Main

Straßenverkehr

Verkehrslage Stadtteil

Verkehrsmittel, Bus, Bahn und Straßenbahn

Entfernungen Geschäfte des täglichen Bedarfs sind im Ort.

Lagebeschreibung Reihengrundstück

Grundstück mit Nord-Ost-Orientierung

2.3. Topographie

Topographische Lage nahezu eben

Straßenfront ca. 17,5 m

Mittlere Tiefe ca. 40 m

Grundstücksform unregelmäßig

Höhenlage zur Straße normal

Grenzverhältnisse, nachbarliche

Gemeinsamkeiten

keine Grenzbebauung des Hauptgebäudes

Einfriedung Mauer mit Zaun

Zaun

Baugrund, Grundwasser (soweit augenscheinlich ersichtlich)

gewachsener, normal tragfähiger Baugrund

Nähere Untersuchungen wurden vom Sachverständigen nicht

vorgenommen.

Ingenieurbüro Peter Strokowsky

55130 Mainz

von der Ingenieurkammer Rheinland-Pfalz öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken

Wertgutachten Eigentumswohnung Nr. 1 Stockhausenweg 48, 48 A in Darmstadt-Eberstadt Seite: - 7 -

2.4. Erschließung

Erschließungszustand erschließungsbeitragsfrei

Straßenart Anliegerstraße

Verkehr geringes Verkehrsaufkommen

Straßenausbau Fahrbahn asphaltiert

beidseitig Gehwege

Anschlüsse an Versorgungs- und

Abwasserleitung

Wasser Strom

Kanalanschluss

Gas

2.5. Amtliches

Darstellung im Flächennutzungs-

plan

W = Wohnbaufläche

Festsetzungen im Bebauungsplan kein Bebauungsplan vorhanden, Bauvorhaben sind nach § 34

BauGB zu beurteilen

Altlastenverzeichnis kein Eintrag vorhanden, siehe Anlage 9.4.

Anmerkung Es wurden keine Bodenuntersuchungen angestellt. Bei dieser

Wertermittlung werden ungestörte und kontaminierungsfreie Bodenverhältnisse ohne Grundwassereinflüsse unterstellt.

Baulastenverzeichnis kein Eintrag vorhanden

Umlegungs-, Flurbereinigungs-

und Sanierungsverfahren

Das Bewertungsobjekt ist in kein Bodenordnungsverfahren ein-

bezogen.

Denkmalschutz

Wertgutachten Eigentumswohnung Nr. 1 Stockhausenweg 48, 48 A in Darmstadt-Eberstadt Seite: - 8 -

2.6. Grundbuch Eberstadt

Wohnungsgrundbuch von Eberstadt

Blatt 12709

Gemarkung Eberstadt

Einsicht Das Grundbuch wurde eingesehen.

Flur	Flurstück	Wirtschaftsart	Größe (m²)
4	203/2	Gebäude- und Freifläche	369
4	203/3	Gebäude- und Freifläche	337

Summe Flurstücke 706 m²

2.7. Rechtliche Gegebenheiten

Eintragungen in Abteilung II Lfd. Nr. 1: Zwangsversteigerung angeordnet;

eingetragen am 09.04.2024

Anmerkung Schuldverhältnisse, die gegebenenfalls im Grundbuch in Abtei-

lung III verzeichnet sein können, werden in diesem Gutachten

nicht berücksichtigt.

Nicht eingetragene Lasten und

Rechte

Zu sonstigen nicht eingetragenen Lasten und (z.B. begünstigende) Rechte, Wohnungs- und Mietbindungen, sowie Bodenverunreinigungen (z.B. Altlasten) wurden keine weiteren Nach-

forschungen und Untersuchungen angestellt.

Baugenehmigung Das Vorliegen einer Baugenehmigung und gegebenenfalls die

Übereinstimmung des ausgeführten Vorhabens mit den vorgelegten Bauzeichnungen, der Baugenehmigung und der verbindlichen Bauleitplanung wurden nicht überprüft. Bei dieser Wertermittlung wird die formelle und materielle Legalität der vorhandenen nutzbaren baulichen Anlagen vorausgesetzt.

Instandhaltungsrücklage Bei dieser Wertermittlung wird davon ausgegangen, dass die in

der Instandhaltungsrücklage angesammelten Beträge bei einem Eigentumswechsel entschädigungslos übernommen wer-

den.

Wertgutachten Eigentumswohnung Nr. 1 Stockhausenweg 48, 48 A in Darmstadt-Eberstadt Seite: - 9 -

3. Gebäudebeschreibung

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

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

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

3.1. Gebäudebezeichnung: Gemeinschaftseigentum

3.1.1. Allgemeines

Nutzungsart zu Wohnzwecken genutzt

Art des Gebäudes Einfamilienhaus

Bauweise freistehend

Baujahr 1958

Modernisierungsjahr 2020 - 2022

Modernisierungsumfang Kellerisolation

Fenster teilweise erneuert Bad und WC saniert

Belichtung und Belüftung zufriedenstellend

Allgemeinbeurteilung Das Objekt ist in einem teilrenovierten Zustand

Konstruktionsart Massivbau

Unterhaltungsstau Renovierungen nicht abgeschlossen

Bauschäden und Baumängel Augenscheinlich sind keine wesentlichen Bauschäden ersicht-

lich.

Außenputz teilweise schadhaft Wandfeuchtigkeit im Keller

Verwalter kein Verwalter bestellt

Anmerkung Vorsorglich wird darauf hingewiesen, dass vom Sachverständi-

gen keine Funktionsprüfungen der technischen Einrichtungen (Heizung, Wasser-, Elektroversorgung etc.) vorgenommen

wurden.

Untersuchungen auf pflanzliche und tierische Schädlinge, sowie über gesundheitsschädigende Baumaterialien, wurden

nicht durchgeführt.

Wertgutachten Eigentumswohnung Nr. 1 Stockhausenweg 48, 48 A in Darmstadt-Eberstadt Seite: - 10 -

3.1.2. Ausstattung

Sonstige Anlagen / besondere Balkon

Bauteile Kelleraußentreppe

Eingangstür mit Glaseinsatz und Metallgitter

Umfassungswände Mauerwerk

Geschosstreppen Holz mit Stufen aus Holz

Geschosstreppengeländer Holz mit Handlauf aus Holz

Heizung Zentralheizung

Heizung (Details) betrieben durch Gas

Warmwasserversorgung zentral über die Heizung

Besondere Einrichtungen Wasserenthärter und Filter

3.1.3. Keller

Unterkellerungsart / Fundamente voll unterkellert

Kellertüren Holz

Kellerwände Putz

Kellergeschossdecke Beton

Kellerfußboden Estrich

Kelleraußentreppe Beton

Kelleraußentreppengeländer Metall mit Handlauf aus Metall

Kellerinnentreppe Beton

Kellerinnentreppengeländer mit Handlauf aus Metall

3.1.4. Dach / Dachgeschoss

Dachgeschossausbau ausgebaut

Dachraumausbau nicht ausgebaut

Treppe zum Dachraum Deckenluke mit Einschubtreppe aus Holz

Dachform Satteldach

Dachkonstruktion Holzdach

Dacheindeckung Dachziegel

Dachrinnen / Fallrohre aus Metall

Dachdämmung keine vorhanden

Ingenieurbüro Peter Strokowsky

Oberer Dorfgraben 57a

55130 Mainz

von der Ingenieurkammer Rheinland-Pfalz öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken Wertgutachten Eigentumswohnung Nr. 1 Stockhausenweg 48, 48 A in Darmstadt-Eberstadt Seite: - 11 -

3.1.5. Außenverkleidung

Außenverkleidung Putz

Außenverkleidung (Details) Kabelschlitze nicht verputzt

Sockel Putz, stellenweise schadhaft

Kamin aus Ziegelstein

3.1.6. Nebengebäude / Außenanlagen

Außenanlagen Terrasse mit Überdachung, Außenanlagenbau nicht abge-

schlossen

Vorgarten mit Rasenfläche und Zierpflanzen

3.1.7. Energetische Qualität

Energieausweis liegt nicht vor

3.2. Gebäudebezeichnung: Einfamilienhaus ETW Nr. 1

3.2.1. Allgemeines

Baujahr 1958

Anmerkung Vorsorglich wird darauf hingewiesen, dass vom Sachverständi-

gen keine Funktionsprüfungen der technischen Einrichtungen (Heizung, Wasser-, Elektroversorgung etc.) vorgenommen

wurden.

Untersuchungen auf pflanzliche und tierische Schädlinge, sowie über gesundheitsschädigende Baumaterialien, wurden

nicht durchgeführt.

Sondernutzungsrecht ETW 2 Der Zugang zum Bewertungsobjekt ist durch das Sondernut-

zungsrecht der ETW 2 eingeschränkt.

Besonderheit Die Gaszähler für ETW 1 und ETW 2 befinden sich im Keller

der ETW 1.

Ingenieurbüro Peter Strokowsky

Wertgutachten Eigentumswohnung Nr. 1 Stockhausenweg 48, 48 A in Darmstadt-Eberstadt Seite: - 12 -

3.2.2. Mieteinheiten

3.2.2.1. Einheit: Einfamilienhaus ETW Nr. 1

3.2.2.1.1. Ausstattung

Fläche ca. 95 m²

Sonstige Anlagen / besondere

Bauteile

Balkon

Kelleraußentreppe

Raumnutzung / Grundriss zweckmäßig

Fenster Kunststoff

tlw. Leichtmetall

Verglasung Isolierverglasung

Fensterbänke Kunststein

Rollläden Kunststoff mit Elektroantrieb

Sonstiges Innenputz nach Fenstererneuerung nicht repariert

Eingangstür mit Glaseinsatz und Metallgitter

Innentüren Holzfurnier mit Holzzargen

Boden Laminat

Fliesen

Wände Putz

Decken Putz

Elektroinstallation durchschnittliche Ausstattung

Heizung Zentralheizung

Heizung (Details) mit Gas

Warmwasserversorgung über die Zentralheizung

Modernisierungsumfang mittlerer Modernisierungsgrad

Belichtung und Belüftung zufriedenstellend

Bauschäden und Baumängel aufsteigende Feuchtigkeit in den Kellerwänden

mangelnde Wärmedämmung

Renovierungen unfertig

Mieter / Mietvertrag vom Eigentümer bewohnt

3.2.3. Nebenrechnung Restnutzungsdauer

Die Verlängerung der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer aufgrund der erfolgten Instandsetzungen / Modernisierungen und der Einfluss auf die Verkehrswertermittlung werden nachfolgend dargestellt. Hierbei wird das Modell zur Ableitung der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer für Wohngebäude unter Berücksichtigung von Modernisierungen gemäß Anlage 4 Sachwertrichtlinie Anlage 2 der ImmoWertV zugrunde gelegt.

Übliche Gesamtnutzungsdauer 70 Jahre

Ursprüngliches Baujahr 1958

Gebäudealter zum Wertermittlungsstichtag 66 Jahre

Modernisierungselemente	Max. mögliche Punktzahl	Punkte
Dacherneuerung inklusive Verbesserung der Wärmedämmung	4	2
Modernisierung der Fenster und Außentüren	2	2
Modernisierung der Leitungssysteme (Strom, Gas,	2	1
Wasser, Abwasser)		
Modernisierung der Heizungsanlage	2	2
Wärmedämmung der Außenwände	4	0
Modernisierung von Bädern	2	2
Modernisierung des Innenausbaus, z. B.	2	0
Decken, Fußböden, Treppen		
Wesentliche Verbesserung der Grundriss-gestaltung	2	1
Summe	20	10

Modernisierungsgrad

3 / mittlerer Modernisierungsgrad

Die wirtschaftliche Restnutzungsdauer wird unter Berücksichtigung des Baujahrs, der Gesamtnutzungsdauer, der Objektkonzeption, der durchgeführten Instandsetzungsund Modernisierungsmaßnahmen sowie des Besichtigungseindrucks mit 33 Jahren ermittelt.

Fiktives Baujahr

von der Ingenieurkammer Rheinland-Pfalz öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken Wertgutachten Eigentumswohnung Nr. 1 Stockhausenweg 48, 48 A in Darmstadt-Eberstadt Seite: - 14 -

4. Verkehrswertermittlung

Verkehrswertermittlung (im Sinne des § 194 Baugesetzbuch) für den Miteigentumsanteil von 1/2 an dem bebauten Grundstück in

64297 Darmstadt Stockhausenweg 48, 48 A

verbunden mit dem Sondereigentum an den mit Nr. 1 bezeichneten Räumen

tockhausenweg 48
,

Gemarkung Eberstadt

Flur 4 **Flurstück** 203/2 Größe 369 m²

Flur **Flurstück** 203/3 Größe 337 m²

Grundstücksgröße insgesamt 706 m²

Wertermittlungsstichtag 25.10.2024

4.1. Allgemeines

Definition des Marktwerts (§ 194 BauGB)

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

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

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

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

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

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

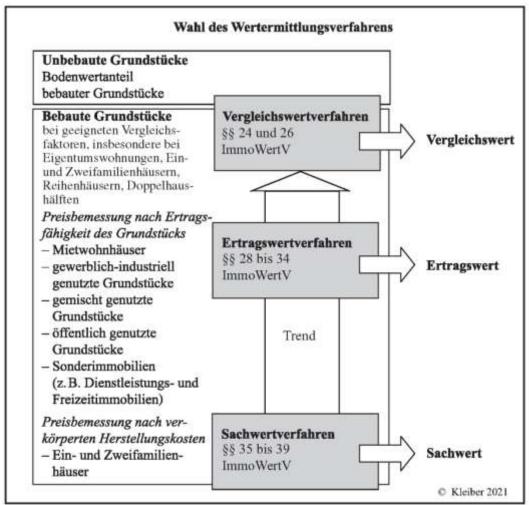
Die allgemeinen Wertverhältnisse richten sich nach der Gesamtheit der am Wertermittlungsstichtag für die Preisbildung von Grundstücken im gewöhnlichen Geschäftsverkehr maßgebenden Umstände, wie nach der allgemeinen Wirtschaftssituation, nach den

Verhältnissen am Kapitalmarkt sowie nach den wirtschaftlichen und demografischen Entwicklungen des Gebiets.

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

Wertermittlungsgrundlagen

Wertgutachten Eigentumswohnung Nr. 1 Stockhausenweg 48, 48 A in Darmstadt-Eberstadt Seite: - 16 -



Wahl des Wertermittlungsverfahrens § 8 ImmoWertV © Kleiber 2021

4.2. Methodik

4.2.1. Methodik der Bodenwertermittlung

Bodenwert (§ 40 ImmoWertV)

Nachvollziehbarkeit

Bodenrichtwert (§§ 10 bis 13 ImmoWertV)

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

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

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

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

Wertgutachten Eigentumswohnung Nr. 1 Stockhausenweg 48, 48 A in Darmstadt-Eberstadt Seite: - 18 -

4.2.2. Methodik der Ertragswertermittlung

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

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

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

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

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

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

Die Formel für das allgemeine Ertragswertverfahren lautet:

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

wobei KF =
$$\frac{q''-1}{q''x(q-1)}$$
 $q = 1 + LZ$ wobei LZ = $\frac{p}{100}$

Ansatz im Gutachten

Wertgutachten Eigentumswohnung Nr. 1 Stockhausenweg 48, 48 A in Darmstadt-Eberstadt Seite: - 19 -

vEW = vorläufiger Ertragswert RE = jährlicher Reinertrag

BW = Bodenwert ohne selbstständig nutzbare

Teilflächen

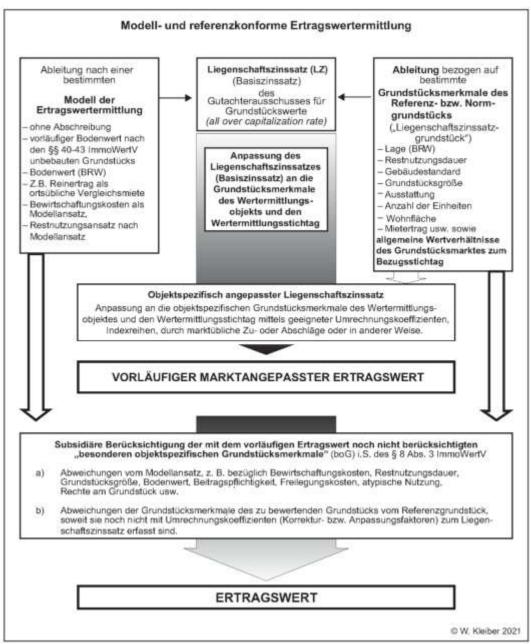
LZ = Liegenschaftszinssatz

KF = Kapitalisierungsfaktor (Barwertfaktor;

Nummer 10 und Anlage 1 ImmoWertV)

n = wirtschaftliche Restnutzungsdauer

p = Zinsfuß



Wertgutachten Eigentumswohnung Nr. 1 Stockhausenweg 48, 48 A in Darmstadt-Eberstadt Seite: - 20 -

4.2.2.1. Einflussfaktoren

Rohertrag (§ 31 Abs. 2 ImmoWertV)

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

Reinertrag (§ 31 Abs. 1 ImmoWertV) Bei der Ermittlung des Ertragswertes ist von dem marktüblich erzielbaren jährlichen Reinertrag auszugehen. Der Reinertrag ergibt sich aus dem jährlichen Rohertrag abzüglich der Bewirtschaftungskosten.

Marktüblich erzielbare Erträge

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

Bewirtschaftungskosten (§ 32 ImmoWertV)

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

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

Verwaltungskosten Verwaltungs (§ 32 Abs. 2 ImmoWertV) Grundstücks lagen erford

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

In diesem Gutachten wurden folgende Kosten angesetzt:

Wohnen - Eigentumswohnung 420,00 €/Jahr

Wertgutachten Eigentumswohnung Nr. 1 Stockhausenweg 48, 48 A in Darmstadt-Eberstadt Seite: - 21 -

Instandhaltungskosten (§ 32 Abs. 3 ImmoWertV)

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

In dieser Wertermittlung wurden folgende Kosten zu Grunde gelegt:

Wohnen - Eigentumswohnung

13,80 €/m²

Mietausfallwagnis (§ 32 Abs. 4 ImmoWertV) Das Mietausfallwagnis ist das Wagnis einer Ertragsminderung, die durch uneinbringliche Mietrückstände oder Leerstehen von Raum, der zur Vermietung bestimmt ist, entsteht. Dies beinhaltet auch die Kosten der Rechtsverfolgung auf Zahlung, Räumung, etc.

Analog gilt dies auch für uneinbringliche Rückstände von späteren Betriebskostenabrechnungen.

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

2,0 % des marktüblich erzielbaren Rohertrages bei Wohnnutzung

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

In dieser Wertermittlung wurde das Mietausfallrisiko in folgender Höhe angesetzt:

Wohnen - Eigentumswohnung

2,00 %

Objektspezifisch angepasster Liegenschaftszinssatz (§ 33 ImmoWertV)

Liegenschaftszinssätze sind gemäß § 21 Abs. 2 ImmoWertV Kapitalisierungszinssätze, mit denen der Verkehrswerte von Grundstücken je nach Grundstücksart im Durchschnitt marktüblich verzinst werden. Liegenschaftszinssatz werden nach den Grundsätzen des Ertragswertverfahrens nach den §§ 27 bis 34 auf der Grundlage geeigneter Kaufpreise und der ihnen entsprechenden vorläufigen Reinerträge ermittelt. Zur Ermittlung des objektspezifisch angepassten Liegenschaftszinssatzes ist der nach § 21 Abs. 2 ermittelte Liegenschaftszinssatz auf seine Eignung zu prüfen und gegebenenfalls anzupassen. Der objektspezifische Liegenschaftszinssatz ist demzufolge der Marktanpassungsfaktor des Ertragswertverfahrens.

Nach vorangegangener Maßgabe der Ausführung hat der Sachverständige nachfolgenden Liegenschaftszinssatz ermittelt (siehe Kapitel Nebenrechnung Ertragswertermittlung):

für Einfamilienhaus ETW Nr. 1: Liegenschaftszinssatz: 1,10 %

Wirtschaftliche Gesamt- und Restnutzungsdauer allgemein (§ 4 ImmoWertV) Das Alter einer baulichen Anlage ergibt sich aus der Differenz zwischen dem Kalenderjahr des maßgeblichen Bewertungsstichtags und dem Baujahr. Die Gesamtnutzungsdauer bezeichnet die Anzahl der Jahre, in denen eine bauliche Anlage bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung vom Baujahr an gerechnet üblicherweise wirtschaftlich genutzt werden kann. Die Restnutzungsdauer (§ 4 Abs. 3 ImmoWertV) bezeichnet die Anzahl der Jahre, in denen eine bauliche Anlage bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden kann. Die Restnutzungsdauer wird in der Regel auf Grundlage des Unterschiedsbetrags zwischen der Gesamtnutzungsdauer und dem Alter der baulichen Anlage am maßgeblichen Stichtag unter Berücksichtigung individueller Gegebenheiten des Wertermittlungsobjekts ermittelt. Individuelle Gegebenheiten des Wertermittlungsobjekts wie beispielsweise durchgeführte Instandsetzungen oder Modernisierungen oder unterlassene Instandhaltungen des Wertermittlungsobjekts können die sich aus dem Unterschiedsbetrag nach Satz 2 ergebende Dauer verlängern oder verkürzen.

Wirtschaftliche Gesamt- und Restnutzungsdauer Fazit Der Ansatz für die Restnutzungsdauer ist grundsätzlich wirtschaftlich zu betrachten, da es sich bei der Ertragswertermittlung primär nicht um die Beurteilung der technischen Restlebensdauer eines Gebäudes handelt. Das Baujahr ist zwar mit wertbestimmend jedoch nicht alleinentscheidend. Unter dem Gesichtspunkt der vorhandenen Ausstattung, Beschaffenheit und Nutzung sind die Zukunftserwartungen zu berücksichtigen.

Der Sachverständige wählt nach ImmoWertV folgende Gesamtnutzungsdauer:

für Einfamilienhaus ETW Nr. 1: 70 Jahre

Der Sachverständige hat folgende wirtschaftliche Restnutzungsdauer berechnet:

für Einfamilienhaus ETW Nr. 1: 33 Jahre

von der Ingenieurkammer Rheinland-Pfalz öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken Wertgutachten Eigentumswohnung Nr. 1 Stockhausenweg 48, 48 A in Darmstadt-Eberstadt Seite: - 23 -

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

(§ 8 Abs. 3 ImmoWertV)

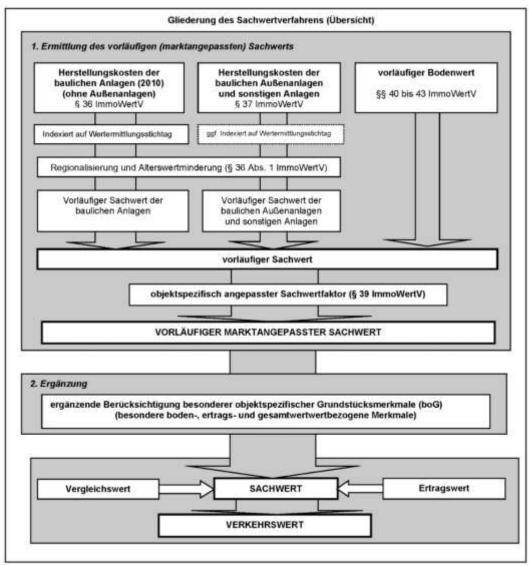
Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale sind vom Üblichen erheblich abweichende Merkmale des einzelnen Wertermittlungsobjektes. Sie sind durch Zu- und Abschläge nach der Marktanpassung gesondert zu berücksichtigen (§§ 6 und 8 ImmoWertV), wenn ihnen der Grundstücksmarkt einen eigenständigen Werteinfluss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

Wertgutachten Eigentumswohnung Nr. 1 Stockhausenweg 48, 48 A in Darmstadt-Eberstadt Seite: - 24 -

4.2.3. Methodik des Sachwertverfahrens

Sachwertverfahren (§ 35 ImmoWertV)

Im Sachwertverfahren wird der Sachwert des Grundstücks aus den vorläufigen Sachwerten der nutzbaren baulichen und sonstigen Anlagen sowie aus dem Bodenwert ermittelt. Der vorläufige Sachwert des Grundstücks ergibt sich durch Bildung der Summe aus dem vorläufigen Sachwert der baulichen Anlagen im Sinne des § 36, dem vorläufigen Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen im Sinne des § 37 und dem nach den §§ 40 bis 43 zu ermittelnden Bodenwert.



Zur Ermittlung des vorläufigen Sachwerts der baulichen An-

lagen, ohne bauliche Außenanlagen, sind die durchschnittlichen Herstellungskosten mit dem Regionalfaktor und dem

von der Ingenieurkammer Rheinland-Pfalz öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken Wertgutachten Eigentumswohnung Nr. 1 Stockhausenweg 48, 48 A in Darmstadt-Eberstadt Seite: - 25 -

Herstellungskosten (§ 36 ImmoWertV)

Alterswertminderungsfaktor zu multiplizieren. Die durchschnittlichen Herstellungskosten der baulichen Anlagen stehen für die aufzuwendenden Kosten, die sich unter Beachtung wirtschaftlicher Gesichtspunkte für die Errichtung eines dem Wertermittlungsobjekt nach Art und Standard vergleichbaren Neubaus am Wertermittlungsstichtag unter Zugrundelegung zeitgemäßer, wirtschaftlicher Bauweisen ergeben würden. Der Ermittlung der durchschnittlichen Herstellungskosten sind in der Regel modellhafte Kostenkennwerte zugrunde zu legen, die auf eine Flächen-, Raum- oder sonstige Bezugseinheit bezogen sind (Normalherstellungskosten), und mit der Anzahl der entsprechenden Bezugseinheiten der baulichen Anlage zu multiplizieren. Von den Normalherstellungskosten nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile sind durch marktübliche Zuschläge bei den durchschnittlichen Herstellungskosten zu berücksichtigen. Zur Umrechnung auf den Wertermittlungsstichtag ist der für den Wertermittlungsstichtag aktuelle und für die jeweilige Art der baulichen Anlage zutreffende Preisindex für die Bauwirtschaft des Statistischen Bundesamtes (Baupreisindex) zu verwenden. Ausnahmsweise können die durchschnittlichen Herstellungskosten der baulichen Anlagen nach den durchschnittlichen Kosten einzelner Bauleistungen ermittelt werden. Der Regionalfaktor ist ein vom örtlich zuständigen Gutachterausschuss festgelegter Modellparameter zur Anpassung der durchschnittlichen Herstellungskosten an die Verhältnisse am örtlichen Grundstücksmarkt.

Normalherstellungskosten (§ 36 ImmoWertV Abs. 2) (Anlage 4) Die Normalherstellungskosten werden nach den Ausführungen in der Wertermittlungsliteratur und den Erfahrungen der Gutachter auf der Basis der Preisverhältnisse im Jahre 2010 angesetzt. Der Ansatz der Normalherstellungskosten ist den 'Normalherstellungskosten 2010' des Bundesministeriums für Raumordnung, Bauwesen und Städtebau entnommen worden.

In den Normalherstellungskosten nicht erfasste werthaltige Bauteile und Einrichtungen

Bei der Ermittlung der BGF oder BRI werden einige den Gebäudewert wesentlich beeinflussenden Gebäudeteile (vormals "besondere Bauteile") nicht erfasst. Das Gebäude ohne diese Bauteile wird in der Wertermittlung mit "Normgebäude" bezeichnet. Zu den bei der Rauminhalts- oder Grundflächenberechnung nicht erfassten Gebäudeteilen gehören z.B. Kelleraußentreppen, Eingangstreppen und Eingangsüberdachungen, unter Umständen auch Balkone und Dachgauben. Sofern diese Bauteile eine Wertrelevanz haben, ist der Wert dieser Gebäudeteile ist i.d.R. zusätzlich zu den für das Normgebäude ermittelten Herstellungskosten durch Wertzuschläge besonders zu berücksichtigen.

Weiter berücksichtigen die NHK nur Herstellungskosten von Gebäuden mit normalen, d.h. üblicherweise vorhandenen bzw. durchschnittlich wertvollen Einrichtungen. Im Bewertungsobjekt gegebenenfalls vorhandene und den Gebäudewert erhöhende besondere Einrichtungen sind deshalb zusätzlich zu dem mit den NHK ermittelten Herstellungskosten (oder Zeitwert) des Normgebäudes zu berücksichtigen. Unter den vormals "besonderen Einrichtungen" sind deshalb

von der Ingenieurkammer Rheinland-Pfalz öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken Wertgutachten Eigentumswohnung Nr. 1 Stockhausenweg 48, 48 A in Darmstadt-Eberstadt Seite: - 26 -

innerhalb der Gebäude vorhandene Ausstattungen und i.d.R. fest mit dem Gebäude verbundene Einrichtungen zu verstehen, die in vergleichbaren Gebäuden nicht vorhanden sind. Diese wurden deshalb auch nicht bei der Festlegung des Ausstattungsstandards miterfasst und demzufolge bei der Ableitung der Normalherstellungskosten nicht berücksichtigt. Befinden sich die besonderen Einrichtungen in Geschäfts-, Gewerbe- und Industriegebäuden, spricht man auch von besonderen Betriebseinrichtungen.

Baunebenkosten

Die Baunebenkosten (insbesondere Kosten für Planung, Baudurchführung, behördliche Prüfung und Genehmigungen) sind in den 'Normalherstellungskosten 2010' des Bundesministeriums für Raumordnung, Bauwesen und Städtebau enthalten.

Restnutzungsdauer (§ 4 Abs. 3 ImmoWertV)

Als Restnutzungsdauer ist die Anzahl der Jahre anzusetzen, in denen die nutzbaren baulichen Anlagen bei ordnungsgemäßer Unterhaltung und Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden können. Die Restnutzungsdauer ist nach sachverständig zu schätzen und steht nicht im direkten Zusammenhang mit der Errichtung des Gebäudes.

Alterswertminderungsfaktor (§ 38 ImmoWertV)

Die Wertminderung ist die Minderung der durchschnittlichen Herstellungskosten wegen Alters.

Die Alterswertminderung ist unter Berücksichtigung des Verhältnisses der Restnutzungsdauer zur Gesamtnutzungsdauer der baulichen Anlagen zu ermitteln (lineares Abschreibungsmodell).

von der Ingenieurkammer Rheinland-Pfalz öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken Wertgutachten Eigentumswohnung Nr. 1 Stockhausenweg 48, 48 A in Darmstadt-Eberstadt Seite: - 27 -

In den Normalherstellungskosten nicht erfasste werthaltige Bauteile und Einrichtungen

Bei der Ermittlung der BGF oder BRI werden einige den Gebäudewert wesentlich beeinflussenden Gebäudeteile (vormals "besondere Bauteile") nicht erfasst. Das Gebäude ohne diese Bauteile wird in der Wertermittlung mit "Normgebäude" bezeichnet. Zu den bei der Rauminhalts- oder Grundflächenberechnung nicht erfassten Gebäudeteilen gehören z.B. Kelleraußentreppen, Eingangstreppen und Eingangsüberdachungen, u.U. auch Balkone und Dachgauben. Sofern diese Bauteile eine Wertrelevanz haben, ist der Wert dieser Gebäudeteile ist i.d.R. zusätzlich zu den für das Normgebäude ermittelten Herstellungskosten durch Wertzuschläge besonders zu berücksichtigen. Weiter berücksichtigen die NHK nur Herstellungskosten von Gebäuden mit normalen, d.h. üblicherweise vorhandenen bzw. durchschnittlich wertvollen Einrichtungen. Im Bewertungsobjekt gegebenenfalls vorhandene und den Gebäudewert erhöhende besondere Einrichtungen sind deshalb zusätzlich zu dem mit den NHK ermittelten Herstellungskosten (oder Zeitwert) des Normgebäudes zu berücksichtigen. Unter den vormals "besonderen Einrichtungen" sind deshalb innerhalb der Gebäude vorhandene Ausstattungen und i.d.R. fest mit dem Gebäude verbundene Einrichtungen zu verstehen, die in vergleichbaren Gebäuden nicht vorhanden sind. Diese wurden deshalb auch nicht bei der Festlegung des Ausstattungsstandards miterfasst und demzufolge bei der Ableitung der Normalherstellungskosten nicht berücksichtigt. Befinden sich die besonderen Einrichtungen in Geschäfts-, Gewerbeund Industriegebäuden, spricht man auch von besonderen Betriebseinrichtungen.

Baunebenkosten

Restnutzungsdauer (§ 4 Abs. 3 ImmoWertV)

Alterswertminderungsfaktor (§ 38 ImmoWertV)

Die Baunebenkosten (insbesondere Kosten für Planung, Baudurchführung, behördliche Prüfung und Genehmigungen) sind in den 'Normalherstellungskosten 2010' des Bundesministeriums für Raumordnung, Bauwesen und Städtebau enthalten.

Als Restnutzungsdauer ist die Anzahl der Jahre anzusetzen, in denen die nutzbaren baulichen Anlagen bei ordnungsgemäßer Unterhaltung und Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden können. Die Restnutzungsdauer ist nach sachverständig zu schätzen und steht nicht im direkten Zusammenhang mit der Errichtung des Gebäudes.

Die Wertminderung ist die Minderung der durchschnittlichen Herstellungskosten wegen Alters.

Die Alterswertminderung ist unter Berücksichtigung des Verhältnisses der Restnutzungsdauer zur Gesamtnutzungsdauer der baulichen Anlagen zu ermitteln (lineares Abschreibungsmodell).

von der Ingenieurkammer Rheinland-Pfalz öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken Wertgutachten Eigentumswohnung Nr. 1 Stockhausenweg 48, 48 A in Darmstadt-Eberstadt Seite: - 28 -

Baumängel und Bauschäden (§ 8 Abs. 3 ImmoWertV)

Baumängel sind Fehler, die dem Gebäude i.d.R. bereits von Anfang an anhaften - z.B. durch mangelhafte Ausführung oder Planung. Sie können sich auch als funktionale oder ästhetische Mängel durch die Weiterentwicklung des Standards oder Wandlungen in der Mode einstellen. Bauschäden sind auf unterlassene Unterhaltungsaufwendungen, auf nachträgliche äußere Einwirkungen oder auf Folgen von Baumängeln zurückzuführen. Abschläge für nicht disponible oder behebbare Schäden und Mängel werden die diesbezüglichen Wertminderungen auf der Grundlage der Kosten geschätzt, die zu ihrer Beseitigung aufzuwenden sind. Die Schätzung kann durch pauschale Ansätze oder auf der Grundlage von auf Einzelpositionen bezogenen Kostenermittlungen erfolgen, wobei i.d.R. die tatsächlich erforderlichen Aufwendungen zur Wiederherstellung eines normalen Bauzustandes nur überschlägig zu schätzen sind, da nur zerstörungsfrei untersucht wird und grundsätzlich keine Bauschadensbegutachtung erfolgt (dazu ist die Beauftragung eines Bauschadenssachverständigen notwendig). Es ist ausdrücklich darauf hinzuweisen, dass die Angaben in dieser Wertermittlung allein aufgrund Mitteilung von Auftraggeber, Mieter etc. und darauf beruhenden Inaugenscheinnahme beim Ortstermin ohne jegliche differenzierte Bestandsaufnahme, technischen, chemischen o. ä. Funktionsprüfungen, Vorplanung und Kostenschätzung angesetzt sind.

Außenanlagen (§ 37 ImmoWertV)

Die Kosten der Außenanlagen werden im Normalfall mit einem Prozentsatz der durchschnittlichen Herstellungskosten erfasst. Die Ansätze liegen erfahrungsgemäß je nach Art und Umfang zwischen 4 und 8 %. Schutz- und Gestaltungsgrün ist im Bodenwertansatz abgegolten.

Wertgutachten Eigentumswohnung Nr. 1 Stockhausenweg 48, 48 A in Darmstadt-Eberstadt Seite: - 29 -

4.2.3.1. Methodik der Marktanpassung

tor (§ 39 ImmoWertV)

Objektspezifisch angepasster Sachwertfak- Sonstige bisher noch nicht erfasste, den Marktwert beeinflussende Merkmale (insbesondere eine wirtschaftliche Überalterung, Baumängel, Bauschäden, ein überdurchschnittlicher Erhaltungszustand, aber auch wohnungs- und mietrechtliche Bindungen) werden nach in geeigneter Weise durch einen Abschlag / Zuschlag berücksichtigt.

> Nach herrschender Meinung werden diese Einflüsse im gewöhnlichen Geschäftsverkehr als unmittelbar mit dem Marktwert im Zusammenhang stehend beurteilt.

> Zur besseren Zuordnung wird der Sachverständige diese direkt in der Gebäudebewertung berücksichtigen. Um der gesetzlichen Regelung der ImmoWertV zu entsprechen, wird die allgemeine Marktanpassung auf den unbelasteten Marktwert angewendet.

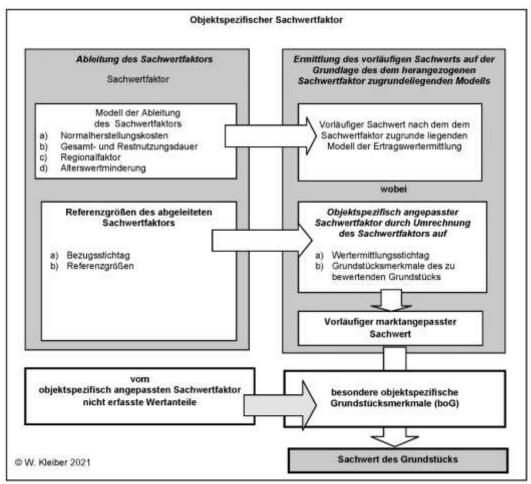
Allgemeine Marktanpassung

Auf dem örtlichen Grundstücksmarkt können Kaufpreise für vergleichbare Grundstücke ohne besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (d.h. ohne wesentliche Baumängel und Bauschäden bzw. ohne mietrechtliche Bindungen) am Wertermittlungsstichtag unterhalb / oberhalb des ermittelten Sachwerts liegen.

Alle Sachwertfaktoren sind darüber hinaus zeitabhängige Größen.

von der Ingenieurkammer Rheinland-Pfalz öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken

Wertgutachten Eigentumswohnung Nr. 1 Stockhausenweg 48, 48 A in Darmstadt-Eberstadt Seite: - 30 -



Ableitung von Sachwertfaktoren © Kleiber 2021

4.3. Wertermittlung - Einfamilienhaus ETW Nr. 1

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

Marktwertbildendes Verfahren

Entsprechend den Gepflogenheiten im gewöhnlichen Geschäftsverkehr ist der Verkehrs-/Marktwert des Bewertungsgrundstücks mit Hilfe des Sachwertverfahrens zu ermitteln, weil derartige Objekte üblicherweise nicht zur Erzielung von Erträgen, sondern zur (persönlichen oder zweckgebundenen) Eigennutzung bestimmt sind.

Das Sachwertverfahren basiert im Wesentlichen auf der Beurteilung technischer Merkmale. Der Sachwert wird als Summe von Bodenwert und Wert nutzbarer baulicher Anlagen (Wert der Gebäude, der sonstigen Anlagen und der baulichen Außenanlagen) ermittelt.

Stützendes Verfahren

Zusätzlich wird eine Ertragswertermittlung durchgeführt. Das Ergebnis wird jedoch nur unterstützend für die Ermittlung des Verkehrs-/Marktwerts (dort zur Beurteilung der Auswirkungen der erzielbaren Erträge) herangezogen.

Zweifamilienwohngebäude und Einfamilienhäuser mit Einliegerwohnung werden weit überwiegend zum Zweck der Eigennutzung errichtet. Demzufolge ist der Verkehrs-/Marktwert derartiger Objekte vorrangig mit Hilfe des Sachwertverfahrens zu ermitteln.

Für die Errichtung der (oftmals vermieteten) zweiten Wohnung sind jedoch vielfach Ertrags(wert) - Gesichtspunkte entscheidend. Deshalb wird ergänzend zur Sachwertermittlung auch eine Ertragswertermittlung durchgeführt.

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

273.928,00 €

4.3.2. Bodenwertermittlung

4.3.2.1. Bodenrichtwert

Richtwert in der Lage des Bewertungsobjektes

Stichtag / Wert $01.01.2024 = 800,00 \notin / m^2$

Eigenschaften der Richtwertzone Grundstücke in der Richtwertzone weisen im Durchschnitt die

folgenden Eigenschaften auf:

Bauliche Nutzung: Wohnbaufläche

Erschließungsbeitrag: frei

WGFZ: 0,4

4.3.2.2. Ermittlung des Bodenwertes

Allgemeines Unter Berücksichtigung der Bodenpreisentwicklung bis zum

Wertermittlungsstichtag und des Verhältnisses der Maße der baulichen Nutzung zwischen Richtwertgrundstück und Bewertungsobjekt, wird der Bodenwert zum Wertermittlungsstichtag

25.10.2024 wie folgt ermittelt:

erschließungsbeitragsfreies

Bauland

706 m² * 776,00 €/m² = 547.856,00 € (siehe differenzierte Nebenrechnung)

706 m²

Davon sind Zonen dem bebauten Grundstücksteil zuzuordnen

erschließungsbeitragsfreies

Bauland

Dadiana

Gesamtwert der nicht selbstständigen Flächen

Grundstücksgröße 706 m²

Miteigentumsanteil 1,000 / 2,000

Anteiliger Bodenwert ohne objektspezifische 273.928,00 €

Grundstücksmerkmale

Anteilige objektspezifische Grundstücksmerkmale 0,00 €

(allgemein)

Anteilige objektspezifische Grundstücksmerkmale 0,00 €

(selbstständig nutzbare Flächen)

Anteiliger Bodenwert mit objektspezifischen 273.928,00 €

Grundstücksmerkmalen

4.3.2.3. Nebenrechnungen der Bodenwertermittlung

4.3.2.3.1. Bodenrichtwert / Differenzen zum Bewertungsgrundstück

Abweichung Ab-/Zuschläge

der Grundstücksgröße	-1,00 % =	-8,00 €/m²
der Grundstücksform	-2,00 % =	-16,00 €/m²
Summe der Abweichungen:	=	-24,00 €/m²

Quadratmeterpreis nach der Berücksichtigung der Abweichungen

776,00€

4.3.2.4. Nebenrechnung Belastung durch Sondernutzungsrechte

vom Sondernutzungsrecht (Wege- $1,5 \text{ m} \times 15 \text{ m} = 23 \text{ m}^2$ recht) der ETW 2 betroffene Fläche

Beeinträchtigung (Wertminderung) durch das Sondernutzungsrecht

½ x 23 m² x 776 €/m² = 8.924 €

rd. 9.000 €

4.3.3. Ertragswertermittlung

Berechnung des Ertragswertes

Nettokaltmiete (marktüblich)

Mieteinheit	Nutz- bzw. Wohnfläche		Nutz- bzw. Wohnfläche Nettol		Itmiete
			Monatlich	Jährlich	
	m²	€/m²	€	€	
Einfamilienhaus ETW Nr. 1	95,00	11,00	1.045,00	12.540,00	

Jährliche Nettokaltmiete

12.540,00€

- 3.013,21 €

Anmerkung

Die Berechnung der Nutz- und Wohnflächen wurde anhand der vorliegenden Pläne von mir durchgeführt bzw. überprüft. Diese Berechnungen können teilweise von den üblicherweise angewendeten Regelwerken (z.B. WoFIV, MF-G, DIN 277) abweichen; sie sind deshalb nur als Grundlage dieser Wertermittlung verwendbar. Für die Übereinstimmung der Flächen mit den tatsächlichen Gegebenheiten wird vom Gutachter keinerlei Haftung übernommen.

Bewirtschaftungskosten (BWK)

Verwaltungskosten 420,00 €

Instandhaltungsaufwendungen 1.311,00 €

Mietausfallrisiko 250,80 €

Summe BWK¹ - 1.981,80 €

Jährlicher Reinertrag 10.558,20 €

1,10 % * 273.928,00 €

Reinertragsanteil des Bodens (Verzinsungsbetrag nur des Bodenwertanteils², der den Erträgen zuzuordnen ist / ohne Belastungen)

Liegenschaftszinssatz* Bodenwer-

tanteil

Ertrag der nutzbaren baulichen 7.544,99 €

Anlagen

Wirtschaftliche Restnutzungs-

dauer des Gebäudes³

33 Jahre (ermittelt)

* 27,549

bei 33 Jahren Restnutzungsdauer und 1,10 % Liegenschaftszinssatz

Ertragswert der nutzbaren baulichen Anlagen
207.856,93 €

¹ Siehe Nebenrechnung auf Seite 36

² Bodenwertanteil, Belastungen nicht berücksichtigt

³ Siehe Nebenrechnung auf Seite 13

Wertgutachten Eigentumswohnung Nr. 1 Stockhausenweg 48, 48 A in Darmstadt-Eberstadt Seite: - 35 -

0,00€

Nicht selbstständiger Bodenwertanteil + 273.928,00 €

Vorläufiger Ertragswert des bebauten Grundstücksteils 481.784,93 €

Objektspezifische Grundstücksmerkmale der Bodenwertermittlung (selbstständig nutzbare Flächen)

Objektspezifische Grundstücksmerkmale 0,00 € der Bodenwertermittlung (allgemein)

4.3.3.1. Objektspezifische Grundstücksmerkmale der Ertragswertermittlung

Reparaturstau⁵ -38.000,00 €

Einschränkung SNR⁶ -9.000,00 €

Summe objektspezifische Grundstücksmerkmale der Ertragswertermittlung
-47.000,00 €

Ertragswert insgesamt 434.784,93 € rd. 435.000 €

4.3.3.2. Nebenrechnungen der Ertragswertermittlung

4.3.3.2.1. Nebenrechnung Verwaltungskosten

Nutzungsart	Anzahl / Stück	Kosten / Einheit Jahresbetrag €	Kosten Jahresbe- trag €
Wohnen - Eigentumswoh-	1,00	420,00	420,00
nung			

 Verwaltungskosten
 420,00 €

 % von Rohertrag
 3,35 %

 Rohertrag
 12.540,00 €

4.3.3.2.2. Nebenrechnung Mietausfallrisiko

Nutzungsart	Jahresrohertrag €	Kosten Jahressatz %	Kosten Jahresbe- trag €
Wohnen - Eigentumswoh-	12.540,00	2,00	250,80
nung			

 Mietausfallrisiko
 250,80 €

 % von Rohertrag
 2,00 %

 Rohertrag
 12.540,00 €

4.3.3.2.3. Nebenrechnung Instandhaltungskosten

Nutzungsart	Fläche / Stück / An- zahl	Kosten / Einheit Jahresbetrag € / m² * € / Stück	Kosten Jahresbe- trag €
Wohnen - Eigentumswoh-	95,00	13,80	1.311,00
nung	33,00	. 5,55	

 Instandhaltungskosten
 1.311,00 €

 % von Rohertrag
 10,45 %

 Rohertrag
 12.540,00 €

4.3.3.2.4. Nebenrechnung Reparaturstau⁷

Bezeichnung	Wert	Zuzuordnen dem	Ant. Wert
Außenanlagen	5.000,00€	Sondereigentum	5.000,00€
Fassadenmängel	5.000,00€	Sondereigentum	5.000,00€
Innenausbau teilweise unfertig	3.000,00€	Sondereigentum	3.000,00 €
Dachdämmung	10.000,00€	Sondereigentum	10.000,00€
Heizung	15.000,00€	Sondereigentum	15.000,00€

Summe Reparaturstau -38.000,00 €

 $^{\ \, 7\} Eine\ differenzierte\ Untersuchung\ durch\ einen\ Bauschadenssachverständigen\ wird\ empfohlen$

4.3.4. Sachwertermittlung

Allgemeines Das Sachwertverfahren ist in §§ 35-37 ImmoWertV 2021 ge-

setzlich geregelt. Der Sachwert setzt sich zusammen aus Bodenwert und Sachwert der nutzbaren baulichen und sonstigen Anlagen. Der Wert der nutzbaren baulichen Anlagen (Gebäude und bauliche Außenanlagen) wird im Sachwertverfahren auf der Grundlage von Herstellungskosten ermittelt. Der Wert der Außenanlagen (bauliche und sonstige Außenanlagen) darf

auch pauschal zum Zeitwert geschätzt werden.

4.3.4.1. Berechnung des Gebäudewertanteils: Einfamilienhaus ETW Nr. 1

Bruttogrundfläche (BGF anteilig)

in m²

ca. 203

Fiktives Baujahr des Gebäudes 1993

Quelle Typbeschreibung aus den "Normalherstellungskosten" des

Bundesministeriums für Raumordnung, Bauwesen und Städ-

tebau, hier: freistehende Einfamilienhäuser, Typ 1.01

Kellergeschoss, Erdgeschoss, vollausgebautes Dachge-

schoss

Normalherstellungskosten⁸ im Basisjahr 2010 (einschließlich Baunebenkosten in Höhe von 17%)

769,55 € / m² BGF

Korrektur aufgrund der Bauweise Die dem Gebäudetypenblatt freistehende Einfamilienhäuser,

Typ 1.01 entnommenen 769,55 €/m² werden auf die Eigenschaften des Wertermittlungsobjekts unter Einbeziehung der Baunebenkosten auf der Grundlage von Korrekturfaktoren wie

folgt ermittelt.

manueller Korrekturfaktor A Korrekturfaktor 1,00

manueller Korrekturfaktor B Korrekturfaktor 1,00

Korrekturfaktor für Drempel Korrekturfaktor 1,00

Korrektur 769,55 €/m² BGF * 1,00 * 1,00 * 1,00 = 769,55 €/m² BGF

Korrektur aufgrund der Region Die Regionalisierung der so ermittelten Normalherstellungs-

kosten ergibt auf der Grundlage von regionalen Korrekturfak-

toren

für die Ortsgröße (hier: 165.000)

Korrekturfaktor 1,00

für das-Bundesland

(hier: Hessen)

Korrekturfaktor 1,00

Korrektur 769,55 €/m² BGF * 1,00 * 1,00 = 769,55 €/m² BGF

Normalherstellungskosten im Basisjahr 2010 (einschließlich Baunebenkosten in Höhe von 17%)

769,55 €/m² BGF

von der Ingenieurkammer Rheinland-Pfalz öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken Wertgutachten Eigentumswohnung Nr. 1 Stockhausenweg 48, 48 A in Darmstadt-Eberstadt Seite: - 38 -

Wertermittlungsstichtag 25.10.2024

Baupreisindex am Wertermittlungsstichtag (im Basisjahr = 100) 184,04

287.504,84 €

Normalherstellungskosten (einschließlich Baunebenkosten in Höhe von 17%) am Wertermittlungsstichtag 769,55 €/m² BGF * 184,04 / 100 = 1.416,28 €/m² BGF

Herstellungswert des Gebäudes (einschließlich Baunebenkosten in

Höhe von 17%)

203 m² BGF * 1.416,28 €/m² BGF =

287.504,84 €

Herstellungskosten des Gebäudes am Wertermittlungsstichtag anteilige BGF* Normalherstellungskosten

Gesamtnutzungsdauer 70 Jahre

Restnutzungsdauer⁹ 33 Jahre

Wertminderung wegen Alters (Linear) 52,86 % der Herstellungskosten (inkl. Baunebenkosten)

- 151.975,06 €

Gebäudezeitwert 135.529,78 €

4.3.4.1.1. Objektspezifische Grundstücksmerkmale

Sonstige Anlagen¹⁰ 7.000,00 €

Faktoren der objektspezifischen Marktanpassung

Bauschäden / -mängel¹¹ -38.000,00 €

Einschränkung SNR¹² -9.000,00 €

Summe der objektspezifischen -40.000,00 €

Grundstücksmerkmale (der Gebäu-

dewertermittlung)

Vorläufiger Gebäudesachwert inkl. 95.529,78 €

der objektspezifischen Grund-

stücksmerkmale

9 Siehe Nebenrechnung auf Seite 13

¹⁰ Siehe Nebenrechnung auf Seite 39

¹¹ Siehe Nebenrechnung auf Seite 39

¹² Siehe Nebenrechnung auf Seite 33

4.3.4.1.2. Nebenrechnungen der Gebäudewertermittlung

4.3.4.1.2.1. Nebenrechnung NHK 2010 zu Einfamilienhaus ETW Nr. 1

Kostenkennwerte (in €/m² BGF) für	Standardstufe				
Gebäudetyp freistehende Einfamilienhäuser,	1	2	3	4	5
Typ 1.01	655	725	835	1.005	1.260

		Standardstufe				
Bauteil	Gewicht	1	2	3	4	5
Außenwände	23		100			
Dach	15		100			
Fenster und Außentüren	11			100		
Innenwände und -türen	11		50	50		
Deckenkonstruktion und Treppen	11			100		
Fußböden	5		50	50		
Sanitäreinrichtungen	9		50	50		
Heizung	9		100			
Sonstige technische Ausstattung	6			100		

(alle Angaben in %)

Bauteil	Rechnung	Ergebnis
Außenwände	23 % * 100 % * 725 €/m² BGF	166,75 €/m² BGF
Dach	15 % * 100 % * 725 €/m² BGF	108,75 €/m² BGF
Fenster und Außentüren	11 % * 100 % * 835 €/m² BGF	91,85 €/m² BGF
Innenwände und -türen	11 % * 50 % * 725 €/m² BGF +	85,80 €/m² BGF
	11 % * 50 % * 835 €/m² BGF	
Deckenkonstruktion und Treppen	11 % * 100 % * 835 €/m² BGF	91,85 €/m² BGF
Fußböden	5 % * 50 % * 725 €/m² BGF +	39,00 €/m² BGF
	5 % * 50 % * 835 €/m² BGF	
Sanitäreinrichtungen	9 % * 50 % * 725 €/m² BGF +	70,20 €/m² BGF
	9 % * 50 % * 835 €/m² BGF	
Heizung	9 % * 100 % * 725 €/m² BGF	65,25 €/m² BGF
Sonstige technische Ausstattung	6 % * 100 % * 835 €/m² BGF	50,10 €/m² BGF

Summe	769,55 €/m² BGF
Ausstattungsstandard	2,41

4.3.4.1.2.2. Nebenrechnung sonstige Anlagen

Bezeichnung	Wert
Balkon	2.000,00 €
Kelleraußentreppe	3.000,00€
Überdachung	2.000,00 €

Summe 7.000,00 €

4.3.4.1.2.3. Nebenrechnung Bauschäden / -mängel¹³ - Einzelaufstellung

Bezeichnung	Wert	Zuzuordnen dem	Ant. Wert
Heizung	15.000,00€	Sondereigentum	15.000,00€
Dachdämmung	10.000,00€	Sondereigentum	10.000,00€
Fassadenmängel	5.000,00€	Sondereigentum	5.000,00€
Innenausbau teilweise unfertig	3.000,00€	Sondereigentum	3.000,00 €
Außenanlagen	5.000,00€	Sondereigentum	5.000,00€

Summe -38.000,00 €

¹³ Eine differenzierte Untersuchung durch einen Bauschadenssachverständigen wird empfohlen

Außenanlagen (anteilig)

Zusammenstellung der Herstellungskosten aller Gebäude

287.504,84 €

Berechnung der Außenanlagen

prozentual

Allgemeines

4.3.4.2.

Die Außenanlagen werden bei vergleichbaren Objekten in der Regel prozentual mit 4 % bis 8 % der Herstellungskosten veranschlagt und berücksichtigt. Die Außenanlagen des Bewertungsobjektes werden mit 5,00 % der Herstellungskosten be-

wertet.

5,00 % aus 287.504,84 €

14.375,24 €

80 Jahre

Herstellungskosten der Außenanlagen (inkl. Baunebenkosten)

14.375,24 €

Gesamtnutzungsdauer

Restnutzungsdauer (geschätzt)

33 Jahre

Wertminderung wegen Alters 58,75 % der Herstellungskosten

(inkl. Baunebenkosten)

- 8.445,45 €

Wert der Außenanlagen insgesamt

5.929,79 €

4.3.4.3. Zusammenfassung der Sachwerte

Summe der Gebäude ohne objektspezifische Grundstücksmerk-

135.529,78 €

male

Wert der Außenanlagen

5.929,79€

Nicht selbstständiger Bodenwert-

273.928,00 €

anteil

Vorläufiger Sachwert

415.387,57 €

437.695,71 €

rd. 438.000 €

4.3.4.4. Anpassung an den Grundstücksmarkt (§ 6 Abs. 2 ImmoWertV 2021)

Zuschlag / Abschlag

Marktangepasster Sachwert des Grundstücks

Gerundeter Sachwert

Auf dem örtlichen Grundstücksmarkt liegen Kaufpreise für vergleichbare Grundstücke ohne besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (d.h. ohne wesentliche Baumängel und Bauschäden bzw. ohne mietrechtliche Bindungen) am Wertermittlungsstichtag rund 15 % abweichend des ermittelten Sachwerts.

Um die allgemeine Marktanpassung nach § 6 Abs. 2 ImmoWertV 2021 durchzuführen ist der vorläufige Sachwert ohne besondere objektspezifische Merkmale im Folgenden zu ermitteln.

Sachwert des bebauten Grund- stücks insgesamt (<u>ohne</u> Berück- sichtigung der besonderen objekt- spezifischen Grundstücksmerk- male)	415.387,57€
Allgemeiner Marktanpassungs- Zu- / Abschlag hier 15 %	62.308,14€
Marktangepasster Sachwert des bebauten Grundstücks insgesamt	477.695,71 €
Objektspezifische Grundstücks- merkmale der Bodenwertermittlung (selbstständig nutzbare Flächen)	0,00€
Objektspezifische Grundstücks- merkmale der Bodenwertermittlung (allgemein)	0,00€
Objektspezifische Grundstücks- merkmale der Sachwertermittlung	-40.000,00€

5. Zubehör

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

Folgendes Zubehör wurde bei der Besichtigung vorgefunden:

handelsübliche Küchenausstattung, gebraucht:

Arbeitsplatte mit Spüle und Unterschränken	300 €
Hängeschrank, einteilig	50€
7-flammiger Gasherd mit 3 Backöfen	2.000€
Anrichte mit Unterschränken, Schrank	300 €
Doppeltür-Hängeschrank	100 €

Der Wert des Zubehörs wird mit rd. 2.750 € geschätzt.

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

6. Wertbeeinflussende Belastungen

Es bestehen keine wertbeeinflussenden Belastungen.

Wertgutachten Eigentumswohnung Nr. 1 Stockhausenweg 48, 48 A in Darmstadt-Eberstadt Seite: - 43 -

7. Verkehrswert

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

Der Sachwert wurde mit rd. 438.000 € ermittelt. Der Ertragswert wurde mit rd. 435.000 € ermittelt.

Der Verkehrswert (im Sinne des § 194 Baugesetzbuch) für den Miteigentumsanteil von 1/2 an dem bebauten Grundstück in

64297 Darmstadt Stockhausenweg 48, 48 A

verbunden mit dem Sondereigentum an den mit Nr. 1 bezeichneten Räumen

Lage Stockhausenweg 48

Gemarkung Eberstadt

Flur 4 Flurstück 203/2 Flurstück 203/3

wurde zum Wertermittlungsstichtag 25.10.2024 mit

438.000 €

in Worten: Vierhundertachtunddreißigtausend EURO geschätzt.

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

Das Wertermittlungsobjekt wurde von mir besichtigt.

Das Gutachten wurde unter meiner Leitung und Verantwortung erstellt.

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



Mainz, 28.01.2025

Urheberschutz, alle Rechte vorbehalten. Das Gutachten ist nur für den Auftraggeber und den angegebenen Zweck bestimmt.

Eine Vervielfältigung oder Verwertung durch Dritte ist nur mit schriftlicher Genehmigung gestattet.

von der Ingenieurkammer Rheinland-Pfalz öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken Wertgutachten Eigentumswohnung Nr. 1 Stockhausenweg 48, 48 A in Darmstadt-Eberstadt Seite: - 44 -

8. Rechtsgrundlagen der Marktwertermittlung

BaugB Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom

03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), das durch Artikel. 6 des Gesetzes vom 27.03.2020 geändert wurde, veröffentlicht in verschie-

denen Quellen

BauGB-MaßnahmenG Maßnahmengesetz zum BauGB in der Fassung der Bekannt-

machung der Neufassung vom 06.05.1993 (BGBI I 1993 S.

622); aufgehoben mit dem BauROG

BauNVO Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung

vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786)

BGB Bürgerliches Gesetzbuch, z. B. Beck-Texte im dtv, 83. Auflage

2019, dtv Verlagsgesellschaft

ErbbauVO Erbbaurechtsverordnung - Verordnung über das Erbbaurecht

vom 15.01.1919 (RGBI. 1919, 72, 122) zuletzt geändert durch

Gesetz vom 23.07.2002 (BGBI. I S. 2850)

Die Erbbaurechtsverordnung wurde am 30.11.2007 in "Gesetz über das Erbbaurecht" (Erbbaurechtsgesetz - ErbbauRG) um-

benannt.

ImmoWertV 2021 Immobilienwertermittlungsverordnung vom 14.07.2021

(BGBI. I S. 2805)

NHK 2010 Normalherstellungskosten 2010 Richtlinie zur Ermittlung des

Sachwertes (SW-RL) vom 05.09.2012

WertR 2006 Wertermittlungsrichtlinien 2006

WoFG Wohnraumförderungsgesetz, verkündet als Art. 1 des Geset-

zes zur Reform des Wohnungsbaurechts vom 13.09.2001 (BGBI. I S. 2376) mit späterer Änderung am 01.01.2002, zuletzt geändert durch Art. 2 Gesetz vom 19.07.2002 (BGBI. I S. 2690)

WoFIV Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche vom 25.11.2003

(BGBl. I S. 2346), in Kraft seit 01.01.2004

Wohnungseigentumsgesetz Gesetz über das Wohnungseigentum und das Dauerwohnrecht

vom 15.03.1951 (BGBl. I 1951, 175, 209), zuletzt geändert durch Art. 25 vom 23.07.2002 (BGBl. I 1994, S. 2850), teilweise

geändert, 05.12.2014 (BGBI. I S. 1962)

II. BV Zweite Berechnungsverordnung - Verordnung über wohnungs-

wirtschaftliche Berechnungen vom 12.10.1990 (BGBI. I 1990, S. 2178), zuletzt geändert durch Art. 3 Verordnung vom

25.11.2003 (BGBI. I S)

9. Verzeichnis der Anlagen

Fotos

Übersichtskarte

Geschosspläne

Auszug aus dem Altlastenverzeichnis

Sondernutzungsrecht

9.1. **Fotos**



Ansicht von Nord-Westen



Ansicht von Süd-Westen Ansicht von Süd-Osten



Ingenieurbüro Peter Strokowsky

von der Ingenieurkammer Rheinland-Pfalz öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken

Wertgutachten Eigentumswohnung Nr. 1 Stockhausenweg 48, 48 A in Darmstadt-Eberstadt Seite: - 48 -



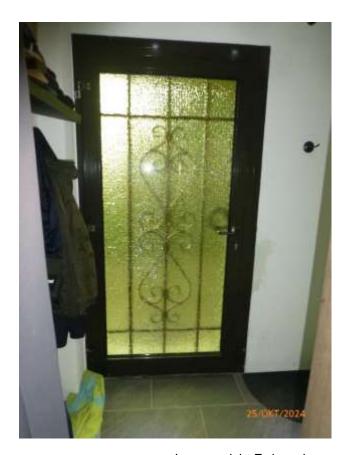
Ansicht von Westen, Hauseingang





Hauseingang schadhafte Schwelle





Innenansicht Erdgeschoss Innenansicht Erdgeschoss







Innenansicht Erdgeschoss Innenansicht Erdgeschoss



Ingenieurbüro Peter Strokowsky

von der Ingenieurkammer Rheinland-Pfalz öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken

Wertgutachten Eigentumswohnung Nr. 1 Stockhausenweg 48, 48 A in Darmstadt-Eberstadt Seite: - 52 -



Innenansicht Erdgeschoss Innenansicht Erdgeschoss



Ingenieurbüro Peter Strokowsky

von der Ingenieurkammer Rheinland-Pfalz öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken

Wertgutachten Eigentumswohnung Nr. 1 Stockhausenweg 48, 48 A in Darmstadt-Eberstadt Seite: - 53 -



Innenansicht Erdgeschoss Innenansicht Erdgeschoss



Ingenieurbüro Peter Strokowsky

von der Ingenieurkammer Rheinland-Pfalz öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken

Wertgutachten Eigentumswohnung Nr. 1 Stockhausenweg 48, 48 A in Darmstadt-Eberstadt Seite: - 54 -



Innenansicht Erdgeschoss Innenansicht Erdgeschoss





Innenansicht Dachgeschoss **Innenansicht Dachgeschoss**





Balkon Dachgeschoss Innenansicht Dachgeschoss



Ingenieurbüro Peter Strokowsky

von der Ingenieurkammer Rheinland-Pfalz öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken

Wertgutachten Eigentumswohnung Nr. 1 Stockhausenweg 48, 48 A in Darmstadt-Eberstadt Seite: - 57 -



Innenansicht Dachgeschoss Innenansicht Dachgeschoss





Innenansicht Dachraum Innenansicht Dachraum



Ingenieurbüro Peter Strokowsky

von der Ingenieurkammer Rheinland-Pfalz öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken

Wertgutachten Eigentumswohnung Nr. 1 Stockhausenweg 48, 48 A in Darmstadt-Eberstadt Seite: - 59 -



Innenansicht Kellergeschoss Innenansicht Kellergeschoss

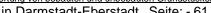






Innenansicht Kellergeschoss Innenansicht Kellergeschoss







Innenansicht Kellergeschoss, Zentralheizung Innenansicht Kellergeschoss



Ingenieurbüro Peter Strokowsky

von der Ingenieurkammer Rheinland-Pfalz öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken

Wertgutachten Eigentumswohnung Nr. 1 Stockhausenweg 48, 48 A in Darmstadt-Eberstadt Seite: - 62 -



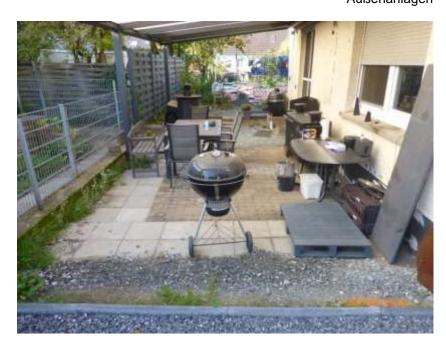
Innenansicht Kellergeschoss, Gaszähler für WEG 1 und WEG 2 Kelleraußentreppe





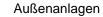


Außenanlagen





Außenanlagen Terrasse mit Überdachung





Ingenieurbüro Peter Strokowsky

von der Ingenieurkammer Rheinland-Pfalz öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken

Wertgutachten Eigentumswohnung Nr. 1 Stockhausenweg 48, 48 A in Darmstadt-Eberstadt Seite: - 65 -



Außenanlagen

Außenanlagen



Ingenieurbüro Peter Strokowsky

von der Ingenieurkammer Rheinland-Pfalz öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken

Wertgutachten Eigentumswohnung Nr. 1 Stockhausenweg 48, 48 A in Darmstadt-Eberstadt Seite: - 66 -

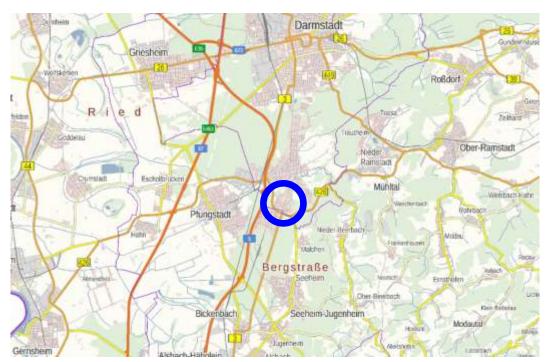


Außenanlagen Zugang mit belastendem Wegerecht

Zugang



9.2. Übersichtskarte



© Hessische Verwaltung für Bodenmanagement und Geoinformation 2025 www.hvbg.hessen.de

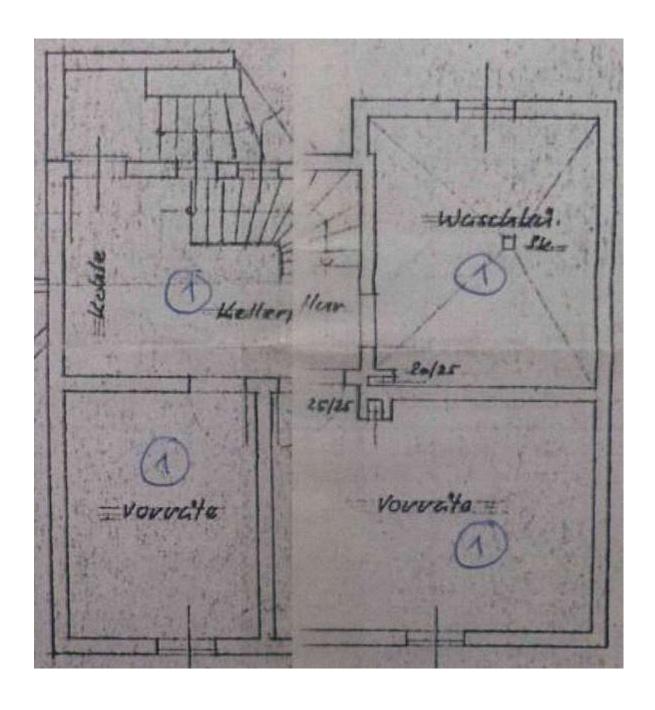


© Hessische Verwaltung für Bodenmanagement und Geoinformation 2025 www.hvbg.hessen.de

9.3. Geschosspläne

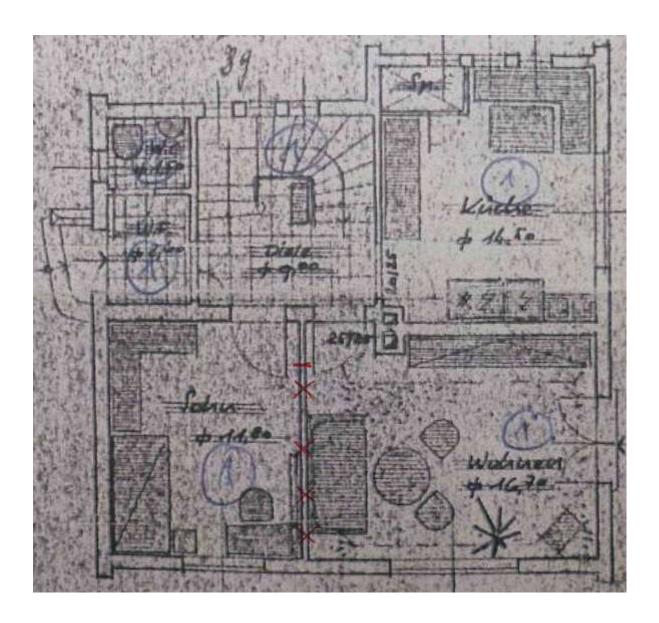
Kellergeschoss

unmaßstäblich



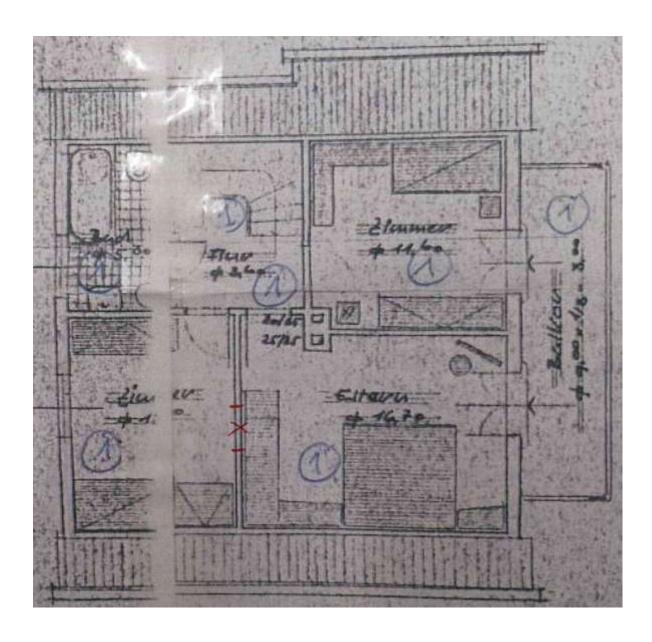
Erdgeschoss

unmaßstäblich



Dachgeschoss

unmaßstäblich



Wertgutachten Eigentumswohnung Nr. 1 Stockhausenweg 48, 48 A in Darmstadt-Eberstadt Seite: - 71 -

9.4. Auszug aus dem Altlastenverzeichnis

Von:	
Gesendet:	
An:	
Betreff:	WG: 2024-5047 Anfrage AL DA-Eberstadt
Anlagen:	2024-5047 Beschluss.pdf; 2024-5047 Anfrage AL.pd

Darmstadt, Stockhausenweg 48, 48A, Gemarkung Eberstadt, Flur 4, Nrn. 203/2 - 3

Sehr geehrte Damen und Herren,

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

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

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

9.5. Sondernutzungsrecht

Urkundenrolle- Nummer 206/2020

Amtsgericht Darmstadt -Grundbuchamt-Mathildenplatz 12

64283 Darmstadt

Amtsgericht Darmstadt Grundbuchamt Eing 25,00,20 - 9 **

Grundbuch von Eberstadt Blatt 12709 und Blatt 12710

Im Grundbuch von Eberstadt Blatt 12710 bin ich, als Eigentümer eingetragen.

Mit Urkunde vom 21.02.2020, UR 46/2020 wurde für den jeweiligen Eigentümer des im Wohnungsgrundbuchs von Eberstadt Blatt 12710 eingetragenen Wohnungseigentums ein Sondernutzungsrecht (Wegerecht) der im ebenfalls dieser Urkunde beigefügten Lageplan rot eingezeichneten Fläche in einer jeweiligen Breite von 1,50 Metern unter Ausschluss der übrigen Wohnungseigentümer zur alleinigen Nutzung und Unterhaltung eingeräumt. Der Sondernutzungsberechtigte ist berechtigt auf dieser Fläche einen Weg zu errichten. Die Kosten einer Herstellung des Weges hat der Sondernutzungsberechtigte zu tragen.

Als Eigentümer des im Wohnungsgrundbuch von Eberstadt Blatt 12710 eingetragenen Wohnungseigentums bewillige und beantrage ich die Eintragung des vorgenannten Sondernutzungsrechts im Grundbuch.

Pfungstadt, den 23. Juni 2020 (Ort) (Datum)

