

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 Blatt	Eberstadt 12709
Gemarkung	Eberstadt
Flur	4
Flurstück	203/2
Flurstück	203/3
Qualitätsstichtag und Wertermittlungsstichtag	25.10.2024
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.

1.	Allgemeine Angaben	4
2.	Stockhausenweg 48, 48 A.....	6
2.1.	Makrolage	6
2.2.	Mikrolage	6
2.3.	Topographie.....	6
2.4.	Erschließung	7
2.5.	Amtliches	7
2.6.	Grundbuch Eberstadt.....	8
2.7.	Rechtliche Gegebenheiten	8
3.	Gebäudebeschreibung.....	9
3.1.	Gebäudebezeichnung: Gemeinschaftseigentum.....	9
3.1.1.	Allgemeines	9
3.1.2.	Ausstattung	10
3.1.3.	Keller	10
3.1.4.	Dach / Dachgeschoss	10
3.1.5.	Außenverkleidung	11
3.1.6.	Nebengebäude / Außenanlagen	11
3.1.7.	Energetische Qualität	11
3.2.	Gebäudebezeichnung: Einfamilienhaus ETW Nr. 1	11
3.2.1.	Allgemeines	11
3.2.2.	Mieteinheiten.....	12
3.2.2.1.	Einheit: Einfamilienhaus ETW Nr. 1.....	12
3.2.3.	Nebenrechnung Restnutzungsdauer	13
4.	Verkehrswertermittlung	14
4.1.	Allgemeines	15
4.2.	Methodik	17
4.2.1.	Methodik der Bodenwertermittlung	17
4.2.2.	Methodik der Ertragswertermittlung.....	18
4.2.2.1.	Einflussfaktoren	20
4.2.3.	Methodik des Sachwertverfahrens	24
4.2.3.1.	Methodik der Marktanpassung	29
4.3.	Wertermittlung - Einfamilienhaus ETW Nr. 1	31
4.3.1.	Auswahl des Wertermittlungsverfahrens (§ 6 Abs. 4 ImmoWertV 2021)	31
4.3.2.	Bodenwertermittlung	32
4.3.2.1.	Bodenrichtwert	32
4.3.2.2.	Ermittlung des Bodenwertes.....	32
4.3.2.3.	Nebenrechnungen der Bodenwertermittlung	33
4.3.2.4.	Nebenrechnung Belastung durch Sondernutzungsrechte	33
4.3.3.	Ertragswertermittlung.....	34
4.3.3.1.	Objektspezifische Grundstücksmerkmale der Ertragswertermittlung	35
4.3.3.2.	Nebenrechnungen der Ertragswertermittlung.....	36
4.3.4.	Sachwertermittlung	37
4.3.4.1.	Berechnung des Gebäudewertanteils: Einfamilienhaus ETW Nr. 1	37
4.3.4.2.	Außenanlagen (anteilig).....	40
4.3.4.3.	Zusammenfassung der Sachwerte	40
4.3.4.4.	Anpassung an den Grundstücksmarkt (§ 6 Abs. 2 ImmoWertV 2021).....	41
5.	Zubehör.....	42
6.	Wertbeeinflussende Belastungen	42
7.	Verkehrswert	43
8.	Rechtsgrundlagen der Marktwertermittlung	44

9.	Verzeichnis der Anlagen	45
9.1.	Fotos	46
9.2.	Übersichtskarte	67
9.3.	Geschosspläne	68
9.4.	Auszug aus dem Altlastenverzeichnis	71
9.5.	Sondernutzungsrecht.....	72

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 Altlastenverdacht Auszug aus dem Baulastenverzeichnis Auszug aus der Bauakte Baurecht Bodenrichtwert einschlägige Fachliteratur Flurkarte Fotos Grundbuchauszug Teilungserklärung

Wesentliche rechtliche Grundlagen

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

Baugesetzbuch (BauGB)
Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV)
Wertermittlungsrichtlinien (WertR)
Baunutzungsverordnung (BauNVO)
Bürgerliches Gesetzbuch (BGB)

Urheberrechtsschutz

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

Rechte an Karten und Kartenausschnitten

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

2. Stockhausenweg 48, 48 A

2.1. Makrolage

Bundesland	Hessen
Lage	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 m ² (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, Entfernungen	Bus, Bahn und Straßenbahn 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.

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 Flächennutzungsplan	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 einbezogen.
Denkmalschutz	-

Eintragungen in Abteilung II	Lfd. Nr. 1: Zwangsversteigerung angeordnet; eingetragen am 09.04.2024
Anmerkung	Schuldverhältnisse, die gegebenenfalls im Grundbuch in Abteilung III verzeichnet sein können, werden in diesem Gutachten nicht berücksichtigt.
Nicht eingetragene Lasten und Rechte	Zu sonstigen nicht eingetragenen Lasten und (z.B. begünstigende) Rechte, Wohnungs- und Mietbindungen, sowie Bodenverunreinigungen (z.B. Altlasten) wurden keine weiteren Nachforschungen und Untersuchungen angestellt.
Baugenehmigung	Das Vorliegen einer Baugenehmigung und gegebenenfalls die Übereinstimmung des ausgeführten Vorhabens mit den vorgelegten Bauzeichnungen, der Baugenehmigung und der verbindlichen Bauleitplanung wurden nicht überprüft. Bei dieser Wertermittlung wird die formelle und materielle Legalität der vorhandenen nutzbaren baulichen Anlagen vorausgesetzt.
Instandhaltungsrücklage	Bei dieser Wertermittlung wird davon ausgegangen, dass die in der Instandhaltungsrücklage angesammelten Beträge bei einem Eigentumswechsel entschädigungslos übernommen werden.

3.1.2. **Ausstattung**

Sonstige Anlagen / besondere Bauteile	Balkon 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

Baujahr	1958
Anmerkung	Vorsorglich wird darauf hingewiesen, dass vom Sachverständigen keine Funktionsprüfungen der technischen Einrichtungen (Heizung, Wasser-, Elektroversorgung etc.) vorgenommen wurden. Untersuchungen auf pflanzliche und tierische Schädlinge, sowie über gesundheitsschädigende Baumaterialien, wurden nicht durchgeführt.
Sondernutzungsrecht ETW 2	Der Zugang zum Bewertungsobjekt ist durch das Sondernutzungsrecht der ETW 2 eingeschränkt.
Besonderheit	Die Gaszähler für ETW 1 und ETW 2 befinden sich im Keller der ETW 1.

3.2.2. Mieteinheiten

3.2.2.1. Einheit: Einfamilienhaus ETW Nr. 1

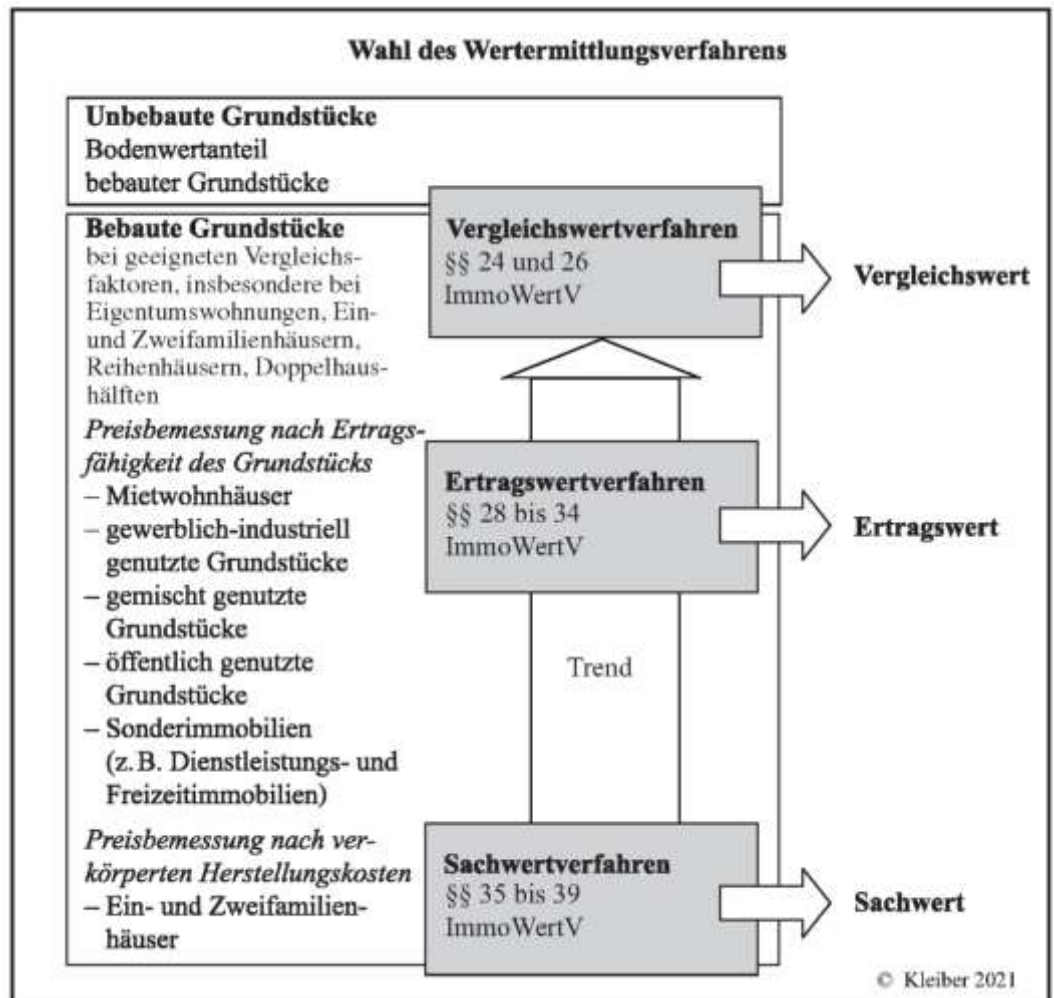
3.2.2.1.1. Ausstattung

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	Holz furnier 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

Fiktives Baujahr 1993

Wertermittlungsstichtag 25.10.2024

4.1. Allgemeines



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

4.2.2. Methodik der Ertragswertermittlung

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

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

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

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

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

Ansatz im Gutachten

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

Die Formel für das allgemeine Ertragswertverfahren lautet:

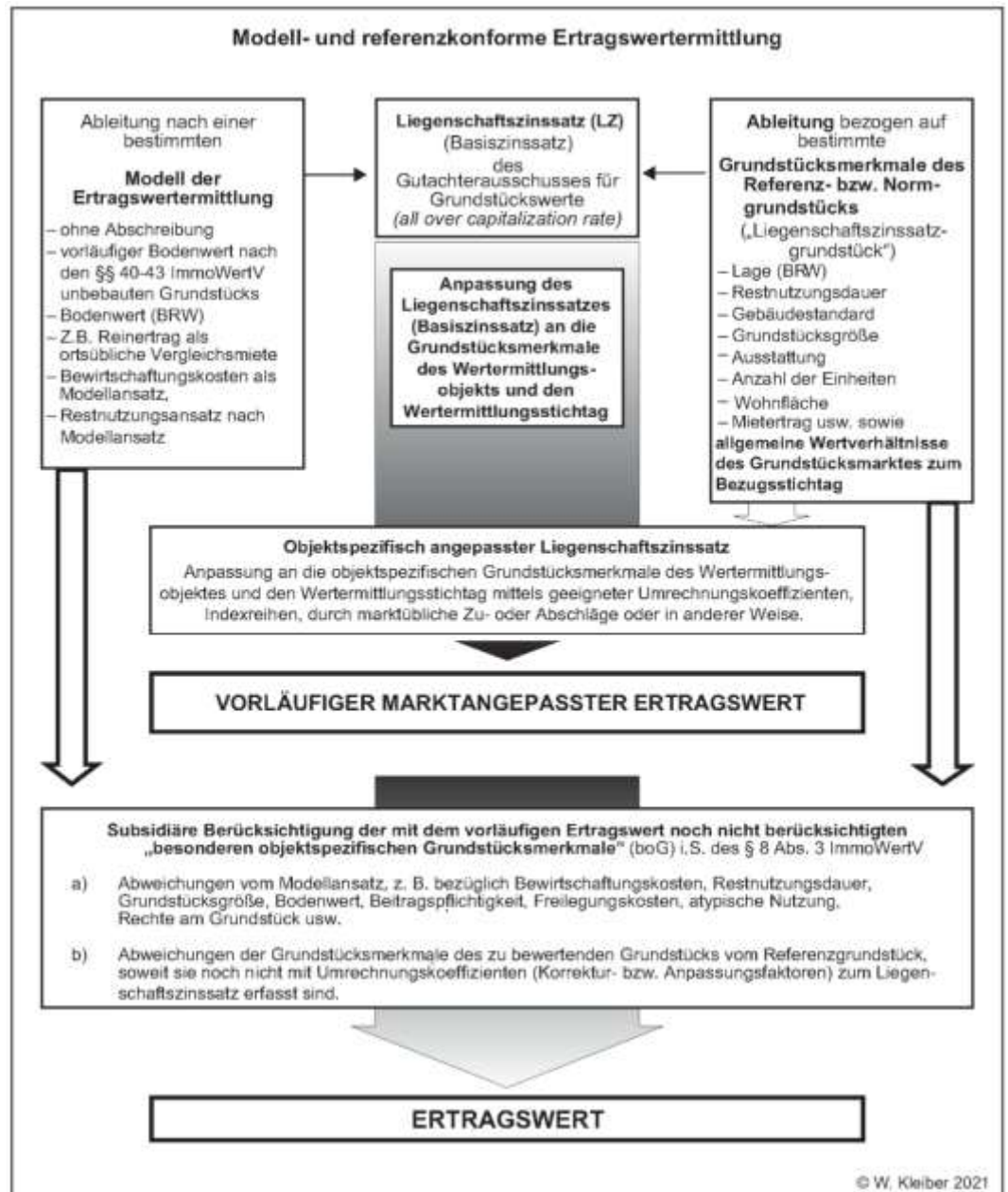
$$EW = (RE - BW \times LZ) \times KF + BW$$

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

$$q = 1 + LZ$$

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

vEW = vorläufiger Ertragswert
 RE = jährlicher Reinertrag
 BW = Bodenwert ohne selbstständig nutzbare Teilflächen
 LZ = Liegenschaftszinssatz
 KF = Kapitalisierungsfaktor (Barwertfaktor; Nummer 10 und Anlage 1 ImmoWertV)
 n = wirtschaftliche Restnutzungsdauer
 p = Zinsfuß



Wohnen - Eigentumswoh- nung	420,00 €/Jahr
--------------------------------	---------------

Instandhaltungskosten
 (§ 32 Abs. 3 ImmoWertV)

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

In dieser Wertermittlung wurden folgende Kosten zu Grunde gelegt:

Wohnen - Eigentumswohnung	13,80 €/m ²
---------------------------	------------------------

Mietausfallwagnis
 (§ 32 Abs. 4 ImmoWertV)

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

Analog gilt dies auch für uneinbringliche Rückstände von späteren Betriebskostenabrechnungen.

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

2,0 % des marktüblich erzielbaren Rohertrages bei Wohnnutzung

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

In dieser Wertermittlung wurde das Mietausfallrisiko in folgender Höhe angesetzt:

Wohnen - Eigentumswohnung	2,00 %
---------------------------	--------

Objektspezifisch angepasster Liegen-
schaftszinssatz
(§ 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

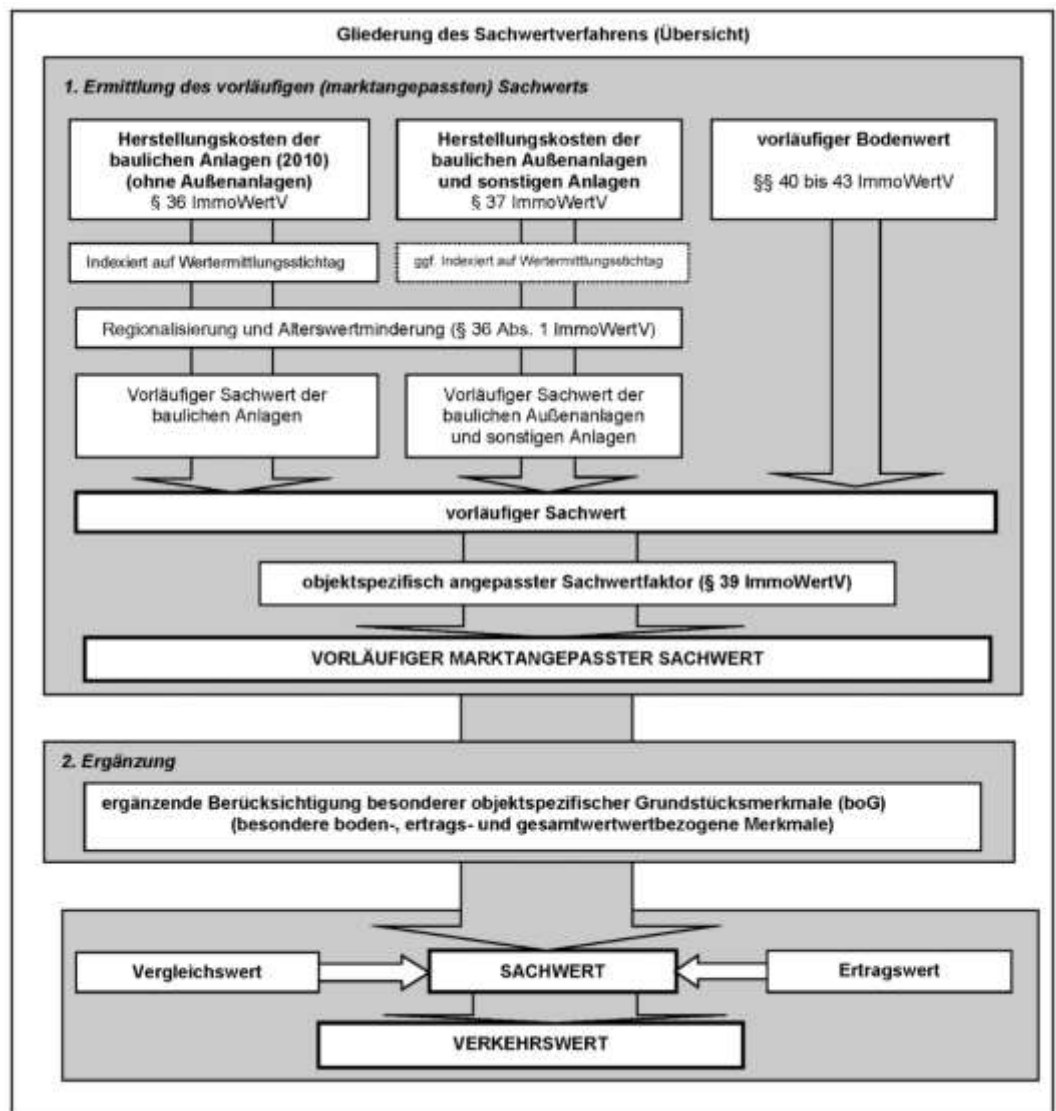
Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale
(§ 8 Abs. 3 ImmoWertV)

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

4.2.3. 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.



Sachwertverfahren nach ImmoWertV
 © Kleiber 2021

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, Eingangstrepfen 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

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).

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

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. Abschlüsse 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.

4.2.3.1. Methodik der Marktanpassung

Objektspezifisch angepasster Sachwertfaktor (§ 39 ImmoWertV)

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.

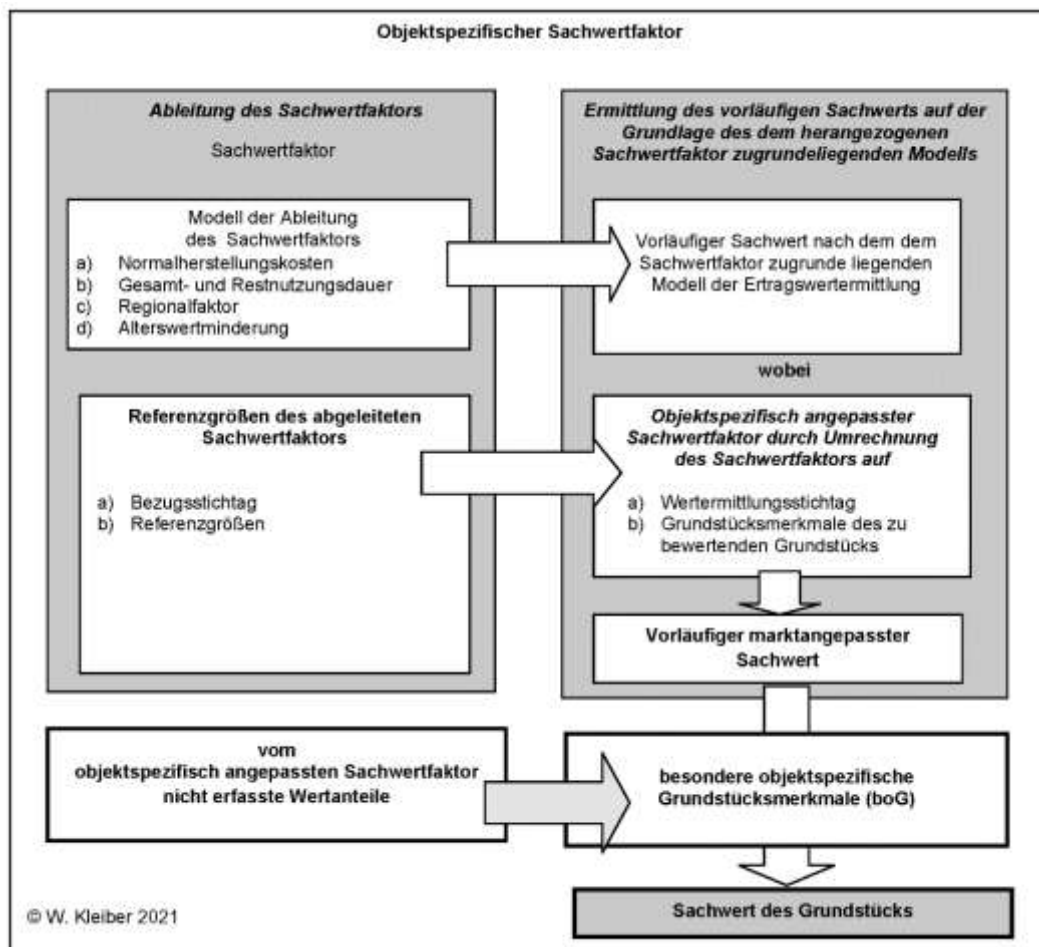
Nach herrschender Meinung werden diese Einflüsse im gewöhnlichen Geschäftsverkehr als unmittelbar mit dem Marktwert im Zusammenhang stehend beurteilt.

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 Wertermittlungstichtag unterhalb / oberhalb des ermittelten Sachwerts liegen.

Alle Sachwertfaktoren sind darüber hinaus zeitabhängige Größen.



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, wohnungs- und mietrechtliche Bindungen (z. B. Abweichungen von der marktüblichen Miete), Nutzung des Grundstücks für Werbezwecke, Abweichungen in der Grundstücksgröße, wenn Teilflächen selbstständig verwertbar sind.

4.3.2. Bodenwertermittlung

4.3.2.1. Bodenrichtwert

Richtwert	in der Lage des Bewertungsobjektes
Stichtag / Wert	01.01.2024 = 800,00 € / 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 m ² * 776,00 €/m ² = 547.856,00 € (siehe differenzierte Nebenrechnung)	
Davon sind Zonen dem bebauten Grundstücksteil zuzuordnen		
erschließungsbeitragsfreies Bauland	706 m ²	
Gesamtwert der nicht selbstständigen Flächen		273.928,00 €
Grundstücksgröße		706 m ²
Miteigentumsanteil		1,000 / 2,000
Anteiliger Bodenwert ohne objektspezifische Grundstücksmerkmale		273.928,00 €
Anteilige objektspezifische Grundstücksmerkmale (allgemein)		0,00 €
Anteilige objektspezifische Grundstücksmerkmale (selbstständig nutzbare Flächen)		0,00 €
Anteiliger Bodenwert mit objektspezifischen Grundstücksmerkmalen		273.928,00 €

Beeinträchtigung (Wertminderung) durch das Sondernutzungsrecht	$\frac{1}{2} \times 23 \text{ m}^2 \times 776 \text{ €/m}^2 =$	8.924 €
		rd. 9.000 €

3 Siehe Nebenrechnung auf Seite 13

Nicht selbstständiger Bodenwert- anteil	+ 273.928,00 €
--	----------------

Vorläufiger Ertragswert des be- bauten Grundstücksteils	481.784,93 €
--	--------------

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

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

4.3.3.1. Objektspezifische Grundstücksmerkmale der Ertragswertermittlung

Reparaturstau⁵	-38.000,00 €
----------------------------------	--------------

Einschränkung SNR⁶	-9.000,00 €
--------------------------------------	-------------

Summe objektspezifische Grundstücks- merkmale der Ertragswertermittlung	-47.000,00 €
--	--------------

Ertragswert insgesamt	434.784,93 € rd. 435.000 €
------------------------------	-------------------------------

⁵ Siehe Nebenrechnung auf Seite 36

⁶ Siehe Nebenrechnung auf Seite 33

4.3.4. Sachwertermittlung

Allgemeines

Das Sachwertverfahren ist in §§ 35-37 ImmoWertV 2021 gesetzlich 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 Städtebau, hier: freistehende Einfamilienhäuser, Typ 1.01 Kellergeschoss, Erdgeschoss, vollausgebautes Dachgeschoss
Normalherstellungskosten⁸ im Basisjahr 2010 (einschließlich Baunebenkosten in Höhe von 17%)	769,55 € / m ² BGF
Korrektur aufgrund der Bauweise	Die dem Gebäudetypenblatt freistehende Einfamilienhäuser, Typ 1.01 entnommenen 769,55 €/m ² 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	$769,55 \text{ €/m}^2 \text{ BGF} \cdot 1,00 \cdot 1,00 \cdot 1,00 = 769,55 \text{ €/m}^2 \text{ BGF}$
Korrektur aufgrund der Region	Die Regionalisierung der so ermittelten Normalherstellungskosten ergibt auf der Grundlage von regionalen Korrekturfaktoren
für die Ortsgröße (hier: 165.000)	Korrekturfaktor 1,00
für das-Bundesland (hier: Hessen)	Korrekturfaktor 1,00
Korrektur	$769,55 \text{ €/m}^2 \text{ BGF} \cdot 1,00 \cdot 1,00 = 769,55 \text{ €/m}^2 \text{ BGF}$
Normalherstellungskosten im Basisjahr 2010 (einschließlich Baunebenkosten in Höhe von 17%)	769,55 €/m ² BGF

⁸ Siehe Nebenrechnung auf Seite 39

Wertermittlungsstichtag	25.10.2024	
Baupreisindex am Wertermittlungsstichtag (im Basisjahr = 100)	184,04	
Normalherstellungskosten (einschließlich Baunebenkosten in Höhe von 17%) am Wertermittlungsstichtag	$769,55 \text{ €/m}^2 \text{ BGF} * 184,04 / 100 = 1.416,28 \text{ €/m}^2 \text{ BGF}$	
Herstellungswert des Gebäudes (einschließlich Baunebenkosten in Höhe von 17%)	287.504,84 €	
Herstellungskosten des Gebäudes am Wertermittlungsstichtag anteilige BGF* Normalherstellungskosten	$203 \text{ m}^2 \text{ BGF} * 1.416,28 \text{ €/m}^2 \text{ BGF} =$	287.504,84 €
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 Grundstücksmerkmale (der Gebäudewertermittlung)		-40.000,00 €
Vorläufiger Gebäudesachwert inkl. der objektspezifischen Grundstücksmerkmale		95.529,78 €

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 Gebäudetyp freistehende Einfamilienhäuser, Typ 1.01		Standardstufe				
		1	2	3	4	5
		655	725	835	1.005	1.260

		Standardstufe				
		1	2	3	4	5
Bauteil	Gewicht					
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 + 11 % * 50 % * 835 €/m² BGF	85,80 €/m² BGF
Deckenkonstruktion und Treppen	11 % * 100 % * 835 €/m² BGF	91,85 €/m² BGF
Fußböden	5 % * 50 % * 725 €/m² BGF + 5 % * 50 % * 835 €/m² BGF	39,00 €/m² BGF
Sanitäreinrichtungen	9 % * 50 % * 725 €/m² BGF + 9 % * 50 % * 835 €/m² BGF	70,20 €/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

4.3.4.2. Außenanlagen (anteilig)

Zusammenstellung der Herstellungskosten aller Gebäude	287.504,84 €
--	---------------------

Berechnung der Außenanlagen prozentual

Allgemeines	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 bewertet.
--------------------	--

5,00 % aus 287.504,84 € **14.375,24 €**

Herstellungskosten der Außenanlagen (inkl. Baunebenkosten)	14.375,24 €
---	--------------------

Gesamtnutzungsdauer	80 Jahre
----------------------------	----------

Restnutzungsdauer (geschätzt)	33 Jahre
-------------------------------	----------

Wertminderung wegen Alters	- 8.445,45 €
58,75 % der Herstellungskosten	
(inkl. Baunebenkosten)	

Wert der Außenanlagen insgesamt	5.929,79 €
--	-------------------

4.3.4.3. Zusammenfassung der Sachwerte

Summe der Gebäude ohne objekt- spezifische Grundstücksmerk- male	135.529,78 €
--	--------------

Wert der Außenanlagen	5.929,79 €
------------------------------	------------

Nicht selbstständiger Bodenwert- anteil	273.928,00 €
--	---------------------

Vorläufiger Sachwert	415.387,57 €
-----------------------------	--------------

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

Zuschlag / Abschlag

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 Grundstücks insgesamt (<u>ohne</u> Berücksichtigung der besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale)	415.387,57 €
Allgemeiner Marktanpassungs-Zu- / Abschlag hier 15 %	62.308,14 €
Marktangepasster Sachwert des bebauten Grundstücks insgesamt	477.695,71 €
Objektspezifische Grundstücksmerkmale der Bodenwertermittlung (selbstständig nutzbare Flächen)	0,00 €
Objektspezifische Grundstücksmerkmale der Bodenwertermittlung (allgemein)	0,00 €
Objektspezifische Grundstücksmerkmale der Sachwertermittlung	-40.000,00 €
Marktangepasster Sachwert des Grundstücks	437.695,71 €
Gerundeter Sachwert	rd. 438.000 €

5. Zubehör

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

Folgendes Zubehör wurde bei der Besichtigung vorgefunden:

handelsübliche Küchenausstattung, gebraucht:

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

7. Verkehrswert

Objekte mit der Nutzbarkeit des Bewertungsobjekts werden am Wertermittlungstichtag 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 Wertermittlungstichtag 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.

Zweite Berechnungsverordnung - Verordnung über wohnungswirtschaftliche Berechnungen vom 12.10.1990 (BGBl. I 1990, S. 2178), zuletzt geändert durch Art. 3 Verordnung vom 25.11.2003 (BGBl. I S)

9. Verzeichnis der Anlagen

Fotos

Übersichtskarte

Geschosspläne

Auszug aus dem Altlastenverzeichnis

Sondernutzungsrecht

9.1. Fotos



Ansicht von Nord-Westen

Ansicht von Süd-Westen





Ansicht von Süd-Westen

Ansicht von Süd-Osten





Ansicht von Süd-Osten

Ansicht von Westen, Hauseingang





Hauseingang

Hauseingang schadhafte Schwelle





Innenansicht Erdgeschoss

Innenansicht Erdgeschoss





Innenansicht Erdgeschoss

Innenansicht Erdgeschoss





Innenansicht Erdgeschoss

Innenansicht Erdgeschoss





Innenansicht Erdgeschoss

Innenansicht Erdgeschoss





Innenansicht Erdgeschoss

Innenansicht Erdgeschoss





Innenansicht Dachgeschoss

Innenansicht Dachgeschoss





Balkon Dachgeschoss

Innenansicht Dachgeschoss





Innenansicht Dachgeschoss

Innenansicht Dachgeschoss





Innenansicht Dachraum





Innenansicht Kellergeschoss

Innenansicht Kellergeschoss





Innenansicht Kellergeschoss

Innenansicht Kellergeschoss





Innenansicht Kellergeschoss, Zentralheizung

Innenansicht Kellergeschoss





Innenansicht Kellergeschoss, Gaszähler für WEG 1 und WEG 2

Kelleraußentreppe





Außenanlagen

Außenanlagen





Außenanlagen Terrasse mit Überdachung

Außenanlagen





Außenanlagen

Außenanlagen



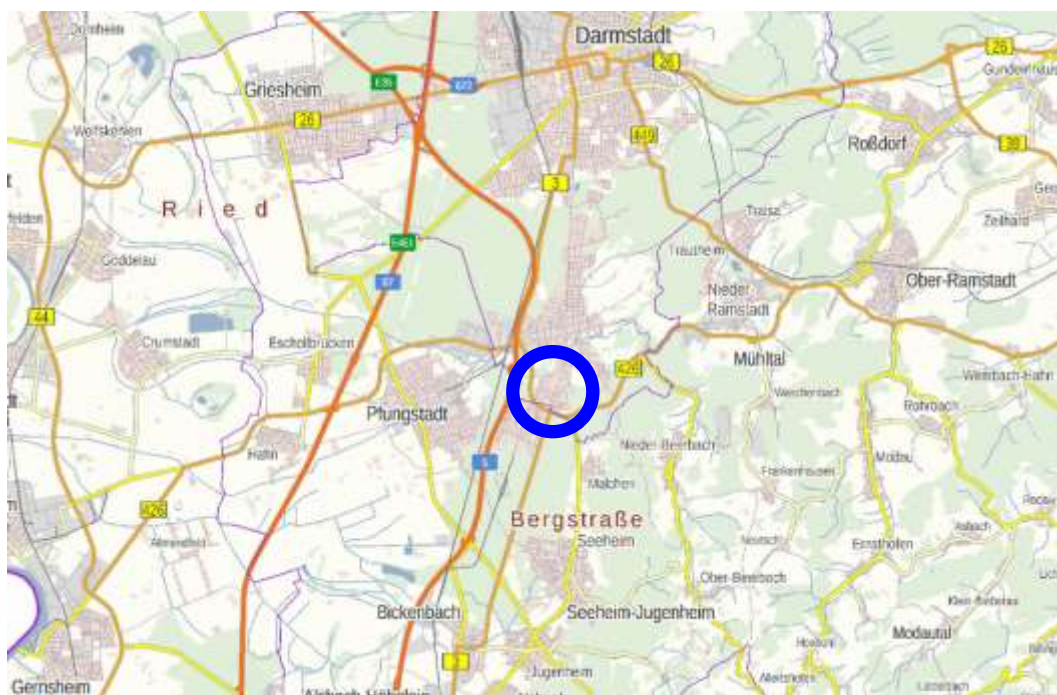


Außenanlagen Zugang mit belastendem Wegerecht

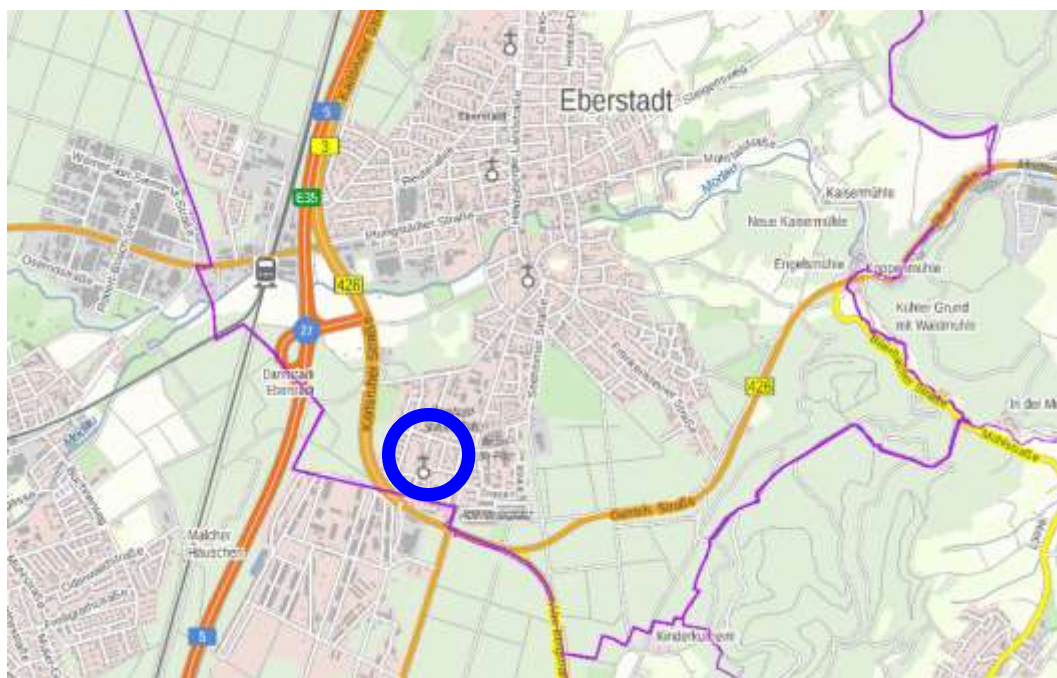
Zugang



9.2. Übersichtskarte



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

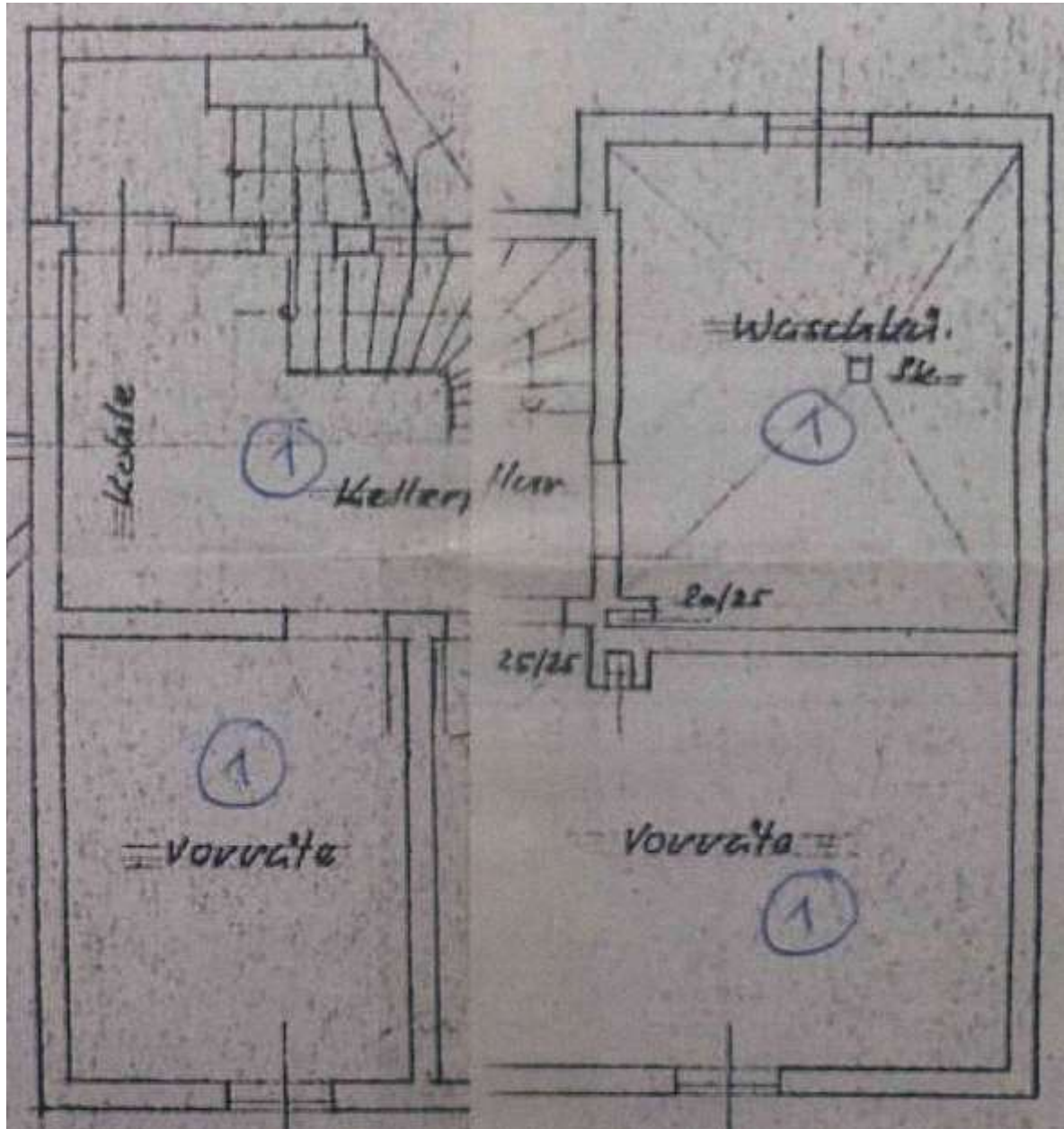


© Hessische Verwaltung für Bodenmanagement und Geoinformation 2025 www.hvbg.hessen.de

9.3. Geschosspläne

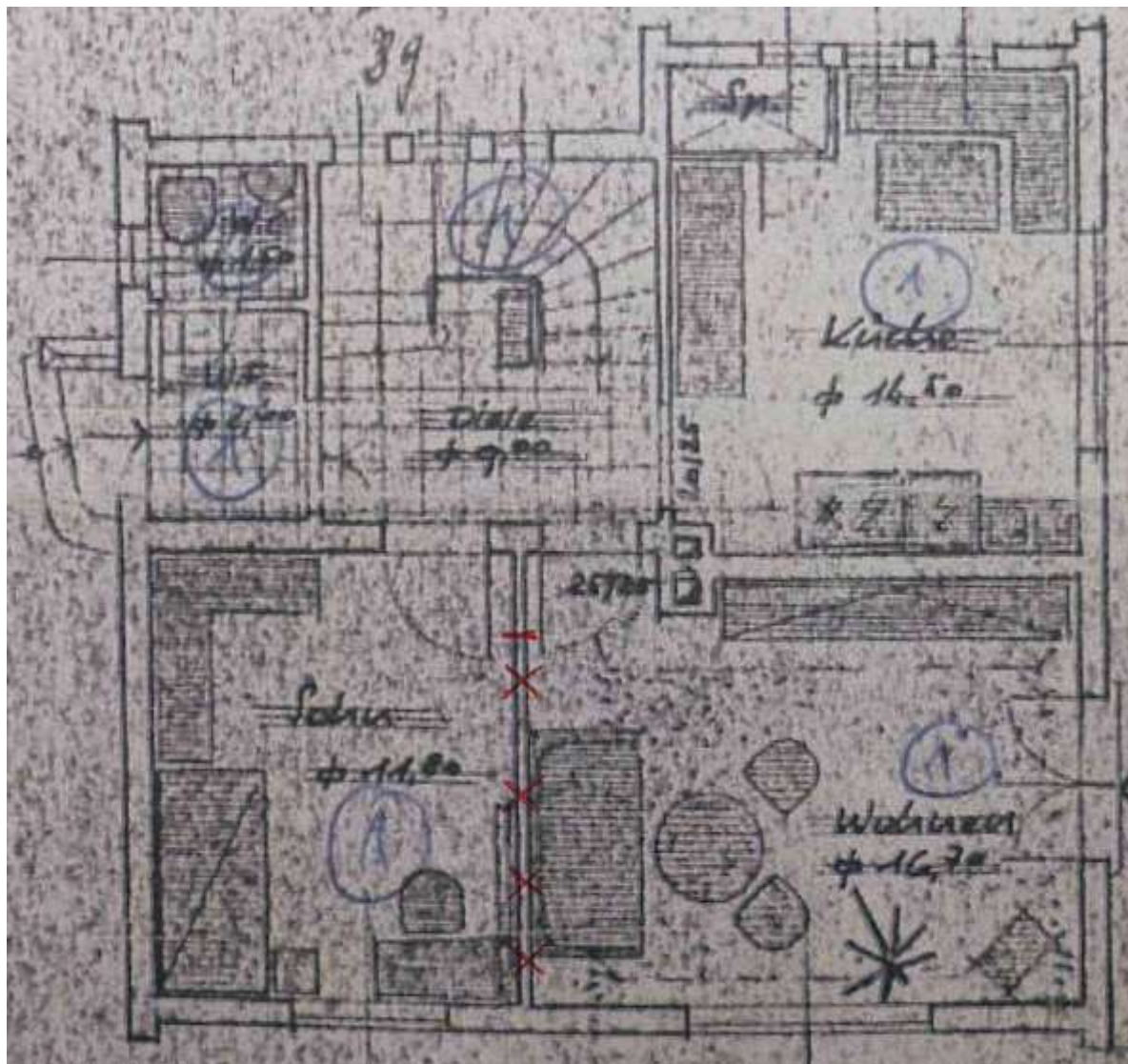
Kellergeschoss

unmaßstäblich



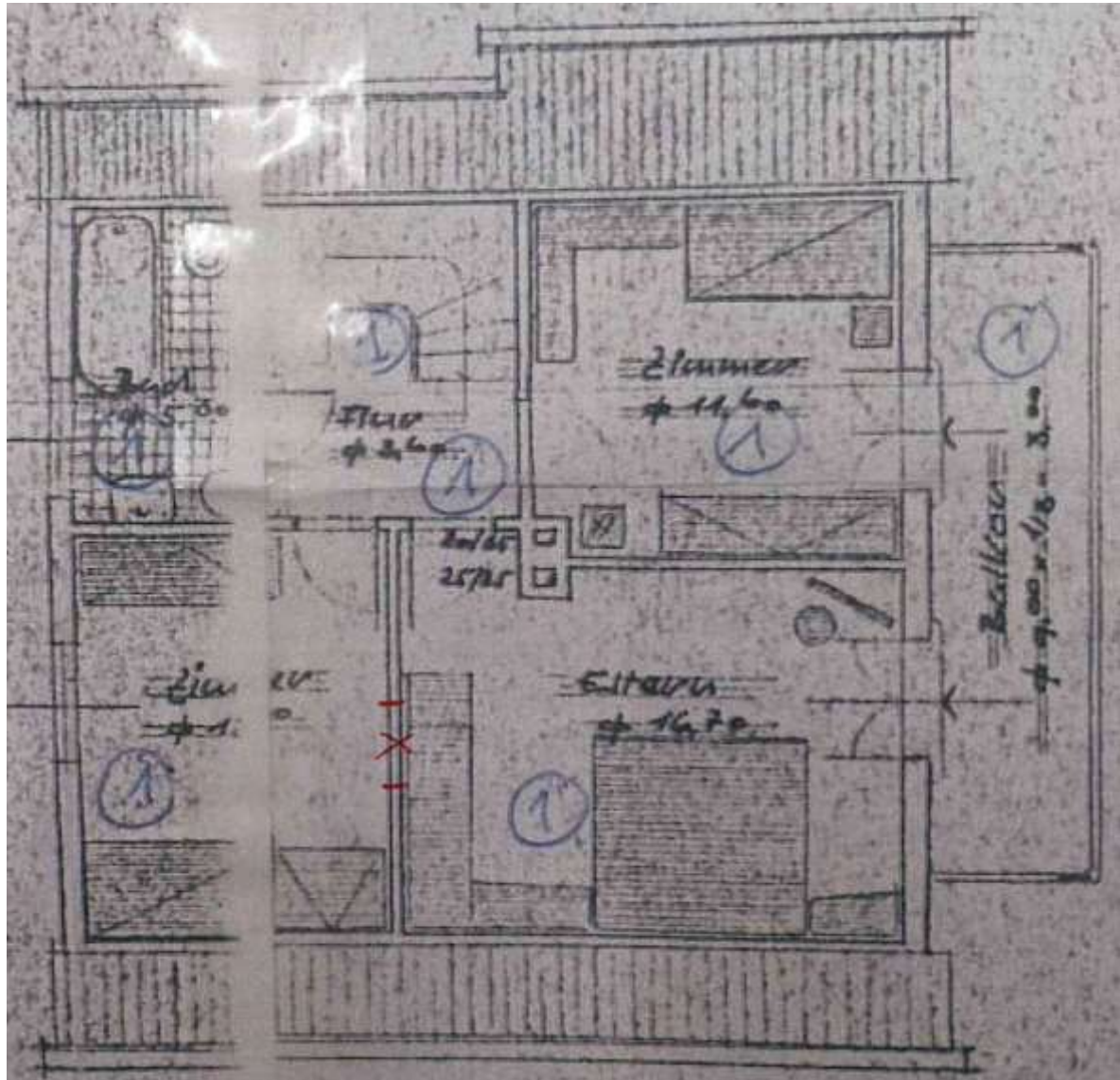
Erdgeschoss

unmaßstäblich



Dachgeschoss

unmaßstäblich



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.pdf

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.

