



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

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

**Pan Hoffmann** Schleiermacherstraße 8 64283 Darmstadt

Amtsgericht Darmstadt  
Postfach 11 09 51

**64224 Darmstadt**

08.10.2024 GAG ph-st

**Verkehrswertermittlung zum Zwecke der Zwangsversteigerung**

**AZ: 61 K 20/23**

**Objekt: Dreifamilienwohnhaus  
Goethestraße 30**

**64367 Mühlthal**

# GUTACHTEN

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

Aufgestellt: Darmstadt, den 8. Oktober 2024



**INHALTSVERZEICHNIS**

---

1.	Allgemeine Angaben und Grundlagen für das Gutachten	Seite 2
2.	Feststellungen bei der Ortsbesichtigung	Seite 5
3.	Grundstücksbeschreibung	Seite 7
4.	Gebäudebeschreibung	Seite 10
5.	Wertrelevante Faktoren	Seite 16
5.1	Mieteinnahmen	Seite 16
5.2	Bewirtschaftungskosten	Seite 16
5.3	Bodenwert	Seite 17
5.4	Liegenschaftszins	Seite 17
5.5	Restnutzungsdauer (RND)	Seite 17
5.6	Barwertfaktor	Seite 18
5.7	Normale Herstellungskosten	Seite 18
5.8	Baukostenindex	Seite 19
5.9	Außenanlagen	Seite 19
5.10	Alterswertminderungsfaktor	Seite 19
5.11	Sachwertfaktor	Seite 19
5.12	Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	Seite 20
6.	Ertragswertberechnung	Seite 21
7.	Sachwertberechnung	Seite 22
8.	Verkehrswertermittlung	Seite 23
9.	Schlussbemerkung	Seite 24
	Anlage 1:           Überschlägliche Berechnungen	
	Anlage 2:           Ermittlung der Kostenkennwerte gemäß Anlage 4 ImmoWertV	
	Anlage 3:           Bilder	

## **1. ALLGEMEINE ANGABEN UND GRUNDLAGEN FÜR DAS GUTACHTEN**

---

### 1.1 AUFTRAGGEBER:

Amtsgericht Darmstadt  
Postfach 11 09 51  
64224 Darmstadt

### 1.2 OBJEKTBEZEICHNUNG:

Objekt: Dreifamilienwohnhaus  
Straße: Goethestraße 30  
Ort: 64367 Mühlthal  
Gemarkung: Traisa Flur: 5 Flurstück-Nr 194/2

### 1.3 GUTACHTENANLASS UND GUTACHTENGEGENSTAND:

Verkehrswertermittlung zum Zwecke der Zwangsversteigerung  
zur Aufhebung der Gemeinschaft

Qualitätsstichtag: 16.08.2024

Wertermittlungsstichtag: 16.08.2024

### 1.4 ANGABEN ÜBER EIGENTÜMER, VERTRAGSVERHÄLTNISSE

1.4.1 Grundbuch: Traisa Blatt: XXXX

Eigentümer/in: siehe separates Beischreiben

Grundstücksgröße: 507 qm

Belastung in Abt. II des Grundbuchs: siehe separates Beischreiben



1.4.7 Zusammenfassung der ermittelten Werte:

Bodenwert	(s. Blatt 17)	456.300 €
Vorläufiger, marktangepasster Sachwert (nachrichtl.)	(s. Blatt 22)	855.869 €
Vorläufiger Ertragswert	(s. Blatt 21)	843.275 €
Ertragswert	(s. Blatt 23)	600.000 €
<b>Verkehrswert</b>	(s. Blatt 23)	<b>600.000 €</b>

Hinweis:

Der Verkehrswert in Höhe von 600.000 € entspricht  
 einem Rohertragsfaktor von 16,89  
 einem Reinertragsfaktor von 20,20  
 sowie einem mittleren Quadratmeterpreis in Höhe v. 2.239 €/qm Wohnfläche



2.3 Weitere Angaben:

- |  |                                      |
|--|--------------------------------------|
| a) Gewerbebetrieb:                       | nein                                 |
| b) Maschinen- und Betriebseinrichtungen: | nein                                 |
| c) Verdacht auf Hausschwamm:             | nein                                 |
| d) Behördliche Beschränkungen:           | kein Eintrag im Baulastenverzeichnis |
| e) Mieter:                               | nein, da Leerstand                   |
| f) Verwalter:                            | Eigentümer                           |
| g) Energieausweis:                       | nicht vorhanden                      |

### 3. GRUNDSTÜCKSBESCHREIBUNG

---

#### 3.1 Verkehrslage:

Ortsrandlage im westlichen Bereich des Ortsteils Traisa (ca. 3.000 Einwohner), einem Ortsteil der Gemeinde Mühlthal (ca. 14.200 Einwohner), einem Unterzentrum am Übergang zum vorderen Odenwald, im südöstlichen Bereich des Ballungsraumes Rhein-Main gelegen.

#### 3.2 Entfernung:

- Ortszentrum: ca. 200 m
- Einkaufsmöglichkeiten: ca. 700 m
- Kindergarten: ca. 300 m
- Grundschule: ca. 700 m Traisaer Schule
- weiterführende Schule: ca. 6 km Georg-Christoph-Lichtenbergschule in Ober-Ramstadt bzw. Schulen in Darmstadt
- ärztliche Versorgung: ca. 500 m
- Apotheke: ca. 700 m
- Darmstadt Innenstadt: ca. 7 km
- FfM Innenstadt: ca. 40 km

#### 3.3 Öffentliche Parkplätze:

eingeschränkt im Straßenraum

#### 3.4 Verkehrsverbindungen:

- Bus-H: ca. 300 m
- DB (Bf Traisa): ca. 900 m mit direkter Verbindung nach Frankfurt/Main über Darmstadt-Nord
- BAB (A 5) AS: ca. 10 km
- Flughafen Frankfurt: ca. 35 km

#### 3.5 Straßenart: Erschließungsstraße Ecke Wohnstraße

- Straßenausbau: Asphalt
- Gehweg: Betonpflastersteine

#### 3.6 Öffentliche Ver- und Entsorgungsleitungen:

- Gas: vorhanden
- Wasser: vorhanden
- Elektrizität: vorhanden
- Kanal: vorhanden
- Telefon: vorhanden

Lt. Auskunft von Vodafone ist GigaZuhause 25 DSL mit bis zu 250 MBit/s im Download und bis zu 40 MBit/s im Upload verfügbar

- Fernsehen: Satellit

Das Grundstück ist als voll erschlossenes Bauland anzusehen.

3.7 Nachbarbebauung:

1- bis 2-geschossige Wohnbebauung in überwiegend offener, durchgrünter Bauweise

Grenzverhältnisse: nach Nordosten Grenzbebauung durch die Garage

Brandmauern: nach Nordosten vorausgesetzt

Wegerechte: keine unterstellt

Baulastenverzeichnis: kein Eintrag im Baulastenverzeichnis

3.8 Störungen:

z. T. Verkehrslärm durch Straße (Schleichweg)

Fluglärm je nach Windverhältnissen, wie in dieser Lage üblich

3.9 Topographie des Grundstücks:

nach Nordosten leicht ansteigend

3.10 Höhe des Grundstücks zur Straße:

gleichverlaufend, die Straße steigt auch leicht an

3.11 Höhe der Nachbargrundstücke:

im Wesentlichen gleichverlaufend

3.12 Baugrund:

normal vorausgesetzt

3.13 Grundwasserschäden / Altlasten erkennbar?

Laut Auskunft des Regierungspräsidiums Darmstadt, Abteilung Arbeitsschutz und Umwelt, sowie des Landkreises Darmstadt-Dieburg, Fachbereich Landwirtschaft und Umwelt, sind keine Altlasten eingetragen.

3.14 Ausweisung:

Im Flächennutzungsplan ist das Grundstück als Wohnbaufläche ausgewiesen.

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

3.15 Ausnutzung:

- durch aufgehende Bebauung üblich ausgenutzt (GRZ ca. 0,36, GFZw ca. 0,79)
- ohne wesentliche Baureserven

3.16 Einfriedung und Tore:

- Straße: Sockel mit Stahlzaun, z. T. hohe Hecke  
Stahltor vor der Zufahrt  
zusätzlich kleiner Gehflügel zur Goethestraße (ohne Benutzung)
- Garten: Stahlzaun

3.17 Sonstige Außenanlagen:

- Freisitz vor Küche im EG, Bodenbelag Holzdielen, z. T. berankt, Markise defekt
- Terrasse vor Wohnzimmer im EG mit Betonplattenbelag
- Rasenfläche größtenteils brachliegend, z. T. verwildert, größtenteils nicht zu betreten
- Zuwegung: Waschbetonplatten

3.18 Einstellplätze nach RGO:

- Einzelgarage mit einem Stellplatz an der Nordostgrenze
- 1 Stellplatz davor mit Waschbetonplatten befestigt,  
diese jedoch größtenteils überwuchert

3.19 Gesamteindruck:

Trapezförmig geschnittene Eckparzelle mit abgeschrägter Ecke,  
Straßenfront "Am Erlenbusch" ca. 25 m, Straßenfront "Goethestraße" ca. 17 m,  
Tiefe ca. 25 m,  
in Nordwest-Südost-Ausrichtung vom Eingang der Goethestraße aus gesehen.

3.20 Beurteilung der voraussichtlichen Entwicklung der Grundstückslage:

keine Änderungen zu erwarten

3.21 Sonstiges: ./.



4.7 Decken:

- KG: Betondecke
- EG: Betondecke
- 1. OG: Betondecke
- DG: Holzbalkendecke zum Spitzboden
- Deckenuntersichten: Putz, Tapete und Anstrich, z. T. Putz und Anstrich,  
z. T. Holzpaneelbekleidung,  
z. T. abgehängte Decken mit Downlights

4.8 Treppen:

- KG - DG: Betontreppe mit Kunststeinbelag
- Geländer: Edelstahlgeländer mit Edelstahlfüllung  
Edelstahlhandlauf
- Spindeltreppe in den Spitzboden: Stahltreppe mit Parkettstufen (2020 erneuert)

4.9 Heizung:

- gasbetriebene Brennwertterme, Einbau ca. 2007
- Wärmeübertragung mit Radiatoren und Thermostatventilen
- Heizungsrohre unter Putz, z. T. auf Putz
- Einzelverbrauchserfassung: pauschal, keine Zähler vorhanden
- Warmwasserbereitung mittels zentralem Speicher,  
der von der Heizung befeuert wird, Einbau ca. 2007

4.10 Fußböden:

- KG: Fliesen, z. T. nur Glattstrich, z. T. Ziegelpflaster
- EG: Parkett (2020 überarbeitet),  
z. T. großzügige Fliesen in Natursteinoptik, z. T. Fliesen
- 1. OG: Laminat (z. T. 2020 erneuert, z. T. defekt)
- DG: Laminat in Holzdekor

4.11 Fenster/Verschattung:

- Fenster: z. T. ältere Kunststofffenster, z. T. ältere Holzfenster
- Verglasung: Zweifachverglasung
- Rollläden: z. T. mechanisch z. T. elektrisch betrieben

4.12 Türen:

- Innentüren: Füllungstüren mit Echtholz furnier  
Holzumfassungszargen furniert
- WE-Eingangstüren: Holztüren (2020 erneuert)  
Holzumfassungszargen
- Hauseingangstür: Kunststofftür mit Strukturglasfüllung  
Seitenlicht mit Strukturglasfüllung (zweifach verglast)  
sowie Briefkasten und Klingel

- 4.13 Küchen: Stück: 3 (1 im EG, 1 im OG, 1 im DG)  
 • Bodenbelag: EG und OG Fliesen, DG Vinyl Holzdekor  
 • Wandbekleidung: Fliesenspiegel  
 • KÜcheneinrichtung: gehört nicht zum Gebäude  
 • Warmwasserbereitung: zentral  
 • Hinweis: im OG sind nur Anschlüsse vorhanden
- 4.14 Bäder: Stück: 5 (1x KG, 1x EG, 1 Duschbad im OG, 1x OG, 1x DG)  
 • Fußbodenbelag: Fliesen 1/1 DG: Fliesen in Holzdekor  
 • Wandbekleidung: Fliesen 1/1 DG: z. T. Fliesen in Holzdekor  
 • Ausstattung: 4 WT, 3 wandhängende WCs mit Unterputzspülkasten, 3 Duschen, 3 Badewannen  
 • Warmwasserbereitung: zentral  
 • Hinweis: Ausstattung der Bauzeit Mitte der 1980er Jahre entsprechend. Im DG 2020 komplett saniert inklusive neuer Fliesen und Objekte.  
 • Hinweis: zusätzliche Dusche im Vorbereich der Sauna
- 4.15 WC (extra): Stück: 1 im KG, 1 im EG  
 • Fußbodenbelag: Fliesen 1/1  
 • Wandbekleidung: Fliesen 1/1  
 • Ausstattung: 2 WT, 2 WC  
 • Warmwasserbereitung: 5-Liter Untertischgerät e-betrieben  
 • Hinweis: einfache Ausstattung der 1970er Jahre entsprechend
- 4.16 Sonderausstattungen:  
 • Kamin mit Glaseinsatz (Funktion unklar)
- 4.17 Elektrische Ausstattung:  
 • Klingel, Türöffner und Gegensprechanlage, Funktion unklar  
 • Anzahl der Steckdosen und Brennstellen ca. der Umbauzeit Mitte der 1980er Jahre entsprechend (im KG und EG) bzw. im Zuge der Brandsanierung erneuert 2019/2020 (im OG und DG)  
 • FI-Schalter vorhanden  
 • Installationen überwiegend unter Putz
- 4.18 Sonst. Installationen:  
 • Telefonanschlussdosen in jeder Einheit vorhanden  
 • Netzwerkverkabelung im DG und Spitzboden vorhanden
- 4.19 Entsorgung (Kanal, Müll):  
 • Anschluss an öffentliche Ver- und Entsorgung  
 • die Funktionsfähigkeit der technischen Anlage wurde nicht überprüft

- 4.20 Gesamteindruck bezüglich der Baudetails außen:  
der Bauzeit und Zweckbestimmung entsprechend einfache Details
- 4.21 Gesamteindruck bezüglich der Baudetails innen:  
der Bauzeit und Zweckbestimmung entsprechend einfache Details,  
durch Sanierung im DG z. T. aufgewertet
- 4.22 Besonderheiten (Abmessungen, Belichtung etc. s. auch Ziff. 2.2):  
Übliche Raumhöhen der Bauzeit entsprechend, im DG durch Dachschrägen  
z. T. eingeschränkte lichte Höhe.  
Besondere Raumaufteilung durch An- und Umbauten mit z. T. unwirtschaftlicher  
Grundrissdisposition und Durchgangszimmern bzw. gefangenen Räumen.  
Im KG ist ein Hobbyraum ausgebaut dieser ist jedoch nicht als Aufenthaltsraum  
gemäß HBO anzusehen. Im DG ist eine galerieartige Maisonettewohnung entstanden,  
im Zuge der Brandsanierung 2019/ 2020. Im Spitzboden sind die Räume jedoch nicht  
als Aufenthaltsräume zu nutzen, da diese nicht den Mindestanforderungen  
gemäß HBO entsprechen (Mindesthöhe/zweiter Fluchtweg).  
Barrierefreiheit ist nicht gegeben, da das Gebäude nur über Treppen erschlossen  
und somit nicht barrierefrei zu erreichen ist.
- 4.23 Baulicher Zustand:
- Gebäude: ausreichend, z. T. mangelhaft
  - Außenanlagen: brachliegend, z. T. überwuchert
  - Ausstattungsstandard: einfach, z. T. aufgewertet (DG)

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

- Waschtisch im Bad KG ist defekt
- KG z. T. Wasserschäden
- Sauna und Dusche im KG nicht funktionsfähig
- Terrassenbelag z. T. versetzt (Stolpergefahr)
- Wohnung im OG in diesem Zustand nicht bewohnbar:  
 Bad im OG nach Brand nicht saniert, WT demontiert Dusche, Spülkasten defekt,  
 Duschtasse sanierungsbedürftig  
 OG Kondensationsschäden mit Schwarzsimmelbildung offensichtlich durch  
 Löschwasser  
 Balkontür OG provisorisch gedämmt, da das Glas defekt ist  
 Zimmertür zum Anbau OG defekt Türblatt beschädigt, Griffe und Schloss fehlen  
 Innentürzargen z. T. defekt (beschädigt)
- Dampfbremse fehlt z. T. im DG
- Abdichtung der Dachterrasse im DG dringend zu überprüfen
- Anschlusshöhen der Balkontüren unzureichend dringend Entwässerungsrinnen  
 einzubauen
- Energieverbrauch bei Weitem nicht mehr zeitgemäß (vgl. Ziffer 4.27)
- Zudem sind erhebliche Risiken/verdeckte Mängel vorhanden aufgrund des  
 Löscheinsatzes des zurückliegenden Dachstuhlbrandes.
- Abweihungsgenehmigung zur Nutzung als 3-Familienwohnhaus fehlt (s. Ziffer 1.4.2)

#### Hinweis:

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

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

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

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

4.25 Charakteristik des Gebäudes:

Dreifamilienwohnhaus im Wesentlichen der Bauzeit der 1980/1990er Jahre entsprechend, mit Instandhaltungsrückstau.

DG und Spitzboden 2019/2020 komplett neu aufgebaut, daher in zeitgemäßem Zustand.

4.26 Beurteilung der Vermietbarkeit bzw. Verkäuflichkeit:

Vermietbarkeit nur im DG gegeben,

EG und 1. OG durch den Instandhaltungsrückstau in diesem Zustand nicht vermietbar,

Verkäuflichkeit erheblich eingeschränkt

4.27 Sonstiges:

Ein Energieausweis wurde nicht vorgelegt.

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

Hinweis:

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

## 5. WERTRELEVANTE FAKTOREN

### 5.1 MIETEINNAHMEN:

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

	Wohnfläche qm		Mietansatz €/qm	
Wohnung EG	98	x	11,00	1.078 €
	(Mietansatz inkl. Gartennutzung)			
Wohnung OG	104	x	10,00	1.040 €
Wohnung DG	66	x	12,00	792 €
	(Mietansatz inkl. Zubehörräume SpB)			
Garage			pauschal	50 €
Gesamt:				2.960 €
	Das entspricht einer Jahresmieteinnahme von (x12)			35.520 €

### 5.2 BEWIRTSCHAFTUNGSKOSTEN:

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

		Ein.	€/Einheit	
Verwaltungskosten	Wohnhaus	3	420	1.260 €
	Garage	1	56	56 €
		Wfl. qm	€/qm	
Instandhaltungskosten und nicht umlegbare Betriebskosten		268	13,75	3.685 €
	Garage	Ein.	€/Einheit	
		1	104	104 €
		% der	JNM	
Mietausfallwagnis		2	35.520	710 €
Bewirtschaftungskosten (€/Jahr)				5.815 €

**5.3 BODENWERT:**

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

1000 €/qm

Es wird eine eher stagnierende Bodenwertentwicklung zum Stichtag 16.08.2024 unterstellt.

Unter Berücksichtigung des Grundstückszuschnitts als Eckparzelle, der Grundstücksausrichtung, der baulichen Ausnutzung und der Gegebenheiten wird ein Abschlag in Höhe von rd. 10 % des Richtwertes in Ansatz gebracht.

Der objektspezifische Bodenwert wird somit auf	900 €/qm	geschätzt	
507 qm	x	900 €/qm	<b>456.300 €</b>

**5.4 LIEGENSCHAFTSZINS:**

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

Laut Auskunft des Immobilienmarktberichtes Südhessen 2024 des Gutachterausschusses für Immobilienwerte im Amt für Bodenmanagement Heppenheim wird bei Mehrfamilienwohnhäusern mit 3 bis 6 Wohneinheiten im Bodenrichtwertbereich über 800 €/qm ein Liegenschaftszinssatz

in Höhe von 1,70% bis 3,30%  
in Ansatz gebracht.

Aufgrund der Gegebenheiten (vgl. Ziff. 4.25 bis 4.27) wird der Liegenschaftszinssatz im oberen Bereich der Spanne angesetzt und geschätzt auf 2,90%

**5.5 RESTNUTZUNGSDAUER (RND):**

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

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

Aufgrund der Gegebenheiten wird die wirtschaftl. Restnutzungsdauer auf 40 Jahre geschätzt, wobei die erfolgten bzw. unterstellten Sanierungen auf Grundlage des Modelles zur Ermittlung der Restnutzungsdauer bei Wohngebäuden bei "Modernisierung" gemäß Anlage 2 der ImmoWertV berücksichtigt worden sind.

5.6 BARWERTFAKTOR:

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

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

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

Liegenschaftszins (lt. 5.4):	2,90%
Restnutzungsdauer (lt. 5.5):	40 Jahre
Kapitalisierungsfaktor:	23,493

5.7 NORMALE HERSTELLUNGSKOSTEN:

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

Gebäudeart: Dreifamilienwohnhaus, Keller, 2 Vollgeschosse, ausgebautes DG/SpB

Die BGF des Gebäudes beträgt lt. überschläglicher Berechnung (s. Anlage 1): 531 qm

Der Kostenkennwert (NHK 2010) vergleichbarer Gebäude liegt bei 819 €/qm (siehe Anlage 2).

Unter Berücksichtigung der Gegebenheiten wird der Neubauwert auf geschätzt. 820 €/qm

Der Neubauwert der Garage wird auf geschätzt. 400 €/qm

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

Balkons/Dachterrassen	1000 €/qm
Gauben	1500 €/qm

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

5.8 BAUKOSTENINDEX:

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

Zum Bewertungsstichtag liegt der Baukostenindex (Basis 2010) bei 182,7

5.9 AUSSENANLAGEN:

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

5.10 ALTERSWERTMINDERUNGSFAKTOR:

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

Aufgrund des Alters und des Zustandes des Gebäudes (vgl. Ziff. 4.23 und 4.24) wird der Alterswertminderungsfaktor auf 0,5 geschätzt.

5.11 SACHWERTFAKTOREN:

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

Laut Auskunft des Immobilienmarktberichtes Südhessen 2024 des Gutachterausschusses für Immobilienwerte im Amt für Bodenmanagement Heppenheim wird bei Mehrfamilienwohnhäusern kein Sachwertfaktor ermittelt.

Aufgrund der Gegebenheiten (vgl. Ziff. 4.25 bis 4.27) wird der Sachwertfaktor geschätzt auf 0,90

### 5.12 BESONDERE OBJEKTSPEZIFISCHE GRUNDSTÜCKSMERKMALE:

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

#### Abschläge für Bauschäden bzw. ausstehende Instandhaltungen:

Die in Ziff. 4.24 aufgelisteten Bauschäden, die über das übliche Maß hinausgehen (sog. Instandhaltungsrückstau), sind nachfolgend mit Erfahrungswerten für die Sanierung berücksichtigt worden. Erst durch weitere Untersuchungen und den daraufhin zu erstellenden Kostenanschlag lassen sich die Kosten genau ermitteln. Dies ist jedoch nicht der Gegenstand dieser Verkehrswertermittlung, sondern wäre durch ein gesondertes Bauschadensgutachten abzudecken.

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

Instandhaltungsrückstau (marktgerechter Ansatz)	ca.	150.000 €
dies entspricht rd. 560 € / qm Wohnfläche		
zzgl. Regiekosten und Unwägbarkeiten rd.	33%	50.000 €

---

**Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale** **-200.000 €**

---

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

<b>6. ERTRAGSWERTBERECHNUNG</b>
---------------------------------

6.1	Gebäudenutzung:	Dreifamilienwohnhaus			
6.2	Wohnfläche laut Anlage 1:				
	Wohnung EG	98 qm	x	11,00 €/qm	1.078 €
	Wohnung OG	104 qm	x	10,00 €/qm	1.040 €
	Wohnung DG	66 qm	x	12,00 €/qm	792 €
	Garage			pauschal	50 €
6.3	Jahresrohmiete	12	x		2.960 €
					35.520 €
6.4	Bewirtschaftungskosten (lt. Ziff. 5.2):				-5.815 €
6.5	<b>Reinertrag:</b>				<b>29.705 €</b>
6.6	Grundstücksgröße:	507 qm			
6.7	Bodenwert:	507 qm	x	900 €/qm	456.300 €
6.8	Liegenschaftszinssatz:	2,90%			-13.233 €
6.9	<b>Reinertrag - Bodenertrag:</b>				<b>16.472 €</b>
6.10	Gebäudeertrag:				
	Liegenschaftszinssatz:	2,90%			
		1,029			
6.11	Restnutzungsdauer:	40 Jahre			
6.12	Barwertfaktor:	23,493			
6.13	<b>Gebäudeertragswert:</b>	(Ziff. 6.9 x 6.12)			<b>386.975 €</b>
6.14	<b>Bodenwert:</b>	507 qm	x	900 €/qm	<b>456.300 €</b>
6.15	<b>Vorläufiger Ertragswert:</b>				<b>843.275 €</b>

**7. SACHWERTBERECHNUNG****(nachrichtlich)**

7.1	Gebäudeart:	Mehrfamilienwohnhaus		
7.2	Baujahr:	ca. 1964, Um- und Anbau ca. 1986, DG 2019/2020		
7.3	Restnutzungsdauer (lt. Ziff. 5.5):	40 Jahre		
7.4	Normalherstellungskosten (NHK 2010) (vgl. Ziff. 5.7):			
		531 qm	x	820 €/qm
				435.420 €
	Zusätzliche, bei der BGF nicht erfasste werthaltige Bauteile			
	Balkons	54 qm	x	1000 €/qm
				54.000 €
	Dachgauben	9 qm	x	1500 €/qm
				13.500 €
	Garage	32 qm	x	400 €/qm
				12.800 €
				515.720 €
7.5	Index zum Stichtag (Basis 2010 = 100):			182,7
7.6	Normale Herstellungskosten:		(7.4 x 7.5)	942.220 €
7.7	Außenanlagen:		5,00%	47.111 €
7.8	Herstellungskosten:			989.331 €
7.9	Alterswertminderungsfaktor:			0,50
7.10	<b>Alterswertgeminderte durchschnittliche Herstellungskosten:</b>			<b>494.666 €</b>
7.11	Grundstücksgröße:	507 qm		
7.12	<b>Bodenwert</b>	507 qm	x	900 €/qm
				<b>456.300 €</b>
7.13	<b>Vorläufiger Sachwert:</b>			<b>950.966 €</b>
7.14	Sachwertfaktor (s. Ziffer 5.11):			0,90
7.15	<b>Vorläufiger, marktangepasster Sachwert:</b>			<b>855.869 €</b>

## 8. VERKEHRSWERTERMITTLUNG

§ 194 BauGB definiert den Verkehrswert wie folgt:

„Der Verkehrswert wird durch den Preis bestimmt, der in dem Zeitpunkt, auf den sich die Ermittlung bezieht, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und der Lage des Grundstücks oder des sonstigen Gegenstandes der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre.“

In der Regel orientiert sich bei Mehrfamilienhäusern der Verkehrswert am Ertragswert. Der Sachwert hat also nur nachrichtlichen Charakter.

Vorläufiger, marktangepasster Sachwert nachrichtlich (s. Ziff. 7.15): **855.869 €**

Vorläufiger Ertragswert (s. Ziff. 6.15): **843.275 €**

### Marktübliche Zu- und Abschläge:

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

Marktüblicher Abschlag:                      rund:                      -5%    **-43.275 €**

Der vorläufige Ertragswert inkl. marktüblichem Abschlag des unbelasteten Grundstückes ohne Aufwuchs beträgt somit **800.000 €**

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (s. Ziff. 5.12) **-200.000 €**

Der Ertragswert des unbelasteten Grundstückes ohne Aufwuchs beträgt somit **600.000 €**

Wie oben dargestellt, wird bei Mehrfamilienwohnhäusern der Verkehrswert vom Ertragswert abgeleitet.

Der Verkehrswert beträgt daher **600.000 €**

in Worten ----- sechshunderttausend Euro



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

**Berechnung der Grundstücksausnutzung:**

Grundstücksgröße:	Parzelle Nr. 194/2				507 qm	
	Länge		Breite	Fläche		
Geschossflächen EG:						
Wohnhaus	9,71	x	10,49	101,81		
	3,14	x	1,25	3,92		
Anbau	6,99	x	7,38	51,55		
	-2,73	x	2,64	-7,19		
Garage	4,00	x	7,99	31,96	182,05	
<b>GRZ=</b>	182,05	:	507		<b>0,36</b>	
Geschossflächen EG:						
Wohnhaus	8,11	x	10,49	85,03		
	3,14	x	1,25	3,92		
	1,30	x	4,59	5,96		
Anbau	6,99	x	7,38	51,55		
	-2,73	x	2,64	-7,19		
Garage	4,00	x	7,99	31,96		
Geschossflächen OG:						
Wohnhaus	8,11	x	10,49	85,03		
Anbau	6,99	x	7,38	51,55		
	-2,73	x	2,64	-7,19		
Geschossflächen DG:						
	0,75	9,71	x	10,49	76,36	376,98
<b>GFZw=</b>	376,98	:	507		<b>0,74</b>	

**Berechnung der Bruttogrundflächen (BGF):**

Grundfläche KG:	8,11	x	10,49	85,03	
	4,49	x	7,38	33,08	118,11
Grundfläche EG:	8,11	x	10,49	85,03	
	3,14	x	1,25	3,92	
	1,30	x	4,59	5,96	
	6,99	x	7,38	51,55	
	-2,73	x	2,64	-7,19	139,27
Grundfläche OG:	8,11	x	10,49	85,03	
	6,99	x	7,38	51,55	
	-2,73	x	2,64	-7,19	129,39
Grundfläche DG:	9,71	x	10,49	101,81	101,81
Grundfläche SPB:	4,00	x	10,49	41,94	41,94
Summe der Bruttogrundflächen Haus :					<b>531 qm</b>

**Zusätzliche werthaltige, bei der BGF-Berechnung nicht erfasste Bauteile****(z. B. Balkons, Dachgauben etc.)**

Balkon OG	8,30	x	1,20	9,96	9,96
Dachterrasse	6,99	x	7,38	51,55	51,55
	-2,73	x	2,64	-7,19	-7,19
Summe der Balkons rd.:					<b>54 qm</b>
Dachgaube	3,31	x	2,75	9,10	9,10
Summe der Dachgauben rd.:					<b>9 qm</b>

**Garage**

Grundfläche EG:	4,00	x	7,99	31,96	
Summe der Bruttogrundflächen Garage rd.					<b>32 qm</b>

**Flächenverhältnis des Gebäudes**

	Fläche qm	Fläche/ WFL %	Fläche/ BGFa %
<b>Wohnflächen</b>	268	100,0%	50,5%
<b>Summe Wfl+Nfl</b>	368	137,3%	69,3%
<b>BGFa</b>	531	198,1%	100,0%

**Aufstellung der Wohnflächen:**

(Maße lt. Anlage 1 zum Beischreiben)

inkl. 3% Putzabzug

<b>EG:</b>	Flur				1,27	1,23
	WC				1,78	1,73
	Diele				11,81	11,46
	Küche				8,67	8,41
	Wohnzimmer				27,34	26,52
	Elternzimmer				13,69	13,28
	Flur	2,20	x	1,00	2,20	2,13
	Ankleide	2,20	x	2,70	5,94	5,76
	Schlafen	4,90	x	3,75	18,38	17,82
	Bad	3,25	x	2,49	8,09	7,85
	Atrium zu 1/4	2,65	x	2,70	7,16	1,79
	<b>Summe der Wohnflächen Wohnung EG rund:</b>					
<b>OG:</b>	Flur					6,50
	WC					2,00
	Bad					7,20
	Kind				8,67	8,41
	Elternzimmer				17,39	16,87
	Arbeiten				9,49	9,21
	Kind				13,69	13,28
	Flur	2,68	x	3,92	10,51	10,19
	Kind 1	4,38	x	3,76	16,45	15,96
	Kind 2	4,38	x	2,76	12,08	11,71
	Balkon zu 1/4	8,30	x	1,20	9,96	2,49
<b>Summe der Wohnflächen Wohnung OG rund:</b>						<b>104 qm</b>
<b>DG:</b>	Diele					5,00
	WC					1,00
	Kochen					7,50
	Wohnen					27,10
	Essen					18,80
	Dachterrasse zu 1/4	7,00	x	2,50	17,50	4,38
		2,50	x	3,50	8,75	2,19
<b>Summe der Wohnflächen Wohnung DG rund:</b>						<b>66 qm</b>
<b>Summe der Wohnflächen insgesamt ca.</b>						<b>268 qm</b>

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

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

	Standardstufe					Wägungs- anteil %	Wäg.Ant. x Kostenkennwert
	1	2	3	4	5		
Außenwände			825			23	190
Dächer			413	493		15	136
Außentüren und Fenster *			660			11	73
Innenwände und -türen			825			11	91
Deckenkonstruktion und Treppen			825			11	91
Fußböden			825			5	41
Sanitäreinrichtungen			825			9	74
Heizung			825			9	74
Sonstige technische Ausstattung			825			6	50
<b>Kostenkennwert (Summe)</b>							<b>819</b>

Kostenkennwerte (€/qm BGF)				
Gebäudeart 4.1		825	985	1190

\* Abschlag, da Ausstattungskriterium z. T. nicht erreicht wird



Bild 1: Ansicht von Norden



Bild 2: Ansicht von Westen



Bild 3: Ansicht von Süd-Westen



## **9. SCHLUSSBEMERKUNG**

---

### 9.1 ERLÄUTERUNGEN ÜBER ANGABEN DER PARTEIEN:

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

### 9.2 SACHVERSTÄNDIGENERKLÄRUNG

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

Kostenrechnung ist getrennt erstellt.

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

### 9.3 HAFTUNGS AUSSCHLUSS:

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

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

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

Mängel müssen unverzüglich nach Feststellung dem Sachverständigen schriftlich angezeigt werden.

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

9.4 ERFÜLLUNGSORT UND GERICHTSSTAND:

Als Erfüllungsort und Gerichtsstand ist ausdrücklich Darmstadt vereinbart.

9.5 GUTACHTENUMFANG:

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

9.6 GUTACHTENAUSFERTIGUNGEN:

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

Amtsgericht Darmstadt  
Postfach 11 09 51  
64224 Darmstadt

Dies ist die 1. ~~2.~~ ~~3.~~ ~~4.~~ Ausfertigung von 4 Ausfertigungen mit 25 Seiten und 3 Anlagen.

Aufgestellt: Darmstadt, den

08.10.2024

