

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: 12.02.2026
Mein Az.: 2025-5042

Az. des Gerichts: 61 K 24/25

GUTACHTEN

über den Verkehrswert (im Sinne des § 194 Baugesetzbuch)
für das bebaute Grundstück

64291 Darmstadt
Falltorstraße 15 A

Kategorie Einfamilienhaus

Grundbuch Wixhausen
Blatt 2896

Gemarkung Wixhausen

Flur 1
Flurstück 86/3

Qualitätsstichtag und 17.12.2025
Wertermittlungsstichtag

Verkehrswert **465.000 €**



Ausfertigung Nr. 1

Dieses Gutachten enthält 35 Seiten und 6 Anlagen.
Es wurde in 3 Ausfertigungen erstellt, davon eine für meine Unterlagen.

1.	Allgemeine Angaben	4
2.	Grundstücksbeschreibung	6
2.1.	Makrolage	6
2.2.	Mikrolage	6
2.3.	Topographie	6
2.4.	Erschließung	7
2.5.	Amtliches	7
2.6.	Grundbuch Darmstadt	7
2.7.	Rechtliche Gegebenheiten	8
3.	Gebäudebeschreibung	9
3.1.	Gebäudebezeichnung: Falltorstraße 15 A	9
3.1.1.	Allgemeines	9
3.1.2.	Ausstattung	10
3.1.3.	Keller	10
3.1.4.	Dach / Dachgeschoss	11
3.1.5.	Außenverkleidung	11
3.1.6.	Nebengebäude / Außenanlagen	11
3.1.7.	Energetische Qualität	11
3.1.8.	Mieteinheiten	12
3.1.8.1.	Einheit: Mieteinheit	12
3.1.9.	Nebenrechnung Restnutzungsdauer	13
4.	Verkehrswertermittlung	14
4.1.	Allgemeines	15
4.2.	Methodik	17
4.2.1.	Methodik der Bodenwertermittlung	17
4.2.3.	Methodik des Sachwertverfahrens	18
4.2.3.1.	Methodik der Marktanpassung	23
4.3.	Wertermittlung - Falltorstraße 15A	25
4.3.1.	Auswahl des Wertermittlungsverfahrens (§ 6 Abs. 4 ImmoWertV 2021)	25
4.3.2.	Bodenwertermittlung	26
4.3.2.1.	Bodenrichtwert	26
4.3.2.2.	Ermittlung des Bodenwertes	26
4.3.2.3.	Nebenrechnungen der Bodenwertermittlung	27
4.3.3.	Sachwertermittlung	28
4.3.3.1.	Berechnung des Gebäudewerts: Falltorstraße 15 A	28
4.3.3.2.	Außenanlagen	31
4.3.3.3.	Zusammenfassung der Sachwerte	31
4.3.3.4.	Anpassung an den Grundstücksmarkt (§ 6 Abs. 2 ImmoWertV 2021)	32
5.	Zubehör	33
6.	Wertbeeinflussende Belastungen	33
7.	Verkehrswert	34
8.	Rechtsgrundlagen der Marktwertermittlung	35
9.	Verzeichnis der Anlagen	36
9.1.	Fotos	37
9.2.	Übersichtskarte	56
9.3.	Katasterkarte	57
9.4.	Geschosspläne	58
9.4.1.	Geschosspläne aus der Bauakte	58
9.4.2.	Geschosspläne aktualisiert	61

9.5.	Auszug aus dem Altlastenverzeichnis	64
9.6.	Auszug aus dem Baulastenverzeichnis	68

- Auszug aus dem Altlastenverzeichnis bzw. Aussagen zu Altlastenverdacht
- Auszug aus dem Baulastenverzeichnis
- Auszug aus der Bauakte
- Baurecht
- Bodenrichtwert
- einschlägige Fachliteratur
- Flurkarte
- Fotos
- Grundbuchauszug

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. Grundstücksbeschreibung

2.1. Makrolage

Kreis	kreisfreie Stadt Darmstadt
Bundesland	Hessen
Lage	Stadtteil von Darmstadt

2.2. Mikrolage

Ort	Darmstadt
Einwohnerzahl	ca. 167.000
Grundstücksgröße	391 m ²
Wohn- bzw. Geschäftslage	mittlere Wohnlage
Art der Bebauung	überwiegend Wohnbebauung Ein- bis Zweifamilienhäuser
Immissionen	überdurchschnittlich: Straßenverkehr Flughafen Frankfurt am Main
Verkehrslage	Ortskern
Verkehrsmittel, Entfernungen	Bus / Bahn: Bahnhof Darmstadt-Wixhausen: 150 m Flughafen Frankfurt am Main: 30 km
Lagebeschreibung	Es handelt sich um ein Hinterliegergrundstück ohne eigene Zufahrt Zugang über einen Plattenweg mit im vorderen Teil Betonplatten, dahinter Waschbetonplatten

2.3. Topographie

Topographische Lage	nahezu eben von der Straße her
Mittlere Breite	ca. 13 m
Mittlere Tiefe	ca. 31 m
Grundstücksform	rechteckig
Höhenlage zur Straße	normal
Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten	keine Grenzbebauung des Hauptgebäudes
Einfriedung	beidseitig Zaun, nach vorne keine Einfriedung, nach hinten nicht erkennbar
Baugrund, Grundwasser (soweit augenscheinlich ersichtlich)	gewachsener, normal tragfähiger Baugrund Nähere Untersuchungen wurden vom Sachverständigen nicht vorgenommen.

2.4. Erschließung

Erschließungszustand	In diesem Gutachten wird von einem erschließungsbeitragsfreien Zustand ausgegangen. Der Grundstückszugang ist nur über das benachbarte Flurstück 86/2 möglich. Entsprechende Dienstbarkeiten bestehen nicht.
Straßenart	Anliegerstraße
Verkehr	innerörtlicher Verkehr
Straßenausbau	Fahrbahn asphaltiert beidseitig Gehwege
Anschlüsse an Versorgungs- und Abwasserleitung	Wasser Strom Kanalanschluss

2.5. Amtliches

Darstellung im Flächennutzungsplan	W = Wohnbaufläche
Festsetzungen im Bebauungsplan	kein Bebauungsplan vorhanden, Bauvorhaben sind nach § 34 BauGB zu beurteilen
Entwicklungsstufe (Grundstücksqualität)	Bauland
Altlastenverzeichnis	Eintrag vorhanden, siehe Anlage 9.5
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	-

2.6. Grundbuch Darmstadt

Grundbuch von	Wixhausen
Blatt	2896
Gemarkung	Wixhausen
Einsicht	Das Grundbuch wurde eingesehen
Eintragungen in Abteilung II	lfd. Nr. 4 Zwangsversteigerung

Flur	Flurstück	Wirtschaftsart	Größe (m²)
1	86/3	Gebäude- und Freifläche	391

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.

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: Falltorstraße 15 A

3.1.1. Allgemeines

Nutzungsart	zu Wohnzwecken genutzt
Art des Gebäudes	Einfamilienhaus
Bauweise	freistehend
Baujahr	1971
Modernisierungsumfang	Dachausbau
Belichtung und Belüftung	gut
Allgemeinbeurteilung	Das Objekt ist in einem befriedigenden Allgemeinzustand.
Konstruktionsart	Massivbau
Unterhaltungsstau	Es besteht teilweise Unterhaltungsstau im Außenbereich, an der Terrasse und der Außentreppe.
Bauschäden und Baumängel	Augenscheinlich sind keine wesentlichen Bauschäden ersichtlich. Wandfeuchtigkeit im Keller
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.

3.1.2. Ausstattung

Sonstige Anlagen / besondere Bauteile	Balkon
Eingangstür	Leichtmetall mit Glaseinsätzen
Umfassungswände	laut Baubeschreibung Gasbeton
Innenwände	laut Baubeschreibung Hohlblock
Erdgeschossdecke	laut Baubeschreibung 20 cm Omnia-Decke
Obergeschossdecken	laut Baubeschreibung 20 cm Omnia-Decke
Geschosstreppen	mit offenen Trittstufen aus Marmor
Geschosstreppengeländer	Metall mit Handlauf aus Kunststoff
Heizung	Fußbodenheizung
Heizung (Details)	Elektroheizung
Warmwasserversorgung	dezentral, elektrisch
Besondere Einrichtungen	SAT-Antenne auf dem Dach

3.1.3. Keller

Unterkellerungsart / Fundamente	Unterkellert, teilweise zu Wohnzwecken ausgebaut
Kellertüren	Holz furnier
Kellerwände	laut Baubeschreibung Beton
Kellergeschossdecke	laut Baubeschreibung 20 cm Omnia-Decke
Kellerfußboden	Kunststoff tlw. Textil
Kellerinnentreppe	Beton
Kellerinnentreppengeländer	Metall

liegt nicht vor

3.1.8. Mieteinheiten

3.1.8.1. Einheit: Mieteinheit

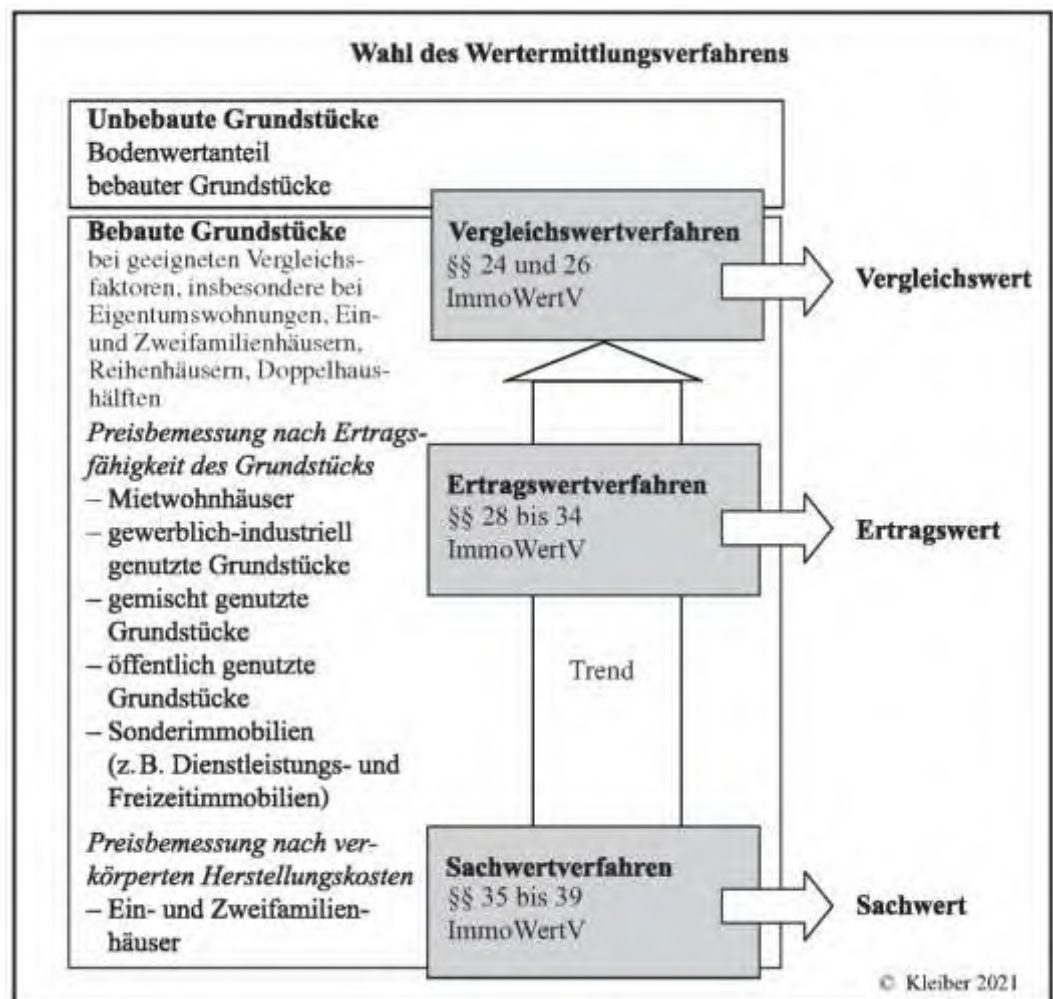
3.1.8.1.1. Ausstattung

Fläche	ca. 200 m ²
Raumnutzung / Grundriss	Die Bauausführung weicht von den Bauakten ab, das Dachgeschoss wurde umgebaut.
Fenster	Kunststoff
Verglasung	Isolierverglasung
Fensterbänke	Marmor
Rollläden	Kunststoff
Eingangstür	Holz furnier mit Glaseinsatz
Innentüren	Holz furnier mit Holzzargen
Boden	überwiegend Teppich, im Vorraum, Treppenbereich und Sanitärbereichen Fliesen, im Dachraum Laminat
Wände	überwiegend Raufaser und Tapete, im Bad raumhoch gefliest, im Gäste-WC halbhoch Fliesen, darüber Strukturtapete
Decken	Paneelen
Elektroinstallation	durchschnittliche Ausstattung
Heizung	elektrische Fußbodenheizung, im Dachraum elektrische Einzelheizkörper
Warmwasserversorgung	dezentral, elektrisch
Modernisierungsumfang	Modernisierungen im Rahmen der Instandhaltung
Belichtung und Belüftung	gut
Bauschäden und Baumängel	aufsteigende Feuchtigkeit in den Kellerwänden
Mieter / Mietvertrag	vom Eigentümer bewohnt

Fiktives Baujahr	1982
------------------	------

Wertermittlungsstichtag 17.12.2025

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.



4.2. Methodik

4.2.1. Methodik der Bodenwertermittlung

Bodenwert
(§ 40 ImmoWertV)

Der Bodenwert, vorbehaltlich des Absatzes 5 ohne Berücksichtigung der vorhandenen 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.

Nachvollziehbarkeit

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.

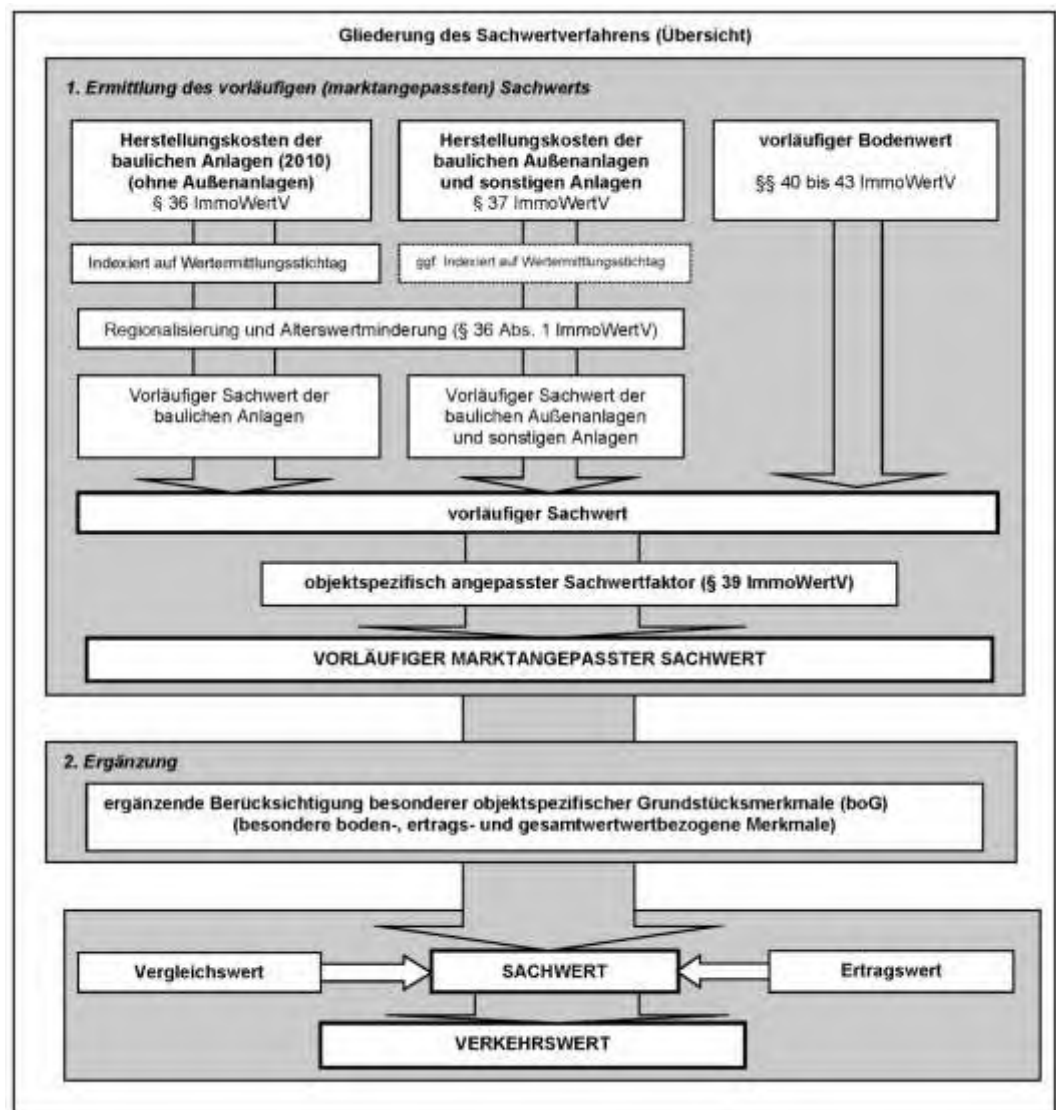
Bodenrichtwert
(§§ 10 bis 13 ImmoWertV)

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.

4.2.3. 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 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).

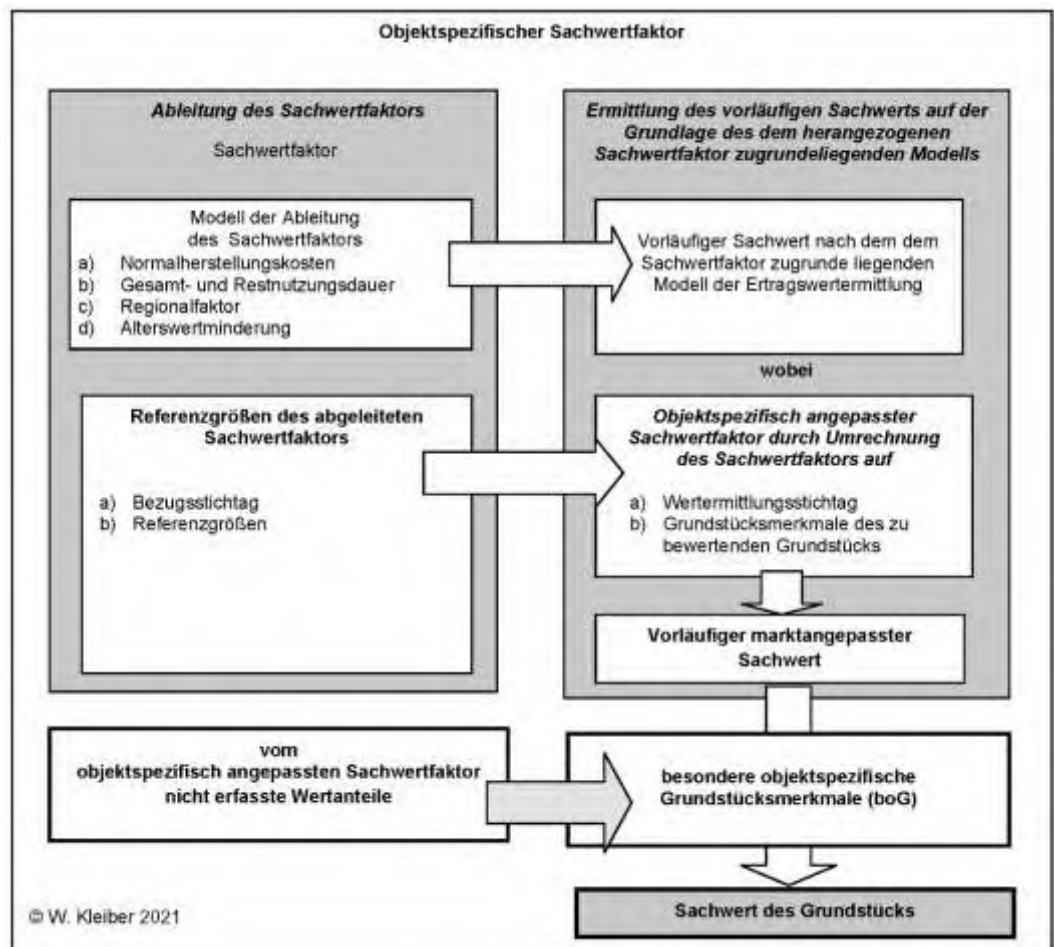
Baumängel und Bauschäden (§ 8 Abs. 3 ImmoWertV)

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. 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.

Alle Sachwertfaktoren sind darüber hinaus zeitabhängige Größen.



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.

4.3.2. Bodenwertermittlung

4.3.2.1. Bodenrichtwert

Richtwert	in der Lage des Bewertungsobjektes
Stichtag / Wert	01.01.2024 = 600,00 € / m ²
Eigenschaften der Richtwertzone	Grundstücke in der Richtwertzone weisen im Durchschnitt die folgenden Eigenschaften auf: Bauliche Nutzung: Wohnbaufläche Erschließungsbeitrag: frei WGFZ: 0,80

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 17.12.2025 wie folgt ermittelt:
--------------------	---

erschließungsbeitragsfreies Bauland	391,00 m ² * 552,00 €/m ² = 215.832,00 € (siehe differenzierte Nebenrechnung)
--	--

Davon sind Zonen dem bebauten Grundstücksteil zuzuordnen

erschließungsbeitragsfreies Bauland	391 m ²
-------------------------------------	--------------------

Gesamtwert der nicht selbstständigen Flächen	215.832,00 €
---	--------------

Grundstücksgröße	391 m ²
-------------------------	--------------------

Bodenwert ohne objektspezifische Grundstücksmerkmale	215.832,00 €
---	--------------

objektspezifische Grundstücksmerkmale (allgemein)	0,00 €
--	--------

objektspezifische Grundstücksmerkmale (selbstständig nutzbare Flächen)	0,00 €
---	--------

Bodenwert mit objektspezifischen Grundstücksmerkmalen	215.832,00 €
--	--------------

4.3.2.3. Nebenrechnungen der Bodenwertermittlung

4.3.2.3.1. Bodenrichtwert / Differenzen zum Bewertungsgrundstück

Abweichung Ab- / Zuschläge

der Grundstückslage	-5,00 % =	-30,00 €/m ²
des Erschließungszustandes	-3,00 % =	-18,00 €/m ²
Summe der Abweichungen:	=	-48,00 €/m ²

Quadratmeterpreis nach der Berücksichtigung der Abweichungen 552,00 €

4.3.3. 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.

4.3.3.1. Berechnung des Gebäudewerts: Falltorstraße 15 A

Bruttogrundfläche (BGF) in m²	436
Fiktives Baujahr des Gebäudes	1982
Quelle	Typbeschreibung aus den „Normalherstellungskosten“ des Bundesministeriums für Raumordnung, Bauwesen und Städtebau, hier: freistehende Einfamilienhäuser, Typ 1.01 Kellergeschoss, Erdgeschoss, vollausgebautes Dachgeschoss
Normalherstellungskosten¹ im Basisjahr 2010 (einschließlich Baunebenkosten in Höhe von 17%)	781,65 € / m² BGF
Korrektur aufgrund der Bauweise	Die dem Gebäudetypenblatt freistehende Einfamilienhäuser, Typ 1.01 entnommenen 781,65 €/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 Drempe	Korrekturfaktor 1,00
Korrektur	$781,65 \text{ €/m}^2 \text{ BGF} \cdot 1,00 \cdot 1,00 \cdot 1,00 = 781,65 \text{ €/m}^2 \text{ BGF}$
Korrektur aufgrund der Region	Die Regionalisierung der so ermittelten Normalherstellungskosten ergibt auf der Grundlage von regionalen Korrekturfaktoren
für die Ortsgröße (hier: 167.000)	Korrekturfaktor 1,00
für das-Bundesland (hier: Hessen)	Korrekturfaktor 1,00
Korrektur	$781,65 \text{ €/m}^2 \text{ BGF} \cdot 1,00 \cdot 1,00 = 781,65 \text{ €/m}^2 \text{ BGF}$
Normalherstellungskosten im Basisjahr 2010 (einschließlich Baunebenkosten in Höhe von 17%)	781,65 €/m² BGF
Wertermittlungstichtag	17.12.2025

¹ Siehe Nebenrechnung auf Seite 30

Baupreisindex am Wertermittlungsstichtag (im Basisjahr = 100)	190,68	
Normalherstellungskosten (einschließlich Baunebenkosten in Höhe von 17%) am Wertermittlungsstichtag	$781,65 \text{ €/m}^2 \text{ BGF} * 190,68 / 100 = 1.490,45 \text{ €/m}^2 \text{ BGF}$	
Herstellungswert des Gebäudes (einschließlich Baunebenkosten in Höhe von 17%)	649.836,20 €	
Herstellungskosten des Gebäudes am Wertermittlungsstichtag BGF* Normalherstellungskosten	$436,00 \text{ m}^2 \text{ BGF} * 1.490,45 \text{ €/m}^2 \text{ BGF} =$	649.836,20 €
Gesamtnutzungsdauer	70 Jahre	
Restnutzungsdauer²	27 Jahre	
Wertminderung wegen Alters (Linear) 61,43 % der Herstellungskosten (inkl. Baunebenkosten)		- 399.194,38 €
Gebäudezeitwert		250.641,82 €

4.3.3.1.1. Objektspezifische Grundstücksmerkmale

Sonstige Anlagen³	48.500,00 €	
19,35 % vom Zeitwert		
Faktoren der objektspezifischen Marktanpassung		
Bauschäden / -mängel⁴	-12.000,00 €	
-4,79 % vom Zeitwert		
Summe der objektspezifischen Grundstücksmerkmale (der Gebäudewertermittlung)		36.500,00 €
Vorläufiger Gebäudesachwert inkl. der objektspezifischen Grundstücksmerkmale		287.141,82 €

² Siehe Nebenrechnung auf Seite 13

³ Siehe Nebenrechnung auf Seite 30

⁴ Siehe Nebenrechnung auf Seite 30

4.3.3.1.2. Nebenrechnungen der Gebäudewertermittlung

4.3.3.1.2.1. Nebenrechnung NHK 2010 zu Falltorstraße 15 A

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

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

(alle Angaben in %)

Bauteil	Rechnung	Ergebnis
Außenwände	23 % * 100 % * 725 €/m² BGF	166,75 €/m² BGF
Dach	15 % * 100 % * 835 €/m² BGF	125,25 €/m² BGF
Fenster und Außentüren	11 % * 100 % * 835 €/m² BGF	91,85 €/m² BGF
Innenwände und -türen	11 % * 100 % * 725 €/m² BGF	79,75 €/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 % * 100 % * 835 €/m² BGF	75,15 €/m² BGF
Heizung	9 % * 100 % * 725 €/m² BGF	65,25 €/m² BGF
Sonstige technische Ausstattung	6 % * 50 % * 725 €/m² BGF + 6 % * 50 % * 835 €/m² BGF	46,80 €/m² BGF

Summe	781,65 €/m² BGF
Ausstattungsstandard	2,52

4.3.3.1.2.2. Nebenrechnung sonstige Anlagen

Bezeichnung	Wert
Terrasse	15.000,00 €
Außentreppe	2.000,00 €
Dachraumausbau	10.000,00 €
Kellerausbau Wohnraum	15.000,00 €
Balkon	6.000,00 €
Gartenhaus	500,00 €

Summe 48.500,00 €

4.3.3.1.2.3. Nebenrechnung Bauschäden / -mängel⁵ - Einzelaufstellung

Bezeichnung	Wert		Ant. Wert
Außenputzverkleidung	5.000,00 €		5.000,00 €
Kellerwände Feuchtigkeit	5.000,00 €		5.000,00 €
Balkongeländer	2.000,00 €		2.000,00 €

Summe -12.000,00 €

⁵ Eine differenzierte Untersuchung durch einen Bauschadenssachverständigen wird empfohlen

4.3.3.2. Außenanlagen

Zusammenstellung der Herstellungskosten aller Gebäude	649.836,20 €	
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 6,00 % der Herstellungskosten bewertet.	
6,00 % aus 649.836,20 €	38.990,17 €	
Herstellungskosten der Außenanlagen (inkl. Baunebenkosten)		38.990,17 €
Gesamtnutzungsdauer	70 Jahre	
Restnutzungsdauer (geschätzt)	17 Jahre	
Wertminderung wegen Alters 75,71 % der Herstellungskosten (inkl. Baunebenkosten)		- 29.519,46 €
Wert der Außenanlagen insgesamt		9.470,71 €

4.3.3.3. Zusammenfassung der Sachwerte

Summe der Gebäude ohne objekt-spezifische Grundstücksmerkmale	250.641,82 €
Wert der Außenanlagen	9.470,71 €
Nicht selbstständiger Bodenwertanteil	215.832,00 €
Vorläufiger Sachwert	475.944,53 €

4.3.3.4. 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 Wertermittlungstichtag rund -10 % 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 (ohne Berücksichtigung der besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale)	475.944,53 €
Allgemeiner Marktanpassungs-Zu- / Abschlag hier -10 %	-47.594,45 €
Marktangepasster Sachwert des bebauten Grundstücks insgesamt	428.350,08 €
Objektspezifische Grundstücksmerkmale der Bodenwertermittlung (selbstständig nutzbare Flächen)	0,00 €
Objektspezifische Grundstücksmerkmale der Bodenwertermittlung (allgemein)	0,00 €
Objektspezifische Grundstücksmerkmale der Sachwertermittlung	36.500,00 €
Kapitalisierte Mietdifferenz	0,00 €
Marktangepasster Sachwert des Grundstücks	464.850,08 €
Gerundeter Sachwert	rd. 465.000,00 €

Es bestehen keine wertbeeinflussenden Belastungen.

7. Verkehrswert

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

Der Verkehrswert (im Sinne des § 194 Baugesetzbuch)

für das bebaute Grundstück in

**64291 Darmstadt
Falltorstraße 15 A**

Gemarkung Wixhausen

Flur	1
------	---

Flurstück 86/3

wurde zum Wertermittlungsstichtag 17.12.2025 mit

465.000 €

in Worten: Vierhundertfünfundsechzigtausend 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, 12.02.2026

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

Katasterkarte

Auszug aus dem Altlastenverzeichnis

Auszug aus dem Baulastenverzeichnis

9.1. Fotos



Ansicht von Süden

Ansicht von Süd-Osten





Hauseingang

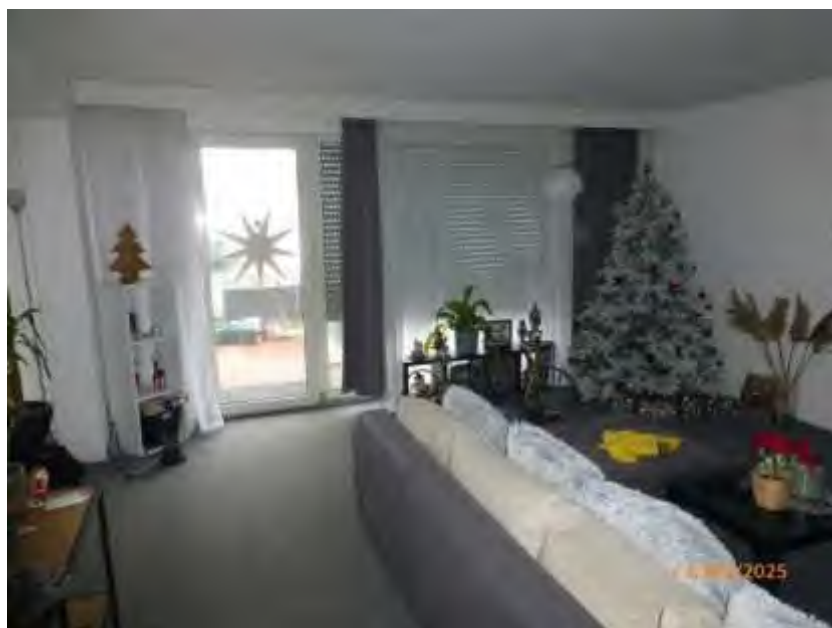
schadhafte Außentreppe





Innenansicht Erdgeschoss

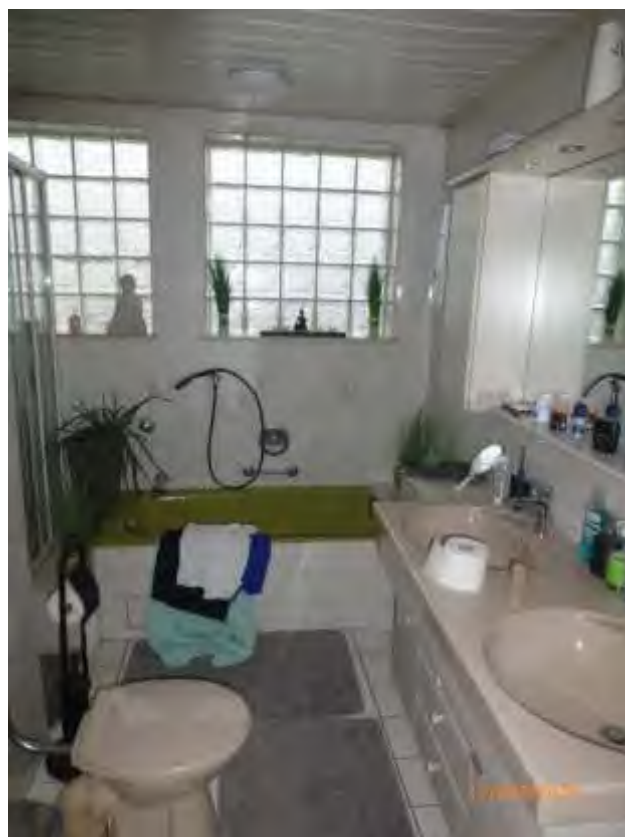
Innenansicht Erdgeschoss

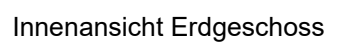




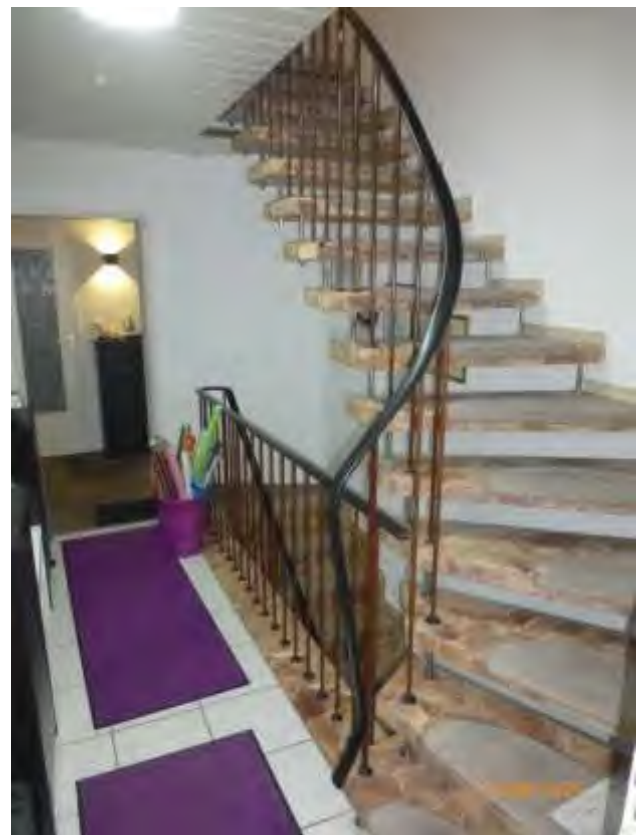
Innenansicht Erdgeschoss

Innenansicht Erdgeschoss





Innenansicht Erdgeschoss





Innenansicht Dachgeschoss

Innenansicht Dachgeschoss



Innenansicht Dachgeschoss





Innenansicht Dachgeschoss

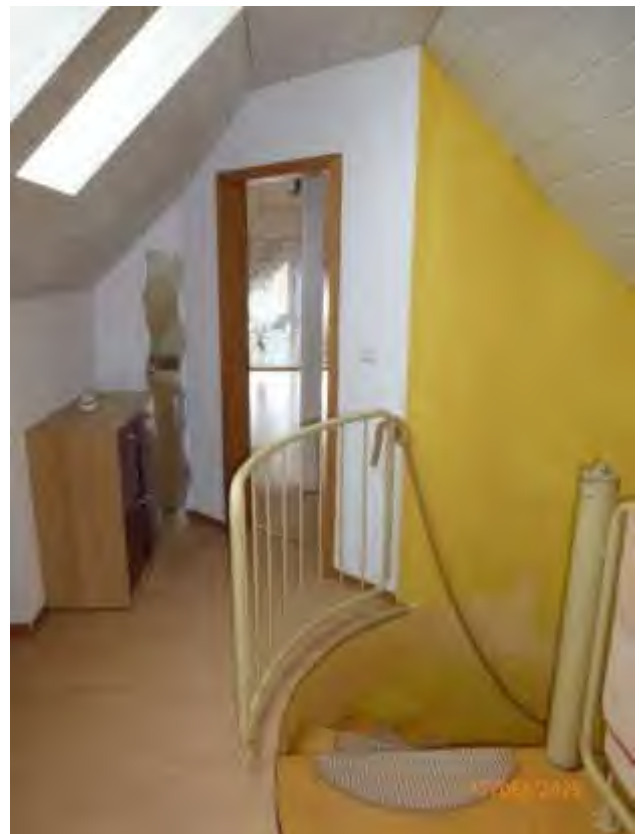
Innenansicht Dachgeschoss





Innenansicht Dachgeschoss

Innenansicht Dachraum

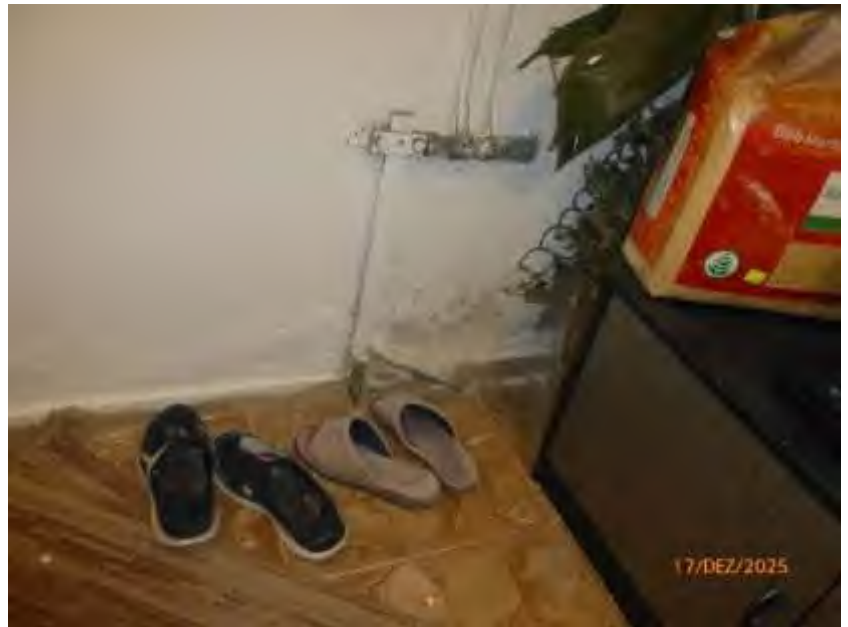




Innenansicht Dachraum

Innenansicht Keller





Innenansicht Keller mit Wandfeuchte

Innenansicht Keller





Innenansicht Keller

Innenansicht Keller





Innenansicht Keller

Innenansicht Garage im Keller





Zufahrt Garage

Zufahrt Garage





Terrasse

Terrasse





Gartenhaus

Garten





Garten mit Zugang zum Haus

Zugang zum Grundstück über Nachbargrundstück





Zugang zum Grundstück über Nachbargrundstück

Zugang zum Grundstück über Nachbargrundstück



9.2. Übersichtskarte



9.3. Katasterkarte

unmaßstäblich



Amt für Bodenmanagement Heppenheim

Odenwaldstraße 6
 64646 Heppenheim (Bergstraße)

Flurstück: 86/3
 Flur: 1
 Gemarkung: Wixhausen

Gemeinde: Darmstadt
 Kreis: Kreisfreie Stadt Darmstadt
 Regierungsbezirk: Darmstadt

Auszug aus dem Liegenschaftskataster

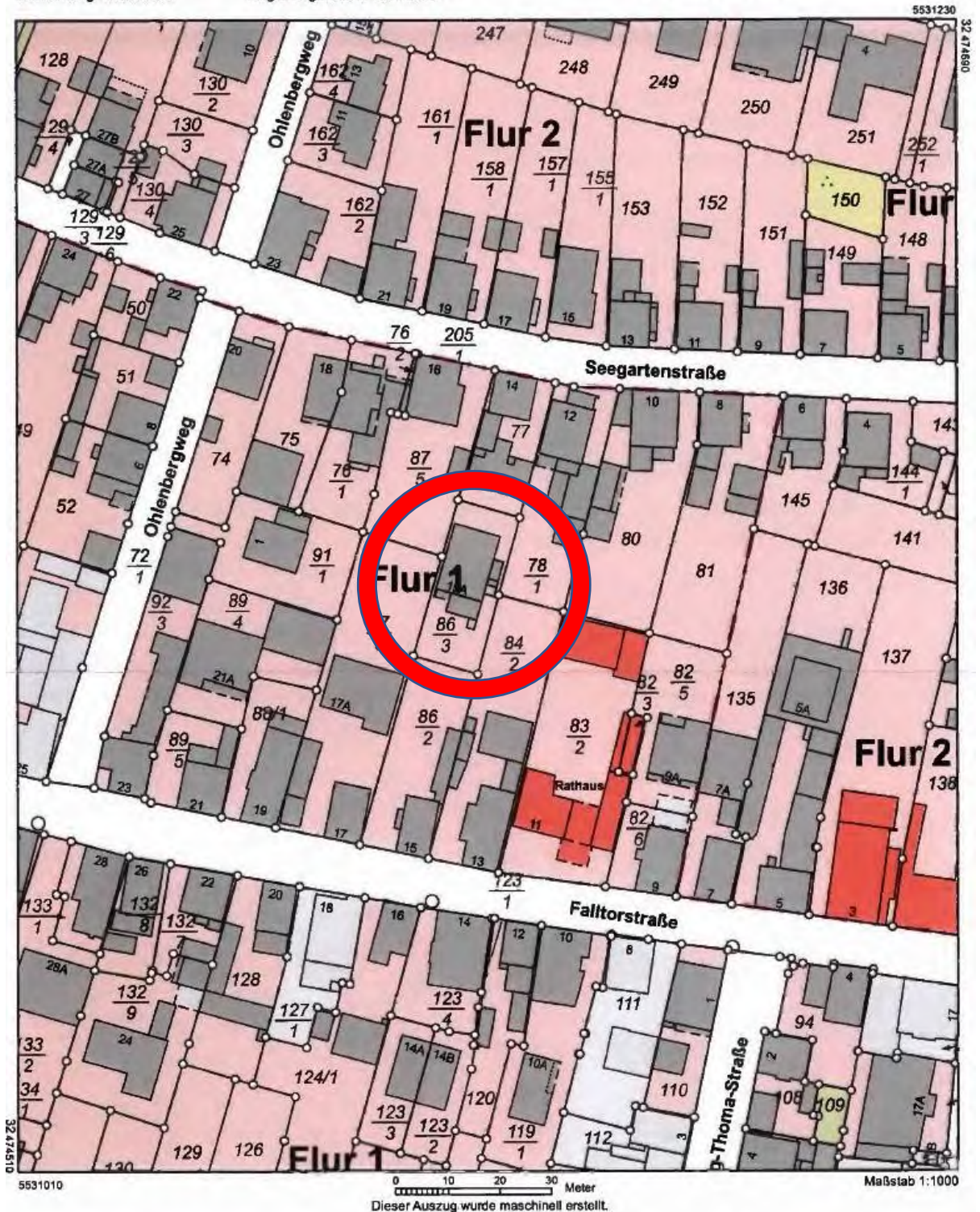
Liegenschaftskarte 1:1000

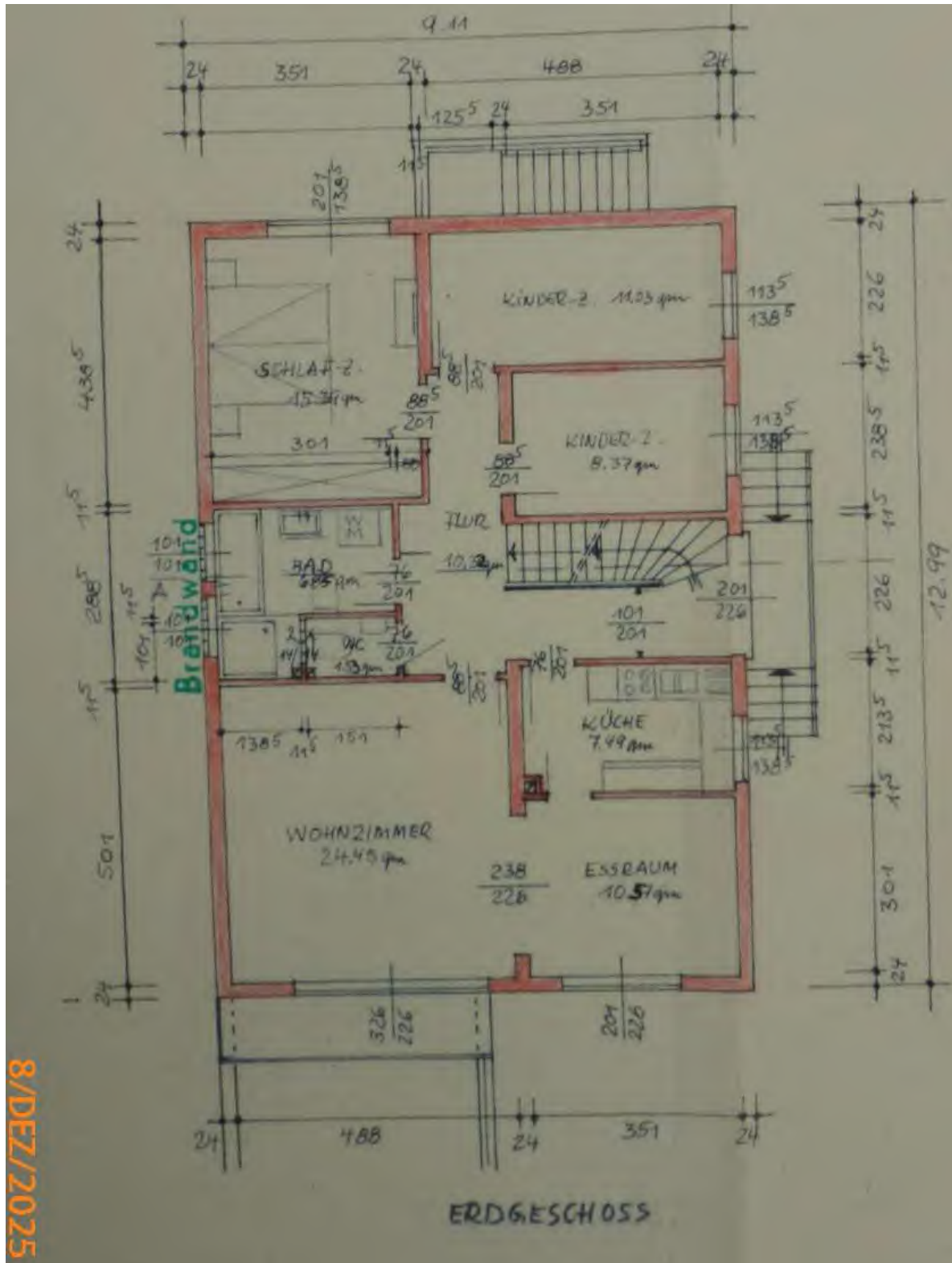
Hessen

Erstellt am 08.05.2025

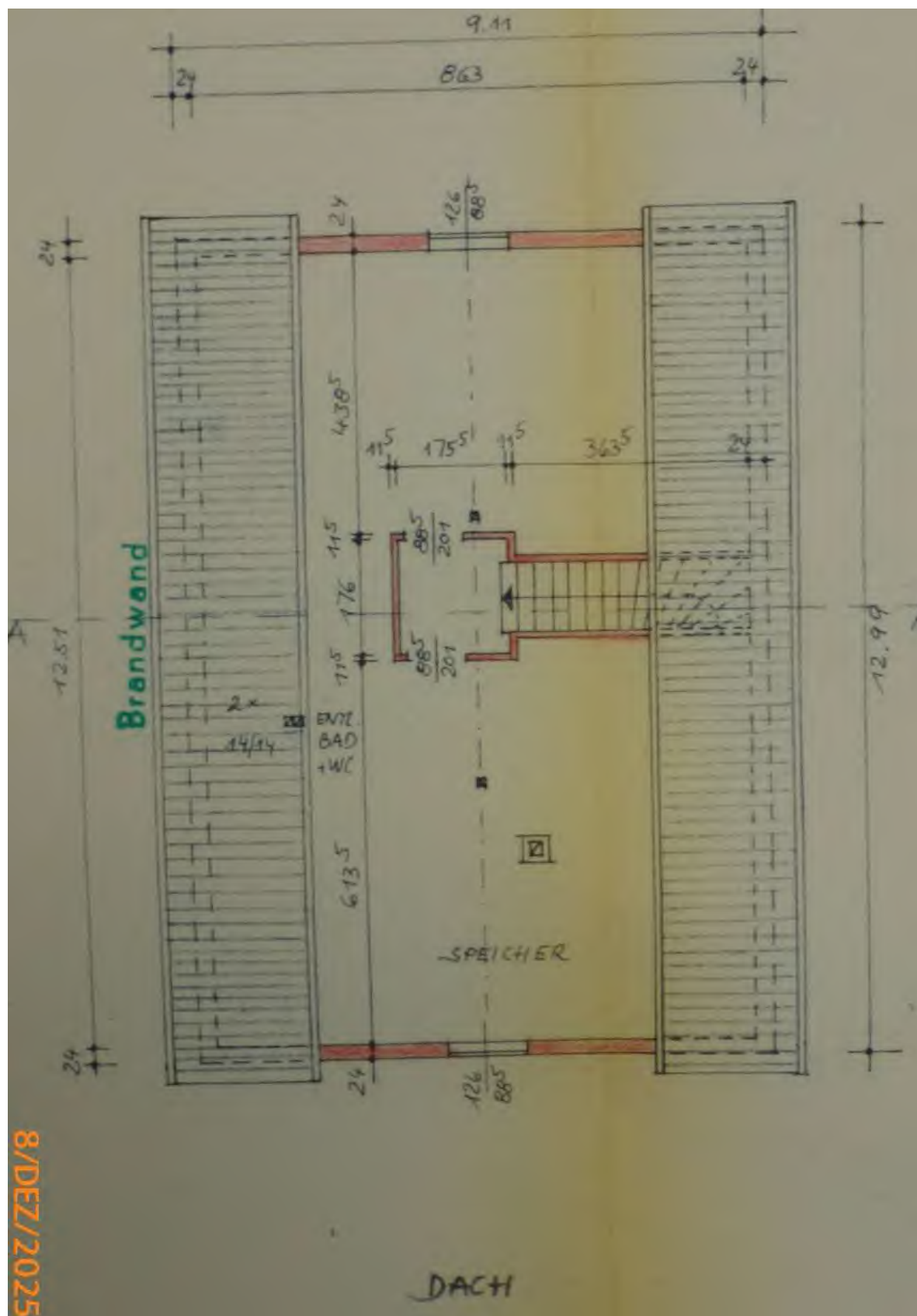
Antrag: 202898778-1

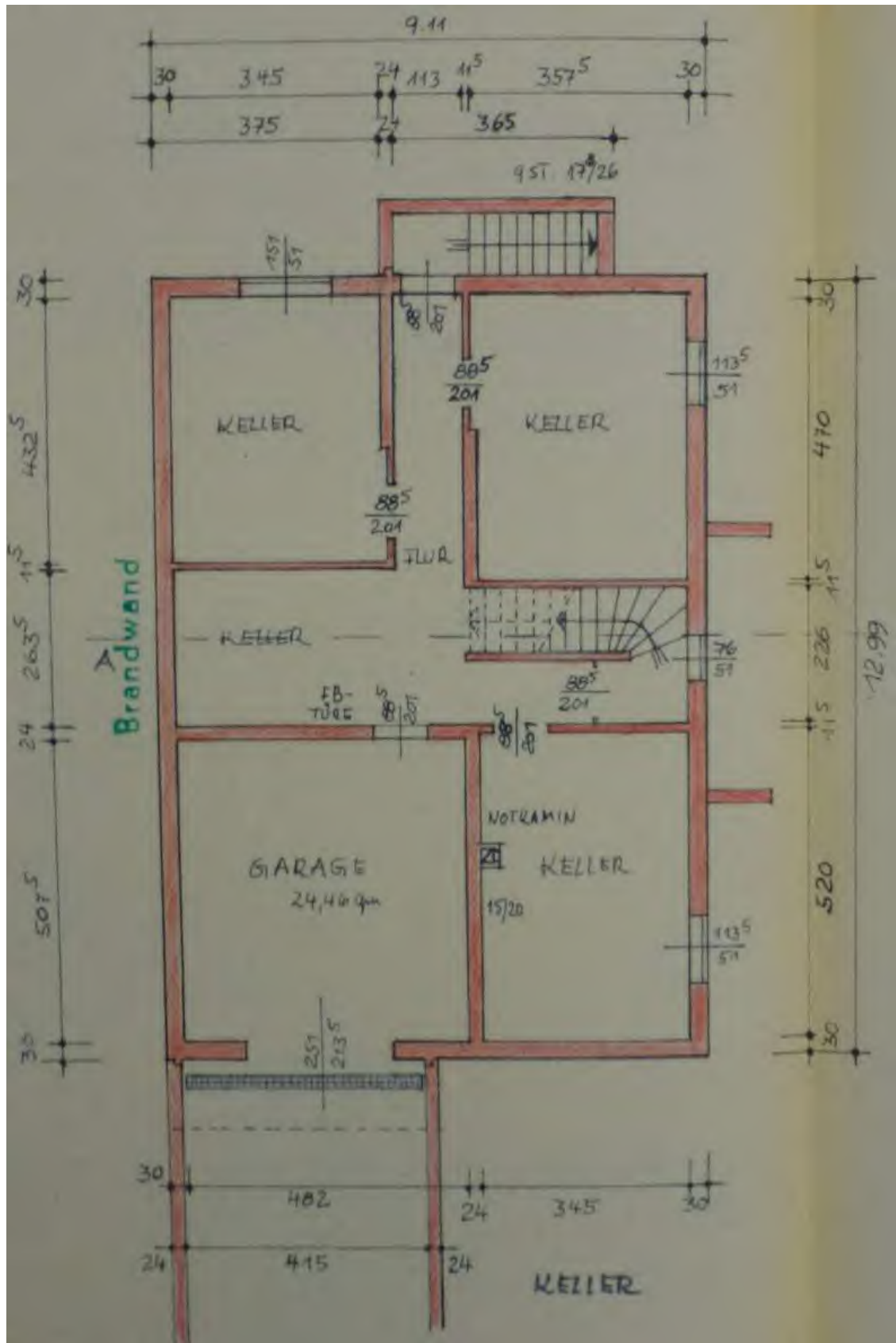
AZ: 5539/24516400





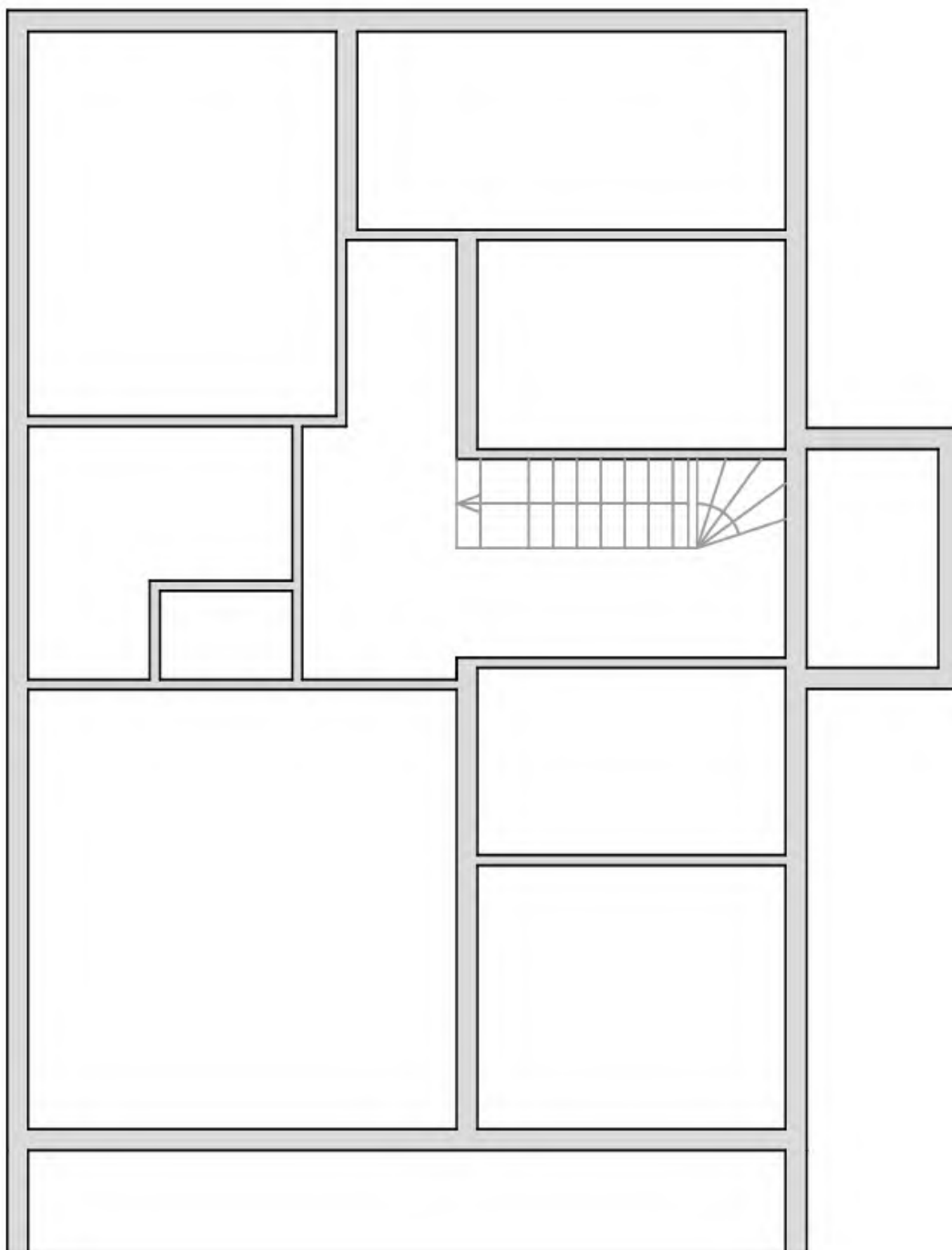
8/DEZ/2025



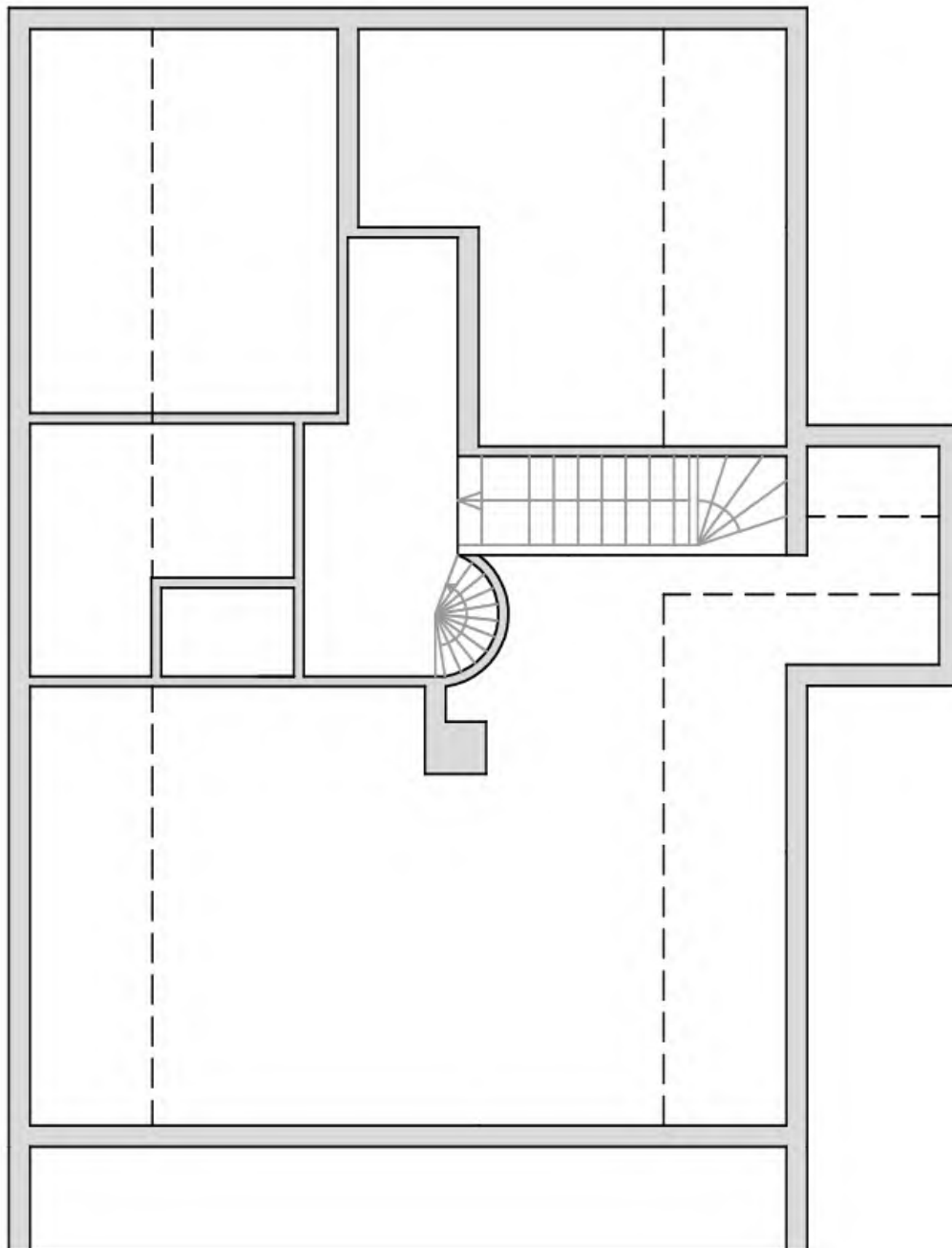
KG unmaßstäblich

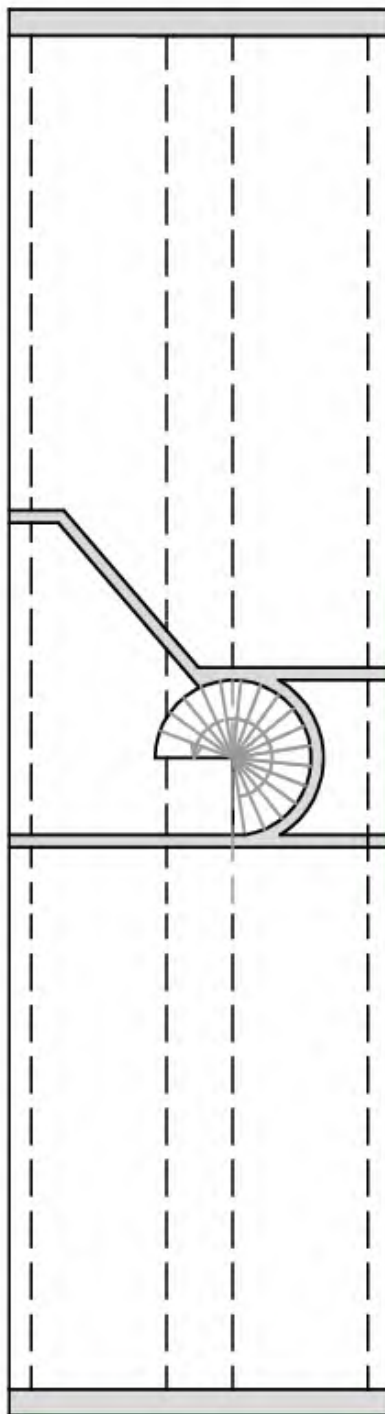
9.4.2. Geschosspläne aktualisiert

EG Skizze unmaßstäblich



DG Skizze unmaßstäblich



Dachraum Skizze unmaßstäblich

9.5. Auszug aus dem Altlastenverzeichnis

Regierungspräsidium Darmstadt

Regierungspräsidium Darmstadt, 64275 Darmstadt

Amtsgericht Darmstadt
 Postfach 110951
 64224 Darmstadt

HESSEN

Briefannahme
 der Justizbehörden in Darmstadt

10. JUNI 2025

Abteilung Umwelt Darmstadt

IV/Ds 815-00296/4.03

Darmstadt, Falltorstraße 15A

Ihr Zeichen: 61 K 24/25
 Ihre Nachricht vom: 05. Mai 2025
 Ihre Ansprechpartnerin:
 Zimmernummer:
 Telefon/Fax:
 E-Mail:
 Datum: 20. Mai 2025

Vollzug des Bundes-Bodenschutzgesetzes (BBodSchG) und des Hessischen Altlasten- und Bodenschutzgesetzes (HALtBodSchG)

Auskunft aus der Altflächendatei des Landes Hessen (FIS AG);

Grundstück Falltorstraße 15A in Darmstadt, 1, Nr. 86/3

Sehr geehrte Damen und Herren,

in der Altflächendatei des Landes Hessen sind alle seitens der Kommunen gemeldeten Altablagerungen und Altstandorte sowie behördlicherseits bekannten Flächen mit schädlichen Bodenveränderungen erfasst. Nach erfolgter Abfrage ist festzustellen, dass sich für **das Grundstück Hausnummer 15** ein Eintrag ergibt. Der entsprechende Datenauszug ist diesem Schreiben als Anlage beigefügt.

Gemäß Handbuch Altlasten, Band 2, Teil 4 „Branchenkatalog zur Erfassung von Altstandorten“ des Hessischen Landesamtes für Naturschutz, Umwelt und Geologie (HLNUG, ehem. HLUG) entsprechen die Klassen (HLUG-Branchenklasse bzw. Wirtschaftszweigklasse WZ) folgenden Gefährdungspotentialen für die Umwelt:

- Branchen-/WZ-Klasse 1: sehr gering
- Branchen-/WZ-Klasse 2: gering
- Branchen-/WZ-Klasse 3: mäßig
- Branchen-/WZ-Klasse 4: hoch
- Branchen-/WZ-Klasse 5: sehr hoch - *höchste Einstufung im Rahmen der Gefährdungsabschätzung*

Bei der Eintragung mehrerer Betriebe/Anlagen zu einem Grundstück ist bei der Einschätzung des Gefährdungspotentials die höhere Einstufung maßgeblich. Bei unterschiedlichen Angaben innerhalb einer Anlage eines Betriebes zwischen der HLUG-Branchenklasse und der Klasse des Wirtschaftszweiges (WZ 2003) ist bei der Einschätzung des

Gefährdungspotentials die höhere Einstufung maßgeblich. Ob ein solches Gefährdungspotential tatsächlich vorliegt, können technische Gutachten klären.

In diesem Zusammenhang verweise ich auf mein Hinweisschreiben vom Juli 2012.

Erkenntnisse über Belastungen des Grundstücks und Gutachten über umwelttechnische Untersuchungen des Grundstücks liegen dem Regierungspräsidium Darmstadt nicht vor.

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

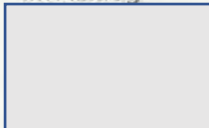
Hinweise:

1. Die Erteilung der Auskunft erfolgt nur für die Flächen, die in der Zuständigkeit des Regierungspräsidiums Darmstadt als Obere Bodenschutzbehörde liegen. Zusätzliche Kenntnisse zum Vorhandensein von weiteren Flächen können bei der Unteren Bodenschutzbehörde der Wissenschaftsstadt Darmstadt vorliegen und sollten ergänzend dort erfragt werden.
2. Die Erfassung der Altstandorte in Hessen ist z. T. noch nicht flächendeckend erfolgt, so dass die Daten in der Altflächendatei diesbezüglich nicht vollständig sind. Die Prüfung nach der Präsenz von Altstandorten sollte daher ergänzend bei der Kommune vorgenommen werden. Evtl. liegen dort weitere, zusätzliche Informationen zu dem angefragten Grundstück vor.

Die Auskunft ergeht kostenfrei.

Mit freundlichen Grüßen

Im Auftrag



HESSISCHES LANDESAMT
FÜR NATURSCHUTZ, UMWELT UND GEOLOGIE



ALTFLÄCHENDATEI – INFORMATIONSBLATT

* NICHT RECHTSVERBINDLICH*

ALTIS – Nummer *411.000.080-001.023*

Datum des Datenabrufs: 20.05.2025

Stammdaten:

Art der Fläche: *Altstandort*

Status der Gesamtfläche: *Adresse / Lage überprüft (validiert)*

Arbeitsname: ...

Kreis: *Kreisfreie Stadt Darmstadt*

Gemeinde: *Darmstadt, Wissenschaftsstadt*

Ortsteil: *WIXHAUSEN*

Straße, Hausnummer: *Falltorstraße 15*

Rechtswert: *3474650*

Hochwert: *5532868*

Ost-Koordinate (UTM) *32474585*

Nord-Koordinate (UTM) *5531095*

Weitere Adressen:

Straße / Hausnummer	Kreis	Gemeinde / Ortsteil	UTM Ost	UTM Nord	Art der Adresse	Bemerkung
---------------------	-------	---------------------	---------	----------	-----------------	-----------

Flurstücke:

Gemarkung	Flur	Flurstück	Status	R-Wert	H-Wert	UTM Ost	UTM Nord
-----------	------	-----------	--------	--------	--------	---------	----------

Altanlagen:

Art	Beginn	Ende	Größe (m ²)	Volumen (m ³)
-----	--------	------	-------------------------	---------------------------

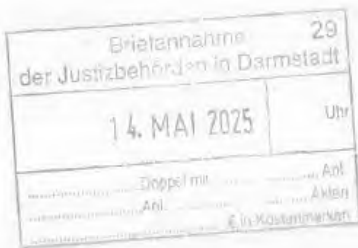
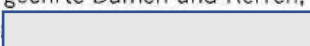
Betriebe/Anlagen:

Name	Beschreibung	Anlagen Name	Anlagen Beschreibung	Branche (nach HfUG/ nach WZ2003)	Klasse Branche/WZ	Betriebsanfang	Betriebsende
	Spenglerei und Installation		Spenglerei und Installation	Bauinstallation / Klempnerei, Gas-, Wasser-, Heizungs- und Lüftungsinstallation	2 / 3	12/1969	12/1990

Bewertungen:

Art	Bearbeitungsstufe	bei derzeitiger Nutzung	– Weitere Veranlassung – bei Nutzungsänderung o. Bodeneingriffen	Bemerkungen	– Bemerkungen – Fortsetzung
-----	-------------------	-------------------------	--	-------------	-----------------------------

9.6. Auszug aus dem Baulastenverzeichnis

Bauaufsichtsamt, Postfach 11 10 61, 64225 Darmstadt		Wissenschaftsstadt Darmstadt	
Amtsgericht Darmstadt Postfach 110951 64224 Darmstadt		 Der Magistrat	
		Bauaufsichtsamt Stadthaus West Mina-Rees-Straße 12 64295 Darmstadt	
		Internet: www.darmstadt.de	
Grundstück: Falltorstraße 15A		Aktenzeichen: ARBLV-2025-174-5	
Gemarkung: Wixhausen		Datum: 12.05.2025	
Flur: 1		Flurstück: 86/3	
Vorhaben: Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis hier: Anfrage vom 23.04.2025 AZ: 61 K 24/25		weitere Flurstücke: Eingangsdatum: 12.05.2025	
Sehr geehrte Damen und Herren, sehr  auf Ihre o.a. Anfrage teilen wir Ihnen mit, dass zu Lasten des o.g. Grundstückes keine Baulasten im Baulastenverzeichnis eingetragen sind.			
Mit freundlichem Gruß Im Auftrag  			
Postbank Frankfurt Konto-Nr. 2612 601 – BLZ 500 100 60 IBAN: DE53500100600002612601 BIC: PBNKDEFF		Sparkasse Darmstadt Konto-Nr. 544 000 – BLZ 508 501 50 IBAN: DE93508501500000544000 BIC: HELADEF1DAS	
Öffnungszeiten: nur nach Vereinbarung			