



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

11.11.2024 GAG ph-st

Verkehrswertermittlung zum Zwecke der Zwangsversteigerung

AZ: 61 K 29/24

**Objekt: Einfamilienwohnhaus (Doppelhaushälfte)
Seegartenstraße 31 64291 Darmstadt**

GUTACHTEN

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

Aufgestellt: Darmstadt, den 11. November 2024



Schleiermacherstraße 8
64283 Darmstadt

Telefon 06151-25980
Telefax 06151-21622

email@baugutachten.de
www.baugutachten.de

INHALTSVERZEICHNIS

1.	Allgemeine Angaben und Grundlagen für das Gutachten	Seite 2
2.	Feststellungen bei der Ortsbesichtigung	Seite 4
3.	Grundstücksbeschreibung	Seite 6
4.	Gebäudebeschreibung	Seite 9
5.	Wertrelevante Faktoren	Seite 14
5.1	Mieteinnahmen	Seite 14
5.2	Bewirtschaftungskosten	Seite 14
5.3	Bodenwert	Seite 15
5.4	Liegenschaftszins	Seite 15
5.5	Restnutzungsdauer (RND)	Seite 16
5.6	Barwertfaktor	Seite 16
5.7	Normale Herstellungskosten	Seite 17
5.8	Baukostenindex	Seite 17
5.9	Außenanlagen	Seite 17
5.10	Alterswertminderungsfaktor	Seite 17
5.11	Sachwertfaktor	Seite 18
5.12	Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	Seite 18
6.	Ertragswertberechnung	Seite 19
7.	Sachwertberechnung	Seite 20
8.	Verkehrswertermittlung	Seite 21
9.	Schlussbemerkung	Seite 22
	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: Einfamilienwohnhaus (Doppelhaushälfte)
Straße: Seegartenstraße 31
Ort: 64291 Darmstadt
Gemarkung: Wixhausen Flur: 2 Flurstück-Nr. 127, 235

1.3 GUTACHTENANLASS UND GUTACHTENGEGENSTAND:

Verkehrswertermittlung zum Zwecke der Zwangsversteigerung
zur Aufhebung der Gemeinschaft
Qualitätsstichtag: 22.08.2024
Wertermittlungstichtag: 22.08.2024

1.4 ANGABEN ÜBER EIGENTÜMER, VERTRAGSVERHÄLTNISSE

1.4.1 Grundbuch: Wixhausen Blatt: xxxx

Eigentümer: siehe separates Beischreiben

Grundstücksgröße: 127:	517 qm
235:	87 qm
	<u>604 qm</u>

Belastung in Abt. II des Grundbuchs: siehe separates Beischreiben

1.4.2 Baugenehmigung:

nicht eingesehen, Genehmigung der Aufbauten unterstellt

1.4.3 Verträge:

nein, da Eigennutzung

1.4.4 Brandversicherungswert von 11/2017:

Wohnhaus:	13.070 M (1914)
Zwischenbau:	2.590 M (1914)
Anbau:	1.010 M (1914)
Garage:	560 M (1914)
Vorbau:	2.030 M (1914)

1.4.5 Frühere Verkaufs- bzw. Schätzwerte: nein1.4.6 Dem Gutachten zugrunde liegende Unterlagen:

- Unbeglaubigter Grundbuchauszug vom 17.07.2024
- Flurkartenauszug vom 27.05.2024
- Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis vom 22.05.2024
- Auskunft aus dem Altlastenkataster vom 15.05.2024 und 21.05.2024
- Grundrisspläne (s. Anlage zum Beischreiben)
- Überschlägliche Berechnungen (s. Anlage 1)
- Ermittlung der Kostenkennwerte gemäß Anlage 4 ImmoWertV (s. Anlage 2)

Hinweis:

Innenaufnahmen wurden mit Ausnahme der Heizung nicht gestattet.

1.4.7 Zusammenfassung der ermittelten Werte:

Bodenwert (Flurstücke 127 und 235 zusammen)	(s. Blatt 15)	344.280 €
Vorläufiger Ertragswert (nachrichtlich)	(s. Blatt 19)	509.822 €
Vorläufiger, marktangepasster Sachwert	(s. Blatt 20)	531.359 €
Sachwert	(s. Blatt 21)	480.000 €
Verkehrswert Flurstück 127 und 235 zusammen als wirtschaftliche Einheit	(s. Blatt 21)	480.000 €

Hinweis:

Die 2 Grundstücke Flurstück 127 sowie Flurstück 235 bilden eine wirtschaftliche Einheit. Der o. g. Verkehrswert gilt für beide Grundstücke zusammen.

Die Einzelwerte der Grundstücke ergeben sich wie folgt:

Grundstück Flurstück 127:	rd.	430.000 €
Grundstück Flurstück 235:	rd.	50.000 €
Summe		480.000 €

2. FESTSTELLUNGEN BEI DER ORTSBESICHTIGUNG

Ortsfermin: **22.08.2024** **17.00 Uhr**

2.1 ANWESENDE BEI BEGINN DER ORTSBESICHTIGUNG:

siehe separates Beischreiben

2.2 GEBÄUDEKURZBESCHREIBUNG:

- Doppelhaushälfte als Einfamilienwohnhaus
- ursprüngliches Baujahr ca. 1925, Anbau ca. 1972, Kernsanierung innen ca. 2010
- zweigeschossig
- vollunterkellert
- nicht ausgebauter Dachboden

Dachform: Walmdach

Anbauten: nach Norden Zwischenbau und Nebengebäude
nach Osten Vorbau
nach Westen gleichartige Doppelhaushälfte
(Nachbargrundstück Haus Nr. 33)

Weitere Gebäude: 1-geschossige Garage und Schuppen im Norden

Grundrissaufteilung:

- KG: Lager, Keller, Technik, Waschküche, Kelleraußenzugang
Heizung im KG Anbau
- EG: 2 Zimmer, Küche, WC, Windfang, Diele
- 1. OG: 4 Zimmer, Bad am Treppenabsatz, Flur, Balkon (Überdacht)
- DG: Dachboden, nicht ausgebaut

Hinweis: Im EG ist das ehemalige Bad im Zwischenbau im Rohbauzustand.

Raumhöhen: Übliche Raumhöhen, der Bauzeit entsprechend,
im KG eingeschränkte lichte Höhe, der ursprünglichen Bauzeit
entsprechend

Raumaufteilung: besondere Raumaufteilung durch An- und Umbauten mit
z. T. unwirtschaftlicher Grundrissdisposition, der ursprünglichen
Bauzeit entsprechend

Barrierefreiheit: Die Barrierefreiheit ist nicht gegeben, da das Gebäude nur über
Treppen erreichbar (im EG ca. 1/2 Geschoss über dem
Zugangsniveau) und somit nicht barrierefrei ist.

2.3 Weitere Angaben:

- | | |
|--|--|
| a) Gewerbebetrieb: | nein |
| b) Maschinen- und Betriebseinrichtungen: | nein |
| c) Verdacht auf Hausschwamm: | nein |
| d) Behördliche Beschränkungen: | kein Eintrag im Baulastenverzeichnis |
| e) Mieter: | nein, da Eigennutzung |
| f) Verwalter: | Eigentümer |
| g) Energieausweis: | aktuell nicht vorhanden (s. Ziffer 4.27) |

3. GRUNDSTÜCKSBESCHREIBUNG

3.1 Verkehrslage:

Stadtteilrandlage in einem Wohngebiet im westlichen Bereich von Wixhausen (ca. 6.400 Einwohner), einem Stadtteil im Norden der Wissenschaftsstadt Darmstadt (ca. 168.000 Einwohner), im südlichen Bereich des Ballungsraumes Rhein-Main gelegen.

3.2 Entfernung:

- Ortszentrum: ca. 600 m
- Einkaufsmöglichkeiten: ca. 950 m
- Kindergarten: ca. 300 m
- Grundschule: ca. 900 m Georg-August-Zinn-Schule
- weiterführende Schule: ca. 2 km Hessenwaldschule
- ärztliche Versorgung: ca. 600 m
- Apotheke: ca. 900 m

- Darmstadt Innenstadt: ca. 10 km
- FfM Innenstadt: ca. 30 km

3.3 Öffentliche Parkplätze:

im Straßenraum vorhanden

3.4 Verkehrsverbindungen:

- Bus-H: ca. 300 m
- DB (Bf DA-WIX): ca. 400 m
- BAB (A 5) AS: ca. 8 km
- Flughafen Frankfurt: ca. 25 km

3.5 Straßenart: Erschließungsstraße

- Straßenausbau: Asphaltdecke
- Gehweg: Betonpflastersteine

3.6 Öffentliche Ver- und Entsorgungsleitungen:

- Gas: vorhanden
 - Wasser: vorhanden
 - Elektrizität: vorhanden
 - Kanal: vorhanden
 - Telefon: vorhanden
- lt. Auskunft von Vodafone ist GigaZuhause 16 DSL mit bis zu 16 MBit/s im Download und bis zu 2,4 MBit/s im Upload verfügbar
- Fernsehen: Satellit

Das Grundstück ist als voll erschlossenes Bauland anzusehen.

3.7 Nachbarbebauung:

1-bis 2-geschossige Wohnbebauung, im Norden direkt angrenzend Spielplatz

Grenzverhältnisse: nach Westen Grenzbebauung

Brandmauern: nach Westen vorausgesetzt

Wegerechte: keine unterstellt

Baulastenverzeichnis: kein Eintrag im Baulastenverzeichnis

3.8 Störungen:

Fluglärm je nach Windverhältnissen, wie in dieser Lage üblich, zudem Lärmemissionen durch den direkt im Norden angrenzenden Spielplatz

3.9 Topographie des Grundstücks:

im Wesentlichen eben

3.10 Höhe des Grundstücks zur Straße:

im Wesentlichen gleichverlaufend

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, vom 15.05.2024 sowie des Umweltamtes der Stadt Darmstadt am 21.05.2024 sind keine Altlasten eingetragen.

3.14 Ausweisung:

Im Flächennutzungsplan ist das Grundstück als Wohnbaufläche ausgewiesen.

Lt. Angabe des interaktiven Stadtplans der Wissenschaftsstadt Darmstadt liegt kein Bebauungsplan vor. Die zulässige Ausnutzung richtet sich somit nach § 34 Bau GB.

3.15 Ausnutzung:

- durch aufgehende Bebauung gering ausgenutzt (GRZ ca. 0,20, GFZw ca. 0,34)
- ohne wesentliche Baureserven

3.16 Einfriedung und Tore:

- Straße: Stahltor mit Schmiedeeisen-Füllung
- Garten: Maschendrahtzaun
- weitere Tore: Tor zum Spielplatz im Norden

3.17 Sonstige Außenanlagen:

- Freisitz im Hof, mit Waschbetonplatten befestigt
- Rasenfläche nach Norden bzw. Nordosten orientiert
- Zuwegung und Hof: Waschbetonplatten
- Zufahrt: z. T. Schotter, z. T. Rasen (nicht befestigt)
- Eingangspodest und Außenstufen: Beton

3.18 Einstellplätze nach RGO:

- 1 offener Stellplatz in der Zufahrt (unbefestigt)
- 1 Stellplatz in der Garage (Anbau Nord)

3.19 Gesamteindruck:

Unregelmäßig geschnittene Tiefparzelle, Straßenfront ca. 13 m, Tiefe ca. 40 m in Süd-Nord-Ausrichtung

3.20 Beurteilung der voraussichtlichen Entwicklung der Grundstückslage:

keine Änderungen zu erwarten

3.21 Sonstiges:

Aufgrund der eventuellen Verlagerung der Abflugroute von der Startbahn West (sog. Cindy S) könnten sich die Störungen durch den Fluglärm in der Lage verändern.

4. GEBÄUDEBESCHREIBUNG

- 4.1 Gebäudeart: (siehe auch Ziffer 2.2)
2-geschossige Doppelhaushälfte, ursprüngliches Baujahr ca. 1925, Anbau ca. 1972, Kemsanierung innen ca. 2010
- 4.2 Zweckbestimmung:
Wohngebäude als Einfamilienwohnhaus
- 4.3 Außenwände: konventionelle Bauweise
- KG: Bruchsteinmauerwerk, Anbau Mauerwerk
 - EG: Mauerwerk
 - 1. OG: Mauerwerk
- 4.4 Innenwände:
- KG: massiv
 - EG: massiv
 - 1. OG: massiv
 - DG: Treppenhauswand massiv,
ansonsten keine Wände vorhanden
 - Innenwandbekleidung: Überwiegend Putz, Vlies und Anstrich,
2010 im EG und OG erneuert
- 4.5 Fassade:
- EG - 1.OG: Putz und Anstrich, mutmaßlich von 1972
 - Sockel: Klinkerbekleidung
- 4.6 Bedachung:
- Eindeckung: ältere Dachziegel
Anbau: Flachdachfolie
 - Schornstein: massiv, rückgebaut
Gasrohr: V2A-Rohr vor der Fassade im Bereich des
Zwischenbaus nach oben geführt
 - Dachrinnen: Zink
 - Vordach: Kragplatte
- 4.7 Decken:
- KG: Kappendecke mit Stahlträgern
 - EG: Holzbalkendecke
 - 1. OG: Holzbalkendecke
 - Deckenuntersichten: Überwiegend Putz, Vlies und Anstrich, 2010 erneuert

4.8 Treppen:

- KG: Betontreppe ohne Belag
- EG - DG: Holztreppe mit Holzstufen
- Geländer: Holzgeländer mit Holzfüllung und Holzhandlauf

4.9 Heizung:

- Gasbetriebene W.W.-Heizung als Brennwerttherme im KG Zwischenbau, ca. 2010 eingebaut
- Wärmeübertragung mit Radiatoren und Thermostatventilen
- Heizungsrohre im EG unter Putz, im 1. OG auf Putz
- Warmwasserbereitung mittels zentralem Speicher (300 Liter), der von der Heizung befeuert wird. Diese ist für Solarbetrieb vorgesehen. Solaranlage ist jedoch nicht vorhanden.

Hinweis:

Die gesamte Heizungsanlage wurde 2010 erneuert.

4.10 Fußböden:

- KG: Glattestrich
- EG: Holzdielen und Laminat
- 1. OG: Holzdielen und Laminat
- DG: Glattestrich

Hinweis:

Alle Bodenbeläge wurden ca. 2010 erneuert.

4.11 Fenster/Verschattung:

- Fenster: z. T. Kunststofffenster aus den 1980er Jahren
z. T. Holzfenster aus den 1970er Jahren
- Verglasung: Zweifachverglasung
- Rollläden: Kunststoffrollläden, mechanisch betrieben,
im Schlafzimmer 1. OG Kunststoffklappläden,
2010 neu eingebaut

Hinweis:

Im Bad und WC sind 2016 Kunststofffenster (dreifach verglast) eingebaut worden.

4.12 Türen:

- Innentüren: Sperrtüren mit Anstrich
Holzumfassungszargen mit Anstrich
- Wohnungseingangstür: Holztür
- Hauseingangstür: Aluminiumtür mit Sandwichfüllung, ca. 2000 eingebaut

- 4.13 Küchen: Stück: 1
 • Bodenbelag: Laminat
 • Wandbekleidung: Putz, Vlies und Anstrich
 • Kucheneinrichtung: gehört nicht zum Gebäude
 • Warmwasserbereitung: zentral
- 4.14 Bäder: Stück: 1 am Treppenpodest 1. OG
 • Fußbodenbelag: Fliesen 1/1
 • Wandbekleidung: Fliesen z. T. 1/2, z. T. 1/1
 • Ausstattung: 1 WT, 1 WC, 1 große Badewanne
 • Warmwasserbereitung: zentral
 • Hinweis: 2016/2017 komplett saniert inkl. neuer Fliesen und Objekte
- 4.15 WC (extra): Stück: 1 im Eingangsbereich
 • Fußbodenbelag: Fliesen 1/1
 • Wandbekleidung: Fliesen 1/2
 • Ausstattung: 1 WT, 1 WC
 • Warmwasserbereitung: zentral
 • Hinweis: 2016/2017 komplett saniert inkl. neuer Fliesen und Objekte
- 4.16 Sonderausstattungen: nicht vorhanden
- 4.17 Elektrische Ausstattung:
 • Klingel vorhanden, jedoch kein Türöffner und keine Gegensprechanlage
 • normale Anzahl der Steckdosen und Brennstellen
 • Elektroinstallation 2010 komplett erneuert inkl. Unterverteilung und Zuleitungen
 • FI-Schalter vorhanden
 • Installationen unter Putz
- 4.18 Sonst. Installationen:
 • Telefonanschlussdose nur im EG 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 Sanierungen aufgewertet

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

- Raumhöhen: übliche Raumhöhen, der Bauzeit entsprechend,
im KG eingeschränkte lichte Höhe, der ursprünglichen Bauzeit
entsprechend
- Raumaufteilung: besondere Raumaufteilung durch An- und Umbauten mit
z. T. unwirtschaftlicher Grundrissdisposition, der ursprünglichen
Bauzeit entsprechend
- Barrierefreiheit: Die Barrierefreiheit ist nicht gegeben, da das Gebäude nur über
Treppen erreichbar (im EG ca. 1/2 Geschoss über dem
Zugangsniveau) und somit nicht barrierefrei ist.

4.23 Baulicher Zustand:

- Gebäude innen: gut
- Gebäude außen: ausreichend, z. T. mangelhaft
- Außenanlagen: ausreichend, z. T. brachliegend
- Ausstattungsstandard: einfach - mittel

4.24 Bauschäden, Baumängel (soweit ersichtlich):

- Putzschäden mit Rissbildung, z. T. flächige Abplatzungen im Bereich des Anbaus
ggf. falsche Fassadenfarbe verwendet?
- Balkonabdichtung z. T. defekt bzw. gerissen (provisorisch zugespachtelt)
Belag fehlt, Abdichtung zu überprüfen
- ehemaliges Bad EG Anbau Nord bzw. Zwischenbau im Rohbauzustand
- Wärmedämmung Heizungsrohre fehlt, gem. GEG nachzurüsten
- Wärmedämmung Dachboden fehlt, gem. GEG nachzurüsten
- Energiebedarf bei Weitem nicht mehr zeitgemäß (vgl. Ziff. 4.27)

Hinweis:

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

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

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

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

4.25 Charakteristik des Gebäudes:

Doppelhaushälfte als Einfamilienwohnhaus, ursprüngliches Baujahr ca. 1925, 1972 erweitert, 2010 innen kernsaniert, jedoch mit leichtem Instandhaltungsrückstau

4.26 Beurteilung der Vermietbarkeit bzw. Verkäuflichkeit:

eingeschränkt

4.27 Sonstiges:

Ein aktueller 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 der Doppelhaushälfte werden die marktüblich erzielbaren Mieteinnahmen wie folgt geschätzt:

	Wohnfläche qm		Mietansatz €/qm	
Doppelhaushälfte (EfH)	125,00	x	11,75	1.469 €
inkl. Nebenräume und Gartenbenutzung				
Garage und Abst.			pauschal	60 €
Gesamt:				1.529 €
Das entspricht einer Jahresmieteinnahme von (x12)				18.345 €

5.2 BEWIRTSCHAFTUNGSKOSTEN:

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

		Ein.	€/Einheit	
Verwaltungskosten	Wohnhaus	1	350	350 €
	Garage	1	46	46 €
		Wfl. qm	€/qm	
Instandhaltungskosten und nicht umlegbare Betriebskosten		125	13,75	1.719 €
	Garage	Ein.	€/Einheit	
		1	104	104 €
		% der	JNM	
Mietausfallwagnis		2	18.345	367 €
Bewirtschaftungskosten (€ / Jahr)				2.586 €

5.3 BODENWERT:

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

600 €/qm bei einer GFZ von 0,8

Es wird eine eher stagnierende Bodenwertentwicklung zum Stichtag 22.08.2024 unterstellt.

Unter Berücksichtigung der Lage im Richtwertgebiet, des Grundstückszuschnittes in Süd-Nord-Ausrichtung, der baulichen Ausnutzung und der Gegebenheiten wird ein leichter Abschlag in Höhe von rd. 5 % des Richtwertes in Ansatz gebracht.

Richtwert: 600 €/qm - rd. 5 % Anpassung (- 30 €/qm) = rd. 570 €/qm

Der objektspezifische Bodenwert wird somit auf 570 €/qm geschätzt

<u>604 qm</u>	<u>x</u>	<u>570 €/qm</u>	344.280 €
---------------	----------	-----------------	------------------

5.4 LIEGENSCHAFTSZINS:

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

Laut Auskunft des Immobilienmarktberichtes 2024 des Gutachterausschusses für Immobilienwerte Darmstadt wird bei Wohngebäuden ab Bj. 1950 ein Liegenschaftszinssatz

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

Aufgrund der Gegebenheiten (vgl. Ziff. 4.25 bis 4.27) wird der Liegenschaftszinssatz geschätzt auf

2,50%

5.5 RESTNUTZUNGSDAUER (RND):

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

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

Aufgrund der Gegebenheiten wird die wirtschaftl. Restnutzungsdauer auf 35 Jahre geschätzt, wobei die erfolgten Sanierungen auf Grundlage des Modelles zur Ermittlung der Restnutzungsdauer bei Wohngebäuden bei "Modernisierung" gemäß Anlage 2 der ImmoWertV berücksichtigt worden sind.

5.6 BARWERTFAKTOR:

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

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

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

Liegenschaftszins (lt. 5.4):	2,50%
Restnutzungsdauer (lt. 5.5):	35 Jahre
Kapitalisierungsfaktor:	23,145

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: 2 g. Doppelhaushälfte, Keller, EG, OG, DG nicht ausgebaut

Die BGF des Gebäudes beträgt lt. überschläglicher Berechnung (s. Anlage 5) 311 qm

Der Kostenkennwert (NHK 2010) vergleichbarer Gebäude liegt bei 629 €/qm (siehe Anlage 2).

Unter Berücksichtigung der Gegebenheiten wird der Neubauwert auf 630 €/qm geschätzt.

Der Neubauwert der Nebengebäude (Garage und Abst.) wird auf 400 €/qm geschätzt.

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

Balkons 1000 €/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 184,0

5.9 AUSSENANLAGEN:

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

5.10 ALTERSWERTMINDERUNGSFAKTOR:

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

Aufgrund des Alters und des Zustandes des Gebäudes (vgl. Ziff. 4.23 und 4.24) wird der Alterswertminderungsfaktor auf 0,4375 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 2024 des Gutachterausschusses für Immobilienwerte für den Bereich der Wissenschaftsstadt Darmstadt wird bei Reihenendhäusern und Doppelhaushälften mit einem vorläufigen Sachwert in Höhe von 525.000 € ein Sachwertfaktor

in Höhe von 0,90 bis 1,20
in Ansatz gebracht.

Aufgrund der Gegebenheiten (vgl. Ziff. 4.25 bis 4.27) wird der Sachwertfaktor im unteren Bereich der Spanne angesetzt und geschätzt auf 1,00

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.	30.000 €
zzgl. Regiekosten und Unwägbarkeiten rd.	33%	10.000 €

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale **-40.000 €**

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

6. ERTRAGSWERTBERECHNUNG		(nachrichtlich)			
6.1	Gebäudenutzung: Doppelhaushälfte (EfH)				
6.2	Wohnfläche laut Anlage 1:				
	Doppelhaushälfte (EfH)	125 qm	x	11,75	1.469 €
	inkl. Nebenräume und Gartenbenutzung				
	Garage und Abst.			pauschal	60 €
6.3	Jahresrohmiete	12	x		1.529 € 18.345 €
6.4	Bewirtschaftungskosten (lt. Ziff. 5.2):				-2.586 €
6.5	Reinertrag:				15.759 €
6.6	Grundstücksgröße: 604 qm				
6.7	Bodenwert:	604 qm	x	570 €/qm	344.280 €
6.8	Liegenschaftszinssatz:	2,50%			-8.607 €
6.9	Reinertrag - Bodenertrag:				7.152 €
6.10	Gebäudeertrag:				
	Liegenschaftszinssatz:	2,50%			
		1,025			
6.11	Restnutzungsdauer: 35 Jahre				
6.12	Barwertfaktor: 23,145				
6.13	Gebäudeertragswert:	(Ziff. 6.9 x 6.12)			165.542 €
6.14	Bodenwert:	604 qm	x	570 €/qm	344.280 €
6.15	Vorläufiger Ertragswert:				509.822 €

7. SACHWERTBERECHNUNG

7.1	Gebäudeart:	Doppelhaushälfte (EfH)	
7.2	Baujahr:	1925, Anbau ca. 1972, Innensanierung ca. 2010	
7.3	Restnutzungsdauer (lt. Ziff. 5.5):	35 Jahre	
7.4	Normalherstellungskosten (NHK 2010) (vgl. Ziff. 5.7):		
		311 qm x 630 €/qm	195.930 €
	Zusätzliche, bei der BGF nicht erfasste werthaltige Bauteile		
	Balkons	11 qm x 1000 €/qm	11.000 €
	Nebengebäude	36 qm x 400 €/qm	14.400 €
			221.330 €
7.5	Index zum Stichtag (Basis 2010 = 100):	184,0	
7.6	Normale Herstellungskosten:	(7.4 x 7.5)	407.247 €
7.7	Außenanlagen:	5,00%	20.362 €
7.8	Herstellungskosten:		427.610 €
7.9	Alterswertminderungsfaktor:	0,4375	
7.10	Alterswertgeminderte durchschnittliche Herstellungskosten:		187.079 €
7.11	Grundstückgröße:	604 qm	
7.12	Bodenwert:	604 qm x 570 €/qm	344.280 €
7.13	Vorläufiger Sachwert:		531.359 €
7.14	Sachwertfaktor (s. Ziff. 5.11):		1,00
7.15	Vorläufiger, marktangepasster Sachwert:		531.359 €

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

Berechnung der Grundstücksausnutzung:

Grundstücksgröße:	Parzelle Nr. 127, 235			604 qm
	Länge		Breite	Fläche
Geschossflächen EG:				
Wohnhaus	8,35	x	7,62	63,63
	3,40	x	3,70	12,58
	5,60	x	1,60	8,96
Garage und Abst. ca.	5,50	x	6,50	35,75
				120,92
GRZ=	120,92	:	604	0,20
Geschossflächen EG:				120,92
Geschossflächen OG:	8,35	x	7,62	63,63
	3,40	x	3,70	12,58
	5,60	x	1,60	8,96
				206,08
GFZw=	206,08	:	604	0,34

Berechnung der Bruttogrundflächen (BGF):

Grundfläche KG:	8,41	x	7,62	64,08	
	3,37	x	3,70	12,47	76,55
Grundfläche EG:	8,35	x	7,62	63,63	
	3,40	x	3,70	12,58	
	5,60	x	1,60	8,96	85,17
Grundfläche OG:	8,35	x	7,62	63,63	
	3,40	x	3,70	12,58	
	5,60	x	1,60	8,96	85,17
Grundfläche DG:	8,35	x	7,62	63,63	63,63
Summe der Bruttogrundflächen Haus :					311 qm

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

Balkon	3,17	x	3,45	10,94	10,94
Summe der zusätzlichen werthaltigen Bauteile rd.:					11 qm

Garage und Abst.

Grundfläche EG:	ca.	5,50	x	6,50	35,75
Summe der Bruttogrundflächen Garage und Abst. rd.					36 qm

Flächenverhältnis des Gebäudes

	Fläche qm	Fläche/ WFL %	Fläche/ BGFa %
Wohnflächen	125	100,0%	40,2%
Summe Wfl+Nfl	175	140,0%	56,3%
BGFa	311	248,8%	100,0%

Aufstellung der Wohnflächen:

(Maße lt. Anlage 1 zum Beischieben)

inkl. 3% Putzabzug

EG:	Eingang	2,55	x	1,35	3,44	3,34
	Garderobe	0,93	x	1,35	1,26	1,22
	Toilette	1,41	x	1,35	1,90	1,85
	Treppenhaus	2,05	x	0,95	1,95	1,89
	Treppenhaus	2,05	x	1,20	2,46	2,39
	Arbeit	2,50	x	3,80	9,50	9,22
	abzgl. Kamin	-0,31	x	0,31	-0,10	-0,09
	Wohnzimmer	4,01	x	3,20	12,83	12,45
	Esszimmer	5,35	x	3,20	17,12	16,61
	Gast	1,68	x	3,20	5,38	5,21
	Küche	3,05	x	3,80	11,59	11,24
	abzgl. Kamin	-0,41	x	0,30	-0,12	-0,12
OG:	Treppenhaus	2,05	x	0,95	1,95	1,89
	Vorraum	1,93	x	1,72	3,32	3,22
	Bad	3,02	x	1,72	5,19	5,04
	Treppenhaus	2,05	x	1,20	2,46	2,39
	Kind 1	3,05	x	3,80	11,59	11,24
	abzgl. Kamin	-0,41	x	0,30	-0,12	-0,12
	Kind 2	2,50	x	3,80	9,50	9,22
	abzgl. Kamin	-0,31	x	0,31	-0,10	-0,09
	Wohnzimmer	4,00	x	3,20	12,80	12,42
	Schlafzimmer	3,73	x	3,20	11,94	11,58
	Balkon zu 1/4	3,17	x	3,45	10,94	2,73
Summe der Wohnflächen insgesamt ca.						125 qm

Ermittlung der Kostenkennwerte gemäß Anlage 4 der ImmoWertV

Nach sachverständiger Würdigung werden die in Anlage 4 der ImmoWertV (Beschreibung für Gebäudestandards) angegebenen Standardmerkmale die 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	268	298				23	130
Dächer		595				15	89
Außentüren und Fenster		476		165		11	71
Innenwände und -türen			685			11	75
Deckenkonstruktion und Treppen		595				11	65
Fußböden			685			5	34
Sanitäreinrichtungen			685			9	62
Heizung			685			9	62
Sonstige technische Ausstattung			685			6	41
Kostenkennwert (Summe)							629

Kostenkennwerte (€/qm BGF)					
Gebäudeart 2.12	535	595	685	825	1035



Bild 1: Ansicht von Süd-Osten



Bild 2: Rückansicht von Norden



Bild 3: Blick von Osten auf die Garage



Bild 4: Blick auf die Heizung

9. SCHLUSSBEMERKUNG

9.1 ERLÄUTERUNGEN ÜBER ANGABEN DER PARTEIEN:

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

9.2 SACHVERSTÄNDIGENERKLÄRUNG

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

Kostenrechnung ist getrennt erstellt.

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

9.3 HAFTUNGSAUSSCHLUSS:

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

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

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

Mängel müssen unverzüglich nach Feststellung dem Sachverständigen schriftlich angezeigt werden.

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

9.4 ERFÜLLUNGORT 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 23 Seiten und 3 Anlagen.

Aufgestellt: Darmstadt, den

11.11.2024

