

55276 Oppenheim, Friedrich-Ebert-Straße 57

Internet: www.bewertungsgutachter.com
E-mail: hoffmann@bewertungsgutachter.com

Telefon 0 61 33 - 7 07 55
Telefax 0 61 33 - 92 60 69
Mobitel. 0 17 2 - 65 32 586

Verkehrswertgutachten

Oppenheim, den 23.02.2026

(in dem Zwangsversteigerungsverfahren / Amtsgericht Darmstadt / Az. 61 K 34/25)

für das mit einem **Dreiparteienwohnhaus als Doppelhaushälfte** bebaute Grundstück in

64291 Darmstadt (Stadtteil Arheilgen), Bernhardstr. 39

zum Wertermittlungsstichtag 23.02.2026



Verkehrswert : 5 1 0. 0 0 0 Euro

Oppenheim, den 23.02.2026

Dipl.- Ing. Architekt J ö r g H o f f m a n n
Von d. Architektenkammer Rheinland-Pfalz
öffentlich best. u. vereid. Sachverständiger
für d. Bewertung beb.u.unbeb.Grundstücke

Allgemeines Inhaltsverzeichnis:

1.	Allgemeine Angaben (Übersicht der objektbez. Daten, wie Auftraggeber, Eigentümer, Grund der Gutachtenerstellung, Objekt, Zubehör, Objekt-/Gebäudeart, Baujahr, Wohn-/Nutzfl., Tatsächliche Miete, Ortsbesichtigung, Unterlagen)	Seite 3
2.	Grundstücksbeschreibung (Ortslage, Verkehrslage, Wohn-/Geschäftslage, Art der Bebauungen/Nutzungen in der Straße und im Ort, Grundstücksgestalt, Beeinträchtigungen, Erschließungszustand, Straßenausbau, Anschluss an Ver- und Entsorgungsleitungen)	Seite 6
3.	Rechtliche Situation (Grundbuch Abt. II, Baulastenverzeichnis, Nicht eingetragene Lasten und Rechte, Denkmalschutz und ähnl., Baurechtliche Festsetzungen)	Seite 8
4.	Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen	Seite 11
5.	Gebäudebeschreibung (Einteilung, Konstruktionsart, Umfassungswände und Innenwände, Geschossdecken, Treppen, Dachkonstruktion, Dacheindeckung, Fassaden, Fenster, Türen, Elektroinstallation, Heizung, Warmwasserversorgung, Wasser- und Abwasserleitungen, Sanitäre Einrichtungen, Fußböden, Innenwandflächen, Deckenflächen, Nebenbauteile/Nebengebäude, Baulicher Zustand, Ausstattungsstandard, Grundrissgestaltung, Beeinträchtigungen von außen, Berücksichtigung sonstiger wertbeeinflussender Umstände / wirtschaftliche Wertminderung, Bauschäden und Baumängel, ggf. Fertigstellungsarb., Allgemeinbeurteilung)	Seite 11
6.	Außenanlagen und sonstige Anlagen (Wegebefestigung, Hofbefestigung, Einfriedung, sonstige Bestandteile, Gartenanlagen und Pflanzungen)	Seite 18
7.	Ermittlung des Verkehrswerts	Seite 19
8.	Verfahrenswahl mit Begründung	Seite 20
9.	Bodenwertermittlung	Seite 21
10.	Ertragswertermittlung Das Ertragswertmodell der ImmoWertV Ertragswertberechnung Erläuterungen zu den Wertansätzen	Seite 22 Seite 23
11.	Sachwertermittlung Das Sachwertmodell der ImmoWertV Sachwertberechnung Erläuterungen zu den Wertansätzen	Seite 31 Seite 32
12.	<u>Verkehrswertableitung aus Verfahrensergebnissen</u>	Seite 37
13.	<u>Verkehrswert</u>	Seite 38
14.	Literaturverzeichnis	Seite 39
15.	Anlagen	Seite 41

Allgemeine Angaben:

(Übersicht der objektbezogenen Daten)

Auftraggeber:

Amtsgericht: Darmstadt
Auftrag vom: 09.01.2026
eingegangen am: 13.01.2026
Aktenzeichen: 61 K 34/25

Eigentümer:

(Laut Auftrag des Amtsgerichts sollen die persönl. Namen **nicht** im Gutachten genannt werden, sondern in einem gesonderten Anschreiben an das Amtsgericht mitgeteilt werden.)

Grund der Gutachten-
erstellung:

ZWANGSVERSTEIGERUNGSVERFAHREN

Objekt:

lfd. Nr. 1.)

Gemarkung: Arheilgen
Flur: 3
Flurstück: 496, Hof- und Gebäudefläche,
Bernhardstr. 39
Grundstücksgröße: 435 qm

Grundbuch: Arheilgen, Blatt 8485

Zubehör:

Zubehör im Sinne der §§ 97 und 98 BGB
ist nicht vorhanden.

Gebäudeart:

älteres Dreiparteienwohnhaus
als Doppelhaushälfte
mit Garage mit anschließ. Abstellr. und Überdachung

Anm.:

Urspr. wurde das Objekt in 1959
als Zweifamilienwohnhaus
mit EG-Whg. und OG-Whg. genehmigt.
In 1960 wurde der Dachausbau genehmigt.

In der vorliegenden alten Baubeschreibung war von
Zweifamilienwohnhaus und zusätzlichem
Dachraum-Ausbau die Rede, und nicht explizit
von einer separaten DG-Wohnung, die sich vor Ort darstellt.

Baujahr:

am 08.07.1959 als Zweifamilienwohnhaus genehmigt

in 1960 Dachraumausbau genehmigt

Schlussabnahme war am 04.11.1964

in Teilbereichen vereinzelte Modernisierungsarbeiten in
ca. 2018, lt. Auskunft Dritter (nicht exakt bekannt)

(Gesamtnutzungsdauer, Restnutzungsdauer,
bzw. geschätzte Restnutzungsdauer siehe
Berechnungen)

Wohnflächen, Nutzflächen ca. 76,27 qm (EG)
mit zugeordneten ca. 74,24 qm (OG)
marktüblichen Nettokaltmieten: ca. 57,09 qm (DG)

siehe Ertragswertermittlung

(Flächenberechnung tlw. nach vorliegenden Plänen und vorlieg. Berechnungen / bzw. tlw. nach eigenem Aufmaß / Schrägen unter 1 m nicht, zwischen 1-2 m zu ½ gerechnet / Wintergarten und Balkon zu ½ gerechnet)

Tatsächliche Miete:

Für das Objekt ist derzeit folgende Miete vereinbart:

(Laut Auftrag des Amtsgerichts sollen die persönl. Namen **nicht** im Gutachten genannt werden, sondern in einem gesonderten Anschreiben an das Amtsgericht mitgeteilt werden.)

Miet-Einheiten	Mieter Bewohner	Tatsächliche Miete Euro/Monat
EG	Frau ... / Herr ...	700,-- €/Mon. Nettokaltmiete, zzgl. 250,-- €/Mon. NK (Mietbeginn 01.12.2025 auf unbestimmte Zeit / Mietvertrag lag vor)
OG	Frau ... / Herr ...	940,-- €/Mon. Bruttomiete, inkl. NK (Mietvertrag lag nicht vor)
DG	Leerstand	keine Miete
		(Vorstehende Angaben beruhen auf Aussagen Dritter, für ihre Richtigkeit kann keine Gewähr übernommen werden)

Ortsbesichtigung: 23.02.2026

Unterlagen: amtl. Lageplan
Einsicht Bauakte
Planunterlagen
eigenes Aufmaß DG
Bodenrichtwert
Grundbuchauszug
Baulastenverzeichnis
Einsicht baurechtl. Festsetzungen

Anm.:

Aus Datenschutzgründen und Persönlichkeitsrechten sollen lt. Gerichtsauftrag **keine** Namen im Gutachten genannt werden.

Weitere Anmerkung:

Aus Persönlichkeitsrechten können **keine** Innenfotos der Wohnräume im Gutachten dargestellt werden, da die Erlaubnis zur Veröffentlichung dieser Innenfotos im Gutachten und in der Internetveröffentlichung des zuständigen Amtsgerichts von der nicht anwesenden Eigentümerin nicht erteilt werden konnte.

Innenfotos der Wohnräume können vom Sachverständigen daher lediglich dem Gericht in einem speziellen Anschreiben als gesonderte Anlage beigelegt werden.

Anmerkung:

Dieses Gutachten ist nur für den Auftraggeber und nur für den angegebenen Zweck bestimmt (Grund der Gutachten-erstellung für das anliegende Zwangsversteigerungsverfahren). Eine sonstige anderweitige Vervielfältigung oder Verwertung durch Dritte (u.a. für Beleihungszwecke) ist nicht gestattet.

Definition des Verkehrswertes
gemäß § 194 BauGB:

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

Grundstücksbeschreibung:

Allgemeine Angaben:

Ortslage:	im mittleren Bereich des Stadtteils Arheilgen
Verkehrslage:	insg. günstige Verkehrsanbindungen
Entfernungen:	ca. 8 km bis nach Darmstadt Hbf. ca. 26 km bis Flughafen Frankfurt
Anbindungen:	Bahnhof im Ort vorh. überörtl. Busverbindung vorh. innerörtl. Busverbindung vorh. innerörtl. Straßenbahnverbindung vorh. Anschluss Bundesstraße B 3 (ca. 2,5 km entfernt) Anschluss Bundesautobahn A 5 (ca. 7 km entfernt)
Wohn- bzw. Geschäftslage:	gute bis mittl. Wohnlage
Art der Bebauungen/ Nutzungen in der Straße und im Ort:	Wohngebiet älteres Baugebiet hauptsächlich 1 ½ - 2 ½ - geschossige Bebauung mit geneigten Dächern offene Bauweise Läden für den täglichen Bedarf in der Umgebung insgesamt gute Infrastruktur
Grundstücksgestalt:	eben rechteckig normaler Grundstückszuschnitt Freiflächen vorhanden
Himmelsrichtung:	Straßenseite: ca. Ost hintere Grund- stücksgrenze: ca. West
Beeinträchtigungen:	Flugverkehr bekanntermaßen

Erschließungszustand:	gut
Straßenausbau:	normal ausgebaut, Fahrbahn, Gehwege als Anliegerstraße
Höhenlage zur Straße:	normal
Anschluss an Ver- und Entsorgungsleitungen:	Elektr. Strom aus öffentlicher Versorgung / Zuwasser aus öffentlicher Versorgung / Kanal liegt in der Straße
Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten:	z.T. Grenzbebauung des Hauptgebäudes / Garage auf der Grundstücksgrenze / Einfriedung siehe Außenanlagen

Rechtliche Situation:

Grundstücksbezogene Rechte
und Belastungen:

Grundbuch (Abt. II):

Das Grundbuch (Abt. II) wurde eingesehen.

Das Grundbuch (Abt. II) enthält lt. vom Gericht
vorgelegtem Grundbuchauszug vom 08.07.2025
keine wertbeeinflussenden Eintragungen.

Baulastenverzeichnis:

Das Baulastenverzeichnis wurde eingesehen.

Das Baulastenverzeichnis enthält keine
Eintragungen.

Nicht eingetragene Lasten und Rechte:

Sonstige nicht eingetragene Lasten und nicht
eingetragene (z. B. begünstigende od. belastende) Rechte,
Wohnungs- und Mietbindungen, Überbauten/Unterbauungen
bzw. nicht offensichtliche Baumängel und Bauschäden sind
vom Eigentümer bzw. Auftraggeber nicht in Erfahrung zu
bringen.

Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass das
Bewertungsobjekt nicht auf versteckte und nicht sichtbare
Bauschäden und Baumängel hin untersucht wurde,
da dies in den Aufgabenbereich eines Bauschadens-
gutachters fällt, und nicht Bestandteil eines
Verkehrswertgutachtens ist.

Die gesamten technischen Anlagen konnten nicht
bezüglich ihrer vollen Funktionsfähigkeit
geprüft werden.

Grundsätzlich sind Bodenuntersuchungen
bzgl. möglicher Bodenverunreinigungen
(z. B. Altlasten) bzw. Bauteiluntersuchungen
nicht Bestandteil des Auftrages.

Somit können möglicherweise vorhandene
Altlasten nicht festgestellt werden
und finden keinen Eingang in diese Wert-
ermittlung.

Sollten dennoch Altlasten vorhanden sein, werden die
Auswirkungen in diesem Gutachten nicht bewertet und sie
müssen durch einen besonders befähigten
Sachverständigen oder ein Fachinstitut festgestellt werden,
da der Bereich Altlastenproblematik nicht in den
Fachbereich des Sachverständigen fällt.

Anm.: Lt. schriftlicher Auskunft aus der Altflächendatei
(Altstandorte) gibt es keine Eintragung in dieser Datei.
Diese Auskunft ist allerdings nicht rechtsverbindlich.

(Informationen wurden vom Umweltamt der Stadt Darmstadt
und Regierungspräsidium Darmstadt erteilt.)

Bodenuntersuchungen hinsichtlich der Tragfähigkeit des Bodens, bzw. hinsichtlich der Baugrund- und Grundwassersituation, und Bauteiluntersuchungen hinsichtlich brandschutztechn. oder sonstiger bautechn. Bestimmungen sind ebenfalls nicht Bestandteil des Auftrages. Untersuchungen auf pflanzliche und tierische Schädlinge sowie über gesundheitsschädigende Baumaterialien wurden nicht durchgeführt.

Vom Sachverständigen wurden bezüglich aller zuvor beschriebenen Darlegungen auftragsgemäß keine weiteren Nachforschungen und Untersuchungen angestellt und es wird diesbezüglich keine Haftung übernommen.

weitere Anmerkungen:

Die Gebäude und Außenanlagen werden nur insoweit beschrieben, wie es für die Nachvollziehbarkeit der Daten in der Wertermittlung notwendig ist. Hierbei werden die offensichtlichen und vorherrschenden Ausführungen und Ausstattungen aufgeführt. In Teilbereichen können Abweichungen vorliegen, die dann allerdings nicht wertrelevant sind. Zerstörende Untersuchungen wurden nicht durchgeführt, daher beruhen Angaben über nicht sichtbare Bauteile auf Auskünften, vorliegenden Unterlagen oder Vermutungen. Der Auftragnehmer haftet für die Richtigkeit des ermittelten Verkehrswerts. Die sonstigen Beschreibungen und Ergebnisse unterliegen nicht der Haftung.

Die Funktionsfähigkeit einzelner Bauteile und Anlagen, sowie der technischen Ausstattungen und Installationen wurde nicht geprüft.

Baumängel und Bauschäden wurden soweit aufgenommen, wie sie zerstörungsfrei, d.h. offensichtlich erkennbar waren. Auf nicht offensichtliche Mängel hin wurde das Objekt nicht überprüft. In diesem Gutachten sind die Auswirkungen ggf. vorhandener Baumängel und Bauschäden auf den Verkehrswert nur pauschal und in dem am Besichtigungstag offensichtlichen Ausmaß berücksichtigt worden. Es wird ggf. empfohlen, eine diesbezüglich vertiefende Untersuchung und eine darauf aufbauende Kostenermittlung zur Beseitigung der Schäden anstellen zu lassen.

Vorhandene Mängel, insbesondere gebrauchts- und verschleißbedingte, wurden, auch soweit sie nicht ausdrücklich aufgeführt wurden, bei der Wertermittlung berücksichtigt.

Grundbuch (Abt. III):

Schuldverhältnisse, die ggf. im Grundbuch in Abteilung III verzeichnet sein können, werden in diesem Gutachten nicht berücksichtigt. Es wird davon ausgegangen, dass diese ggf. bei der Veräußerung gelöscht oder durch Reduzierung des Verkaufspreises ausgeglichen bzw. bei Beleihungen berücksichtigt werden.

Anmerkung:

Die Wertermittlung wurde auftragsgemäß auf der Grundlage der übergebenen Pläne bzw. des realisierten Vorhabens durchgeführt.

Das Vorhandensein der Legalität der baulichen Anlagen und Nutzungen in allen Bereichen ist vom Eigentümer, Auftraggeber bzw. der zuständigen Behörde nicht in allen Belangen in Erfahrung zu bringen.

Eine Überprüfung der Einhaltung aller öffentl.-rechtl. Bestimmungen zu Bestand und Nutzung des Grundstücks und der baulichen Anlagen konnte somit nicht für alle Bereiche erfolgen.

Bei dieser Wertermittlung kann daher die formelle und materielle Legalität nicht in allen Teilbereichen ohne Weiteres vorausgesetzt werden.

und zwar wegen folgender Anmerkungen:

Urspr. wurde das Objekt in 1959 als Zweifamilienwohnhaus mit EG-Whg. und OG-Whg. genehmigt.
In 1960 wurde der Dachausbau genehmigt.

In der vorliegenden alten Baubeschreibung war von Zweifamilienwohnhaus und zusätzlichem Dachraum-Ausbau die Rede, und nicht explizit von einer separaten DG-Wohnung, die sich vor Ort darstellt.

Es gibt grundsätzlich zu wenig Kfz-Stellplätze für drei Wohnnutzungen.

Baurechtliche Festsetzungen:

Es gibt einen alten Fluchtlinienplan Nr. 111 mit Festsetzungen zu Baufluchtlinien, Straßenfluchtlinien und Vorgärten.

Festsetzungen im Flächennutzungsplan:
Der Bereich des Bewertungsgrundstücks ist im Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche dargestellt.

(schriftl. Auskunft erteilte das Stadtplanungsamt der Stadt Darmstadt)

Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen:

Gebäudebeschreibung:

Art des Gebäudes:

Dreiparteienwohnhaus als Doppelhaushälfte

Einteilung:

Kellergeschoss:

mehrere Kellerräume
WC
Waschküche

Erdgeschoss:

3 -Zimmer
Küche
Bad
Flur
Abstellraum
Wintergarten

1. Obergeschoss:

3 -Zimmer
Küche
Bad
Flur
Abstellraum
Balkon

Dachgeschoss:

3 -Zimmer
Küche
Flur
Dusche/WC

Spitzboden (mit enger Luke)

war insg. nicht vernünftig einsehbar / man sieht die
Unterspannfolie unter den Ziegeln /
ob der Dachboden gedämmt sein könnte, war nicht
erkennbar

Ausführung und Ausstattung:

Konstruktionsart:

Massivbauweise

Umfassungswände und
Innenwände:

massiv, Mauerwerk allg.

Geschossdecken:

vmtl. Massivdecken /
Holzbalkendecke über DG

Treppen:	<u>Kelleraußentreppe:</u> Massivtreppe in Stahlbeton
	<u>Kellertreppe:</u> Massivtreppe in Stahlbeton
	<u>Eingangsbereich:</u> Kunststeinstufen o.ä.
Dachkonstruktion:	Holzkonstr. mit Aufbauten / z.B. Gauben
Dachform:	Satteldach
Dacheindeckung:	Ziegeldeckung (urspr. einf.) (Betondachziegel als Ziegelpfanne)
Fassaden:	Verputz als Reibputz o.ä.
	Sockel: verputzt und gestrichen
Fenster:	ältere Kunststoff-Fenster mit einf. Isolierglas
	Rollläden aus Kunststoff o.ä. (geringfügig elektr. betrieben)
	z.T. Glasbausteine
Türen:	<u>Haustür:</u> urspr. Leichtmetalltür mit Glasausschnitt (Scheibe tlw. defekt) / seitlich Glasbausteine
	<u>Wohnungstür:</u> Holztüren tlw. mit Glasausschnitt
	<u>Innentüren:</u> Holztüren als Türen mit Naturholz-Furnier bzw. Lackierung mit Umfassungszargen
Elektroinstallation:	einf. bis durchschnittliche Wohnungsinstallation (insg. zu überprüfen)
	im KG/EG überalterte Elektrosicherungskästen / Elektroverteilerkästen
	im OG Elektroverteilerkasten erneuert
	im DG Elektroverteilerkasten teil erneuert / viele unfertige Anschlüsse in den Räumen (insg. zu überprüfen)

Heizung:	unzeitgemäße einf. Nachstromspeicher-Heizung mit älteren und geringfügig neueren Speichergeräten geringfügig Infrarot-Heizplatten z.T. elektr. Handtuchheizkörper im Bad
Warmwasserversorgung:	Warmwasserbereitung über: Elektrodurchlauferhitzer
Sanitäre Einrichtungen:	<u>Bad (EG):</u> WC Waschbecken Badewanne (mittlere Ausstattung und Qualität) <u>Bad (OG):</u> WC Waschbecken Badewanne (gute bis mittl. Ausstattung und Qualität) <u>Bad (DG):</u> WC Waschbecken Dusche gefliest (mittl. bis gute Ausstattung und Qualität) <u>Anm.:</u> tlw. etwas beengte Bewegungsflächen / in Teilbereichen Abnutz.erschein. / Armaturen tlw. mit Abnutz.
Küchenausstattung:	Die Küchenausstattungen sind nicht in der Wertermittlung enthalten.
Fußböden:	<u>Keller:</u> einf. Bodengestaltung / Betonestrich mit Kunststoffanstrich (blättert tlw. ab) / Fliesen <u>Flur:</u> Fliesen / PVC / Vinylplatten - Laminat DG mit tlw. Abnutz. <u>Wohnr./ Schlafr.:</u> Teppichboden / Linoleumplatten / Laminat mit tlw. Abnutz.

Wintergarten:

Fliesen

Küche:

Fliesen / PVC /

Laminat DG mit tlw. Abnutz.ersch.

Sanitär. (Bad):

Fliesen

Abstellr.:

PVC / Laminat

Balkon:

Kunststoffestrich o.ä.

Innenwandflächen:

hauptsächlich Wandputz
mit Tapeten bzw. Anstrich

Küche (EG):

z.T. im Bereich der Arbeitsfläche

Fliesenspiegel

(einf. urspr. Qualität und Ausstattung)

Küche (OG):

z.T. im Bereich der Arbeitsfläche

Fliesenspiegel

(mittlere Qualität und Ausstattung)

Küche (DG):

z.T. im Bereich der Arbeitsfläche

Putz / Spiegelfliesen o.ä.

(einf. Qualität und Ausstattung mit tlw. Abnutz.erschein.)

Sanitär./Bad (EG):

rundum Fliesenspiegel bis ca. 1,70 m hoch

(mittl. bis gute Qualität und Ausstattung)

Sanitär./Bad (OG):

rundum Fliesenspiegel / raumhoch

(gute Qualität und Ausstattung)

Sanitär./Bad (DG):

Fliesenspiegel / unterschiedl. hoch

(mittlere Qualität und Ausstattung
mit tlw. Abnutz.erschein.)

Deckenflächen:

hauptsächlich Deckenputz,
bzw. Leichtbauplatte o.ä.
mit Tapeten bzw. Anstrich

tlw. Deckenholzverkleid.

**Nebenbauteile
(Nebengebäude und Nebenanlagen):**

**Von der Berechnung der Bruttogrundfläche /
des Bruttorauminhalts bzw. der Flächen nicht
erfasst werden folgende (besonders zu
veranschlagende) Bauausführungen und Bauteile:**

EG Wintergarten (über der Terrasse) mit Freitreppe
(Kunststoffprofile mit Isolierglas / Dach mit PVC-Platten)

OG - Balkon

zwei gr. Dachgauben

Kelleraußentreppe m. einf. Überdach. (Stahlkonstr. mit PVC /
Dachanschluss undicht an Fassade)

sehr einf. Eingangsvordach (Stahlkonstr. mit PVC)

Garage:

**Garage
mit anschließendem Abstellr. und Überdachung**

Massivbauweise

Flachdach mit einf. Bitumenpappe-Abklebung

Stahlschwingtor (elektr. betrieben)

Stahltüren

(insg. normale altersbedingte Abnutz.erschein. /
Boden Abstellr. mit Abnutz.erschein.-Schadst. /
tlw. Unrat zu entsorgen)

Baulicher Zustand:

Entsprechend dem Alter und Zustand des Gebäudes und den nachstehenden Bauschäden und Baumängeln, im Wesentlichen mittlerer durchschnittlicher baulicher Zustand.

Ausstattungsstandard:

im Wesentlichen einf. bis mittlerer Ausstattungsstandard / in Teilber. vereinzelte Modernis.arb.

Anmerkungen:

Aus Sachverständigensicht bedeuten die in der nachfolgenden Bewertung angesetzten Standardstufen 1 bis 5 aus den Normalherstellungskosten 2010 (NHK 2010) für die einzelnen Bauteile eines Gebäudes annähernd nachfolgende Klassifizierungen. Allerdings gibt die Sachwertrichtlinie diese besser verständlichen Begriffe nicht an.

1 = einfach

2 = mittel

3 = gut

4 = gehoben

5 = stark gehoben

Die einzelnen Standardstufen können jeweils Tendenzen nach unten bzw. oben aufweisen.

Die detaillierten Tabellen der Sachwertrichtlinie für die einzelnen Bauteile und deren jeweiligen Gebäudestandard, der den einzelnen Standardstufen 1 bis 5 zugeordnet ist, werden in der nachfolgenden Bewertung nicht dargestellt, da diese Tabellen in der Detailbeschreibung ein Bewertungsobjekt nicht in allen Bereichen exakt treffen können. Für die Einordnung des jeweiligen Gebäudestandards als annähernd vergleichbaren Typus in der nachfolgenden Bewertung sind diese allerdings hinreichend plausibel.

Grundrissgestaltung:

rel. zweckmäßig /
allerdings kleine Wohnzimmer

Belichtung und Besonnung:

gut bis befriedigend

Blickrichtung:

teils in den Garten / Hof und auf
gegenüberliegende Gebäude, bzw. auf Straße

Berücksichtigung besonderer
objektspezifischer Grundstücksmerkmale /

**Bauschäden / Baumängel /
wirtschaftl. Wertminderung:**
(und tlw. Modernisierungsarbeiten)

z.T. Anmerkungen direkt im Text

insg. alters- und nutzungsbedingte Abnutz.erschein.
in einigen Bereichen

an versch. Stellen Bearbeiten und Reparaturen
erforderlich, die hier nicht alle im Detail aufgelistet werden

insg. besteht Instandhaltungsanstau bzw. Modernisierungs-
stau in vielen Bereichen

im DG erforderliche Sanierungsarbeiten in
versch. Teilbereichen des Bodenbelags / Wandbelags /
Deckenbelags / der Elektrik m. elektr. Anschlüssen /
Fenster / Heizung / ehemals Raucherwohnung

unzeitgemäße überalterte Elektronachtspeicherheizungen
in allen drei Einheiten - modernisierungsbedürftig

Elektroinstallation in versch. Bereichen zu überarbeiten /
in versch. Teilbereichen überaltert / u.a. im KG/EG
überalterte Elektrosicherungskästen / Elektroverteilerkästen

soweit augenscheinlich ersichtlich mangelnde
Wärmeisolierung:

- grundsätzl. im Bereich Außenwände / Gebäudehülle /
Fenster in allen Geschossen
- vmtl. im Bereich des Daches

z.T. Feuchtigkeitsschäden und z.T. Putzschäden in Keller-
sockelbereichen / Haussockel Teilber. m. Ausblühungersch.

Kellerber. tlw. mit erhebl. Abnutz.erschein. /
partieller älterer Deckenfeuchteschaden noch zu erkennen
(urspr. Leitungsschaden o.ä.) / Bodenanstich partiell defekt

tlw. im KG und in einem Raum OG Unrat zu entsorgen

Anm.:

Es gibt grundsätzlich zu wenig Kfz-Stellplätze für drei
Wohnnutzungen auf dem Grundstück. (Abschlag erforderl.)

Anmerkung zum Energieausweis:

Für das Gebäude wurde kein Energieausweis
(nach GEG - Gebäudeenergiegesetz) vorgelegt.

Außenanlagen und sonstige Anlagen:

Außenanlagen:

Entwässerungs- und Versorgungsanlagen

vordere Hofbefestigung mit Betonplatten o.ä.
(einf. / tlw. mit Abnutz.erschein. / tlw. Rissbild.)

hintere Hofbefestigung mit Betonpflastersteinen

Einfriedung tlw. durch Gebäude / Maschendrahtzaun /
Stahlgeländerzaun / etc.

mit Hoftor in Stahlkonstr.

PKW-Abstellplatzmöglichkeiten im Freien vor der Garage

Sonstige Anlagen:

Rasenfläche im Vorgartenbereich

Rasenfläche mit Strauchbewuchs
im hinteren Gartenbereich

Ermittlung des Verkehrswerts

Nachfolgend wird der Verkehrswert für das mit einem Dreifamilienhaus
bebaute Grundstück in

64291 Darmstadt (Stadtteil Arheilgen), Bernhardstraße 39

zum Wertermittlungsstichtag 23.02.2026 ermittelt.

Grundstücksdaten:

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.	
Arheilgen	8485	1	
Gemarkung	Flur	Flurstück	Fläche
Arheilgen	3	496	435 m ²

Verfahrenswahl mit Begründung

Entsprechend den Gepflogenheiten im gewöhnlichen Geschäftsverkehr und der sonstigen Umstände dieses Einzelfalls, insbesondere der Eignung der zur Verfügung stehenden Daten (vgl. § 6 Abs. 1 Satz 2 ImmoWertV) ist der Verkehrswert von Grundstücken mit der Nutzbarkeit des Bewertungsobjekts vorrangig mit Hilfe des **Ertragswertverfahrens** (gem. §§ 27 – 34 ImmoWertV) zu ermitteln, weil bei der Kaufpreisbildung der marktüblich erzielbare Ertrag im Vordergrund steht.

Der vorläufige Ertragswert ergibt sich als Summe aus dem Bodenwert, des Reinertrags, der Restnutzungsdauer und des objektspezifisch angepassten Liegenschaftszinssatzes.

Zusätzlich wird eine **Sachwertermittlung** durchgeführt; das Ergebnis wird unterstützend für die Ermittlung des Verkehrswerts (auch zur Beurteilung der Nachhaltigkeit des Werts der baulichen Substanz) herangezogen.

Das Sachwertverfahren (gem. §§ 35 – 39 ImmoWertV) basiert im Wesentlichen auf der Beurteilung des Substanzwerts. Der vorläufige Sachwert (d. h. der Substanzwert des Grundstücks) wird als Summe aus dem Bodenwert, dem vorläufigen Sachwert der baulichen Anlagen und dem vorläufigen Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen ermittelt.

Der **Bodenwert** ist jeweils getrennt vom Wert der baulichen und sonstigen Anlagen bzw. vom Ertragswert der baulichen Anlagen i. d. R. auf der Grundlage von Vergleichskaufpreisen im Vergleichswertverfahren (vgl. § 40 Abs. 1 ImmoWertV) so zu ermitteln, wie er sich ergeben würde, wenn das Grundstück unbebaut wäre.

Liegen jedoch geeignete Bodenrichtwerte vor, so können diese zur Bodenwertermittlung herangezogen werden (vgl. § 40 Abs. 2 ImmoWertV). Der Bodenrichtwert ist der durchschnittliche Lagewert des Bodens für eine Mehrheit von Grundstücken, die zu einer Bodenrichtwertzone zusammengefasst werden, für die im Wesentlichen gleiche Nutzungs- und Wertverhältnisse vorliegen. Er ist bezogen auf den Quadratmeter Grundstücksfläche. Der veröffentlichte Bodenrichtwert wurde bezüglich seiner absoluten Höhe auf Plausibilität überprüft und als zutreffend beurteilt. Die nachstehende Bodenwertermittlung erfolgt deshalb auf der Grundlage des Bodenrichtwerts. Abweichungen des Bewertungsgrundstücks von dem Richtwertgrundstück in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen – wie Erschließungszustand, beitragsrechtlicher Zustand, Lagemerkmale, Art und Maß der baulichen oder sonstigen Nutzung, Bodenbeschaffenheit, Grundstückszuschnitt – sind durch entsprechende Anpassungen des Bodenrichtwerts berücksichtigt.

Sowohl bei der Ertragswert- als auch bei der Sachwertermittlung sind alle, das Bewertungsgrundstück betreffende besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale sachgemäß zu berücksichtigen. Dazu zählen:

- besondere Ertragsverhältnisse (z. B. Abweichungen von der marktüblich erzielbaren Miete),
- Baumängel und Bauschäden,
- grundstücksbezogene Rechte und Belastungen,
- Nutzung des Grundstücks für Werbezwecke und
- Abweichungen in der Grundstücksgröße, insbesondere wenn Teilflächen selbstständig verwertbar sind.

Bodenwertermittlung

Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks:

Der **Bodenrichtwert** beträgt **850,00 €/m²** zum **Stichtag 01.01.2026**.

Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	=	W (Wohnbaufläche)
beitragsrechtlicher Zustand	=	frei
Geschossflächenzahl (GFZ)	=	0,5
Grundstücksfläche (f)	=	keine Angabe

Beschreibung des Bewertungsgrundstücks

Wertermittlungsstichtag	=	23.02.2026
Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	=	W (Wohnbaufläche)
beitragsrechtlicher Zustand	=	frei
Grundstücksfläche (f)	=	435 m²

Bodenwertermittlung des Bewertungsgrundstücks

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 23.02.2026 und die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale des Bewertungsgrundstücks angepasst.

I. Umrechnung des Bodenrichtwerts auf den beitragsfreien Zustand			Erläuterung
beitragsrechtlicher Zustand des Bodenrichtwerts	=	frei	
beitragsfreier Bodenrichtwert (Ausgangswert für weitere Anpassung)	=	850,00 €/m²	

II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts				
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor	Erläuterung
Stichtag	01.01.2026	23.02.2026	× 1,000	

III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen				
Art der baulichen Nutzung	W (Wohnbaufläche)	W (Wohnbaufläche)	× 1,000	
lageangepasster beitragsfreier BRW am Wertermittlungsstichtag			=	850,00 €/m²
GFZ	0,5	keine Angabe	× 1,000	
Fläche (m²)	keine Angabe	435	× 1,000	
Entwicklungsstufe	baureifes Land	baureifes Land	× 1,000	
vorläufiger objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert			=	850,00 €/m²

IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts			Erläuterung
objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert	=	850,00 €/m²	
Fläche	×	435 m²	
beitragsfreier Bodenwert	=	369.750,00 € rd. 370.000,00 €	

Der **beitragsfreie Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungsstichtag 23.02.2026 insgesamt **370.000,00 €**.

Ertragswertermittlung

Das Ertragswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

Das Modell für die Ermittlung des Ertragswerts ist in den §§ 27 – 34 ImmoWertV beschrieben.

Die Ermittlung des Ertragswerts basiert auf den marktüblich erzielbaren jährlichen Erträgen (insbesondere Mieten und Pachten) aus dem Grundstück. Die Summe aller Erträge wird als **Rohertrag** bezeichnet. Maßgeblich für den vorläufigen (Ertrags)Wert des Grundstücks ist jedoch der **Reinertrag**. Der Reinertrag ermittelt sich als Rohertrag abzüglich der Aufwendungen, die der Eigentümer für die Bewirtschaftung einschließlich Erhaltung des Grundstücks aufwenden muss (**Bewirtschaftungskosten**).

Das Ertragswertverfahren fußt auf der Überlegung, dass der dem Grundstückseigentümer verbleibende Reinertrag aus dem Grundstück die Verzinsung des Grundstückswerts (bzw. des dafür gezahlten Kaufpreises) darstellt. Deshalb wird der Ertragswert als **Rentenbarwert** durch Kapitalisierung des Reinertrags bestimmt.

Hierbei ist zu beachten, dass der Reinertrag für ein bebautes Grundstück sowohl die Verzinsung für den Grund und Boden als auch für die auf dem Grundstück vorhandenen baulichen (insbesondere Gebäude) und sonstigen Anlagen (z. B. Anpflanzungen) darstellt. Der Grund und Boden gilt grundsätzlich als unvergänglich (bzw. unzerstörbar). Dagegen ist die (wirtschaftliche) **Restnutzungsdauer** der baulichen und sonstigen Anlagen zeitlich begrenzt.

Der **Bodenwert** ist getrennt vom Wert der Gebäude und Außenanlagen i. d. R. im Vergleichswertverfahren (vgl. § 40 Abs. 1 ImmoWertV) grundsätzlich so zu ermitteln, wie er sich ergeben würde, wenn das Grundstück unbebaut wäre.

Der auf den Bodenwert entfallende Reinertragsanteil wird durch Multiplikation des Bodenwerts mit dem (objektspezifisch angepassten) **Liegenschaftszinssatz** bestimmt. (Der Bodenertragsanteil stellt somit die ewige Rentenrate des Bodenwerts dar.)

Der auf die baulichen Anlagen entfallende Reinertragsanteil ergibt sich als Differenz „(Gesamt)Reinertrag des Grundstücks“ abzüglich „Reinertragsanteil des Grund und Bodens“.

Der vorläufige **Ertragswert der baulichen Anlagen** wird durch Kapitalisierung (d. h. Zeitrentenbarwertberechnung) des (Rein)Ertragsanteils der baulichen und sonstigen Anlagen unter Verwendung des (objektspezifisch angepassten) Liegenschaftszinssatzes und der Restnutzungsdauer ermittelt.

Der vorläufige Ertragswert setzt sich aus der Summe von „Bodenwert“ und „vorläufigem Ertragswert der baulichen Anlagen“ zusammen.

Ggf. bestehende **besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale**, die bei der Ermittlung des vorläufigen Ertragswerts nicht berücksichtigt wurden, sind bei der Ableitung des Ertragswerts aus dem marktangepassten vorläufigen Ertragswert sachgemäß zu berücksichtigen.

Das **Ertragswertverfahren** stellt insbesondere durch Verwendung des aus Kaufpreisen abgeleiteten Liegenschaftszinssatzes **einen Kaufpreisvergleich** im Wesentlichen auf der Grundlage des marktüblich erzielbaren Grundstücksreinertrages dar.

Ertragswertberechnung

Gebäudebezeichnung	Mieteinheit		Fläche (m²)	Anzahl (Stk.)	tatsächliche Nettokaltmiete		
	lfd. Nr.	Nutzung/Lage			(€/m²) bzw. (€/Stk.)	monatlich (€)	jährlich (€)
Dreifamilienhaus		EG	76,27		-	700,00	8.400,00
		Zuschl.Außenanl.	-		-	0,00	0,00
		OG	74,24		-	ca. 700,00	8.400,00
		DG	57,09		-	0,00	0,00
		Garage/Abst./Hof	-		-	0,00	0,00
Summe			207,60	-		1.400,00	16.800,00

Gebäudebezeichnung	Mieteinheit		Fläche (m²)	Anzahl (Stk.)	marktüblich erzielbare Nettokaltmiete		
	lfd. Nr.	Nutzung/Lage			(€/m²) bzw. (€/Stk.)	monatlich (€)	jährlich (€)
Dreifamilienhaus		EG	76,27		12,00	915,24	10.982,88
		Zuschl.Außenanl.	-		-	50,00	600,00
		OG	74,24		12,00	890,88	10.690,56
		DG	57,09		12,00	685,08	8.220,96
		Garage/Abst./Hof	-		-	90,00	1.080,00
Summe			207,60	-		2.631,20	31.574,40

Die Ertragswertermittlung wird auf der Grundlage der marktüblich erzielbaren **Nettokaltmiete** durchgeführt (vgl. § 27 Abs. 1 ImmoWertV), **und zwar unter Berücksichtigung der erheblichen Abzüge für Modernisierung/Bauschäden/Baumängel und für die Abzinsung der Mietabweichungen als Mietbarwertdifferenz.**

jährlicher Rohertrag (Summe der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmieten)	31.574,40 €
Bewirtschaftungskosten (nur Anteil des Vermieters) (20,00 % der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmiete)	– 6.314,88 €
jährlicher Reinertrag	= 25.259,52 €
Reinertragsanteil des Bodens 2,75 % von 370.000,00 € (Liegenschaftszinssatz × Bodenwert (beitragsfrei))	– 10.175,00 €
Reinertragsanteil der baulichen und sonstigen Anlagen	= 15.084,52 €
Kapitalisierungsfaktor (gem. § 34 Abs. 2 ImmoWertV) bei LZ = 2,75 % Liegenschaftszinssatz und RND = 48 Jahren Restnutzungsdauer	× 26,475
vorläufiger Ertragswert der baulichen und sonstigen Anlagen	= 399.362,67 €
beitragsfreier Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)	+ 370.000,00 €
vorläufiger Ertragswert	= 769.362,67 €
Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge	– 0,00 €

marktangepasster vorläufiger Ertragswert	=	769.362,67 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	–	223.000,00 €
Ertragswert	=	546.362,67 €
	rd.	546.000,00 €

Erläuterung zur Ertragswertberechnung

Wohn- bzw. Nutzflächen

Die Berechnungen der Wohn- bzw. Nutzflächen wurden von mir durchgeführt. Sie orientieren sich an der Wohnflächen- und Mietwertrichtlinie zur wohnwertabhängigen Wohnflächenberechnung und Mietwertermittlung (WMR), in der die von der Rechtsprechung insbesondere für Mietwertermittlungen entwickelten Maßgaben zur wohnwertabhängigen Anrechnung der Grundflächen auf die Wohnfläche systematisiert sind, sofern diesbezügliche Besonderheiten nicht bereits in den Mietansätzen berücksichtigt sind (vgl. [2], Teil 1, Kapitel 15) bzw. an der in der regionalen Praxis üblichen Nutzflächenermittlung. Die Berechnungen können demzufolge teilweise von den diesbezüglichen Vorschriften (WoFIV; II. BV; DIN 283; DIN 277) abweichen; sie sind deshalb nur als Grundlage dieser Wertermittlung verwendbar.

Rohertrag

Die Basis für die Ermittlung des Rohertrags ist die aus dem Grundstück marktüblich erzielbare Nettokaltmiete. Diese entspricht der jährlichen Gesamtmiete ohne sämtliche auf den Mieter zusätzlich zur Grundmiete umlagefähigen Bewirtschaftungskosten.

Die marktüblich erzielbare Miete wurde auf der Grundlage von verfügbaren Vergleichsmieten für mit dem Bewertungsgrundstück vergleichbar genutzte Grundstücke

- aus dem Mietspiegel der Gemeinde oder vergleichbarer Gemeinden,
- aus dem Sprengnetter Preisspiegel Wohnmieten aus dem Sprengnetter-Marktdatenportal
- aus der lage- und objektabhängigen Sprengnetter-Vergleichsmiete für ein Standardobjekt aus dem Sprengnetter-Marktdatenportal und/oder
- aus anderen Mietpreisveröffentlichungen

als mittelfristiger Durchschnittswert abgeleitet und angesetzt. Dabei werden wesentliche Qualitätsunterschiede des Bewertungsobjektes hinsichtlich der mietwertbeeinflussenden Eigenschaften durch entsprechende Anpassungen berücksichtigt.

Bewirtschaftungskosten

Die vom Vermieter zu tragenden Bewirtschaftungskostenanteile werden auf der Basis von Marktanalysen vergleichbar genutzter Grundstücke (insgesamt als prozentualer Anteil am Rohertrag, oder auch auf €/m² Wohn- oder Nutzfläche bezogen oder als Absolutbetrag je Nutzungseinheit bzw. Bewirtschaftungskostenanteil) bestimmt.

Dieser Wertermittlung werden u. a. die in [1], Kapitel 3.05 veröffentlichten durchschnittlichen Bewirtschaftungskosten zugrunde gelegt. Dabei wurde darauf geachtet, dass dasselbe Bestimmungsmodell verwendet wurde, das auch der Ableitung der Liegenschaftszinssätze zugrunde liegt.

Liegenschaftszinssatz

Der für das Bewertungsobjekt angesetzte objektspezifisch angepasste Liegenschaftszinssatz wurde auf der Grundlage

- der verfügbaren Angaben des örtlich zuständigen Gutachterausschusses unter Hinzuziehung
- der verfügbaren Angaben des Oberen Gutachterausschusses bzw. der Zentralen Geschäftsstelle,
- des in [1], Kapitel 3.04 veröffentlichten Gesamtsystems der bundesdurchschnittlichen Liegenschaftszinssätze als Referenz- und Ergänzungssystem, in dem die Liegenschaftszinssätze gegliedert nach Objektart, Restnutzungsdauer des Gebäudes sowie Objektgröße (d. h. des Gesamtgrundstückswerts) angegeben sind, sowie
- eigener Ableitungen des Sachverständigen, insbesondere zu der regionalen Anpassung der v. g. bundesdurchschnittlichen Liegenschaftszinssätze und/oder
- des lage- und objektabhängigen Sprengnetter-Liegenschaftszinssatzes aus dem Sprengnetter-Marktdatenportal

bestimmt.

Ermittlung des Liegenschaftszinssatzes

ermittelter Liegenschaftszinssatz = 2,75 %

Marktübliche Zu- oder Abschläge

Die allgemeinen Wertverhältnisse lassen sich bei Verwendung des Liegenschaftszinssatzes auch durch eine Anpassung mittels Indexreihen oder in anderer geeigneter Weise nicht ausreichend berücksichtigen. Aus diesem Grund ist zur Ermittlung des marktangepassten vorläufigen Ertragswerts eine zusätzliche Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge erforderlich.

Gesamtnutzungsdauer

Die Gesamtnutzungsdauer (GND) ergibt sich aus der Art der baulichen Anlage und dem den Wertermittlungsdaten zugrunde liegenden Modell. Dabei wurde darauf geachtet, dass dasselbe Bestimmungsmodell verwendet wurde, das auch der Ableitung der Liegenschaftszinssätze zugrunde liegt.

Restnutzungsdauer

Als Restnutzungsdauer ist in erster Näherung die Differenz aus 'üblicher Gesamtnutzungsdauer' abzüglich 'tatsächlichem Lebensalter am Wertermittlungsstichtag' zugrunde gelegt. Diese wird allerdings dann verlängert (d. h. das Gebäude fiktiv verjüngt), wenn beim Bewertungsobjekt wesentliche Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt wurden oder in den Wertermittlungsansätzen unmittelbar erforderliche Arbeiten zur Beseitigung des Unterhaltungsstaus sowie zur Modernisierung in der Wertermittlung als bereits durchgeführt unterstellt werden.

Zur Bestimmung der Restnutzungsdauer, insbesondere unter Berücksichtigung von durchgeführten oder zeitnah durchzuführenden wesentlichen Modernisierungsmaßnahmen, wird das in [1], Kapitel 3.02.4 beschriebene Modell angewendet.

Differenzierte Ermittlung der Restnutzungsdauer für das Gebäude: Dreifamilienhaus

Das (gemäß Bauakte) ca. 1959/1960 errichtete Gebäude wurde nur geringfügig modernisiert.

Für eine nachhaltige wirtschaftliche Nutzbarkeit sind Modernisierungen erforderlich, die im Wertermittlungsansatz als bereits durchgeführt unterstellt werden.

Zur Ermittlung der modifizierten Restnutzungsdauer werden die wesentlichen Modernisierungen zunächst in ein Punktraster (Punktrastermethode nach „Sprengnetter/Kierig“) eingeordnet.

Hieraus ergeben sich 13,5 Modernisierungspunkte (von max. 20 Punkten).

Diese wurden wie folgt ermittelt:

Modernisierungsmaßnahmen	Maximale Punkte	Tatsächliche Punkte		Jahr	Begründung
		Durchgeführte Maßnahmen	Unterstellte Maßnahmen		
Dacherneuerung, hier lediglich Verbesserung der Wärmedämmung im Dach bzw. Dämmung der obersten Geschossdecke unterstellt	4	0,0	0,5		
Modernisierung der Fenster und Außentüre	2	0,0	2,0		
Modernisierung Leitungssysteme in Teilber.	2	1,0	1,0		
Modernisierung der Heizungsanlage	2	0,0	2,0		

Wärmedämmung der Außenwände	4	0,0	4,0		
Modernisierung von Küche/Bad/etc. in Teilber.	2	1,5	0,5		
Modernisierung des Innenausbaus, z.B. Wände, Decken, Fußböden, etc. in Teilber.	2	0,0	1,0		
wesentliche Verbesserung der Grundrissgestaltung	2	0,0	0,0		
Summe		2,5	11,0		

Ausgehend von den 13,5 Modernisierungspunkten, wäre dem Gebäude dann der Modernisierungsgrad „überwiegend modernisiert“ zuzuordnen.

In Abhängigkeit von:

- der üblichen Gesamtnutzungsdauer (80 Jahre) und
- dem („vorläufigen rechnerischen“) Gebäudealter ($2026 - 1960 = 66$ Jahre) ergibt sich eine (vorläufige rechnerische) Restnutzungsdauer von ($80 \text{ Jahre} - 66 \text{ Jahre} =$) 14 Jahren
- und aufgrund des Modernisierungsgrads "überwiegend modernisiert" ergibt sich für das Gebäude gemäß der Punktrastermethode "Sprengnetter/Kierig" eine (modifizierte) **Restnutzungsdauer von 48 Jahren** und somit ein fiktives Baujahr von 1994.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Hier werden die wertmäßigen Auswirkungen der nicht in den Wertermittlungsansätzen des Ertragswertverfahrens bereits berücksichtigten Besonderheiten des Objekts insoweit korrigierend berücksichtigt, wie sie offensichtlich waren oder vom Auftraggeber, Eigentümer etc. mitgeteilt worden sind.

Zustandsbesonderheiten

Eine hinreichende Nachvollziehbarkeit der Wertermittlung in Hinsicht auf die Schätzung des Wertinflusses der vorhandenen Zustandsbesonderheiten kann im Sinne der ImmoWertV in aller Regel durch die Angabe grob geschätzter Erfahrungswerte für die Investitions- bzw. Beseitigungskosten erreicht werden. Die Kostenschätzung für solche baulichen Maßnahmen erfolgt in der Regel mit Hilfe von Kostentabellen, die sich auf Wohn- oder Nutzflächen, Bauteile oder Einzelgewerke beziehen.

Verkehrswertgutachten sind jedoch grundsätzlich keine Bauschadengutachten. D.h. die Erstellung einer differenzierten Kostenberechnung ist im Rahmen eines Verkehrswertgutachtens durch den Immobilienbewertungssachverständigen nicht zu leisten und wird von diesem auch nicht geschuldet.

Die in diesem Gutachten enthaltenen Kostenermittlungen für z.B. erforderliche bauliche Investitionen sind daher weder Kostenberechnung, Kostenanschlag noch Kostenfeststellung oder Kostenschätzung im Sinne der DIN 276 (Kosten im Hochbau), sondern lediglich pauschalierte Kostenschätzungen für das Erreichen des angestrebten Hauptzweckes des beauftragten Gutachtens, nämlich der Feststellung des Markt-/Verkehrswertes.

Da hierfür allgemein verbindliche Wertermittlungsmodelle bisher nicht vorhanden sind, erfolgt die Ermittlung näherungsweise auf Grundlage der von Sprengnetter in [2] Kapitel 9/61 dargestellten Modelle in Verbindung mit den Tabellenwerken nach [1] Kapitel 3.02.2/2.1.

In diesen Modellen sind die Kostenabzüge für Schadenbeseitigungsmaßnahmen aus den NHK-Tabellen abgeleitet und mit der Punktrastermethode weitgehend harmonisiert. Damit sind diese Schätzmodelle derzeit die einzigen in der aktuellen Wertermittlungsliteratur verfügbaren Modelle, die in einheitlicher Weise gleichermaßen anwendbar sind auf eigen- oder fremdgenutzte Bewertungsobjekte sowie modernisierungsbedürftige, neuwertige (=modernisierte) Objekte oder Neubauten.

Die korrekte Anwendung dieser Modelle führt in allen vorgenannten Anwendungsfällen zu marktkonformen Ergebnissen und ist daher sachgerecht.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	Wertbeeinflussung insg.
Mietabweichungen	-rd. 23.000,00 €
• EG -12.100,00 €	
• OG -10.700,00 €	
Summe -22.800,00 €	
Bauschäden / Baumängel / unterstellte Modernisierungen	-200.000,00 €
• Dreifamilienhaus -200.000,00 €	
Summe	-223.000,00 €

Ermittlung des Werteinflusses der Abweichungen der tatsächlichen Miete von der marktüblich erzielbaren Miete mittels Barwertdifferenz für die Ertragsposition: **EG** (gemäß § 8 Abs. 3 Satz 2 Ziffer 1 ImmoWertV)

Miete	marktüblich erzielbare Miete	tatsächliche Miete
Dauer der Mietabweichung	ca. 5,00 Jahre	
Liegenschaftszinssatz	k = 2,75 %	
Zahlungsweise der Miete	unterjährig vorschüssig, 12 Zahlungen je Jahr	unterjährig vorschüssig, 12 Zahlungen je Jahr
Nettokaltmiete/Jahr	10.982,88 €	8.400,00 €
x Kapitalisierungsfaktor (einer dynamischen Zeitrente)	× 4,680721 (5,00 Jahre; k = 2,75 %)	× 4,680721 (5,00 Jahre; k = 2,75 %)
= Barwert	= 51.407,80 €	= 39.318,06 €

Barwertdifferenz (Barwert der tatsächlichen Miete abzüglich Barwert der marktüblich erzielbaren Miete) = -12.089,74 €; **rd. -12.100,00 €**

Diese Barwertdifferenz wird als Werteeinfluss angesetzt.

Ermittlung des Werteinflusses der Abweichungen der tatsächlichen Miete von der marktüblich erzielbaren Miete mittels Barwertdifferenz für die Ertragsposition: **OG** (gemäß § 8 Abs. 3 Satz 2 Ziffer 1 ImmoWertV)

Miete	marktüblich erzielbare Miete	tatsächliche Miete
Dauer der Mietabweichung	ca. 5,00 Jahre	
Liegenschaftszinssatz	k = 2,75 %	
Zahlungsweise der Miete	unterjährig vorschüssig, 12 Zahlungen je Jahr	unterjährig vorschüssig, 12 Zahlungen je Jahr
Nettokaltmiete/Jahr	10.690,56 €	8.400,00 €
x Kapitalisierungsfaktor (einer dynamischen Zeitrente)	× 4,680721 (5,00 Jahre; k = 2,75 %)	× 4,680721 (5,00 Jahre; k = 2,75 %)
= Barwert	= 50.039,53 €	= 39.318,06 €

Barwertdifferenz (Barwert der tatsächlichen Miete abzüglich Barwert der marktüblich erzielbaren Miete) = -10.721,47 €; **rd. -10.700,00 €**

Diese Barwertdifferenz wird als Werteeinfluss angesetzt.

Wertminderung infolge erforderlicher Modernisierungsmaßnahmen für das Gebäude „Dreifamilienhaus“

Modernisierungskosten u.ä:

Ø relative Kosten für die bei den Modernisierungspunkten unterstellten Maßnahmen (bei 11,00 Modernisierungspunkten)		1.050,00 €/m²
Wohn-/Nutzfläche	×	207,60 m²
Ø Kosten für die bei den Modernisierungspunkten unterstellten Maßnahmen [a]	=	217.980,00 €
Ø Kosten sonstiger unterstellter Investitionen [b]	+	0,00 €
davon Anteil für gestaltbare Maßnahmen [c]		0,00 €
davon Anteil für nicht gestaltbare Maßnahmen [d]		0,00 €
Ø Kosten unterstellter Investitionen insgesamt	=	217.980,00 €
Baukosten-Regionalfaktor Rf(Ik)	x	1,20
regionalisierte Kosten der unterstellten Investitionen insgesamt	=	261.576,00 €
gesamter regionalisierter Kostenanteil der „gestaltbaren“ Maßnahmen ([a] + [c]) x Rf(Ik)	=	261.576,00 €
relative regionalisierte Neubaukosten		3.936,00 €/m²
Wohn-/Nutzfläche	×	207,60 m²
regionalisierte Neubaukosten HK	=	817.113,60 €
relativer Anteil der zu erneuernden gestaltbaren Substanz NS = ([a] + [c]) x Rf(Ik) / HK		0,35
Erstnutzungsfaktor		1,15

Ermittlung des Wertzuschlags wegen Gestaltungsmöglichkeit, Investitionen und Erst-/Eigennutzung (GEZ):

GEZ = vorl. marktangepasster Sachwert x	NS	x (Erstnutzungsfaktor – 1)	
GEZ = 777.381,95 €	x	0,35	x (1,15 – 1) = 40.812,55 €

Ermittlung des Wertzuschlags wegen der eingesparten anteiligen Schönheitsreparaturen:

eingesparte Schönheitsreparaturen		168,00 €/m²
Wohn-/Nutzfläche	×	207,60 m²
Kostenanteil	×	11,0 Pkte/20 Pkte
Werterhöhung wegen eingesparter anteiliger Schönheitsreparaturen	=	19.182,24 €

Gesamtwerteinfluss der unterstellten Modernisierungen u.ä.:

gesamte abzuziehende Kosten für die unterstellten Maßnahmen ([a] + [b]) x Rf(Ik)	–	261.576,00 €
Werterhöhung wegen Gestaltungsmöglichkeit, Investitionen und Erst-/Eigennutzung	+	40.812,55 €
Werterhöhung wegen eingesparter anteiliger Schönheitsreparaturen	+	19.182,24 €
Ertragsausfälle infolge der unterstellten Modernisierungen u.ä. [g]	–	0,00 €
sonstige zustandsbedingte Werteinflüsse (Neuvermietungsaufwand etc.) [h]	–	0,00 €
Werteinfluss der unterstellten Modernisierungsmaßnahmen u.ä. [i]	=	–201.581,21 €
	rd.	–200.000,00 €

Anmerkung: nicht komplette Modernisierungskosten / je nach unterstelltem Standard unterschiedliche Kosten, sodass diese Schätzung keinen Anspruch auf absolute Richtigkeit erheben kann, und dafür keine Haftung übernommen werden kann.

allgemeiner wichtiger Hinweis:

Für die Bewertung der Modernisierungsmaßnahmen kann nur eine grob überschlägige Schätzung vorgenommen werden, die von den tatsächlichen Kosten durchaus abweichen kann, da diese sehr stark von

der zukünftigen Planung und Ausstattung abhängen wird, sodass diese Schätzung keinen Anspruch auf absolute Richtigkeit erheben kann.

Es wird daher ausdrücklich noch eine weitere differenzierte Untersuchung und Kostenermittlung empfohlen, sobald die genaue Planung und gewählte Ausstattung von einem zukünftigen Erwerber festgelegt wurde.

Der Ansatz für Bauschäden oder ggf. grob überschlägig geschätzte Erneuerungsarbeiten bzw. Fertigstellungsarbeiten kann daher nicht den kompletten Kosten / Modernisierungskosten entsprechen, da diese je nach unterstelltem Standard und Ausstattung stark unterschiedlich sein können, und es sich bei einem Verkehrswertgutachten nicht um ein Modernisierungsgutachten, sondern lediglich um den Ansatz wesentlicher Instandhaltungsmaßnahmen handelt.

Der o.g. Sachverhalt ist tlw. auch in der Wahl der Bewertungsansätze wie fiktives Baujahr, Restnutzungsdauer, Normalherstellungskosten, Alterswertminderung, Baumängel/wirtschaftl. Wertminderung, bzw. Bewirtschaftungskosten und Liegenschaftszins mitberücksichtigt, sodass die Ansätze in der Bewertung z.T. nur gedämpft eingehen.

Sachwertermittlung

Das Sachwertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

Das Modell der Verkehrswertermittlung im Sachwertverfahren ist in den §§ 35 – 39 ImmoWertV beschrieben.

Der Sachwert wird demnach aus der Summe des Bodenwerts, den vorläufigen Sachwerten der auf dem Grundstück vorhandenen baulichen Anlagen (wie Gebäude und bauliche Außenanlagen) sowie der sonstigen (nicht baulichen) Anlagen (vgl. § 35 Abs. 2 ImmoWertV) und ggf. den Auswirkungen der zum Wertermittlungsstichtag vorhandenen besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale abgeleitet.

Der Bodenwert ist getrennt vom Sachwert der baulichen und sonstigen Anlagen gemäß § 40 Abs. 1 ImmoWertV i.d.R. im Vergleichswertverfahren nach den §§ 24 – 26 ImmoWertV grundsätzlich so zu ermitteln, wie er sich ergeben würde, wenn das Grundstück unbebaut wäre.

Der vorläufige Sachwert der baulichen Anlagen (inkl. besonderer Bauteile, besonderer (Betriebs)Einrichtungen und sonstiger Vorrichtungen) ist auf der Grundlage durchschnittlicher Herstellungskosten unter Berücksichtigung der jeweils individuellen Merkmale, wie z.B. Objektart, Gebäudestandard und Restnutzungsdauer (Alterswertminderung) abzuleiten.

Der vorläufige Sachwert der Außenanlagen wird, sofern dieser nicht bereits anderweitig miterfasst worden ist, entsprechend der Vorgehensweise für die Gebäude i.d.R. auf der Grundlage von durchschnittlichen Herstellungskosten, Erfahrungssätzen oder hilfsweise durch sachverständige Schätzung (vgl. § 37 ImmoWertV) ermittelt.

Die Summe aus Bodenwert, vorläufigem Sachwert der baulichen Anlagen und vorläufigem Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen ergibt den vorläufigen Sachwert des Grundstücks.

Der so rechnerisch ermittelte vorläufige Sachwert ist anschließend hinsichtlich seiner Realisierbarkeit auf dem örtlichen Grundstücksmarkt zu beurteilen. Zur Berücksichtigung der Marktlage (allgemeine Wertverhältnisse) ist i.d.R. eine Marktanpassung mittels Sachwertfaktor erforderlich. Diese sind durch Nachbewertungen, d.h. aus den Verhältnissen von realisierten Vergleichskaufpreisen und für diese Vergleichsobjekte berechnete vorläufige Sachwerte (= Substanzwerte) zu ermitteln. Die „Marktanpassung“ des vorläufigen Sachwerts an die Lage auf dem örtlichen Grundstücksmarkt führt im Ergebnis erst zum marktangepassten vorläufigen Sachwert des Grundstücks und stellt damit den „wichtigsten Rechenschritt“ innerhalb der Sachwertermittlung dar.

Das Sachwertverfahren ist insbesondere durch die Verwendung des Sachwertfaktors ein Preisvergleich, bei dem vorrangig der Zeitwert der Substanz (Boden + Gebäude + Außenanlagen + sonstige Anlagen) den Vergleichsmaßstab bildet.

Der Sachwert ergibt sich aus dem marktangepassten vorläufigen Sachwert nach Berücksichtigung ggf. vorhandener besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale (vgl. § 35 Abs. 4 ImmoWertV).

Sachwertberechnung

Gebäudebezeichnung		Dreifamilienhaus	Garage mit Abstellr. und Überdachung
Normalherstellungskosten (Basisjahr 2010)	=	807,00 €/m² BGF	pauschale Wertschätzung
Berechnungsbasis			
• Brutto-Grundfläche (BGF)	x	375,00 m²	
Durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen im Basisjahr 2010	=	302.625,00 €	
Baupreisindex (BPI) 23.02.2026 (2010 = 100)	x	190,6/100	
Durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen am Stichtag	=	576.803,25 €	
Regionalfaktor	x	1,000	
Regionalisierte Herstellungskosten der baulichen Anlagen am Stichtag	=	576.803,25 €	
Alterswertminderung			
• Modell		linear	
• Gesamtnutzungsdauer (GND)		80 Jahre	
• Restnutzungsdauer (RND)		48 Jahre	
• prozentual		40,00 %	
• Faktor	x	0,6	
Alterswertgeminderte regionalisierte durchschnittliche Herstellungskosten	=	346.081,95 €	
Zuschlag für nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile (Zeitwert)	+	28.300,00 €	
vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen	=	374.381,95 €	15.000,00 €

vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen (ohne Außenanlagen)		389.381,95 €
vorläufiger Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen	+	18.000,00 €
vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen	=	407.381,95 €
beitragsfreier Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)	+	370.000,00 €
vorläufiger Sachwert	=	777.381,95 €
Sachwertfaktor	x	1,00
Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge	–	0,00 €
marktangepasster vorläufiger Sachwert	=	777.381,95 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	–	223.000,00 €
Sachwert	=	554.381,95 €
	rd.	554.000,00 €

Erläuterung zur Sachwertberechnung

Berechnungsbasis

Die Berechnung der Gebäudeflächen (Brutto-Grundflächen (BGF) oder Wohnflächen (WF)) wurde von mir durchgeführt. Die Berechnungen weichen modellbedingt teilweise von der diesbezüglichen Vorschrift (DIN 277 – Ausgabe 2005 bzw. WoFIV) ab; sie sind deshalb nur als Grundlage dieser Wertermittlung verwendbar. Die Abweichungen bestehen daher insbesondere in wertbezogenen Modifizierungen (vgl. [2], Teil 1, Kapitel 16 und 17);

bei der BGF z. B.

- (Nicht)Anrechnung der Gebäudeteile c (z. B. Balkone) und
- Anrechnung von (ausbaubaren aber nicht ausgebauten) Dachgeschossen;

Herstellungskosten

Die Normalherstellungskosten (NHK) werden nach den Ausführungen in der Wertermittlungsliteratur und den Erfahrungen des Sachverständigen auf der Basis der Preisverhältnisse im Basisjahr angesetzt. Der Ansatz der NHK ist aus [1], Kapitel 3.01.1 entnommen.

Ermittlung der Normalherstellungskosten bezogen auf das Basisjahr 2010 (NHK 2010) für das Gebäude: Dreifamilienhaus

Ermittlung des Gebäudestandards:

Bauteil	Wägungsanteil [%]	Standardstufen				
		1	2	3	4	5
Außenwände	23,0 %			1,0		
Dach	15,0 %		1,0			
Fenster und Außentüren	11,0 %			1,0		
Innenwände und -türen	11,0 %		0,3	0,7		
Deckenkonstruktion und Treppen	11,0 %			1,0		
Fußböden	5,0 %			0,8	0,2	
Sanitäreinrichtungen	9,0 %			1,0		
Heizung	9,0 %			1,0		
Sonstige technische Ausstattung	6,0 %			1,0		
insgesamt	100,0 %	0,0 %	18,3 %	80,7 %	1,0 %	0,0 %

Anm.: Die Sachwertermittlung wird unter Berücksichtigung der erheblichen Abzüge für Modernisierung/ Bauschäden/Baumängel ermittelt.

Bestimmung der standardbezogenen NHK 2010 für das Gebäude: Dreifamilienhaus

Nutzungsgruppe: Ein-/Zweifamilienhäuser als annäh. vergleichbarer Gebäudetyp
Anbauweise: Doppel- und Reihenendhäuser
Gebäudetyp: KG, EG, OG, ausgebautes DG

Berücksichtigung der Eigenschaften des zu bewertenden Gebäudes

Standardstufe	tabellierte NHK 2010 [€/m² BGF]	relativer Gebäude- standardanteil [%]	relativer NHK 2010-Anteil [€/m² BGF]
1	615,00	0,0	0,00
2	685,00	18,3	125,36
3	785,00	80,7	633,50

4	945,00	1,0	9,45
5	1.180,00	0,0	0,00
gewogene, standardbezogene NHK 2010 =			768,31
gewogener Standard = 2,8			

Die Ermittlung des gewogenen Standards erfolgt durch Interpolation des gewogenen NHK-Werts zwischen die tabellierten NHK.

Berücksichtigung der erforderlichen Korrektur- und Anpassungsfaktoren

gewogene, standardbezogene NHK 2010 768,31 €/m² BGF

Korrektur- und Anpassungsfaktoren gemäß Anlage 4 zu § 12 Abs. 5 Satz 3 ImmoWertV 21

- Zweifamilienhaus als annähernd vergleichbarer Gebäudetypus × 1,050

NHK 2010 für das Bewertungsgebäude = 806,73 €/m² BGF
rd. 807,00 €/m² BGF

Zuschlag für nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile

Für die von den Normalherstellungskosten nicht erfassten werthaltigen einzelnen Bauteile werden pauschale Herstellungskosten- bzw. Zeitwertzuschläge in der Höhe geschätzt, wie dies dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr entspricht. Grundlage der Zuschlagsschätzungen sind insbesondere die in [1], Kapitel 3.01.2, 3.01.3 und 3.01.4 angegebenen Erfahrungswerte für durchschnittliche Herstellungskosten bzw. Ausbausezuschläge. Bei älteren und/oder schadhaften und/oder nicht zeitgemäßen werthaltigen einzelnen Bauteilen erfolgt die Zeitwertschätzung unter Berücksichtigung diesbezüglicher Abschläge.

Gebäude: Dreifamilienhaus

Bezeichnung	Zeitwert
Besondere Bauteile (Einzelaufstellung)	
EG-Wintergarten mit Freitreppe	12.000,00 €
OG-Balkon	3.000,00 €
zwei gr. Gauben	10.000,00 €
Kelleraußentreppe mit Überdachung	3.000,00 €
sehr einf. Eing.überdachung	300,00 €
Summe	28.300,00 €

Baupreisindex

Bei den angesetzten Normalherstellungskosten (NHK 2010) handelt es sich um durchschnittliche Herstellungskosten für das (Basis-)Jahr 2010. Um die von diesem Zeitpunkt bis zum Wertermittlungsstichtag veränderten Baupreisverhältnisse zu berücksichtigen, wird der vom Statistischen Bundesamt zum Wertermittlungsstichtag zuletzt veröffentlichte und für die jeweilige Art der baulichen Anlage zutreffende Baupreisindex verwendet. Da sich der vom Statistischen Bundesamt veröffentlichte Baupreisindex nicht auf das Basisjahr der NHK 2010 bezieht, ist dieser auf das Basisjahr 2010=100 umzurechnen. Sowohl die vom Statistischen Bundesamt veröffentlichten als auch die auf die für Wertermittlungszwecke notwendigen weiteren Basisjahre umgerechneten Baupreisindizes sind auch in [1], Kapitel 4.04.1 abgedruckt.

Baukostenregionalfaktor

Der Regionalfaktor (Baukostenregionalfaktor) ist eine Modellgröße im Sachwertverfahren. Aufgrund der Modellkonformität (vgl. § 10 Abs. 1 ImmoWertV) wird bei der Sachwertberechnung der Regionalfaktor angesetzt, der auch bei der Ermittlung des Sachwertfaktors zugrunde lag.

Baunebenkosten

Die Baunebenkosten (BNK) enthalten insbesondere Kosten für Planung, Baudurchführung, behördliche Prüfungen und Genehmigungen. Sie sind in den angesetzten NHK 2010 bereits enthalten.

Außenanlagen

Die wesentlich wertbeeinflussenden Außenanlagen wurden im Ortstermin getrennt erfasst und einzeln pauschal in ihrem vorläufigen Sachwert geschätzt. Grundlage sind die in [1], Kapitel 3.01.5 angegebenen Erfahrungswerte für durchschnittliche Herstellungskosten. Die Außenanlagen können auch hilfsweise sachverständig geschätzt werden. Bei älteren und/oder schadhafte Außenanlagen erfolgt die Sachwertschätzung unter Berücksichtigung diesbezüglicher Abschläge.

Außenanlagen	vorläufiger Sachwert (inkl. BNK)
insg. pauschal geschätzt ca.	18.000,00 €
Summe	18.000,00 €

Gesamtnutzungsdauer

Die übliche wirtschaftliche Nutzungsdauer = Gesamtnutzungsdauer (GND) ergibt sich aus der für die Bestimmung der NHK gewählten Gebäudeart.

Restnutzungsdauer

Als Restnutzungsdauer ist in erster Näherung die Differenz aus 'üblicher Gesamtnutzungsdauer' abzüglich 'tatsächlichem Lebensalter am Wertermittlungsstichtag' zugrunde gelegt. Diese wird allerdings dann verlängert (d. h. das Gebäude fiktiv verjüngt), wenn beim Bewertungsobjekt wesentliche Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt wurden oder in den Wertermittlungsansätzen unmittelbar erforderliche Arbeiten zur Beseitigung des Instandhaltungszustands sowie zur Modernisierung in der Wertermittlung als bereits durchgeführt unterstellt werden.

Zur Bestimmung der Restnutzungsdauer, insbesondere unter Berücksichtigung von durchgeführten oder zeitnah durchzuführenden wesentlichen Modernisierungsmaßnahmen, wird das in [1], Kapitel 3.02.4 beschriebene Modell angewendet.

Vgl. diesbezüglich die differenzierte RND-Ableitung in der Ertragswertermittlung.

Alterswertminderung

Die Alterswertminderung der Gebäude wird unter Berücksichtigung der Gesamtnutzungsdauer und der Restnutzungsdauer der baulichen Anlagen ermittelt. Dabei ist das den Wertermittlungsdaten zugrundeliegende Alterswertminderungsmodell anzuwenden.

Sachwertfaktor

Der angesetzte objektspezifisch angepasste Sachwertfaktor wird auf der Grundlage

- der verfügbaren Angaben des örtlich zuständigen Gutachterausschusses unter Hinzuziehung
- der verfügbaren Angaben des Oberen Gutachterausschusses bzw. der Zentralen Geschäftsstelle,
- des in [1], Kapitel 3.03 veröffentlichten Gesamt- und Referenzsystems der bundesdurchschnittlichen Sachwertfaktoren, in dem die Sachwertfaktoren insbesondere gegliedert nach Objektart, Wirtschaftskraft der Region, Bodenwertniveau und Objektgröße (d.h. Gesamtgrundstückswert) angegeben sind, sowie
- eigener Ableitungen des Sachverständigen, insbesondere zu der regionalen Anpassung der v. g. bundesdurchschnittlichen Sachwertfaktoren und/oder
- des lage- und objektabhängigen Sprengnetter-Sachwertfaktors aus dem Sprengnetter-Marktdatenportal bestimmt.

Ermittlung des Sachwertfaktors

ermittelter Sachwertfaktor = 1,00

Marktübliche Zu- oder Abschläge

Die allgemeinen Wertverhältnisse lassen sich bei Verwendung des Sachwertfaktors auch durch eine Anpassung mittels Indexreihen oder in anderer geeigneter Weise ggf. nicht ausreichend berücksichtigen. Aus diesem Grund ist zur Ermittlung des marktangepassten vorläufigen Sachwerts eine zusätzliche Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge erforderlich.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Hier werden die wertmäßigen Auswirkungen der nicht in den Wertermittlungsansätzen des Sachwertverfahrens bereits berücksichtigten Besonderheiten des Objekts korrigierend insoweit berücksichtigt, wie sie offensichtlich waren oder vom Auftraggeber, Eigentümer etc. mitgeteilt worden sind.

Die in der Gebäudebeschreibung aufgeführten Wertminderungen wegen zusätzlich zum Kaufpreis erforderlicher Aufwendungen insbesondere für die Beseitigung von Bauschäden und die erforderlichen (bzw. in den Wertermittlungsansätzen als schon durchgeführt unterstellten) Modernisierungen werden nach den Erfahrungswerten auf der Grundlage für diesbezüglich notwendige Kosten marktangepasst, d. h. der hierdurch (ggf. zusätzlich 'gedämpft' unter Beachtung besonderer steuerlicher Abschreibungsmöglichkeiten) eintretenden Wertminderungen quantifiziert. Unverzüglich notwendige Reparaturen werden in voller Höhe angerechnet.

Vgl. diesbezüglich die differenzierte Ableitung in der Ertragswertermittlung.

Verkehrswertableitung aus den Verfahrensergebnissen

Bewertungstheoretische Vorbemerkungen

Der Abschnitt „*Verfahrenswahl mit Begründung*“ dieses Verkehrswertgutachtens enthält die Begründung für die Wahl der in diesem Gutachten zur Ermittlung des Verkehrswerts herangezogenen Wertermittlungsverfahren. Dort ist auch erläutert, dass sowohl das Vergleichswert-, das Ertragswert- als auch das Sachwertverfahren auf für vergleichbare Grundstücke gezahlten Kaufpreisen (Vergleichspreisen) basieren und deshalb Vergleichswertverfahren, d. h. verfahrensmäßige Umsetzungen von Preisvergleichen sind. Alle Verfahren führen deshalb gleichermaßen in die Nähe des Verkehrswerts.

Wie geeignet das jeweilige Verfahren zur Ermittlung des Verkehrswerts ist, hängt dabei entscheidend von zwei Faktoren ab:

- von der Art des zu bewertenden Objekts (übliche Nutzung; vorrangig rendite- oder substanzwertorientierte Preisbildung im gewöhnlichen Geschäftsverkehr) und
- von der Verfügbarkeit und Zuverlässigkeit der zur Erreichung einer hohen Marktkonformität des Verfahrensergebnisses erforderlichen Daten.

Zur Aussagefähigkeit der Verfahrensergebnisse

Grundstücke mit der Nutzbarkeit des Bewertungsobjekts werden aus den bei der Wahl der Wertermittlungsverfahren beschriebenen Gründen als Rendite- und Eigennutzungsobjekt erworben.

Die Preisbildung im gewöhnlichen Geschäftsverkehr orientiert sich deshalb vorrangig an den in die Ertragswertermittlung einfließenden Faktoren. Der Verkehrswert wird deshalb vorrangig aus dem ermittelten Ertragswert abgeleitet.

Grundsätzlich sind bei jeder Immobilieninvestition auch die Aspekte des Sachwertverfahrens (Nachhaltigkeit des Substanzwerts) von Interesse. Zudem stehen die für eine marktkonforme Sachwertermittlung (Sachwertfaktor, Bodenwert und Normalherstellungskosten) erforderlichen Daten zur Verfügung. Das Sachwertverfahren wurde deshalb stützend angewendet.

Zusammenstellung der Verfahrensergebnisse

Der **Ertragswert** wurde mit rd. **546.000,00 €**,

der **Sachwert** mit rd. **554.000,00 €**

ermittelt.

Gewichtung der Verfahrensergebnisse

Da mehrere Wertermittlungsverfahren herangezogen wurden, ist der Verkehrswert aus den Ergebnissen dieser Verfahren unter Würdigung (d. h. Gewichtung) deren Aussagefähigkeit abzuleiten (vgl. § 6 Abs. 4 ImmoWertV).

Die Aussagefähigkeit (das Gewicht) des jeweiligen Verfahrensergebnisses wird dabei wesentlich von den für die zu bewertende Objektart **im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Preisbildungsmechanismen** und von der mit dem jeweiligen Wertermittlungsverfahren **erreichbaren Ergebniszuverlässigkeit** bestimmt.

Bei dem Bewertungsgrundstück handelt es sich um ein Rendite- und Eigennutzungsobjekt. Bezüglich der zu bewertenden **Objektart** wird deshalb dem Sachwert das Gewicht 1,00 (c) und dem Ertragswert das Gewicht 1,00 (a) beigemessen.

Die zur marktkonformen Wertermittlung **erforderlichen Daten** standen für das Sachwertverfahren in guter Qualität (genauer Bodenwert, örtlicher Sachwertfaktor) und für das Ertragswertverfahren in guter Qualität (ausreichend gute Vergleichsmieten, örtlicher Liegenschaftszinssatz) zur Verfügung.

Bezüglich der erreichten Marktkonformität der Verfahrensergebnisse wird deshalb dem Sachwertverfahren

das Gewicht 1,00 (d) und dem Ertragswertverfahren das Gewicht 1,00 (b) beigemessen.

Insgesamt erhalten somit

das **Ertragswertverfahren** das **Gewicht** $1,00 (a) \times 1,00 (b) = 1,000$ und

das **Sachwertverfahren** das **Gewicht** $1,00 (c) \times 1,00 (d) = 1,000$.

Das **gewogene Mittel** aus den im Vorabschnitt zusammengestellten Verfahrensergebnissen beträgt:
 $[546.000,00 \text{ €} \times 1,000 + 554.000,00 \text{ €} \times 1,000] \div 2,000 = 550.000,00 \text{ €}$.

Wichtige Anmerkungen:

Um der Problematik gerecht zu werden, dass die Wohnungen im EG und OG vermietet sind, und hier naturgemäß mit gewissen Unwegbarkeiten bzgl. der im Gutachten erwähnten und mittelfristig durchzuführenden Modernisierungsmaßnahmen im und am Gebäude zu rechnen ist, wird für die Verkehrswertfindung ein zusätzlicher Sicherheitsabschlag in Höhe von ca. 5 - 10 %, somit i.M. von 7,5 %, vorgenommen.

d.h.: $550.000 \text{ €} - 7,5 \% = 508.750 \text{ €} = \text{rd. } \underline{\underline{510.000 \text{ €}}}$

Verkehrswert

Der **Verkehrswert** für das mit einem Dreifamilienhaus

bebaute Grundstück in

64291 Darmstadt (Stadtteil Arheilgen), Bernhardstraße 39

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.
Arheilgen	8485	1
Gemarkung	Flur	Flurstück
Arheilgen	3	496

wird zum Wertermittlungsstichtag 23.02.2026 mit rd.

510.000 €

in Worten: fünfhundertzehntausend Euro

geschätzt.

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.

Urheberschutz, alle Rechte vorbehalten.

Dieses Gutachten ist nur für den Auftraggeber und nur für den angegebenen Zweck bestimmt (Grund der Gutachtenerstellung für das anliegende Zwangsversteigerungsverfahren). Eine sonstige anderweitige Vervielfältigung oder Verwertung durch Dritte (u.a. für Beleihungszwecke) ist nicht gestattet.

Literaturverzeichnis

Verwendete Literatur zur Wertermittlung:

SPRENGNETTER:

Handbücher zur Ermittlung von Grundstückswerten und für sonstige Wertermittlungen (Loseblattsammlungen) in erster Linie verwendet mit tlw. Hinweisen im Gutachten

- [1] **Sprengnetter:** Grundstücksbewertung – Marktdaten und Praxishilfen; Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung
- [2] **Sprengnetter:** Grundstücksbewertung – Lehrbuch und Kommentar; Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung
- [3] **Sprengnetter/Kierig u.a.:** WF-Bibliothek, EDV-gestützte Entscheidungs-, Gesetzes-, Literatur- und Adresssammlung zur Grundstücks- und Mietwertermittlung sowie Bodenordnung, Sprengnetter Immobilienbewertung

GERARDY, MÖCKEL:

Praxis der Grundstücksbewertung, München (Loseblattsammlung)

KLEIBER:

Entscheidungssammlung zum Grundstücksmarkt
und zur Grundstückswertermittlung - EzGuG (Loseblattsammlung)

KLEIBER:

Verkehrswertermittlung von Grundstücken,
Kommentar und Handbuch zur Ermittlung von Marktwerten (Verkehrswerten),
Versicherungs- und Beleihungswerten unter Berücksichtigung der ImmoWertV

KLEIBER:

ImmoWertV (2021)

KLEIBER:

Marktwertermittlung nach ImmoWertV

KLEIBER:

Wertermittlungsrichtlinien

ROSS, BRACHMANN, HOLZER:

Ermittlung des Bauwertes von Gebäuden und des Verkehrswertes von Grundstücken

SIMON, CORS :

Handbuch der Grundstückswertermittlung

SIMON, KLEIBER:

Schätzung und Ermittlung von Grundstückswerten

SIMON - REINOLD:

Wertermittlung von Grundstücken, Aufgaben und Lösung zur Verkehrswertermittlung

VOELKNER:

Baupreise, Aktuelle Einheitspreise für Roh- und Ausbau, München (Loseblattsammlung)

VOGELS:

Grundstücks- und Gebäudebewertung marktgerecht

Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung

BauGB

Baugesetzbuch

ImmoWertV (2021)

Immobilienwertermittlungsverordnung

ImmoWertA

Anwendungshinweise zur ImmoWertV

BauNVO

Baunutzungsverordnung

WEG

Gesetz über das Wohnungseigentum und das Dauerwohnrecht (Wohnungseigentumsgesetz)

WEMoG

Wohnungseigentumsmodernisierungsgesetz

ErbbauRG

Gesetz über das Erbbaurecht

GEG

Gesetz zur Einsparung von Energie und zur Nutzung erneuerbarer Energien zur Wärme- und Kälteerzeugung in Gebäuden (Gebäudeenergiegesetz)

EnEV

Energieeinsparungsverordnung

(EnEV am 01.11.2020 außer Kraft getreten und durch das GEG abgelöst)

NHK 2010

Normalherstellungskosten 2010

II.BV

Verordnung über wohnungswirtschaftliche Berechnungen
nach dem Zweiten Wohnungsbaugesetz (Zweite Berechnungsverordnung)

WoFIV

Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche (Wohnflächenverordnung)

BGB

Bürgerliches Gesetzbuch

BetrKV

Verordnung über die Aufstellung von Betriebskosten

ZVG

Gesetz über die Zwangsversteigerung und die Zwangsverwaltung

WoFG

Gesetz über die soziale Wohnraumförderung

WoBindG

Gesetz zur Sicherung der Zweckbestimmung von Sozialwohnungen

BewG

Bewertungsgesetz

ErbStG

Erbschaftssteuer- und Schenkungssteuergesetz

ErbStR

Erbschaftssteuer-Richtlinien

Anlagen zum Objekt:

**für das mit einem Dreiparteienwohnhaus als Doppelhaushälfte
bebaute Grundstück in**

64291 Darmstadt (Stadtteil Arheilgen), Bernhardstr. 39

- 1. Karten**
- 2. Grundriss-Skizzen / sonstige Unterlagen**
- 3. Fotos**

Hinweis:

Karten und Daten sind urheberrechtlich geschützt. Karten dürfen nicht aus dem Gutachten separiert werden und dürfen nicht einer anderen Nutzung zugeführt werden. Veröffentlichung für kommerzielle Zwecke nicht gestattet.

Veröffentlichung nur maximal bis zum Ende des Zwangsversteigerungsverfahrens gestattet.

Die Karten sind lizenziert.

Sonstige Unterlagen, Zeichnungen und Grundriss-Skizzen dürfen ebenfalls nicht aus dem Gutachten separiert werden, und dürfen nicht einer anderen Nutzung und nicht kommerziellen Zwecken zugeführt werden.

Übersichtskarte MairDumont

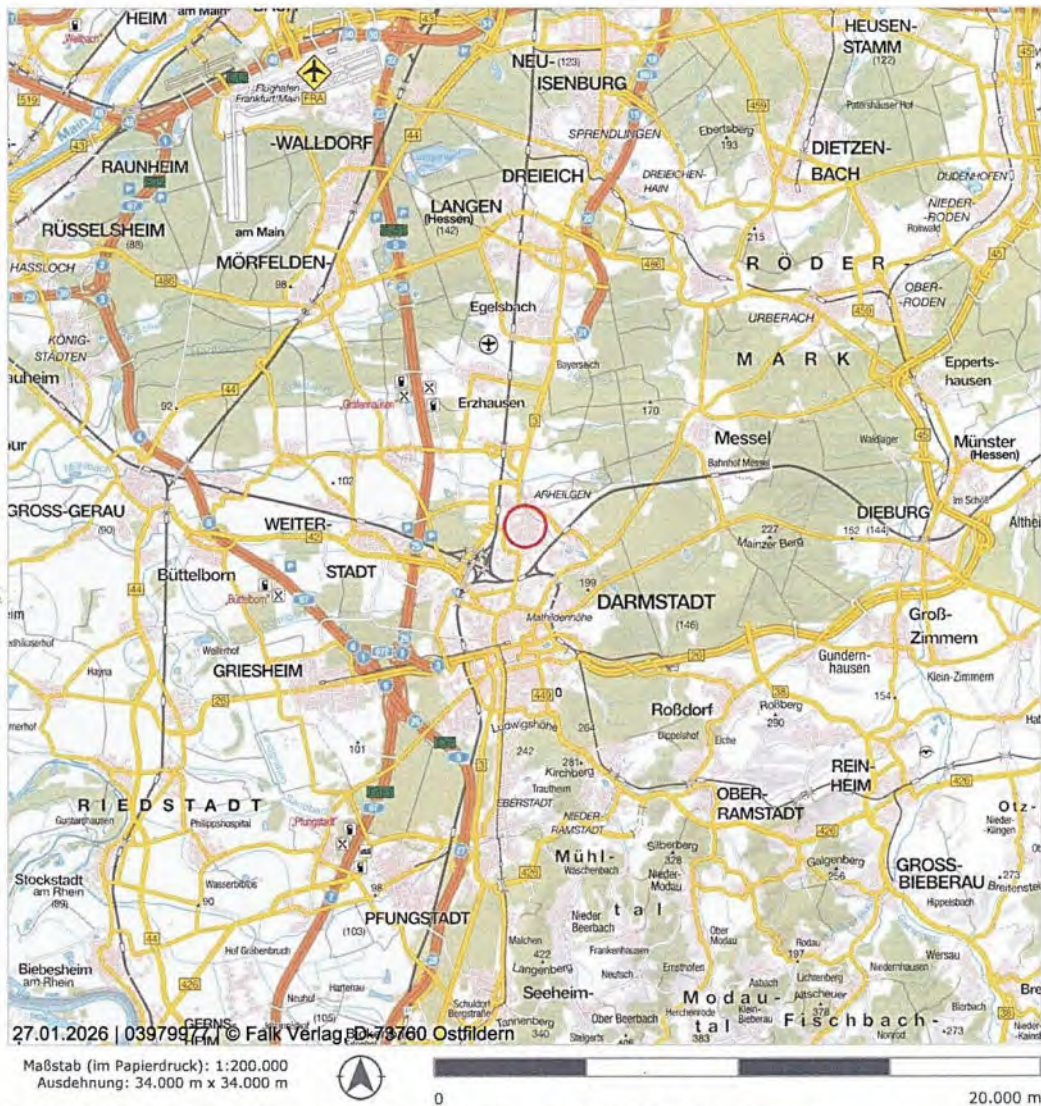
64291 Darmstadt, Bernhardstr. 39

Hinweis:

Karte und Daten sind urheberrechtlich geschützt.
Karte darf **nicht** aus dem Gutachten separiert werden und darf **nicht** einer anderen Nutzung zugeführt werden. Veröffentlichung für kommerzielle Zwecke **nicht** gestattet. Veröffentlichung nur maximal bis Ende des Zwangsversteigerungsverfahrens gestattet.
Die Karte ist »lizenziert«



Geoport



Übersichtskarte mit regionaler Verkehrsinfrastruktur (Eine Vervielfältigung ist gestattet bis zu 30 Drucklizenzen.)

Die Übersichtskarte wird herausgegeben vom Falk-Verlag. Die Karte enthält u.a. die Siedlungsstruktur, die Gemeindeflächen und die regionale Verkehrsinfrastruktur. Die Karte liegt flächendeckend für Deutschland vor und wird im Maßstab 1:200.000 und 1:800.000 angeboten. Die Karte darf in einem Exposé genutzt werden. Die Lizenz umfasst die Vervielfältigung von maximal 30 Exemplaren, sowie die Verwendung in Gutachten im Rahmen von Zwangsversteigerungen und deren Veröffentlichung durch Amtsgerichte.

Datenquelle

MAIRDUMONT GmbH & Co. KG Stand: 2026

Regionalkarte MairDumont

64291 Darmstadt, Bernhardstr. 39

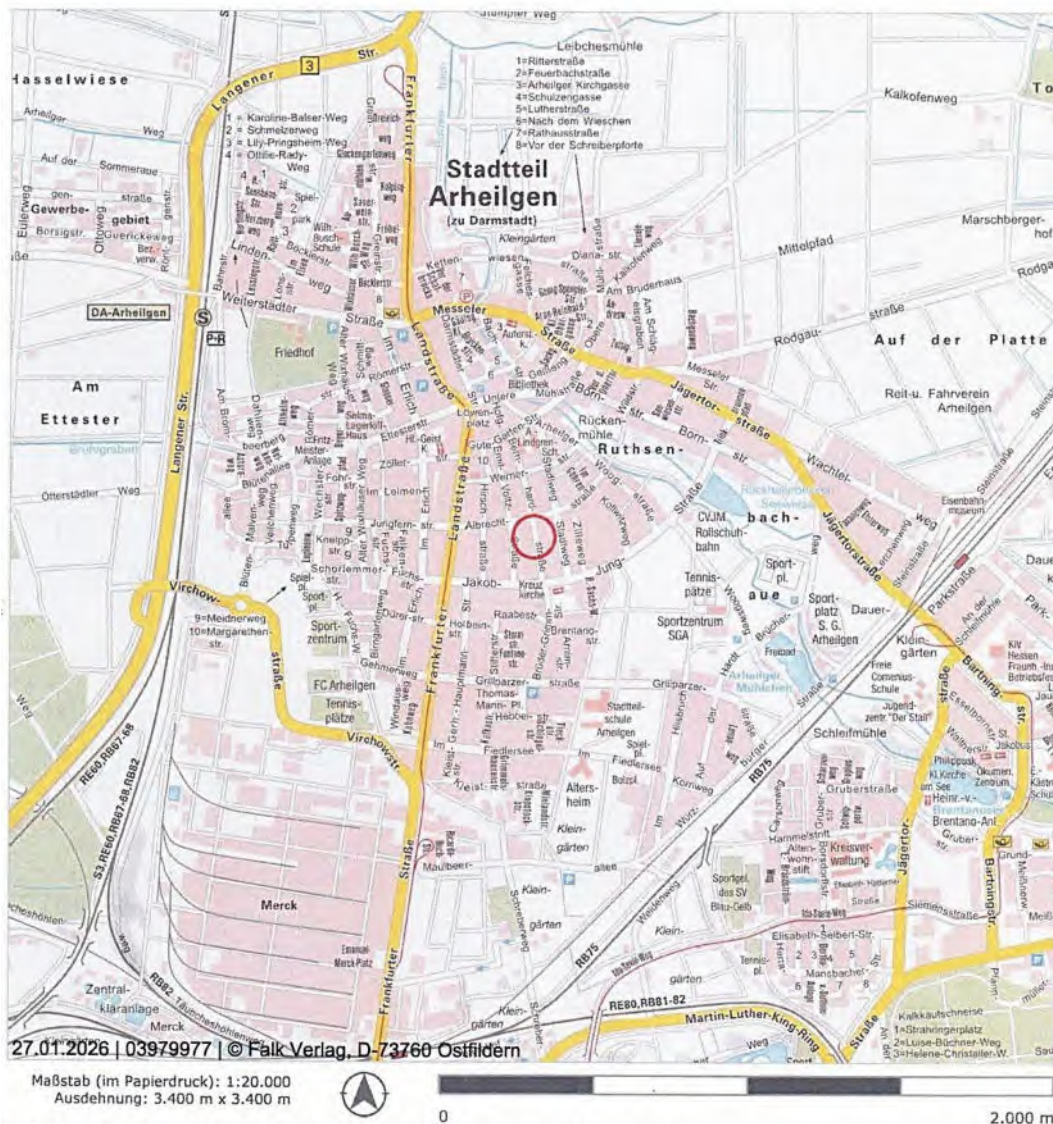
Hinweis:

Karte und Daten sind urheberrechtlich geschützt. Karte darf nicht aus dem Gutachten separiert werden und darf nicht einer anderen Nutzung zugeführt werden. Veröffentlichung für kommerzielle Zwecke nicht gestattet. Veröffentlichung nur maximal bis Ende des Zwangsversteigerungsverfahrens gestattet.

Die Karte ist »lizenziert



Geoport



Regionalkarte mit Verkehrsinfrastruktur (Eine Vervielfältigung ist gestattet bis zu 30 Drucklizenz.)
Die Regionalkarte wird herausgegeben vom Falk-Verlag. Er enthält u.a. die Bebauung, Straßennamen, Topografie und die Verkehrsinfrastruktur der Stadt. Die Karte liegt flächendeckend für Deutschland vor und wird im Maßstabsbereich 1:10.000 bis 1:30.000 angeboten. Die Karte darf in einem Exposé genutzt werden. Die Lizenz umfasst die Vervielfältigung von maximal 30 Exemplaren, sowie die Verwendung in Gutachten im Rahmen von Zwangsversteigerungen und deren Veröffentlichung durch Amtsgerichte.

Datenquelle
MAIRDUMONT GmbH & Co. KG Stand: 2026

Liegenschaftskarte Hessen

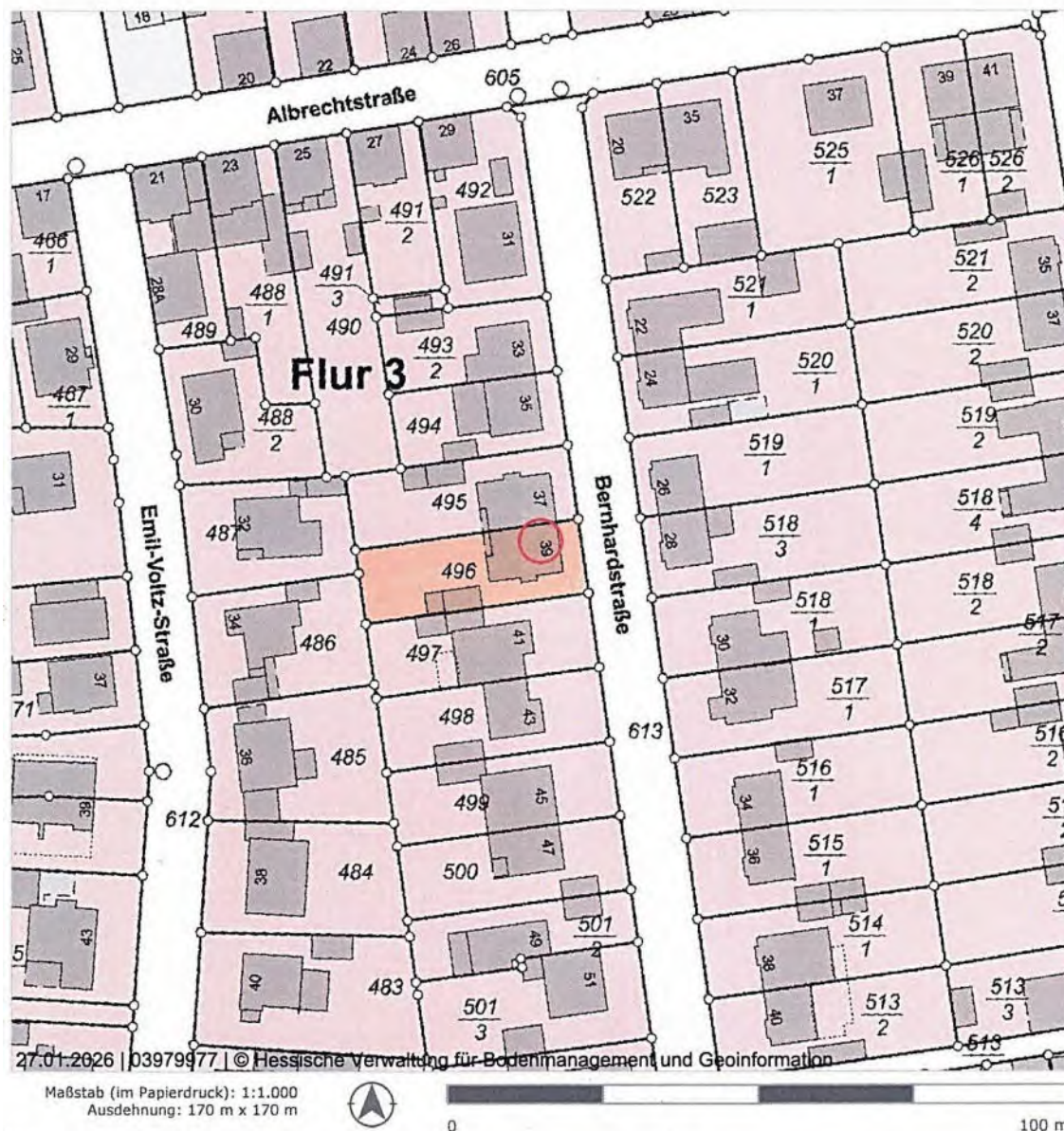
64291 Darmstadt, Bernhardstr. 39

Hinweis:

Karte und Daten sind urheberrechtlich geschützt.
Karte darf **nicht** aus dem Gutachten separiert werden und darf **nicht** einer anderen Nutzung zugeführt werden. Veröffentlichung für kommerzielle Zwecke **nicht** gestattet. Veröffentlichung nur maximal bis Ende des Zwangsversteigerungsverfahrens gestattet.
Die Karte ist »lizenziiert«



Geoport



27.01.2026 | 03979977 | © Hessische Verwaltung für Bodenmanagement und Geoinformation

Maßstab (im Papierdruck): 1:1.000
Ausdehnung: 170 m x 170 m



0

100 m

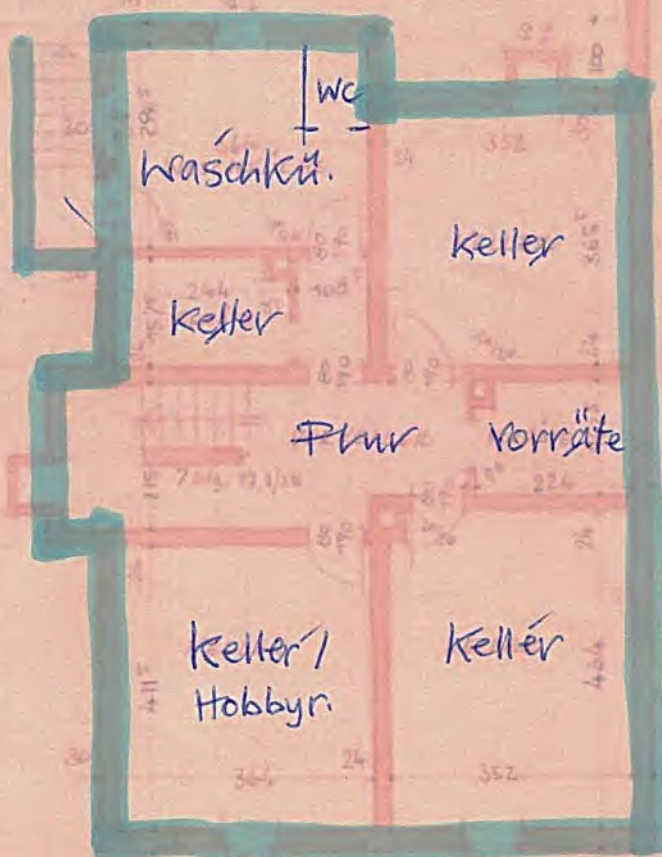
Liegenschaftskarte mit Grundstücksdaten

Die Liegenschaftskarte (ALKIS®) zeigt die Grundstücksdaten des Landes Hessen. Die Karte enthält u.a. die Hausnummern, Gebäude, Straßennamen, Flurstücksgrenzen und Flurstücksnummern. Die Karte liegt flächendeckend für das gesamte Land Hessen vor und wird im Maßstab 1:1.000 angeboten.

Datenquelle

ALKIS Hessen, Hessisches Landesamt für Bodenmanagement und Geoinformation Stand: © GeoBasis-DE/LGB (2026), dl-de/by-2-0, Daten verändert

Kellergeschoss



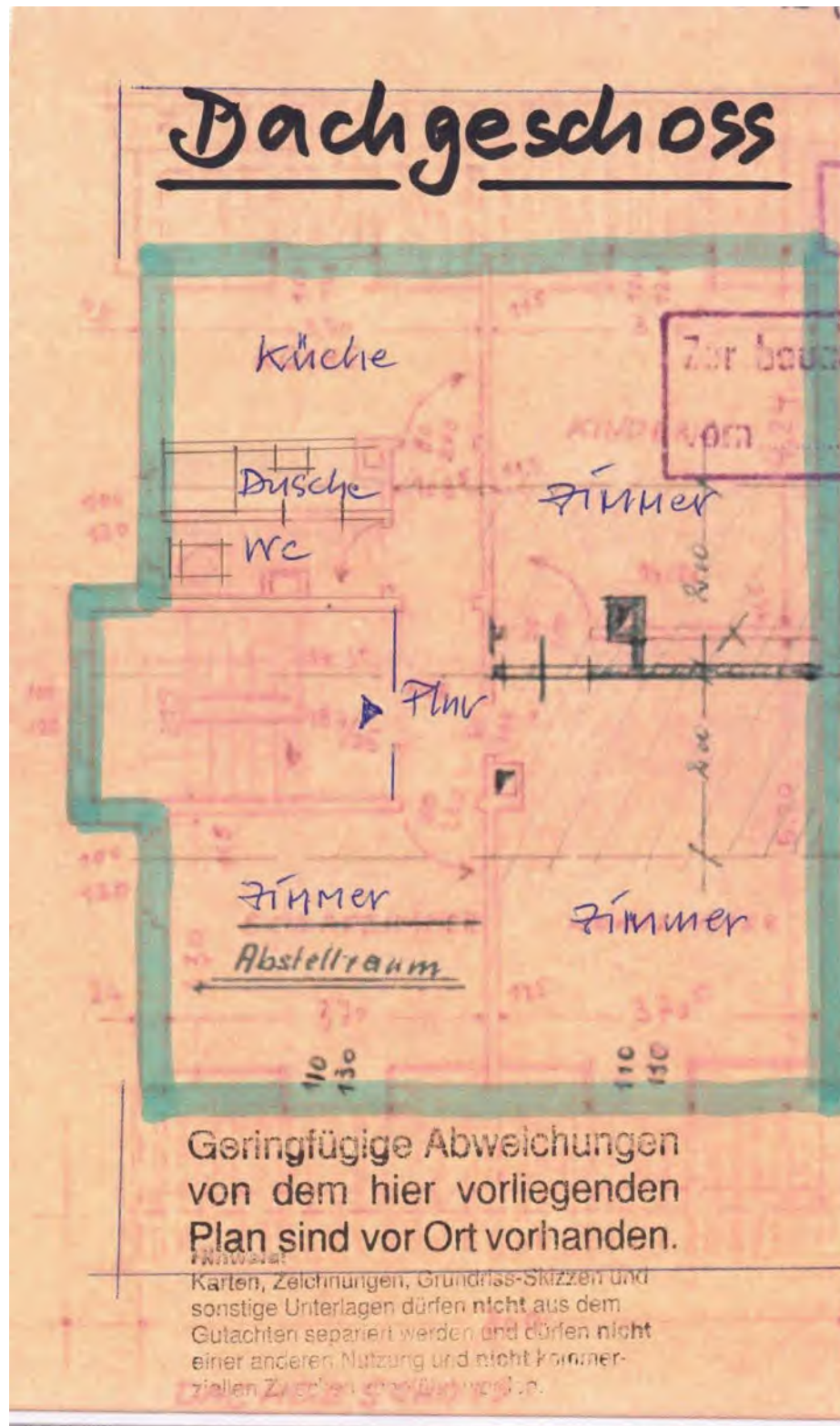
Geringfügige Abweichungen
von dem hier vorliegenden
Plan sind vor Ort vorhanden.

Hinweise:

Karten, Zeichnungen, Grundriss-Skizzen und
sonstige Unterlagen dürfen **nicht** aus dem
Gutachten separiert werden und dürfen **nicht**
einer anderen Nutzung und **nicht** kommer-
ziellen Zwecken zugeführt werden.



Karten, Zeichnungen, Grundriss-Skizzen und sonstige Unterlagen dürfen **nicht** aus dem Gutachten separiert werden und dürfen **nicht** einer anderen Nutzung und **nicht** kommerziellen Zwecken zugeführt werden.





Straßen-/Seitenansicht



Straßenansicht Wohngebäude



Straßenansicht



Vorgarten



Hofzugang



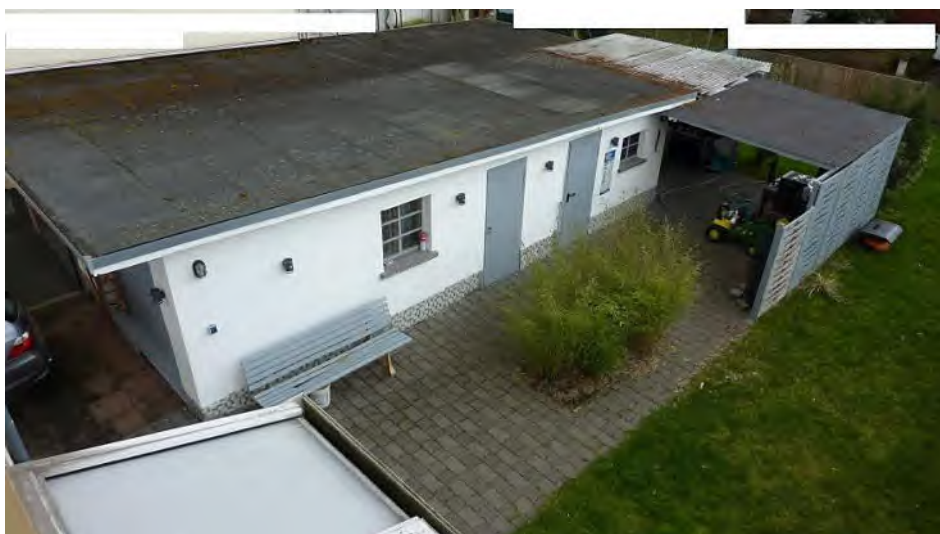
Hauseingang und Garage



Kelleraußentreppe (überdacht) und Haustür (Glas defekt)



Blick in den hinteren Gartenbereich mit der Garage mit Abstellr./ Überdachung



Garage mit Abstellraum und Überdachung



Rückansicht Wohngebäude / Überdachung - Garage



Rückansicht Wohngebäude



Seitenansicht Garage mit Abstellr.



Wintergarten mit Freitreppe