



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 Michelstadt  
Postfach 32 20

**64713 Michelstadt**

13.02.2023 GAG ph-st

**Verkehrswertermittlung zum Zwecke der Zwangsversteigerung**

AZ: **23 K 14/22**

Objekt: **Zweifamilienwohnhaus**  
**Beinegasse 10**

**64739 Höchst**

# 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

13. Februar 2023



## INHALTSVERZEICHNIS

---

1.	Allgemeine Angaben und Grundlagen für das Gutachten	Seite 2
2.	Feststellungen bei der Ortsbesichtigung	Seite 4
3.	Grundstücksbeschreibung	Seite 5
4.	Gebäudebeschreibung	Seite 8
5.	Wertrelevante Faktoren	Seite 12
5.1	Mieteinnahmen	Seite 12
5.2	Bewirtschaftungskosten	Seite 12
5.3	Bodenwert	Seite 13
5.4	Liegenschaftszins	Seite 13
5.5	Restnutzungsdauer (RND)	Seite 13
5.6	Barwertfaktor	Seite 14
5.7	Normale Herstellungskosten	Seite 14
5.8	Baukostenindex	Seite 14
5.9	Außenanlagen	Seite 15
5.10	Alterswertminderungsfaktor	Seite 15
5.11	Sachwertfaktor	Seite 15
5.12	Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	Seite 16
6.	Ertragswertberechnung	Seite 17
7.	Sachwertberechnung	Seite 18
8.	Verkehrswertermittlung	Seite 19
9.	Schlussbemerkung	Seite 20
	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 AUFTARGEBER:**

Amtsgericht Michelstadt  
Postfach 32 20  
64713 Michelstadt

### **1.2 OBJEKTBEZEICHNUNG:**

Objekt: Zweifamilienwohnhaus  
Straße: Beinegasse 10  
Ort: 64739 Höchst  
Gemarkung: Mümling-Grumbach      Flur: 2      Flurstück-Nr. 61

### **1.3 GUTACHTENANLASS UND GUTACHTENGEGENSTAND:**

Verkehrswertermittlung zum Zwecke der Zwangsversteigerung

Qualitätsstichtag: 16.11.2022  
Wertermittlungsstichtag: 16.11.2022

### **1.4 ANGABEN ÜBER EIGENTÜMER, VERTRAGSVERHÄLTNISSE**

#### **1.4.1 Grundbuch: Mümling-Grumbach Blatt: XXXX**

Eigentümer: Siehe separates Beischreiben

Grundstücksgröße: 579 qm

Belastung in Abt. II des Grundbuchs: Siehe separates Beischreiben

#### **1.4.2 Baugenehmigung:**

Bauschein 611-750-443/67-I eingesehen, Genehmigung der Aufbauten unterstellt.

#### **1.4.3 Verträge:**

Siehe separates Beischreiben.

1.4.4 Brandversicherungswert: Unbekannt

1.4.5 Frühere Verkaufs- bzw. Schätzwerte:

Laut Angabe der Beteiligten beim Ortstermin: xxx-Schätzung vom Juli 2022,  
Schätzwert 205.000 €.

1.4.6 Dem Gutachten zugrundeliegende Unterlagen:

Unbeglaublicher Grundbuchauszug vom 25.08.2022 \*

Flurkartenauszug vom 12.10.2022

Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis vom 29.09.2022 \*

Auskunft aus dem Altlastenkataster vom 22.11.2022

Grundrisspläne aus dem Bauschein von der Gemeinde Höchst übersandt  
(s. Anlage zum Beischreiben)

Überschlägliche Berechnungen (s. Anlage 1)

Ermittlung der Kostenkennwerte gemäß Anlage 4 ImmoWertV (s. Anlage 2)

\* Vom Auftraggeber übergebene Unterlagen

Hinweis:

Innenaufnahmen wurden nur z. T. gestattet.

Der Dachboden sowie die Wohnung im Erdgeschoss konnten nicht besichtigt werden.  
Hier beruht das Gutachten auf dem äußerlichen Anschein und den Angaben der Beteiligten  
beim Ortstermin mit den entsprechenden Vorbehalten.

1.4.7 Zusammenfassung der ermittelten Werte:

Bodenwert (s. Blatt 13)	49.215 €
Vorläufiger Ertragswert (nachrichtlich) (s. Blatt 17)	337.332 €
Vorläufiger, marktangepasster Sachwert (s. Blatt 18)	306.638 €
Sachwert (s. Blatt 19)	220.000 €
<b>Verkehrswert (s. Blatt 19)</b>	<b>220.000 €</b>

## **2. FESTSTELLUNGEN BEI DER ORTSBESICHTIGUNG**

---

**Ortstermin:** 16.11.2022 16.00 Uhr

**2.1 ANWESENDE BEI BEGINN DER ORTSBESICHTIGUNG:**

Siehe separates Beischreiben.

**2.2 GEBÄUDEKURZBESCHREIBUNG:**

Wohngebäude mit 2 Einheiten, Baujahr ursprünglich ca. 1880,  
Umbau und Anbau ca. 1967, Sanierung im 1. Obergeschoss begonnen,  
2-geschossig, teilunterkellert, ohne Kellerausbau (2 Garagen, Kellerräume),  
nicht ausgebautes Dach (Dachboden)

Dachform: Satteldach

Anbauten: Gleichartiges Mehrfamilienwohnhaus nach Osten  
mit schmalem Bauwich

Weitere Gebäude: Keine

**Grundrissaufteilung:**

KG: Lager, Keller, 2 Garagen, Gewölbekeller, Hauswirtschaftsraum,  
Hausanschlüsse

EG: 1 Wohneinheit: 3 Zimmer, Küche, Bad

1. OG: 1 Wohneinheit: 4 Zimmer, Küche, Bad, WC

DG: Dachboden nicht ausgebaut

Übliche Raumhöhen der Bauzeit entsprechend. Im Keller z. T. eingeschränkte lichte Höhe.  
Besondere Raumaufteilung durch An- und Umbau. Aufgrund der Steilhanglage mit  
Erschließung von unten ist das Erdgeschoss über eine Außentreppe seitlich im Westen  
erschlossen (ca. 10 Steigungen). Das Obergeschoss ist durch den weiteren Verlauf  
auf der Treppe auch von außen erschlossen, d. h. es existiert kein übliches Treppenhaus.  
Beide Wohnungen sind separat von außen erschlossen.  
Barrierefreiheit nicht gegeben, da das Erdgeschossniveau ca. 10 Steigungen über dem  
Zufahrtsniveau liegt.

**2.3 Weitere Angaben:**

- a) Gewerbebetrieb: Nein
- b) Maschinen- und Betriebseinrichtungen: Nein
- c) Verdacht auf Hausschwamm: Nein
- d) Behördliche Beschränkungen: Kein Eintrag im Baulistenverzeichnis
- e) Mieter: Siehe separates Beischreiben
- f) Verwalter: Eigentümer
- g) Energieausweis: Nicht vorhanden

### **3. GRUNDSTÜCKSBESCHREIBUNG**

---

#### **3.1 Verkehrslage:**

Ortsteil im östlichen Bereich des Ortsteils Mümling-Grumbach (ca. 1.500 Einwohner), einem kleinen Ortsteil der Gemeinde Höchst im Odenwald (ca. 10.000 Einwohner), einem Unterzentrum im nördlichen Bereich des hessischen Odenwaldes am südöstlichen Rand des Ballungsraumes Rhein-Main gelegen.

#### **3.2 Entfernung:**

Ortszentrum:	Ca. 350 m	(Mümling-Grumbach)
	Ca. 4 km	(Höchst im Odenwald)
	Ca. 4 km	(Bad König)
Einkaufsmöglichkeiten:	Ca. 3 km	
Kindergarten:	Ca. 400 m	
Grundschule:	Ca. 4 km	Schule an der Mümling in Höchst im Odenwald
Weiterführende Schule:	Ca. 4 km	Ernst-Göbel-Schule (Gesamtschule)
Ärztliche Versorgung:	Ca. 3 km	
Apotheke:	Ca. 4 km	
Darmstadt Innenstadt:	Ca. 33 km	
Frankfurt/Main Innenstadt:	Ca. 60 km	

#### **3.3 Öffentliche Parkplätze:**

Eingeschränkt im Straßenraum vorhanden

#### **3.4 Verkehrsverbindungen:**

Bus-H:	Ca. 200 m
DB (Bf Mümling-Grumbach):	Ca. 750 m mit direkter Zugverbindung nach Frankfurt/Main über Darmstadt-Nord
BAB (A 5 / A 3):	Ca. 35 km
Flughafen Frankfurt:	Ca. 58 km

#### **3.5 Straßenart:**

Straßenausbau:	Sackgasse
Gehweg:	Asphaltdecke Im Straßenraum

3.6 Öffentliche Ver- und Entsorgungsleitungen:

Gas: In der Straße vorhanden, jedoch nicht in Gebäude  
Wasser: Vorhanden  
Elektrizität: Vorhanden  
Kanal: Vorhanden  
Telefon: Vorhanden  
Fernsehen: Satellit vorhanden, Kabelanschluss vorhanden  
Hinweis: Lt. Auskunft der Telekom ist MagentaZuhause mit bis zu 50 MBit/s im Download und bis zu 10 MBit/s im Upload verfügbar

Das Grundstück ist als voll erschlossenes Bauland anzusehen.

3.7 Nachbarbebauung:

1- bis 2-geschossige Wohnbebauung in überwiegend einseitiger Grenzbebauung straßenbegleitend, nach Norden steil ansteigendes, brachliegendes Gartengrundstück, dahinter Friedhof

Grenzverhältnisse: Nach Osten Grenzbebauung

Brandmauern: Nach Osten vorausgesetzt

Wegerechte: Keine unterstellt

Baulastenverzeichnis: Kein Eintrag im Baulastenverzeichnis

3.8 Störungen:

Verkehrslärm durch Straße B 45 ca. 100 m westlich (Hauptverbindungsstraße von Süden Richtung Michelstadt/Erbach)

3.9 Topographie des Grundstücks:

Nach Norden steil ansteigend (ca. 3 Geschosse)

3.10 Höhe des Grundstücks zur Straße:

Im Süden im Wesentlichen gleichverlaufend, die Straße steigt nach Osten, im Norden erheblich höherliegend (ca. 3 Geschosse).

3.11 Höhe der Nachbargrundstücke:

Im Wesentlichen gleichverlaufend, z. T. Böschung, z. T. Stützmauern

3.12 Baugrund:

Normal vorausgesetzt, jedoch muss aufgrund der steilen Hanglage mit Schichtenwasser gerechnet werden.

3.13 Grundwasserschäden / Altlasten erkennbar?

Laut Auskunft des Regierungspräsidiums Darmstadt, Abteilung Arbeitsschutz und Umwelt, sind keine Altlasten eingetragen.

Die Altlastenfreiheit wird bei diesem Gutachten unterstellt.

3.14 Ausweisung:

Im Flächennutzungsplan ist das Grundstück als Mischgebietsfläche ausgewiesen.

Lt. Angabe des BürgerGIS des Odenwaldkreises liegt kein Bebauungsplan vor.

Die zulässige Ausnutzung richtet sich somit nach § 34 Bau GB.

3.15 Ausnutzung:

Durch aufgehende Bebauung üblich ausgenutzt (GRZ ca. 0,25, GFZw ca. 0,51).  
Ohne Baureserven.

3.16 Einfriedung und Tore:

Straße: Kleiner Stahlzaun mit Stahltor  
Garten: Maschendrahtzaun

3.17 Sonstige Außenanlagen:

Garten nach Norden steil anliegend, brachliegend, überwuchert, nicht betretbar  
Zuwegung und Zugangstreppe im Westen: Betonstufen  
Zur Straße kleiner Hof: Betonpflaster

3.18 Einstellplätze nach RGO:

1 Garage mit 1 Stellplatz direkt von der Straße anzufahren.  
1 ehemalige Garage, die jedoch jetzt nur als Abstellraum genutzt werden kann,  
da dort das Bad des Erdgeschosses erweitert wurde.

3.19 Gesamteindruck:

Unregelmäßig, L-förmig zugeschnittene Parzelle in Steilhanglage mit Erschließung von unten,  
Straßenfront ca. 24 m, Breite im Norden ca. 30 m, Tiefe ca. 20 m,  
in Süd-Nord-Ausrichtung

3.20 Beurteilung der voraussichtlichen Entwicklung der Grundstückslage:

Keine Änderungen zu erwarten.

3.21 Sonstiges: ./.

#### 4. GEBÄUDEBESCHREIBUNG

---

4.1 Gebäudeart: (siehe auch Ziffer 2.2)

2-geschossiges Wohngebäude, Baujahr ursprünglich ca. 1880,  
Anbau und Umbau ca. 1967, Sanierung im 1. Obergeschoss begonnen

4.2 Zweckbestimmung:

Wohngebäude ursprünglich mit Scheune oder Stall als Seitengebäude,  
jetzt als Zweifamilienwohnhaus umgenutzt,  
die Wohnung im Obergeschoss ist jedoch in der Sanierung und derzeit nicht zu nutzen

4.3 Außenwände:

KG:	Konventionelle Bauweise Z. T. Bruchsteinmauerwerk, z. T. Mauerwerk
EG:	Mauerwerk
1. OG:	Mutmaßlich Fachwerk mit Mauerwerk ausgefacht
DG (Giebel):	Mutmaßlich Fachwerk mit Mauerwerk ausgefacht

4.4 Innenwände:

KG:	Massiv
EG:	Massiv
1. OG:	Mutmaßlich Fachwerk ausgefacht
Innenwandbekleidung:	Putz, Tapete und Anstrich Im OG ist die Tapete insgesamt 2021 erneuert worden

4.5 Fassade:

KG Straßenseite/EG:	Putz und Anstrich
OG und DG (Giebel):	Holzschildverkleidung und Anstrich
Sockel:	Putz und Anstrich

4.6 Bedachung:

Eindeckung:	Ältere Betondachsteine
Schornstein:	Massiv
Dachrinnen:	Zink, ca. 2020 erneuert
Vordach:	Stahlkonstruktion
Eindeckung:	Wellskobalitdeckung

4.7 Decken:

KG:	Z. T. Betondecke, z. T. Gewölbe, z. T. Ziegelkappendecke
EG:	Holzbalkendecke
1. OG:	Holzbalkendecke
Deckenuntersichten:	Putz, Tapete und Anstrich, z. T. abgehängte Decke (OG), diese 2021 erneuert

4.8 Treppen:

Außentreppe im Westen vom Eingangsbereich über das EG bis zum OG:  
Betonstufen, Stahlgeländer

4.9 Heizung:

Ältere elektrobetriebene Nachspeicheröfen.

Im OG ist derzeit keine Beheizung vorhanden. Hier ist eine Gasheizung vorgesehen.  
Der Heizkessel im Keller ist jedoch noch nicht montiert, die Rohrleitungen sind aber  
schon verlegt worden. Die Heizflächen fehlen auch noch.

Einzelverbrauchserfassung: Nein

Warmwasserbereitung im EG mittels Elektrodurchlauferhitzer.

Im OG ist derzeit keine Warmwasserbereitung vorhanden.

4.10 Fußböden:

KG:	Glattstrich
EG:	Laminat
1. OG:	Laminat (ca. 2021 appliziert)
DG:	Ohne Belag (Holzdielen)

4.11 Fenster/Verschattung:

Fenster:	Ältere Kunststofffenster, Einbau ca. 1991,
Verglasung:	Zweifachverglasung
Rollläden:	Keine Verschattung vorhanden

4.12 Türen:

Innentüren:	Sperrtüren mit Anstrich Holzumfassungszargen mit Anstrich Im OG sind die Türen erneuert worden. Jedoch sind diese z. T. noch nicht montiert.
WE-Eingangstüren:	Holztüren mit Glasfüllung

4.13 Küchen:

Bodenbelag:	Stück: 2 Laminat, im OG 2021 neu appliziert
Wandbekleidung:	Fliesenspiegel
Kücheneinrichtung:	Gehört nicht zum Gebäude
Warmwasserbereitung:	EG: Elektrodurchlauferhitzer OG: Keine Warmwasserbereitung vorhanden

- 4.14 Bäder: Stück: 2 (1x EG, 1x OG)  
Fußbodenfliesen: 1/1  
Wandfliesen: 1/1  
Ausstattung: 1 WT, 1 WC, 1 Dusche, 1 Badewanne  
Warmwasserbereitung: EG: Elektrodurchlauferhitzer  
OG: Keine Warmwasserbereitung vorhanden  
Hinweis: Das Bad im EG konnte nicht besichtigt werden.  
Der Zustand soll nach Angabe der Beteiligten beim Ortstermin ca. der 1980er Jahre entsprechen.  
Das Bad im OG ist im erweiterten Rohbauzustand.  
Die Fliesen sind z. T. appliziert. Restarbeiten fehlen noch.  
Objekte sind noch nicht montiert.
- 4.15 WC (extra): Im OG hinter dem Eingang vorgesehen, jedoch noch nicht ausgebaut (Rohbauzustand). Fliesen und Objekte fehlen.
- 4.16 Sonderausstattungen: Keine
- 4.17 Elektrische Ausstattung: Klingel, kein Türöffner, keine Gegensprechanlage  
Anzahl der Steckdosen und Brennstellen der ca. 1980er Jahre entsprechend.  
Im OG wurde die Elektroinstallation 2020/2021 erneuert.  
Laut Angabe der Beteiligten beim Ortstermin sei ein FI-Schalter vorhanden.  
Da die Unterverteilung und die Sicherungen und Zähler sich jedoch im Dachboden befinden, der nicht besichtigt werden konnte, kann die Angabe nicht überprüft werden.
- 4.18 Sonst. Installationen: Telefon und Anschlussdosen in jeder Wohneinheit vorhanden  
Installationen unter Putz
- 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 - mittlere Details
- 4.21 Gesamteindruck bezüglich der Baudetails innen: Der Bauzeit und Zweckbestimmung entsprechend einfache - mittlere Details

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

Besondere Raumauflistung durch An- und Umbau. Aufgrund der Steilhanglage mit Erschließung von unten ist das Erdgeschoss über eine Außentreppen seitlich im Westen erschlossen (ca. 10 Steigungen). Das Obergeschoss ist durch den weiteren Verlauf auf der Treppe auch von außen erschlossen, d. h. es existiert kein übliches Treppenhaus. Beide Wohnungen sind separat von außen erschlossen.

4.23 Baulicher Zustand:

Gebäude:	Ausreichend Wohnung im OG derzeit nicht bewohnbar (Restarbeiten)
Außenanlagen:	Hof ausreichend Garten brachliegend, überwuchert
Ausstattungsstandard:	Einfach

4.24 Bauschäden, Baumängel (soweit ersichtlich):

- Dach Anbau Nord (Bitumendeckung) undicht, dort Schimmelschaden im Bereich des geplanten WCs. Das Gäste-WC ist insgesamt aufgrund des Schimmelschadens zu sanieren. Hier sind auch die Fliesen und Objekte zu montieren.
- Putzschäden an den Außenwänden KG, der ursprünglichen Bauzeit entsprechend.
- Wohnung im OG Sanierung begonnen, jedoch fehlen noch Restarbeiten im Bad sowie die Objektmontage im Bad. Ansonsten sind die Türen und Türzargen z. T. zu montieren (Türen vorhanden) sowie Restarbeiten im Bereich des Laminats, Anschlüsse etc.

4.25 Charakteristik des Gebäudes:

Einfaches Zweifamilienwohnhaus in Steilhanglage mit Erschließung von unten, mit individuellem Grundrisszuschnitt und z. T. offenen Restarbeiten (Wohnung OG).

4.26 Beurteilung der Vermietbarkeit bzw. Verkäuflichkeit:

Vermietbarkeit der Wohnung im OG erst nach Fertigstellung gegeben. Verkäuflichkeit eingeschränkt.

4.27 Sonstiges:

Ein Energieausweis wurde nicht vorgelegt.

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

Hinweis:

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

## 5. WERTRELEVANTE FAKTOREN

---

### 5.1 MIETEINNAHMEN:

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

	Wohnfläche qm		Mietansatz €/qm	
Wohnung EG	75,00	x	7,00	525 €
Wohnung OG	130,00	x	6,00	780 €
inkl. Nebenräume und Gartenbenutzung				
Garage	pauschal			30 €
Gesamt:				1.335 €
	Das entspricht einer Jahresmieteinnahme von (x12)			16.020 €

### 5.2 BEWIRTSCHAFTUNGSKOSTEN:

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

		Ein.	€/Einheit	
Verwaltungskosten	Wohnhaus	2	300	600 €
	Garage	1	40	40 €
		Wfl. qm	€/qm	
Instandhaltungskosten und nicht umlegbare Betriebskosten		205	12	2.460 €
	Garage	Ein.	€/Einheit	
		1	90	90 €
		% der	JNM	
Mietausfallwagnis		2	16.020	320 €
Bewirtschaftungskosten (€ / Jahr)				3.510 €

5.3 **BODENWERT:**

Bodenrichtwert lt. Hessischer Verwaltung für Bodenmanagement und Geoinformation zum 01.01.2022 für ein durchschnittliches erschließungsbeitragsfreies Wohnbaugrundstück im Lagebereich:

95 €/qm bei einer GFZ Vergleichsgröße von 600 qm

Es wird eine eher stagnierende Bodenwertentwicklung zum Stichtag 16.11.2022 unterstellt.

Unter Berücksichtigung des Grundstückzuschnitts als Steilhangparzelle mit Erschließung von unten, der baulichen Ausnutzung und der Gegebenheiten wird ein Abschlag in Höhe von rd. 10 % des Richtwertes in Ansatz gebracht.

Richtwert: 95 €/qm - rd. 10 % Anpassung (- 10 €/qm) = rd. 85 €/qm

Der objektspezifische Bodenwert wird somit auf 85 €/qm geschätzt

Flurstück 61:	579 qm	x	85 €/qm	<b>49.215 €</b>
---------------	--------	---	---------	-----------------

5.4 **LIEGENSCHAFTSZINS:**

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

Laut Auskunft des Immobilienmarktberichtes Südhessen 2022 des Gutachterausschusses für Immobilienwerte im Amt für Bodenmanagement Heppenheim wird bei Ein- und Zweifamilienwohnhäusern im Bodenrichtwertbereich bis 199 €/qm ein Liegenschaftszinssatz

in Höhe von 0,30% bis 2,30%  
in Ansatz gebracht.

Aufgrund der Gegebenheiten (vgl. Ziff. 4.25 + 4.26) wird der Liegenschaftszinssatz geschätzt auf 2,00%

5.5 **RESTMUTZUNGSDAUER (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 und unterstellten Sanierungen auf Grundlage des Modells zur Ermittlung der Restnutzungsdauer bei Wohngebäuden bei "Modernisierung" gemäß Anlage 2 der ImmoWertV berücksichtigt worden sind.

5.6 BARWERTFAKTOREN:

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

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

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

Liegenschaftszins (lt. 5.4):	2,00%
Restnutzungsdauer (lt. 5.5):	35 Jahre
Kapitalisierungsfaktor:	24,999

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: Zweifamilienhaus, Keller, EG, OG, nicht ausgebauter Dachboden

Die BGF des Gebäudes beträgt lt. überschläglicher Berechnung (s. Anlage 1): 473 qm

Der Kostenkennwert (NHK 2010) vergleichbarer Gebäude liegt bei 687 €/qm (siehe Anlage 2).

Unter Berücksichtigung der Gegebenheiten wird der Neubauwert auf geschätzt. 690 €/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 171,7

5.9 AUSSENANLAGEN:

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

5.10 ALTERSWERTMINDERUNGSFAKTOR:

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

Aufgrund des Alters und des Zustandes des Gebäudes  
(vgl. Ziff. 4.23 und 4.24) wird der Alterswertminderungsfaktor auf 0,4375 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 Südhesse 2022 des Gutachterausschusses für Immobilienwerte im Amt für Bodenmanagement Heppenheim wird bei Ein- und Zweifamilienwohnhäusern mit einem vorläufigen Sachwert in Höhe von 300.000 € im Bodenrichtwertbereich bis 99 €/qm ein Sachwertfaktor

in Höhe von 0,78 bis 1,24  
in Ansatz gebracht.

Aufgrund der Gegebenheiten (vgl. Ziff. 4.25 + 4.26) wird der Sachwertfaktor 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 ist durch ein gesondertes Bauschadengutachten 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 bzw. offene Restarbeiten (marktgerechter Ansatz)	ca.	70.000 €
zzgl. Regiekosten und Unwägbarkeiten rd.	29%	20.000 €
<b><u>Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale</u></b>		<b><u>-90.000 €</u></b>

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

<b>6. ERTRAGSWERTBERECHNUNG</b>		(nachrichtlich)			
6.1	Gebäudenutzung:	Zweifamilienwohnhaus			
6.2	Wohnfläche laut Anlage 1:				
	Wohnung EG	75 qm	x	7,00	525 €
	Wohnung OG	130 qm	x	6,00	780 €
	inkl. Nebenräume und Gartenbenutzung				
	Garage	pauschal			30 €
6.3	Jahresrohmiete	12	x	1.335 €	16.020 €
6.4	Bewirtschaftungskosten (lt. Ziff. 5.2):				-3.510 €
6.5	<b>Reinertrag:</b>				<b>12.510 €</b>
6.6	Grundstücksgröße:	579 qm			
6.7	Bodenwert:	579 qm	x	85 €/qm	49.215 €
6.8	Liegenschaftszinssatz:	2,00%			-984 €
6.9	<b>Reinertrag - Bodenertrag:</b>				<b>11.525 €</b>
6.10	Gebäudeertrag: Liegenschaftszinssatz:	2,00% 1,020			
6.11	Restnutzungsdauer:	35 Jahre			
6.12	Barwertfaktor:	24,999			
6.13	<b>Gebäudeertragswert:</b> (Ziff. 6.9 x 6.12)				<b>288.117 €</b>
6.14	<b>Bodenwert:</b>	579 qm	x	85 €/qm	<b>49.215 €</b>
6.15	<b>Vorläufiger Ertragswert:</b>				<b>337.332 €</b>

**7. SACHWERTBERECHNUNG**

7.1	Gebäudeart:	Zweifamilienwohnhaus	
7.2	Baujahr:	ca. 1880, An- und Umbau ca. 1967, Wohnung OG Sanierung begonnen	
7.3	Restnutzungsdauer (lt. Ziff. 5.5):	35 Jahre	
7.4	Normalherstellungskosten (NHK 2010) (vgl. Ziff 5.7):		
	473 qm	x 690 €/qm	<u>326.370 €</u>
			326.370 €
7.5	Index zum Stichtag (Basis 2010 = 100):	171,7	
7.6	Normale Herstellungskosten:	(7.4 x 7.5)	560.377 €
7.7	Außenanlagen:	5,00%	28.019 €
7.8	Herstellungskosten:		<u>588.396 €</u>
7.9	Alterswertminderungsfaktor:	0,4375	
7.10	<b>Alterswertgeminderte durchschnittliche Herstellungskosten:</b>		<b>257.423 €</b>
7.11	Grundstücksgröße:	579 qm	
7.12	<b>Bodenwert:</b>	579 qm x 85 €/qm	<b>49.215 €</b>
7.13	<b>Vorläufiger Sachwert:</b>		<b>306.638 €</b>
7.14	Sachwertfaktor (s. Ziffer 5.11):		1,00
7.15	<b>Vorläufiger, marktangepasster Sachwert:</b>		<b>306.638 €</b>

## 8. VERKEHRSWERTERMITTLUNG

§ 194 BauGB definiert den Verkehrswert wie folgt:

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

In der Regel orientiert sich bei Ein- und Zweifamilienhäusern der Verkehrswert am Sachwert. Der Ertragswert hat also nur nachrichtlichen Charakter.

Vorläufiger, marktangepasster Sachwert (s. Ziff. 7.15): **306.638 €**

Vorläufiger Ertragswert nachrichtlich (s. Ziff. 6.15): **337.332 €**

Marktübliche Zu- und Abschläge:

Unter Berücksichtigung der Lage und Hauptausrichtung, des Gebäudezuschnittes und der Ausstattung, sowie unter Einbeziehung der Nachfragesituation des Teilmarktes ist ein leichter Zuschlag zur Rundung zum vorläufigen, marktangepassten Sachwert in Ansatz zu bringen.

Marktüblicher Zuschlag: **3.362 €**

Der vorläufige Sachwert inkl. marktüblichem Zuschlag des unbelasteten Grundstückes ohne Aufwuchs beträgt somit **310.000 €**

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (s. Ziff. 5.12) **-90.000 €**

Der Sachwert des unbelasteten Grundstückes ohne Aufwuchs beträgt somit **220.000 €**

Wie oben dargestellt, wird bei Ein- und Zweifamilienwohnhäusern der Verkehrswert vom Sachwert abgeleitet.

Der Verkehrswert beträgt daher **220.000 €**

in Worten ----- **zweihundertzwanigtausend Euro**



**Hinweis: Überschlägliche Berechnungen auf Grundlage der Pläne  
(s. Anlage 4)**

**Berechnung der Grundstücksausnutzung:**

Grundstücksgröße:	Parzelle Nr.			61 bebaut	579 qm
	Länge		Breite	Fläche	
Geschossflächen EG:					146,59
	21,03	x	6,40	134,59	
	5,00	x	2,40	12,00	146,59
<b>GRZ=</b>	<b>146,59 : 579</b>				<b>0,25</b>
Geschossflächen EG:				146,59	
Geschossflächen OG:	21,03	x	6,40	134,59	
	5,00	x	2,40	12,00	293,18
<b>GFZw=</b>	<b>293,18 : 579</b>				<b>0,51</b>

**Berechnung der Bruttogrundflächen (BGF):**

Grundfläche KG:	12,18	x	6,40	77,95	
	5,00	x	2,40	12,00	89,95
Grundfläche EG:	21,03	x	6,40	134,59	
	5,00	x	2,40	12,00	146,59
Grundfläche OG:	21,03	x	6,40	134,59	
	5,00	x	2,40	12,00	146,59
Grundfläche DG:	12,18	x	6,40	77,95	
	5,00	x	2,40	12,00	89,95
Summe der Bruttogrundflächen Haus :					<b>473 qm</b>

**Flächenverhältnis des Gebäudes**

	Fläche qm	Fläche/ WFL %	Fläche/ BGFa %
<b>Wohnflächen</b>	205	100,0%	43,3%
<b>Summe Wfl+Nfl</b>	265	129,3%	56,0%
<b>BGFa</b>	473	230,7%	100,0%

**Aufstellung der Wohnflächen:**

(Maße lt. Anlage 4)

<b>EG:</b>	Küche					11,30
	Zimmer					16,80
	Zimmer					22,40
	Zimmer					14,80
	Abstellraum (Bad) ca.					10,00
	<b>Summe der Wohnflächen Wohnung EG ca.</b>					<b>75 qm</b>
<b>OG:</b>	Windfang					6,40
	Küche					9,50
	Wohnzimmer					23,10
	Flur					11,10
	Schlafzimmer					19,50
	Schlafzimmer					12,80
	Flur					2,80
	Bad und WC					5,10
	Wohnzimmer					40,10
	<b>Summe der Wohnflächen Wohnung OG ca.</b>					<b>130 qm</b>
	<b>Summe der Wohnflächen insgesamt ca.</b>					<b>205 qm</b>

### Ermittlung der Kostenkennwerte gemäß Anlage 4 der ImmoWertV

Nach sachverständiger Würdigung werden die in Anlage 4 der ImmoWertV (Beschreibung für Gebäude-standards) 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	299	333				23	146
Dächer		667				15	100
Außentüren und Fenster		333	383			11	79
Innenwände und -türen *		333	383			11	79
Deckenkonstruktion und Treppen		333	383			11	79
Fußböden		667				5	33
Sanitäreinrichtungen *		333	383			9	64
Heizung *		333	383			9	64
Sonstige technische Ausstattung		333	383			6	43
<b>Kostenkennwert (Summe)</b>							<b>687</b>

Kostenkennwerte (€/qm BGF)					
Gebäudeart 1.12	570	635	730	880	1100
Zuschlag für ZfH (1.05)	<b>599</b>	<b>667</b>	<b>767</b>	<b>924</b>	<b>1155</b>

\* z. T. unterstelltes Ausstattungsmermal vgl. Ziff. 4.24 und 5.12



Bild 1: Ansicht von Süd-Westen



Bild 2: Ansicht von Süd-Osten



Bild 3: Blick in den Flur OG



Bild 4: Blick in das Wohnzimmer OG



Bild 5: Blick in die Küche OG



Bild 6: Blick in das Bad OG

## **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 ERFÜLLUNGSPORT 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:**

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

Amtsgericht Michelstadt  
Postfach 32 20  
64713 Michelstadt

Dies ist die 1. - 2. Ausfertigung von 2 Ausfertigungen mit 21 Seiten und 3 Anlagen.

Aufgestellt: Darmstadt, den

13.02.2023

