



Pan Hoffmann Schleiermacherstraße 8 64283 Darmstadt

Amtsgericht Groß-Gerau
Postfach 11 62

64518 Groß-Gerau

13.06.2025 GAG ph-st

Verkehrswertermittlung zum Zwecke der Zwangsversteigerung

AZ: 24 K 7/25

Objekt: Wohnhaus (2 WE) mit Anbau
Neustraße 39

64572 Büttelborn

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. Juni 2025



INHALTSVERZEICHNIS

1.	Allgemeine Angaben und Grundlagen für das Gutachten	Seite 2
2.	Feststellungen bei der Ortsbesichtigung	Seite 4
3.	Grundstücksbeschreibung	Seite 6
4.	Gebäudebeschreibung	Seite 10
5.	Wertrelevante Faktoren	Seite 15
5.1	Mieteinnahmen	Seite 15
5.2	Bewirtschaftungskosten	Seite 15
5.3	Bodenwert	Seite 16
5.4	Liegenschaftszins	Seite 16
5.5	Restnutzungsdauer (RND)	Seite 17
5.6	Barwertfaktor	Seite 17
5.7	Normale Herstellungskosten	Seite 18
5.8	Baukostenindex	Seite 18
5.9	Außenanlagen	Seite 18
5.10	Alterswertminderungsfaktor	Seite 19
5.11	Sachwertfaktor	Seite 19
5.12	Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	Seite 20
5.13	Bewertung des Auszugsrechts	Seite 21
6.	Ertragswertberechnung	Seite 24
7.	Sachwertberechnung	Seite 25
8.	Verkehrswertermittlung	Seite 26
9.	Schlussbemerkung	Seite 27
	Anlage 1: Überschlägliche Berechnungen	
	Anlage 2: Ermittlung der Kostenkennwerte gemäß Anlage 4 ImmoWertV	
	Anlage 3: Bilder	

1. ALLGEMEINE ANGABEN UND GRUNDLAGEN FÜR DAS GUTACHTEN**1.1 AUFTRAGGEBER:**

Amtsgericht Groß-Gerau
Postfach 11 62
64518 Groß-Gerau

1.2 OBJEKTBEZEICHNUNG:

Objekt: Wohnhaus (2 WE) mit Anbau
Straße: Neustraße 39
Ort: 64572 Büttelborn
Gemarkung: Worfelden Flur: 2 Flurstück-Nr. 175/1

1.3 GUTACHTENANLASS UND GUTACHTENGEGENSTAND:

Verkehrswertermittlung zum Zwecke der Zwangsversteigerung
Qualitätsstichtag: 08.04.2025
Wertermittlungstichtag: 08.04.2025

1.4 ANGABEN ÜBER EIGENTÜMER, VERTRAGSVERHÄLTNISSE

1.4.1 Grundbuch: Worfelden Blatt: XXXX

Eigentümer: siehe separates Beischreiben

Grundstücksgröße: 391 qm

Belastung in Abt. II des Grundbuchs: siehe separates Beischreiben

1.4.2 Baugenehmigung:

AZ: B 1196764 vom 01.09.1964 (Wohnhaus-Anbau)
AZ: B 1420-69 vom 21.01.1970 (Aufstockung und Erweiterung des Wohnhauses)
AZ: B 215/78 vom 20.03.1978 (Neubau KFZ-Garage mit Abstellraum)
in Kopie eingesehen

Hinweis:

Pläne hieraus siehe Anlage zum Beischreiben.

Wie aus den beiliegenden Bildern (s. Anlage 3) ersichtlich, ist zwischen der Garage und dem Anbau eine terrassenartige Überdachung, ein weiterer Anbau im Süden sowie vor der Garage ein Carport errichtet worden.

Bei diesem Gutachten wird die Genehmigungsfähigkeit und notwendige Abweichungsgenehmigung unterstellt mit den entsprechenden Vorbehalten.

1.4.3 Verträge:

- siehe separates Beischreiben

1.4.4 Brandversicherungswert: 21.500 M (1914) lt. UR xxx/20031.4.5 Frühere Verkaufs- bzw. Schätzwerte: nein1.4.6 Dem Gutachten zugrunde liegende Unterlagen:

- Beglaubigter Grundbuchauszug vom 06.02.2025
- Flurkartenauszug vom 29.01.2025
- Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis vom 14.04.2025
- Grundrissplan aus Bauschein B 1420/69 (s. Anlage zum Beischreiben)
- Überschlägliche Berechnungen (s. Anlage 1)
- Ermittlung der Kostenkennwerte gemäß Anlage 4 ImmoWertV (s. Anlage 2)
- Einsichtnahme in UR xxx/2003 vom xx.xx.xxxx des Notars xxxxx im Grundbuchamt des Amtsgerichts Groß-Gerau durch den Unterzeichner

Hinweis: Innenaufnahmen wurden nicht gestattet

1.4.7 Zusammenfassung der ermittelten Werte:

Bodenwert	(s. Blatt 16)	164.220 €
Vorläufiger Ertragswert (nachrichtlich)	(s. Blatt 24)	439.810 €
Vorläufiger, marktangepasster Sachwert	(s. Blatt 25)	481.400 €
Sachwert	(s. Blatt 26)	420.000 €
Verkehrswert (unbelastet)	(s. Blatt 26)	420.000 €
Wertminderung durch die Belastung II/1	(s. Blatt 23)	-71.000 €
Verkehrswert unter Berücksichtigung des Auszugsrechts		349.000 €
Wert des Auszugsrechts II/1	(s. Blatt 23)	62.000 €

2. FESTSTELLUNGEN BEI DER ORTSBESICHTIGUNG

1. Ortstermin: 24.03.2025 16.00 Uhr

2. Ortstermin: 08.04.2025 17:00 Uhr

2.1 ANWESENDE BEI BEGINN DER ORTSBESICHTIGUNG:

siehe separates Beischreiben

2.2 GEBÄUDEKURZBESCHREIBUNG:

- Wohnhaus mit Anbau, ursprüngliches Baujahr ca. 1907, Anbau ca. 1970,
- eineinhalbgeschossig, Anbau zweigeschossig
- vollunterkellert, Anbau nicht unterkellert
- ausgebautes Dach

Dachform: • Satteldach mit Gaube

Anbauten: • Anbau 2-geschossig nach Süden an der Ostgrenze, flach geneigtes Satteldach, Dachboden nicht ausgebaut
• weiterer Anbau nach Süden Nebenräume/Partyraum

Weitere Gebäude: • an der Westgrenze Garage und eh. Werkstatt sowie Nebenräume und Hofüberdachung (vgl. Ziff. 1.4.2)
• an die Garage im Norden angebaut Carport (vgl. Ziffer 1.4.2)

Grundrissaufteilung:

- KG: Lager, Keller, Technik, Anbau nicht unterkellert
- EG: 3 Zimmer, Essküche, Bad
Anbau: Nebenräume, Anbau Süd Partyraum, Heizung
- DG bzw. 1. OG Anbau: insgesamt 3 Zimmer, Küche, Bad, Flur/Stichflur, Balkon nach Westen orientiert mit großer vorgelagerter Dachterrasse auf der Garage/Hofüberdachung mit Terrasse und Freisitz (vgl. Ziff. 1.4.2)
- Spitzboden: als Dachboden nicht ausgebaut

Raumhöhen: Übliche Raumhöhen der Bauzeit entsprechend, im KG eingeschränkte lichte Höhe ca. 1,80 m der Bauzeit entsprechend, an der KG Treppe im Sturzbereich erheblich eingeschränkte lichte Höhe ca. 1,60 m, Höhenversatz zwischen Altbau und Anbau

Raumaufteilung: besondere Raumaufteilung durch An- und Umbau, mit z. T. gefangenen Räumen bzw. Durchgangszimmern im 1. OG/DG Höhenversatz zwischen Altbau und Anbau (1 Stufe), die Räume im OG des Anbaus sind nur über das DG des Vorderhauses erschlossen und dienen als entsprechende Erweiterung, das Gebäude wird derzeit mit 2 Einheiten genutzt

Barrierefreiheit: Die Barrierefreiheit ist nicht gegeben, da das Gebäude nur über Treppen und somit nicht barrierefrei erreichbar ist. Zudem ist die kleinteilige Grundrissdisposition nicht barrierefrei.

2.3 Weitere Angaben:

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

3. GRUNDSTÜCKSBESCHREIBUNG

3.1 Verkehrslage:

Ortsteillage im Süden des Ortsteils Worfelden (ca. 4.400 Einwohner),
 einem Ortsteil der Gemeinde Büttelborn (ca. 15.000 Einwohner),
 einem Unterzentrum im Kreis Groß-Gerau, im hessischen Ried
 im Süden des Ballungsraumes Rhein-Main gelegen

3.2 Entfernung:

- | | | |
|--------------------------|-----------|--------------------------------|
| • Ortszentrum Worfelden: | ca. 300 m | |
| • Einkaufsmöglichkeiten: | ca. 800 m | |
| • Kindergarten: | ca. 100 m | |
| • Grundschule: | ca. 700 m | Grundschule Worfelden |
| • weiterführende Schule: | ca. 7 km | Martin-Buber-Schule Groß-Gerau |
| • ärztliche Versorgung: | ca. 100 m | |
| • Apotheke: | ca. 50 m | |
| | | |
| • Büttelborn Innenstadt: | ca. 6 km | |
| • Groß-Gerau Innenstadt: | ca. 7 km | |
| • FfM Innenstadt: | ca. 30 km | |

3.3 Öffentliche Parkplätze:

eingeschränkt im Straßenraum vorhanden

3.4 Verkehrsverbindungen:

- | | | |
|------------------------|-----------|----------------------------|
| • Bus-H: | ca. 200 m | |
| • DB (Bf Klein-Gerau): | ca. 3 km | Bahnlinie RB 75 (WI-DA-AB) |
| • DB (Bf Dornberg): | ca. 6 km | Bahnlinie RE 70 (MA-Ff/M) |
| • BAB (A 67/ A 5): | ca. 5 km | |
| • Flughafen Frankfurt: | ca. 20 km | |

3.5 Straßenart:

Wohnstraße Ecke Erschließungsstraße

- Straßenausbau: Asphaltdecke
- Gehweg: Betonpflastersteine

3.6 Öffentliche Ver- und Entsorgungsleitungen:

- Gas: in der Straße vorhanden, jedoch nicht in Gebäude
 - Wasser: vorhanden
 - Elektrizität: vorhanden
 - Kanal: vorhanden
 - Telefon: vorhanden
- lt. Auskunft von Vodafone ist GigaZuhause CableMax 1000 mit bis zu 1000 MBit/s im Download und bis zu 50 MBit/s im Upload verfügbar
- Fernsehen: Satellit, Kabelanschluss vorhanden

Das Grundstück ist als voll erschlossenes Bauland anzusehen.

3.7 Nachbarbebauung:

gleichartige 1 1/2- bis 2-geschossige Wohnbebauung
mit zum Teil einseitiger Grenzbebauung und Nachverdichtung im rückwärtigen Bereich

Grenzverhältnisse: nach Osten annähernd Grenzbebauung (Wohnhaus u. Anbauten)
mit schmalen Bauwuch, ca. 25 - 30 cm
nach Süden Grenzbebauung (Nebengebäude)

Brandmauern: nach Osten vorausgesetzt
Fenster in Grundstücksgrenz wand/ Nachbarwand
EG: Glasbausteine: DG giebelseitige Fenster
Bestandsschutz unterstellt

Wegerechte: keine unterstellt
Laut Angabe der Beteiligten beim Ortstermin sei die Nutzung des
an der Südgrenze befindlichen Schuppens, der ausschließlich
über die Nachbarparzelle begehbar ist, da sich die Tür in der
Südfassade befindet, den Nachbarn übertragen.
Dies sei jedoch nicht dinglich gesichert (Gartenschuppen aus Holz).

Baulastenverzeichnis: kein Eintrag im Baulastenverzeichnis

3.8 Störungen:

zeitweiliger Verkehrslärm durch Straße (Pendlerverkehr/Schleichweg)
Fluglärm je nach Windverhältnissen, wie in dieser Lage üblich

3.9 Topographie des Grundstücks:

im Wesentlichen eben

3.10 Höhe des Grundstücks zur Straße:
gleichverlaufend

3.11 Höhe der Nachbargrundstücke:
gleichverlaufend

3.12 Baugrund:
normal vorausgesetzt

3.13 Grundwasserschäden / Altlasten erkennbar?
Da keine Altlasten ersichtlich waren, wird bei diesem Gutachten die Altlastenfreiheit unterstellt, mit den entsprechenden Vorbehalten.

3.14 Ausweisung:
Im Flächennutzungsplan ist das Grundstück als Mischbaufläche ausgewiesen.

Lt. Angabe des Geoportal des Kreises Groß-Gerau wurde für den Bebauungsplan von Worfelden Nr. 4550 "Alter Ortskern Worfelden" 15.12.2021 mit Änderungen vom 25.12.2021 eine **Veränderungssperre verfügt bis dieser neu aufgestellt worden ist.**

3.15 Ausnutzung:

- durch aufgehende Bebauung voll ausgenutzt (GRZ ca. 0,59 GFZw ca. 0,85)
- ohne wesentlichen Baureserven

3.16 Einfriedung und Tore:

- Straße (Neustraße): verlinkerte Pfeiler mit einflügeligem Metalltor (Gehflügel) als Stahltor mit Kunststofffüllung
Zufahrt: zweiflügeliges Stahltor mit Kunststofffüllung
- Straße (Pfarrgasse): ca. 1,6 m hohe verputzte Mauer
- Garten im Osten: z. T. Holzzaun
- Garten im Westen: zur Straße Mauersockel darauf Metallgitterzaun mit Sichtschutz
- Garage (zur Pfarrgasse): Sektionaltor elektrisch betrieben mit Funksteuerung

3.17 Sonstige Außenanlagen:

- große Dachterrasse auf Garage/Anbau mit Sichtschutz durch Holzflechtelemente (vgl. Ziffer 1.4.2)
- Zuwegung und Hof: Betonpflaster
- Außentreppe mit Kunststeinbelag
- im Süden kleiner Garten als Abstandsrün

3.18 Einstellplätze nach RGO:

- Garage und Werkstatt im Westen
- ein überdachter Carport vor der Garage mit einem Stellplatz (hintereinander)

3.19 Gesamteindruck:

rechteckig geschnittene Eckparzelle von Norden erschlossen,
Straßenfront (Neustraße) ca. 13 m, Tiefe ca. 29 m
Straßenfront (Pfarrgasse) ca. 29 m, Tiefe ca. 13 m
in Nord/Süd-Ausrichtung von der Zufahrt aus gesehen

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)
1 1/2-, z. T. 2-geschossiges Wohngebäude , Baujahr ca. 1907, Anbau ca. 1970
- 4.2 Zweckbestimmung:
ursprünglich 1 1/2 g Siedlungshaus durch 2 g. Anbau erweitert,
derzeit in 2 Einheiten aufgeteilt
- 4.3 Außenwände: konventionelle Bauweise
- KG: Mauerwerk
 - EG: Mauerwerk
 - DG: Mauerwerk
- 4.4 Innenwände:
- KG: massiv
 - EG: massiv
 - DG: massiv
 - Innenwandbekleidung: z. T. Putz, Tapete und Anstrich, z. T. nur Putz und Anstrich
- 4.5 Fassade:
- EG : Putz und Anstrich (mutmaßlich aus den 1970er Jahren)
 - DG: Schieferbekleidung (teils defekt)
 - Sockel: Klinkerbekleidung, an Brandwand nur verputzt
- 4.6 Bedachung:
- Eindeckung: Betondachsteine (mutmaßlich aus den 1970er Jahren),
Anbau Süd Welleternit (mutmaßlich asbesthaltig)
Garage Dachpappe
 - Schornstein: massiv
 - Dachrinnen: Zink bzw. Kunststoff
- 4.7 Decken:
- KG: Stahlbetondecke mit Stahlträgern
 - EG: Holzbalkendecke, Anbau Betondecke
 - DG/OG: Holzbalkendecke mit Holzpaneelbekleidung
 - Spitzboden: z. T. Verlegeplatte, teilweise Styroporisolierung
ohne Dampfbremse (nachzurüsten)
 - Deckenuntersichten: Überwiegend Holzpaneelbekleidung,
Putz, Tapete und Anstrich, z. T. Putz und Anstrich

4.8 Treppen:

- KG: steile Kellertreppe mit Anstrich,
eingeschränkte lichte Höhe (ca. 1,60 m)
- EG - DG: Holztreppe mit PVC-Belag
- Geländer: Holzgeländer mit Holzfüllung
Holzhandlauf
- Holzeinschubtreppe zum Spitzboden

4.9 Heizung:

- elektrisch betriebene Luftwärmepumpe, Einbau 2023
- Wärmeübertragung mit Radiatoren und Thermostatventilen
- Heizungsrohre überwiegend unter Putz, z. T. auf Putz
- Wärmetauscher im Hofbereich des Anbaus
- Warmwasserbereitung mittels zentralem Speicher, der von der Heizung befeuert wird

4.10 Fußböden:

- KG: Glattstrich, z. T. Fliesen
- EG: z. T. Fertigparkett, z. T. Linoleum, z. T. Fliesen
- DG/OG: PVC in Holzdekor, z. T. FT-Parkett
- Spitzboden: Verlegeplatte

4.11 Fenster/Verschattung:

- Fenster: Kunststofffenster, z. T. aus den 1990er Jahren
z. T. Holzfenster (Anbau, aus den 1970er Jahren)
z. T. Aluminiumfenster (mutmaßlich 1980er Jahre)
- Verglasung: Zweifachverglasung
- Rollläden: Kunststoff, überwiegend mechanisch betrieben,
z. T. ohne Verschattung

4.12 Türen:

- Innentüren: einfache Holztüren mit Echtholz furnier
Holzumfassungszargen
z. T. Blechtüren mit Drahtglasfüllung
Anbau: Limba-Holztüren mit Stahlzargen
z. T. Schiebetüren Holz, Furnier Limba
- Hauseingangstür: Aluminiumtür mit Zweifachverglasung

- 4.13 Küchen: Stück: 2 (EG, DG)
 • Bodenbelag: Linoleum (EG), PVC Fließendekor (DG)
 • Wandbekleidung: Fliesenspiegel
 • Kücheneinrichtung: gehört nicht zum Gebäude
 • Warmwasserbereitung: zentral
- 4.14 Bäder: Stück: 2
 • Fußbodenbelag: Fliesen 1/1
 • Wandbekleidung: Fliesen 2/3
 • Ausstattung: 2 WT, 2 WC, 1 Dusche, 1 Badewanne
 • Warmwasserbereitung: zentral
 • Hinweis: Ausstattung der Bauzeit ca. den 1970er Jahren entsprechend
- 4.15 WC (extra): Stück: 1 einfaches WC im Bereich Anbau
 • Fußbodenbelag: Fliesen 1/1
 • Wandbekleidung: Fliesen 1/2
 • Ausstattung: 1 WT, 1 WC
 • Warmwasserbereitung: nein, nur Kaltwasser
 • Hinweis: sehr einfache Ausstattung der Bauzeit entsprechend
- 4.16 Sonderausstattungen:
 • Photovoltaikanlage (ca. 2021, 10 kW Peak), ohne Bewertung bei diesem Gutachten
- 4.17 Elektrische Ausstattung:
 • Klingel und Gegensprechanlage vorhanden
 • Anzahl der Steckdosen und Brennstellen der Bauzeit entsprechend
 • FI-Schalter nicht vorhanden
 • Installationen überwiegend unter Putz, z. T. auf Putz
- 4.18 Sonst. Installationen:
 • Telefonanschlussdosen im EG und DG/OG vorhanden
- 4.19 Entsorgung (Kanal, Müll):
 • Anschluss an öffentliche Ver- und Entsorgung
 • die Funktionsfähigkeit der technischen Anlage wurde nicht überprüft
- 4.20 Gesamteindruck bezüglich der Baudetails außen:
 der Bauzeit und Zweckbestimmung entsprechend einfache Details
- 4.21 Gesamteindruck bezüglich der Baudetails innen:
 der Bauzeit und Zweckbestimmung entsprechend einfache Details,
 teilweise modernisiert

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

Raumhöhen: übliche Raumhöhen der Bauzeit entsprechend, im KG eingeschränkte lichte Höhe ca. 1,80 m der Bauzeit entsprechend, an der KG Treppe im Sturzbereich erheblich eingeschränkte lichte Höhe ca. 1,60 m, Höhenversatz zwischen Altbau und Anbau

Raumaufteilung: besondere Raumaufteilung durch An- und Umbau, mit z. T. gefangenen Räumen bzw. Durchgangszimmern im 1. OG/DG Höhenversatz zwischen Altbau und Anbau (1 Stufe), die Räume im OG des Anbaus sind nur über das DG des Vorderhauses erschlossen und dienen als entsprechende Erweiterung, das Gebäude wird derzeit mit 2 Einheiten genutzt

Große Terrasse mit Freisitz z. T. auf der Garage (vgl. Ziffer 1.4.2) vom Wohnzimmer im OG des Anbaus zugänglich

4.23 Baulicher Zustand:

- Gebäude: ausreichend, z. T. mangelhaft
- Außenanlagen: ausreichend
- Ausstattungsstandard: einfach

4.24 Bauschäden, Baumängel (soweit ersichtlich):

- Abweichungsgenehmigung für Carport, Terrasse und Anbau Süd erf. (vgl. Ziff. 1.4.2)
- erhebliche Putzschäden im KG und EG Anbau
- Fenster in Brandwand (Bestandsschutz unterstellt)
- Schwellenhöhe Balkon zu niedrig < 15 cm, Einlaufrinne fehlt
- Dachbodenisolierung lückenhaft, Dampfbremse fehlt
- Sockelbereich teilweise mit Ausblühungen
- Anbau Süd Welletemit (mutmaßlich asbesthaltig) im Sanierungsfall kostenträchtig
- Heizung und Energiebedarf bei Weitem nicht mehr zeitgemäß (vgl. Ziff. 4.27)

Hinweis:

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

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

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

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

4.25 Charakteristik des Gebäudes:

Einfamilienwohnhaus (Siedlungshaus), Baujahr ca. 1907, durch Anbau in den 1970er Jahren erweitert, z. T. saniert, jedoch mit Instandhaltungsrückstau, derzeit in 2 Einheiten aufgeteilt, im südlichen Bereich des Ortsteils Worfelden

4.26 Beurteilung der Vermietbarkeit bzw. Verkäuflichkeit:

eingeschränkt

4.27 Sonstiges:

Ein Energieausweis wurde nicht vorgelegt.

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

Hinweis:

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

5. WERTRELEVANTE FAKTOREN

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

5.1 MIETEINNAHMEN:

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

	Wohnfläche qm		Mietansatz €/qm	
Wohnflächen EG	60,00	x	9,00	540 €
Wohnflächen OG	104,00	x	8,50	884 €
Nebenräume EG	50,00	x	4,00	200 €
Garage/ Werkst.			pauschal	150 €
Gesamt:				1.774 €

Das entspricht einer Jahresmieteinnahme von (x12)

21.288 €

5.2 BEWIRTSCHAFTUNGSKOSTEN:

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

	Ein.	€/Einheit	
Verwaltungskosten Wohnhaus	2	358	716 €
Garage/ Werkstatt		pauschal	150 €
	Wfl. qm	€/qm	
Instandhaltungskosten und nicht umlegbare Betriebskosten	164	14	2.296 €
Garage/ Werkstatt		pauschal	300 €
	% der	JNM	
Mietausfallwagnis	2	21.288	426 €
Bewirtschaftungskosten (€ / Jahr)			3.888 €

5.3 BODENWERT:

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

470 €/qm

Es wird eine stagnierende Bodenwertentwicklung zum Stichtag 08.04.2025 unterstellt.

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

Richtwert: 470 €/qm - rd. 10 % Anpassung (- 50 €/qm) = rd. 420 €/qm

Der objektspezifische Bodenwert wird somit auf 420 €/qm geschätzt

391 qm	x	420 €/qm	164.220 €
--------	---	----------	------------------

5.4 LIEGENSCHAFTSZINS:

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

Laut Auskunft des Immobilienmarktberichtes Südhessen 2024 des Gutachterausschusses für Immobilienwerte im Amt für Bodenmanagement Heppenheim wird bei Ein- und Zweifamilienwohnhäusern im Bodenrichtwertbereich von 400 bis 599 €/qm ein Liegenschaftszinssatz in Höhe von 0,70% bis 2,30% in Ansatz gebracht.

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

2,00%

5.5 RESTNUTZUNGSDAUER (RND):

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

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

Aufgrund der Gegebenheiten wird die wirtschaftl. Restnutzungsdauer auf 25 Jahre geschätzt, wobei die erfolgten Sanierungen auf Grundlage des Modelles zur Ermittlung der Restnutzungsdauer bei Wohngebäuden bei "Modernisierung" gemäß Anlage 2 der ImmoWertV berücksichtigt worden sind.

5.6 BARWERTFAKTOR:

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

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

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

Liegenschaftszins (lt. 5.4):	2,00%
Restnutzungsdauer (lt. 5.5):	25 Jahre
Kapitalisierungsfaktor:	19,523

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: Einfamilienhaus, Keller, EG, ausgebautes DG

Die BGF des Gebäudes beträgt lt. überschläglicher Berechnung (s. Anlage 1): 370 qm

Der Kostenkennwert (NHK 2010) vergleichbarer Gebäude ist 822 €/qm (siehe Anlage 2).

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

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

Der Neubauwert des Carports wird auf geschätzt. 150 €/qm

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

Balkon/ Dachterrasse 1000 €/qm

Gauben 1500 €/qm

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

5.8 BAUKOSTENINDEX:

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

Zum Bewertungsstichtag liegt der Baukostenindex (Basis 2010) bei 187,2

5.9 AUSSENANLAGEN:

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

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 geschätzt.

0,3125

5.11 SACHWERTFAKTOREN:

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

Laut Auskunft des Immobilienmarktberichtes Südhessen 2024 des Gutachterausschusses für Immobilienwerte im Amt für Bodenmanagement Heppenheim wird bei Ein- und Zweifamilienwohnhäusern mit einem vorläufigen Sachwert in Höhe von 400.000 € im Bodenrichtwertbereich von 400 bis 499 €/qm ein Sachwertfaktor

in Höhe von 1,09 bis 1,47
in Ansatz gebracht.

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

1,20

5.12 BESONDERE OBJEKTSPEZIFISCHE GRUNDSTÜCKSMERKMALE:

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

Abschläge für Bauschäden bzw. ausstehende Instandhaltungen:

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

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

Instandhaltungsrückstau (marktgerechter Ansatz)	ca.	30.000 €	
sowie notwendige Abweichungsgenehmigung dies entspricht rd. 183 € / qm Wohnfläche			
zzgl. Regiekosten und Unwägbarkeiten rd.	33%	10.000 €	
			-40.000 €
<u>Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale</u>			-40.000 €

5.13 Bewertung des Auszugsrechts II/1:

Gemäß UR xxx/xxxx vom xx.xx.xxxx des Notars xxxx

V.**Auszugsrecht:**

Der Erschienene zu 2) -Übernehmer- räumt den Erschienenen zu 1a und 1b) kostenlos auf Lebenszeit ein

Auszugsrecht

ein, bestehend in:

1. **einem ausschließlichen Wohnrecht**, welches Dritten zur Ausübung sowohl entgeltlich als auch unentgeltlich -nicht- überlassen werden darf, an der gesamten im Erdgeschoss belegenen Wohnung und den Räumen im Wohnhaus sowie Wohnhausanbau, bestehend aus Bad mit WC, Schlafzimmer, Esszimmer, Küche, Abstellraum und Flur. Darüber hinaus sind die Berechtigten zur alleinigen Nutzung von Hof und Garten sowie der Garage mit angrenzender Werkstatt auf dem hinteren westlichen Grundstücksteil mit Zufahrt zur Pfarrgasse berechtigt.

Die Kosten der Unterhaltung oder Renovierung des Gesamtgrundstückes und des Hauses (sogenannte Reparaturen an Dach und Fach) hat der Eigentümer zu tragen.

Die laufenden Kosten für gemeindliche Abgaben, Benutzungsgebühren sowie grundstücksbezogene Versicherungsbeiträge haben die Berechtigten zu tragen.

Soweit getrennte Verbrauchsmesseinrichtungen vorhanden sind, haben die Berechtigten die sodann anfallenden Kosten entsprechend ihrem gemessenen Verbrauch zu tragen.

2. **dem Recht der Berechtigten auf Mitbenutzung** sämtlicher dem gemeinschaftlichen Gebrauch dienender Anlagen und Einrichtungen, insbesondere von Heizraum, Trockenraum, Hobbyraum und Toilette im Anbau, aller vier Kellerräume im Vorderhaus.

Bei einem Streit über den Umfang des Mitbenutzungsrechtes hat die Berechtigte die Wahl unter Berücksichtigung des Grundsatzes der Gleichberechtigung zu treffen.

3. **dem Recht der Berechtigten auf sachgemäße Pflege und Versorgung** in kranken und alten Tagen, der Zubereitung und Überbringung von Speisen und Getränken, eventuell nach Anweisung des Arztes, der Instandhaltung der Wäsche, Kleidung und Wohnung sowie der Vornahme aller erforderlich werdender Handreichungen.

Diese Verpflichtung erstreckt sich nicht auf die Zahlung von Krankenbehandlungs- und Arzneykosten sowie auf die Kosten für den Erwerb der Lebens-, Wasch- und Putzmittel. Der Übernehmer ist auch insoweit leistungsfrei, als den Berechtigten Ansprüche gegen private und öffentliche Stellen zustehen und wenn es aus zwingenden medizinischen Gründen erforderlich ist, dass die Berechtigten in einer stationären Pflegeeinrichtung untergebracht werden müssen.

Zur Absicherung vorstehender Rechte der Übergeber wird allseits die Eintragung eines Auszugsrechtes für die Erschienenen zu 1a und 1b) als Gesamtberechtigte gemäß § 428 BGB im Grundbuch bewilligt und beantragt, und zwar zu Lasten des zu Ziff. 1) bezeichneten Grundbesitzes in Abt. II an erster Rangstelle und in Abteilung III erster Rangstelle.

Das Wohnungsrecht ist eine beschränkte persönliche Dienstbarkeit. Nach § 1093 Bürgerliches Gesetzbuch darf der so Berechtigte ein Gebäude oder Teile davon unter Ausschluss des Eigentümers als Wohnung nutzen.

Taxierungen solcher Rechte erfolgen wiederum durch Kapitalisierung des geldwerten Vorteils. Der Rentenbarwert (Wert des Wohnrechts) wird hierbei gebildet über die zu erwartende Lebensdauer der berechtigten Person und den Betrag des erlangten Vorteils.

Dieser wird anhand von Leibrentenfaktoren ($\ddot{a}12x$ bzw. $\ddot{a}12y$), die vom Statistischen Bundesamt veröffentlicht werden, ermittelt.

Berechtigter:	xxxxx
Geburtsdatum:	xx.xx.xx
Bewertungstichtag:	08.04.2025
Alter:	rund 87 Jahre
Lebenserwartung der Berechtigten (lt. Sterbetafel 2021/23) rd.	4,5 Jahre

Liegenschaftszinssatz p:	2,00%
Leibrentenfaktor $\ddot{a}12x/y$	4,272

Mieteinnahmen/Monat	Wohnflächen EG	540 €
	Garagen bzw. Werkstatt	150 €
	Mitnutzung Nebenräume EG Anbau	100 €
		<hr/>
		790 €
Jährlicher Wertnachteil durch das Recht (x 12):		9.480 €

	<hr/>	4,272	x	9.480 €	=	40.501 €
--	-------	-------	---	---------	---	----------

Übertrag: 40.501 €

Bewertung der Pflegeverpflichtung:

Pflegegeld für übliche häusliche Pflege und Aufwartung

9.600 €

abzüglich Anteil Pflegeversicherung

-2.076 €

(Pflegestufe 1 unterstellt)

7.524 €

Pflegewahrscheinlichkeit (Pflegerisiko)

geschätzt 50%

50%

3.762 €

Jährliche Wertminderung durch das Recht:

3.762 €

	4,27	x	3.762 €	16.072 €	
zzgl. Risikozuschlag	33%	x	16.072 €	5.304 €	
					21.376 €

Summe: 61.878 €

Wert des Auszugsrechts II/1:

rund: 62.000 €

Lt. § 8 ImmowertV sind von dem üblichen abweichende Umstände "marktgerecht" in Abzug zu bringen. Da für das mit dem Wohnrecht belastete Grundstück nur ein eingeschränkter Käuferkreis zur Verfügung steht, der nur mit einer entsprechenden Wertminderung bereit wäre das belastete Grundstück zu erwerben, ist ein entsprechender Zuschlag in Ansatz zu bringen. Dieser Zuschlag wird auf rd. 15 % des vorläufigen Wertes geschätzt.

9.300 €

Wertminderung durch das Auszugsrecht II/1:

rund: -71.000 €

6. ERTRAGSWERTBERECHNUNG**(nachrichtlich)**

6.1	Gebäudenutzung:	Wohnhaus mit Anbau derzeit in 2 Einheiten genutzt			
6.2	Wohnfläche laut Anlage 1:				
	Wohnflächen EG	60 qm	x	9,00	540 €
	Wohnflächen OG	104 qm	x	8,50	884 €
	Nebenträume EG	50 qm	x	4,00	200 €
	Garage/ Werkst.			pauschal	150 €
6.3	Jahresrohmiete	12	x		1.774 €
					21.288 €
6.4	Bewirtschaftungskosten (lt. Ziff. 5.2):				-3.888 €
6.5	Reinertrag:				17.400 €
6.6	Grundstücksgröße:	391 qm			
6.7	Bodenwert:	391 qm	x	420 €/qm	164.220 €
6.8	Liegenschaftszinssatz:	2,00%			-3.284 €
6.9	Reinertrag - Bodenertrag:				14.116 €
6.10	Gebäudeertrag:				
	Liegenschaftszinssatz:	2,00%			
		1,020			
6.11	Restnutzungsdauer:	25 Jahre			
6.12	Barwertfaktor:	19,523			
6.13	Gebäudeertragswert:	(Ziff. 6.9 x 6.12)			275.590 €
6.14	Bodenwert:				164.220 €
6.15	Vorläufiger Ertragswert:				439.810 €

7. SACHWERTBERECHNUNG

7.1	Gebäudeart:	1 1/2 g. Wohnhaus mit 2 g. Anbau			
7.2	Baujahr:	ca. 1907, Um- und Anbau ca. 1970			
7.3	Restnutzungsdauer (lt. Ziff. 5.5):	25 Jahre			
7.4	Normalherstellungskosten (NHK 2010) (vgl. Ziff. 5.7):	370 qm	x	820 €/qm	303.400 €
	Zusätzliche, bei der BGF nicht erfasste werthaltige Bauteile				
	Balkons	45 qm	x	1000 €/qm	45.000 €
	Dachgauben	7 qm	x	1500 €/qm	10.500 €
	Carport	27 qm	x	150 €/qm	4.050 €
	Garage/ Werkst.	57 qm	x	400 €/qm	22.800 €
					385.750 €
7.5	Index zum Stichtag (Basis 2010 = 100):			187,2	
7.6	Normale Herstellungskosten:			(7.4 x 7.5)	722.124 €
7.7	Außenanlagen:			5,00%	36.106 €
7.8	Herstellungskosten:				758.230 €
7.9	Alterswertminderungsfaktor:			0,3125	
7.10	Alterswertgeminderte durchschnittliche Herstellungskosten:				236.947 €
7.11	Grundstücksgröße:	391 qm			
7.12	Bodenwert:				164.220 €
7.13	Vorläufiger Sachwert:				401.167 €
7.14	Sachwertfaktor (s. Ziffer 5.11):				1,20
7.15	Vorläufiger, marktangepasster Sachwert:				481.400 €

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):	481.400 €
Vorläufiger Ertragswert nachrichtlich (s. Ziff. 6.15):	439.810 €

Marktübliche Zu- und Abschläge:

Unter Berücksichtigung der Lage und Hauptausrichtung, des Gebäudezuschnittes und der Ausstattung, sowie unter Einbeziehung der rückläufigen Nachfragesituation des Teilmarktes energetisch unsanierte EfH/ZfH ist ein Abschlag vom vorläufigen, marktangepassten Sachwert in Ansatz zu bringen.

Marktüblicher Abschlag:	rund: -4%	-21.400 €
-------------------------	-----------	------------------

Der vorläufige Sachwert inkl. marktüblichem Abschlag des unbelasteten Grundstücks ohne Aufwuchs beträgt somit	460.000 €
---	------------------

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (s. Ziff. 5.12)	-40.000 €
---	------------------

Der Sachwert des unbelasteten Grundstücks ohne Aufwuchs beträgt somit	420.000 €
---	------------------

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

Der unbelastete Verkehrswert beträgt daher	420.000 €
--	------------------

Wertminderung durch das Auszugsrecht II/1 (s. Ziff. 5.13):	-71.000 €
--	------------------

Verkehrswert unter Berücksichtigung des Auszugsrechts II/1:	349.000 €
---	------------------

in Worten	Dipl.Ing. Pan Hoffmann	dreihundertneunundvierzigtausend Euro
-----------	------------------------	---------------------------------------

Sachverständiger für
Bewertung von bebauten
und unbebauten
Grundstücken

Schillerstraße 8
64283 Darmstadt

Telefon 06151-259 80

Telefax 06151-216 22

email@baugutachten.de

www.baugutachten.de

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

Berechnung der Grundstücksausnutzung:

Grundstücksgröße:		Parzelle Nr. 175/1		391 qm	
	Länge		Breite	Fläche	
Geschossflächen EG:					
Wohnhaus	8,50	x	8,00	68,00	
	0,25	x	2,50	0,63	
	3,53	x	3,46	12,21	
	5,42	x	7,20	39,02	
	5,42	x	4,00	21,68	
	1,50	x	3,75	5,63	
Garage (Doppelgarage)	6,00	x	5,75	34,50	
Garage (Einzelgarage)	3,50	x	6,50	22,75	
Carport	ca. 4,50	x	6,00	27,00	231,42
GRZ=	231,42	:	391		0,59
Geschossflächen OG:					
				231,42	
Geschossflächen OG:	3,53	x	3,46	12,21	
	5,42	x	7,20	39,02	
Geschossflächen DG:	0,75	x	68,00	51,00	333,66
GFZw=	333,66	:	391		0,85

Berechnung der Bruttogrundflächen (BGF):

Grundfläche KG:	8,50	x	8,00	68,00	
	0,25	x	2,50	0,63	68,63
Grundfläche EG:	8,50	x	8,00	68,00	
	0,25	x	2,50	0,63	
	3,53	x	3,46	12,21	
	5,42	x	7,20	39,02	
	5,42	x	4,00	21,68	
	1,50	x	3,75	5,63	147,17
Grundfläche OG:	3,53	x	3,46	12,21	
	5,42	x	7,20	39,02	51,24
Grundfläche DG:	8,50	x	8,00	68,00	
	0,25	x	2,50	0,63	68,63
Grundfläche SPB:	8,50	x	4,00	34,00	34,00
Summe der Bruttogrundflächen Haus :					370 qm

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

Balkon OG	7,20	x	1,20	8,64	8,64
Terrasse OG	cd.	6,00	x	6,00	36,00
Summe der Balkons/Terrassen rd.:					45 qm
Zwerggiebel	3,30	x	2,00	6,60	6,60
Summe der Zwerggiebel rd.:					7 qm

Garagen

Grundfläche EG:	6,00	x	5,75	34,50	
	3,50	x	6,50	22,75	
Summe der Bruttogrundflächen Garagen rd.					57 qm

Carport

Grundfläche EG:	4,50	x	6,00	27,00	
Summe der Bruttogrundflächen Carport rd.					27 qm

Flächenverhältnis des Gebäudes

	Fläche qm	Fläche/ WFL %	Fläche/ BGFa %
Wohnflächen	164	100,0%	44,3%
Summe Wfl+Nfl	224	136,6%	60,5%
BGFa	370	225,6%	100,0%

Aufstellung der Wohnflächen:

(s. Anlage 1 zum Beischieben)

EG: Zimmer						10,50
Zimmer						8,20
Zimmer						11,50
Wohnküche						19,95
Bad						10,11
Summe der Wohnflächen Wohnung EG ca.						60 qm
OG/DG: Küche						10,50
Kind						8,20
Eltern						11,50
Gast						9,20
Aufenthalt						10,75
Flur						3,49
Bad						6,62
Wohnen						33,04
Balkon zu 1/4	7,20	x	1,20	8,64		2,16
Terrasse zu 1/4 ca.	6,00	x	6,00	36,00		9,00
Summe der Wohnflächen Wohnung OG/DG ca.						104 qm
Summe der Wohnflächen insgesamt ca.						164 qm

EG: überschläglich 75% BGF	5,42	x	7,20	39,02		29,27
	5,42	x	4,00	21,68		16,26
	1,50	x	3,75	5,63		4,22
Summe der Nebenflächen insgesamt ca.						50 qm

Ermittlung der Kostenkennwerte gemäß Anlage 4 der ImmoWertV

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

	Standardstufe					Wägungs- anteil %	Wäg.Ant. x Kostenkennwert
	1	2	3	4	5		
Außenwände		371	427			23	184
Dächer		371	427			15	120
Außentüren und Fenster		743				11	82
Innenwände und -türen		371	427			11	88
Deckenkonstruktion und Treppen		371	427			11	88
Fußböden		248	284	343		5	44
Sanitäreinrichtungen			853			9	77
Heizung			427		643	9	96
Sonstige technische Ausstattung		743				6	45
Kostenkennwert (Summe)							822

Kostenkennwerte (€/qm BGF)

Gebäudeart 1.01	655	725	835	1005	1260
Gebäudeart 1.32	620	690	790	955	1190
	638	708	813	980	1225
Zuschlag für ZfH (1.05)	669	743	853	1029	1286

Hinweis:

Da der Anbau nicht unterkellert ist, wird der Kostenkennwert des Gebäudetyps 1.01 und 1.32 gemittelt



Bild 1: Ansicht von Nord-Westen



Bild 2: Ansicht von Nord-Osten



Bild 3: Ansicht von Westen



Bild 4: Ansicht von Süd-Westen

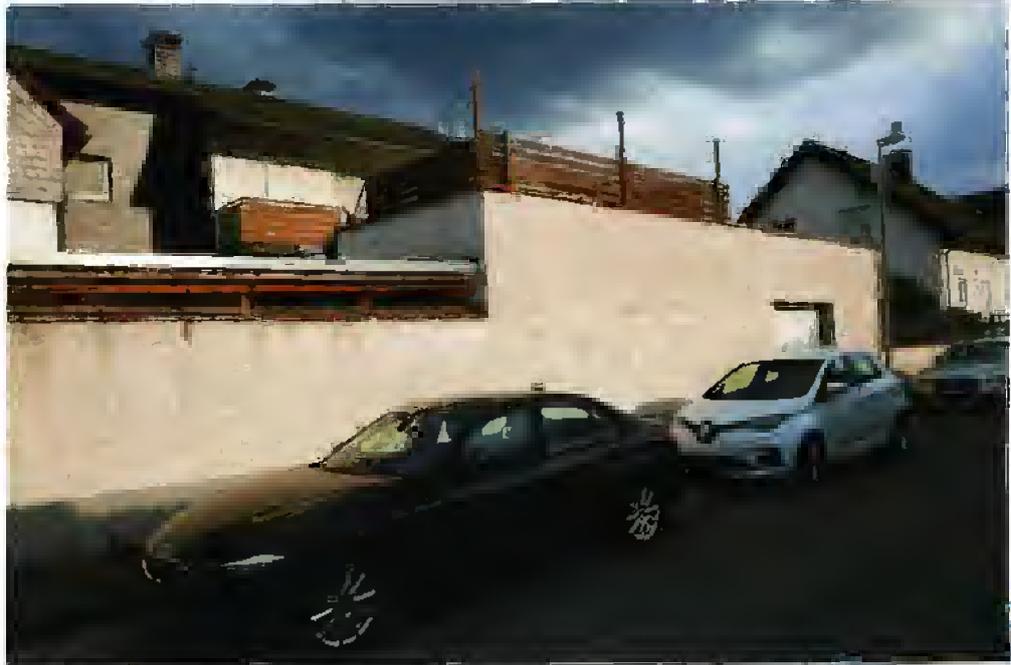


Bild 5: Blick auf die Garage mit Dachterrasse/ Freisitz (vgl. Ziff. 1.4.2)



9. SCHLUSSBEMERKUNG

9.1 ERLÄUTERUNGEN ÜBER ANGABEN DER PARTEIEN:

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

9.2 SACHVERSTÄNDIGENERKLÄRUNG

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

Kostenrechnung ist getrennt erstellt.

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

9.3 HAFTUNGS AUSSCHLUSS:

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

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

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

Mängel müssen unverzüglich nach Feststellung dem Sachverständigen schriftlich angezeigt werden.

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

9.4 ERFÜLLUNGORT UND RICHTSSTAND:

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 Groß-Gerau
Postfach 11 62
64518 Groß-Gerau

Dies ist die 1. Ausfertigung von 2 Ausfertigungen mit 28 Seiten und 3 Anlagen.

Aufgestellt: Darmstadt, den

