



**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 Groß-Gerau**  
**Postfach 11 62**

**64518 Groß-Gerau**

14.08.2023 GAG ph-st

**Verkehrswertermittlung zum Zwecke der Zwangsversteigerung**

**AZ: 24 K 11/23**

**Objekt: Zweifamilienwohnhaus und Nebengebäude**  
**Hunsrückstraße 15 64560 Riedstadt**

# 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 14. August 2023

The seal is circular and contains the following text: "Handelskammer öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger", "Dipl.-Ing. Pan Hoffmann", "Sachverständiger für Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken", and "Von der Industrie- und Handelskammer Darmstadt".

Schleiermacherstraße 8  
64283 Darmstadt

Telefon 06151-259 80  
Telefax 06151-216 22

email@baugutachten.de  
www.baugutachten.de

**INHALTSVERZEICHNIS**

---

1.	Allgemeine Angaben und Grundlagen für das Gutachten	Seite 2
2.	Feststellungen bei der Ortsbesichtigung	Seite 4
3.	Grundstücksbeschreibung	Seite 6
4.	Gebäudebeschreibung	Seite 9
5.	Wertrelevante Faktoren	Seite 14
5.1	Mieteinnahmen	Seite 14
5.2	Bewirtschaftungskosten	Seite 14
5.3	Bodenwert	Seite 15
5.4	Liegenschaftszins	Seite 15
5.5	Restnutzungsdauer (RND)	Seite 16
5.6	Barwertfaktor	Seite 16
5.7	Normale Herstellungskosten	Seite 17
5.8	Baukostenindex	Seite 17
5.9	Außenanlagen	Seite 17
5.10	Alterswertminderungsfaktor	Seite 17
5.11	Sachwertfaktor	Seite 18
5.12	Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	Seite 19
6.	Ertragswertberechnung	Seite 20
7.	Sachwertberechnung	Seite 21
8.	Verkehrswertermittlung	Seite 22
9.	Schlussbemerkung	Seite 23
	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: Zweifamilienwohnhaus und Nebengebäude  
Straße: Hunsrückstraße 15  
Ort: 64560 Riedstadt  
Gemarkung: Leeheim Flur: 1 Flurstück-Nr. 527/1

### 1.3 GUTACHTENANLASS UND GUTACHTENGEGENSTAND:

Verkehrswertermittlung zum Zwecke der Zwangsversteigerung  
zur Aufhebung der Gemeinschaft  
Qualitätsstichtag: 28.06.2023  
Wertermittlungsstichtag: 28.06.2023

### 1.4 ANGABEN ÜBER EIGENTÜMER, VERTRAGSVERHÄLTNISSE

1.4.1 Grundbuch: Leeheim Blatt: 2703

Eigentümer: Siehe separates Beischreiben

Grundstücksgröße: 948 qm

Belastung in Abt. II des Grundbuchs: II/1 Zwangsversteigerungsvermerk

#### 1.4.2 Baugenehmigung:

Nur z. T. eingesehen, Pläne hieraus s. Anlage im Beischreiben,  
Genehmigung der Aufbauten unterstellt.

#### 1.4.3 Verträge:

Siehe separates Beischreiben.

1.4.4 Brandversicherungswert:           Unbekannt

1.4.5 Frühere Verkaufs- bzw. Schätzwerte:                   Ortsgerichtsschätzung vom 11.04.2019  
Schätzwert 509.232,23 €

1.4.6 Dem Gutachten zugrundeliegende Unterlagen:

Beglaubigter Grundbuchauszug vom 24.03.2023 \*

Flurkartenauszug vom 13.03.2023 \*

Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis vom 07.07.2023 (s. Anlage zum Beischreiben)

Auskunft aus dem Altlastenkataster vom 29.06.2023 (s. Anlage zum Beischreiben)

Grundrisspläne aus der Baugenehmigung (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 nicht gestattet.

1.4.7 Zusammenfassung der ermittelten Werte:

Bodenwert (s. Blatt 15)	331.800 €
Vorläufiger Ertragswert (nachrichtlich) (s. Blatt 20)	678.292 €
Vorläufiger, marktangepasster Sachwert (s. Blatt 21)	670.874 €
Sachwert (s. Blatt 22)	610.000 €
<b>Verkehrswert (s. Blatt 22)</b>	<b>610.000 €</b>

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

---

**Ortstermin: 28.06.2023 17.00 Uhr**

### 2.1 ANWESENDE BEI BEGINN DER ORTSBESICHTIGUNG:

Siehe separates Beischreiben

### 2.2 GEBÄUDEKURZBESCHREIBUNG:

Wohngebäude mit 2 Einheiten, Baujahr ca. 1964, Aufstockung ca. 1996,  
2-geschossig, vollunterkellert, ausgebautes Dach

Dachform: Satteldach

Anbauten: 1-geschossiger Anbau nach Norden mit darauf errichteter Dachterrasse

Weitere Gebäude: Eine Garage mit Abstellraum an der Westgrenze,  
eine Halle (ehemalige Getränkevertrieb), jetzt Garage und Abstellraum  
an der Ostgrenze

#### Grundrissaufteilung:

KG: Lager, Keller, Heizung, Technik, Hobbyraum,  
ehemaliger Kelleraußenzugang

EG: 1 Wohneinheit: 3 Zimmer, Küche, Bad, Flur, Treppe zum Hof

1. OG + DG: 1 großzügige Wohneinheit als Maisonettewohnung:

1. OG: 1 großes Wohn-Esszimmer, 1 weiteres Zimmer, Küche, Duschbad, Flur,  
Terrasse auf Anbau, Spindeltreppe zum Hof

DG: 3 Zimmer, Bad, Flur

Übliche Raumhöhen der Bauzeit entsprechend, im KG eingeschränkte lichte Höhe der Bauzeit  
entsprechend. Im DG Raumhöhen z. T. durch Dachschrägen eingeschränkt.

Besondere Raumaufteilung, da die Wohnung im 1. OG und DG im Zuge der Aufstockung zu  
einer großzügigen Maisonettewohnung umgenutzt wurde, diese ist 2019 saniert worden.

Von der Terrasse im 1. OG ist eine außenliegende Spindeltreppe, die direkt den Hof erschließt  
als zusätzlicher Gartenzugang.

Barrierefreiheit nicht gegeben, da das EG ca. 1/2 Geschoss über dem Eingangsniveau liegt und  
die Wohnungen somit nicht barrierefrei erreichbar sind.

2.3 Weitere Angaben:

- |  |  |
|--|--|
| a) Gewerbebetrieb:                       | Nein   |
| b) Maschinen- und Betriebseinrichtungen: | Nein   |
| c) Verdacht auf Hausschwamm:             | Nein   |
| d) Behördliche Beschränkungen:           | Kein Eintrag im Baulastenverzeichnis<br>(s. Anlage zum Beischreiben) |
| e) Mieter:                               | Siehe Beischreiben   |
| f) Verwalter:                            | Siehe Beischreiben   |
| g) Energieausweis:                       | Unbekannt  |

### 3. GRUNDSTÜCKSBESCHREIBUNG

---

#### 3.1 Verkehrslage:

Ortsrandlage im nord-westlichen Bereich von Leeheim (ca. 4.400 Einwohner), einem kleinen Ortsteil der Stadt Riedstadt (ca. 24.800 Einwohner insgesamt), einen Unterzentrum im hessischen Ried im südlichen Bereich des Rhein-Main-Gebietes gelegen.

#### 3.2 Entfernung:

Ortszentrum:	Ca. 500 m	
Einkaufsmöglichkeiten:	Ca. 4 km	
Kindergarten:	Ca. 900 m	
Grundschule:	Ca. 800 m	Grundschule Leeheim
Weiterführende Schule:	Ca. 8 km	Martin-Niemöller-Schule
Ärztliche Versorgung:	Ca. 800 m	
Apotheke:	Ca. 500 m	
Darmstadt Innenstadt:	Ca. 20 km	
Frankfurt/Main Innenstadt:	Ca. 38 km	

#### 3.3 Öffentliche Parkplätze:

Eingeschränkt im Straßenraum vorhanden

#### 3.4 Verkehrsverbindungen:

Bus-H:	Ca. 200 m
DB (Bf Leeheim):	Ca. 4 km
BAB (A 67):	Ca. 10 km
Flughafen Frankfurt:	Ca. 31 km

#### 3.5 Straßenart:

Wohnstraße	
Straßenausbau:	Asphaltdecke
Gehweg:	Betonpflaster

#### 3.6 Öffentliche Ver- und Entsorgungsleitungen:

Gas:	Vorhanden
Wasser:	Vorhanden
Elektrizität:	Vorhanden
Kanal:	Vorhanden
Telefon:	Vorhanden
Hinweis:	Lt. Auskunft von Vodafone ist 175 MBit/s im Download und bis zu 40 MBit/s im Upload verfügbar
Fernsehen:	Satellit

Das Grundstück ist als voll erschlossenes Bauland anzusehen.

3.7 Nachbarbebauung:

2-geschossige Wohnbebauung in überwiegend offener, durchgrünter Bauweise

Grenzverhältnisse: Nach Osten und Westen Grenzbebauung, nach Westen mit leichtem Überbau durch die Garage (s. Flurkarte).  
Bei diesem Gutachten als sog. geduldeter Überbau unterstellt (s. Ziffer 5.12).

Brandmauern: Nach Osten und Westen vorausgesetzt

Wegerechte: Keine unterstellt

Baulastenverzeichnis: Kein Eintrag im Baulastenverzeichnis  
(s. Anlage zum Beischieben)

3.8 Störungen:

Fluglärm je nach Windverhältnissen wie in der Lage üblich

3.9 Topographie des Grundstücks:

Nach Norden leicht abfallend

3.10 Höhe des Grundstücks zur Straße:

Im Süden zur Straße gleichverlaufend, im Norden Garten leicht tieferliegend

3.11 Höhe der Nachbargrundstücke:

Gleichverlaufend

3.12 Baugrund:

Normal vorausgesetzt

3.13 Grundwasserschäden / Altlasten erkennbar?

Laut Auskunft des Regierungspräsidiums Darmstadt, Abteilung Arbeitsschutz und Umwelt vom 29.06.2023, sind keine Altlasten eingetragen (s. Anlage Beischieben).

3.14 Ausweisung:

Im Flächennutzungsplan ist das Grundstück als Wohnbaufläche ausgewiesen.

Lt. Angabe der Homepage des Kreises Groß-Gerau liegt der Bebauungsplan der Gemeinde Riedstadt "Ortsmitte" vor.

Das Gebiet wird als Allgemeines Wohngebiet (WA) festgelegt.

Die zulässige Ausnutzung beträgt GRZ 0,4, GFZ 0,8 bei 2 Geschossen in offener Bauweise.



- 3.15 Ausnutzung:  
Durch aufgehende Bebauung üblich ausgenutzt (GRZ ca. 0,25, GFZw ca. 0,41).  
Ohne wesentliche Baureserven
- 3.16 Einfriedung und Tore:  
Straße: Keine Einfriedung  
Seitlich vor der Zufahrt: 2-flügliges Stahltor mit Stahlfüllung  
Zwischen Garage und Haus: 1-flügliges Stahltor mit Stahlfüllung  
Garten: Z. T. Maschendrahtzaun, z. T. Holzzaun
- 3.17 Sonstige Außenanlagen:  
Freisitz im Hof zwischen der Garage und der ehemaligen Halle  
mit pergolaartiger Überdachung (Holzkonstruktion, Stegplattendeckung)  
Rasenfläche als Ziergarten tieferliegend nach Norden orientiert  
Zuwegung: Betonpflaster  
Hof: Betonpflaster  
Außenpool (Aufstellpool) im Garten, kleines Gartenhaus (Holzkonstruktion) im Westen
- 3.18 Einstellplätze nach RGO:  
Eine Garage mit einem Stellplatz an der Westgrenze.  
Eine große Garage an der Ostgrenze (ehemalige Halle, Getränkevertrieb).  
Weitere offene Stellplätze in der Zufahrt.
- 3.19 Gesamteindruck:  
Rechteckig geschnittene Tiefparzelle, Straßenfront ca. 19 m, Tiefe ca. 50 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, ursprüngliches Baujahr ca. 1964,  
Aufstockung und Umbau ca. 1996
- 4.2 Zweckbestimmung:  
Wohngebäude als Zweifamilienwohnhaus mit Nebengebäuden
- 4.3 Außenwände: Konventionelle Bauweise  
 KG: Mauerwerk  
 EG: Mauerwerk  
 1. OG: Mauerwerk  
 DG (Giebel): Mauerwerk
- 4.4 Innenwände:  
 KG: Massiv  
 EG: Massiv  
 1. OG: Massiv  
 DG: Massiv  
 Innenwandbekleidung: Putz, Tapete und Anstrich, z. T. Nut- und Federbekleidung  
 1. OG und DG Glattspachtelung und Anstrich 2019
- 4.5 Fassade:  
 EG - z. T. 1. OG: Putz und Anstrich  
 DG (Giebel): Schieferbekleidung (ca. 1996 appliziert)  
 Sockel: Klinkerbekleidung
- 4.6 Bedachung:  
 Eindeckung: Dachziegel (1996)  
 Schornstein: Massiv mit Schiefer bekleidet  
 Dachrinnen: Kupfer  
 Vordach: Holzkonstruktion  
 Eindeckung: Glas
- 4.7 Decken:  
 KG: Betondecke  
 EG: Mutmaßlich Betondecke  
 1. OG: Mutmaßlich Betondecke  
 DG: Holzbalkendecke zum Spitzboden  
 Deckenuntersichten: Z. T. Putz, Tapete und Anstrich, z. T. Nut- und Federbekleidung,  
 z. T. Styropordeckorplatten, z. T. Putz und Anstrich

4.8 Treppen:

KG - DG: Betontreppe mit Fliesenbelag  
 Geländer: Holzgeländer mit Holzfüllung  
 Holzhandlauf

Klappe zum Spitzboden

4.9 Heizung:

Gasbetriebene W.W.-Heizung, Heizkessel Einbau ca. 1991,  
 mit Radiatoren und Thermostatventilen, im Bad DG zusätzlich e-betriebene Fußbodenheizung  
 Einzelverbrauchserfassung: Nein, die Abrechnung erfolgt pauschal.  
 Warmwasserbereitung mittels zentralem Speicher, der von der Heizung befeuert wird.

4.10 Fußböden:

KG: Überwiegend Fliesen, z. T. Glattstrich  
 EG: Laminat, z. T. Kork  
 1. OG: Fliesen (2019)  
 DG: Laminat (1996)

4.11 Fenster/Verschattung:

Fenster: Kunststofffenster, z. T. 1980er Jahre,  
 z. T. im Zuge der Aufstockung 1996 ersetzt  
 Verglasung: Zweifachverglasung  
 Rollläden: Kunststoffrollläden, im EG und DG mechanisch betrieben,  
 im 1. OG e-betrieben

4.12 Türen:

Innentüren: Sperrtüren furniert, z. T. mit Anstrich  
 Holzumfassungszargen  
 WE-Eingangstüren: Einfache Holztüren

Hinweis: Im 1. OG und DG sind im Zuge der Sanierung 2019 sämtliche Innentüren  
 sowie die Wohnungseingangstür ersetzt worden.

Hauseingangstür: Kunststofftür mit Sandwichfüllung, Einbau ca. 1996

4.13 Küchen:

Stück: 2  
 Bodenbelag: EG: Kork (defekt), 1. OG: Fliesen (2019)  
 Wandbekleidung: EG: Fliesenspiegel, 1. OG: Dekorplatte  
 Kücheneinrichtung: Gehört nicht zum Gebäude  
 Warmwasserbereitung: Zentral

- 4.14 Bäder: Stück: 3 (EG, 1. OG, DG)  
Fußbodenfliesen: 1/1  
Wandfliesen: EG: 1/1, 1. OG und DG: ca. 1/2  
Ausstattung: 3 WT, 3 WC, 2 Duschen, 2 Badewannen  
Warmwasserbereitung: Zentral  
Hinweis: Im EG ca. 2000 saniert inklusive neuer Fliesen und Objekte.  
Im 1. OG und DG 2019 saniert inklusive neuer Fliesen  
und Objekte in zeitgemäßer Ausstattung  
mit bodengleicher Dusche.
- 4.15 WC (extra): Stück: 1 in der Halle (Garten-WC)  
Fußbodenfliesen: 1/1  
Wandfliesen: Nur kleiner Fliesenspiegel, Rest Holzbekleidung  
Ausstattung: 1 WT, 1 WC  
Warmwasserbereitung: Nein, nur Kaltwasser  
Hinweis: Ausstattung der Bauzeit entsprechend
- 4.16 Sonderausstattungen:  
Nicht vorhanden
- 4.17 Elektrische Ausstattung:  
Klingel, Türöffner und Gegensprechanlage vorhanden  
Anzahl der Steckdosen und Brennstellen im EG der Bauzeit entsprechend,  
im 1. OG und DG 2019 komplett saniert inklusive neuer Unterverteilung und Elektroobjekte  
FI-Schalter nur im 1. OG und DG vorhanden
- 4.18 Sonst. Installationen:  
Telefon und Anschlussdosen im EG und OG 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 bis mittlere Details
- 4.21 Gesamteindruck bezüglich der Baudetails innen:  
Der Bauzeit und Zweckbestimmung entsprechend einfache bis mittlere Details,  
durch Sanierung im 1. OG und DG aufgewertet

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

Übliche Raumhöhen der Bauzeit entsprechend, im KG eingeschränkte lichte Höhe der Bauzeit entsprechend. Im DG Raumhöhen z. T. durch Dachschrägen eingeschränkt.

Besondere Raumaufteilung, da die Wohnung im 1. OG und DG im Zuge der Aufstockung zu einer großzügigen Maisonettewohnung umgenutzt wurde, diese ist 2019 saniert worden.

Von der Terrasse im 1. OG ist eine außenliegende Spindeltreppe, die direkt den Hof erschließt als zusätzlicher Gartenzugang.

Barrierefreiheit nicht gegeben, da das EG ca. 1/2-Geschoss über dem Eingangsniveau liegt und die Wohnungen somit nicht barrierefrei erreichbar ist.

4.23 Baulicher Zustand:

Gebäude:	Ausreichend, z. T. gut
Außenanlagen:	Ausreichend
Ausstattungsstandard:	Einfach bis mittel
	1. OG und DG z. T. gehoben

4.24 Bauschäden, Baumängel (soweit ersichtlich):

- Heizkessel älter als 30 Jahre.
- Energieverbrauch und Beheizung nicht mehr zeitgemäß.

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 zu Grunde 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 ist. Dies ist jedoch nicht Gegenstand dieser Verkehrswertermittlung.

4.25 Charakteristik des Gebäudes:

Zweifamilienwohnhaus ursprünglich aus der Bauzeit Mitte der 1960er Jahre, Mitte der 1990er Jahre aufgestockt und im 1. OG und DG großzügige Maisonettewohnung ausgebaut, diese 2019 zeitgemäß saniert.

4.26 Beurteilung der Vermietbarkeit bzw. Verkäuflichkeit:

Normal

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 heutigen Gesichtspunkten entspricht, auszugehen.

Hinweis:

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

## 5. WERTRELEVANTE FAKTOREN

### 5.1 MIETEINNAHMEN:

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

	Wohnfläche qm		Mietansatz €/qm	
Wohnung EG	71,00	x	8,50	604 €
Wohnung OG+DG	118,00	x	9,25	1.092 €
jeweils inkl. Nebenräume und anteiliger Garten- und Hofbenutzung				
Garage			pauschal	50 €
Halle (Garage/Abst.)			pauschal	80 €
Gesamt:				1.825 €
Das entspricht einer Jahresmieteinnahme von (x12)				21.900 €

### 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/ Nebengebäude	2	40	80 €
	Wfl. qm	€/qm	
Instandhaltungskosten und nicht umlegbare Betriebskosten	189	12	2.268 €
	Ein.	€/Einheit	
Garage/ Nebengebäude	2	90	180 €
	% der	JNM	
Mietausfallwagnis	2	21.900	438 €
Bewirtschaftungskosten (€ / Jahr)			3.566 €

**5.3 BODENWERT:**

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

380 €/qm bei einer Vergleichsgröße von 500 qm

Es wird eine eher stagnierende Bodenwertentwicklung zum Stichtag 28.06.2023 unterstellt.

Unter Berücksichtigung des Grundstückszuschnitts und der Ausrichtung, der baulichen Ausnutzung und der Gegebenheiten wird ein leichter Abschlag in Höhe von rd. 8 % des Richtwertes in Ansatz gebracht.

Richtwert: 380 €/qm - rd. 8 % Anpassung (- 30 €/qm) = rd. 350 €/qm

Der objektspezifische Bodenwert wird somit auf 350 €/qm geschätzt

948 qm	x	350 €/qm	<b>331.800 €</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 2023 des Gutachterausschusses für Immobilienwerte im Amt für Bodenmanagement Heppenheim wird bei Ein- und Zweifamilienwohnhäusern im Bodenrichtwertbereich von 200 bis 399 €/qm ein Liegenschaftszinssatz

in Höhe von 0,50% bis 1,70%  
in Ansatz gebracht.

Aufgrund der Gegebenheiten (vgl. Ziff. 4.25 + 4.26) wird der Liegenschaftszinssatz im oberen Bereich der Spanne angesetzt und geschätzt auf

1,70%



### 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 37 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:

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

Liegenschaftszins (lt. 5.4):	1,70%
Restnutzungsdauer (lt. 5.5):	37 Jahre
Kapitalisierungsfaktor:	27,297

**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 freistehend, Keller, EG, OG, ausgebautes DG

Die BGF des Gebäudes beträgt lt. überschläglicher Berechnung (s. Anlage 1): 373 qm

Der Kostenkennwert (NHK 2010) vergleichbarer Gebäude liegt bei 850 €/qm (siehe Anlage 2).

Unter Berücksichtigung der Gegebenheiten wird der Neubauwert auf 850 €/qm geschätzt.

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

Balkon 1000 €/qm

Gaube 1500 €/qm

Der Neubauwert der Garage und Nebengebäude wird auf 300 €/qm geschätzt.

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 177,9

**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 0,4625 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 Südhessen 2023 des Gutachterausschusses für Immobilienwerte im Amt für Bodenmanagement Heppenheim wird bei Ein- und Zweifamilienwohnhäusern mit einem vorläufigen Sachwert in Höhe von 700.000 € im Bodenrichtwertbereich von 300 bis 399 €/qm ein Sachwertfaktor in Höhe von 0,71 bis 1,29 in Ansatz gebracht.

Aufgrund der Gegebenheiten (vgl. Ziff. 4.25 bis 4.27) wird der Sachwertfaktor leicht unterhalb des Mittelwertes angesetzt und geschätzt auf

0,95

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

5.12 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 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 €	
<u>zzgl. Regiekosten und Unwägbarkeiten rd.</u>	<u>33%</u>	<u>10.000 €</u>	<b>-40.000 €</b>

Zusätzlich ist der leichte Überbau der Garage nach Westen (vgl. Ziffer 3.7) zu berücksichtigen. Ausgehend davon, dass es sich um einen sogenannten geduldeten Überbau handelt, ist eine entsprechende Überbaurente wertmindernd anzusetzen.

Dabei wird auf die Wertverhältnisse zum Zeitpunkt des Überbaus abgestellt.

Die überbaute Fläche beträgt ca. 5 qm. Als Zeitpunkt des Überbaus wird ca. 1970 unterstellt.

Überbaute Fläche	rund:	5 qm		
Liegenschaftszinssatz:		1,70%		
Restnutzungsdauer:		37 Jahre		
Vervielfältiger:		27,297		
Bodenrichtwert in Leeheim lt. GAA zum 31.12.1969 zwischen 10 und 15 DM/qm,				
angesetzter Bodenwert (1970):				
	7 €/qm	x	5 qm	= 35 €
Angesetzte Überbaurente:				
	1,70%	x	35 €	= 0,60 €
Vervielfältiger:				
			27,297	
<u>Barwert der Überbaurente:</u>				
			27,297	x 0,60 € = 16,24 €

Aufgrund der geringen Höhe der Überbaurente im Verhältnis zum Verkehrswert kann die Überbaurente bei den nachfolgenden Wertansätzen daher vernachlässigt werden.

**Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale 40.000 €**

<b>6. ERTRAGSWERTBERECHNUNG</b>		<b>(nachrichtlich)</b>			
6.1	Gebäudenutzung:	Zweifamilienwohnhaus und Nebengebäude			
6.2	Wohnfläche laut Anlage 1:				
	Wohnung EG	71 qm	x	8,50 €/qm	604 €
	Wohnung OG+DG	118 qm	x	9,25 €/qm	1.092 €
	Garage			pauschal	50 €
	Halle (Garage/Abst.)			pauschal	80 €
6.3	Jahresrohmiete	12	x		1.825 €
					21.900 €
6.4	Bewirtschaftungskosten (lt. Ziff. 5.2):				-3.566 €
6.5	<b>Reinertrag:</b>				<b>18.334 €</b>
6.6	Grundstücksgröße:	948 qm			
6.7	Bodenwert:	948 qm	x	350 €/qm	331.800 €
6.8	Liegenschaftszinssatz:	1,70%			-5.641 €
6.9	<b>Reinertrag - Bodenertrag:</b>				<b>12.693 €</b>
6.10	Gebäudeertrag:				
	Liegenschaftszinssatz:	1,70%			
		1,017			
6.11	Restnutzungsdauer:	37 Jahre			
6.12	Barwertfaktor:	27,297			
6.13	<b>Gebäudeertragswert:</b>	(Ziff. 6.9 x 6.12)			<b>346.492 €</b>
6.14	<b>Bodenwert:</b>	948 qm	x	350 €/qm	<b>331.800 €</b>
6.15	<b>Vorläufiger Ertragswert:</b>				<b>678.292 €</b>

<b>7. SACHWERTBERECHNUNG</b>
------------------------------

7.1	Gebäudeart:	Zweifamilienwohnhaus und Nebengebäude	
7.2	Baujahr:	1964, Aufstockung und Umbau ca. 1996	
7.3	Restnutzungsdauer (lt. Ziff. 5.5):	37 Jahre	
7.4	Normalherstellungskosten (NHK 2010) (vgl. Ziff 5.7):		
		373 qm x 850 €/qm	317.050 €
	Zusätzliche, bei der BGF nicht erfasste werthaltige Bauteile		
	Balkon	20 qm x 1000 €/qm	20.000 €
	Dachgaube	29 qm x 1500 €/qm	43.500 €
	Garage und Nebengebäude	176 qm x 300 €/qm	52.800 €
			<b>433.350 €</b>
7.5	Index zum Stichtag (Basis 2010 = 100):	177,9	
7.6	Normale Herstellungskosten:	(7.4 x 7.5)	770.930 €
7.7	Außenanlagen:	5,00%	38.546 €
7.8	Herstellungskosten:		<b>809.476 €</b>
7.9	Alterswertminderungsfaktor:	0,4625	
7.10	<b>Alterswertgeminderte durchschnittliche Herstellungskosten:</b>		<b>374.383 €</b>
7.11	Grundstücksgröße:	948 qm	
7.12	<b>Bodenwert:</b>	948 qm x 350 €/qm	<b>331.800 €</b>
7.13	<b>Vorläufiger Sachwert:</b>		<b>706.183 €</b>
7.14	Sachwertfaktor (s. Ziffer 5.11):		0,95
7.15	<b>Vorläufiger, marktangepasster Sachwert:</b>		<b>670.874 €</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): **670.874 €**

Vorläufiger Ertragswert nachrichtlich (s. Ziff. 6.15): **678.292 €**

Marktübliche Zu- und Abschläge:

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

Marktüblicher Abschlag:                      rund:     -3%    **-20.874 €**

Der vorläufige Sachwert inkl. marktüblichem Abschlag des unbelasteten Grundstückes ohne Aufwuchs beträgt somit **650.000 €**

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

Der Sachwert des unbelasteten Grundstückes ohne Aufwuchs beträgt somit **610.000 €**

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

Der Verkehrswert beträgt daher **610.000 €**

in Worten ----- **sechshundertzehntausend Euro**



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

**Berechnung der Grundstücksausnutzung:**

Grundstücksgröße:		Parzelle Nr. 527/1			948 qm
	Länge		Breite	Fläche	
<b>Geschossflächen EG:</b>					
Wohnhaus	9,75	x	8,88	86,53	
	6,50	x	3,00	19,50	
Wirtschaftshalle	8,00	x	10,00	80,00	
Garage und Abst.	3,50	x	15,00	52,50	238,53
<b>GRZ=</b>	238,53	:	948		<b>0,25</b>
<b>Geschossflächen OG:</b>					
Geschossflächen OG:	9,75	x	8,88	86,53	
Geschossflächen DG:	0,75	x	86,53	64,90	389,96
<b>GFZw=</b>	389,96	:	948		<b>0,41</b>



**Berechnung der Bruttogrundflächen (BGF):**

Grundfläche KG:	9,75	x	8,88	86,53	
	4,50	x	3,00	13,50	100,03
Grundfläche EG:	9,75	x	8,88	86,53	
	4,50	x	3,00	13,50	100,03
Grundfläche OG:	9,75	x	8,88	86,53	86,53
Grundfläche DG:	9,75	x	8,88	86,53	86,53
Summe der Bruttogrundflächen Haus :					<b>373 qm</b>

**Zusätzliche werthaltige, bei der BGF-Berechnung nicht erfasste Bauteile**

(z. B. Balkons, Dachgauben etc.)

Balkon OG	6,50	x	3,00	19,50	19,50
Summe der zusätzlichen werthaltigen Bauteile Balkon rd.:					<b>20 qm</b>
Dachgaube Süd	7,25	x	4,00	29,00	29,00
Summe der zusätzlichen werthaltigen Bauteile Dachgauben rd.					<b>29 qm</b>

**Wirtschaftshalle**

Grundfläche EG:	8,00	x	10,00	80,00	
Summe der Bruttogrundflächen Wirtschaftshalle rd.					<b>80 qm</b>

**Garage und Abst.**

Grundfläche EG:	3,50	x	15,00	52,50	
Grundfläche OG:	3,50	x	12,50	43,75	
Summe der Bruttogrundflächen Garage und Abst. rd.					<b>96 qm</b>

**Flächenverhältnis des Gebäudes**

	Fläche qm	Fläche/ WFL %	Fläche/ BGFa %
<b>Wohnflächen</b>	189	100,0%	50,7%
<b>Summe Wfl+Nfl</b>	259	137,0%	69,4%
<b>BGFa</b>	373	197,4%	100,0%

**Aufstellung der Wohnflächen:**

(Maße lt. Anlage zum Beischreiben)

						inkl. 3% Putzabzug
<b>EG:</b>	Wohnzimmer	4,52	x	3,96	17,90	17,36
	Schlafzimmer	3,86	x	3,64	14,03	13,61
	Gästezimmer	3,20	x	2,70	8,64	8,38
	Esszimmer	3,63	x	3,57	12,94	12,55
	Küche	4,02	x	2,76	11,10	10,76
	Bad + WC	2,32	x	1,60	3,70	3,59
	Flur	2,70	x	1,20	3,24	3,14
		1,60	x	1,20	1,92	1,86
<b>Wohnung EG:</b>					rund:	<b>71 qm</b>
<b>OG:</b>	Wohnzimmer	4,52	x	3,96	17,90	17,36
	Gästezimmer	3,86	x	3,64	14,03	13,61
	Wohnküche	3,64	x	3,57	12,98	12,59
	Bügelzimmer	3,20	x	2,70	8,64	8,38
	WC	2,32	x	1,60	3,70	3,59
	Flur	2,70	x	1,20	3,24	3,14
		1,60	x	1,20	1,92	1,86
<b>DG:</b>	Balkon zu 1/4	6,50	x	3,00	19,50	4,88
	Schlafzimmer	2,81	x	5,59	15,69	15,22
	Kinderzimmer I	4,52	x	3,41	15,39	14,93
		-0,88	x	1,00	-0,88	-0,85
	Kinderzimmer II	3,26	x	3,15	10,25	9,95
	Bad und WC	2,69	x	3,57	9,59	9,30
	Flur	3,26	x	1,26	4,11	3,98
<b>Wohnung OG+DG:</b>					rund:	<b>118 qm</b>
<b>Summe der Wohnflächen insgesamt ca.</b>						<b>189 qm</b>

**Ermittlung der Kostenkennwerte gemäß Anlage 4 der ImmoWertV**

Nach sachverständiger Würdigung werden die in Anlage 4 der ImmoWertV (Beschreibung für Gebäudestandards) angegebenen Standardmerkmalen 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					Wägungsanteil %	Wäg.Ant. x Kostenkennwert
	1	2	3	4	5		
Außenwände		761				23	175
Dächer			877			15	132
Außentüren und Fenster		254	585			11	92
Innenwände und -türen			877			11	96
Deckenkonstruktion und Treppen			877			11	96
Fußböden		254	585			5	42
Sanitäreinrichtungen			438	528		9	87
Heizung			877			9	79
Sonstige technische Ausstattung		254	585			6	50
<b>Kostenkennwert (Summe)</b>							<b>850</b>

Kostenkennwerte (€/qm BGF)					
Gebäudeart 1.01	655	725	835	1005	1260
Zuschlag für ZfH (1.05)	<b>688</b>	<b>761</b>	<b>877</b>	<b>1055</b>	<b>1323</b>



Bild 1: Ansicht von Südosten



Bild 2: Ansicht von Südwesten





Bild 3: Garage und Abstellraum an der Westgrenze (vgl. auch Ziff. 5.12)



Bild 4: Ehemalige Halle (jetzt Garage und Abstellraum) an der Ostgrenze



Bild 5: Rückansicht von Norden, links ehemalige Halle, mittig Freisitz im Hof, rechts Garage und Abstellraum an der Westgrenze, im Hintergrund 2-Familienwohnhaus



## **9. SCHLUSSBEMERKUNG**

---

### **9.1 ERLÄUTERUNGEN ÜBER ANGABEN DER PARTEIEN:**

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

### **9.2 SACHVERSTÄNDIGENERKLÄRUNG**

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

Kostenrechnung ist getrennt erstellt.

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

### **9.3 HAFTUNGSAUSSCHLUSS:**

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

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

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

Mängel müssen unverzüglich nach Feststellung dem Sachverständigen schriftlich angezeigt werden.

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

9.4 ERFÜLLUNGORT UND GERICHTSSTAND:

Als Erfüllungsort und Gerichtsstand ist ausdrücklich Darmstadt vereinbart.

9.5 GUTACHTENUMFANG:

Dieses Gutachten umfasst die unten angegebenen Seiten, Anlagen und Ausfertigungen. Eine Durchschrift befindet sich bei den Gutachterakten.

9.6 GUTACHTENAUSFERTIGUNGEN:

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. ~~2.~~ Ausfertigung von 2 Ausfertigungen mit 24 Seiten und 3 Anlagen.

Aufgestellt: Darmstadt, den

14.08.2023

