



Pan Hoffmann Dipl.Ing. Architekt AKH

Öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger der IHK Darmstadt
für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken

Pan Hoffmann Schleiermacherstraße 8 64283 Darmstadt

Amtsgericht Darmstadt
Postfach 11 09 51

64224 Darmstadt

14.06.2022 GAG ph-st

Verkehrswertermittlung zum Zwecke der Zwangsversteigerung

AZ: 61 K 1/22

Objekt: Wohnhaus (Vorderhaus und Hinterhaus)

Taunusstraße 12

64319 Pfungstadt

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. Juni 2022



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 15
5.6	Barwertfaktor	Seite 16
5.7	Normale Herstellungskosten	Seite 16
5.8	Baukostenindex	Seite 16
5.9	Außenanlagen	Seite 17
5.10	Alterswertminderungsfaktor	Seite 17
5.11	Sachwertfaktor	Seite 17
5.12	Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	Seite 18
5.13	Bewertung des Nießbrauchsrechts	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 Darmstadt
Postfach 11 09 51
64224 Darmstadt

1.2 OBJEKTBEZEICHNUNG:

Objekt: Wohnhaus (Vorderhaus und Hinterhaus)
Straße: Taunusstraße 12
Ort: 64319 Pfungstadt
Gemarkung: Pfungstadt Flur: 1 Flurstück-Nr. 856

1.3 GUTACHTENANLASS UND GUTACHTENGEGENSTAND:

Verkehrswertermittlung zum Zwecke der Zwangsversteigerung

Qualitätsfestsetzungszeitpunkt: 27.04.2022
Bewertungsstichtag: 27.04.2022

1.4 ANGABEN ÜBER EIGENTÜMER, VERTRAGSVERHÄLTNISSE

1.4.1 Grundbuch: Pfungstadt Blatt: 6204

Eigentümer: Siehe separates Beischreiben

Grundstücksgröße: 441 qm

Belastung in Abt. II des Grundbuchs: II/4 Nießbrauchrecht
Bewertung siehe Ziffer 5.13

1.4.2 Baugenehmigung:

AZ III/2-3294/97/E vom 24.03.1998 (EFH, Abbruch Nebengebäude, Anbau)
im Bauamt Pfungstadt eingesehen.

Hinweis:

Laut o. g. Baugenehmigung ist das gesamte Gebäude inkl. Anbau als ein großzügiges Einfamilienwohnhaus genehmigt worden Die Umnutzung in 4 Wohneinheiten ist daher durch o. g. Baugenehmigung nicht abgedeckt. Daher wird bei diesem Gutachten die genehmigte Nutzung als großzügiges Einfamilienwohnhaus unterstellt, mit den entsprechenden Vorbehalten.

1.4.3 Verträge:

Siehe separates Beischreiben.

1.4.4 Brandversicherungswert: Unbekannt1.4.5 Frühere Verkaufs- bzw. Schätzwerte:

Schätzwert des Maklers 750.000 € vom März 2022

1.4.6 Dem Gutachten zugrundeliegende Unterlagen:

Unbeglaubigter Grundbuchauszug vom 26.01.2022

Flurkartenauszug vom 13.01.2022

Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis vom 07.02.2022

Auskunft aus dem Altlastenkataster vom 10.02.2022 und 16.02.2022

Grundrisspläne aus der Baugenehmigung (s. Anlage zum Beischreiben)

Überschlägliche Berechnungen (s. Anlage 1)

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

Einsichtnahme in UR 107/2018 vom 14.03.2018

im Grundbuchamt des Amtsgerichts Darmstadt

Hinweis:

Die Wohnung im 1. OG Vorderhaus konnte nicht besichtigt werden.

Innenaufnahmen wurden nur in Teilbereichen gestattet.

1.4.7 Zusammenfassung der ermittelten Werte:

Bodenwert (s. Blatt 15)	264.600 €
Vorläufiger Ertragswert (nachrichtlich) (s. Blatt 20)	660.281 €
Vorläufiger, marktangepasster Sachwert (s. Blatt 21)	686.603 €
Sachwert (s. Blatt 22)	670.000 €
Verkehrswert ohne Belastung durch das Nießbrauchrecht (s. Blatt 22)	670.000 €
<hr/>	
Bewertung des Nießbrauchrechts II/4 (s. Ziff. 5.13) (s. Blatt 19)	640.000 €
Verkehrswert mit Belastung durch das Nießbrauchrecht (s. Blatt 22)	30.000 €
<hr/>	

2. FESTSTELLUNGEN BEI DER ORTSBESICHTIGUNG

Ortstermin: 27.04.2022 17.00 Uhr

2.1 ANWESENDE BEI BEGINN DER ORTSBESICHTIGUNG:

Siehe separates Beischreiben.

2.2 GEBÄUDEKURZBESCHREIBUNG:

Wohngebäude, ehemaliges Siedlungshaus, ursprüngliches Baujahr ca. 1930, Umbau, Anbau und Sanierung ca. 1997, 1 1/2-geschossig, vollunterkellert, ohne Kellerausbau, ausgebautes Dach

Dachform: Satteldach

Anbauten: Hinterhaus, 2-geschossig, vollunterkellert, Satteldach (Dach ausgebaut), Baujahr ca. 1997

Anbau an das Hinterhaus nach Süden 1-geschossige Garage (Abstell), nicht unterkellert

Grundrissaufteilung:

KG: Lager, Keller, Heizung, Technik, Hobbyraum

EG VHS und HH: 1 großzügige Wohnung, insgesamt 3 Zimmer, große Essküche zur Straße orientiert, 1 Wannenbad, 1 Duschbad, 1 WC, Diele, Eingangsbereich, separater Zugang vom Hof, nach Westen vorgelagerte Terrasse (Rohbauzustand)

1. OG Vorderhaus: 1 Wohneinheit: 2 Zimmer, Küche, Bad mit Badewanne

1. OG Hinterhaus: 1 Wohneinheit: 2 Zimmer, Küche, Bad mit Badewanne und Dusche

DG Hinterhaus: 1 Wohneinheit: 2 Zimmer, Kochnische im Eingangsbereich, Bad

Spitzboden HH: 1 Raum, jedoch kein Aufenthaltsraum gemäß HBO, da weder die Deckenhöhe ausreichend ist, noch ein 2. Fluchtweg vorhanden ist.

Von üblichen Maßen abweichende Raumhöhen: Übliche Raumhöhen, bis auf KG Vorderhaus, dort lichte Höhe der ursprünglichen Bauzeit (um 1930) entsprechend.

Besondere Raumaufteilung, da im EG eine großzügige Wohnung sich über das Vorderhaus und Hinterhaus erstreckt mit Höhenversatz (5 Stufen), da das Hinterhaus tiefer liegt.

Der Eingang befindet sich zwischen Vorderhaus und Hinterhaus im Hofbereich.

Nach Westen dem HHS vorgelagerte große Terrasse die z. T. überdacht ist (Rohbauzustand).

Gartenfläche größtenteils brachliegend.

Zugang zu den Wohnungen in den Obergeschossen über eine freistehende Außentreppe vom Hof direkt in das OG.

Barrierefreiheit nicht gegeben, da in der Wohnung im EG zwei verschieden hohe Bereiche sind (5 Stufen) sowie die restlichen Wohnungen nur über eine Außentreppe nicht barrierefrei erreichbar sind.

Hinweis:

Laut Baugenehmigung ist das gesamte Gebäude inkl. Anbau als ein großzügiges Einfamilienwohnhaus genehmigt worden. Die Umnutzung in 4 Wohneinheiten ist durch o. g. Baugenehmigung nicht abgedeckt. Daher wird bei diesem Gutachten die genehmigte Nutzung als großzügiges Einfamilienwohnhaus unterstellt, mit den entsprechenden Vorbehalten.

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: | Eigentümer |
| g) Energieausweis: | Nicht vorhanden |

3. GRUNDSTÜCKSBESCHREIBUNG

3.1 Verkehrslage:

Ortskernlage nördlich des Ortskerns der Stadt Pfungstadt (ca. 25.000 Einwohner), einem Mittelzentrum im südlichen Bereich des Ballungsraumes Rhein-Main gelegen

3.2 Entfernung:

Ortszentrum:	Ca. 850 m	
Einkaufsmöglichkeiten:	Ca. 1,0 km	
Kindergarten:	Ca. 450 m	
Grundschule:	Ca. 1,0 km	Erich-Kästner-Schule
Weiterführende Schule:	Ca. 350 m	Friedrich-Ebert-Schule
Ärztliche Versorgung:	Ca. 650 m	
Apotheke:	Ca. 400 m	
Darmstadt Innenstadt:	Ca. 11 km	
Frankfurt/Main Innenstadt:	Ca. 41 km	

3.3 Öffentliche Parkplätze:

Eingeschränkt im Straßenraum vorhanden

3.4 Verkehrsverbindungen:

Bus-H:	Ca. 400 m
DB (Bf Pfungstadt):	Ca. 1 km
BAB (A 5):	Ca. 4 km
Flughafen Frankfurt:	Ca. 34 km

3.5 Straßenart:

Wohnstraße:	Wohnstraße
Straßenausbau:	Asphaltdecke
Gehweg:	Asphaltdecke

3.6 Öffentliche Ver- und Entsorgungsleitungen:

Gas:	Vorhanden
Wasser:	Vorhanden
Elektrizität:	Vorhanden
Kanal:	Vorhanden
Telefon:	Vorhanden
Hinweis:	Lt. Auskunft der Telekom ist MagentaZuhause mit bis zu 175 MBit/s im Download und bis zu 40 MBit/s im Upload verfügbar
Fernsehen:	Kabelanschluss

Das Grundstück ist als voll erschlossenes Bauland anzusehen.

3.7 Nachbarbebauung:

1- bis 2-geschossige Wohnbebauung in überwiegend halboffener Bauweise

Grenzverhältnisse: Nach Norden Grenzbebauung

Brandmauern: Nach Norden vorausgesetzt

Wegerechte: Keine

Baulastenverzeichnis: Kein Eintrag im Baulastenverzeichnis

3.8 Störungen:

Keine wesentlichen Störungen, jedoch Fluglärm je nach Windverhältnissen, wie in der Lage üblich

3.9 Topographie des Grundstücks:

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?

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

Da keine augenscheinlichen Altlasten erkennbar waren, wurde keine Untersuchung über Altlasten durchgeführt.

Die Altlastenfreiheit wird bei diesem Gutachten unterstellt.

3.14 Ausweisung:

Im Flächennutzungsplan ist das Grundstück als Mischgebietsfläche ausgewiesen.

Lt. Angabe des BürgerGIS des Landkreises Darmstadt-Dieburg liegt kein Bebauungsplan vor.
Die zulässige Ausnutzung richtet sich somit nach § 34 Bau GB.

3.15 Ausnutzung:

Durch aufgehende Bebauung üblich ausgenutzt (GRZ ca. 0,39, GFZw ca. 0,82).
Ohne Baureserven.

3.16 Einfriedung und Tore:

Straße: 2-flügeliges Stahltor mit Kunststofffüllung
Garten: Süden: Betonsockel und Maschendrahtzaun
Westen: Betonsockel und Holzzaun
Norden: 80 cm hohe Betonmauer, z. T. mit Fliesen abgedeckt

3.17 Sonstige Außenanlagen:

Dachterrasse auf Garage vorbereitet im Rohbauzustand
EG nach Westen vorgelagerte Terrasse im Rohbauzustand
Kleiner Hof zwischen Nordgrenze Vorderhaus und Hinterhaus mit Betonpflasterbelag
Kleine Gartenfläche nach Westen brachliegend
1 Stufe vor Eingang Hinterhaus Beton mit Fliesenbelag
Zuwegung + Hof: Betonpflaster

3.18 Einstellplätze nach RGO:

1 Garage mit 1 Stellplatz, jedoch ist die Zufahrt zur Garage z. T. zugemauert,
d. h. die Garage ist derzeit nicht benutzbar
1 offener Stellplatz im Hof

3.19 Gesamteindruck:

Rechteckig geschnittene Parzelle, Straßenfront ca. 12 m, Tiefe ca. 37 m
in Nordost-Südwest-Ausrichtung von der Taunusstraße 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)
Wohngebäude, ehemaliges Siedlungshaus, ursprüngliches Baujahr ca. 1930,
Umbau, Anbau und Sanierung ca. 1997,
- 4.2 Zweckbestimmung:
Wohngebäude, durch Umbau und Anbau 1997 in 4 WE erweitert,
bei diesem Gutachten jedoch genehmigte Nutzung als großzügiges EfH unterstellt
(vgl. Ziff. 1.4.2)
- 4.3 Außenwände: Konventionelle Bauweise
 KG: Mauerwerk
 EG: Mauerwerk
 1. OG Anbau: Mauerwerk
 DG (Giebel): Mauerwerk
- 4.4 Innenwände:
 KG: Massiv, z. T. GK-Ständerwände
 EG: Massiv, z. T. GK-Ständerwände
 1. OG Anbau: Massiv, z. T. GK-Ständerwände
 DG: Massiv, z. T. GK-Ständerwände
 Innenwandbekleidung: KG: Putz und Anstrich
 EG: Z. T. Rauputz und Anstrich, z. T. Tapete und Anstrich
 1. OG HH: Z. T. Dekorputz, z. T. Putz, Tapete und Anstrich
 DG VHS: Ausstattung wie vor (laut Angabe der Beteiligten
 beim Ortstermin)
 DG HH: Putz, Tapete, Anstrich
 Spitzboden: Nut- und Federbekleidung
- 4.5 Fassade:
 EG - DG: Putz und Anstrich
 Vorderhaus: Wärmedämmverbundsystem 6 cm Styropor
 Sockel: Dekorputz
- 4.6 Bedachung:
 Eindeckung: Betondachsteine
 Schornstein: Massiv, Klinker
 Dachrinnen: Zink

- 4.7 Decken:
 KG: Z. T. Gewölbe, der ursprünglichen Bauzeit entsprechend
 EG Vhs: Holzbalkendecke unterstellt
 EG HHS: Betondecke
 1. OG HHS: Betondecke
 Deckenuntersichten: KG: Putz und Anstrich
 EG: Holzpaneelbekleidung
 1. OG HH: Tapete und Anstrich, z. T. Holzpaneelbekleidung
 1. OG VHS: Wie vor (laut Angabe der Beteiligten beim Ortstermin)
 DG HH: Nut- und Federbekleidung
- 4.8 Treppen:
 KG - EG: Betontreppe mit Natursteinbelag
 Edelstahlgeländer mit Edelstahlfüllung und Edelstahlhandlauf
 EG HH - VHS: 5 Steigungen, Betontreppe mit Natursteinbelag
 1. OG HH - VHS: 5 Steigungen, Betontreppe mit Natursteinbelag
 Edelstahlgeländer mit Edelstahlfüllung und Edelstahlhandlauf
 DG HH - VHS: 5 Steigungen, Betontreppe mit Natursteinbelag
 Edelstahlgeländer mit Edelstahlfüllung und Edelstahlhandlauf
 DG HH - Spitzbodenbereich: 6 Stufen
 Außentreppe EG Küche: Stahltreppe mit Gitterroststufen (5 Steigungen)
 EG - OG Außen: Edelstahltreppe mit Gitterroststufen, einläufig mit Podest
 Edelstahlgeländer mit Edelstahlfüllung und Edelstahlhandlauf
- 4.9 Heizung:
 Gasbetriebener Heizkessel älteren Baujahres
 mit Radiatoren und Thermostatventilen
 Warmwasserbereitung mittels zentralem Speicher, der von der Heizung befeuert wird
- 4.10 Fußböden:
 KG: Fliesen, z. T. Natursteinfliesen, z. T. Kork
 EG: Natursteinfliesen (Diele), Fertigparkett, Kunststeinbelag
 1. OG HH: Natursteinfliesen (Flur), Fertigparkett, Laminat
 1. OG VHS: Ausstattung wie vor (laut Angabe der Beteiligten beim Ortstermin)
 DG: Natursteinfliesen (Eingang), ansonsten Laminat
 Spitzboden: Teppich
- 4.11 Fenster/Verschattung:
 Fenster: Kunststofffenster mit Zweifachverglasung
 Rollläden: Kunststoff

- 4.12 Türen:
 Innentüren: In jeder WE Holztüren mit Furnier, Holzzargen furniert
 WE-Eingangstür EG: Alutür mit Sandwichfüllung und Glasfeld
 Hinterhaus: Einfache Alutür mit Strukturglasfüllung, zweifach verglast
 1. OG HH: Über eine Kunststofftür mit Glasfüllung (Balkontür) zur Treppe erschlossen.
 WE-Eingangstür 1. OG HH: Holzrahmentür mit Oberlicht Strukturglasfüllung, Seitenlicht mit Strukturglasfüllung, Türblatt furniert
- 4.13 Küchen:
 Stück: 1 im EG, 1 im 1. OG HH, 1x 1. OG VHS, 1x DG HH
 Bodenbelag: EG: Kunststein, 1. OG HH: Kunststein
 Wandbekleidung: 1. OG HH: Fliesenspiegel
 Kucheneinrichtung: Gehört nicht zum Gebäude
 Warmwasserbereitung: Zentral
 Hinweis: An der Wand Küche EG seitlich Glasbausteinries als Dekorelement.
- 4.14 Bäder:
 Stück: 2x EG (Wannenbad und Duschbad)
 1x 1. OG HH, 1x 1. OG VHS, 1x DG HH
 Fußbodenfliesen: EG: Granitfliesen Duschbad), Kunststein (Wannenbad)
 1. OG HH: Fliesen 1/1, DG HH: Fliesen 1/1
 Wandfliesen: EG: 1/1, 1. OG HH: 1/1, DG HH: 1/1
 Ausstattung: EG insg.: 2 WT, 1 WC, 1 Hänge-WC mit Unterputzspülkasten, 1 Dusche, 1 Badewanne
 1. OG HH: 1 WT, 1 Hänge-WC mit Unterputzspülkasten, 1 Badewanne, 1 Dusche mit Duschkabine
 1. OG VHS: 1 WT, 1 Hänge-WC mit Unterputzspülkasten, 1 Badewanne (lt. Angabe der Beteiligten beim Ortstermin)
 DG HH: 1 WT, 1 Hänge-WC mit Unterputzspülkasten, 1 Dusche mit Duschkabine
 Warmwasserbereitung: Zentral
 Hinweis: Übliche Ausstattung der Ende der 1990er Jahre entsprechend
 Das Duschbad im EG konnte nicht besichtigt werden.
 Das Bad im 1. OG VHS konnte nicht besichtigt werden.

- 4.15 WC (extra): Stück: 1 im EG
Fußbodenfliesen: Kunststein
Wandfliesen: 1/1
Ausstattung: 1 WT, 1 Hänge-WC mit Unterputzspülkasten
Warmwasserbereitung: Zentral
Hinweis: Übliche Ausstattung der Ende der 1990er Jahre entsprechend
- 4.16 Sonderausstattungen: ./.
- 4.17 Elektrische Ausstattung:
Klingel, Türöffner und Gegensprechanlage
Normale Anzahl der Steckdosen und Brennstellen
In jeder Wohneinheit Unterverteilung ca. 1997
Elektroverteilung erneuert inkl. Unterverteilung und FI-Schalter
Neue Zähleranlage im KG installiert, Einbau 2017
- 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 entsprechend einfache bis mittlere Details
- 4.21 Gesamteindruck bezüglich der Baudetails innen:
Der Bauzeit entsprechend einfache bis mittlere Details, dadurch Sanierungen aufgewertet.

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

Zwischen Keller Altbau und Keller Neubau sind 3 + 4 Steigungen, da sich die beiden Gebäude auf unterschiedlichem Niveau befinden.

Laut Baugenehmigung ist das gesamte Gebäude inkl. Anbau als ein großzügiges Einfamilienwohnhaus genehmigt worden. Die Umnutzung in 4 Wohneinheiten ist daher durch o. g. Baugenehmigung nicht abgedeckt. Daher wird bei diesem Gutachten die genehmigte Nutzung als großzügiges Einfamilienwohnhaus unterstellt, mit den entsprechenden Vorbehalten.

4.23 Baulicher Zustand:

Gebäude:	Gut, jedoch z. T. Restarbeiten erforderlich (s. Ziff. 4.24)
Außenanlagen:	Ausreichend, z. T. brachliegend
Ausstattungsstandard:	Einfach bis Mittel

4.24 Bauschäden, Baumängel (soweit ersichtlich):

- Z. T. fehlt an den Laibungen Vorderhaus noch der Beiputz
- KG Wand Putzschäden und Aussalzung, der ursprünglichen Bauzeit entsprechend.
- 2 Türen im KG fehlen
- Elektroinstallation in der Garage begonnen, jedoch nicht fertiggestellt.
- Holzverschalung z. T. zu streichen
- Restarbeiten im Treppenhaus. Oben an der Decke fehlt z. T. die Bekleidung, z. T. sind einige Leitungen auf Putz geführt. Diese müssen noch verkleidet werden.

4.25 Charakteristik des Gebäudes:

Siedlungshaus, welches ca. 1997 durch Anbau erheblich erweitert sowie umgebaut wurde (4 Wohneinheiten) bei diesem Gutachten wird jedoch die genehmigte Nutzung als Einfamilienwohnhaus unterstellt (siehe 1.4.2)

4.26 Beurteilung der Vermietbarkeit bzw. Verkäuflichkeit: Normal4.27 Sonstiges:

Ein Energieausweis wurde nicht vorgelegt.

Aufgrund des Baujahres und der Bauweise des Gebäudes ist von einem eher geringen Energiebedarf, der 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	
Einfamilienwohnhaus	245,00	x	7,50	1.838 €
inkl. Nebenräume und Gartenbenutzung				
Garage (Abst.)	pauschal			40 €
Gesamt:				1.878 €
	Das entspricht einer Jahresmieteinnahme von (x12)			22.530 €

5.2 BEWIRTSCHAFTUNGSKOSTEN:

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

		Ein.	€/Einheit	
Verwaltungskosten	Wohnhaus	1	300	300 €
	Garage	1	40	40 €
		Wfl. qm	€/qm	
Instandhaltungskosten und nicht umlegbare Betriebskosten		245	12	2.940 €
	Garage	Ein.	€/Einheit	
		1	90	90 €
		% der	JNM	
Mietausfallwagnis		2	22.530	451 €
Bewirtschaftungskosten (€ / Jahr)				3.821 €

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):	2,00%
Restnutzungsdauer (lt. 5.5):	45 Jahre
Kapitalisierungsfaktor:	29,490

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: Vhs: Keller, EG, ausgebautes DG, HHS: 2g mit ausgebautem DG

Die BGF des Gebäudes beträgt lt. überschläglicher Berechnung (s. Anlage 1): 481 qm

Der Kostenkennwert (NHK 2010) vergleichbarer Gebäude liegt bei 789 €/qm (siehe Anlage 2).

Unter Berücksichtigung der Gegebenheiten wird der Neubauwert auf 790 €/qm geschätzt.

Der Neubauwert der Garage wird auf 400 €/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 153,3

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 0,563
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 2022 des Gutachterausschusses für Immobilienwerte im Amt für Bodenmanagement Heppenheim wird bei vergleichbaren Einfamilienwohnhäusern ein Sachwertfaktor

in Höhe von 0,89 bis 1,25
in Ansatz gebracht.

Aufgrund der Gegebenheiten (vgl. Ziff. 4.25 + 4.26) wird der Sachwertfaktor 1,10
geschätzt auf

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:

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 genauer 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.	40.000 €
<u>zzgl. Regiekosten und Unwägbarkeiten rd.</u>	<u>25%</u>	<u>10.000 €</u>

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale **-50.000 €**

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

5.13 Bewertung des Nießbrauchs II/4:Laut UR 107/2018, § 5, vom 14.03.2018:

"Die Erschienenen (zukünftige) Eigentümer des vorstehend beschriebenen Grundbesitzes räumen der Erschienenen zu 2) an dem vorgenannten Grundbesitz auf Lebensdauer das Nießbrauchrecht ein. Danach ist die Erschienene zu 2) berechtigt, sämtliche Nutzungen aus dem vorstehend beschriebenen Grundbesitz zu ziehen und verpflichtet, sämtliche auf dem Grundbesitz ruhenden privaten und öffentlichen Lasten einschließlich der außerordentlichen öffentlichen Lasten zu tragen. Sie hat auch die nach der gesetzlichen Lastenverteilungsregelung dem Eigentümer obliegenden privaten Lasten zu tragen."

Der Nießbrauch gewährt dem Nießbraucher das nicht veräußerliche und nicht vererbliche Recht, die Nutzung aus einer Sache zu ziehen. Es ist das umfassendste Nutzungsrecht, das den Eigentümer von der Nutzung der Sache ausschließt. Dem Nießbraucher stehen somit alle Einnahmen aus dem Objekt zu.

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

Dieser wird anhand von Leibrentenfaktoren (ä12y), die vom Statistischen Bundesamt veröffentlicht werden, ermittelt.

Berechtigte:		weiblich	
Geburtsdatum:		17.06.1988	
Bewertungsstichtag:		27.04.2022	
Alter:	rund	33 Jahre	
Lebenserwartung der Berechtigten (lt. Sterbetafel 2018/2020) rd.		51 Jahre	
Liegenschaftszinssatz p (s. Ziff. 5.4):		2,00%	
Leibrentenfaktor ä12y	31,08		
Reinertrag (s. Ziff. 6.5)		18.709 €	
	31,08	x	18.709 €
			581.488 €

Lt. § 8 ImmowertV sind von dem üblichen abweichende Umstände "marktgerecht" in Abzug zu bringen. Da für das mit dem Nießbrauchrecht 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. 10% des vorläufigen Wertes geschätzt.

58.149 €

Bewertung des Nießbrauchrechtes II/4**rund: 640.000 €**

7. SACHWERTBERECHNUNG		(nachrichtlich)	
7.1	Gebäudeart:	Einfamilienwohnhaus	
7.2	Baujahr:	ca. 1930, Umbau, Anbau und Sanierung ca. 1997	
7.3	Restnutzungsdauer (lt. Ziff. 5.5):	45 Jahre	
7.4	Normalherstellungskosten (NHK 2010) (vgl. Ziff 5.7):		
	Wohnhaus	481 qm x 790 €/qm	379.990 €
	Garage	42 qm x 400 €/qm	16.800 €
			396.790 €
7.5	Index zum Stichtag (Basis 2010 = 100):	153,3	
7.6	Normale Herstellungskosten:	(7.4 x 7.5)	608.279 €
7.7	Außenanlagen:	5,00%	30.414 €
7.8	Herstellungskosten:		638.693 €
7.9	Alterswertminderungsfaktor:	0,56	
7.10	Alterswertgeminderte durchschnittliche Herstellungskosten:		359.584 €
7.11	Grundstücksgröße:	441 qm	
7.12	Bodenwert:	441 qm x 600 €/qm	264.600 €
7.13	Vorläufiger Sachwert:		624.184 €
7.14	Sachwertfaktor (s. Ziffer 5.11):		1,10
7.15	Vorläufiger, marktangepasster Sachwert:		686.603 €

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

Berechnung der Grundstücksausnutzung:

Grundstücksgröße:		Parzelle Nr. 856			441 qm
	Länge		Breite	Fläche	
Geschossflächen EG:					
Vorderhaus	8,54	x	7,32	62,51	
Zwischenbau	5,00	x	2,74	13,70	
Hinterhaus	7,99	x	6,48	51,78	
Garage	7,99	x	5,30	42,35	170,34
GRZ=	170,34	:	441		0,39
Geschossflächen EG:					
				170,34	
Geschossflächen OG:					
Zwischenbau	5,00	x	2,74	13,70	
Hinterhaus	7,99	x	8,74	69,83	
Geschossflächen DG:					
Vorderhaus	0,75	x	62,51	46,88	
Zwischenbau	0,75	x	13,70	10,28	
Hinterhaus	0,75	x	69,83	52,37	363,40
GFZw=	363,40	:	441		0,82

Berechnung der Bruttogrundflächen (BGF):

Grundfläche KG:	8,61	x	7,46	64,23	
	5,00	x	2,74	13,70	
	7,99	x	5,74	45,86	123,79
Grundfläche EG:	8,54	x	7,32	62,51	
	5,00	x	2,74	13,70	
	7,99	x	6,48	51,78	127,99
Grundfläche OG:	5,00	x	2,74	13,70	
	7,99	x	8,74	69,83	83,53
Grundfläche DG:	8,54	x	7,32	62,51	
	5,00	x	2,74	13,70	
	7,99	x	8,74	69,83	146,05
Summe der Bruttogrundflächen Haus :					481 qm

Garage

Grundfläche EG:	7,99	x	5,30	42,35	
Summe der Bruttogrundflächen Garage rd.					42 qm

Flächenverhältnis des Gebäudes

	Fläche qm	Fläche/ WFL %	Fläche/ BGFa %
Wohnflächen	245	100,0%	50,9%
Summe Wfl+Nfl	295	120,4%	61,3%
BGFa	481	196,3%	100,0%

Aufstellung der Wohnflächen:

(Maße lt. Anlage 4)

						inkl. 3% Putzabzug
EG:	Flur	3,77	x	1,84	6,94	6,73
	Küche	3,77	x	2,26	8,52	8,26
	Esszimmer	3,93	x	6,66	26,17	25,39
	WC	0,88	x	2,24	1,97	1,91
	Bad	2,73	x	2,24	6,12	5,93
	Flur	1,65	x	2,26	3,73	3,62
		1,35	x	1,25	1,69	1,64
		2,38	x	2,94	6,98	6,77
	Wohnen	4,90	x	5,88	28,81	27,95
	Bad	2,38	x	2,70	6,41	6,22
						94 qm
OG:	Flur	3,77	x	1,84	6,94	6,73
	Kind 4	3,77	x	2,26	8,52	8,26
	abzgl. DS LH < 2,00 m zu 1/2	-3,77	x	0,75	-2,83	-1,41
	Kind 5	3,93	x	3,28	12,89	12,50
	abzgl. DS LH < 2,00 m zu 1/2	-3,93	x	0,75	-2,95	-1,47
	Kind 7	3,93	x	3,30	12,97	12,58
	abzgl. DS LH < 2,00 m zu 1/2	-3,93	x	0,75	-2,95	-1,47
	Kind 6	3,77	x	2,24	8,44	8,19
	abzgl. DS LH < 2,00 m zu 1/2	-3,77	x	0,75	-2,83	-1,41
	Flur	1,60	x	2,26	3,62	3,51
		3,00	x	1,26	3,78	3,67
	0,50	1,00	x	1,00	0,50	0,49
		1,45	x	1,35	1,96	1,90
	Kind 3	3,13	x	3,70	11,58	11,23
	0,50	-0,80	x	0,80	-0,32	-0,31
	0,50	-0,70	x	0,70	-0,25	-0,24
	Kind 2	4,15	x	4,31	17,86	17,33
	0,50	-1,00	x	1,00	-0,50	-0,49
	Kind 1	4,27	x	3,83	16,33	15,84
	0,50	-1,00	x	1,00	-0,50	-0,49
Bad	3,01	x	2,83	8,50	8,25	
						103 qm
DG:	Flur	1,60	x	2,26	3,62	3,51
		0,24	x	1,75	0,42	0,41
		2,51	x	2,76	6,93	6,72
	Abstellraum	2,51	x	1,81	4,54	4,41
	abzgl. DS LH < 2,00 m zu 1/2	-2,51	x	0,60	-1,51	-0,75
	Schlafen	4,77	x	3,31	15,77	15,30
	abzgl. DS LH < 2,00 m zu 1/2	-4,77	x	0,60	-2,86	-1,43
	Schlafen	4,77	x	3,51	16,73	16,22
	Bad	2,51	x	1,51	3,79	3,68
Summe der Wohnflächen insgesamt ca.						245 qm

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					Wägungs- anteil %	Wäg.Ant. x Kostenkennwert
	1	2	3	4	5		
Außenwände			785			23	181
Dächer			785			15	118
Außentüren und Fenster			785			11	86
Innenwände und -türen			785			11	86
Deckenkonstruktion und Treppen		171	589			11	84
Fußböden			785			5	39
Sanitäreinrichtungen			393	473		9	78
Heizung			785			9	71
Sonstige technische Ausstattung			785			6	47
Kostenkennwert (Summe)							789

Kostenkennwerte (€/qm BGF)					
Gebäudeart 2.01 bzw. 2.1	615	685	785	945	1180



Bild 1: Ansicht von Norden



Bild 2: Ansicht von Osten, im Hintergrund Hinterhaus



Bild 3: Zugang im Süd-Osten



Bild 4: Rückansicht Hinterhaus von Süd-Westen



Bild 5: Heizkessel im KG



Bild 6: Blick in das Treppenhaus





Bild 7: Blick in das Wohnzimmer,
DG Hinterhaus



Bild 8: Blick in das Schlafzimmer,
DG Hinterhaus

Stichtlich bestellten und veranlagt
Dipl.-Ing.
Pan Hoffmann
Sachverständiger für
Bewertung von bebauten
unbebauten
Grundstücken
Sachverständiger



Bild 9: Blick in das Bad, DG Hinterhaus



9. SCHLUSSBEMERKUNG

9.1 ERLÄUTERUNGEN ÜBER ANGABEN DER PARTEIEN:

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

9.2 SACHVERSTÄNDIGENERKLÄRUNG

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

Kostenrechnung ist getrennt erstellt.

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

9.3 HAFTUNGSAUSSCHLUSS:

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

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

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

Mängel müssen unverzüglich nach Feststellung dem Sachverständigen schriftlich angezeigt werden.

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

9.4 ERFÜLLUNGORT UND GERICHTSSTAND:

Als Erfüllungsort und Gerichtsstand ist ausdrücklich Darmstadt vereinbart.

9.5 GUTACHTENUMFANG:

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

9.6 GUTACHTENAUSFERTIGUNGEN:

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

Amtsgericht Darmstadt
Postfach 11 09 51
64224 Darmstadt

Dies ist die 1. ~~2.~~ ~~3.~~ ~~4.~~ Ausfertigung von 4 Ausfertigungen mit 24 Seiten und 3 Anlagen.

Aufgestellt: Darmstadt, den

14.06.2022

