



**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**

30.12.2021 GAG ph-st

**Verkehrswertermittlung zum Zwecke der Zwangsversteigerung  
zur Aufhebung der Gemeinschaft**

**AZ: 61 K 15/21**

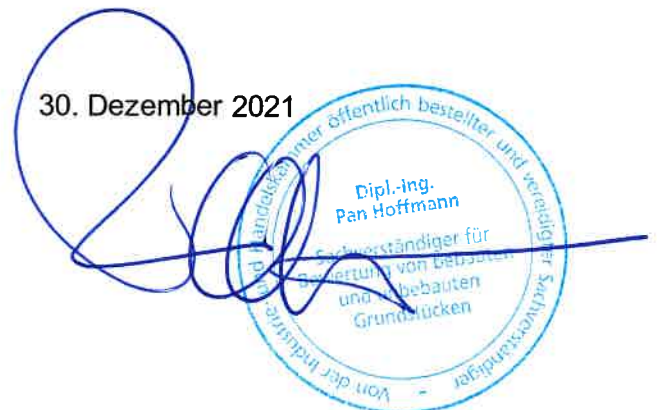
**Objekt: Mehrfamilienwohnhaus mit 5 Wohneinheiten  
Pfungstädter Straße 3 64342 Seeheim-Jugenheim**

# 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

30. Dezember 2021



## INHALTSVERZEICHNIS

---

1.	Allgemeine Angaben und Grundlagen für das Gutachten	Seite 2
2.	Feststellungen bei der Ortsbesichtigung	Seite 4
3.	Grundstücksbeschreibung	Seite 5
4.	Gebäudebeschreibung	Seite 9
5.	Wertrelevante Faktoren	Seite 13
5.1	Mieteinnahmen	Seite 13
5.2	Bewirtschaftungskosten	Seite 13
5.3	Bodenwert	Seite 13
5.4	Liegenschaftszins	Seite 14
5.5	Restnutzungsdauer (RND)	Seite 15
5.6	Vervielfältiger	Seite 15
5.7	Normale Herstellungskosten	Seite 16
5.8	Baukostenindex	Seite 16
5.9	Außenanlagen	Seite 16
5.10	Alterswertminderung	Seite 17
5.11	Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	Seite 17
6.	Ertragswertberechnung	Seite 18
7.	Sachwertberechnung	Seite 19
8.	Verkehrswertermittlung	Seite 20
9.	Schlussbemerkung	Seite 21
	Anlage 1: Überschlägliche Berechnungen	
	Anlage 2: Ermittlung der Kostenkennwerte gemäß Sachwertrichtlinie	
	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: Mehrfamilienwohnhaus mit 5 Wohneinheiten  
Straße: Pfungstädter Straße 3  
Ort: 64342 Seeheim-Jugenheim  
Gemarkung: Seeheim Flur: 1 Flurstück-Nr. 587/8

### 1.3 GUTACHTENANLASS UND GUTACHTENGEGENSTAND:

Verkehrswertermittlung zum Zwecke der Zwangsversteigerung  
Qualitätsfestsetzungszeitpunkt: 08.11.2021  
Bewertungstichtag: 08.11.2021

### 1.4 ANGABEN ÜBER EIGENTÜMER, VERTRAGSVERHÄLTNISSE

1.4.1 Grundbuch: Seeheim Blatt: 3958

Eigentümer: Siehe separates Beischreiben

Grundstücksgröße: 1300 qm

Belastung in Abt. II des Grundbuchs: II/5 Zwangsversteigerungsvermerk

#### 1.4.2 Baugenehmigung:

AZ 435/66 vom 23.11.1966 (Wohnhauserweiterung und Errichtung Garage)  
im Bauamt Seeheim-Jugenheim eingesehen

#### Hinweis:

Wie aus den handschriftlichen Eintragungen des Unterzeichners in die Pläne aus der o. g. Baugenehmigung (s. Anlage zum Beischreiben) ersichtlich, ist das Gebäude zum Ortstermin in 5 Wohneinheiten aufgeteilt worden (EG 2 Wohneinheiten, OG 2 Wohneinheiten, DG 1 Wohneinheit). Bei diesem Gutachten wird die entsprechende baurechtliche Genehmigung unterstellt, mit den entsprechenden Vorbehalten.

1.4.3 Verträge:

Siehe separates Beischreiben

1.4.4 Brandversicherungswert: 36.740 M (1914) lt. Ortsgerichtsschätzung1.4.5 Frühere Verkaufs- bzw. Schätzwerte:

Ortsgerichtsschätzung von 10/2021: Schätzwert 945.000 €

1.4.6 Dem Gutachten zugrundeliegende Unterlagen:

Unbeglaubigter Grundbuchauszug vom 11.10.2021 \*

Flurkartenauszug vom 04.10.2021 \*

Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis vom 05.05.2021\*

Auskunft aus dem Altlastenkataster 30.04.2021 \*

Grundrisspläne aus der Baugenehmigung (s. Anlage zum Beischreiben)

Überschlägliche Berechnungen (s. Anlage 1)

Ermittlung der Kostenkennwerte gemäß Sachwertrichtlinie 2012 (s. Anlage 2)

\* Vom Auftraggeber übergebene Unterlagen

Hinweis:

Innenaufnahmen wurden nur z. T. gestattet

1.4.7 Zusammenfassung der ermittelten Werte:

Bodenwert (s. Blatt 14)	504.000 €
Sachwert (s. Blatt 19)	737.672 €
Ertragswert (s. Blatt 18)	776.112 €
<b>Verkehrswert (s. Blatt 20)</b>	<b>700.000 €</b>

Hinweis:

Der Verkehrswert in Höhe v. 700.000 € entspricht

einem Rohertragsfaktor von 22,76

einem Reinertragsfaktor von 28,51

sowie einem mittleren Quadratmeterpreis in Höhe von 2.917 €/qm Wohnfläche

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

---

**Ortstermin:** 08.11.2021 14.00 Uhr

### **2.1 ANWESENDE BEI BEGINN DER ORTSBESICHTIGUNG:**

Siehe separates Beischreiben

### **2.2 GEBÄUDEKURZBESCHREIBUNG:**

Wohngebäude mit 5 Einheiten, ursprüngliches Baujahr ca. 1900, Anbau ca. 1967, 2-geschossig, teilunterkellert, ohne Kellerausbau, ausgebautes Dach, nicht ausgebauter Spitzboden

Dachform: Satteldach

Anbauten: 2-geschossiger Anbau nach Norden, ca. 1967 erweitert, daran nachfolgend Unterstand (Wellskobalitdeckung)

Weitere Gebäude: 1-geschossige Garage mit 2 Stellplätzen im Norden

Grundrissaufteilung:

KG: Lager, Keller, Heizung, Technik, Kelleraußenzugang

EG: 2 Wohneinheiten

1. OG: 2 Wohneinheiten

DG: 1 Wohneinheit

Von üblichen Maßen abweichende Raumhöhen: Übliche Raumhöhen, im KG eingeschränkte lichte Höhe, der ursprünglichen Bauzeit entsprechend. Treppe OG/DG mit eingeschränkter lichter Höhe im Laufbereich (wesentlich geringer als 2 m), daher 1. Fluchtweg nicht gegeben. Besondere Raumaufteilung durch An- und Umbauten, z. T. mit gefangenen Räumen (Wohnzimmer als Durchgangszimmer, Schlafzimmer nur über das Wohnzimmer erschlossen).

### **2.3 Weitere Angaben:**

- |  |   |
|--|---|
| a) Gewerbebetrieb:                       | Nein  |
| b) Maschinen- und Betriebseinrichtungen: | Nein  |
| c) Verdacht auf Hausschwamm:             | Nein  |
| d) Behördliche Beschränkungen:           | Eintrag im Baulastenverzeichnis<br>Ohne Wertrelevanz bei diesem Gutachten |
| e) Mieter:                               | Siehe separates Beischreiben  |
| f) Verwalter:                            | Siehe separates Beischreiben  |
| g) Energieausweis:                       | Nicht vorhanden   |

### 3. GRUNDSTÜCKSBESCHREIBUNG

---

#### 3.1 Verkehrslage:

Ortskernlage im Ortsteil Seeheim (ca. 9.000 Einwohner),  
einem Ortsteil der Gemeinde Seeheim-Jugenheim (ca. 16.500 Einwohner),  
einem Unterzentrum im südlichen Bereich des Ballungsraumes Rhein-Main  
an der Bergstraße gelegen

#### 3.2 Entfernung:

Ortszentrum:	Ca. 500 m
Einkaufsmöglichkeiten:	Ca. 350 m
Kindergarten:	Ca. 250 m
Grundschule:	Ca. 400 m (Tannenbergschule)
Weiterführende Schule:	Ca. 2,5 km (Schuldorf Bergstraße und Internationale Schule)
Ärztliche Versorgung:	Ca. 250 m
Apotheke:	Ca. 350 m
 Darmstadt Innenstadt:	 Ca. 14 km
Frankfurt/Main Innenstadt:	Ca. 45 km

#### 3.3 Öffentliche Parkplätze:

Eingeschränkt im Straßenraum vorhanden

#### 3.4 Verkehrsverbindungen:

Straßenbahn-H:	Ca. 250 m
Bus-H:	Ca. 300 m
DB (Bf Bickenbach):	Ca. 5 km
BAB (A 5) AS:	Ca. 4 km
Flughafen Frankfurt:	Ca. 37 km

#### 3.5 Straßenart:

Straßenausbau:	Durchgangsstraße
Gehweg:	Asphaltdecke

#### 3.6 Öffentliche Ver- und Entsorgungsleitungen:

Gas:	Vorhanden
Wasser:	Vorhanden
Elektrizität:	Vorhanden
Kanal:	Vorhanden
Telefon:	Vorhanden
Fernsehen:	Satellit
Kabelanschluss:	Nicht vorhanden

Das Grundstück ist als voll erschlossenes Bauland anzusehen.

3.7 Nachbarbebauung:

1- bis 2-geschossige Wohnbebauung mit z. T. Ladennutzung im EG  
mit überwiegend einseitiger Grenzbebauung,  
im Norden großer Grünzug (nicht erschlossener Blockinnenbereich)

Grenzverhältnisse: Nach Westen Grenzbebauung

Brandmauern: Nach Westen vorausgesetzt, jedoch mit Glasbausteinfenstern

Wegerechte: Keine

Baulastenverzeichnis: Eintrag im Baulastenverzeichnis  
Ohne Wertrelevanz bei diesem Gutachten

3.8 Störungen:

Verkehrslärm durch Straße (Verbindungsstraße vom Ortsteil Ober-Beerbach Richtung  
Westen/Pfungstadt) sowie Kreuzung und Straßenbahnlinie ca. 40 m östlich  
Fluglärm je nach Windverhältnissen, wie in der Lage üblich

3.9 Topographie des Grundstücks:

Im Wesentlichen eben

3.10 Höhe des Grundstücks zur Straße:

Im Wesentlichen 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 Mischbaufläche ausgewiesen.

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

Hinweis:

Laut Auskunft des Bauamtes der Gemeinde Seeheim-Jugenheim liegen derzeit keine Planungsabsichten über die Umgestaltung des Blockinnenbereichs seitens der Gemeinde vor.  
Daher sei im Zuge des §34 BauGB der rückwärtige Bereich nicht als Bauland anzusehen, sondern als Gartenfläche.

3.15 Ausnutzung:

Durch aufgehende Bebauung sehr gering ausgenutzt (GRZ ca. 0,13, GFZw ca. 0,29).  
Baureserven im nördlichen Bereich (Blockinnenbereich) nicht vorhanden (vgl. Ziffer 3.14).

3.16 Einfriedung und Tore:

Straße:	Mauersockel und Pfeiler Stahlzaun Stahltor mit Stahlfüllung
Garten:	Maschendrahtzaun
Hinweis:	Zum Flurstück 592/3 keine Einfriedung Zum Flurstück 593/6 z. T. keine Einfriedung

3.17 Sonstige Außenanlagen:

Große Rasenfläche als Ziergarten im nördlichen Bereich (Blockinnenbereich)  
Zuwegung und Hof: Betonpflaster  
Eingangspodest (1 Stufe): Kunststein

3.18 Einstellplätze nach RGO:

1 Garage mit 2 Stellplätzen  
Weitere offene Stellplätze im Hof vorhanden

3.19 Gesamteindruck:

Unregelmäßig zugeschnittene Tiefparzelle,  
sich im Norden Richtung Süd-Westen erheblich erweiternd,  
dieser Bereich jedoch lediglich als Garten nutzbar,  
Straßenfront ca. 13 m, schmalste Breite ca. 8 m, größte Breite ca. 25 m,  
Tiefe insgesamt ca. 90 m, in Süd-Nord-Ausrichtung.

3.20 Beurteilung der voraussichtlichen Entwicklung der Grundstückslage:

Keine Änderungen zu erwarten.



3.21 Sonstiges:

Laut Auskunft des Bauamtes der Gemeinde Seeheim-Jugenheim liegen derzeit keine Planungsabsichten über die Umgestaltung des Blockinnenbereichs seitens der Gemeinde vor. Daher sei im Zuge des §34 BauGB der rückwärtige Bereich nicht als Bauland anzusehen, sondern als Gartenfläche.

Daher wird bei diesem Gutachten das Grundstück fiktiv in 2 Teilbereiche aufgeteilt.

1. Bebaubarer bzw. bebauter südlicher Bereich  
inkl. üblicher zugehöriger Gartenfläche ca. 700 qm
2. Nördlicher als Gartenland anzusehender,  
unbebaubarer Bereich ca. 600 qm

Bei der Ertragswertberechnung wird nur der bebaute Bereich bei der Bodenwertverzinsung angesetzt.

#### 4. GEBÄUDEBESCHREIBUNG

---

- 4.1 Gebäudeart: (siehe auch Ziffer 2.2)  
2-geschossiges Wohngebäude, Baujahr ca. 1900, Anbau ca. 1967,  
Umbau und Teilsanierung ca. 2000
- 4.2 Zweckbestimmung:  
Wohngebäude als Mehrfamilienwohnhaus, derzeit in 5 Wohneinheiten aufgeteilt
- 4.3 Außenwände: Konventionelle Bauweise  
KG: Bruchsteinmauerwerk, Anbau Mauerwerk  
EG: Mauerwerk  
1. OG: Mauerwerk  
DG (Giebel): Mauerwerk
- 4.4 Innenwände:  
KG: Gewölbe, Anbau massiv  
EG: Massiv  
1. OG: Massiv  
DG: Massiv  
Innenwandbekleidung: Überwiegend Putz, Raufasertapete und Anstrich,  
z. T. Rauputz und Anstrich
- 4.5 Fassade:  
EG - DG (Giebel): Putz und Anstrich  
Sockel: Putz und Anstrich, seitlich z. T. Fliesenbekleidung
- 4.6 Bedachung:  
Eindeckung: Ältere Dachziegel, Anbau Welleternit (asbesthaltig)  
Schornstein: Klinker, z. T. defekt  
Dachrinnen: Zink  
Vordach: Stahlkonstruktion  
Eindeckung: Plexiglas-Eindeckung sowie seitlicher Windschutz Plexiglas  
Hinweis: Anbau Nord (2. Anbau) Pultdach mit Welleternitdeckung  
(asbesthaltig)
- 4.7 Decken:  
KG: Gewölbe, Anbau Betondecke  
EG: Holzbalkendecke, Anbau Betondecke  
1. OG: Holzbalkendecke, Anbau Betondecke  
Deckenuntersichten: Putz, Raufasertapete und Anstrich, z. T. Paneelbekleidung

- 4.8 Treppen:  
 KG: Betontreppe mit PVC-Belag (defekt)  
 EG - DG: Holztreppe mit Holzstufen und PVC-Belag  
 Geländer: Holzgeländer, gestrichen, mit Holzfüllung und Holzhandlauf  
 Einschubtreppe zum Spitzboden
- 4.9 Heizung:  
 Gasbetriebene W.W.-Heizung (Brennwerttherme 2019) mit Thermostatventilen  
 Einzelverbrauchserfassung: Wärmeuhren  
 Warmwasserbereitung mittels dezentralen Elektrospeichern bzw. Elektrodurchlauferhitzern
- 4.10 Fußböden:  
 KG: Betonglattstrich, z. T. PVC (defekt)  
 EG: Z. T. Fliesen, z. T. Laminat, z. T. Parkett (Wohnung EG rechts)  
 1. OG: Laminat, 1 Raum PVC  
 DG: Laminat
- 4.11 Fenster/Verschattung:  
 Fenster: Ältere Kunststofffenster, Einbau ca. 1984/1986  
 Verglasung: Zweifachverglasung  
 Rollläden: Kunststoff
- 4.12 Türen:  
 Innentüren: Sperrtüren mit z. T. Anstrich, z. T. Furnier  
 Z. T. Stahlzargen, z. T. Holzumfassungszargen  
 WE-Eingangstüren: Holztüren  
 Z. T. Stahlzargen, z. T. Holzumfassungszargen  
 Hauseingangstür: Ältere Aluminiumtür mit Strukturglasfüllung (einfach verglast)
- 4.13 Küchen:  
 Stück: 5, davon 2 Kochnischen in den Wohnungen straßenseitig  
 Bodenbelag: Fliesen, z. T. Laminat  
 Wandbekleidung: Fliesenspiegel  
 Kucheneinrichtung: Gehört nicht zum Gebäude  
 Warmwasserbereitung: E-Boiler bzw. E-Durchlauferhitzer
- 4.14 Bäder:  
 Stück: 5  
 Fußbodenfliesen: 1/1  
 Wandfliesen: Z. T. 1/2, z. T. 1/1  
 Ausstattung: 5 WT, 5 WC, 3 Duschen, 2 Badewannen  
 Warmwasserbereitung: Z. T. E-Boiler, z. T. E-Durchlauferhitzer  
 Hinweis: Einfache Ausstattung der 1960er Jahre entsprechend,  
 z. T. Objekte erneuert.  
 In den beiden Wohnungen straßenseitig Bäder ca. 2000 erneuert  
 inkl. neuer Fliesen und Objekte.

- 4.15 WC (extra): Stück: 0
- 4.16 Sonderausstattungen:  
Keine
- 4.17 Elektrische Ausstattung:  
Klingel, Türöffner, Gegensprechanlage, jedoch nur zur Hauseingangstür  
Keine Klingel vor den Wohnungseingangstüren  
Geringe Anzahl der Steckdosen und Brennstellen  
FI-Schalter nur z. T. vorhanden (Wohnungen straßenseitig sowie Wohnung DG),  
ansonsten kein FI-Schalter, z. T. noch Schraubsicherungen
- 4.18 Sonst. Installationen:  
Telefon, 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:  
Einfach (der Bauzeit und Zweckbestimmung entsprechend)
- 4.21 Gesamteindruck bezüglich der Baudetails innen:  
Einfach (der Bauzeit und Zweckbestimmung entsprechend),  
durch Sanierungen z. T. aufgewertet
- 4.22 Besonderheiten (Abmessungen, Belichtung etc. s. auch Ziff. 2.2):  
Die Wohnung im DG ist nur über die interne Treppe erschlossen.  
Hier ist im Bereich der Dachschräge die notwendige Höhe von 2 m nicht eingehalten,  
daher ist der 1. Rettungsweg nicht gegeben. Dies ist aufgrund der davon ausgehenden  
Gefahr bei einem Feuer dringend zu ändern, sodass die Erschließung über die Treppe  
den 1. Rettungsweg darstellt.  
Wohnungen teilweise mit Durchgangszimmern bzw. Erschließung über das Wohnzimmer  
zu den Schlafräumen (gefangene Räume), daher unwirtschaftliche Grundrissdisposition.
- 4.23 Baulicher Zustand:  
Gebäude: Ausreichend  
Außenanlagen: Ausreichend  
Ausstattungsstandard: Einfach

4.24 Bauschäden, Baumängel (soweit ersichtlich):

- KG Außenwände mit Putzschäden (Bruchsteinmauerwerk), der ursprünglichen Bauzeit entsprechend.
- EG Wohnung Süd (zur Straße) in den Außenecken ehemalige Schimmelschäden (Lt. Auskunft des Mieters beseitigt, jedoch sind hier noch Weißbinderarbeiten erforderlich.)
- Wärmedämmung Dachboden nicht vorhanden
- Anbau Nord mit Welleternitdeckung (asbesthaltig).
- 1. Rettungsweg Wohnung DG nicht gegeben (eingeschränkte lichte Höhe) ist dringend herzustellen (vgl. Ziffer 4.22).

4.25 Charakteristik des Gebäudes:

Mehrfamilienwohnhaus, dem Baujahr Mitte der 60er Jahre entsprechend (ehemaliges Siedlungshaus), durch An- und Umbauten in 5-Familienwohnhaus erweitert.

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 nicht mehr heutigen Gesichtspunkten entspricht, auszugehen.

Hinweis:

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

## 5. WERTRELEVANTE FAKTOREN

### 5.1 MIETEINNAHMEN:

Lt. § 17 ImmoWertV ist der marktüblich erzielbare Rohertrag der Ertragswertberechnung zugrunde zu legen. Aufgrund der Nutzungsmöglichkeit (vgl. Ziff. 2.2), des Zuschnitts und der Größe des Mehrfamilienwohnhauses werden die marktüblich erzielbaren Mieteinnahmen wie folgt geschätzt, wobei die ausstehenden Instandhaltungen und die Ertüchtigung des 1. Rettungsweges der Wohnung DG unterstellt werden (s. Ziff. 1.4.2).

	Wohnfläche qm		Mietansatz €/qm	
Wohnung 1	25	x	12,00	300 €
Wohnung 2	66	x	10,00	660 €
Wohnung 3	33	x	11,00	363 €
Wohnung 4	66	x	10,00	660 €
Wohnung 5	50	x	10,00	500 €
Doppelgarage				80 €
Gesamt:				2.563 €
Das entspricht einer Jahresmieteinnahme von (x12)				30.756 €

### 5.2 BEWIRTSCHAFTUNGSKOSTEN:

Lt. § 19 ImmoWertV sind als Bewirtschaftungskosten die nicht durch Umlagen gedeckten Betriebskosten anzusetzen:

	Ein.	€/Einheit	
Verwaltungskosten	5	350	1.750 €
	Wfl. qm	€/qm	
Instandhaltungskosten und nicht umlegbare Betriebskosten	240	16	3.840 €
	% der	JNM	
Mietausfallwagnis	2	30.756	615 €
Bewirtschaftungskosten (€ / Jahr)			6.205 €

### 5.3 BODENWERT:

Bodenrichtwert lt. Hessischer Verwaltung für Bodenmanagement und Geoinformation zum 01.01.2020 für ein durchschnittliches erschließungsbeitragsfreies Wohnbaugrundstück im Lagebereich:

600 €/qm bei einer GFZ von 0,5 und einer Vergleichsgröße von 400 qm.

Zum 01.01.2018 betrug der o. g. Bodenrichtwert 470 €/qm.

Es wird eine entsprechende Bodenwertsteigerung zum Stichtag 08.11.2021 unterstellt.

Bodenwertsteigerung zum Stichtag:  $677/730 \times 130 = \text{rd. } 120 \text{ €/qm} + 600 \text{ €/qm} = 720 \text{ €/qm}$

Wie aus Ziffer 3.21 ersichtlich, wird das Grundstück fiktiv in 2 Teilbereiche aufgeteilt.

1. Bebaubarer bzw. bebauter südlicher Bereich inkl. üblicher zugehöriger Gartenfläche:

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

Richtwert: 720 €/qm - rd. 8 % Anpassung (- rd. 60 €/qm) = rd. 660 €/qm

Der Bodenwert wird somit auf	660 €/qm	geschätzt	
	700 qm	x	660 €/qm
			<b>462.000 €</b>

2. Nördlicher als Gartenland anzusehender, unbebaubarer Bereich:

Unter Berücksichtigung der Nutzung als wohnungsnaher Garten wird der Bodenwert auf 10 % des Bodenwertes der Wohnbauflächen geschätzt.

Der Bodenwert wird somit auf	rund	70 €/qm	geschätzt
	600 qm	x	70 €/qm
			<b>42.000 €</b>

<b>Bodenwert der beiden fiktiven Teilflächen zusammen</b>	<b>504.000 €</b>
---	------------------

5.4 LIEGENSCHAFTSZINS:

Lt. § 14 ImmoWertV ist der Liegenschaftszinssatz der Zinssatz mit dem der Verkehrswert von Liegenschaften im Durchschnitt marktüblich verzinst wird.

Laut Auskunft des Immobilienmarktberichtes Südhessen 2021 des Gutachterausschusses für Immobilienwerte im Amt für Bodenmanagement Heppenheim wird bei vergleichbaren Einfamilienwohnhäusern ein Liegenschaftszinssatz

in Höhe von	1,60%	bis	4,00%
in Ansatz gebracht.			

Aufgrund der Gegebenheiten (vgl. Ziff. 4.25 + 4.26) wird der Liegenschaftszinssatz geschätzt auf

**2,50%**

5.5 RESTNUTZUNGSDAUER (RND):

Lt. § 6 ImmoWertV ist als Restnutzungsdauer die Anzahl der Jahre anzusetzen, in denen die baulichen Anlagen bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden können.

Üblicherweise wird bei gleichartigen Objekten eine Nutzungsdauer von 70 – 80 Jahren unterstellt.

Aufgrund der Gegebenheiten wird die wirtschaftl. Restnutzungsdauer auf geschätzt, wobei die ausstehenden Instandhaltungen und die Ertüchtigung des 1. Rettungsweges der Wohnung DG unterstellt werden.

30 Jahre

5.6 VERVIELFÄLTIGER:

Der Vervielfältiger (V) entspricht dem Rentenbarwertfaktor.

Er errechnet sich aus dem Liegenschaftszinssatz (p) unter Berücksichtigung von Zinseszinsen für den Zeitraum der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer (n) aufsummiert und auf den Bewertungsstichtag diskontiert.

Der Vervielfältiger ist in der Anlage 1 der ImmoWertV tabellarisch aufgelistet.

Liegenschaftszins (lt. 5.4):	2,50%
Restnutzungsdauer (lt. 5.5):	30 Jahre
Vervielfältiger lt. Anl. 1 ImmoWertV:	20,930



**5.7 NORMALE HERSTELLUNGSKOSTEN:**

Lt. § 22 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 aus der Sachwertrichtlinie 2012 entsprechend angesetzt.

Gebäudeart: Mehrfamilienhaus mit 5 WE, Keller, EG, OG, ausgebautes DG

Die BGF des Gebäudes beträgt lt. überschläglicher Berechnung (s. Anlage 1): 465 qm

Der Kostenkennwert (NHK 2010) vergleichbarer Gebäude liegt bei 716 €/qm  
(siehe Anlage 2).

Unter Berücksichtigung der Gegebenheiten wird der Neubauwert auf 720 €/qm geschätzt.

Der Neubauwert der Doppelgarage wird auf 350 €/qm geschätzt.

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

Balkons	1500 €/qm
Gauben	2000 €/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 zugrundegelegt werden.

Zum Bewertungsstichtag liegt der Baukostenindex (Basis 2010) bei 143,8

**5.9 AUSSENANLAGEN:**

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

**5.10 ALTERSWERTMINDERUNG:**

Lt. § 23 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 die Alterswertminderung auf -60,00%  
geschätzt, wobei die ausstehenden Instandhaltungen und die Ertüchtigung  
des 1. Rettungsweges der Wohnung DG unterstellt werden.

**5.11 BESONDERE OBJEKTSPEZIFISCHE GRUNDSTÜCKSMERKMALE:****Abschläge für Bauschäden:**

Die in Ziff. 4.24 aufgelisteten Bauschäden und die Ertüchtigung des 1. Rettungsweges der Wohnung DG, 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.

Instandhaltungsrückstau	ca.	70.000 €	
zzgl. Regiekosten und Unwägbarkeiten rd.	29%	20.000 €	
			<b>-90.000 €</b>
<b><u>Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale</u></b>			<b>-90.000 €</b>

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

<b>6. ERTRAGSWERTBERECHNUNG</b>
---------------------------------

6.1	Gebäudenutzung:	Mehrfamilienwohnhaus			
6.2	Wohnfläche laut Anlage 1:				
	Wohnung 1	25 qm	x	12,00	300 €
	Wohnung 2	66 qm	x	10,00	660 €
	Wohnung 3	33 qm	x	11,00	363 €
	Wohnung 4	66 qm	x	10,00	660 €
	Wohnung 5	50 qm	x	10,00	500 €
	Doppelgarage				80 €
6.3	Jahresrohmiete	12	x	2.563 €	30.756 €
6.4	Bewirtschaftungskosten (lt. Ziff. 5.2):				-6.205 €
6.5	<b>Reinertrag:</b>				<b>24.551 €</b>
6.6	Grundstücksgröße:	700 qm			
6.7	Bodenwert (Teilfläche 1):	700 qm	x	660 €/qm	462.000 €
6.8	Liegenschaftszinssatz:	2,50%			-11.550 €
6.9	<b>Reinertrag - Bodenertrag:</b>				<b>13.001 €</b>
6.10	Gebäudeertrag:				
	Liegenschaftszinssatz:	2,50%			
		1,025			
6.11	Restnutzungsdauer:	30 Jahre			
6.12	Vervielfältiger:	20,930			
6.13	<b>Gebäudeertragswert:</b>	(Ziff. 6.9 x 6.12)			<b>272.112 €</b>
6.14	<b>Bodenwert der beiden Teilflächen zusammen (siehe Ziffer 5.3):</b>				<b>504.000 €</b>
6.15	<b>Ertragswert:</b>				<b>776.112 €</b>

**7. SACHWERTBERECHNUNG****(nachrichtlich)**

7.1	Gebäudeart:	Mehrfamilienwohnhaus		
7.2	Baujahr:	1900 , Anbau 1967, Umbau und Teilsanierung ca. 2000		
7.3	Restnutzungsdauer (lt. Ziff. 5.5):	30 Jahre		
7.4	Normalherstellungskosten (NHK 2010) (vgl. Ziff 5.7):			
	Wohnhaus	465 qm	x 720 €/qm	334.800 €
	Doppelgarage	36 qm	x 350 €/qm	12.600 €
	Zusätzliche, bei der BGF nicht erfasste werthaltige Bauteile			
	Balkons	5 qm	x 1500 €/qm	7.500 €
	Dachgauben	16 qm	x 2000 €/qm	32.000 €
				386.900 €
7.5	Index zum Stichtag (Basis 2010 = 100):	143,8		
7.6	Normale Herstellungskosten:	(7.4 x 7.5)		556.362 €
7.7	Außenanlagen:	5,00%		27.818 €
7.8	Herstellungswert:			584.180 €
7.9	Alterswertminderung i. M.:	-60,00%		-350.508 €
7.10	<b>Gebäudewert:</b>			<b>233.672 €</b>
7.11	Grundstücksgröße:	1300 qm		
7.12	<b>Bodenwert der beiden Teilflächen zusammen (siehe Ziffer 5.3):</b>			<b>504.000 €</b>
7.13	<b>Sachwert:</b>			<b>737.672 €</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 Mehrfamilienhäusern der Verkehrswert am Ertragswert. Der Sachwert hat also nur nachrichtlichen Charakter.

Sachwert nachrichtlich (s. Ziff. 7.13): **737.672 €**

Ertragswert (s. Ziff. 6.15): **776.112 €**

Marktanpassung:

Unter Berücksichtigung der Lage und Hauptausrichtung, des Gebäudezuschnittes und der Ausstattung, sowie unter Einbeziehung der Nachfragesituation des Teilmarktes ist ein Zuschlag in Höhe von rd. 2% zum Ertragswert in Ansatz zu bringen.

Marktanpassung rd. **13.888 €**

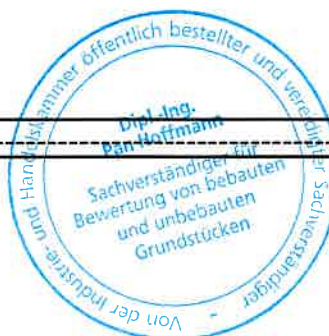
Der vorläufige Verkehrswert des unbelasteten Grundstückes ohne Aufwuchs beträgt somit **790.000 €**

Abzgl. besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (s. Ziff. 5.11) **-90.000 €**

Der Verkehrswert des unbelasteten Grundstückes ohne Aufwuchs beträgt somit **700.000 €**

in Worten -----

----- siebenhunderttausend Euro



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

**Berechnung der Grundstücksausnutzung:**

Grundstücksgröße:	Parzelle Nr. 587/8				1300 qm
	Länge		Breite	Fläche	
Geschossflächen EG:					
	7,35	x	13,65	100,33	
Anbau	3,99	x	8,00	31,92	
Doppelgarage	5,99	x	5,99	35,88	168,13
<b>GRZ=</b>	168,13	:	1300		<b>0,13</b>
Geschossflächen EG:				168,13	
Geschossflächen OG:	7,35	x	13,65	100,33	
	3,99	x	8,00	31,92	
Geschossflächen DG:	0,75	x	100,33	75,25	375,62
<b>GFZw</b>	375,62	:	1300		<b>0,29</b>

**Berechnung der Bruttogrundflächen (BGF):**

Vorderhaus					
Grundfläche KG:	7,35	x	13,65	100,33	100,33
Grundfläche EG:	7,35	x	13,65	100,33	100,33
Grundfläche OG:	7,35	x	13,65	100,33	100,33
Grundfläche DG:	7,35	x	13,65	100,33	100,33
Summe der Bruttogrundflächen Vorderhaus :					401 qm
Anbau					
Grundfläche EG:	3,99	x	8,00	31,92	
Grundfläche OG:	3,99	x	8,00	31,92	64 qm
Summe der Bruttogrundflächen insgesamt rd.:					<b>465 qm</b>
Doppelgarage					
Grundfläche EG:	5,99	x	5,99	35,88	
Summe der Bruttogrundflächen Doppelgarage rd.:					<b>36 qm</b>

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

Dachgaube	6,50	x	2,50	16,25	16,25
Summe der Dachgauben rd.:					<b>16 qm</b>
Balkon im OG	3,35	x	1,50	5,03	5,03
Summe der Balkons rd.:					<b>5 qm</b>

**Flächenverhältnis des Gebäudes**

	Fläche qm	Fläche/ WFL %	Fläche/ BGFa %
<b>Wohnflächen</b>	240	100,0%	27,7%
<b>Summe Wfl+Nfl</b>	300	125,0%	34,6%
<b>BGFa</b>	866	361,0%	100,0%

**Aufstellung der Wohnflächen:**

(Maße lt. Anlage zum Beischieben)

						inkl. 3% Putzabzug
<b>EG:</b>	Zimmer	3,15	x	3,55	11,18	10,85
	Zimmer	3,35	x	3,55	11,89	11,54
		1,00	x	0,30	0,30	0,29
	Bad	2,20	x	1,20	2,64	2,56
	<b>Summe der Wohnflächen Wohnung 1 rund:</b>					<b>25 qm</b>
	Küche	3,25	x	3,35	10,89	10,56
	Zimmer	3,25	x	3,05	9,91	9,62
		-0,25	x	0,40	-0,10	-0,10
	Zimmer	3,25	x	6,60	21,45	20,81
	Zimmer	3,51	x	3,01	10,57	10,25
<b>OG:</b>	Flur	1,90	x	1,26	2,39	2,32
	Zimmer	3,51	x	3,14	11,00	10,67
	WC	1,50	x	1,26	1,89	1,83
	<b>Summe der Wohnflächen Wohnung 2 rund:</b>					<b>66 qm</b>
	Küche + Bad	3,70	x	2,60	9,62	9,33
	abzgl. Kamin	-0,35	x	0,40	-0,14	-0,14
	Zimmer	3,30	x	3,68	12,13	11,76
	Zimmer	3,30	x	3,68	12,13	11,76
	<b>Summe der Wohnflächen Wohnung 3 rund:</b>					<b>33 qm</b>
	Flur	1,05	x	2,00	2,10	2,04
		1,35	x	1,55	2,09	2,03
		0,65	x	0,55	0,36	0,35
	Bad	1,75	x	2,14	3,74	3,62
		-0,30	x	0,65	-0,20	-0,19
	WC	1,00	x	1,15	1,15	1,12
	Esszimmer	3,25	x	3,12	10,12	9,82
	Wohnzimmer	3,51	x	3,36	11,81	11,45
	Schlafzimmer	3,51	x	4,01	14,08	13,65
	Kinderzimmer	3,30	x	3,00	9,90	9,60
	abzgl. Kamin	-0,30	x	0,35	-0,11	-0,10
	Küche	3,30	x	3,40	11,22	10,88
	Balkon zu 1/4	3,30	x	1,50	4,95	1,24
	<b>Summe der Wohnflächen Wohnung 4 rund:</b>					<b>66 qm</b>



**DG:** Grundriss DG nicht vorhanden daher Flächen überschlägig aus Grundriss OG

Flur	1,05	x	2,00	2,10	2,04
	1,35	x	1,55	2,09	2,03
	0,65	x	0,55	0,36	0,35
Bad	1,75	x	2,14	3,74	3,62
	-0,30	x	0,65	-0,20	-0,19
abzgl. DS LH < 1,50 m	-1,35	x	2,14	-2,88	-2,80
Esszimmer	3,25	x	3,12	10,12	9,82
abzgl. DS LH < 1,50 m	-1,35	x	3,12	-4,21	-4,08
Kinderzimmer	3,30	x	3,00	9,90	9,60
abzgl. Kamin	-0,30	x	0,35	-0,11	-0,10
abzgl. DS LH < 1,50 m	-1,35	x	3,00	-4,05	-3,93
Küche	3,30	x	3,40	11,22	10,88
Küche + Bad	3,70	x	2,60	9,62	9,33
abzgl. Kamin	-0,35	x	0,40	-0,14	-0,14
Zimmer	3,30	x	3,68	12,13	11,76
abzgl. DS LH < 1,50 m	-1,35	x	3,68	-4,97	-4,82
Zimmer	3,30	x	3,68	12,13	11,76
abzgl. DS LH < 1,50 m	-1,35	x	3,68	-4,97	-4,82
<b>Summe der Wohnflächen Wohnung 5 rund:</b>					<b>50 qm</b>

<b>Summe der Wohnflächen insgesamt ca.</b>	<b>240 qm</b>
--	---------------



**Ermittlung der Kostenkennwerte gemäß Sachwertrichtlinie 2012**

Nach sachverständiger Würdigung werden den in Tabelle 1 SW-RL 2012 (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 *			660			23	152
Dächer *			660			15	99
Außentüren und Fenster *			660			11	73
Innenwände und -türen			825			11	91
Deckenkonstruktion und Treppen *			660			11	73
Fußböden			825			5	41
Sanitäreinrichtungen			825			9	74
Heizung			825			9	74
Sonstige technische Ausstattung *			660			6	40
<b>Kostenkennwert (Summe)</b>							<b>716</b>

Kostenkennwerte (€/qm BGF)				
Gebäudeart 4.1		825	985	1190

\* Abschlag, da Ausstattungskriterium z. T. nicht erreicht wird



Bild 1: Ansicht von Süden



Bild 2: Ansicht von Süd-Westen





Bild 3: Rückansicht von Norden



Bild 4: Doppelgarage im Norden



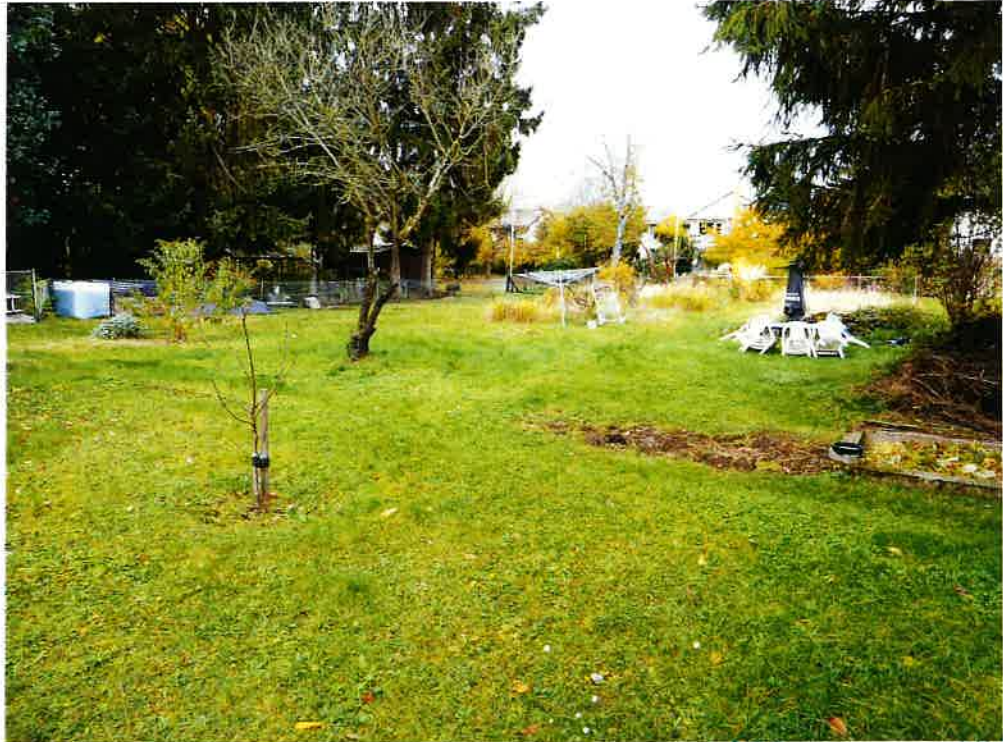


Bild 5: Blick auf den nördlichen Grundstücksteil



Bild 6: Heizkessel im KG



Bild 7: Zählerschrank im KG



Bild 8: Blick in die Wohnung EG





Bild 9: Blick in die Wohnung Bad EG

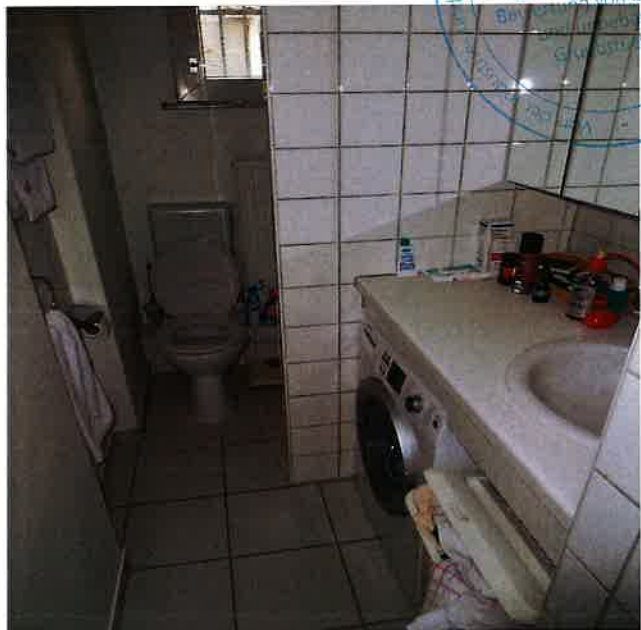


Bild 10: Blick in das Bad App. EG



Bild 11: Blick in das Bad OG



Bild 12: Blick in das Bad DG

## **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 ERFÜLLUNGsort 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 22 Seiten und 3 Anlagen.

Aufgestellt: Darmstadt, den

30.12.2021

