



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

15.01.2025 GAG ph-sp

Verkehrswertermittlung zum Zwecke der Zwangsversteigerung

AZ: 61 K 57/24

**Objekt: Einfamilienwohnhaus
Wirthumsgarten 49**

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

15. Januar 2025

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 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 18
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 Darmstadt
Postfach 11 09 51
64224 Darmstadt

1.2 OBJEKTBEZEICHNUNG:

Objekt: Einfamilienwohnhaus
Straße: Wirthumsgarten 49
Ort: 64319 Pfungstadt
Gemarkung: Hahn Flur: 6 Flurstück-Nr. 218/3

1.3 GUTACHTENANLASS UND GUTACHTENGEGENSTAND:

Verkehrswertermittlung zum Zwecke der Zwangsversteigerung
gegen Michael Frister - zu 1/2 -

Qualitätsstichtag: 21.11.2024

Wertermittlungsstichtag: 21.11.2024

1.4 ANGABEN ÜBER EIGENTÜMER, VERTRAGSVERHÄLTNISSE

1.4.1 Grundbuch: Hahn Blatt: XXXX

Eigentümer: siehe separates Beischreiben

Grundstücksgröße: 372 qm

Belastung in Abt. II des Grundbuchs: siehe separates Beischreiben

1.4.2 Baugenehmigung:

nicht eingesehen, 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 12.10.2018:	320.000 €
Verkehrswertermittlung vom 01.02.2021 von SV XXXX:	290.000 €
sowie	
Bauschadensgutachten vom 06.07.2020 von SV XXXX	
Bauschadensgutachten vom 11.07.2022 von SV XXXX	

1.4.6 Dem Gutachten zugrunde liegende Unterlagen:

- Unbeglaubigter Grundbuchauszug vom 31.10.2024
- Flurkartenauszug vom 11.09.2024
- Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis vom 11.09.2024
- Auskunft aus dem Altlastenkataster vom 12.09.2024 und 19.09.2024
- Grundrisspläne (s. Anlage zum Beischreiben)
- Überschlägliche Berechnungen (s. Anlage 1)
- Ermittlung der Kostenkennwerte gemäß Anlage 4 ImmoWertV (s. Anlage 2)

1.4.7 Zusammenfassung der ermittelten Werte:

Bodenwert	(s. Blatt 15)	163.680 €
Vorläufiger Ertragswert (nachrichtlich)	(s. Blatt 20)	590.262 €
Vorläufiger, marktangepasster Sachwert	(s. Blatt 21)	602.098 €
Sachwert	(s. Blatt 22)	450.000 €
Verkehrswert	(s. Blatt 22)	450.000 €

2. FESTSTELLUNGEN BEI DER ORTSBESICHTIGUNG

Ortstermin: 21.11.2024 13.00 Uhr

2.1 ANWESENDE BEI BEGINN DER ORTSBESICHTIGUNG:

siehe separates Beischreiben

2.2 GEBÄUDEKURZBESCHREIBUNG:

- Einfamilienhaus
- Baujahr 2012
- zweigeschossig
- vollunterkellert
- nicht ausgebauter Dachboden

Dachform: • flach geneigtes Zeltdach
 Anbauten: • Carport mit Abstellraum im Osten
 weitere Gebäude: • kleiner Gartenschuppen

Grundrissaufteilung:

- KG: Lager, Keller, Heizungsübergabestation/Technik, Hobbyr.
- EG: 1 großes Wohn-Ess-Zimmer mit vorgelagerter Terrasse, Küche, Eingangsdiele, DuBad
- 1. OG: 3 Zimmer, Flur, Bad, Balkon
- DG: nicht ausgebaut (Kaltdach)

Raumhöhen: übliche Raumhöhen, der Bauzeit entsprechend
 Raumaufteilung: übliche Raumaufteilung f. e. freistehendes, 2-geschossiges Einfamilienwohnhaus mit nicht ausgebautem Dachboden
 Barrierefreiheit: Die Barrierefreiheit ist nicht gegeben, da das Gebäude nur über 2 Stufen und somit nicht barrierefrei erreichbar ist. Zudem ist der Grundriss nicht barrierefrei, die Räume im KG und OG sind nur über Treppen erreichbar.

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 Beischreiben
- f) Verwalterin: siehe Beischreiben
- g) Energieausweis: nicht vorhanden

3. GRUNDSTÜCKSBESCHREIBUNG

3.1 Verkehrslage:

Ortsrandlage in einem neu entwickelten Wohngebiet im Norden des Ortsteils Hahn (ca. 2.900 Einw.), einem Ortsteil der Gemeinde Pfungstadt (ca. 25.000 Einw.), einem Mittelzentrum im südlichen Bereich des Ballungsraumes Rhein-Main gelegen.

3.2 Entfernung:

- | | | |
|---------------------------|-----------|--------------------------------------|
| • Ortszentrum: | ca. 500 m | Ortsteil Hahn |
| • Einkaufsmöglichkeiten: | ca. 700 m | |
| • Kindergarten: | ca. 500 m | |
| • Grundschule: | ca. 200 m | Hahner Schule |
| • weiterführende Schule*: | ca. 4 km | Friedrich-Ebert-Schule in Pfungstadt |
| • ärztliche Versorgung: | ca. 600 m | |
| • Apotheke: | ca. 300 m | |

* im Ortsteil nicht vorhanden

- Pfungstadt Innenstadt: ca. 5 km
- Darmstadt Innenstadt: ca. 10 km
- FfM Innenstadt: ca. 40 km

3.3 Öffentliche Parkplätze:

im Straßenraum nicht vorhanden, um die Ecke eingeschränkt vorhanden (Spielstraße), ca. 100 m westlich öffentliche Parkplätze in Queraufstellung zur Straße "am Sportplatz" Hinweis: der gegenüberliegende große Parkplatz ist nur für den Sportverein, d.h. kein öffentlicher Parkplatz

3.4 Verkehrsverbindungen:

- Bus-H: ca. 500 m
- DB (Bf Pfungstadt): ca. 5 km
- BAB (A 67): ca. 2 km
- BAB (A 5): ca. 10 km
- Flughafen Frankfurt: ca. 35 km

3.5 Straßenart: Wohnstraße als Spielstraße/Ecke Wohnstraße als Spielstraße

- Straßenausbau: Betonpflastersteine
- Gehweg: im Straßenraum

3.6 Öffentliche Ver- und Entsorgungsleitungen:

- Fernwärmeanschluß: vorhanden
- Wasser: vorhanden
- Elektrizität: vorhanden
- Kanal: vorhanden
- Telefon: vorhanden

It. Auskunft von Vodafone ist GigaZuhause CableMax
1000 mit bis zu 1000 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:

1- bis 2 1/2-geschossige Wohnbebauung, überwiegend Einfamilienwohnhäuser
mit einseitiger Grenzbebauung,
im Süden und Westen Doppelhausbebauung,
direkt gegenüber Sportpark Hahn (Sportverein SV Hahn),
schräg gegenüber weiter im Osten Grundschule

Grenzverhältnisse: geklärt

Brandmauern: keine

Wegerechte: keine

Baulastenverzeichnis: kein Eintrag im Baulastenverzeichnis

3.8 Störungen:

Fluglärm je nach Windverhältnissen, wie in dieser Lage üblich,
gegenüberliegend Sportanlagen sowie Grundschule mit entsprechendem
Lärmaufkommen

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, vom 12.09.2024 sowie des Landkreises Darmstadt-Dieburg, Fachbereich Landwirtschaft und Umwelt vom 19.09.2024 sind keine Altlasten eingetragen.

3.14 Ausweisung:

Im Flächennutzungsplan ist das Grundstück als Wohnbaufläche ausgewiesen.

Lt. Angabe des BürgerGIS des Landkreises Darmstadt-Dieburg liegt der Bebauungsplan "Im Wirthumsgarten" vor.

Das Gebiet wird als Allgemeines Wohngebiet festgelegt.
Die zulässige Ausnutzung beträgt GRZ 0,4 mit der Festlegung der Firsthöhe von max. 10,50 m als Einzel- oder Doppelhaus.

3.15 Ausnutzung:

- durch aufgehende Bebauung üblich ausgenutzt (GRZ ca. 0,28, GFZw ca. 0,5)
- ohne Baureserven

3.16 Einfriedung und Tore:

- Straße: nach Norden offene Gestaltung ohne Einfriedung
Holzzaun nach Westen und Süden,
z. T. mit Natursteinmauer (Bruchsteine)
- weitere Tore: kleines Holztor im Garten nach Süden
zur Spielstraße

3.17 Sonstige Außenanlagen:

- Terrasse vor Wohn-Ess-Zimmer im EG nach Süden orientiert mit Betonpflaster befestigt
- Rasenfläche nach Süden orientiert
- Zuwegung/Hof: Betonpflaster
- Eingangspodest: Betonpflaster (2 Stufen Betonpflaster)
- kleiner Gartenschuppen

3.18 Einstellplätze nach RGO:

- Carport mit einem Stellplatz an der Ostgrenze
- 1 offener Stellplatz davor (Hintereinanderstellplatz)

3.19 Gesamteindruck:

rechteckig geschnittene Eckparzelle mit 3 Belegenheiten, Straßenfront im Norden ca. 15 m, im Süden ca. 15 m, im Westen ca. 25 m, Tiefe ca. 25 m in Nord-Süd Ausrichtung vom Eingang 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)
2-geschossiges Wohngebäude, Baujahr 2012
- 4.2 Zweckbestimmung:
Wohngebäude als Einfamilienwohnhaus
- 4.3 Außenwände: konventionelle Bauweise
- KG: Beton (weiße Wanne), jedoch mit Rissen
 - EG: Mauerwerk
 - 1. OG: Mauerwerk
- 4.4 Innenwände:
- KG: massiv
 - EG: massiv
 - 1. OG: massiv
 - DG: keine Innenwände vorhanden
 - Innenwandbekleidung: Überwiegend Putz, Vlies und Anstrich, z. T. Rauputz und Anstrich
- 4.5 Fassade:
- EG - OG: Putz und Anstrich
 - Sockel: Putz und Anstrich (z. T. defekt)
- 4.6 Bedachung:
- Eindeckung: Betondachsteine
 - Schornstein: nicht vorhanden
 - Dachrinnen: Zink
 - Vordach: nicht vorhanden
- 4.7 Decken:
- KG: Betondecke
 - EG: Betondecke
 - 1. OG: Betondecke
 - Deckenuntersichten: Putz, Vlies und Anstrich
- 4.8 Treppen:
- KG - OG: Holztreppe mit Holzstufen
(gelockert, da Zwischenlage fehlt)
 - Geländer: Holzgeländer
 - Holzeinschubtreppe zum Spitzboden

4.9 Heizung:

- Fernwärme-betriebene W.W.-Heizung
- Wärmeübertragung im EG und OG Bad mit Fußbodenheizung und Raumthermostaten im sonstigen Gebäude mit Radiatoren und Thermostatventilen
- Heizungsrohre unter Putz
- Warmwasserbereitung: mittels zentralem Speicher der von der Fernwärmeübergabestation befeuert wird

4.10 Fußböden:

- KG: z. T. Fliesen, 2 Räume Laminat (z. T. defekt)
Glattstrich und Anstrich
- EG: Eingangsdiele Fliesen, ansonsten Laminat
- 1. OG: Flur Fliesen, ansonsten Laminat
- DG: aufgelegte Styroporwärmedämmung (z. T. lückenhaft)
ohne Belag

4.11 Fenster/Verschattung:

- Fenster: Kunststofffenster
- Verglasung: Dreifachverglasung
- Verschattung: Aluminiumklappläden mechanisch betätigt

4.12 Türen:

- Innentüren: Sperrtüren mit Anstrich
Holzumfassungszargen mit Anstrich
- Hauseingangstür: Aluminiumtür mit Sandwichfüllung

4.13 Küchen:

- Stück: 1
- Fußbodenbelag: Fliesen
- Wandbekleidung: Dekorplatte, dahinter Fliesenspiegel
- KÜcheneinrichtung: gehört nicht zum Gebäude
- Warmwasserbereitung: zentral

4.14 Bäder:

- Stück: 2 (1 DuBad im EG, 1 Wannenbad im OG)
- Fußbodenbelag: Fliesen 1/1
- Wandbekleidung: Fliesen 1/2, im Spritzbereich 1/1
- Ausstattung: 2 WT, 2 wandhängende WC's mit UP-Spk,
2 bodengleiche Duschen mit Spritzschutz, 1 Badewanne
- Warmwasserbereitung: zentral
- Hinweis: übliche Ausstattung der Bauzeit entsprechend

4.15 WC (extra):

./.

4.16 Sonderausstattungen: ./.

4.17 Elektrische Ausstattung:

- Klingel vorhanden, jedoch kein Türöffner und keine Gegensprechanlage
- normale Anzahl der Steckdosen und Brennstellen der Bauzeit entsprechend
- FI-Schalter vorhanden
- Installationen unter Putz

4.18 Sonst. Installationen:

- Telefonanschlussdosen im EG und OG vorhanden

4.19 Entsorgung (Kanal, Müll):

- Anschluss an öffentliche Ver- und Entsorgung
- die Funktionsfähigkeit der technischen Anlage wurde nicht überprüft

4.20 Gesamteindruck bezüglich der Baudetails außen:

der Bauzeit und Zweckbestimmung entsprechend mittlere Details

4.21 Gesamteindruck bezüglich der Baudetails innen:

der Bauzeit und Zweckbestimmung entsprechend mittlere Details

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

Raumaufteilung: übliche Raumaufteilung f. e. freistehendes, 2-geschossiges Einfamilienwohnhaus mit nicht ausgebautem Dachboden

4.23 Baulicher Zustand:

- Gebäude: gut, aber z. T. Mängel (siehe Ziff. 4.24)
- Außenanlagen: gut
- Ausstattungsstandard: mittel

4.24 Bauschäden, Baumängel (soweit ersichtlich):

- Riss in der weißen Wanne, ca. 0,5 mm, laut Beteiligten beim Ortstermin sei hier der Sockelbereich feucht, im Haustechnikraum ist erkennbar, dass das Laminat aufgequollen ist, im Sockelbereich sind Verfärbungen erkennbar, Wirksamkeit der weißen Wanne zu überprüfen, ggf. zu verpressen
- z. T. Stockfleckenbildung vor allen Dingen im Bereich des Bades/Außenecke sowie Schlafzimmer/Außenecke
- Riss im Außenputz vor allen Dingen im Sturzbereich OG/DG z. T. horizontal durchgehend, Rissbreite nach Süden zwischen den beiden Fenstern bis zu 2,5 mm! dringend statisch zu prüfen, Ursache ist festzustellen
- Feuchtigkeitsflecken im Fenster Schlafzimmer, im Bereich des Fensters unten rechts Ursache unklar
- Sockel Wohnzimmer/Terrasse mit Feuchtigkeitsschaden, innen ist der Putz feucht die Putz-Eckschiene ist bereits stark korrodiert, mutmaßlich Sockelabdichtung mangelhaft; erkennbar ist, dass die Noppenfolie falsch eingebaut wurde, sowie der obere Abschluss der Noppenbahn fehlt, zudem ist die Sockelhöhe/Anschluss Terrassentür zu gering, kleiner als 15 cm, hier ist eine Entwässerungsrinne gem. DIN einzubauen
- gleiches gilt für den Anschluss Balkon OG, auch hier der Anschluß zur Balkontür viel zu gering, deutlich geringer als 15 cm, Entwässerungsrinne dringend einzubauen, Notüberlauf des Balkons nicht erkennbar
- Anstrich der Traufschalung dringend notwendig, bereits mit Verfärbungen
- Risse im Bereich DuBad EG, im Bereich Sockel sind 3 Fliesen durchgerissen und hohl liegend
- Wärmedämmung Dachboden z. T. lückenhaft

Hinweis:

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

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

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

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

4.25 Charakteristik des Gebäudes:

zweigeschossiges Einfamilienwohnhaus, im Wesentlichen der Bauzeit 2012 entsprechend, jedoch mit z. T. Mängeln (siehe Ziff. 4.24) in einem neu entwickelten Wohngebiet im Norden des Ortsteils Pfungstadt - Hahn

4.26 Beurteilung der Vermietbarkeit bzw. Verkäuflichkeit:

eingeschränkt

4.27 Sonstiges:

Ein Energieausweis wurde nicht vorgelegt.

Aufgrund des Baujahres, der Bauweise und der Beheizung des Gebäudes mit Fernwärme ist von einem üblichen Energiebedarf auszugehen, der jedoch nicht mehr heutigen Gesichtspunkten entspricht.

Hinweis:

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

5. WERTRELEVANTE FAKTOREN

5.1 MIETEINNAHMEN:

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

	Wohnfläche qm		Mietansatz €/qm	
Einfamilienwohnhaus	126,00	x	11,00	1.386 €
inkl. Nebenräume und Gartenbenutzung				
Carport	pauschal			50 €
Gesamt:				1.436 €
Das entspricht einer Jahresmieteinnahme von (x12)				17.232 €

5.2 BEWIRTSCHAFTUNGSKOSTEN:

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

	Ein.	€/Einheit	
Verwaltungskosten Wohnhaus	1	350	350 €
	Wfl. qm	€/qm	
Instandhaltungskosten und nicht umlegbare Betriebskosten	126	13,75	1.733 €
	% der	JNM	
Mietausfallwagnis	2	17.232	345 €
Bewirtschaftungskosten (€ / Jahr)			2.427 €

5.3 BODENWERT:

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

460 €/qm

Es wird eine eher stagnierende Bodenwertentwicklung zum Stichtag unterstellt.

21.11.2024

Unter Berücksichtigung der Lage im Richtwertgebiet, des Grundstückszuschnittes als Eckparzelle mit 3 Belegenheiten, der baulichen Ausnutzung und der Gegebenheiten wird ein leichter Abschlag in Höhe von rd. 5 % des Richtwertes in Ansatz gebracht.

Richtwert: 460 €/qm - rd. 5 % Anpassung (- rd. 20 €/qm) = rd. 440 €/qm
Der objektspezifische Bodenwert wird somit auf 440 €/qm geschätzt

372 qm	x	440 €/qm	163.680 €
--------	---	----------	------------------

5.4 LIEGENSCHAFTSZINS:

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

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

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

2,00%

5.5 RESTNUTZUNGSDAUER (RND):

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

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

Aufgrund der Gegebenheiten wird die wirtschaftl. Restnutzungsdauer auf geschätzt.

68 Jahre

5.6 BARWERTFAKTOR:

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

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

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

Liegenschaftszins (lt. 5.4):	2,00%
Restnutzungsdauer (lt. 5.5):	68 Jahre
Kapitalisierungsfaktor:	36,994

5.7 NORMALE HERSTELLUNGSKOSTEN:

Lt. § 36.2 ImmoWertV ist als Herstellungswert der Gebäude die Bruttogrundfläche (BGF) multipliziert mit dem der Bauart und Bauweise entsprechenden Grundflächenpreis (bez. auf 2010) zu ermitteln. Dabei werden die Kostenkennwerte der Anlage 4 der ImmoWertV entsprechend angesetzt.

Gebäudeart: Einfamilienhaus freistehend, Keller, EG, OG, flach geneigtes Dach

Die BGF des Gebäudes beträgt lt. überschläglicher Berechnung
(s. Anlage 1): 252 qm

Der Kostenkennwert (NHK 2010) vergleichbarer Gebäude ist 898 €/qm
(siehe Anlage 2).

Unter Berücksichtigung der Gegebenheiten wird der Neubauwert auf 900 €/qm geschätzt.

Der Neubauwert des Carports wird auf 200 €/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

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 184,7

5.9 AUSSENANLAGEN:

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

5.10 ALTERSWERTMINDERUNGSFAKTOR:

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

Aufgrund des Alters und des Zustandes des Gebäudes (vgl. Ziff. 4.23 und 4.24) wird der Alterswertminderungsfaktor auf geschätzt, wobei die ausstehenden Instandhaltungen unterstellt werden.

0,85

5.11 SACHWERTFAKTOREN:

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

Laut Auskunft des Immobilienmarktberichtes Südhessen 2024 des Gutachterausschusses für Immobilienwerte im Amt für Bodenmanagement Heppenheim wird bei Ein- und Zweifamilienwohnhäusern mit einem vorläufigen Sachwert in Höhe von 550.000 € im Bodenrichtwertbereich von 400 bis 499 €/qm ein Sachwertfaktor in Höhe von 0,90 bis 1,28 in Ansatz gebracht.

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

1,09

5.12 BESONDERE OBJEKTSPEZIFISCHE GRUNDSTÜCKSMERKMALE:

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

Abschläge für Bauschäden bzw. ausstehende Instandhaltungen:

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

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

Instandhaltungsrückstau (marktgerechter Ansatz)	ca.	90.000 €
zzgl. Regiekosten und Unwägbarkeiten rd.	33%	30.000 €

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	- 120.000 €
--	--------------------

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

6. ERTRAGSWERTBERECHNUNG	(nachrichtlich)			
6.1	Gebäudenutzung: Einfamilienwohnhaus			
6.2	Wohnfläche laut Anlage 1:			
	Einfamilienwohnhaus 126 qm x 11,00 1.386 € inkl. Nebenräume und Gartenbenutzung Carport pauschal 50 €			
6.3	Jahresrohmiete 12 x	1.436 €	17.232 €	
6.4	Bewirtschaftungskosten (lt. Ziff. 5.2):			-2.427 €
6.5	Reinertrag:			14.805 €
6.6	Grundstücksgröße: 372 qm			
6.7	Bodenwert: 372 qm x 440 €/qm	163.680 €		
6.8	Liegenschaftszinssatz: 2,00%	-3.274 €		
6.9	Reinertrag - Bodenertrag:			11.531 €
6.10	Gebäudeertrag: Liegenschaftszinssatz: 2,00% 1,020			
6.11	Restnutzungsdauer: 68 Jahre			
6.12	Barwertfaktor: 36,994			
6.13	Gebäudeertragswert: (Ziff. 6.9 x 6.12)	426.582 €		
6.14	Bodenwert: 372 qm x 440 €/qm	163.680 €		
6.15	Vorläufiger Ertragswert:			590.262 €

7. SACHWERTBERECHNUNG

7.1	Gebäudeart:	Einfamilienwohnhaus		
7.2	Baujahr:	2012		
7.3	Restnutzungsdauer (lt. Ziff. 5.5):	68 Jahre		
7.4	Normalherstellungskosten (NHK 2010) (vgl. Ziff. 5.7):			
		252 qm x 900 €/qm		226.800 €
	Zusätzliche, bei der BGF nicht erfasste werthaltige Bauteile			
	Balkons	5 qm x 1000 €/qm		5.000 €
	Garage	20 qm x 200 €/qm		4.000 €
				235.800 €
7.5	Index zum Stichtag (Basis 2010 = 100):	184,7		
7.6	Normale Herstellungskosten:	(7.4 x 7.5)		435.523 €
7.7	Außenanlagen:	5,00%		21.776 €
7.8	Herstellungskosten:			457.299 €
7.9	Alterswertminderungsfaktor:	0,85		
7.10	Alterswertgeminderte durchschnittliche Herstellungskosten:			388.704 €
7.11	Grundstücksgröße:	372 qm		
7.12	Bodenwert:	372 qm x 440 €/qm		163.680 €
7.13	Vorläufiger Sachwert:			552.384 €
7.14	Sachwertfaktor (s. Ziffer 5.11):			1,09
7.15	Vorläufiger, marktangepasster Sachwert:			602.098 €

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): **602.098 €**

Vorläufiger Ertragswert nachrichtlich (s. Ziff. 6.15): **590.262 €**

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 leichter Abschlag vom vorläufigen, marktangepassten Sachwert in Ansatz zu bringen.

Marktüblicher Abschlag: rund: -5% **-32.098 €**

Der vorläufige Sachwert inkl. marktüblichem Abschlag des unbelasteten Grundstückes ohne Aufwuchs beträgt somit **570.000 €**

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (s. Ziff. 5.12) **-120.000 €**

Der Sachwert des unbelasteten Grundstückes ohne Aufwuchs beträgt somit **450.000 €**

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

Der Verkehrswert beträgt daher **450.000 €**

in Worten ----- **vierhundertfünfzigtausend Euro**

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

Berechnung der Grundstücksausnutzung:

Grundstücksgröße:	Parzelle Nr. 218/3				372 qm
	Länge		Breite	Fläche	
Geschossflächen EG:					
Wohnhaus	8,94	x	9,00	80,46	
	4,27	x	1,25	5,34	
Carport	3,00	x	6,50	19,50	105,30
GRZ=	105,30	:	372		0,28
Geschossflächen EG:				105,30	
Geschossflächen OG:	8,94	x	9,00	80,46	185,76
GFZw=	185,76	:	372		0,50

Berechnung der Bruttogrundflächen (BGF):

Grundfläche KG:	8,94	x	9,00	80,46	
	4,27	x	1,25	5,34	85,80
Grundfläche EG:	8,94	x	9,00	80,46	
	4,27	x	1,25	5,34	85,80
Grundfläche OG:	8,94	x	9,00	80,46	80,46
Summe der Bruttogrundflächen Haus :					252 qm

Zusätzliche werthaltige, bei der BGF-Berechnung nicht erfasste Bauteile

(z. B. Balkons, Dachgauben etc.)

Balkon OG	4,27	x	1,25	5,34	5,34
Summe der zusätzlichen werthaltigen Bauteile Balkon rd.:					5 qm

Carport

Grundfläche EG:	3,00	x	6,50	19,50	
Summe der Bruttogrundflächen Carport rd.					20 qm

Flächenverhältnis des Gebäudes

	Fläche qm	Fläche/ WFL %	Fläche/ BGFa %
Wohnflächen	126	100,0%	50,0%
Summe Wfl+Nfl	176	139,7%	69,8%
BGFa	252	200,0%	100,0%

Aufstellung der Wohnflächen:

(Maße lt. Anlage 1 zum Beischreiben)

inkl. 3% Putzabzug

EG:	Diele	3,51	x	4,03	14,15	13,72
	abzgl. Treppe	-2,13	x	2,00	-4,25	-4,12
	Kochen	3,03	x	4,03	12,21	11,84
	Wohnen/Essen	8,21	x	4,00	32,84	31,85
		3,54	x	1,25	4,43	4,29
	DU/WC	1,32	x	4,03	5,30	5,14
	Terrasse zu 1/4 ca.				15,00	3,75
						66 qm
OG:	Flur	2,30	x	4,03	9,27	8,99
	abzgl. Treppe	-2,13	x	2,00	-4,25	-4,12
	Eltern	4,37	x	4,00	17,46	16,94
	Kind 1	3,73	x	4,00	14,92	14,47
	Kind 2	3,16	x	4,03	12,71	12,33
	Bad/WC	2,53	x	4,03	10,18	9,87
	Balkon zu 1/4	4,27	x	1,25	5,34	1,33
						60 qm
Summe der Wohnflächen insgesamt ca.						126 qm

Ermittlung der Kostenkennwerte gemäß Anlage 4 der ImmoWertV

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

	Standardstufe					Wägungs- anteil %	Wäg.Ant. x Kostenkennwert
	1	2	3	4	5		
Außenwände			850			23	196
Dächer			425	513		15	141
Außentüren und Fenster				1025		11	113
Innenwände und -türen			850			11	94
Deckenkonstruktion und Treppen			850			11	94
Fußböden			850			5	43
Sanitäreinrichtungen			425	513		9	84
Heizung			425	513		9	84
Sonstige technische Ausstattung			850			6	51
Kostenkennwert (Summe)							898

Kostenkennwerte (€/qm BGF)					
Gebäudeart 1.13	665	740	850	1025	1285



Bild 1: Ansicht von Norden



Bild 2: Ansicht von Nord-Osten, links Carport



Bild 3: Ansicht von Nord-Westen



Bild 4: Ansicht von Süd-Westen

Bild 5: im Sockelbereich sind Verfärbungen erkennbar, Wirksamkeit der weißen Wanne zu überprüfen, ggf. zu verpressen



Bild 6: Riss in der weißen Wanne, ca. 0,5 mm, Wirksamkeit der weißen Wanne zu überprüfen, ggf. zu verpressen





Bild 7: Stockfleckenbildung im Bereich des Bades/Außenecke



Bild 8: Stockfleckenbildung im Bereich des Schlafzimmers/Außenecke





Bild 9: Riss im Außenputz vor allen Dingen im Sturzbereich OG/DG z. T. horizontal durchgehend, Rissbreite nach Süden zwischen den beiden Fenstern bis zu 2,5 mm! dringend statisch zu prüfen, Ursache ist festzustellen

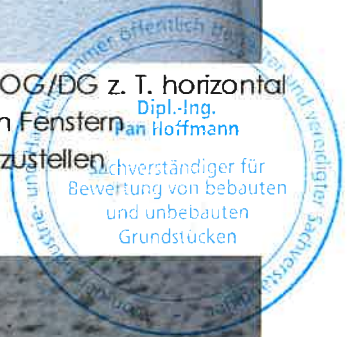


Bild 10: Riss im Außenputz vor allen Dingen im Sturzbereich OG/DG z. T. horizontal durchgehend, Rissbreite nach Süden zwischen den beiden Fenstern bis zu 2,5 mm! dringend statisch zu prüfen, Ursache festzustellen



Bild 11: Sockel Wohnzimmer/Terrasse mit Feuchtigkeitsschaden, innen ist der Putz feucht die Putz-Eckschiene ist bereits stark korrodiert, mutmaßlich Sockelabdichtung mangelhaft; zudem ist die Sockelhöhe/Anschluss Terrassentür zu gering, kleiner als 15 cm, hier ist eine Entwässerungsrinne gem. DIN einzubauen



Bild 12: gleiches gilt für den Anschluß Balkon OG, auch hier der Anschluss zur Balkontür viel zu gering, deutlich geringer als 15 cm, Entwässerungsrinne dringend einzubauen, Notüberlauf des Balkons nicht erkennbar



Bild 13: Anstrich der Traufschalung dringend notwendig, bereits mit Verfärbungen



Bild 14: Risse im Bereich DuBad EG, im Bereich Sockel sind 3 Fliesen durchgerissen und hohlliegend



Bild 15: Wärmedämmung Dachboden z. T. lückenhaft



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 24 Seiten und 3 Anlagen.

Aufgestellt: Darmstadt, den

15.01.2025

