



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

28.03.2025 GAG ph-st

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

AZ: 61 K 80/24

**Objekt: Einfamilienwohnhaus
Am Storchennest 5**

64347 Griesheim

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

28. März 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 8
5.	Wertrelevante Faktoren	Seite 12
5.1	Mieteinnahmen	Seite 12
5.2	Bewirtschaftungskosten	Seite 12
5.3	Bodenwert	Seite 13
5.4	Liegenschaftszins	Seite 13
5.5	Restnutzungsdauer (RND)	Seite 14
5.6	Barwertfaktor	Seite 14
5.7	Normale Herstellungskosten	Seite 15
5.8	Baukostenindex	Seite 15
5.9	Außenanlagen	Seite 15
5.10	Alterswertminderungsfaktor	Seite 15
5.11	Sachwertfaktor	Seite 16
5.12	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 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:	Am Storchennest 5		
Ort:	64347 Griesheim		
Gemarkung:	Griesheim	Flur:	1
			Flurstück-Nr. 1261/1

1.3 GUTACHTENANLASS UND GUTACHTENGEGENSTAND:

Verkehrswertermittlung zum Zwecke der Zwangsversteigerung
zur Aufhebung der Gemeinschaft

Qualitätsstichtag: 17.02.2025
Wertermittlungsstichtag: 17.02.2025

1.4 ANGABEN ÜBER EIGENTÜMER, VERTRAGSVERHÄLTNISSE

1.4.1 Grundbuch: Griesheim Blatt: XXXX

Eigentümer: siehe separates Beischreiben

Grundstücksgröße: 511 qm

Belastung in Abt. II des Grundbuchs: Lastenfrei

1.4.2 Baugenehmigung:

AZ B/3-1368/10/E vom 13.09.2010 (Einfamilienhaus, Garage) eingesehen

1.4.3 Verträge:

siehe separates Beischreiben

1.4.4 Einheitswert: 58.491 € vom 01.01.2012

Brandversicherungswert: 57.152 M (1914)

1.4.5 Frühere Verkaufs- bzw. Schätzwerte:

Schätzung der Fa. xxx unbekannten Datums:	839.403 €
Marktpreiseinschätzung der xxx vom 14.07.2023:	870.000 €
Ortsgerichtsschätzung des Ortsgerichts Griesheim vom 31.01.2023:	770.350 €
Gutachten des Unterzeichners vom 13.02.2024:	880.000 €

1.4.6 Dem Gutachten zugrunde liegende Unterlagen:

- Unbeglaublicher Grundbuchauszug vom 18.12.2024
 - Flurkartenauszug vom 24.01.2025
 - Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis vom 06.01.2025
 - Auskunft aus dem Altlastenkataster vom 02.01.2025
 - Grundrisspläne aus der Baugenehmigung (s. Anlage zum Beischreiben)
 - Überschlägliche Berechnungen (s. Anlage 1)
 - Ermittlung der Kostenkennwerte gemäß Anlage 4 ImmoWertV (s. Anlage 2)
 - Energieausweis vom 27.09.2010
 - Unterlagen PV-Anlage
- Meldung der Photovoltaikanlage an die Bundesnetzagentur
PV-Stromeinspeisungsvertrag
E-Netz Abrechnungen

1.4.7 Zusammenfassung der ermittelten Werte:

Bodenwert (s. Blatt 13)	447.125 €
Vorläufiger Ertragswert (nachrichtlich) (s. Blatt 18)	878.070 €
Vorläufiger, marktangepasster Sachwert (s. Blatt 19)	878.793 €
Sachwert (s. Blatt 20)	890.000 €
Verkehrswert (s. Blatt 20)	890.000 €

2. FESTSTELLUNGEN BEI DER ORTSBESICHTIGUNG

Ortstermin: **26.01.2024** **16.00 Uhr**

2.1 **ANWESENDE BEI BEGINN DER ORTSBESICHTIGUNG:**
siehe separates Beischreiben

2.2 **GEBÄUDEKURZBESCHREIBUNG:**
Einfamilienhaus (Fertighaus), Baujahr 2011,
1-geschossig, nicht unterkellert,
ausgebautes Dach, ausgebauter Spitzboden

Dachform: Satteldach

Anbauten: ./.

Weitere Gebäude: Garage mit 1 Stellplatz an der Nordgrenze

Grundrissaufteilung:

- EG: großes Wohn-Esszimmer mit offener Küche, Diele, Abstellraum, Haustechnikraum (Abstell), DuBad, 1 weiteres Zimmer (Büro), 2 Terrassen
- DG: 3 Zimmer, Bad, Flur, Hauswirtschaftsraum mit Heizung
- Spitzboden: 1 großes Studio, DuBad

von üblichen Maßen abweichende Raumhöhen:

im EG leicht erhöhte Raumhöhen (ca. 2,60 m), ansonsten übliche Raumhöhen,
im DG und Spitzboden Raumhöhen aufgrund der Dachschrägen eingeschränkt,
vor allem im Zugang zum Duschbad.

Übliche Raumauflösung für ein großzügiges Einfamilienwohnhaus mit offenem
Küchen-Ess-Wohnbereich, jedoch nicht unterkellert.

Barrierefreiheit ist nicht gegeben, da das Gebäude nur über eine Stufe erreichbar ist,
zudem ist der Grundriss nicht barrierefrei.

2.3 **Weitere Angaben:**

- a) Gewerbebetrieb: nein
- b) Maschinen- und Betriebseinrichtungen: nein
- c) Verdacht auf Hausschwamm: nein
- d) Behördliche Beschränkungen: kein Eintrag im Baulistenverzeichnis
- e) Mieter/in: siehe Ziffer 1.4.3
- f) Verwalter/in: Eigentümer
- g) Energieausweis: vorhanden s. Ziff. 4.27

3. GRUNDSTÜCKSBESCHREIBUNG

(auf Grundlage des OTE vom 26.01.2024)

3.1 Verkehrslage:

Ortsrandlage im Westen der Stadt Griesheim (ca. 27.500 Einwohner), einem Mittelzentrum direkt westlich der Wissenschaftsstadt Darmstadt (ca. 167.000 Einwohner), im Süden des Ballungsraumes Rhein-Main gelegen.

3.2 Entfernung:

- Ortszentrum: ca. 1 km
- Einkaufsmöglichkeiten: ca. 900 m
- Kindergarten: ca. 100 m
- Grundschule: ca. 1 km Friedrich-Ebert-Schule
- weiterführende Schule: ca. 2 km Gerhart-Hauptmann-Schule (Gesamtschule)
- ärztliche Versorgung: ca. 400 m
- Apotheke: ca. 600 m

- Darmstadt Innenstadt: ca. 10 km
- Frankfurt/Main ca. 40 km

3.3 Öffentliche Parkplätze:

eingeschränkt im Straßenraum vorhanden (Spielstraße)

3.4 Verkehrsverbindungen:

- Straßenbahn-H: ca. 300 m
- Bus-H: ca. 300 m
- DB (DA-Hbf): ca. 7 km
- BAB (A 5/A67): ca. 5 km
- Flughafen Frankfurt: ca. 30 km

3.5 Straßenart:

- Straßenausbau: Spielstraße als Sackgasse
- Gehweg: Betonpflastersteine im Straßenraum

3.6 Öffentliche Ver- und Entsorgungsleitungen:

- Gas: vorhanden
- Wasser: vorhanden
- Elektrizität: vorhanden
- Kanal: vorhanden
- Telefon: vorhanden
- Hinweis: Lt. Auskunft von Vodafone ist GigaZuhause 250 DSL mit bis zu 175 MBit/s im Download und bis zu 40 MBit/s im Upload verfügbar
- Fernsehen: Satellit

Das Grundstück ist als voll erschlossenes Bauland anzusehen.

3.7 Nachbarbebauung:

Überwiegend 1-geschossige Wohnbebauung (z. T. nachverdichtet), im Süd-Osten Kindergarten, gegenüberliegend z. T. ehemalige landwirtschaftliche Scheunen, weiter südöstlich Parkplatz des Bürgerzentrums "Am Kreuz"

Grenzverhältnisse: nach Norden Grenzbebauung durch Garage

Brandmauern: keine

Wegerechte: keine

Baulastenverzeichnis: kein Eintrag im Baulastenverzeichnis

3.8 Störungen:

Fluglärm je nach Windverhältnissen, wie in dieser Lage üblich, durch nach Süden angrenzenden Kinderspielplatz des Kindergartens (je nach Tageszeit)

3.9 Topographie des Grundstücks:

im Wesentlichen eben

3.10 Höhe des Grundstücks zur Straße:

gleichverlaufend

3.11 Höhe der Nachbargrundstücke:

gleichverlaufend

3.12 Baugrund:

normal vorausgesetzt

3.13 Grundwasserschäden / Altlasten erkennbar?

Da keine Altlasten ersichtlich waren, wird bei diesem Gutachten die Altlastenfreiheit unterstellt, mit den entsprechenden Vorbehalten.

3.14 Ausweisung:

Im Flächennutzungsplan ist das Grundstück als Mischgebietsfläche ausgewiesen.

Lt. Angabe des BürgerGIS des Landkreises Darmstadt-Dieburg liegt der Bebauungsplan "GROß -GERAUER STRASSE II" GRIESHEIM, rechtskräftig am 24.03.1994, sowie die 1. Änderung, rechtskräftig am 2.04.1998 vor. Das Gebiet wird als Mischgebiet festgelegt. Die zulässige Ausnutzung ist durch das Baufenster und die max. 2 zulässigen Geschosse festgelegt.

3.15 Ausnutzung:

- durch aufgehende Bebauung üblich ausgenutzt (GRZ ca. 0,29, GFZw ca.0,58)
- ohne wesentliche Baureserven (vgl. Bebauungsplan)

3.16 Einfriedung und Tore:

- | | |
|-----------|---|
| • Straße: | Stabmattenzaun |
| | z.T. Holzlattenzaun |
| • Garten: | z. T. Maschendrahtzaun, z. T. Holzlattenzaun |
| • Tore: | 2 Tore im Bereich des Gartens, kein Tor vor der Zufahrt |

3.17 Sonstige Außenanlagen:

- 2 Terrassen vor Wohn- und Esszimmer im EG, mit Betonplatten befestigt (1 Stufe tieferliegend) nach Osten bzw. Südwesten orientiert
- Ziergarten
- Zuwegung und Hof: Betonpflaster
- 1 Stufe am Eingang: Betonpflaster

3.18 Einstellplätze nach RGO:

- Garage mit 1 Stellplatz als Fertiggarage an der Nordgrenze
- 1 offener Stellplatz davor

3.19 Gesamteindruck:

leicht abgestuft zugeschnittene Parzelle mit Annex im Südosten, Straßenfront ca. 21 m, Tiefe i. M. ca. 25 m, in West-Ost Ausrichtung

3.20 Beurteilung der voraussichtlichen Entwicklung der Grundstückslage:
keine Änderungen zu erwarten

3.21 Sonstiges: ./.

4. GEBÄUDEBESCHREIBUNG

(auf Grundlage des OTE vom 26.01.2024)

4.1 Gebäudeart: (siehe auch Ziffer 2.2)

1 1/2-geschossiges Fertighaus der Fa. Weiss GmbH, Baujahr 2011

4.2 Zweckbestimmung:

Wohngebäude als Einfamilienwohnhaus (nicht unterkellert)

4.3 Außenwände:

- EG: Holzständerbauweise
- DG (Giebel): Holzständerbauweise

4.4 Innenwände:

- EG -
- DG/Spitzboden: Holzständerbauweise
- Innenwandbekleidung: Gipskarton, Spachtelung, Vlies und Anstrich

4.5 Fassade:

- EG - DG(Giebel): WDV, Putz und Anstrich
- Sockel: Putz und Anstrich (Betonbodenplatte)

4.6 Bedachung:

- Eindeckung: Betondachsteine
- Schornstein: Zinkverkleidung
- Dachrinnen: Zink
- Vordach: begrünte Überdachung zwischen Haus und Garage als einfache Holzkonstruktion

4.7 Decken:

- EG: Holzbalkendecke
- DG: Holzbalkendecke
- Deckenuntersichten: Gipskarton, Spachtelung, Vlies und Anstrich
- Dachschrägen: Gipskarton, Spachtelung, Vlies und Anstrich

4.8 Treppen:

- EG - DG: Holztreppe mit Holzstufen
- Geländer: geschlossen, seitlich Edelstahlhandlauf
- DG - Spitzboden: Holztreppe mit Holzstufen
- Geländer: Holzgeländer mit V2A-Stabfüllung seitlich, Edelstahlhandlauf

4.9 Heizung:

- Gas-betriebene W.W.-Heizung als Brennwerttherme im Hauswirtschaftsraum DG, wandhängend
- WärmeÜbertragung durch Fußbodenheizung mit Raumthermostaten im gesamten Gebäude
- Heizungsrohre unter Putz
- Warmwasserbereitung mittels zentralem Speicher, der von der Heizung befeuert wird
- zusätzliche thermische Solaranlage für Heizungergänzung und Warmwasserbereitung

4.10 Fußböden:

- EG: Schwimmender Estrich, Fußbodenheizung und großformatige Fliesen
- DG/Spitzboden: Fußbodenheizung und Laminat, Hauswirtschaftsraum DG Fliesenbelag

4.11 Fenster/Verschattung:

- Fenster: Kunststofffenster
- Verglasung: Dreifachverglasung
- Rolläden: Kunststoff, mechanisch betrieben, im Wohn-/Esszimmer e-betrieben
- Jalousien:

4.12 Türen:

- Innentüren: Sperrtüren mit Anstrich
- Hauseingangstür: Holzumfassungszargen gestrichen
Massivholztür mit Mehrfachverriegelung
Seitenlicht mit Glasfüllung

4.13 Küchen:

- Bodenbelag: Stück: 1 offene Küche im EG
- Wandbekleidung: großformatige Fliesen
- Kücheneinrichtung: Gipskarton, Spachtelung, Vlies und Anstrich
- Warmwasserbereitung: gehört nicht zum Gebäude
- Warmwasserbereitung: zentral

- 4.14 **Bäder:** Stück: 1 DuBad EG, 1 Wannenbad DG, 1 DuBad Spitzboden
• Fußbodenbelag: großformatige Fliesen 1/1
• Wandbekleidung: Fliesen 1/1 im Spritzbereich, ansonsten Spachtelung, Vlies und Anstrich
• Ausstattung: 4 WT, 3 wandhängende WC mit UP-Spülkasten, 3 bodengleiche Duschen, 1 Badewanne
• Warmwasserbereitung: zentral
• Hinweis: gehobene Ausstattung, der Bauzeit entsprechend
- 4.15 **WC (extra):** nicht vorhanden
- 4.16 **Sonderausstattungen:**
• Solaranlage als thermische Solaranlage für Heizungsergänzung und Warmwasserbereitung
• Festbrennstoffofen im Wohnzimmer, Neupreis: 2011 ca. 4.000 €
• zusätzliche Photovoltaikanlage als Aufdachanlage, Bewertung siehe Ziff. 5.12
- 4.17 **Elektrische Ausstattung:**
• Klingel, Türöffner und Gegensprechanlage vorhanden
• Anzahl der Steckdosen und Brennstellen der Bauzeit entsprechend
• Fl-Schalter vorhanden
• Installationen unter Putz
- 4.18 **Sonst. Installationen:**
• Telefonanschlussdosen im EG und DG vorhanden
• TV Anschlussdosen in allen Zimmern vorhanden
- 4.19 **Entsorgung (Kanal, Müll):**
• Anschluss an öffentliche Ver- und Entsorgung
• die Funktionsfähigkeit der technischen Anlage wurde nicht überprüft
- 4.20 **Gesamteindruck bezüglich der Baudetails außen:**
der Bauzeit und Zweckbestimmung entsprechend einfache bis mittlere Details
- 4.21 **Gesamteindruck bezüglich der Baudetails innen:**
der Bauzeit und Zweckbestimmung entsprechend mittlere Details, z. T. gehobene Details
- 4.22 **Besonderheiten (Abmessungen, Belichtung etc. s. auch Ziff. 2.2):**
im EG leicht erhöhte Raumhöhen (ca. 2,60m), ansonsten übliche Raumhöhen, im DG und Spitzboden Raumhöhen aufgrund der Dachschrägen eingeschränkt, vor allem im Zugang zum Dachboden.
Übliche Raumaufteilung für ein großzügiges Einfamilienwohnhaus mit offenem Küchen-Ess-Wohnbereich, jedoch nicht unterkellert.

4.23 Baulicher Zustand:

- Gebäude: gut
- Außenanlagen: gut
- Ausstattungsstandard: mittel, z. T. gehoben (Bäder)

4.24 Bauschäden, Baumängel (soweit ersichtlich):

keine wesentlichen wertrelevanten Bauschäden ersichtlich, jedoch ist an der Garage der Außenputz z. T. durch überlaufendes Wasser beschädigt. Hier ist offensichtlich der Einlauf verstopft, so dass das Wasser bei Starkregen überläuft und den Putz entsprechend beschädigt.

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:

Einflügeliges Einfamilienwohnhaus als Fertighaus (nicht unterkellert) mit offenem Küchen-Wohn-Essbereich mit z. T. gehobener Ausstattung und zeitgemäß geringem Energieverbrauch, im Westen von Griesheim.

4.26 Beurteilung der Vermietbarkeit bzw. Verkäuflichkeit: gut

4.27 Sonstiges:

Es wurde ein Energieausweis der Frau xxxx vom 27.09.2010 vorgelegt.

Darin wurde ein Endenergiebedarf von 49,1 kWh/(qm•a), ein Primärenergiebedarf von 57,5 kWh/(qm•a) ermittelt.

Der Endenergieverbrauch entspricht der Energieeffizienzklasse A, und ist zeitgemäß.

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	200,00	x	12,00 2.400 €
inkl. Nebenräume und Gartenbenutzung			
Garage		pauschal	55 €
Gesamt:			2.455 €
Das entspricht einer Jahresmieteinnahme von (x12)			29.460 €

5.2 BEWIRTSCHAFTUNGSKOSTEN:

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

		Ein.	€/Einheit	
Verwaltungskosten	Wohnhaus	1	358	358 €
	Garage	1	47	47 €
		Wfl. qm	€/qm	
Instandhaltungskosten und nicht umlegbare Betriebskosten		200	14	2.800 €
	Garage	Ein.	€/Einheit	
		1	106	106 €
		% der	JNM	
Mitausfallwagnis		2	29.460	589 €
Bewirtschaftungskosten (€ / Jahr)				3.900 €

5.3 BODENWERT:

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

825 €/qm bei einer GFZ von 0.8

Es wird eine eher stagnierende Bodenwertentwicklung zum Stichtag 17.02.2025 unterstellt.

Unter Berücksichtigung der Lage im Richtwertgebiet, des Grundstückszuschnittes, der baulichen Ausnutzung und der Gegebenheiten wird ein leichter Zuschlag in Höhe von rd. 6 % des Richtwertes in Ansatz gebracht.

Richtwert: 825 €/qm + rd. 6 % Anpassung (+ rd. 50 €/qm) = rd. 875 €/qm

Der objektspezifische Bodenwert wird somit auf 875 €/qm geschätzt

511 qm x 875 €/qm **447.125 €**

5.4 LIEGENSCHAFTSZINS:

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

Laut Auskunft des Immobilienmarktberichtes Südhessen 2024 des Gutachterausschusses für Immobilienwerte im Amt für Bodenmanagement Heppenheim wird bei Ein- und Zweifamilienwohnhäusern mit einer Restnutzungsdauer von 35 Jahren im Bodenrichtwertbereich ab 800 €/qm ein Liegenschaftszinssatz

in Höhe von 1,20% bis 3,00%
in Ansatz gebracht.

Aufgrund der Gegebenheiten (vgl. Ziff. 4.25 + 4.26) wird der Liegenschaftszinssatz im oberen Bereich der Spanne angesetzt und geschätzt auf 2,50%

5.5 RESTMUTZUNGSDAUER (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.

Üblicherweise wird bei gleichartigen Objekten in Fertigbauweise eine Nutzungsdauer von 60 bis 80 Jahren unterstellt.

Aufgrund der Gegebenheiten wird die wirtschaftl. Restnutzungsdauer auf 56 Jahre geschätzt.

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:

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

Liegenschaftszins (lt. 5.4): 2,50%

Restnutzungsdauer (lt. 5.5): 56 Jahre

Kapitalisierungsfaktor: 29,965

5.7 NORMALE HERSTELLUNGSKOSTEN:

Lt. § 36.2 ImmobilienWertV 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 ImmobilienWertV entsprechend angesetzt.

Gebäudeart: Einfamilienhaus als Fertighaus,
nicht unterkellert, EG, ausgebautes DG und Spitzboden

Die BGF des Gebäudes beträgt lt. überschläglicher Berechnung (s. Anl. 1): 307 gm

Der Kostenkennwert (NHK 2010) vergleichbarer Gebäude liegt bei 891 €/qm (siehe Anlage 2).

Unter Berücksichtigung der Gegebenheiten wird der Neubauwert auf 890 €/qm geschätzt.

Der Neubauwert der Fertiggarage wird auf 250 €/qm geschtzt.

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 geschtzt.

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 875.000 € und einer mittleren Restnutzungsdauer von 30 Jahren im Bodenrichtwertbereich ab 700 €/qm ein Sachwertfaktor

in Höhe von 0,83 bis 1,11 in Ansatz gebracht.

Aufgrund der Bauweise und Gegebenheiten (vgl. Ziff. 4.25 bis 4.27) wird der Sachwertfaktor leicht oberhalb des Mittelwertes angesetzt und geschätzt auf 1,00

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

5.12 BESONDERE OBJEKTSPEZIFISCHE GRUNDSTÜCKSMERKMALE:

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

Bewertung der Photovoltaikanlage

Auftragsgemäß soll die Aufdachanlage überschlägig bewertet werden.
Hierbei ist der jährliche Wertvorteil auf die Restlaufzeit zu kapitalisieren.

Installierte Nennleistung 5,64 kWp, Zeitpunkt der Inbetriebnahme 20.12.2011,
Laufzeit: Jahr der Inbetriebnahme zzgl. 20 Jahre, Restlaufzeit somit 7 Jahre

Jahresertrag der letzten 5 Jahre gemittelt	4827 kWh	
Einspeisevergütung 2011 (Inbetriebnahme)	0,2874 €/kWh	1.387 €
Bewirtschaftungskosten:	10,00% von	1.387 €
Reinertrag:		1.249 €

Kapitalisierungszinssatz 6 % bis 7 %

(gem. Kleiber "Marktwertermittlung nach ImmoWertV" 9. Auflage)

Aufgrund der relativ kurzen angesetzten Restlaufzeit
wird der untere Zinssatz angesetzt.

Zinssatz somit: 6,00% 1,060

Restlaufzeit: 7 Jahre

Vervielfältiger: 5,582

Überschlägiger Wert der Photovoltaikanlage	6.970 €
--	---------

Lt. § 8 ImmowertV sind von dem Üblichen abweichende Umstände "marktgerecht" in Abzug zu bringen. Ein üblicher Marktteilnehmer würde davon ausgehen, dass die Photovoltaikanlage auch nach dem Ablauf der Restlaufzeit für den Eigenbedarf weitergenutzt werden kann (ggf. mit einem geringeren Ertrag), daher ist ein entsprechender Zuschlag in Ansatz zu bringen. Dieser Zuschlag wird auf rd. 30 % des o. g. Wertes geschätzt.	3.030 €
--	---------

Wertvorteil durch die Photovoltaikanlage:	10.000 €
--	-----------------

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	10.000 €
--	-----------------

6. ERTRAGSWERTBERECHNUNG		(nachrichtlich)			
6.1	Gebäudenutzung:	Einfamilienwohnhaus			
6.2	Wohnfläche laut Anlage 1:				
	Einfamilienwohnhaus	200 qm	x	12,00	2.400 €
	inkl. Nebenräume und Gartenbenutzung				
	Garage		pauschal		55 €
6.3	Jahresrohmiete	12	x	2.455 €	29.460 €
6.4	Bewirtschaftungskosten (lt. Ziff. 5.2):				-3.900 €
6.5	Reinertrag:				25.560 €
6.6	Grundstücksgröße:	511 qm			
6.7	Bodenwert:	511 qm	x	875 €/qm	447.125 €
6.8	Liegenschaftszinssatz:	2,50%			-11.178 €
6.9	Reinertrag - Bodenertrag:				14.382 €
6.10	Gebäudeertrag:				
	Liegenschaftszinssatz:	2,50%			
		1,025			
6.11	Restnutzungsdauer:	56 Jahre			
6.12	Barwertfaktor:	29,965			
6.13	Gebäudeertragswert:	(Ziff. 6.9 x 6.12)			430.945 €
6.14	Bodenwert:	511 qm	x	875 €/qm	447.125 €
6.15	Vorläufiger Ertragswert:				878.070 €

7. SACHWERTBERECHNUNG

7.1	Gebäudeart:	Einfamilienwohnhaus		
7.2	Baujahr:	2011		
7.3	Restnutzungsdauer (lt. Ziff. 5.5):	56 Jahre		
7.4	Normalherstellungskosten (NHK 2010) (vgl. Ziff. 5.7):			
	Einfamilienhaus	307 qm	x	890 €/qm
	Fertiggarage	20 qm	x	250 €/qm
				273.230 €
				5.000 €
				278.230 €
7.5	Index zum Stichtag (Basis 2010 = 100):	184,7		
7.6	Normale Herstellungskosten:	(7.4×7.5)		513.891 €
7.7	Außenanlagen:	5,00%		25.695 €
7.8	Herstellungskosten:	539.585 €		
7.9	Alterswertminderungsfaktor:	0,800		
7.10	Alterswertgeminderte durchschnittliche Herstellungskosten:	431.668 €		
7.11	Grundstücksgröße:	511 qm		
7.12	Bodenwert:	511 qm	x	875 €/qm
				447.125 €
7.13	Vorläufiger Sachwert:	878.793 €		
7.14	Sachwertfaktor (s. Ziffer 5.11):	1,00		
7.15	Vorläufiger, marktangepasster Sachwert:	878.793 €		

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):

878.793 €

Vorläufiger Ertragswert nachrichtlich (s. Ziff. 6.15):

878.070 €

Marktübliche Zu- und Abschläge:

Unter Berücksichtigung der Lage und Hauptausrichtung, des Gebäudezuschnittes und der Ausstattung, sowie unter Einbeziehung der Nachfragesituation des Teilmarktes freistehende EfH ist ein leichter Zuschlag zur Rundung zum vorläufigen, marktangepassten Sachwert in Ansatz zu bringen.

Marktüblicher Zuschlag zur Rundung:

1.207 €

Der vorläufige Sachwert inkl. leichtem Zuschlag zur Rundung des unbelasteten Grundstückes ohne Aufwuchs beträgt somit

880.000 €

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (s. Ziff. 5.12)

10.000 €

Der Sachwert des unbelasteten Grundstückes ohne Aufwuchs beträgt somit

890.000 €

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

Der Verkehrswert beträgt daher

890.000 €

in Worten

achtundneunzigtausend Euro



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

Berechnung der Grundstücksausnutzung:

Grundstücksgröße:	Parzelle Nr. 1261/1				511 qm
	Länge		Breite	Fläche	
Geschossflächen EG:					
Wohnhaus	11,00	x	10,75	118,25	
	4,82	x	1,20	5,78	
	3,35	x	2,00	6,70	
Garage	6,50	x	3,00	19,50	150,23
GRZ=	150,23 :		511		0,29
Geschossflächen EG:				150,23	150,23
Geschossflächen DG:					
0,75	11,00	x	10,75	88,69	88,69
Geschossflächen SpB:					
0,50	11,00	x	10,75	59,13	59,13
GFZw=	298,05 :		511		0,58

Berechnung der Bruttogrundflächen (BGF):

Grundfläche EG:	11,00	x	10,75	118,25	
	4,82	x	1,20	5,78	124,03
Grundfläche DG:	11,00	x	10,75	118,25	118,25
Grundfläche SPB:	6,00	x	10,75	64,50	64,50
Summe der Bruttogrundflächen Haus :					307 qm

Garage

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

Flächenverhältnis des Gebäudes

	Fläche qm	Fläche/ WFL %	Fläche/ BGFa %
Wohnflächen	200	100,0%	65,1%
BGFa	307	153,5%	100,0%

Aufstellung der Wohnflächen:

(Maße lt. Anlage 4)

EG:	Diele					11,52
	Duschbad					3,54
	Küche					13,85
	Abst.					1,55
	Wohnen/Essen					52,98
	Büro/Gast					10,26
	Terrasse zu 1/4	5,35	x	2,21	11,82	2,96
		5,25	x	2,00	10,50	2,63
						99 qm
DG:	Treppenhaus					10,63
	HWR					6,72
	Bad					10,30
	Kind 1					19,20
	Kind 2					17,58
	Schlafen					14,10
						79 qm
SPB:	Studio					20,62
	Bad					1,10
						22 qm
	Summe der Wohnflächen insgesamt ca.					200 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	328			503		23	191
Dächer			418	503		15	138
Außentüren und Fenster			84	905		11	109
Innenwände und -türen			835			11	92
Deckenkonstruktion und Treppen		725				11	80
Fußböden			418	503		5	46
Sanitäreinrichtungen				1005		9	90
Heizung				1005		9	90
Sonstige technische Ausstattung			418	503		6	55
Kostenkennwert (Summe)							891

Kostenkennwerte (€/qm BGF)					
Gebäudeart 1.01	655	725	835	1005	1260



Bild 1: Ansicht von Westen



Bild 2: Ansicht von Nord-Westen



Bild 3: Ansicht von Süd-Westen



Bild 4: Rückansicht von Osten

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 ERFÜLLUNGSPORT 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

