



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 Michelstadt
Postfach 32 20

64713 Michelstadt

11.06.2025

Verkehrswertermittlung zum Zwecke der Zwangsversteigerung

21 K 24/22

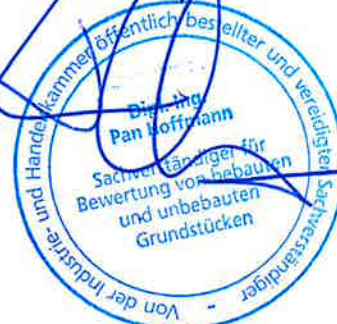
Objekt: Einfamilienwohnhaus
Hohenbug 35

64711 Erbach

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 11. Juni 2025



Schleiermacherstraße 8
64283 Darmstadt

Telefon 06151-25980
Telefax 06151-21622

email@baugutachten.de
www.baugutachten.de

INHALTSVERZEICHNIS

1.	Allgemeine Angaben und Grundlagen für das Gutachten	Seite 2
2.	Feststellungen bei der Ortsbesichtigung	Seite 4
3.	Grundstücksbeschreibung	Seite 6
4.	Gebäudebeschreibung	Seite 9
5.	Wertrelevante Faktoren	Seite 14
5.1	Mieteinnahmen	Seite 14
5.2	Bewirtschaftungskosten	Seite 14
5.3	Bodenwert	Seite 15
5.4	Liegenschaftszins	Seite 15
5.5	Restnutzungsdauer (RND)	Seite 16
5.6	Barwertfaktor	Seite 16
5.7	Normale Herstellungskosten	Seite 17
5.8	Baukostenindex	Seite 17
5.9	Außenanlagen	Seite 17
5.10	Alterswertminderungsfaktor	Seite 17
5.11	Sachwertfaktor	Seite 18
5.12	Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	Seite 19
6.	Ertragswertberechnung	Seite 21
7.	Sachwertberechnung	Seite 22
8.	Verkehrswertermittlung	Seite 23
9.	Schlussbemerkung	Seite 24
	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 Michelstadt
Postfach 32 20
64713 Michelstadt

1.2 OBJEKTBEZEICHNUNG:

Objekt: Einfamilienwohnhaus
Straße: Hohenbug 35
Ort: 64711 Erbach
Gemarkung: Schönnen Flur: 2 Flurstück-Nr. 151/9

1.3 GUTACHTENANLASS UND GUTACHTENGEGENSTAND:

Verkehrswertermittlung zum Zwecke der Zwangsversteigerung

Qualitätsstichtag: 31.03.2025
Wertermittlungsstichtag: 31.03.2025

1.4 ANGABEN ÜBER EIGENTÜMER, VERTRAGSVERHÄLTNISSE

1.4.1 Grundbuch: Schönnen Blatt: XXX

Eigentümer: siehe separates Beischreiben

Grundstücksgröße: 1284 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:

Gutachten des Unterzeichners vom 25.05.2023 zum Stichtag 31.07.2021

Verkehrswert 390.000 €

1.4.6 Dem Gutachten zugrunde liegende Unterlagen:

- Unbeglaubigter Grundbuchauszug vom 29.12.2022
- Flurkartenauszug vom 20.09.2022
- Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis vom 13.07.2023
- Grundrisspläne (s. Anlage zum Beischreiben)
- Überschlägliche Berechnungen (s. Anlage 1)
- Ermittlung der Kostenkennwerte gemäß Anlage 4 ImmoWertV (s. Anlage 2)
- Ausschnittskopie aus dem Bebauungsplan (s. Anlage 2 zum Beischreiben)
- Kanalplan des Abwasserverbandes Mittlere Mümling (s. Anlage 3 zum Beischreiben)

Hinweis:

Beim Ortstermin am 31.03.2025, 16.00 Uhr ist niemand erschienen, daher war die Innenbesichtigung nicht möglich. Nach Rücksprache mit dem Amtsgericht Michelstadt wird das Gutachten daher auf Grundlage des Gutachtens vom 25.05.2023 erstattet, mit den entsprechenden Vorbehalten.

1.4.7 Zusammenfassung der ermittelten Werte:

Bodenwert	(s. Blatt 15)	92.448 €
Vorläufiger Ertragswert (nachrichtlich)	(s. Blatt 21)	315.360 €
Vorläufiger, marktangepasster Sachwert	(s. Blatt 22)	400.893 €
Sachwert	(s. Blatt 23)	300.000 €
Verkehrswert	(s. Blatt 23)	300.000 €

2. FESTSTELLUNGEN BEI DER ORTSBESICHTIGUNG

Ortstermin: 31.03.2025 16.00 Uhr

2.1 ANWESENDE BEI BEGINN DER ORTSBESICHTIGUNG:

siehe separates Beischreiben

2.2 GEBÄUDEKURZBESCHREIBUNG:

- Wohngebäude als Einfamilienwohnhaus, Baujahr ca. 1980 bis 1990 (Erstbezug),
- eingeschossig
- vollunterkellert, ohne Kellerausbau
- nicht ausgebauter Dachboden

Dachform: • flach geneigtes Satteldach

Anbauten: • keine

Weitere Gebäude: • kleiner Gartenschuppen im südlichen Gartenbereich

Grundrissaufteilung lt. Gutachten vom 25.05.2023:

- KG: Lager, Keller, Technik, Hausanschlüsse, talseitige Kellerräume als Zimmer vorgesehen, jedoch im Rohbauzustand
- EG: 1 großes Wohn-Esszimmer, 2 Zimmer, Küche, Bad, WC Eingangsdiele, Balkon, im Westen Garage und Werkstatt
- DG: Dachboden, nicht ausgebaut (flach geneigtes Satteldach)

Raumhöhen: Übliche Raumhöhen im KG, jedoch aufgrund der Hanglage recht hohe lichte Höhe: ca 2,70 m

Raumaufteilung: besondere Raumaufteilung, im talseitigen Bereich des KG ist der Ausbau vorgesehen, jedoch im Rohbauzustand (2023) aufgrund der Hanglage mit Erschließung von oben ist das KG nach Süden (talseitig) voll belichtet mit entsprechend ebenerdigen Gartenzugang und schmalem vorgelagerten Terrassenstreifen (besondere Raumaufteilung) das KG befindet sich insgesamt im Rohbauzustand (2023)

Barrierefreiheit: Die Barrierefreiheit ist nur im Erdgeschoss gegeben.

2.3 Weitere Angaben:

- | | |
|--|--------------------------------------|
| a) Gewerbebetrieb: | keiner unterstellt |
| b) Maschinen- und Betriebseinrichtungen: | keine unterstellt |
| c) Verdacht auf Hausschwamm: | keiner unterstellt |
| d) Behördliche Beschränkungen: | kein Eintrag im Baulastenverzeichnis |
| e) Mieter: | unbekannt, lt. Nachbar Leerstand |
| f) Verwalter: | unbekannt |
| g) Energieausweis: | unbekannt |

3. GRUNDSTÜCKSBESCHREIBUNG

3.1 Verkehrslage:

Ortsteilrandlage am östlichen Rand des kleinen Ortsteils Schönnen (ca. 300 Einwohner), einem Ortsteil der Kreisstadt Erbach (ca. 14.100 Einwohner), einem Mittelzentrum im mittleren Bereich des hessischen Odenwaldes gelegen.

3.2 Entfernung:

- Ortszentrum Schönnen: ca. 100 m
- Einkaufsmöglichkeiten: ca. 5 km Im Ortsteil nicht vorhanden, sondern in Erbach
- Kindergarten: ca. 5 km Im Ortsteil nicht vorhanden, sondern in Erbach
- Grundschule: ca. 5 km Schule am Treppenweg in Erbach
- weiterführende Schule: ca. 5 km Schule am Sportpark in Erbach
ca. 6 km Gymnasium Michelstadt
- ärztliche Versorgung: ca. 5 km Im Ortsteil nicht vorhanden, sondern in Erbach
- Apotheke: ca. 4 km Im Ortsteil nicht vorhanden, sondern in Erbach

- Erbach Innenstadt: ca. 5 km
- FfM Innenstadt: ca. 75 km

3.3 Öffentliche Parkplätze:

erheblich eingeschränkt im Straßenraum vorhanden

3.4 Verkehrsverbindungen:

- Bus-H: ca. 800 m Michelstadt Bf nach Mossautal-Güttersbach
oder Oberzent-Beerfelden nach Erbach
- DB (Bf Erbach): ca. 4 km mit direkter Zugverbindung
nach Frankfurt/Main über DA-Nord
- BAB (A 5): ca. 40 km
- Flughafen Frankfurt: ca. 80 km

3.5 Straßenart: Sackgasse

- Straßenausbau: Asphaltdecke
- Gehweg: im Straßenraum

3.6 Öffentliche Ver- und Entsorgungsleitungen unbekannt, lt. Gutachten vom 25.05.2023

- Gas: nicht vorhanden
- Wasser: vorhanden
- Elektrizität: vorhanden
- Kanal: vorhanden
- Telefon: vorhanden
lt. Auskunft von Vodafone ist GigaZuhause16 DSL mit bis zu 6 MBit/s im Download und bis zu 2,4 MBit/s im Upload verfügbar
- Fernsehen: Satellit

Das Grundstück ist als voll erschlossenes Bauland anzusehen.

3.7 Nachbarbebauung:

nach Osten, Westen und Norden 1- bis 2-geschossige Wohnbebauung in Überwiegend aufgelockerter, durchgrünter Bauweise, nach Süden Bachlauf (tieferliegend) sowie Feldrand mit nachfolgend ansteigendem Gegenhang

Grenzverhältnisse: geklärt

Brandmauern: ./.

Wegerechte: keine, jedoch verläuft ein öffentlicher Kanal im südlichen Bereich des Grundstücks (s. Anlage 2 und 3 zum Beischieben), hier wird die grundbuchliche Sicherung unterstellt

Baulastenverzeichnis: kein Eintrag im Baulastenverzeichnis

3.8 Störungen:

keine wesentlichen Störungen

3.9 Topographie des Grundstücks:

nach Süden abfallend

3.10 Höhe des Grundstücks zur Straße:

im Norden gleichverlaufend, im Süden ca. 1 1/2 Geschosse tieferliegend

3.11 Höhe der Nachbargrundstücke:

im Wesentlichen gleichverlaufend

3.12 Baugrund:

normal vorausgesetzt, jedoch muss aufgrund der Hanglage mit Schichtenwasser gerechnet werden

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 Wohnbaufläche ausgewiesen.

Lt. Angabe des BürgerGIS des Odenwaldkreises liegt der Bebauungsplan Nr. 1 des Stadtteils Schönnen "Am Hohen Bug" vor.

Das Gebiet wird als Allgemeines Wohngebiet festgelegt.

Die zulässige Ausnutzung beträgt GRZ 0,4, GFZ 0,6 bei offener Bauweise mit max. 2 Geschossen.

3.15 Ausnutzung:

- durch aufgehende Bebauung gering ausgenutzt (GRZ ca. 0,18, GFZw ca. 0,27)

3.16 Einfriedung und Tore:

- Straße: offene Gestaltung ohne Einfriedung
- Garten: z. T. Maschendrahtzaun, z. T. Mauersockel

3.17 Sonstige Außenanlagen:

- Rasenfläche als Ziergarten in Hanglage, brachliegend, z. T. überwuchert
- Vorgartenfläche als Ziergarten, brachliegend
- Zuwegung und offene Stellplätze: Betonpflaster
- Eingangsstufen (3 Steigungen) und Podest: Betonstein

3.18 Einstellplätze nach RGO:

- 1 Garage mit 2 Stellplätzen (Hintereinanderstellplätze)
- 1 offener Stellplatz davor in der Zufahrt, mit Betonpflaster befestigt

3.19 Gesamteindruck:

konisch geschnittene Parzelle in Hanglage mit Erschließung von oben, Straßenfront ca. 28 m, Tiefe i.M. ca. 45 m in Nord-Süd-Ausrichtung

3.20 Beurteilung der voraussichtlichen Entwicklung der Grundstückslage:

keine Änderungen zu erwarten

3.21 Sonstiges:

./.

4. GEBÄUDEBESCHREIBUNG

Beim Ortstermin am 31.03.2025, 16.00 Uhr ist niemand erschienen, daher war die Innenbesichtigung nicht möglich. Nach Rücksprache mit dem Amtsgericht Michelstadt wird das Gutachten daher auf Grundlage des Gutachtens vom 25.05.2023 erstattet, mit den entsprechenden Vorbehalten.

- 4.1 Gebäudeart: (siehe auch Ziffer 2.2) unbekannt, lt. Gutachten vom 25.05.2023: eingeschossiges Wohngebäude, Baujahr ca. 1980 bis 1990 (Einzug)
- 4.2 Zweckbestimmung:
Wohngebäude als Einfamilienwohnhaus
- 4.3 Außenwände: unbekannt, lt. Gutachten vom 25.05.2023:
- KG: Betonmauerwerk
 - EG: Hochlochziegelmauerwerk
 - DG (Giebel): Hochlochziegelmauerwerk
- 4.4 Innenwände: unbekannt, lt. Gutachten vom 25.05.2023:
- KG: massiv
 - EG: massiv
 - DG: keine Innenwände vorhanden
 - Innenwandbekleidung: Überwiegend Putz, Tapete und Anstrich
z T. Nut- und Federbekleidung, z. T. Fliesenbekleidung
im KG keine Wandbeläge, da im Rohbauzustand (2023)
- 4.5 Fassade:
- EG - DG (Giebel): Putz und Anstrich, z. T. fehlend (UG talseitig)
 - Sockel: Putz und Anstrich, z. T. defekt
- 4.6 Bedachung:
- Eindeckung: ältere Betondachsteine aus der Bauzeit, vermoost
 - Schornstein: massiv, Klinker
 - Dachrinnen: Zink
- 4.7 Decken: unbekannt, lt. Gutachten vom 25.05.2023:
- KG: Betonelementdecke
 - EG: Betonelementdecke
 - Deckenuntersichten: KG ohne Bekleidung
EG Überwiegend Nut- und Federbekleidung

- 4.8 Treppen: unbekannt, lt. Gutachten vom 25.05.2023:
 • KG- EG: Betontreppe mit Natursteinbelag
 seitlich Stahlhandlauf
 • Holzeinschubtreppe zum Spitzboden
- 4.9 Heizung: unbekannt, lt. Gutachten vom 25.05.2023:
 • elektrobetriebene Fußbodenheizung im EG, KG ohne Beheizung
 • Warmwasserbereitung: mittels Elektrodurchlauferhitzer bzw.
 5-Liter-Untertischgeräten, elektrisch betrieben
- 4.10 Fußböden: unbekannt, lt. Gutachten vom 25.05.2023:
 • KG: ohne Belag (Rohbauzustand)
 • EG: Schwimmender Estrich und Fliesen
- 4.11 Fenster/Verschattung: unbekannt, lt. Gutachten vom 25.05.2023:
 • Fenster: ältere Holzfenster aus der Bauzeit
 • Verglasung: Zweifachverglasung
 • Rollläden: Kunststoff, überwiegend mechanisch betrieben
 ein Rollladen im Wohnzimmer elektrisch betrieben
- 4.12 Türen: unbekannt, lt. Gutachten vom 25.05.2023:
 • Innentüren: Holztüren
 Holzumfassungszargen
 • Hauseingangstür: Massivholztür mit Glasfüllung
 Seitenlicht mit Glasfüllung, aus der Bauzeit
- 4.13 Küchen: unbekannt, lt. Gutachten vom 25.05.2023:
 • Fußbodenbelag: Fliesen
 • Wandbekleidung: Fliesen 3/4
 • Kucheneinrichtung: gehört nicht zum Gebäude
 • Warmwasserbereitung: 5-Liter-Untertischgerät, elektrisch betrieben
- 4.14 Bad: unbekannt, lt. Gutachten vom 25.05.2023:
 1 Bad im EG
 • Fußbodenbelag: Fliesen 1/1
 • Wandbekleidung: Fliesen 1/1
 • Ausstattung: 1 WT, 1 WC, 1 bodengleiche Dusche
 • Warmwasserbereitung: Durchlauferhitzer e-betrieben
 • Hinweis: Ausstattung der Bauzeit entsprechend, jedoch wurde
 ca. 2017 die Badewanne durch eine bodengleiche Dusche
 ersetzt
 im KG ist ein Bad vorgesehen, dieses jedoch im
 Rohbauzustand

- 4.15 WC (extra): unbekannt, lt. Gutachten vom 25.05.2023:
1 WC im Bereich der Eingangsdiele
- Fußbodenbelag: Fliesen 1/1
 - Wandbekleidung: Fliesen 1/1
 - Ausstattung: 1 WT, 1 WC
 - Warmwasserbereitung: nur Kaltwasser
 - Hinweis: einfache Ausstattung der Bauzeit entsprechend
- 4.16 Sonderausstattungen: unbekannt, lt. Gutachten vom 25.05.2023:
• großer Kachelofen im Wohn-Esszimmer mit Luftzügen, von der Diele aus befeuert
laut Angabe der Beteiligten beim OT (2023) sind die inneren Luftzüge zu ersetzen
- 4.17 Elektrische Ausstattung: unbekannt, lt. Gutachten vom 25.05.2023:
- Klingel vorhanden, Türöffner und Gegensprechanlage nicht vorhanden
 - geringe Anzahl der Steckdosen und Brennstellen, der Bauzeit entsprechend
 - FI-Schalter vorhanden
 - Installationen unter Putz
 - im KG sind die Elektroinstallationen im Rohbauzustand
- 4.18 Sonst. Installationen: unbekannt, lt. Gutachten vom 25.05.2023:
• Telefonanschlussdose 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 Details
- 4.21 Gesamteindruck bezüglich der Baudetails innen:
unbekannt, lt. Gutachten vom 25.05.2023
der Bauzeit und Zweckbestimmung entsprechend einfache bis mittlere Details
- 4.22 Besonderheiten (Abmessungen, Belichtung etc. s. auch Ziff. 2.2):
unbekannt, lt. Gutachten vom 25.05.2023:
Übliche Raumhöhen, im KG jedoch aufgrund der Hanglage recht hohe lichte Höhe
ca. 2,70 m.
Im talseitigen Bereich des KG ist der Ausbau vorgesehen, jedoch im Rohbauzustand.
Aufgrund der Hanglage mit Erschließung von oben ist das KG nach
Süden (talseitig) voll belichtet mit entsprechend ebenerdigem Gartenzugang und
schmalem vorgelagertem Terrassenstreifen (besondere Raumaufteilung).
Das KG befindet sich insgesamt im Rohbauzustand.
Barrierefreiheit nur im Erdgeschoss gegeben.
KG Ausbaureserve mit direktem Zugang in den Garten.

4.23 Baulicher Zustand: unbekannt, lt. Gutachten vom 25.05.2023:

- Gebäude: ausreichend z. T. bis mangelhaft
- Außenanlagen: brachliegend
- Ausstattungsstandard: einfach bis mittel

4.24 Bauschäden, Baumängel (soweit ersichtlich):

- KG im Rohbauzustand, als Baureserve (vgl. Ziff. 4.22)
- Kaminverwahrung undicht
- Außenputz fehlt z. T. (KG talseitig)
- Fensteranschlüsse z. T. unverputzt - Dichtband fehlt
- Außenputz z. T. defekt
- Stahlträger außen über Eingang ohne Bekleidung (WD) - hier erhebliche Wärmebrücke
- unwirtschaftliche Beheizung durch eine elektrobetriebene Fußbodenheizung (mit Direktstrom betrieben)
- Energiebedarf bei Weitem nicht mehr heutigen Anforderungen genügend

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:

Einfamilienwohnhaus in Hanglage der Bauzeit entsprechend der 1980er Jahre mit Instandhaltungsrückstau im kleinen Ortsteil Erbach-Schönnen.

4.26 Beurteilung der Vermietbarkeit bzw. Verkäuflichkeit:

eingeschränkt

4.27 Sonstiges: unbekannt, lt. Gutachten vom 25.05.2023:

Ein Energieausweis wurde nicht vorgelegt.

Aufgrund des Baujahres, der Bauweise und der Beheizung des Gebäudes ist von einem sehr hohen Energiebedarf, der bei Weitem 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

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

5.1 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	157,00	x	6,50	1.021 €
inkl. Nebenräume und Gartenbenutzung				
Garage	pauschal			60 €
Gesamt:				1.081 €

Das entspricht einer Jahresmieteinnahme von (x12)

12.966 €

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		157	14	2.198 €
	Garage	Ein.	€/Einheit	
		1	106	106 €
		% der	JNM	
Mietausfallwagnis		2	12.966	259 €
Bewirtschaftungskosten (€ / Jahr)				2.968 €

5.3 BODENWERT:

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

65 €/qm

Es wird eine stagnierende Bodenwertentwicklung zum Stichtag 31.03.2025 unterstellt.

Unter Berücksichtigung der Lage im Richtwertgebiet, der möglichen baulichen Ausnutzung (s. Anlage 2 zum Beischreiben) und der Gegebenheiten wird ein Zuschlag in Höhe von rd. 10 % des Richtwertes in Ansatz gebracht.

Richtwert: 65 €/qm + rd. 10 % Anpassung (+ rd. 7 €/qm) = rd. 72 €/qm

Der objektspezifische Bodenwert wird somit auf 72 €/qm geschätzt

1284 qm	x	72 €/qm	92.448 €
---------	---	---------	-----------------

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 im Bodenrichtwertbereich bis 199 €/qm ein Liegenschaftszinssatz in Höhe von 0,70% bis 2,50% 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, wobei die ausstehenden Instandhaltungen unterstellt werden.

40 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):	40 Jahre
Kapitalisierungsfaktor:	27,355

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, flach geneigtes Satteldach

Die BGF des Gebäudes beträgt lt. überschläglicher Berechnung
(s. Anlage 1): 454 qm

Der Kostenkennwert (NHK 2010) vergleichbarer Gebäude ist 825 €/qm
(siehe Anlage 2).

Unter Berücksichtigung der Gegebenheiten wird der Neubauwert auf 830 €/qm geschätzt.

geschätzt.

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

Balkons 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 187,2

5.9 AUSSENANLAGEN:

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

5.10 ALTERSWERTMINDERUNGSFAKTOR:

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

Aufgrund des Alters und des Zustandes des Gebäudes (vgl. Ziff. 4.23 und 4.24) wird der Alterswertminderungsfaktor auf 0,5 geschätzt.

5.11 SACHWERTFAKTOREN:

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

Laut Auskunft des Immobilienmarktberichtes Südhessen 2024 des Gutachterausschusses für Immobilienwerte im Amt für Bodenmanagement Heppenheim wird bei Ein- und Zweifamilienwohnhäusern mit einem vorläufigen Sachwert in Höhe von 500.000 € im Bodenrichtwertbereich bis 99 €/qm ein Sachwertfaktor

in Höhe von 0,73 bis 1,21
in Ansatz gebracht.

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

0,80

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. Hier ist auch zu berücksichtigen, dass die Innenbesichtigung nicht möglich war und somit ein Risiko des Innenzustandes besteht, welches ein üblicher Käufer durch einen Risikoabschlag abdecken würde.

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.	78.000 €
inkl. Risikoabschlag für den unbekannten Innenzustand		
dies entspricht rd. 500 € / qm Wohnfläche		
zzgl. Regiekosten und Unwägbarkeiten rd.	26%	20.000 €
		-98.000 €

Wie aus Anlage 2 und 3 des Beischreibens ersichtlich, verläuft im südlichen Bereich des Grundstücks ein öffentlicher Kanal. Die grundbuchliche Sicherung dieses Kanalrechts wird bei diesem Gutachten unterstellt, mit den entsprechenden Vorbehalten.

Die Wertminderung ergibt sich wie folgt:

In Anspruch genommene Fläche insgesamt ca. 90 m² als Freiflächen, die durch ein öffentliches Kanalrecht belastet sind, gleichzeitig aber auch der Entwässerung des Grundstücks dienen (s. Anlage 3 zum Beischreiben).

Fläche ca.: 90 qm

Bodenwert: 72 €/qm

Wertnachteil: -25%

90 qm x 72 €/qm x -25% -1.620 €

Der Wertnachteil durch das Kanalrecht wird auf rd. **-2.000 €** geschätzt.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale **-100.000 €**

6. ERTRAGSWERTBERECHNUNG	(nachrichtlich)
6.1 Gebäudenutzung: Einfamilienwohnhaus	
6.2 Wohnfläche laut Anlage 1:	
<div>Einfamilienwohnhaus 157 qm x 6,50 1.021 €</div> <div>inkl. Nebenräume und Gartenbenutzung</div> <div>Garage pauschal 60 €</div>	
6.3 Jahresrohmiete 12 x 1.081 € 12.966 €	
6.4 Bewirtschaftungskosten (lt. Ziff. 5.2): -2.968 €	
6.5 Reinertrag: 9.998 €	
6.6 Grundstücksgröße: 1284 qm	
6.7 Bodenwert: 1284 qm x 72 €/qm 92.448 €	
6.8 Liegenschaftszinssatz: 2,00% -1.849 €	
6.9 Reinertrag - Bodenertrag: 8.149 €	
<div>6.10 Gebäudeertrag:</div> <div>Liegenschaftszinssatz: 2,00%</div> <div>1,020</div>	
6.11 Restnutzungsdauer: 40 Jahre	
6.12 Barwertfaktor: 27,355	
6.13 Gebäudeertragswert: (Ziff. 6.9 x 6.12) 222.912 €	
6.14 Bodenwert: 1284 qm x 72 €/qm 92.448 €	
6.15 Vorläufiger Ertragswert: 315.360 €	

7. SACHWERTBERECHNUNG

7.1	Gebäudeart:	Einfamilienwohnhaus	
7.2	Baujahr:	1980 - 1990 (Erstbezug)	
7.3	Restnutzungsdauer (lt. Ziff. 5.5):	40 Jahre	
7.4	Normalherstellungskosten (NHK 2010) (vgl. Ziff. 5.7):		
		454 qm x 830 €/qm	376.820 €
	Zusätzliche, bei der BGF nicht erfasste werthaltige Bauteile		
	Balkon	39 qm x 1000 €/qm	39.000 €
			415.820 €
7.5	Index zum Stichtag (Basis 2010 = 100):	187,2	
7.6	Normale Herstellungskosten:	(7.4 x 7.5)	778.415 €
7.7	Außenanlagen:	5,00%	38.921 €
7.8	Herstellungskosten:		817.336 €
7.9	Alterswertminderungsfaktor:	0,50	
7.10	Alterswertgeminderte durchschnittliche Herstellungskosten:		408.668 €
7.11	Grundstücksgröße:	1284 qm	
7.12	Bodenwert:	1284 qm x 72 €/qm	92.448 €
7.13	Vorläufiger Sachwert:		501.116 €
7.14	Sachwertfaktor (s. Ziffer 5.11):		0,80
7.15	Vorläufiger, marktangepasster Sachwert:		400.893 €

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): **400.893 €**

Vorläufiger Ertragswert nachrichtlich (s. Ziff. 6.15): **315.360 €**

Marktübliche Zu- und Abschläge:

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

Marktüblicher Abschlag zur Rundung: **-893 €**

Der vorläufige Sachwert inkl. marktüblichem Abschlag zur Rundung des unbelasteten Grundstückes ohne Aufwuchs beträgt somit **400.000 €**

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (s. Ziff. 5.12) **-100.000 €**

Der Sachwert des unbelasteten Grundstückes ohne Aufwuchs beträgt somit **300.000 €**

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

Der Verkehrswert beträgt daher **300.000 €**

in Worten ----- dreihunderttausend Euro



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

Berechnung der Grundstücksausnutzung:

Grundstücksgröße:	Parzelle Nr. 151/9				1284 qm
	Länge		Breite	Fläche	
Geschossflächen EG:					
	19,49	x	11,75	229,01	229,01
GRZ=	229,01	:	1284		0,18
Geschossflächen EG:				229,01	
Geschossflächen UG:					
	0,50	19,49	x	11,75	114,50
GFZw=	343,51	:	1284		0,27

Berechnung der Bruttogrundflächen (BGF):

Grundfläche UG:	19,49	x	11,75	229,01	
	-4,51	x	0,50	-2,26	226,75
Grundfläche EG:	19,49	x	11,75	229,01	
	-4,51	x	0,50	-2,26	226,75
Summe der Bruttogrundflächen Haus :					454 qm

Zusätzliche werthaltige, bei der BGF-Berechnung nicht erfasste Bauteile

(z. B. Balkons, Dachgauben etc.)

Balkon EG	19,25	x	2,00	38,50	38,50
Summe der zusätzlichen werthaltigen Bauteile rd.:					39 qm

Flächenverhältnis des Gebäudes

	Fläche qm	Fläche/ WFL %	Fläche/ BGFa %
Wohnflächen	157	100,0%	34,6%
Summe Wfl+Nfl	297	189,2%	65,4%
BGFa	454	289,2%	100,0%

Aufstellung der Wohnflächen:

(s. Anlage 1 zum Beischreiben)

inkl. 3% Putzabzug

UG:	Waschen und Trocknen	9,02	x	5,51	49,67	48,18
	Geräte	2,51	x	5,51	13,83	13,42
	Lager	4,01	x	5,51	22,10	21,43
	Lager	3,01	x	5,51	16,59	16,09
	Terrasse zu 1/4	19,25	x	2,00	38,50	9,63
Summe der Flächen Ausbaureserve UG ca.						109 qm
EG:	Flur	4,88	x	5,01	24,45	23,72
		-2,20	x	1,10	-2,42	-2,35
	abzgl. Treppe	-1,00	x	3,80	-3,80	-3,69
	WC	2,10	x	1,00	2,10	2,04
	Gästezimmer	5,01	x	2,89	14,45	14,02
	Küche	5,01	x	2,51	12,58	12,20
	Wohnzimmer	11,64	x	5,51	64,14	62,21
	Schlafzimmer	4,01	x	5,51	22,10	21,43
	Flur	3,51	x	2,70	9,48	9,19
	Bad	3,51	x	2,62	9,20	8,92
	Balkon zu 1/4	19,25	x	2,00	38,50	9,63
Summe der Wohnflächen EG ca.						157 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		785				23	181
Dächer		785				15	118
Außentüren und Fenster		785				11	86
Innenwände und -türen			900			11	99
Deckenkonstruktion und Treppen			900			11	99
Fußböden			900			5	45
Sanitäreinrichtungen		393	450			9	76
Heizung		785				9	71
Sonstige technische Ausstattung		393	450			6	51
Kostenkennwert (Summe)							825

Kostenkennwerte (€/qm BGF)					
Gebäudeart 1.03	705	785	900	1085	1360



Bild 1: Ansicht von Nord-Westen



Bild 2: Ansicht von Nord-Osten





Bild 3: Rückansicht von Süden



Bild 4: Außenputz fehlt z. T. (KG talseitig)



Bild 5: Fensteranschlüsse z. T. mangelhaft



Bild 6: Außenputz z. T. defekt



Bild 7: Stahlträger aussen über Eingang ohne Bekleidung (WD)



Bild 8: Detail zu Bild 7 - erhebliche Wärmebrücke

9. SCHLUSSBEMERKUNG

9.1 ERLÄUTERUNGEN ÜBER ANGABEN DER PARTEIEN:

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

9.2 SACHVERSTÄNDIGENERKLÄRUNG

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

Kostenrechnung ist getrennt erstellt.

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

9.3 HAFTUNGSAUSSCHLUSS:

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

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

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

Mängel müssen unverzüglich nach Feststellung dem Sachverständigen schriftlich angezeigt werden.

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

9.4 ERFÜLLUNGORT UND GERICHTSSTAND:

Als Erfüllungsort und Gerichtsstand ist ausdrücklich Darmstadt vereinbart.

9.5 GUTACHTENUMFANG:

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

9.6 GUTACHTENAUSFERTIGUNGEN:

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

Amtsgericht Michelstadt
Postfach 32 20
64713 Michelstadt

Dies ist die 1. ~~2.~~ Ausfertigung von 2 Ausfertigungen mit 25 Seiten und 3 Anlagen.

Aufgestellt: Darmstadt, den

11.06.2025

