



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

13.02.2023 GAG ph-st

Verkehrswertermittlung zum Zwecke der Zwangsversteigerung

AZ: 23 K 14/22

Objekt: **Gartengrundstück in Steilhanglage**
Beinegasse **64739 Höchst**

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

13. Februar 2023



INHALTSVERZEICHNIS

| | | |
|-----|---|---------|
| 1. | Allgemeine Angaben und Grundlagen für das Gutachten | Seite 2 |
| 2. | Feststellungen bei der Ortsbesichtigung | Seite 4 |
| 3. | Grundstücksbeschreibung | Seite 5 |
| 4. | Wertrelevante Faktoren | Seite 7 |
| 4.1 | Bodenwert | Seite 7 |
| 4.2 | Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale | Seite 7 |
| 5. | Verkehrswertermittlung | Seite 8 |
| 6. | Schlussbemerkung | Seite 9 |

Anlage 1: Bilder

1. ALLGEMEINE ANGABEN UND GRUNDLAGEN FÜR DAS GUTACHTEN

1.1 AUFTARGEBER:

Amtsgericht Michelstadt
Postfach 32 20
64713 Michelstadt

1.2 OBJEKTBEZEICHNUNG:

Objekt: Gartengrundstück in Steilhanglage
Straße: Beinegasse
Ort: 64739 Höchst
Gemarkung: Mümling-Grumbach Flur: 2 Flurstück-Nr. 60

1.3 GUTACHTENANLASS UND GUTACHTENGEGENSTAND:

Verkehrswertermittlung zum Zwecke der Zwangsversteigerung

Qualitätsstichtag: 01.11.2022
Wertermittlungsstichtag: 01.11.2022

1.4 ANGABEN ÜBER EIGENTÜMER, VERTRAGSVERHÄLTNISSE

1.4.1 Grundbuch: Mümling-Grumbach Blatt: XXXX

Eigentümer: Siehe separates Beischreiben

Grundstücksgröße: 737 qm

Belastung in Abt. II des Grundbuchs: Siehe separates Beischreiben

1.4.2 Baugenehmigung:

Keine, da unbebaut

1.4.3 Verträge:

Siehe separates Beischreiben.

1.4.4 Brandversicherungswert: Nein, da unbebaut

1.4.5 Frühere Verkaufs- bzw. Schätzwerte: Nein

1.4.6 Dem Gutachten zugrundeliegende Unterlagen:

Unbeglaublicher Grundbuchauszug vom 25.08.2022 *

Flurkartenauszug vom 12.10.2022

Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis vom 29.09.2022 *

Auskunft aus dem Altlastenkataster vom 22.11.2022

* Vom Auftraggeber übergebene Unterlagen

1.4.7 Zusammenfassung der ermittelten Werte:

| | |
|---------------------------------------|----------------|
| Bodenwert Vergleichswert (s. Blatt 7) | 3.685 € |
| Verkehrswert (s. Blatt 8) | 3.700 € |

2. FESTSTELLUNGEN BEI DER ORTSBESICHTIGUNG

Ortstermin: **16.11.2022** **16.00 Uhr**

2.1 ANWESENDE BEI BEGINN DER ORTSBESICHTIGUNG:
Siehe separates Beischreiben.

2.2 KURZBESCHREIBUNG:

Gartengrundstück in Steilhanglage als Garten des Vorderhauses
Beinegasse 10 (siehe gesondertes Gutachten),
ohne eigene Belegenheit (schmäler, steiler Fußweg im Osten)

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: | Nein |
| f) Verwalter: | Eigentümer |

3. GRUNDSTÜCKSBESCHREIBUNG

3.1 Verkehrslage:

Ortsrandlage im östlichen Bereich des Ortsteils Mümling-Grumbach (ca. 1.500 Einwohner), einem kleinen Ortsteil der Gemeinde Höchst im Odenwald (ca. 10.000 Einwohner), einem Unterzentrum im nördlichen Bereich des hessischen Odenwaldes am südöstlichen Rand des Ballungsraumes Rhein-Main gelegen.

3.2 Entfernung:

| | | |
|--------------|-----------|----------------------|
| Ortszentrum: | Ca. 350 m | (Mülling-Grumbach) |
| | Ca. 4 km | (Höchst im Odenwald) |
| | Ca. 4 km | (Bad König) |

3.3 Straßenart vor Haus Nr. 10: Sackgasse

Straßenbau

Gehweg: Im Straßenraum

Hinweis: Das Grundstück

Hinweis: Das Grundstück besitzt keine eigene Beleuchtung

3.4 Öffentliche Ver- und Entsorgungsleistungen:

Nicht vorhanden

3.5 Nachbarbebauung:

Im Süden 1- bis 2-geschossige Wohnbebauung in überwiegend einseitiger Grenzbebauung strassenbegleitend, nach Norden Friedhof (höherliegend)

Grenzverhältnisse: Geklärt

Brandmauern: Keine

Wegerechte: Keine unterstellt

Baulastenverzeichnis: Kein Eintrag im Baulastenverzeichnis

3.6 Störungen:

Verkehrslärm durch Straße B 45 ca. 100 m westlich

(Hauptverbindungsstraße von Süden Richtung Michelstadt/Erbach)

3.7 Topographie des Grundstücks:

Nach Norden steil ansteigend

3.8 Höhe des Grundstücks zur Straße:

Ca. 3 Geschosse höherliegend

3.9 Höhe der Nachbargrundstücke:

Im Wesentlichen gleichverlaufend, z. T. Böschung, z. T. Stützmauern

3.10 Baugrund:

Normal vorausgesetzt

3.11 Grundwasserschäden / Altlasten erkennbar?

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

Die Altlastenfreiheit wird bei diesem Gutachten unterstellt.

3.12 Ausweisung:

Im Flächennutzungsplan ist das Grundstück als landwirtschaftlich genutzte Fläche ausgewiesen.

Lt. Angabe des BürgerGIS des Odenwaldkreises liegt kein Bebauungsplan vor.

Die zulässige Ausnutzung richtet sich somit nach § 35 Bau GB.

3.13 Ausnutzung:

Durch aufgehende Bebauung nicht ausgenutzt, da unbaut

3.14 Einfriedung und Tore:

Garten: Z. T. Maschendrahtzaun, z. T. defekt

3.15 Sonstige Außenanlagen:

Garten nach Norden steil anliegend, brachliegend, überwuchert, nicht betretbar

3.16 Einstellplätze nach RGO:

Keine

3.17 Gesamteindruck:

Unregelmäßig geschnittenes Gartengrundstück in Steilhanglage ohne eigene Belegenheit, Breite i. M. ca. 25 m, Tiefe ca. 30 m,
in Süd-Nord-Ausrichtung, nach Süden steil ansteigend als Garten des Vorderhauses
Beinegasse 10 (vgl. gesondertes Gutachten).

3.18 Beurteilung der voraussichtlichen Entwicklung der Grundstückslage:

Keine Änderungen zu erwarten.

3.19 Sonstiges: ./. .

4. WERTRELEVANTE FAKTOREN

4.1 BODENWERT:

Bodenrichtwert lt. Hessischer Verwaltung für Bodenmanagement und Geoinformation zum 01.01.2022 für ein Landwirtschaftsgrundstück im Lagebereich:

1,30 €/qm

Der Bodenrichtwert der direkt südlich angrenzenden Wohnbaufläche lag zum 01.01.2022 bei 95 €/qm bei einer Vergleichsgröße von 600 qm.

Es wird eine eher stagnierende Bodenwertentwicklung zum Stichtag 01.11.2022 unterstellt.

Unter Berücksichtigung der Nutzung als hausnaher Garten, d. h. als Gartenfläche des Vorderhauses Beinegasse 10 (s. gesondertes Gutachten) wird das Grundstück als unbebaubare Gartenfläche, die in Zusammenhang mit Wohnhäusern zu nutzen ist, bewertet.

Üblicherweise wird für einen hausnahen Garten ein Wert von 10 - 30 % des benachbarten Wohnbaulandes in Ansatz gebracht. Da es sich in diesem Fall jedoch um eine erschwert zu nutzende Steilhangparzelle handelt, wird der Bodenwert unterhalb der Spanne angesetzt und auf ca. 5 % des Wertes des direkt angrenzenden Wohnbaulandes geschätzt.

Richtwert: 95 €/qm, davon 5 % = rd. 5 €/qm

Der objektspezifische Bodenwert als Gartenland wird somit auf 5 €/qm geschätzt.

Hinweis:

Dies entspricht dem rd. 3,8-fachen des reinen Wertes für landwirtschaftlich zu nutzende Flächen sowie rd. 5 % des Wertes für Wohnbauflächen.

| | | | |
|--------|---|--------|---------|
| 737 qm | x | 5 €/qm | 3.685 € |
|--------|---|--------|---------|

4.2 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.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale **ohne Ansatz**

5. 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 Grundstücken der Verkehrswert am Bodenwert (Vergleichswert).

Bodenwert (Vergleichswert) (s. Ziff. 4.1) 3.685 €

Marktübliche Zu- und Abschläge:

Unter Berücksichtigung der Lage und Hauptausrichtung, des Grundstückzuschnittes sowie unter Einbeziehung der Nachfragesituation des Teilmarktes ist ein leichter Zuschlag zur Rundung zum Bodenwert (Vergleichswert) in Ansatz zu bringen.

Marktüblicher Zuschlag: 15 €

Der Bodenwert (Vergleichswert) inkl. marktüblichem Zuschlag des unbelasteten Grundstückes ohne Aufwuchs beträgt somit 3.700 €

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (s. Ziff. 4.2) ohne Ansatz

Der Bodenwert (Vergleichswert) des unbelasteten Grundstückes ohne Aufwuchs beträgt somit 3.700 €

Wie oben dargestellt, wird bei Grundstücken der Verkehrswert vom Bodenwert (Vergleichswert) abgeleitet.

Der Verkehrswert beträgt daher 3.700 €

in Worten ----- dreitausendsiebenhundert Euro





Bild1: Blick von Süden auf die brachliegende Gartenparzelle



6. SCHLUSSBEMERKUNG

6.1 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.

6.2 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.

6.3 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.

6.4 ERFÜLLUNGSPORT UND GERICHTSSTAND:

Als Erfüllungsort und Gerichtsstand ist ausdrücklich Darmstadt vereinbart.

6.5 GUTACHTENUMFANG:

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

6.6 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 10 Seiten und 1 Anlage.

Aufgestellt: Darmstadt, den

