



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 Groß-Gerau
Postfach 11 62

64518 Groß-Gerau

05.02.2025 GAG ph-sp

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

AZ: 24 K 33/24

**Objekt: Einfamilienwohnhaus (Doppelhaushälfte)
Gustavsburger Straße 2A 65468 Trebur**

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 5. Februar 2025



Schleiermacherstraße 8
64283 Darmstadt

Telefon 06151-259 80
Telefax 06151-216 22

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 10
5.	Wertrelevante Faktoren	Seite 15
5.1	Mieteinnahmen	Seite 15
5.2	Bewirtschaftungskosten	Seite 15
5.3	Bodenwert	Seite 16
5.4	Liegenschaftszins	Seite 16
5.5	Restnutzungsdauer (RND)	Seite 17
5.6	Barwertfaktor	Seite 17
5.7	Normale Herstellungskosten	Seite 18
5.8	Baukostenindex	Seite 18
5.9	Außenanlagen	Seite 18
5.10	Alterswertminderungsfaktor	Seite 19
5.11	Sachwertfaktor	Seite 19
5.12	Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	Seite 20
6.	Ertragswertberechnung	Seite 22
7.	Sachwertberechnung	Seite 23
8.	Verkehrswertermittlung	Seite 24
9.	Schlussbemerkung	Seite 25
	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 Groß-Gerau
Postfach 11 62
64518 Groß-Gerau

1.2 OBJEKTBEZEICHNUNG:

Objekt: Einfamilienwohnhaus (Doppelhaushälfte)
Straße: Gustavsburger Straße 2A
Ort: 65468 Trebur
Gemarkung: Astheim Flur: 1 Flurstück-Nr. 219/1

1.3 GUTACHTENANLASS UND GUTACHTENGEGENSTAND:

Verkehrswertermittlung zum Zwecke der Zwangsversteigerung
zur Aufhebung der Gemeinschaft
Qualitätsstichtag: 25.11.2024
Wertermittlungsstichtag: 25.11.2024

1.4 ANGABEN ÜBER EIGENTÜMER, VERTRAGSVERHÄLTNISSE

1.4.1 Grundbuch: Astheim Blatt: XXX

Eigentümer: siehe separates Beischreiben

Grundstücksgröße: 241 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

GAG: Zwangsversteigerungsverfahren AZ 24 K 33/24

- 1.4.4 Brandversicherungswert: 14.500 M (1914) von 1976 laut UR 755/1976
Hinweis: vor dem Anbau, aktueller Brandversicherungswert unbekannt
- 1.4.5 Frühere Verkaufs- bzw. Schätzwerte:
Maklerschätzung aus Mitte des Jahres 2022, Schätzwert 290.000 €
- 1.4.6 Dem Gutachten zugrunde liegende Unterlagen:
- Beglaubigter Grundbuchauszug vom 11.09.2024
 - Flurkartenauszug vom 31.10.2024
 - Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis vom 05.12.2024
 - Auskunft aus dem Altlastenkataster vom 06.12.2024
 - Grundrisspläne (s. Anlage zum Beischreiben)
 - Überschlägliche Berechnungen (s. Anlage 1)
 - Ermittlung der Kostenkennwerte gemäß Anlage 4 ImmoWertV (s. Anlage 2)
 - Einsichtnahme in UR 793/1976 vom 26.08.1976
vom Grundbuchamt des Amtsgerichts Groß-Gerau übersandt

1.4.7 Zusammenfassung der ermittelten Werte:

Bodenwert	(s. Blatt 16)	110.860 €
Vorläufiger Ertragswert (nachrichtlich)	(s. Blatt 22)	260.184 €
Vorläufiger, marktangepasster Sachwert	(s. Blatt 23)	375.167 €
Sachwert	(s. Blatt 24)	295.000 €
Verkehrswert	(s. Blatt 24)	295.000 €

Hinweis:

II/1 und II/2 ohne Wertrelevanz (vgl. Beischreiben)

2. FESTSTELLUNGEN BEI DER ORTSBESICHTIGUNG

Ortstermin: 25.11.2024 15.00 Uhr

2.1 ANWESENDE BEI BEGINN DER ORTSBESICHTIGUNG:

siehe separates Beischreiben

2.2 GEBÄUDEKURZBESCHREIBUNG:

- Einfamilienhaus als Doppelhaushälfte
- ursprüngliches Baujahr ca. 1960, Anbau und Umbau ca. 1976
- zweigeschossig
- vollunterkellert
- nicht ausgebauter Dachboden

Dachform: Satteldach, nach Westen abgeschleppt
 Anbauten: Garage: Massivbau, eingeschossig mit flach geneigter Welleternitdeckung (asbesthaltig) nach Norden

Grundrissaufteilung:

- KG: Lager, Keller, Hausanschlüsse
Hinweis: der Keller ist derzeit nicht zugänglich und konnte daher nicht besichtigt werden
- EG: 1 großes Wohn-Ess-Zimmer, 1 kleines Gästezimmer, Küche, Bad, Flur, zusätzlicher Außenzugang zum rückwärtigen Hof
- 1. OG: 4 Zimmer (davon 2 Durchgangszimmer), Bad, Flur, Wintergarten
- Dachboden: nicht ausgebaut

Raumhöhen: Übliche Raumhöhen der Bauzeit entsprechend
 Raumaufteilung: besondere Raumaufteilung durch Anbauten und Umbauten, z. T. mit gefangenen Räumen, im OG sind von den 4 Zimmern 2 gefangene Räume, zudem besteht im OG ein Überbau über die südliche Nachbarparzelle 219/2 (siehe Lageplan).
 Das Bad sowie der obere Teil der Treppe EG/OG befindet sich auf dem Nachbargrundstück, ist jedoch ausschließlich von dem zu bewertenden Gebäude aus zugänglich, vom Nachbargrundstück ist dieser Bereich nicht zugänglich; zudem verläuft die Kelleraußentreppe auf dem Nachbargrundstück in beide Keller; da der Nachbar die Benutzung der Kellertreppe verweigert, ist der Keller des Gebäudes derzeit nicht betretbar (vgl. auch Ziff. 3.7).

Barrierefreiheit: Die Barrierefreiheit ist nicht gegeben, da das Gebäude nur über Treppen (2 plus 5 Steigungen) und somit nicht barrierefrei erreichbar ist, da das EG ca. 1/2 Geschoss über dem Eingangsniveau liegt.

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 Ziffer 1.4.3 |
| f) Verwalterin: | siehe separates Beischreiben |
| g) Energieausweis: | nicht vorhanden |

3. GRUNDSTÜCKSBESCHREIBUNG

3.1 Verkehrslage:

Ortsrandlage in einem Wohnsiedlungsgebiet im Norden des kleinen Ortsteils Astheim (ca. 3.000 Einwohner), einem Ortsteil der Gemeinde Trebur (ca. 13.500 Einwohner) einem Unterzentrum im südwestlichen Bereich des Ballungsraumes Rhein-Main im hessischen Ried gelegen

3.2 Entfernung:

- Ortszentrum (Astheim): ca. 300 m
- Regiomat: ca. 400 m Verkaufsautomat
- Bäckerei: ca. 300 m
- Einkaufsmöglichkeiten*: ca. 3 km
- Kindergarten: ca. 300 m
- Grundschule: ca. 500 m Grundschule im Hollerbusch
- weiterführende Schule*: ca. 2 km Mittelpunktschule Trebur
- ärztliche Versorgung: ca. 500 m
- Apotheke: ca. 300 m

- Trebur Innenstadt: ca. 3 km
- Groß-Gerau (Kreisstadt): ca. 12 km
- Mainz ca. 21 km
- Wiesbaden Innenstadt: ca. 27 km
- Darmstadt Innenstadt: ca. 30 km
- FfM Innenstadt: ca. 35 km

* im Ortsteil nicht vorhanden

3.3 Öffentliche Parkplätze:

eingeschränkt im Straßenraum

3.4 Verkehrsverbindungen:

- Bus-H: ca. 300 m
- DB (Bf Nauheim): ca. 8 km
- DB (Bf Rüsselsheim): ca. 9 km
- BAB (A 60): ca. 6 km
- Flughafen Frankfurt: ca. 25 km

3.5 Straßenart: Wohnstraße

- Straßenausbau: Asphaltdecke
- Gehweg: Betonpflastersteine

3.6 Öffentliche Ver- und Entsorgungsleitungen:

- Gas: im Gebäude nicht vorhanden
- Wasser: vorhanden
- Elektrizität: vorhanden
- Kanal: vorhanden
- Telefon: vorhanden
It. Auskunft von Vodafone ist GigaZuhause 16 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:

gleichartige 1- bis 2-geschossige Wohnbebauung
überwiegend mit einseitiger Grenzbebauung

Grenzverhältnisse: nach Süden Grenzbebauung (Flurstück 219/2)
mit Überbau: das Bad im OG und der südliche, obere Teil der Treppe EG/OG inkl. kurzem Stichflur befinden sich auf dem Nachbargrundstück (siehe Anlage Bilder: dort markiert der braune Streifen zwischen den Gebäuden den Überbau im OG); im EG ist dieser Bereich dem Nachbargrundstück 219/2 zugehörig (s. a. amtl. Lageplan).
Da das Grundstück erst später geteilt wurde und die Teilung so eigentlich nicht hätte erfolgen dürfen, wird bei diesem Gutachten ein sog. "geduldeter Überbau" unterstellt, mit den entsprechenden Vorbehalten.
Eine Brandwand ist nach Süden somit nicht vorhanden, da das EG in dem schmalen Streifen von dem Flurstück 219/2 genutzt wird, das OG jedoch von dem zu bewertenden Grundstück 219/1; Brandschutz ist zeitgemäß nachzurüsten.

Brandmauern: nach Osten vorausgesetzt, nach Süden nicht vorhanden

Wegerechte: Kellerbenutzungsrecht II/1, ohne Wertrelevanz, da die vormals gemeinsam genutzte Kellertreppe für die beiden Gebäude Waldstraße 23 sowie Gustavsburger Straße 2a sich auf dem Nachbargrundstück 219/2 befindet.
Hier wird der Zugang vom Nachbarn verweigert, der Keller ist daher derzeit nicht von dem zu bewertenden Grundstück aus betretbar.

Baulastenverzeichnis: kein Eintrag im Baulastenverzeichnis

- 3.8 Störungen:
Fluglärm je nach Windverhältnissen, wie in dieser Lage üblich
- 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, sind keine Altlasten eingetragen.
- 3.14 Ausweisung:
Im Flächennutzungsplan ist das Grundstück als Wohnbaufläche ausgewiesen.
- Lt. Angabe des Geoportal des Kreises Groß-Gerau liegt kein Bebauungsplan vor. Die zulässige Ausnutzung richtet sich somit nach § 34 Bau GB.
- 3.15 Ausnutzung:
- durch aufgehende Bebauung voll ausgenutzt (GRZ ca. 0,45, GFZw ca. 0,80)
 - ohne Baureserven
- 3.16 Einfriedung und Tore:
- Straße: Mauer mit Natursteinbekleidung
 - Nachbar (Nord): Mauer, verputzt
 - Garten: Holzflechtzaun

3.17 Sonstige Außenanlagen:

- Terrasse im Hofbereich (Westen) mit Holzbohlenbelag (defekt)
- Ziergarten im Norden brachliegend, nahezu vollständig überwuchert
- Zuwegung und Hof: Waschbetonplatten
- Eingangspodest plus 2 Stufen: Naturstein

3.18 Einstellplätze nach RGO:

- 1 Garage mit 1 Stellplatz (einfache Massivgarage mit Welleternitdeckung, asbesthaltig)
- 1 offener Stellplatz davor

3.19 Gesamteindruck:

annähernd rechteckig geschnittene kleine Parzelle für Doppelhausbebauung,
Straßenfront ca. 20 m, Tiefe ca. 12 m
in West-Ost-Ausrichtung von der Straße 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)
zweigeschossiges Wohngebäude (Doppelhaus), Baujahr ursprünglich 1960,
Anbau und Umbau ca. 1976
- 4.2 Zweckbestimmung:
Wohngebäude als Einfamilienwohnhaus
- 4.3 Außenwände: konventionelle Bauweise
- KG: Mauerwerk
 - EG: Mauerwerk
 - 1. OG: Mauerwerk
 - DG (Giebel): Mauerwerk
- 4.4 Innenwände:
- KG: massiv
 - EG: massiv
 - 1. OG: massiv
 - DG: keine Innenwände vorhanden
 - Innenwandbekleidung: Putz, Tapete und Anstrich, z. T. Nut- und Federbekleidung
 - Hinweis: laut Angabe der Beteiligten beim Ortstermin sind die Außenwände innenseitig mit einem sog. Trockenputz (GK-Bekleidung ca. 2 cm Styropor), Spachtelung, Tapete und Anstrich versehen
- 4.5 Fassade:
- EG -DG (Giebel): Putz und Anstrich
 - Sockel: straßenseitig Naturstein (Riemchenbekleidung)
Rückseite Putz
- 4.6 Bedachung:
- Eindeckung: ältere Dachziegel, mutmaßlich von 1976
 - Schornstein: massiv, Klinker
 - Dachrinnen: Zink
 - Vordach: Stahlkonstruktion
 - Eindeckung: Glas
 - Rückseite Hofzugang
Vordach: Stahlkonstruktion
 - Eindeckung: Stegplattendeckung

4.7 Decken:

- KG: Betondecke
- EG Altbau: Holzbalkendecke und Schüttung
- EG Anbau: Betondecke
- 1. OG Altbau: Holzbalkendecke und Schüttung
- 1. OG Anbau: Betondecke
- Deckenuntersichten: Überwiegend Nut- und Federbekleidung, z. T. Styroporplatten, z. T. Putz und Anstrich

4.8 Treppen:

- KG: Betontreppe ohne Belag
- Hinweis: die Kellertreppe befindet sich auf dem Nachbargrundstück, der Zutritt wird verweigert, daher konnte der Keller nicht besichtigt werden
- EG - 1.OG: Holztreppe mit Holzstufen
- Geländer: Holzhandlauf
- Holzklapptreppe zum Dachboden

4.9 Heizung:

- E-betriebene Nachtspeicheröfen (derzeit außer Betrieb)
- Warmwasserbereitung: mittels Speicher, e-betrieben, im KG (Hinweis: der Speicher konnte nicht in Augenschein genommen werden, da der Keller nicht besichtigt werden konnte)

4.10 Fußböden:

- KG (nicht zugänglich): Glattstrich, z. T. Fliesen unterstellt
- EG: Flur Natursteinbelag, Gast: Teppich, Wohnzimmer: Parkett (von 1976)
- 1. OG: Überwiegend Teppich (verschlissen), z. T. Kork
- DG: ohne Belag und ohne Wärmedämmung

4.11 Fenster/Verschattung:

- Fenster: ältere Aluminiumfenster ohne thermische Trennung, Einbau mutmaßlich 1976
- Verglasung: Isolierzweifachverglasung
- Rollläden: Kunststoff, mechanisch betrieben

4.12 Türen:

- Innentüren: Sperrtüren, furniert
z. T. Holzumfassungszargen, z. T. Stahlzargen
- Hauseingangstür: Aluminiumtür mit Strukturglasfüllung (von 1976)
- Rückeingangstür Hof/
Terrasse: Aluminiumtür mit Strukturglasfüllung (von 1976)

- 4.13 Küchen: Stück: 1
- Fußbodenbelag: Fliesen
 - Wandbekleidung: Fliesenspiegel
 - KÜcheneinrichtung: gehört nicht zum Gebäude
 - Warmwasserbereitung: E-Boiler im KG
- 4.14 Bäder: Stück: 1x EG, 1x OG (a. d. Nachbargrundstück, vgl. Ziff. 3.7)
- Fußbodenbelag: Fliesen 1/1
 - Wandbekleidung: Fliesen 1/1
 - Ausstattung: 2 WT, 2 WC, 1 Bidet, 1 bodengleiche Dusche, 1 Badewanne
 - Warmwasserbereitung: E-Boiler im KG
- Hinweis: EG: Ausstattung der Bauzeit entsprechend, jedoch wurde ca. 2019 eine große bodengleiche Dusche sowie ein behindertengerechtes Waschbecken (unterfahrbar) nachgerüstet, die Fliesen z. T. ersetzt
OG: einfache Ausstattung, der Bauzeit Mitte der 1970er Jahre entsprechend
- 4.15 WC (extra): Stück: 1 im KG, derzeit nicht zu benutzen
(da der Zutritt zum KG durch den Nachbarn verweigert wird)
- Fußbodenbelag: Fliesen 1/1
 - Wandbekleidung: Fliesen 1/2
 - Ausstattung: 1 WT, 1 WC
 - Warmwasserbereitung: E-Boiler
 - Hinweis: einfache Ausstattung der Bauzeit entsprechend unterstellt, die Entwässerung erfolgt über eine Kleinhebeanlage (derzeit außer Betrieb), da sich die Entwässerungsgegenstände unterhalb der Rückstauenebene befinden; das WC konnte nicht besichtigt werden, da der Zutritt zum Keller verweigert wird
- 4.16 Sonderausstattungen:
- Kaminofen mit Glaseinsatz im Wohnzimmer mit Luftzügen in die Küche Einbau ca. 2005
- 4.17 Elektrische Ausstattung:
- Klingel, Türöffner und Gegensprechanlage vorhanden, Sprechstelle in der Küche
 - geringe Anzahl der Steckdosen und Brennstellen der Bauzeit Mitte der 1970er Jahre entsprechend, z. T. ergänzt
 - FI-Schalter nicht vorhanden
 - Installationen überwiegend unter Putz, z. T. auf Putz
- 4.18 Sonst. Installationen:
- 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:

der Bauzeit und Zweckbestimmung entsprechend einfache Details

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

Raumhöhen: übliche Raumhöhen der Bauzeit entsprechend

Raumaufteilung: Besondere Raumaufteilung durch Anbauten und Umbauten, z. T. mit gefangenen Räumen, im OG sind von den 4 Zimmern 2 gefangene Räume, zudem besteht im OG ein Überbau über die südliche Nachbarparzelle 219/2 (siehe Lageplan). Das Bad sowie der obere Teil der Treppe EG/OG befindet sich auf dem Nachbargrundstück, ist jedoch ausschließlich von dem zu bewertenden Gebäude zugänglich, vom Nachbargrundstück ist dieser Bereich nicht zugänglich; zudem verläuft die Kelleraußentreppe auf dem Nachbargrundstück in beide Keller; da der Nachbar die Benutzung der Kellertreppe verweigert, ist der Keller des Gebäudes derzeit nicht betretbar (vgl. auch Ziff. 3.7).

4.23 Baulicher Zustand:

- Gebäude: ausreichend, z. T. mangelhaft
- Außenanlagen: brachliegend/überwuchert
- Ausstattungsstandard: einfach

4.24 Bauschäden, Baumängel (soweit ersichtlich):

- das Bad im OG und der südliche, obere Teil der Treppe EG/OG inkl. kurzem Stichflur befinden sich auf dem Nachbargrundstück (siehe Anlage Bilder 269, dort markiert der braune Streifen zwischen den Gebäuden im OG den Überbau; im EG ist dieser Bereich dem Nachbargrundstück 219/2 zugehörig (s. a. amtl. Lageplan)); hier wird unterstellt, dass es sich um einen sog. geduldeten Überbau handelt, da das Grundstück erst später geteilt wurde und die Teilung so eigentlich nicht hätte erfolgen dürfen; eine Brandwand ist nach Süden somit nicht vorhanden, da das EG in dem schmalen Streifen von dem Flurstück 219/2 genutzt wird, das OG jedoch von dem zu bewertenden Grundstück 219/1.

- Die Kellertreppe befindet sich auf der Nachbarparzelle 219/2.
Der Nachbar verweigert die Benutzung der Kellertreppe.
Hier ist eine entsprechend neue Kellertreppe im Hofbereich außen zu installieren, damit der Keller genutzt werden kann, zudem ist die mutmaßlich offene Tür zwischen den beiden Gebäuden im Keller als Brandwand fachgerecht zu verschließen.
- Bodenbelag Terrasse sanierungsbedürftig
- Traufschalung sanierungsbedürftig
- Wärmedämmung im Dachboden fehlt, gemäß GEG nachzurüsten
- Innenausstattung überwiegend der Umbauzeit Mitte der 1970er Jahre entsprechend nur für einfache Wohnbedürfnisse genügend
- Nachtspeicheröfen außer Betrieb
- Heizung und Energiebedarf bei Weitem nicht mehr zeitgemäß (vgl. Ziff. 4.27)

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 als Doppelhaushälfte, im Wesentlichen der Umbauzeit Mitte der 1970er Jahre entsprechend, jedoch mit Überbau im 1. OG nach Süden (vgl. Ziff. 3.7), hier wird eine Duldung unterstellt mit den entsprechenden Vorbehalten. Zudem besteht Instandhaltungsrückstau.

4.26 Beurteilung der Vermietbarkeit bzw. Verkäuflichkeit:
eingeschränkt4.27 Sonstiges:

Ein Energieausweis wurde nicht vorgelegt.

Aufgrund des Baujahres, der Beheizung und der Bauweise 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

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, wobei die ausstehenden Instandhaltungen unterstellt werden.

	Wohnfläche qm		Mietansatz €/qm	
Einfamilienwohnhaus	130,00	x	7,00	910 €
inkl. Nebenräume und Gartenbenutzung				
Garage	pauschal			40 €
Gesamt:				950 €
Das entspricht einer Jahresmieteinnahme von (x12)				11.400 €

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 €
Garage	1	46	46 €
	Wfl. qm	€/qm	
Instandhaltungskosten und nicht umlegbare Betriebskosten	130	13,75	1.788 €
Garage	Ein.	€/Einheit	
	1	104	104 €
	% der	JNM	
Mietausfallwagnis	2	11.400	228 €
Bewirtschaftungskosten (€/ Jahr)			2.516 €

5.3 BODENWERT:

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

460 €/qm

Es wird eine eher stagnierende Bodenwertentwicklung zum Stichtag 25.11.2024 unterstellt.

Unter Berücksichtigung der Lage im Richtwertgebiet, des Grundstückszuschnittes, der baulichen Ausnutzung und der Gegebenheiten wird weder ein Ab- noch ein Zuschlag in Ansatz gebracht.

Der objektspezifische Bodenwert wird somit auf 460 €/qm geschätzt

241 qm	x	460 €/qm	110.860 €
--------	---	----------	------------------

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 von 400 bis 599 €/qm ein Liegenschaftszinssatz

in Höhe von 0,70% bis 2,20%
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

30 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):	30 Jahre
Kapitalisierungsfaktor:	22,396

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 als DHH, Keller, EG, OG, Dachboden

Die BGF des Gebäudes beträgt lt. überschläglicher Berechnung
(s. Anlage 1): 334 qm

Der Kostenkennwert (NHK 2010) vergleichbarer Gebäude ist 610 €/qm
(s. Anlage 2).

Unter Berücksichtigung der Gegebenheiten wird der Neubauwert auf 610 €/qm geschätzt.

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

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

0,375

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 275.000 € im Bodenrichtwertbereich von 400 bis 499 €/qm ein Sachwertfaktor

in Höhe von 1,36 bis 1,80
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

1,40

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.

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.	45.000 €
inkl. notwendiger Brandschutzmaßnahmen aufgrund des Überbaus		

<u>zzgl. Regiekosten und Unwägbarkeiten rd.</u>	<u>33%</u>	<u>14.800 €</u>
---	------------	-----------------

-59.800 €

Überbau

Wie aus Ziff. 3.7, Anlage 3.2 Bild 3 sowie den Plänen (siehe Anlage des Beischreibens) ersichtlich, befindet sich das Bad im OG und der südliche, obere Teil der Treppe EG/OG inkl. kurzem Stichflur auf dem Nachbargrundstück 219/2. Bei diesem Gutachten wird unterstellt, dass es sich um einen sog. "geduldeten Überbau" handelt, mit den entsprechenden Vorbehalten. Es ist daher an den Grundstückseigentümer des Flurstücks 219/2 eine Überbaurente zu zahlen.

Bei der Überbaurente sind die Wertverhältnisse zum Zeitpunkt des Überbaus, d. h. in diesem Fall des Jahres 1976 (angenommen) in Ansatz zu bringen. Laut Auskunft des Gutachterausschusses für Immobilienwerte für den Bereich des Landkreises Groß-Gerau betrug der Bodenrichtwert zum Stichtag 31.12.1975 in der gesamten Gemeinde Trebur 20-50 DM/qm zum Stichtag 31.12.1977 betrug der Bodenrichtwert in Astheim 50-70 DM/qm. Der Bodenwert im Jahr 1976 wird somit mit 50 DM/qm angenommen. Dies entspricht aufgerundet 26 € pro Quadratmeter

In Anspruch genommene Fläche ca. 6 qm.

Fläche	6 qm			
Bodenwert (1976):	26 €/qm	=	156 €	
Überbaurente: (LSZ)	2,00%	x	156 €	3,12 €
Vervielfältiger:	50,000	(ewige Nutzung unterstellt)		
Barwert der Überbaurente	3,12 €	x	50,000	rund: -200 €

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale **-60.000 €**

6. ERTRAGSWERTBERECHNUNG		(nachrichtlich)			
6.1	Gebäudenutzung:	Einfamilienwohnhaus			
6.2	Wohnfläche laut Anlage 1:				
	Einfamilienwohnhaus	130 qm	x	7,00	910 €
	inkl. Nebenräume und Gartenbenutzung				
	Garage	pauschal			40 €
6.3	Jahresrohmiete	12	x		950 € 11.400 €
6.4	Bewirtschaftungskosten (lt. Ziff. 5.2):				-2.516 €
6.5	Reinertrag:				8.885 €
6.6	Grundstücksgröße:	241 qm			
6.7	Bodenwert:	241 qm	x	460 €/qm	110.860 €
6.8	Liegenschaftszinssatz:	2,00%			-2.217 €
6.9	Reinertrag - Bodenertrag:				6.667 €
6.10	Gebäudeertrag:				
	Liegenschaftszinssatz:	2,00%			
		1,020			
6.11	Restnutzungsdauer:	30 Jahre			
6.12	Barwertfaktor:	22,396			
6.13	Gebäudeertragswert:	(Ziff. 6.9 x 6.12)			149.324 €
6.14	Bodenwert:	241 qm	x	460 €/qm	110.860 €
6.15	Vorläufiger Ertragswert:				260.184 €

7. SACHWERTBERECHNUNG

7.1	Gebäudeart:	2 g. EfH (Doppelhaushälfte)	
7.2	Baujahr:	1960, An- und Umbau 1976	
7.3	Restnutzungsdauer (lt. Ziff. 5.5):	30 Jahre	
7.4	Normalherstellungskosten (NHK 2010) (vgl. Ziff. 5.7):		
		334 qm x 610 €/qm	203.740 €
	Zusätzliche, bei der BGF nicht erfasste werthaltige Bauteile		
	Balkons	6 qm x 1000 €/qm	6.000 €
	Garage	18 qm x 350 €/qm	6.300 €
			216.040 €
7.5	Index zum Stichtag (Basis 2010 = 100):	184,7	
7.6	Normale Herstellungskosten:	(7.4 x 7.5)	399.026 €
7.7	Außenanlagen:	5,00%	19.951 €
7.8	Herstellungskosten:		418.977 €
7.9	Alterswertminderungsfaktor:	0,375	
7.10	Alterswertgeminderte durchschnittliche Herstellungskosten:		157.116 €
7.11	Grundstücksgröße:	241 qm	
7.12	Bodenwert:	241 qm x 460 €/qm	110.860 €
7.13	Vorläufiger Sachwert:		267.976 €
7.14	Sachwertfaktor (s. Ziffer 5.11):		1,40
7.15	Vorläufiger, marktangepasster Sachwert:		375.167 €

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): **375.167 €**

Vorläufiger Ertragswert nachrichtlich (s. Ziff. 6.15): **260.184 €**

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 Abschlag vom vorläufigen, marktangepassten Sachwert in Ansatz zu bringen.

Marktüblicher Abschlag: rund: -5% **-20.167 €**

Der vorläufige Sachwert inkl. marktüblichem Abschlag des unbelasteten Grundstückes ohne Aufwuchs beträgt somit **355.000 €**

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (s. Ziff. 5.12) **-60.000 €**

Der Sachwert des unbelasteten Grundstückes ohne Aufwuchs beträgt somit **295.000 €**

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

Der Verkehrswert beträgt daher **295.000 €**

in Worten ----- **zweihundertfünfundneunzigtausend Euro** -----



Hinweis: Übersichtliche Berechnungen auf Grundlage der Pläne (s. Anlage 1 zum Beisreiben)

Berechnung der Grundstücksausnutzung:

Grundstücksgröße:	Parzelle Nr. 219/1				241 qm
	Länge		Breite	Fläche	
Geschossflächen EG:					
Wohnhaus	7,99	x	5,03	40,19	
	3,00	x	5,03	15,09	
	8,50	x	4,20	35,70	
Garage	3,38	x	5,37	18,15	109,13
GRZ=	109,13	:	241		0,45
Geschossflächen EG:				109,13	
Geschossflächen OG:	7,99	x	5,03	40,19	
	3,00	x	5,03	15,09	
	6,95	x	4,20	29,19	193,60
GFZw=	193,60	:	241		0,80

Berechnung der Bruttogrundflächen (BGF):

Grundfläche KG:	7,99	x	5,03	40,19	
	3,00	x	5,03	15,09	
	8,50	x	4,20	35,70	90,98
Grundfläche EG:	7,99	x	5,03	40,19	
	3,00	x	5,03	15,09	
	8,50	x	4,20	35,70	90,98
Grundfläche OG:	9,24	x	5,03	46,48	
	3,00	x	5,03	15,09	
	6,95	x	4,20	29,19	90,76
Grundfläche DG:	9,24	x	5,03	46,48	
	3,00	x	5,03	15,09	61,57
Summe der Bruttogrundflächen Haus :					334 qm

Zusätzliche werthaltige, bei der BGF-Berechnung nicht erfasste Bauteile

(z. B. Balkons, Dachgauben etc.)

Balkon OG					6,22
Summe der zusätzlichen werthaltigen Bauteile Balkon rd.:					6 qm

Garage

Grundfläche EG:	3,38	x	5,37	18,15	
Summe der Bruttogrundflächen Garage rd.					18 qm

Flächenverhältnis des Gebäudes

	Fläche qm	Fläche/ WFL %	Fläche/ BGFa %
Wohnflächen	130	100,0%	38,9%
Summe Wfl+Nfl	190	146,2%	56,9%
BGFa	334	256,9%	100,0%

Aufstellung der Wohnflächen:

(Maße lt. Anlage 1 zum Beischreiben)

					inkl. 3% Putzabzug	
EG:	Flur				6,75	6,55
	Wohnen				28,05	27,21
	Kochen				12,90	12,51
		-3,45	x	1,25	-4,31	-4,18
	Gast				11,00	10,67
	Bad				8,95	8,68
					61 qm	
OG:	Flur				1,45	1,41
	Bad				3,65	3,54
	Kind				12,24	11,87
	Kind				14,45	14,02
	Spielen				12,56	12,18
	Ettern				25,62	24,85
	Balkon zu 1/4				6,22	1,56
					69 qm	
Summe der Wohnflächen insgesamt ca.					130 qm	

Ermittlung der Kostenkennwerte gemäß Anlage 4 der ImmoWertV

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

	Standardstufe					Wägungs- anteil %	Wäg.Ant. x Kostenkennwert
	1	2	3	4	5		
Außenwände	268	298				23	130
Dächer		595				15	89
Außentüren und Fenster		595				11	65
Innenwände und -türen		298	343			11	70
Deckenkonstruktion und Treppen		298	343			11	70
Fußböden		198	228	275		5	35
Sanitäreinrichtungen			685			9	62
Heizung		595				9	54
Sonstige technische Ausstattung	268	298				6	34
Kostenkennwert (Summe)							610

Kostenkennwerte (€/qm BGF)					
Gebäudeart 2.12	535	595	685	825	1035



Bild 1: Ansicht von Nord-Osten



Bild 2: Ansicht von Süd-Osten



Bild 3: Der braune Streifen zwischen den Gebäuden markiert im OG den Überbau, im EG ist dieser Bereich dem Nachbargrundstück 219/2 zugehörig (siehe auch amtl. Lageplan)



Bild 4: Bodenbelag Terrasse sanierungsbedürftig



Bild 5: Traufschalung sanierungsbedürftig

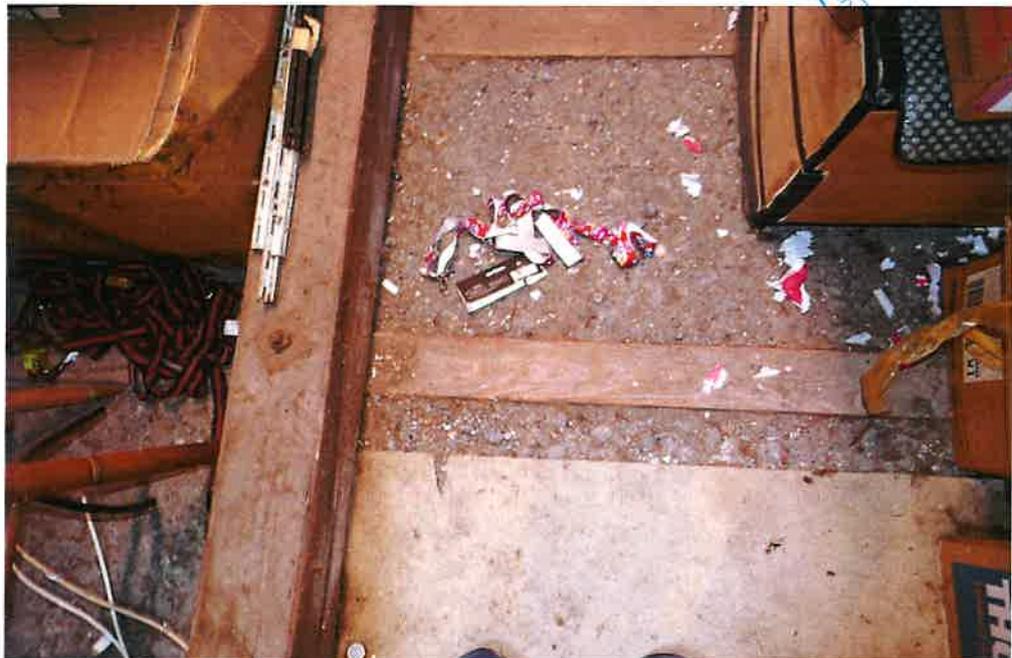


Bild 6: Wärmedämmung im Dachboden fehlt, gemäß GEG nachzurüsten



Bild 7: Nachtspeicheröfen außer Betrieb



Bild 8: Blick in das Bad EG





Bild 9: Blick in das Bad EG



Bild 10: Blick in die Küche





Bild 11: Blick in das Bad OG (Überbau)



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:

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

Amtsgericht Groß-Gerau
Postfach 11 62
64518 Groß-Gerau

Dies ist die 1. ~~2.~~ Ausfertigung von 2 Ausfertigungen mit 26 Seiten und 3 Anlagen.

Aufgestellt: Darmstadt, den

05.02.2025

