



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

20.03.2025 GAG ph-sp

Verkehrswertermittlung zum Zwecke der Zwangsversteigerung

AZ: 61 K 36/24

Objekt: Wohnhaus und Nebengebäude (Hofreite)

Alt Hoxhohl 36

64397 Modautal (Ortsteil Hoxhohl)

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 20. 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 16
5.11	Sachwertfaktor	Seite 16
5.12	Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	Seite 17
6.	Ertragswertberechnung	Seite 19
7.	Sachwertberechnung	Seite 20
8.	Verkehrswertermittlung	Seite 21
9.	Schlussbemerkung	Seite 22
	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: Wohnhaus und Nebengebäude (Hofreite)
Straße: Alt Hoxhohl 36
Ort: 64397 Modautal (Ortsteil Hoxhohl)
Gemarkung: Hoxhohl Flur: 1 Flurstück-Nr. 74/4

1.3 GUTACHTENANLASS UND GUTACHTENGEGENSTAND:

Verkehrswertermittlung zum Zwecke der Zwangsversteigerung

Qualitätsstichtag: 22.01.2025
Wertermittlungsstichtag: 22.01.2025

1.4 ANGABEN ÜBER EIGENTÜMER, VERTRAGSVERHÄLTNISSE

1.4.1 Grundbuch: Hoxhohl Blatt: XXX

Eigentümer: siehe separates Beischreiben

Grundstücksgröße: 1203 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: unbekannt

1.4.6 Dem Gutachten zugrunde liegende Unterlagen:

- Unbeglaubigter Grundbuchauszug vom 29.05.2024
- Flurkartenauszug vom 07.08.2024
- Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis vom 02.08.2024
- Auskunft aus dem Altlastenkataster vom 06.08.2024 und 07.08.2024
- Überschlägliche Berechnungen (s. Anlage 1)
- Ermittlung der Kostenkennwerte gemäß Anlage 4 ImmoWertV (s. Anlage 2)
- Einsichtnahme in die Akten beim Denkmalschutzamt durch den Unterzeichner

Hinweis: da bei beiden geladenen Ortsterminen niemand erschienen ist, konnte das Objekt nicht in Augenschein genommen werden; daher beruht dieses Gutachten auf dem äußeren Anschein, mit den entsprechenden Vorbehalten

1.4.7 Zusammenfassung der ermittelten Werte:

Bodenwert	(s. Blatt 13)	150.375 €
Vorläufiger Ertragswert (nachrichtlich)	(s. Blatt 19)	452.752 €
Vorläufiger, marktangepasster Sachwert	(s. Blatt 20)	430.467 €
Sachwert	(s. Blatt 21)	250.000 €
Verkehrswert	(s. Blatt 21)	250.000 €

2. FESTSTELLUNGEN BEI DER ORTSBESICHTIGUNG

1. Ortstermin: 07.11.2024 15.00 Uhr
 2. Ortstermin: 22.01.2025 13.00 Uhr

2.1 ANWESENDE BEI BEGINN DER ORTSBESICHTIGUNG:

siehe separates Beischreiben

2.2 GEBÄUDEKURZBESCHREIBUNG:

- Hofreite, bestehend aus einem Wohnhaus (mutmaßlich Einfamilienwohnhaus), sowie 2 Scheunen und Nebengebäude
- Baujahr ca. 1857 (Denkmalschutz)
- 1 1/2-geschossig
- mutmaßlich vollunterkellert
- mutmaßlich ausgebautes Dach

Dachform: • Satteldach

Weitere Gebäude: zwei große Scheunengebäude, z. T. mit erheblichem Instandhaltungsrückstau, sowie Lager-/Abstellgebäude, straßenbegleitend

Grundrissaufteilung: unbekannt

- KG: Lager, Keller, Heizung, Technik unterstellt
- EG: Wohnräume unterstellt
- DG: Wohnräume unterstellt
- Spitzboden: nicht ausgebaut unterstellt

Raumhöhen: unbekannt, übliche Raumhöhen d. Bauzeit entsprechend unterstellt

Raumaufteilung: unbekannt, übliche Raumaufteil. d. Bauzeit entsprechend unterstellt

Barrierefreiheit: Die Barrierefreiheit ist nicht gegeben, da das Gebäude nur über Treppen (12 Steigungen) erreichbar und somit nicht barrierefrei ist.

2.3 Weitere Angaben:

- a) Gewerbebetrieb: unbekannt, mutmaßlich nein
- b) Maschinen- und Betriebseinrichtungen: unbekannt
- c) Verdacht auf Hausschwamm: unbekannt
- d) Behördliche Beschränkungen: Eintrag im Baulastenverzeichnis
Bewertung siehe Ziffer 5.12
- e) Mieter: siehe separates Beischreiben
- f) Verwalter: siehe separates Beischreiben
- g) Energieausweis: unbekannt (Denkmalschutz)

3. GRUNDSTÜCKSBESCHREIBUNG

3.1 Verkehrslage:

Ortsteillage im kleinen Ortsteil Hoxhohl (ca. 350 Einwohner),
einem Ortsteil der Gemeinde Modautal (ca. 5.050 Einwohner),
einem Kleinzentrum im vorderen Odenwald am süd-östlichen Rand des
Ballungsraumes Rhein-Main gelegen.

3.2 Entfernung:

- Ortszentrum: ca. 800 m (Allertshofen)
- Einkaufsmöglichkeiten: im Ortsteil nur kleiner Hofladen vorhanden, ansonsten keine Einkaufsmöglichkeiten, die nächste Einkaufsmöglichkeit befindet sich in Nieder-Modau ca. 7 km
- Kindergarten: im Ortsteil nicht vorhanden, nächster Kindergarten in Brandau ca. 3 km bzw. Emsthofen ca. 3,5 km
- Grundschule: Im Ortsteil nicht vorhanden, Grundschule in Emsthofen ca. 3,5 km (Modautalschule)
- weiterführende Schule: im Ortsteil nicht vorhanden, weiterführende Schule in Gademheim ca. 7km, in Seeheim-Jugenheim, Schuldorf Bergstraße ca. 11 km, in Groß-Bieberau ca. 12 km oder in Ober-Ramstadt ca. 12 km
- ärztliche Versorgung: im Ortsteil nicht vorhanden, nächster Arzt in Brandau ca. 3 km
- Apotheke: im Ortsteil nicht vorhanden, nächste Apotheke in Reichenbach, Gademheim und Modau, ca. 5-7 km
- Darmstadt Innenstadt: ca. 20 km
- FfM Innenstadt: ca. 55 km

3.3 Öffentliche Parkplätze:

im Straßenraum nicht vorhanden

3.4 Verkehrsverbindungen:

- Bus-H: direkt vor dem Grundstück
- DB (Bf Ober-Ramstadt): ca. 12 km (mit direkter Zugverbindung nach Frankfurt über Darmstadt Nord)
- BAB (A 5) AS: ca. 15 km
- Flughafen Frankfurt: ca. 50 km

3.5 Straßenart: Durchgangstraße L 3099

- Straßenausbau: Asphaltdecke
- Gehweg: Betonpflastersteine, z.T. unbefestigt (gegenüberl. Straßenseite)

3.6 Öffentliche Ver- und Entsorgungsleitungen:

- Gas: nicht vorhanden, laut Auskunft Entega
- Wasser: als vorhanden unterstellt
- Elektrizität: als vorhanden unterstellt
- Kanal: als vorhanden unterstellt
- Telefon: als vorhanden unterstellt

Das Grundstück ist als voll erschlossenes Bauland anzusehen.

3.7 Nachbarbebauung:

1- 2-geschossige Wohnbebauung, nach Süden KFZ-Werkstatt,
KFZ-Handel sowie KFZ-Abstellplatz, direkt südlich an das Gebäude angrenzend

Grenzverhältnisse: nach Süden Grenzbebauung

Brandmauern: mit Fenstern (als Bestand bei diesem Gutachten unterstellt),
durch Baulast gesichert

Wegerechte: keine unterstellt

Baulastenverzeichnis: Eintrag im Baulastenverzeichnis
Bewertung siehe Ziffer 5.12

3.8 Störungen:

erhebliche Störung durch die direkt vorbeiführende Straße L3099,
dies ist die Hauptverbindungsstraße vom vorderen Odenwald/Brandau/Beedenkirchen
über das Modautal Richtung Darmstadt/BAB A5

3.9 Topographie des Grundstücks:

im Wesentlichen eben

3.10 Höhe des Grundstücks zur Straße:

im Wesentlichen gleichverlaufend

3.11 Höhe der Nachbargrundstücke:

im Wesentlichen gleichverlaufend

3.12 Baugrund:

normal vorausgesetzt

3.13 Grundwasserschäden / Altlasten erkennbar?

Laut Auskunft des Regierungspräsidiums Darmstadt, Abteilung Arbeitsschutz und Umwelt vom 06.08.2024, sowie des Landkreises Darmstadt-Dieburg, Fachbereich Landwirtschaft und Umwelt vom 07.08.2024, sind keine Altlasten eingetragen. Bei diesem Gutachten wird die Altlastenfreiheit unterstellt, mit den entsprechenden Vorbehalten.

3.14 Ausweisung:

Im Flächennutzungsplan des BürgerGIS des Landkreises Darmstadt-Dieburg, ist das Grundstück als Mischbaufläche ausgewiesen.

Lt. Angabe des BürgerGIS des Landkreises Darmstadt-Dieburg liegt kein Bebauungsplan vor. Die zulässige Ausnutzung richtet sich somit nach § 34 Bau GB.

Das Wohnhaus ist als Kulturdenkmal gemäß § 2 Abs. 1 HDSchG aus geschichtlichen und künstlerischen Gründen deklariert, für die Nebengebäude besteht Ensembleschutz. Scheune im Westen mit erheblichem Instandhaltungsrückstau (abgängig), laut Akte des Denkmalschutzes ist die Scheune jedoch zu erhalten (Ensembleschutz).

3.15 Ausnutzung:

- durch aufgehende Bebauung gering ausgenutzt (GRZ ca. 0,32, GFZw ca. 0,40)
- ohne wesentlichen Baureserven, da Denkmalschutz (siehe Anlage zum Beischieben)

3.16 Einfriedung und Tore:

- Straße: Mauer, z. T. verputzt
Metallschiebetor mit Holzfüllung
- Garten: z. T. Maschendrahtzaun, z. T. Holzzaun

3.17 Sonstige Außenanlagen:

- Gartenfläche nach Westen orientiert, brachliegend
- Hoffläche und Zuwegung: mit Split befestigt
- Eingangspodest + 12 Stufen: Sandstein

3.18 Einstellplätze nach RGO:

- offene Stellplätze im Hof mit Schotter bzw. Split befestigt

3.19 Gesamteindruck:

unregelmäßig, polygonal zugeschnittene Tiefparzelle, Straßenfront ca. 36 m, Tiefe i. M. ca. 40 m, in Ost-West-Ausrichtung, mit 2 Belegenheiten im Westen (Stichstraße)

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)
1 1/2-geschossiges Wohngebäude als Teil einer Hofreite, Baujahr ca. 1857
- 4.2 Zweckbestimmung:
Wohngebäude als Einfamilienhaus (Teil einer Hofreite)
- 4.3 Außenwände: konventionelle Bauweise unterstellt
- KG: Bruchsteinmauerwerk unterstellt
 - EG: Fachwerk ausgefacht
 - DG (Giebel): Fachwerk ausgefacht
- 4.4 Innenwände: unbekannt
- KG: massiv unterstellt
 - EG: Fachwerk ausgefacht unterstellt
 - DG: Fachwerk ausgefacht unterstellt
 - Innenwandbekleidung: Putz, Tapete und Anstrich unterstellt
- 4.5 Fassade:
- EG - DG (Giebel): Holzfachwerkkonstruktion, Gefache Putz und Anstrich z. T. defekt
 - Sockel: Putz und Anstrich z. T. defekt
- 4.6 Bedachung:
- Eindeckung: Dachziegel, offensichtlich erneuert
 - Schornstein: Elementschornstein
 - Dachrinnen: Zink
 - Vordach: Holzkonstruktion
- 4.7 Decken: unbekannt
- KG: Gewölbe unterstellt
 - EG: Holzbalkendecke unterstellt
 - DG: Holzbalkendecke unterstellt
 - Deckenuntersichten: Putz, Tapete und Anstrich unterstellt

- 4.8 Treppen: unbekannt
- KG- DG: unbekannt
 - Außentreppe (Hof-EG): Sandsteinstufen (12 Stück)
- 4.9 Heizung: unbekannt
- ältere Öl-betriebene W.W.-Heizung unterstellt
 - Wärmeübertragung mit Radiatoren und Thermostatventilen unterstellt
 - Warmwasserbereitung: mittels zentralem Speicher von d. Heizung befeuert unterstellt
- 4.10 Fußböden: unbekannt
- EG - DG: übliche einfache Bodenbeläge unterstellt
- 4.11 Fenster/Verschattung:
- Fenster: Kunststofffenster, offensichtlich erneuert
 - Verglasung: Zweifachverglasung
 - Rollläden: keine
- 4.12 Türen: unbekannt
- Innentüren: übliche einfache Holztüren und Holzumfassungszargen unterstellt
 - Hauseingangstür: Holztür mit z. T. Glasfüllung
- 4.13 Küchen: unbekannt
- Fußbodenbelag: PVC unterstellt
 - Wandbekleidung: Fliesenspiegel unterstellt
 - Kucheneinrichtung: gehört nicht zum Gebäude
 - Warmwasserbereitung: 5l-UT, e-betrieben unterstellt
- 4.14 Bäder: unbekannt
- Fußbodenbelag: Fliesen 1/1 unterstellt
 - Wandbekleidung: Fliesen 1/2 unterstellt
 - Ausstattung: 1 WT, 1 WC, 1 Badewanne unterstellt
 - Warmwasserbereitung: zentral unterstellt
 - Hinweis: einfache Ausstattung unterstellt
- 4.15 WC (extra): unbekannt
- als nicht vorhanden unterstellt
- 4.16 Sonderausstattungen: unbekannt
- als nicht vorhanden unterstellt

- 4.17 Elektrische Ausstattung: unbekannt
- keine Klingel, kein Türöffner und keine Gegensprechanlage erkennbar
 - geringe Anzahl der Steckdosen und Brennstellen unterstellt
 - FI-Schalter als nicht vorhanden unterstellt
 - Installationen unter Putz, z. T. auf Putz unterstellt
- 4.18 Sonst. Installationen: unbekannt
- Telefonanschlussdose als vorhanden unterstellt
- 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
der Bauzeit und Zweckbestimmung entsprechend einfache Details unterstellt
- 4.22 Besonderheiten (Abmessungen, Belichtung etc. s. auch Ziff. 2.2):
- Raumhöhen: unbekannt, übliche Raumhöhen unterstellt
- Raumaufteilung: unbekannt, übliche Raumaufteilung unterstellt
- Barrierefreiheit: Die Barrierefreiheit ist nicht gegeben, da das Gebäude nur über Treppen (12 Steigungen) erreichbar und somit nicht barrierefrei erreichbar ist.
- 4.23 Baulicher Zustand:
- Gebäude: (nach dem äußeren Anschein) ausreichend, z. T. mangelhaft
 - Außenanlagen: brachliegend
 - Ausstattungsstandard: einfach unterstellt
- 4.24 Bauschäden, Baumängel (soweit ersichtlich):
- Sockel Putz z. T. defekt
 - Holzfachwerkkonstruktion z. T. sanierungsbedürftig
 - Fensteranschlüsse z. T. defekt
 - Putzbeschichtung der Gefache z. T. defekt
 - Gefache im Giebel z. T. offen
 - Scheune Nord, Gefache z. T. offen
 - Scheune Nord, Bekleidung Fassade Ost mit Welleternitplatten (asbesthaltig)
 - Scheune im Westen mit erheblichem Instandhaltungsrückstau (abgängig), laut Akte des Denkmalschutzes ist die Scheune jedoch zu erhalten.

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:

Hofreite aus der Bauzeit des 18 Jh, Wohnhaussanierung offensichtlich begonnen, Zustand innen unbekannt, Nebengebäude mit z. T. erheblichem Instandhaltungsrückstau

4.26 Beurteilung der Vermietbarkeit bzw. Verkäuflichkeit:

stark eingeschränkt, da die Innenbesichtigung nicht möglich war und der Zustand innen unbekannt ist

4.27 Sonstiges:

das Wohngebäude ist als Einzeldenkmal in die Denkmalliste des Landes Hessen eingetragen, daher ist ein Energieausweis nicht notwendig

Aufgrund des Baujahres und der Bauweise des Gebäudes ist von einem sehr hohen Energiebedarf, der bei Weitem nicht mehr heutigen Gesichtspunkten entspricht, auszugehen.

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 der Hofreite werden die marktüblich erzielbaren Mieteinnahmen wie folgt geschätzt, wobei die ausstehenden Instandhaltungen unterstellt werden.

	Wohnfläche qm		Mietansatz €/qm	
Wohnhaus (EfH)	162,00	x	7,00	1.134 €
Nutzflächen	216,00	x	3,00	648 €
Gesamt:				1.782 €

Das entspricht einer Jahresmieteinnahme von (x12)

21.384 €

5.2 BEWIRTSCHAFTUNGSKOSTEN:

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

	Ein.	€/Einheit	
Verwaltungskosten	1	358	358 €
	Wfl. qm	€/qm	
Instandhaltungskosten und nicht umlegbare Betriebskosten (erh. Ansatz)	162	20	3.240 €
Scheunen und Nebengebäude	216	7	1.512 €
	% der	JNM	
Mietausfallwagnis	2	21.384	428 €
Bewirtschaftungskosten (€ / Jahr)			5.538 €

5.3 BODENWERT:

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

140 €/qm

Es wird eine stagnierende Bodenwertentwicklung zum Stichtag 22.01.2025 unterstellt.

Unter Berücksichtigung der Lage im Richtwertgebiet, des unwirtschaftlichen Grundstückszuschnittes, der baulichen Ausnutzung und der Gegebenheiten wird ein Abschlag in Höhe von rd. 11 % des Richtwertes in Ansatz gebracht.

Richtwert: 140 €/qm - rd. 11 % Anpassung (- 15 €/qm) = rd. 125 €/qm
Der objektspezifische Bodenwert wird somit auf 125 €/qm geschätzt

1203 qm	x	125 €/qm	150.375 €
---------	---	----------	------------------

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 und der Einschränkungen durch den Denkmalschutz ist ein erhöhter Liegenschaftszinssatz anzusetzen, dieser wird geschätzt auf 3,50%

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.

Da das Objekt unter Denkmalschutz steht, wird jedoch eine ewige Nutzung unterstellt, wobei die Bewirtschaftungskosten entsprechend erhöht angesetzt werden.

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):	3,50%
Restnutzungsdauer (lt. 5.5):	ewige Nutzung unterstellt
Kapitalisierungsfaktor:	28,571

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: Fachwerkhaus (EfH) als Teil einer Hofreite
1 1/2 g, voll unterkellert

Die BGF des Gebäudes beträgt lt. überschläglicher Berechnung
(s. Anlage 1): 389 qm

Der Kostenkennwert (NHK 2010) vergleichbarer Gebäude ist 778 €/qm
(siehe Anlage 2).

Unter Berücksichtigung der Gegebenheiten wird der Neubauwert auf
geschätzt. 780 €/qm

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

Der Neubauwert des Nebengebäudes Ost wird auf
geschätzt. 300 €/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
der Herstellungskosten des Gebäudes geschätzt. 5,00%

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.

0,4

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 450.000 € im Bodenrichtwertbereich von 100 bis 199 €/qm ein Sachwertfaktor in Höhe von 0,79 bis 1,31 in Ansatz gebracht.

Aufgrund der Gegebenheiten (vgl. Ziff. 4.25 bis 4.27) wird der Sachwertfaktor unterhalb des Mittelwertes angesetzt und geschätzt auf

0,95

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.

Da die Innenbesichtigung nicht möglich war können die nachfolgenden, von außen ersichtlichen notwendigsten Sanierungen nur grob abgeschätzt werden!

Verbretterung Fassade der Scheune Nord	ca.	10.000 €
Dachsanierung sowie ggf. Sanierung der Holzkonstruktion inkl. Verbretterung der Fassade Scheune West	ca.	70.000 €
Fassadensanierung/Ausbesserung Wohnhaus	ca.	10.000 €
Zwischensumme:		90.000 €
zzgl. Regiekosten und Unwägbarkeiten rd.	33%	30.000 €
		-130.000 €

Risikoabschlag, da die Innenbesichtigung nicht möglich war und der Zustand des Wohnhauses innen unbekannt ist

Risikoabschlag	ca.	30.000 €
dies entspricht rd. 185 € / qm Wohnfläche		
zzgl. Regiekosten und Unwägbarkeiten rd.	33%	10.000 €
		-40.000 €

Zusätzlich ist die öffentlich-rechtliche Beschränkung durch die im Baulastenverzeichnis eingetragene Baulast zu berücksichtigen.

Lt. Baulastenblatt Nr. xxxx

Der jeweilige Eigentümer des Nachbargrundstücks gestattet, dass von seinem Grundstück eine Teilfläche, dem zu bewertenden Grundstück bei der Bemessung des Bauwerks und der Grenzabstandsfläche gemäß HBO zugerechnet wird.

Daher sind an der südlichen Grenzwand die Fenster durch Baulast gesichert und können verbleiben. Auch ist aufgrund der Baulast die südliche Wand nicht als Brandwand auszuführen

In Anspruch genommene Fläche insgesamt ca. 50 m² als Abstandsflächen, die auf dem Nachbargrundstück nachgewiesen werden.

Fläche ca.: 50 qm

Bodenwert: 125 €/qm

Wertvorteil: 80%

50 qm x 125 €/qm x 80% 5.000 €

Der Wertvorteil durch die öffentlich-rechtliche Beschränkung durch die im Baulastenverzeichnis eingetragene Baulast wird auf rd. geschätzt.

5.000 €

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

-165.000 €

6. ERTRAGSWERTBERECHNUNG		(nachrichtlich)				
6.1	Gebäudenutzung: Hofreite (Wohnhaus und Nebengebäude)					
6.2	Wohnfläche laut Anlage 1:					
	Wohnhaus (EfH)	162 qm	x	7,00	1.134 €	
	Nutzflächen	216 qm	x	3,00	648 €	
6.3	Jahresrohmiete	12	x		1.782 €	21.384 €
6.4	Bewirtschaftungskosten (lt. Ziff. 5.2):					-5.538 €
6.5	Reinertrag:					15.846 €
6.6	Grundstücksgröße:	1203 qm				
6.7	Bodenwert:	1203 qm	x	125 €/qm	150.375 €	
6.8	Liegenschaftszinssatz:	3,50%				
6.9	Reinertrag - Bodenertrag:					10.583 €
6.10	Gebäudeertrag:					
	Liegenschaftszinssatz:	3,50%				
		1,035				
6.11	Restnutzungsdauer:	ewige Nutzung unterstellt (Denkmalschutz)				
6.12	Barwertfaktor:	28,571				
6.13	Gebäudeertragswert:	(Ziff. 6.9 x 6.12)				302.377 €
6.14	Bodenwert:	1203 qm	x	125 €/qm	150.375 €	
6.15	Vorläufiger Ertragswert:					452.752 €

7. SACHWERTBERECHNUNG

7.1	Gebäudeart:	Hofreite mit Nebengebäuden		
7.2	Baujahr:	ca. 1857		
7.3	Restnutzungsdauer (lt. Ziff. 5.5):	32 Jahre		
7.4	Normalherstellungskosten (NHK 2010) (vgl. Ziff. 5.7):			
	Wohnhaus (EfH)	389 qm	x	780 €/qm
				303.420 €
	Scheunen	207 qm	x	350 €/qm
				72.450 €
	Nebengebäude	48 qm	x	300 €/qm
				14.400 €
				390.270 €
7.5	Index zum Stichtag (Basis 2010 = 100):	184,7		
7.6	Normale Herstellungskosten:	(7.4 x 7.5)		720.829 €
7.7	Außenanlagen:	5,00%		36.041 €
7.8	Herstellungskosten:			756.870 €
7.9	Alterswertminderungsfaktor:	0,400		
7.10	Alterswertgeminderte durchschnittliche Herstellungskosten:			302.748 €
7.11	Grundstücksgröße:	1203 qm		
7.12	Bodenwert:	1203 qm	x	125 €/qm
				150.375 €
7.13	Vorläufiger Sachwert:			453.123 €
7.14	Sachwertfaktor (s. Ziffer 5.11):			0,95
7.15	Vorläufiger, marktangepasster Sachwert:			430.467 €

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): **430.467 €**

Vorläufiger Ertragswert nachrichtlich (s. Ziff. 6.15): **452.752 €**

Marktübliche Zu- und Abschläge:

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

Marktüblicher Abschlag: rund: -4% **-15.467 €**

Der vorläufige Sachwert inkl. marktüblichem Zuschlag des unbelasteten Grundstückes ohne Aufwuchs beträgt somit **415.000 €**

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (s. Ziff. 5.12) **-165.000 €**

Der Sachwert des unbelasteten Grundstückes ohne Aufwuchs beträgt somit **250.000 €**

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

Der Verkehrswert beträgt daher **250.000 €**

in Worten ----- **zweihundertfünfzigtausend Euro**



Hinweis: Überschlägliche Berechnungen auf Grundlage der Flurkarte**Berechnung der Grundstücksausnutzung:**

Grundstücksgröße:	Parzelle Nr. 74/4				1203 qm
	Länge		Breite	Fläche	
Geschossflächen EG:					
Wohnhaus	9,25	x	14,00	129,50	
Scheune West	14,00	x	7,00	98,00	
Scheune Nord	8,75	x	12,50	109,38	
Nebengebäude	9,50	x	5,00	47,50	384,38
GRZ=	384,38	:	1203		0,32
Geschossflächen EG:				384,38	
Geschossflächen DG:	0,75	x	129,50	97,13	481,50
GFZw=	481,50	:	1203		0,40

Berechnung der Bruttogrundflächen (BGF):**Wohnhaus**

Grundfläche KG:	9,25	x	14,00	129,50	129,50
Grundfläche EG:	9,25	x	14,00	129,50	129,50
Grundfläche DG:	9,25	x	14,00	129,50	129,50
Summe der Bruttogrundflächen Haus :					389 qm

Scheunen

Grundfläche EG:	14,00	x	7,00	98,00	
	8,75	x	12,50	109,38	
Summe der Bruttogrundflächen Scheunen rd.					207 qm

Nebengebäude

Grundfläche EG:	9,50	x	5,00	47,50	
Summe der Bruttogrundflächen Nebengebäude rd.					48 qm

Flächenverhältnis des Wohngebäudes

	Fläche qm	Fläche/ WFL %	Fläche/ BGFa %
Wohnflächen	162	100,0%	41,6%
Summe Wfl+Nfl	242	149,4%	62,2%
BGFa	389	240,1%	100,0%

Aufstellung der Wohn- und Nutzflächen:

(Überschlägliche Berechnungen auf Grundlage der Flurkarte)

Wohnhaus

EG:	Überschläglich 75 % BGF	129,50	x	0,75	97,13	97,13
						97 qm
DG:	Überschläglich 50 % BGF	129,50	x	0,50	64,75	64,75
						65 qm
Summe der Wohnflächen insgesamt ca.						162 qm

Scheunen im Westen und Norden

EG:	Überschläglich 85 % BGF	98,00	x	0,85	83,30	83,30
		109,38	x	0,85	92,97	92,97
Summe der Nutzflächen Scheunen ca.						176 qm

Nebengebäude Ost

EG:	Überschläglich 85 % BGF	47,50	x	0,85	40,38	40,38
Summe der Nutzflächen Nebengebäude ca.						40 qm

Summe der Nutzflächen insgesamt ca. 216 qm

Summe der Wohn- und Nutzflächen insgesamt ca. 378 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	655					23	151
Dächer			835			15	125
Außentüren und Fenster			835			11	92
Innenwände und -türen *			835			11	92
Deckenkonstruktion und Treppen *		363	418			11	86
Fußböden *		363	418			5	39
Sanitäreinrichtungen *			835			9	75
Heizung *			835			9	75
Sonstige technische Ausstattung *		725				6	44
Kostenkennwert (Summe)							778

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

* unterstelltes Ausstattungsmerkmal da die Innenbesichtigung nicht möglich war



Bild 1: Ansicht von Osten, links Wohnhaus, rechts Scheune Nord



Bild 2: Ansicht von Nord-Osten, Blick auf das Wohnhaus



Bild 3: Ansicht von Süd-Osten



Bild 4: Ansicht von Süd-Westen





Bild 5: Blick von Osten in den Hof, im Hintergrund Scheune West



Bild 6: Sockel Putz Wohnhaus z. T. defekt





Bild 7: Holzfachwerkkonstruktion Wohnhaus z. T. sanierungsbedürftig



Bild 8: Fensteranschlüsse Wohnhaus z. T. defekt



Bild 9: Putzbeschichtung der Gefache Wohnhaus z. T. defekt



Bild 10: Gefache im Giebel Wohnhaus, links Scheune West z. T. offen



Bild 11: Scheune Nord, Gefache z. T. offen



Bild 12: Scheune Nord, Gefache z. T. offen, im Hintergrund Wohnhaus





Bild 13: Scheune Nord, Bekleidung Fassade Ost mit Wellenblechen
(asbesthaltig)



Bild 14: Scheune im Westen mit erheblichem Instandhaltungsrückstau
(abgängig), laut Akte des Denkmalschutzes ist die Scheune jedoch
zu erhalten.





Bild 15: Scheune im Westen mit erheblichem Instandhaltungsrückstau (abgängig), laut Akte des Denkmalschutzes ist die Scheune jedoch zu erhalten.



Bild 16: Scheune im Westen mit erheblichem Instandhaltungsrückstau (abgängig), laut Akte des Denkmalschutzes ist die Scheune jedoch zu erhalten.

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:

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 23 Seiten und 3 Anlagen.

Aufgestellt: Darmstadt, den

