



Pan Hoffmann Schleiermacherstraße 8 64283 Darmstadt

Amtsgericht Darmstadt

Postfach 11 09 51

64224 Darmstadt

26.05.2025

Verkehrswertermittlung zum Zwecke der Zwangsversteigerung

AZ: 61 K 71/24

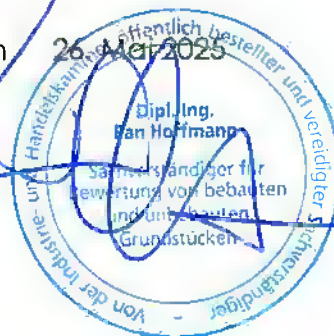
Objekt: Einfamilienwohnhaus
Odenwaldstraße 42

64372 Ober-Ramstadt

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 26. Mai 2025



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 18
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 Darmstadt
Postfach 11 09 51
64224 Darmstadt

1.2 OBJEKTBEZEICHNUNG:

Objekt: Einfamilienwohnhaus
Straße: Odenwaldstraße 42
Ort: 64372 Ober-Ramstadt
Gemarkung: Nieder-Modau Flur: 2 Flurstück-Nr. 61/2

1.3 GUTACHTENANLASS UND GUTACHTENGEGENSTAND:

Verkehrswertermittlung zum Zwecke der Zwangsversteigerung

Qualitätsstichtag: 26.03.2025
Wertermittlungsstichtag: 26.03.2025

1.4 ANGABEN ÜBER EIGENTÜMER, VERTRAGSVERHÄLTNISSE

1.4.1 Grundbuch: Nieder-Modau Blatt: XXXX

Eigentümer: siehe separates Beischreiben

Grundstücksgröße: 399 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: unbekannt1.4.5 Frühere Verkaufs- bzw. Schätzwerte: siehe separates Beischreiben1.4.6 Dem Gutachten zugrunde liegende Unterlagen:

- Unbeglaubigter Grundbuchauszug vom 11.10.2024
- Flurkartenauszug vom 14.10.2024 (s. Anlage zum Beischreiben)
- Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis vom 23.10.2024
- Auskunft aus dem Altlastenkataster vom 24.10.2024
- Grundrisspläne (s. Anlage zum Beischreiben)
- Überschlägliche Berechnungen (s. Anlage 1)
- Ermittlung der Kostenkennwerte gemäß Anlage 4 ImmoWertV (s. Anlage 2)

Hinweis: Innenaufnahmen wurden nicht gestattet.

1.4.7 Zusammenfassung der ermittelten Werte:

Bodenwert	(s. Blatt 16)	127.680 €
Vorläufiger Ertragswert (nachrichtlich)	(s. Blatt 22)	401.968 €
Vorläufiger, marktangepasster Sachwert	(s. Blatt 23)	459.950 €
Sachwert	(s. Blatt 24)	350.000 €
Verkehrswert	(s. Blatt 24)	350.000 €

2. FESTSTELLUNGEN BEI DER ORTSBESICHTIGUNG

Ortstermin: 26.03.2025 17.00 Uhr

2.1 ANWESENDE BEI BEGINN DER ORTSBESICHTIGUNG:

siehe separates Beischreiben

2.2 GEBÄUDEKURZBESCHREIBUNG:

- Einfamilienhaus ursprünglich Nebengebäude einer Hofreite, Baujahr ca. 1850, Rückbau Dachstuhl, Aufstockung und Umbau in Einfamilienwohnhaus ca. 1975, Innensanierung OG 2011-2013
- zweigeschossig
- nicht unterkellert
- nicht ausgebauter Dachboden (Bretterbinder)

Dachform: • flach geneigtes Satteldach

Weitere Gebäude: nicht vorhanden

Grundrisssaufteilung:

- KG: nicht unterkellert
- EG: im Westen 3 Garagen, mittig Eingangsdielen und Treppenhaus zur Wohnung im OG, rückseitig Richtung Osten Heizungsraum, Öltankraum, Abstellraum
- 1. OG: 4 Zimmer, Hauswirtschaftsraum, Küche, Bad, WC, Diele, 2 Balkons
- DG: nicht ausgebaut und nicht ausbaubar (Bretterbinder)

Raumhöhen: Raumhöhen im EG der ursprünglichen Bauzeit entsprechend erhöhte Räume, im OG übliche Raumhöhen

Raumaufteilung: besondere Raumaufteilung, da sich im Erdgeschoss nur Nebenräume befinden, die Wohnräume befinden sich im Obergeschoss und sind durch eine relativ große Diele mittig im Gebäude über einen Treppenraum zum Erdgeschoss/Hof verbunden, es sind nahezu keine Freiflächen vorhanden
(außer der Hoffläche sowie einer Restgartenfläche im Osten)

Barrierefreiheit: Die Barrierefreiheit ist nicht gegeben, da die Wohnräume nur über Treppen und somit nicht barrierefrei erreichbar sind, zudem ist die Grundrissdisposition nicht barrierefrei.

2.3 Weitere Angaben:

- | | |
|--|--|
| a) Gewerbebetrieb: | nein |
| b) Maschinen- und Betriebseinrichtungen: | nein |
| c) Verdacht auf Hausschwamm: | nein |
| d) Behördliche Beschränkungen: | Eintrag im Baulastenverzeichnis
Bewertung siehe Ziffer 5.12 |
| e) Mieter: | siehe Beischreiben |
| f) Verwalter: | siehe Beischreiben |
| g) Energieausweis: | nicht vorhanden, siehe Ziffer 4.27 |

3. GRUNDSTÜCKSBESCHREIBUNG

3.1 Verkehrslage:

Ortsteilrandlage im Norden des kleinen Orstteils Modau (ca. 2.700 Einwohner), der Gemeinde Ober-Ramstadt (ca. 16.000 Einw.) einem Unterzentrum im vorderen Odenwald am südöstlichen Rand des Ballungsraums Rhein-Main gelegen.

3.2 Entfernung:

- | | | |
|--------------------------|-----------|------------------------------------|
| • Ortszentrum: | ca. 400 m | |
| • Einkaufsmöglichkeiten: | ca. 1 km | |
| • Kindergarten: | ca. 700 m | |
| • Grundschule: | ca. 4 km | Hans-Gustav-Röhr Schule |
| • weiterführende Schule: | ca. 4 km | Georg-Christoph-Lichtenberg Schule |
| • ärztliche Versorgung: | ca. 1 km | |
| • Apotheke: | ca. 800 m | |
| • Ober-Ramstadt: | ca. 4 km | |
| • Darmstadt Innenstadt: | ca. 13 km | |
| • FfM Innenstadt: | ca. 55 km | |

3.3 Öffentliche Parkplätze:

eingeschränkt im Straßenraum vorhanden

3.4 Verkehrsverbindungen:

- | | |
|--------------------------|--|
| • Bus-H: | vor dem Haus und gegenüber |
| • DB (Bf Ober-Ramstadt): | ca. 4 km mit direkter Zugverbindung nach FfM über Darmstadt-Nord |
| • BAB (A 5): | ca. 15 km |
| • Flughafen Frankfurt: | ca. 40 km |

3.5 Straßenart:

Durchgangstraße,
Haupteinfallsstraße von Modautal (vorderer Odenwald)
Richtung Ober-Ramstadt/ Darmstadt/ BAB

- Straßenausbau: Asphaltdecke
- Gehweg: Betonpflastersteine (erneuert)

3.6 Öffentliche Ver- und Entsorgungsleitungen:

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

Das Grundstück ist als voll erschlossenes Bauland anzusehen.

3.7 Nachbarbebauung:

gleichartige 1-2-geschossige Wohn- und z.T. Gewerbebebauung
mit überwiegend einseitiger Grenzbebauung,
nach Osten Feldrand

Grenzverhältnisse: nach Süden Grenzbebauung (Kanal)
nach Westen straßenbegleitend bebaut

Brandmauern: nach Süden mit Fenstern (Bestandsschutz unterstellt)

Wegerechte: keine, die Zufahrt erfolgt derzeit über Nachbargrundstück
(vgl. Ziff. 3.21)

Baulastenverzeichnis: Eintrag im Baulastenverzeichnis
Bewertung siehe Ziffer 5.12

3.8 Störungen:

Verkehrslärm durch Straße (Odenwaldstraße ist Durchgangsstraße), Bushaltestelle
Fluglärm je nach Windverhältnissen, wie in dieser Lage üblich

3.9 Topographie des Grundstücks:

nach Osten leicht abfallend

3.10 Höhe des Grundstücks zur Straße:

im Westen gleichverlaufend, im Osten leicht tieferliegend

3.11 Höhe der Nachbargrundstücke:

i. W. gleichverlaufend

3.12 Baugrund:

normal vorausgesetzt

3.13 Grundwasserschäden / Altlasten erkennbar?

Laut Auskunft des Landkreises Darmstadt-Dieburg, Fachbereich Landwirtschaft und Umwelt vom 24.10.2024 liegen Einträge im Altstandortkataster vor (s. Anlage zum Beischreiben).

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 Mischbaufläche ausgewiesen.

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

3.15 Ausnutzung:

- durch aufgehende Bebauung voll ausgenutzt (GRZ ca.0.46, GFZw ca. 0.92)
- ohne Baureserven

3.16 Einfriedung und Tore:

- Straße: z. T. Mauer, verputzt (abgängig)
- Hof: Stahl-Gittermattenzaun, z. T. Mauer, zum Flurstück 61/1 keine Einfriedung: gemeinsamer Hof (vgl. Ziff. 3.21)
- Zufahrt: mechanisch betriebenes Schiebetor, welches sich größtenteils auf dem NB - Grundstück befindet
- weitere Tore: Stahl-Gittermattentor

3.17 Sonstige Außenanlagen:

- kleine Rasenfläche im östlichen Bereich (brachliegend)
- im hinteren Grundstücksbereich: Waschbetonplatten, verkippt, Stolpergefahr
- Hof: Betonpflastersteine (gemeinsam mit Flurstück 61/1)
- Eingangspodest: Waschbetonstufen, zum Teil verkippt
- zweiter Zugang über kleinen asphaltierten Wirtschaftsweg mit Kiesweg als Gehweg

3.18 Einstellplätze nach RGO:

- 3 Garagen im EG mit 3 Stellplätzen

3.19 Gesamteindruck:

keilförmig geschnittene (Tief-)Parzelle mit zwei Belegenheiten erschlossen von Westen, Straßenfront ca. 14 m, Tiefe ca. 31 m in West-Ost-Ausrichtung, Erschließung Gebäude von Norden

3.20 Beurteilung der voraussichtlichen Entwicklung der Grundstückslage:

keine Änderungen zu erwarten

3.21 Sonstiges:

Wie aus den handschriftlichen Eintragungen des Unterzeichners in der Flurkarte (siehe Anlage des Beischreibens) sowie in Anlage 3, Bild 5 ersichtlich, befindet sich das gemeinsame Zugangstor überwiegend auf der Nachbarparzelle und wird gemeinsam benutzt. Dies ist weder privatrechtlich durch Grunddienstbarkeit noch öffentlich rechtlich durch Baulast gesichert. Daher wird bei diesem Gutachten der Teil-Rückbau der Einfriedungswand und die Änderung des Tors unterstellt um die Erschließung zu ermöglichen, mit den entsprechenden Vorbehalten. Die notwendigen Kosten für diese Maßnahmen sind bei den besonderen objektspezifische Grundstücksmerkmalen wertmindernd berücksichtigt.

4. GEBÄUDEBESCHREIBUNG

- 4.1 Gebäudeart: (siehe auch Ziffer 2.2)
Zweigeschossiges Gebäude, Baujahr um 1850, Aufstockung ca. 1975,
Innensanierung OG ca. 2011 - 2013
- 4.2 Zweckbestimmung:
ehemals z. T. Stall- und Wirtschaftsgebäude als Teil einer Hofreite,
ca. 1975 Dach rückgebaut und aufgestockt als EFH
- 4.3 Außenwände: konventionelle Bauweise
- EG: Mauerwerk, z. T. Bruchsteinmauerwerk
 - 1. OG: Mauerwerk
 - DG (Giebel): Mauerwerk
- 4.4 Innenwände:
- EG: massiv
 - 1. OG: massiv
 - Innenwandbekleidung: z. T. mit grobem Rauputz, z. T. verputzt und gestrichen,
Innenwandbekleidung z. T. mit Raufasertapete
- 4.5 Fassade:
- EG - OG: Putz und Anstrich
 - DG (Giebel): Putz und Anstrich
 - Sockel: Putz und Anstrich
- 4.6 Bedachung:
- Eindeckung: Betondachsteine von 1975
 - Schornstein: massiv
 - Dachrinnen: Kunststoff
 - Vordach: kein Vordach über Eingang,
dieser ist eingerückt, daher überdacht
- 4.7 Decken:
- EG: Kappendecke, z. T. Betondecke mit Holzträgern
(diese nur Dekoration)
 - 1. OG: Holzdecke (Bretterbinder)
 - Deckenuntersichten: z. T. verputzt, z. T. mit Anstrich

4.8 Treppen:

- EG - OG: Betontreppe mit Natursteinbelag
- Geländer: Stahlgeländer mit Holzfüllung
 Holzhandlauf
- Holzklapptreppe zum Spitzboden

4.9 Heizung:

- Öl-betriebene W.W.-Heizung, mit Heizkessel von 1993
- Wärmeübertragung mit Radiatoren und Thermostatventilen
- Heizungsrohre überwiegend unter Putz, z. T. auf Putz (EG)
- Warmwasserbereitung mittels zentralem Speicher, der von der Heizung befeuert wird (2013 erneuert)

4.10 Fußböden:

- EG: Glattstrich, z.T. Beton, z.T. Natursteinbelag
- 1. OG: z. T. Fliesen, z. T. Laminat, z. T. Kork (2011 - 2013 erneuert)
- DG: Mineralwolle, lose aufgelegt

4.11 Fenster/Verschattung:

- Fenster: Kunststoff, Einbau 2012
 EG: z. T. Stahlfenster (aus Bauzeit)
- Verglasung: Dreifachverglasung
- Rollläden: elektrisch betrieben, 2012 eingebaut

Hinweis: Fenster in Brandwand,
 z. T. aus der ursprünglichen Bauzeit, z. T. neu eingebaut,
 Bestandsschutz unterstellt

4.12 Türen:

- Innentüren: Sperrtüren, furniert
- Hauseingangstür: Massivholztür, ohne Wärmeschutz
 Seitenelement mit Drahtglasfüllung aus den 70er Jahren

- 4.13 Küchen: Stück: 1 große Küche im OG mit Durchgang zum Essbereich
- Bodenbelag: Fliesen
 - Wandbekleidung: Dekorplatte
 - KÜcheneinrichtung: gehört nicht zum Gebäude
 - Warmwasserbereitung: zentral
- 4.14 Bäder: Stück: 1 im OG
- Fußbodenbelag: Fliesen 1/1
 - Wandbekleidung: Fliesen 1/1
 - Ausstattung: 1 WT, 1 WC, wandhängend, mit Unterputzspülkasten, 1 bodengleiche Dusche, 1 Badewanne, beide ohne Spritzschutz
 - Warmwasserbereitung: zentral
 - Hinweis: ca. 2012 saniert inklusive neuer Fliesen und Objekte
- 4.15 WC (extra): Stück: 1 im OG
- Fußbodenbelag: Fliesen 1/1
 - Wandbekleidung: Fliesen 1/2
 - Ausstattung: 1 WT mit Unterschrank, 1 wandhängendes WC
 - Warmwasserbereitung: zentral
 - Hinweis: ca. 2012 saniert inklusive neuer Fliesen und Objekte
- 4.16 Sonderausstattungen:
- nicht vorhanden
- 4.17 Elektrische Ausstattung:
- Klingel, Türöffner und Gegensprechanlage vorhanden (zum Tor)
 - normale Anzahl der Steckdosen und Brennstellen der Bauzeit entsprechend
 - FI-Schalter vorhanden, Kippsicherungen vorhanden
 - Installationen Überwiegend unter Putz
- 4.18 Sonst. Installationen:
- Telefonanschlüsseldosen im OG 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,
z. T. durch Sanierungen aufgewertet (OG)

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

Raumhöhen: Raumhöhen im EG der ursprünglichen Bauzeit entsprechend erhöhte Räume, im OG übliche Raumhöhen

Raumaufteilung: besondere Raumaufteilung, da sich im Erdgeschoss nur Nebenräume befinden, die Wohnräume befinden sich im Obergeschoss und sind durch eine relativ große Diele mittig im Gebäude über einen Treppenraum zum Erdgeschoss/Hof verbunden, es sind nahezu keine Freiflächen vorhanden
(außer der Hoffläche sowie einer Restgartenfläche im Osten)

4.23 Baulicher Zustand:

- Gebäude: ausreichend, innen gut
- Außenanlagen: ausreichend, z. T. brachliegend
- Ausstattungsstandard: einfach

4.24 Bauschäden, Baumängel (soweit ersichtlich):

- Setzungsrisse bis ca. 1,2 mm
- Putzschäden und Aussalzungen
- defekte Fallrohre
- Balkongeländer sanierungsbedürftig
- fehlende Einlaufrinnen an Balkonen (Sockelhöhe < 15 cm)
unzureichende Andichtung an aufgehende Bauteile
- Spitzboden: Wärmedämmung nur aufgelegt und lückenhaft
Unterspannbahn hängt herab (z. T. in Fetzen)
- Stahlfenster in der Brandwand, Bestandsschutz unterstellt, ist zu prüfen
- Außenbereich: Waschbetonplatten verkippt, Stolpergefahr!
- 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:

Ursprünglich landwirtschaftlich genutztes Nebengebäude, heute zu Wohnzwecken im OG umgebaut, mit Umbau- und Aufstockung, innen im Zeitraum zwischen 2011-2013 saniert

4.26 Beurteilung der Vermietbarkeit bzw. Veräußerbarkeit:

eingeschränkt

4.27 Sonstiges:

Ein Energieausweis wurde nicht vorgelegt.

Aufgrund des Baujahres und der Bauweise des Gebäudes ist von einem 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	143,00	x	8,00	1.144 €
inkl. Nebenräume und Gartenbenutzung				
Garagen	3,00	x	40,00	120 €
Gesamt:				1.264 €

Das entspricht einer Jahresmieteinnahme von (x12)

15.168 €

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 €
	Garagen	3	47	141 €
		Wfl. qm	€/qm	
Instandhaltungskosten und nicht umlegbare Betriebskosten		143	14	2.002 €
	Garagen	Ein.	€/Einheit	
		3	106	318 €
		% der	JNM	
Mietausfallwagnis		2	15.168	303 €
Bewirtschaftungskosten (€ / Jahr)				3.122 €

5.3 BODENWERT:

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

340 €/qm

Es wird eine stagnierende Bodenwertentwicklung zum Stichtag 26.03.2025 unterstellt.

Unter Berücksichtigung der Lage im Richtwertgebiet und den damit verbundenen Störungen, des Grundstückszuschnittes, der baulichen Ausnutzung und der Gegebenheiten wird ein Abschlag in Höhe von rd. 5 % des Richtwertes in Ansatz gebracht.

Richtwert: 340 €/qm - rd. 5 % Anpassung (- rd. 20 €/qm) = rd. 320 €/qm
Der objektspezifische Bodenwert wird somit auf 320 €/qm geschätzt

399 qm	x	320 €/qm	<u>127.680 €</u>
--------	---	----------	------------------

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 Zwei-familienwohnhäusern im Bodenrichtwertbereich von 200 bis 399 €/qm ein Liegenschaftszinssatz

in Höhe von 0,70% bis 2,10%
in Ansatz gebracht.

Aufgrund der Gegebenheiten (vgl. Ziff. 4.25 bis 4.27) wird der Liegenschaftszinssatz geschätzt auf

1,50%

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.

Aufgrund der Gegebenheiten wird die wirtschaftl. Restnutzungsdauer auf geschätzt, wobei die erfolgten Sanierungen auf Grundlage des Modelles zur Ermittlung der Restnutzungsdauer bei Wohngebäuden bei "Modernisierung" gemäß Anlage 2 der ImmoWertV berücksichtigt worden sind.

35 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:

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

Liegenschaftszins (lt. 5.4):	1,50%
Restnutzungsdauer (lt. 5.5):	35 Jahre
Kapitalisierungsfaktor:	27,076

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: 2 g. Einfamilienhaus, nicht unterkellert
EG (Nebenräume), OG, flach geneigtes Satteldach

Die BGF des Gebäudes beträgt lt. überschläglicher Berechnung
(s. Anlage 5): (s. Anlage 1): 366 qm

Der Kostenkennwert (NHK 2010) vergleichbarer Gebäude ist 859 €/qm
(siehe Anlage 6).

Unter Berücksichtigung der Gegebenheiten wird der Neubauwert auf 860 €/qm
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 0,4375
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 425.000 € im Bodenrichtwertbereich von 300 bis 399 €/qm ein Sachwertfaktor

in Höhe von 0,98 bis 1,46
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

1,10

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)

inkl. Teilrückbau Mauer und Änderung Tor	ca.	60.000 €
zzgl. Regiekosten und Unwägbarkeiten rd.	27%	16.000 €

-76.000 €

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

Inhalt der Eintragung:

Lfd. Nr. 1

Die im beigegeführten Kartenauszug vermaßt dargestellte Fläche wird dem Nachbargrundstück Gemarkung Nieder-Modau, Flur 2 Flurstück Nr. 61/1, bei der Bemessung der Abstandsflächen zugerechnet. Von dieser Teilfläche sind bei der Errichtung baulicher Anlagen die jeweiligen bauordnungsrechtlich notwendigen Abstandsflächen einzuhalten.

Eingetragen aufgrund der Eintragungsverfügung vom 11.03.96.
Dieburg, den 08.05.96 km.

In Anspruch genommene Fläche insgesamt ca. 30 m² als Abstandsflächen, die vom Nachbarn durch Baulast gesichert sind und daher die mögliche Bebauung des GRD mindern

Fläche ca.: 30 qm

Bodenwert: 320 €/qm

Wertnachteil: 90%

30 qm x 320 €/qm x 90% 8.640 €

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

-9.000 €

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

-85.000 €

6.	ERTRAGSWERTBERECHNUNG	(nachrichtlich)
-----------	------------------------------	------------------------

6.1	Gebäudenutzung:	Einfamilienwohnhaus				
6.2	Wohnfläche laut Anlage 1:					
	Einfamilienwohnhaus	143 qm	x	8,00	1.144 €	
	inkl. Nebenräume und Gartenbenutzung					
	Garagen	3	x	40,00	120 €	
6.3	Jahresrohmiete	12	x		1.264 €	15.168 €
6.4	Bewirtschaftungskosten (lt. Ziff. 5.2):					-3.122 €
6.5	Reinertrag:					12.046 €
6.6	Grundstücksgröße:	399 qm				
6.7	Bodenwert:	399 qm	x	320 €/qm	127.680 €	
6.8	Liegenschaftszinssatz:	1,50%				
						-1.915 €
6.9	Reinertrag - Bodenertrag:					10.130 €
6.10	Gebäudeertrag:					
	Liegenschaftszinssatz:	1,50%				
		1,015				
6.11	Restnutzungsdauer:	35 Jahre				
6.12	Barwertfaktor:	27,076				
6.13	Gebäudeertragswert:	(Ziff. 6.9 x 6.12)				
6.14	Bodenwert:					
6.15	Vorläufiger Ertragswert:					

7. SACHWERTBERECHNUNG

7.1	Gebäudeart:	Einfamilienwohnhaus	
7.2	Baujahr:	ca. 1850, Aufstockung ca. 1975, Innensanierung OG ca. 2011 - 2013	
7.3	Restnutzungsdauer (lt. Ziff. 5.5):	35 Jahre	
7.4	Normalherstellungskosten (NHK 2010) (vgl. Ziff. 5.7):		
		366 qm x 860 €/qm	314.760 €
	Zusätzliche, bei der BGF nicht erfasste werthaltige Bauteile		
	Balkons	23 qm x 1000 €/qm	23.000 €
			337.760 €
7.5	Index zum Stichtag (Basis 2010 = 100):	187,2	
7.6	Normale Herstellungskosten:	(7.4 x 7.5)	632.287 €
7.7	Außenanlagen:	5,00%	31.614 €
7.8	Herstellungskosten:		663.901 €
7.9	Alterswertminderungsfaktor:	0,4375	
7.10	Alterswertgeminderte durchschnittliche Herstellungskosten:		290.457 €
7.11	Grundstücksgröße:	399 qm	
7.12	Bodenwert:		127.680 €
7.13	Vorläufiger Sachwert:		418.137 €
7.14	Sachwertfaktor (s. Ziffer 5.11):		1,10
7.15	Vorläufiger, markangepasster Sachwert:		459.950 €

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): **459.950 €**

Vorläufiger Ertragswert nachrichtlich (s. Ziff. 6.15): **401.968 €**

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% **-24.950 €**

Der vorläufige Sachwert inkl. marktüblichem Abschlag des unbelasteten Grundstücks ohne Aufwuchs beträgt somit **435.000 €**

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (s. Ziff. 5.12) **-85.000 €**

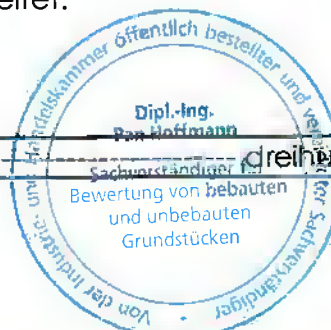
Der Sachwert des Grundstücks ohne Aufwuchs beträgt somit **350.000 €**

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

Der Verkehrswert beträgt daher **350.000 €**

in Worten

dreihundertfünfzigtausend Euro



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

Berechnung der Grundstücksausnutzung:

Grundstücksgröße:	Parzelle Nr. 61/2			399 qm
	Länge		Breite	Fläche
Geschossflächen EG:	8,22	x	22,45	184,43
GRZ=	184,43	:	399	0,46
Geschossflächen EG:	8,15	x	22,32	181,91
Geschossflächen OG:	8,22	x	22,45	184,43
GFZw=	366,33	:	399	0,92

Berechnung der Bruttogrundflächen (BGF):

Grundfläche EG:	8,15	x	22,32	181,91	181,91
Grundfläche OG:	8,22	x	22,45	184,43	184,43
Summe der Bruttogrundflächen Haus :					366 qm

Zusätzliche werthaltige, bei der BGF-Berechnung nicht erfasste Bauteile

(z. B. Balkons, Dachgauben etc.)

Loggia	7,62	x	1,80	13,71	13,71
Balkon	6,20	x	1,50	9,30	9,30
Summe der zusätzlichen werthaltigen Bauteile Balkon rd.:					23 qm

Flächenverhältnis des Gebäudes

	Fläche	Fläche/ WFL	Fläche/ BGFa
	qm	%	%
Wohnflächen	143	100,0%	39,1%
Summe Wfl+Nfl	263	183,9%	71,9%
BGFa	366	255,9%	100,0%

GAG: Zwangsversteigerungsverfahren AZ 61 K 71/24

Anlage 1.2

Aufstellung der Wohnflächen:

(s. Anlage 1 zum Beischreiben)

						inkl. 3% Putzabzug
OG:	Wohnzimmer	4,49	x	6,62	29,72	28,83
	Essplatz	3,75	x	3,01	11,29	10,95
	Küche	3,01	x	4,40	13,23	12,83
	Wirtschaftsraum	2,51	x	3,01	7,56	7,33
	Diele	2,30	x	4,15	9,55	9,26
		2,15	x	1,25	2,69	2,61
	Flur	1,14	x	4,98	5,65	5,48
	WC	1,14	x	2,26	2,57	2,49
	Bad	3,73	x	2,26	8,42	8,17
	Kinderzimmer	4,14	x	3,51	14,51	14,08
	Kinderzimmer	3,51	x	3,99	14,00	13,58
	Elternzimmer	5,60	x	3,99	22,34	21,67
	Loggia zu 1/4	1,80	x	7,62	13,71	3,43
	Balkon zu 1/4	6,20	x	1,50	9,30	2,33
Summe der Wohnflächen insgesamt ca.						143 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	353	393				23	171
Dächer		785				15	118
Außentüren und Fenster			450	543		11	109
Innenwände und -türen			900			11	99
Deckenkonstruktion und Treppen		393	450			11	93
Fußböden			900			5	45
Sanitäreinrichtungen			450	543		9	89
Heizung			900			9	81
Sonstige technische Ausstattung			900			6	54
Kostenkennwert (Summe)							859

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

Hinweis:

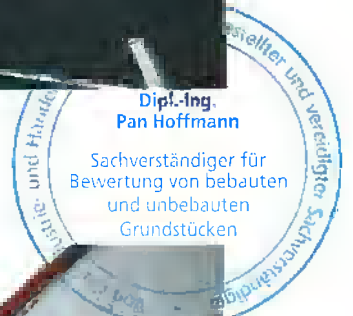
Da im Erdgeschoss, überwiegend Nebenräume (Garagen, Abstellraum, Heizung, etc) vorhanden sind und dieses somit als nicht ausgebaut bewertet werden muss, wird der Kostenkennwert des Types 1.03 angesetzt.



Bild 1: Ansicht von Nord-Westen



Bild 2: Ansicht von Süd-Westen



GAG: Zwangsversteigerungsverfahren AZ 61 K 71/24

Anlage 3.2



Bild 3: Ansicht von Norden



Bild 4: Rückansicht von Osten





Bild 5: Blick vom Hof nach Westen (Straße)
mit Eintragung der Grundstücksgrenze (gemeinsames Tor und Hof)
durch den Unterzeichner



Bild 6: Setzungsrisse bis ca. 1,2 mm





Bild 7: Putzschäden und Aussalungen

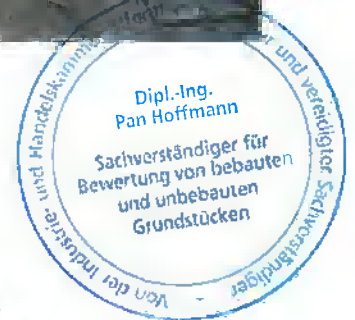


Bild 8: Balkongeländer sanierungsbedürftig



Bild 9: unzureichende Andichtung/Anschluss
an aufgehende/flankierende Bauteile



Bild 10: fehlende Einlaufrinnen an Balkonen, Sockelhöhe < 15 cm





Bild 11: Spitzboden: WD nur aufgelegt, lückenhaft
Unterspannbahn defekt

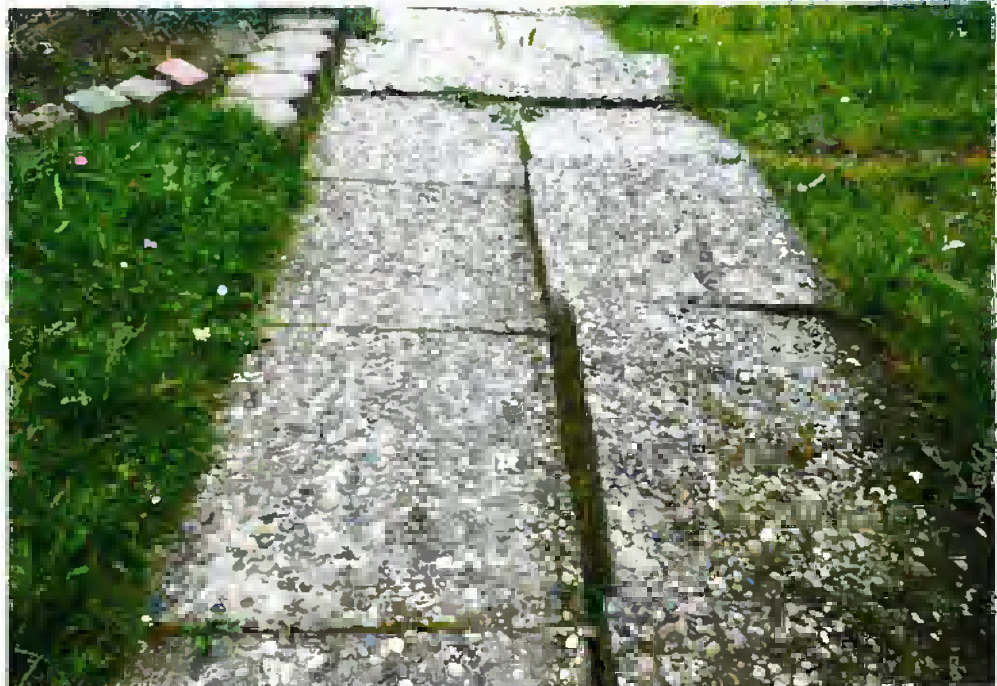


Bild 12: Außenbereich: Waschbetonplatten verkippt, Stolpergefahr!

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 GUTACHTENÄUSFERTIGUNGEN:

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 26 Seiten und 3 Anlagen.

Aufgestellt: Darmstadt, den

26.05.2025

