



**Pan Hoffmann** Schleiermacherstraße 8 64283 Darmstadt

Amtsgericht Darmstadt  
Postfach 11 09 51

**64224 Darmstadt**

**Verkehrswertermittlung zum Zwecke der Zwangsversteigerung**

**61 K 75/24**

**Objekt: Einfamilienwohnhaus im Rohbauzustand und Nebengebäude  
Umlandstraße 4 64342 Seeheim-Jugenheim**

# 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 23. Juni 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 9
5.	Wertrelevante Faktoren	Seite 14
5.1	Mieteinnahmen	Seite 14
5.2	Bewirtschaftungskosten	Seite 14
5.3	Bodenwert	Seite 15
5.4	Liegenschaftszins	Seite 15
5.5	Restnutzungsdauer (RND)	Seite 16
5.6	Barwertfaktor	Seite 16
5.7	Normale Herstellungskosten	Seite 17
5.8	Baukostenindex	Seite 17
5.9	Außenanlagen	Seite 17
5.10	Alterswertminderungsfaktor	Seite 17
5.11	Sachwertfaktor	Seite 18
5.12	Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	Seite 19
6.	Ertragswertberechnung	Seite 20
7.	Sachwertberechnung	Seite 22
8.	Verkehrswertermittlung	Seite 23
9.	Schlussbemerkung	Seite 24
	Anlage 1:           Überschlägliche Berechnungen	
	Anlage 2:           Ermittlung der Kostenkennwerte gemäß Anlage 4 ImmoWertV	
	Anlage 3:           Bilder	

## 1. ALLGEMEINE ANGABEN UND GRUNDLAGEN FÜR DAS GUTACHTEN

---

### 1.1 AUFTRAGGEBER:

Amtsgericht Darmstadt  
Postfach 11 09 51  
64224 Darmstadt

### 1.2 OBJEKTBEZEICHNUNG:

Objekt: Einfamilienwohnhaus im Rohbauzustand und Nebengebäude  
Straße: Uhlandstraße 4  
Ort: 64342 Seeheim-Jugenheim  
Gemarkung: Seeheim Flur: 2 Flurstück-Nr. 510/1

### 1.3 GUTACHTENANLASS UND GUTACHTENGEGENSTAND:

Verkehrswertermittlung zum Zwecke der Zwangsversteigerung

Qualitätsstichtag: 20.05.2025  
Wertermittlungstichtag: 20.05.2025

### 1.4 ANGABEN ÜBER EIGENTÜMER, VERTRAGSVERHÄLTNISSE

1.4.1 Grundbuch: Seeheim Blatt: XXXX

Eigentümer siehe separates Beischreiben

Grundstücksgröße: 975 qm

Belastung in Abt. II des Grundbuchs: II/7 Insolvenzverfahren lastend auf 3.2  
II/8 Zwangsversteigerungsverfahren

### 1.4.2 Baugenehmigung:

nicht eingesehen, Genehmigung der Aufbauten unterstellt

1.4.3 Verträge:

keine Mietverträge, da Leerstand seit ca. 2020

1.4.4 Brandsicherungswert: unbekannt1.4.5 Frühere Verkaufs- bzw. Schätzwerte:

überschlägige Wertermittlung des Unterzeichners vom 11.09.2023: 600.000 €

1.4.6 Dem Gutachten zugrunde liegende Unterlagen:

- Unbeglaubigter Grundbuchauszug vom 07.04.2025
- Flurkartenauszug vom 12.05.2025
- Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis vom 27.01.2025
- Auskunft aus dem Altlastenkataster vom 05.02.2025
- Überschlägliche Berechnungen (s. Anlage 5)
- Ermittlung der Kostenkennwerte gemäß Anlage 4 ImmoWertV (s. Anlage 6)
- Energieausweis von xxx vom 05.11.2019

1.4.7 Zusammenfassung der ermittelten Werte:

Bodenwert	(s. Blatt 15)	663.000 €
Vorläufiger Sachwert u. Berücksichtigung der BoG	(s. Blatt 22)	564.614 €
Vorläufiger Liquidationswert	(s. Blatt 21)	620.000 €
Liquidationswert	(s. Blatt 23)	600.000 €
<b>Verkehrswert</b>	(s. Blatt 23)	<b>600.000 €</b>

## 2. FESTSTELLUNGEN BEI DER ORTSBESICHTIGUNG

---

**Ortstermin:** 20.05.2025 17.00 Uhr

### 2.1 ANWESENDE BEI BEGINN DER ORTSBESICHTIGUNG:

siehe separates Beischreiben

### 2.2 GEBÄUDEKURZBESCHREIBUNG:

- Einfamilienhaus (Siedlungshaus), Baujahr ca. 1954 im Rohbauzustand
- 1 1/2-geschossig
- unterkellert
- ausgebautes Dach, nicht ausgebauter Spitzboden

Dachform: • Satteldach

Weitere Gebäude: • Nebengebäude an Südgrenze, 1 1/2-geschossig, flach geneigtes Pultdach (ehem. Schuppen, jetzt Abstellraum)

#### Grundrissaufteilung:

- KG: Lager, Keller, ehem. Heizung, Hausanschlüsse, Außenzugang
- EG: 3 Zimmer, ehem. Küche, ehem. Bad, Gartenzugang
- DG: 3 Zimmer (1 Kammer), ehem. Bad (jetzt Baustellen-WC)

Raumhöhen: Übliche Raumhöhen für ein kleinteiliges Siedlungshaus, der Bauzeit Mitte der 1950er Jahre entsprechend.  
im KG eingeschränkte lichte Höhe (ca. 2,00 m), der Bauzeit entsprechend

Raumaufteilung: Übliche Raumaufteilung für ein kleinteiliges Siedlungshaus, der Bauzeit Mitte der 50er Jahre entsprechend

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

Besonderer Hinweis: Das Gebäude befindet sich innen im Rohbauzustand

### 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: nein, da Leerstand seit ca. 2020
- f) Verwalterin: Eigentümer
- g) Energieausweis: vorhanden, s. Ziffer 4.27

### 3. GRUNDSTÜCKSBESCHREIBUNG

---

#### 3.1 Verkehrslage:

Ortslage im nördlichen Bereich des Ortsteils Seeheim (ca. 9.000 Einwohner), einem Ortsteil der Gemeinde Seeheim-Jugenheim (ca. 16.500 Einwohner), einem Unterzentrum im südlichen Bereich des Ballungsraumes Rhein-Main an der Hessischen Bergstraße gelegen.

#### 3.2 Entfernung:

- |                          |           |                      |
|--------------------------|-----------|----------------------|
| • Ortszentrum:           | ca. 700 m |                      |
| • Einkaufsmöglichkeiten: | ca. 600 m |                      |
| • Kindergarten:          | ca. 800 m |                      |
| • Grundschule:           | ca. 700 m | Tannenbergschule     |
| • weiterführende Schule: | ca. 2 km  | Schuldorf Bergstraße |
| • Internationale Schule: | ca. 2 km  | SiSS                 |
| • ärztliche Versorgung:  | ca. 700 m |                      |
| • Apotheke:              | ca. 1 km  |                      |
|                          |           |                      |
| • Darmstadt Innenstadt:  | ca. 15 km |                      |
| • FfM Innenstadt:        | ca. 45 km |                      |

#### 3.3 Öffentliche Parkplätze:

nicht vorhanden (schmale Straße)

#### 3.4 Verkehrsverbindungen:

- |                        |           |  |
|------------------------|-----------|--|
| • Straßenbahn-H:       | ca. 600 m |  |
| • Bus-H:               | ca. 400 m |  |
| • DB (Bf):             | ca. 5 km  | RE-Halt mit direkter Verbindung nach HD/DA/FFM |
| in Bickenbach          |           |  |
| • BAB (A 5):           | ca. 5 km  |  |
| • Flughafen Frankfurt: | ca. 40 km |  |

#### 3.5 Straßenart: schmale Wohnstraße

- Straßenausbau: Betonpflaster
- Gehweg: Betonpflaster, z. T. schmaler Betonpflasterstreifen, z. T. im Straßenraum

**3.6 Öffentliche Ver- und Entsorgungsleitungen:**

- Gas: vorhanden
- Wasser: vorhanden
- Elektrizität: vorhanden
- Kanal: vorhanden
- Telefon: vorhanden  
It. Auskunft von Vodafone ist GigaZuhause1000 Kabel mit bis zu 1000 MBit/s im Download und bis zu 50 MBit/s im Upload verfügbar
- Fernsehen: Satellit, Kabelanschluss lt. Angabe der Fa. Vodafone möglich

Das Grundstück ist als voll erschlossenes Bauland anzusehen.

**3.7 Nachbarbebauung:**

nach Süden, Osten und Norden 1- bis 2-geschossige Wohnbebauung in Überwiegend freistehender, z. T. Doppelhausbebauung, nach Westen direkt angrenzend 4-geschossige Wohnhauszeile

Grenzverhältnisse: nach Osten Grenzbebauung durch Nebengebäude

Brandmauern: nach Osten vorausgesetzt

Wegerechte: keine unterstellt

Baulastenverzeichnis: kein Eintrag im Baulastenverzeichnis

**3.8 Störungen:**

Fluglärm je nach Windverhältnissen, wie in dieser Lage üblich

**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 Landkreises Darmstadt-Dieburg, Fachbereich Landwirtschaft und Umwelt, vom 05.02.2025 sind keine Altlasten eingetragen.

Da keine Altlasten ersichtlich waren, wird bei diesem Gutachten die Altlastenfreiheit unterstellt, mit den entsprechenden Vorbehalten.

### 3.14 Ausweisung:

Im Flächennutzungsplan ist das Grundstück als Wohnbaufläche ausgewiesen.

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

### 3.15 Ausnutzung:

- durch aufgehende Bebauung sehr gering ausgenutzt (GRZ ca. 0,12, GFZw ca. 0,19)
- Baureserven erst nach Freilegung wirtschaftlich zu nutzen

### 3.16 Einfriedung und Tore:

- Straße: Mauersockel und Pfeiler verputzt  
Zaun mit Welldrahtfüllung  
zweiflügeliges Zugangstor vor der Zufahrt,  
seitlich ein Gehflügel
- Garten: z. T. Holzzaun (defekt), z. T. Maschendrahtzaun

### 3.17 Sonstige Außenanlagen:

- Garten nach Süden und Westen orientiert, brachliegend
- schmaler Gartenstreifen nach Norden orientiert, brachliegend
- schmaler Vorgarten als Abstandsrün, brachliegend
- Zufahrt: bekiest
- hinter dem Haus und Umgang um das Haus: Betonpflaster
- Eingangstreppe (5 Stg.)  
unzureichende Höhe der Absturzsicherung (massiv): h=ca. 60 cm
- Kelleraußentreppe: Betontreppe, gefliest, Belag undicht
- Küchenaußentreppe (5 Stg.): Betontreppe mit Natursteinbelag, z. T. defekt

### 3.18 Einstellplätze nach RGO:

- offene Stellplätze im Bereich der Zufahrt (Kiesbelag), brachliegend

- 3.19 Gesamteindruck:  
unregelmäßig, leicht versetzt geschnittene Parzelle, Straßenfront ca. 35 m,  
Tiefe zw. 27 - 34 m in Ost-West-Ausrichtung
- 3.20 Beurteilung der voraussichtlichen Entwicklung der Grundstückslage:  
keine Änderungen zu erwarten
- 3.21 Sonstiges:  
Die Zufahrt und das Zufahrtstor sowie der südliche Bereich der straßenseitigen Einfriedung befindet sich auf der öffentlichen Grundstücksfläche Flurstück 511/1 (Umlandstraße) (s. auch handschriftliche Eintragung des Unterzeichners in der Flurkarte als Anlage zum Beischreiben).  
Bei diesem Gutachten wird die entsprechende Rückversetzung des Zauns und des Zufahrtstores unterstellt, mit den entsprechenden Vorbehalten.

#### 4. GEBÄUDEBESCHREIBUNG

---

- 4.1 Gebäudeart: (siehe auch Ziffer 2.2)  
1 1/2-geschossiges Wohngebäude, Bj. ca. 1954
- 4.2 Zweckbestimmung:  
Wohngebäude als Siedlungshaus (EFH), derzeit im Rohbauzustand
- 4.3 Außenwände: konventionelle Bauweise
- KG: Mauerwerk
  - EG: Mauerwerk
  - DG (Giebel): Mauerwerk
- 4.4 Innenwände:
- KG: massiv
  - EG: massiv
  - DG: Holzfachwerk, ausgefacht
  - Innenwandbekleidung: Überwiegend rückgebaut im KG z. T. Spritzbewurf
- 4.5 Fassade:
- EG: Putz und Anstrich, z. T. defekt
  - DG (Giebel): Putz und Anstrich, z. T. defekt
  - Sockel: Putz und Anstrich, z. T. defekt
- 4.6 Bedachung:
- Eindeckung: ältere Dachziegel aus der Bauzeit
  - Schornstein: massiv, Klinker
  - Dachrinnen: Zink, gestrichen, z.T. defekt
  - Vordach: Eingang: nicht vorhanden (Dachüberstand)  
Hintereingang: Kragkonstruktion, Stahl, mit Wellskobalitdeckung, diese z. T. defekt
  - Vordach: Kelleraußentreppe: Teilüberdachung, einf. Stahlkonstruktion auf Geländer, mit Wellskobalitdeckung, diese z. T. defekt
- 4.7 Decken:
- KG: Betonelementdecke (Kappendecke) aus der Bauzeit
  - EG: Holzbalkendecke
  - DG: Holzbalkendecke
  - Deckenuntersichten: Bekleidung überwiegend rückgebaut

**4.8 Treppen:**

- KG: steile Betontreppe ohne Belag mit Stahlhandlauf
- EG - DG: Holztreppe mit PVC-Belag, aus der Bauzeit  
z. T. verschlissen
- Geländer: Holzgeländer mit Holzfüllung und Holzhandlauf  
Bei der Kellertreppe fehlt im unteren Bereich das  
Geländer - Absturzgefahr
- Holzeinschubtreppe zum Spitzboden

**4.9 Heizung:**

- Gas-betriebene W.W.-Heizung ohne Funktion (Einbau ca. 2010)
- Wärmeübertragung nicht vorhanden, da alle Heizkörper demontiert sind
- Heizungsrohre nicht vorhanden
- Warmwasserbereitung nicht vorhanden

**4.10 Fußböden:**

- KG: Glattstrich ohne Belag, z. T. defekt
- EG: z. T. Fliesen, Holzdielen mit z. T. aufgelegtem  
Linoleumbelag (verschlissen)
- DG: Holzdielen (verschlissen), im Flur ist z. T. noch verschlissenes  
Linoleum aufgelegt

**4.11 Fenster/Verschattung:**

- Fenster: Kunststofffenster aus den Ende der 1970er/1980er Jahren  
im Spitzboden Giebel 2 kleine Holzfenster  
sowie ein Dachausstiegfenster als Metallfenster
- Verglasung: Zweifachverglasung, mutmaßlich aus den 190er Jahren,  
im Spitzboden Dachgiebel- und Ausstiegfenster  
einfachverglast
- Klappläden: Kunststoff

**4.12 Türen:**

- Innentüren: im ganzen Haus nicht vorhanden mit Ausnahme von einer Tür  
im OG Bad (derzeit Baustellen-WC): Holztür aus der Bauzeit  
mit Holzumfassungszarge
- Hauseingangstür: Aluminiumtür in Holzdekor ca. 2010 eingebaut mit  
Mehrfachverriegelung als Einbruchschutz sowie Wärmeschutz
- Kellerauß+B552entür: Aluminiumtür mit Zweifachverglasung, Gussglas,  
offensichtlich nachgerüstet

- 4.13 Küchen: nicht vorhanden
- 4.14 Bad EG: rückgebaut, z. T. noch gefliest  
Installationen, Fallrohre sind aus der ursprünglichen Bauzeit,  
sind z. T. noch vorhanden  
Kaltwasserinstallationen, Zuleitungen aus der ursprünglichen  
Bauzeit
- Bad OG: ehemaliges Bad, jetzt als Baustellen-WC genutzt
- Fußbodenbelag: z. T. Fliesen noch vorhanden (defekt)
  - Wandbekleidung: ./.
  - Ausstattung: 1 WT, 1 einfaches Stand-WC mit AP-Spülkasten
  - Warmwasserbereitung: Untertischgerät 5 l, e-betrieben  
Gas-Durchlauferhitzer (außer Betrieb)  
für die ehemalige Wasserbereitung
- 4.15 WC (extra): nicht vorhanden
- 4.16 Sonderausstattungen: keine vorhanden, da im Rohbauzustand
- 4.17 Elektrische Ausstattung: nahezu alles rückgebaut
- Zähler im KG ohne Kasten, Kippsicherungen ca. aus den 1980er Jahren
  - FI-Schalter nicht vorhanden
- 4.18 Sonst. Installationen: nicht vorhanden, bzw. rückgebaut
- 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 entsprechend sehr einfache Details
- 4.21 Gesamteindruck bezüglich der Baudetails innen:  
im Rohbauzustand
- 4.22 Besonderheiten (Abmessungen, Belichtung etc. s. auch Ziff. 2.2):  
Rohbauzustand, nicht bewohnbar, Kernsanierung begonnen (Entkernung)

**4.23 Baulicher Zustand:**

- Gebäude: auß+B359en ausreichend, innen Rohbauzustand
- Außenanlagen: brachliegend
- Ausstattungsstandard: nicht vorhanden (rückgebaut)

**4.24 Bauschäden, Baumängel (soweit ersichtlich):**

- derzeit unbewohnbar, da im Rohbauzustand, gesamter Innenausbau d. h.: Boden-, Decken-, Wandbeläge, E-Installationen, Fliesen, Sanitär, Heizung, notwendig, um die Nutzbarkeit zu ermöglichen
- Außenputz (aus der Bauzeit), z. T. defekt, z. T. großflächig abgefallen
- Nebengebäude an Südgrenze: Risse in Fassade, mutmaßlich aufgrund des fehlenden Ringankers
- Kelleraußentreppe: Fliesenbelag undicht, Moos und Bewuchs in den Fugen, seitlich z. T. Putzschäden
- Gartenausgang nach Westen: Natursteinbelag z. T. defekt
- Vordach: Deckung z. T. defekt
- Dach ungedämmt, gem. GEG nachzurüsten
- Unterspannbahn fehlt
- 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:**

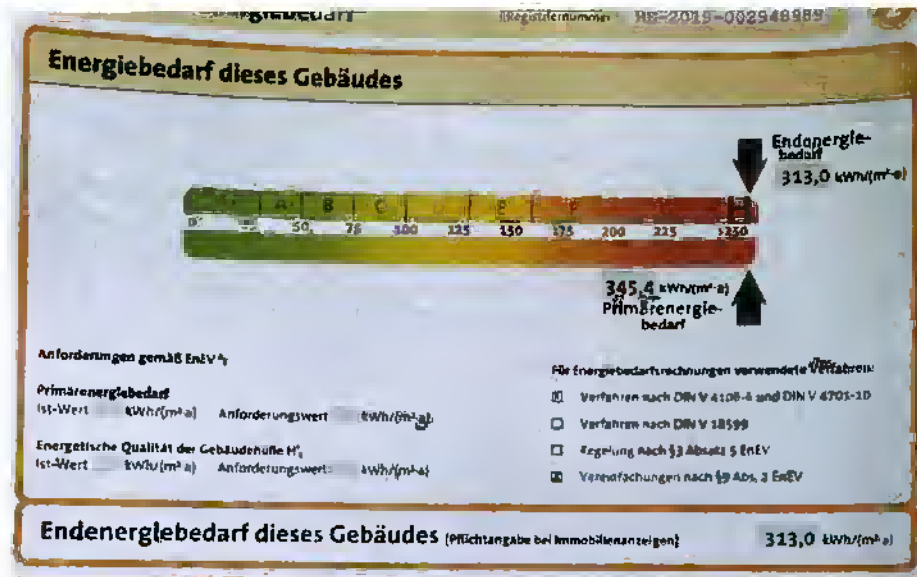
Siedlungshaus aus den 1950er Jahren, das sich im Rohbauzustand befindet, Kernsanierung wurde begonnen (Entkernung), auf großem Grundstück im nördlichen Bereich des Ortsteils Seeheim.

4.26 Beurteilung der Vermietbarkeit bzw. Verkäuflichkeit:

Vermietbarkeit nicht gegeben (vgl. Ziff. 4.22 - 4.24);  
Verkäuflichkeit erheblich eingeschränkt

4.27 Sonstiges:

Es wurde ein Energieausweis des XXXx vom 05.11.2019 vorgelegt.



Der Endenergieverbrauch entspricht der Energieeffizienzklasse H, und ist bei Weitem nicht mehr zeitgemäß.

## 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, wobei die mängelfreie Fertigstellung der ausstehenden Sanierungen unterstellt wird.

	Wohnfläche qm		Mietansatz €/qm	
Einfamilienwohnhaus	108,00	x	11,50	1.242 €
inkl. Nebenräume und Gartenbenutzung				
Nebengebäude			pauschal	80 €
Gesamt:				1.322 €
	Das entspricht einer Jahresmieteinnahme von (x12)			15.864 €

### 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 €
Nebengebäude	1	47	47 €
	Wfl. qm	€/qm	
Instandhaltungskosten und nicht umlegbare Betriebskosten	108	14	1.512 €
	Ein.	€/Einheit	
Nebengebäude	1	106	106 €
	% der	JNM	
Mietausfallwagnis	2	15.864	317 €
Bewirtschaftungskosten (€ / Jahr)			2.340 €

**5.3 BODENWERT:**

Bodenrichtwert lt. Hessischer Verwaltung für Bodenmanagement und Geoinformation zum 01.01.2024 für ein durchschnittliches erschließungsbeitragsfreies Wohnbaugrundstück im Lagebereich:  
850 €/qm

Es wird eine stagnierende Bodenwertentwicklung zum Stichtag 20.05.2025 unterstellt.

Unter Berücksichtigung der Lage im Richtwertgebiet, des Grundstückszuschnittes, der (möglichen) baulichen Ausnutzung und der Gegebenheiten wird ein Abschlag in Höhe von rd. 20 % des Richtwertes in Ansatz gebracht.

Richtwert: 850 €/qm - rd. 20 % Anpassung (- 170 €/qm) = rd. 680 €/qm  
Der objektspezifische Bodenwert wird somit auf 680 €/qm geschätzt

975 qm	x	680 €/qm	<b>663.000 €</b>
--------	---	----------	------------------

**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 600 bis 799 €/qm ein Liegenschaftszinssatz in Höhe von 1,30% bis 3,10% in Ansatz gebracht.

Aufgrund der Gegebenheiten (vgl. Ziff. 4.25 bis 4.27) wird der Liegenschaftszinssatz im mittleren Bereich der Spanne angesetzt und geschätzt auf 2,20%  
wobei die mängelfreie Fertigstellung der ausstehenden Sanierungen unterstellt wird.

### 5.5 RESTNÜTZUNGSDAUER (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 60 Jahre geschätzt, wobei die unterstellten Sanierungen auf Grundlage des Modelles zur Ermittlung der Restnutzungsdauer bei Wohngebäuden bei "Modernisierung" gemäß Anlage 2 der ImmoWertV berücksichtigt worden sind.

### 5.6 BARWERTFAKTOR:

Lt. § 34 ImmoWertV sind für die Kapitalisierung und Abzinsung Barwertfaktoren auf Grundlage der Restnutzungsdauer und des objektspezifischen Liegenschaftszinssatzes zugrunde zu legen.

Hinweis:

Da sich nach Abzug der Bodenwertverzinsung vom Reinertrag ein negativer Wert ergibt, wird in diesem Fall das Liquidationsverfahren angewendet. Daher ist der Barwertfaktor obsolet.

**5.7 NORMALE HERSTELLUNGSKOSTEN:**

Lt. § 36.2 ImmoWertV ist als Herstellungswert der Gebäude die Bruttogrundfläche (BGF) multipliziert mit dem der Bauart und Bauweise entsprechenden Grundflächenpreis (bez. auf 2010) zu ermitteln. Dabei werden die Kostenkennwerte der Anlage 4 der ImmoWertV entsprechend angesetzt.

Gebäudeart: Einfamilienhaus freistehend, Keller, EG, DG

Die BGF des Gebäudes beträgt lt. überschläglicher Berechnung (s. Anlage 1): 273 qm

Der Kostenkennwert (NHK 2010) vergleichbarer Gebäude ist 829 €/qm (siehe Anlage 2).

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

Der Neubauwert des Nebengebäudes wird auf geschätzt. 400 €/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 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 wobei die mängelfreie Fertigstellung unterstellt wird. 0,75

**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 900.000 € im Bodenrichtwertbereich von 600 bis 699 €/qm ein Sachwertfaktor

in Höhe von 0,74 bis 1,04  
in Ansatz gebracht.

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

0,80

5.12 BESONDERE OBJEKTSPEZIFISCHE GRUNDSTÜCKSMERKMALE:

Lt. § 8.3 ImmoWertV sind besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale wertbeeinflussende Grundstücksmerkmale, die nach Art oder Umfang erheblich von dem auf dem jeweiligen Grundstücksmarkt üblichen oder erheblich von den zugrunde gelegten Modellen oder Modellansätzen abweichen.

Abschläge für Bauschäden bzw. ausstehende Instandhaltungen:

Die in Ziff. 4.24 aufgelisteten Bauschäden, die über das übliche Maß hinausgehen (sog. Instandhaltungsrückstau), sind nachfolgend mit Erfahrungswerten für die Sanierung berücksichtigt worden. Erst durch weitere Untersuchungen und den daraufhin zu erstellenden Kostenanschlag lassen sich die Kosten genau ermitteln. Dies ist jedoch nicht der Gegenstand dieser Verkehrswertermittlung, sondern wäre durch ein gesondertes Bauschadensgutachten abzudecken.

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.	200.000 €	
sowie Rückbau der Zufahrt (vgl. Ziff. 3.21)			
dies entspricht rd. 1852 €/qm Wohnfläche			
zzgl. Regiekosten und Unwägbarkeiten rd.	25%	50.000 €	
			<b>-250.000 €</b>
<b><u>Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale</u></b>			<b>-250.000 €</b>

<b>6. ERTRAGSWERTBERECHNUNG</b>		<b>(nachrichtlich)</b>			
6.1	Gebäudenutzung:	Einfamilienwohnhaus			
6.2	Wohnfläche laut Anlage 1:				
	Einfamilienwohnhaus	108 qm	x	11,50	1.242 €
	inkl. Nebenräume und Gartenbenutzung				
	Nebengebäude	pauschal			80 €
6.3	Jahresrohmiete	12	x	1.322 €	15.864 €
6.4	Bewirtschaftungskosten (lt. Ziff. 5.2):				
					-2.340 €
6.5	<b>Reinertrag:</b>				<b>13.524 €</b>
6.6	Grundstücksgröße:	975 qm			
6.7	Bodenwert:	975 qm	x	680 €/qm	663.000 €
6.8	Liegenschaftszinssatz:	2,20%			
					-14.586 €
6.9	<b>Reinertrag - Bodenertrag:</b>				<b>-1.062 €</b>

Hinweis:

Da nach Abzug der Bodenwertverzinsung ein negativer Betrag verbleibt, ist die wirtschaftlich auskömmliche Nutzung des Grundstücks durch die aufgehende Bebauung nicht gegeben. Zudem stehen erhebliche Instandhaltungen aus (vgl. Ziff. 4.24) und der Energiebedarf entspricht bei Weitem nicht mehr heutigen Gesichtspunkten.

LIQUIDATIONSWERT

Der Liquidationswert ergibt sich aus dem reinen Bodenwert nach Freilegung (Abriss) der baulichen Anlagen. Dieser Fall kann wertrelevant sein, falls die Baureserven nur durch eine Freilegung zu realisieren sind, oder die aufgehende Bebauung nur unwirtschaftlich genutzt werden kann (z. B. durch Überalterung bzw. erheblicher Instandhaltungsrückstau). In diesem Fall ist das sog. Liquidationsverfahren (Bodenwert abzgl. Freilegungskosten) wertbildend zu unterstellen (vgl. § 8.3.3 ImmoWertV).

Bodenwert (s. Ziffer 5.3)				663.000 €
./ Freilegungskosten inkl. Rückbau Außenanlagen (geschätzt)				
Kostenansatz/ qm BGF	309 qm	x	80 €/qm	24.720 €
Rückbau Außenanlagen pauschal				6.000 €
				30.720 €
zzgl. Regiekosten und Unwägbarkeiten rd.			30%	9.280 €
				-40.000 €
				623.000 €
<b>Vorläufiger Liquidationswert</b>			<b>rund:</b>	<b>620.000 €</b>

<b>7. SACHWERTBERECHNUNG</b>
------------------------------

7.1	Gebäudeart:	1 1/2 g. Einfamilienwohnhaus im Rohbauzustand	
7.2	Baujahr:	ca. 1954	
7.3	Restnutzungsdauer (lt. Ziff. 5.5):	60 Jahre	
7.4	Normalherstellungskosten (NHK 2010) (vgl. Ziff. 5.7):		
		273 qm x 830 €/qm	226.590 €
	Nebengebäude	36 qm x 400 €/qm	14.400 €
			240.990 €
7.5	Index zum Stichtag (Basis 2010 = 100):	187,2	
7.6	Normale Herstellungskosten:	(7.4 x 7.5)	451.133 €
7.7	Außenanlagen:	5,00%	22.557 €
7.8	Herstellungskosten:		473.690 €
7.9	Alterswertminderungsfaktor:	0,75	
7.10	<b>Alterswertgeminderte durchschnittliche Herstellungskosten:</b>		<b>355.267 €</b>
7.11	Grundstücksgröße:	975 qm	
7.12	<b>Bodenwert:</b>		<b>663.000 €</b>
7.13	<b>Vorläufiger Sachwert:</b>		<b>1.018.267 €</b>
7.14	Sachwertfaktor (s. Ziffer 5.11):		0,80
7.15	<b>Vorläufiger, marktangepasster Sachwert:</b>		<b>814.614 €</b>
	Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (lt. Ziff. 5.12):		-250.000 €
7.16	<b>Vorläufiger, marktangepasster Sachwert unter Berücksichtigung der BoG:</b>		<b>564.614 €</b>

**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. Da im vorliegenden Bewertungsfall jedoch erhebliche Instandhaltungen ausstehen, um das Gebäude bewohnbar zu machen und der Sachwert unter Berücksichtigung der dafür notwendigen Kosten (s. Ziff. 5.12) unter dem reinen Bodenwert liegt, ist in diesem Fall der Liquidationswert maßgebend.

Vorläufiger, SW unter Berücksichtigung der BoG (s. Ziff. 7.16):	<b>564.614 €</b>
Vorläufiger Liquidationswert (s. Ziff. 6.15):	<b>620.000 €</b>

Marktübliche Zu- und Abschläge:

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

Marktüblicher Abschlag:	rund:	-3%	<b>-20.000 €</b>
-------------------------	-------	-----	------------------

Der vorläufige Liquidations inkl. marktüblichem Abschlag des unbelasteten Grundstücks ohne Aufwuchs beträgt somit	<b>600.000 €</b>
---	------------------

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (s. Ziff. 5.12) in diesem Fall ohne Ansatz, da der Liquidationswert maßgebend ist und die Freilegung unterstellt wird

Der Liquidationswert des unbelasteten Grundstücks ohne Aufwuchs beträgt somit	<b>600.000 €</b>
---	------------------

Wie oben dargestellt, wird in diesem Bewertungsfall der Verkehrswert vom Liquidationswert abgeleitet.

Der Verkehrswert beträgt daher	<b>600.000 €</b>
--------------------------------	------------------

in Worten	sechshunderttausend Euro
-----------	--------------------------

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

Grundstücksgröße:	Parzelle Nr. 510/1			975 qm
	Länge		Breite	Fläche
Geschossflächen EG:				
Wohnhaus	10,00	x	8,50	85,00
Nebengebäude	4,50	x	8,00	36,00
<b>GRZ=</b>	121,00	:	975	<b>0,12</b>
Geschossflächen EG:				121,00
Geschossflächen DG:	0,75	x	85,00	63,75
<b>GFZw=</b>	184,75	:	975	<b>0,19</b>

**Berechnung der Bruttogrundflächen (BGF):**

Grundfläche KG:	10,00	x	8,50	85,00	
	-1,75	x	2,75	-4,81	80,19
Grundfläche EG:	10,00	x	8,50	85,00	
	-1,75	x	2,75	-4,81	80,19
Grundfläche DG:	8,25	x	8,50	70,13	70,13
Grundfläche SPB:	5,00	x	8,50	42,50	42,50
Summe der Bruttogrundflächen Haus †					<b>273 qm</b>

**Nebengebäude**

Grundfläche EG:	4,50	x	8,00	36,00	
Summe der Bruttogrundflächen Nebengebäude rd.					<b>36 qm</b>

**Flächenverhältnis des Gebäudes**

	Fläche qm	Fläche/ WFL %	Fläche/ BGFa %
<b>Wohnflächen</b>	108	100,0%	39,6%
<b>Summe Wfl+Nfl</b>	168	155,6%	61,5%
<b>BGFa</b>	273	252,8%	100,0%

**Aufstellung der Wohnflächen:**

(Überschlägliche Berechnungen auf Grundlage der Flurkarte)

<b>EG:</b>	Überschläglich 75% BGF	0,75	x	80,19	60,14	60,14
						<b>60 qm</b>
<b>DG:</b>	Überschläglich 80% Wfl EG	0,80	x	60,00	48,00	48,00
						<b>48 qm</b>
<b>Summe der Wohnflächen insgesamt ca.</b>						<b>108 qm</b>

**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			835			23	192
Dächer			835			15	125
Außentüren und Fenster			835			11	92
Innenwände und -türen			835			11	92
Deckenkonstruktion und Treppen		363	418			11	86
Fußböden			835			5	42
Sanitäreinrichtungen			835			9	75
Heizung			835			9	75
Sonstige technische Ausstattung			835			6	50
<b>Kostenkennwert (Summe)</b>							<b>829</b>

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

\* mittlerer Ausstattungsstandart unterstellt (vgl. Ziff. 4.24 und 5.12)



Bild 1: Ansicht von Nord-Osten



Bild 2: Ansicht von Süd-Osten





Bild 3: Rückansicht von Westen



Bild 4: Blick von Nord-Westen auf das Nebengebäude

Besteller und verordneter Sachverständiger  
Dipl.-Ing. Pan Hoffmann  
Sachverständiger für  
Bewertung von bebauten  
und unbebauten  
Grundstücken



Bild 5: Blick in das Kellergeschoss

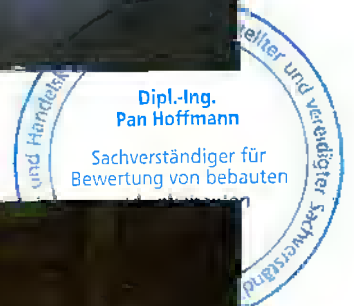


Bild 6: Blick in das Erdgeschoss



Bild 7: Blick in das Obergeschoss

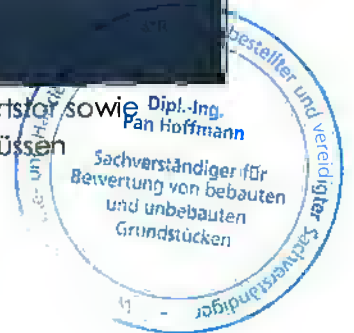
Dipl.-Ing.  
Pan Hoffmann  
Sachverständiger für  
Bewertung von bebauten  
und unbebauten  
Grundstücken  
auftraggeber bestellter und  
auftraggeber bestellter Sachverständiger



Bild 8: Blick in den Spitzboden



Bild 9: Blick von Süd-Osten. Die Zufahrt und das Zufahrtstor sowie der südliche Bereich der straßenseitigen Einfriedung müssen rückversetzt werden (vgl. Ziff. 3.21)



## 9. SCHLUSSBEMERKUNG

---

### 9.1 ERLÄUTERUNGEN ÜBER ANGABEN DER PARTEIEN:

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

### 9.2 SACHVERSTÄNDIGENERKLÄRUNG

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

Kostenrechnung ist getrennt erstellt.

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

### 9.3 HAFTUNGSAUSSCHLUSS:

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

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

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

Mängel müssen unverzüglich nach Feststellung dem Sachverständigen schriftlich angezeigt werden.

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

#### 9.4 ERFÜLLUNGORT UND GERICHTSSTAND:

Als Erfüllungsort und Gerichtsstand ist ausdrücklich Darmstadt vereinbart.

#### 9.5 GUTACHTENUMFANG:

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

#### 9.6 GUTACHTENAUSFERTIGUNGEN:

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

Amtsgericht Darmstadt  
Postfach 11 09 51  
64224 Darmstadt

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

Aufgestellt: Darmstadt, den 23.06.2025

