



Pan Hoffmann Dipl.Ing. Architekt AKH

Öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger der IHK Da
für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken

113

55

Pan Hoffmann Schleiermacherstraße 8 64283 Darmstadt

Amtsgericht Darmstadt
Postfach 11 09 51

64224 Darmstadt

19.09.2025

Verkehrswertermittlung zum Zwecke der Zwangsversteigerung

AZ: 61 K 54/24

Objekt: Baugrundstück (brachliegend)
Ernsthofener Straße

64397 Modautal-Asbach

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 19. September 2025



Schleiermacherstraße 8
64283 Darmstadt

Telefon 06151-259 80
Telefax 06151-216 22

email@baugutachten.de
www.baugutachten.de

INHALTSVERZEICHNIS

1.	Allgemeine Angaben und Grundlagen für das Gutachten	Seite 2
2.	Feststellungen bei der Ortsbesichtigung	Seite 4
3.	Grundstücksbeschreibung	Seite 5
4.	Wertrelevante Faktoren	Seite 9
4.1	Bodenwert	Seite 9
4.2	Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	Seite 10
5.	Verkehrswertermittlung	Seite 14
6.	Schlussbemerkung	Seite 15
	Anlage 1: Bilder	

1. ALLGEMEINE ANGABEN UND GRUNDLAGEN FÜR DAS GUTACHTEN

1.1 AUFTRAGGEBER:

Amtsgericht Darmstadt
Postfach 11 09 51
64224 Darmstadt

1.2 OBJEKTBEZEICHNUNG:

Objekt: Baugrundstück (brachliegend)
Straße: Ernsthofener Straße
Ort: 64397 Modautal-Asbach
Gemarkung: Asbach Flur: 1 Flurstück-Nr. 26/5

1.3 GUTACHTENANLASS UND GUTACHTENGEGENSTAND:

Verkehrswertermittlung zum Zwecke der Zwangsversteigerung
gegen Michael Schanz
Qualitätsstichtag: 03.04.2025
Wertermittlungstichtag: 03.04.2025

1.4 ANGABEN ÜBER EIGENTÜMER, VERTRAGSVERHÄLTNISSE

1.4.1 Grundbuch: Asbach Blatt: XXXX

Eigentümer: siehe separates Beischreiben

Grundstücksgröße: 709 qm

Belastung in Abt. II des Grundbuchs: siehe separates Beischreiben

1.4.2 Baugenehmigung:
./.

GAG: Zwangsversteigerungsverfahren AZ 61 K 54/24

1.4.3 Verträge:

siehe separates Beischreiben

1.4.4 Brandversicherungswert:

nicht vorhanden

1.4.5 Frühere Verkaufs- bzw. Schätzwerte:

Wertermittlung vom 14.06.2023: Verkehrs-/Marktwert 50.000 €

1.4.6 Dem Gutachten zugrunde liegende Unterlagen:

- Unbeglaubigter Grundbuchauszug vom 18.12.2024
- Flurkartenauszug vom 14.10.2024
- Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis vom 22.10.2024
- Auskunft aus dem Altlastenkataster vom 18.10.2024 und 22.10.2024
- Einsichtnahme in das Ersuchen der Flurbereinigungsbehörde (Kulturamt Darmstadt) vom 10.12.1964 im Grundbuchamt des Amtsgerichts Darmstadt durch den Unterzeichner
- Auskunft aus dem Altlastenkataster vom 18.10.2024 und 22.10.2024

1.4.7 Zusammenfassung der ermittelten Werte:

Bodenwert Vergleichswert	(s. Blatt 9)	95.715 €
Verkehrswert	(s. Blatt 14)	8.000 €

Hinweis:

Wert der Grunddienstbarkeit II/1	(s. Blatt 13)	15.000 €
----------------------------------	---------------	----------

2. FESTSTELLUNGEN BEI DER ORTSBESICHTIGUNG

1. Ortstermin: 06.02.2025 13.30 Uhr
2. Ortstermin: 03.04.2025 16.00 Uhr

2.1 ANWESENDE BEI BEGINN DER ORTSBESICHTIGUNG:
siehe separates Beischreiben

2.2 KURZBESCHREIBUNG:
brachliegendes Eckgrundstück,
vormals Parkplatz der gegenüberliegenden Gaststätte,
im Nord-Osten kleiner Schuppen (abgängig)

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 4.2
e) Mieter:	siehe separates Beischreiben
f) Verwalter:	siehe separates Beischreiben
g) Energieausweis:	nicht vorhanden

3. GRUNDSTÜCKSBESCHREIBUNG

3.1 Verkehrslage:

Ortsteillage im kleinen Ortsteil Asbach (ca. 700 Einwohner),
einem Ortsteil der Gemeinde Modautal (ca. 5.100 Einwohner),
im vorderen Odenwald am südöstlichen Rand des Ballungsraumes Rhein-Main gelegen.

3.2 Entfernung:

- Ortszentrum: ca. 300 m
- Einkaufsmöglichkeiten: ca. 90 m kleiner Laden
ca. 4 km in Modau
- Kindergarten*: ca. 3 km in Ernsthofen
- Grundschule*: ca. 3 km Modautalschule in Ernsthofen
- weiterführende Schule*: ca. 7 km Albert-Einstein-Schule in Groß-Bieberau
ca. 9 km Georg-Christoph-Lichtenberg-Schule
ca. 13 km State International School Seeheim
- ärztliche Versorgung*: ca. 3 km in Ernsthofen
- Apotheke*: ca. 5 km
- Darmstadt Innenstadt: ca. 20 km
- Frankfurt/Main ca. 50 km

* im Ortsteil nicht vorhanden

3.3 Öffentliche Parkplätze:

eingeschränkt im Straßenraum des Asmückwegs vorhanden,
in der Ernsthofer Straße nicht vorhanden

3.4 Verkehrsverbindungen:

- Bus-H: direkt an der südlichen Grundstücksgrenze bzw.
gegenüber gelegen
- DB (Bf Ober-Ramstadt): ca. 10 km
- BAB (A 5): ca. 15 km
- Flughafen Frankfurt: ca. 45 km

3.5 Straßenart: Durchgangstraße, Ecke Wohnstraße

- Straßenausbau: Asphaltdecke
- Gehweg: Betonpflastersteine bzw. im Straßenraum (Asmückweg)

3.6 Öffentliche Ver- und Entsorgungsleitungen:

- Wasser: nicht vorhanden, in der Straße unterstellt
- Elektrizität: nicht vorhanden, in der Straße unterstellt
- Kanal: nicht vorhanden, in der Straße unterstellt
- Glasfaser: in der Straße verfügbar

Das Grundstück ist als voll erschlossenes Bauland anzusehen.

3.7 Nachbarbebauung:

1½ - bis 2-geschossige Überwiegend Wohnbebauung, z. T. Gewerbe,
z. T. landwirtschaftlich genutzt (ehemalige Hofreiten)

Grenzverhältnisse: im nordöstlichen Grundstücksbereich kleiner Lagerschuppen
mit Grenzbebauung (abgängig)
sowie Grenzbebauung des Nachbarhauses Nr. 17
durch Fensterrecht gesichert, Bewertung s. Ziff. 4.2

Brandmauern: ./.

Wegerechte: nicht bekannt

Baulastenverzeichnis: Eintrag im Baulastenverzeichnis
Bewertung siehe Ziffer 4.2

3.8 Störungen:

Verkehrslärm durch Straße (Hauptdurchgangsstraße durch den Ortsteil Asbach)
Fluglärm je nach Windverhältnissen, wie in dieser Lage üblich

3.9 Topographie des Grundstücks:

im Wesentlichen eben

3.10 Höhe des Grundstücks zur Straße:

gleichverlaufend

3.11 Höhe der Nachbargrundstücke:

gleichverlaufend

3.12 Baugrund:

normal vorausgesetzt

3.13 Grundwasserschäden / Altlasten erkennbar?

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

3.14 Ausweisung:

Im Flächennutzungsplan ist das Grundstück als Mischgebietsfläche 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 Bauung nicht ausgenutzt (Schuppen abgängig),

Baureserven gemäß § 34 BauGB vorhanden:

"Innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile ist ein Vorhaben zulässig, wenn es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist.

Die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse müssen gewahrt bleiben; das Ortsbild darf nicht beeinträchtigt werden."

3.16 Einfriedung und Tore:

Straße: Betonsockel z. T. defekt, kein Tor, freie Zufahrt von Westen auf das Grundstück möglich (ehem. Parkplatz der gegenüberliegenden Gaststätte),
nach Norden Einfriedung durch Maschendrahtzaun,
nach Westen zum Flurstück 27/2, Grenzbebauung

3.17 Sonstige Außenanlagen:

brachliegend, z. T. geschottert (Zufahrt), z. T. Stellplatznutzung

3.18 Einstellplätze nach RGO:

offene Stellplätze, z. T. mit Schotter befestigt, ehem. Parkplatz der gegenüberliegenden Gaststätte

3.19 Gesamteindruck:

unregelmäßig, leicht konisch zugeschnittene Eckparzelle mit abgeschnittener Ecke im Südwesten, Straßenfront ca. 28 m (Ernsthofener Straße) bzw. ca. 24 m (Asmückweg), Tiefe ca. 25 m von der Ernsthofener Straße in Süd-Nord Ausrichtung von der Ernsthofener Straße ausgesehen, bzw. in West-Ost Ausrichtung vom Asmückweg aus gesehen

GAG: Zwangsversteigerungsverfahren AZ 61 K 54/24

3.20 Beurteilung der voraussichtlichen Entwicklung der Grundstückslage:
keine Änderungen zu erwarten

3.21 Sonstiges:
./.

4. 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.

4.1 BODENWERT:

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

150 €/qm

Es wird eine stagnierende Bodenwertentwicklung z. Stichtag 03.04.2025 unterstellt.

Unter Berücksichtigung des Grundstückszuschnitts als Eckparzelle, der baulichen Ausnutzung und der Gegebenheiten wird ein Abschlag in Höhe von rd. 10 % des Richtwertes in Ansatz gebracht.

Richtwert: 150 €/qm - rd. 10 % Anpassung (- 15 €/qm) = rd. 135 €/qm
Der objektspezifische Bodenwert wird somit auf 135 €/qm geschätzt

709 qm	x	135 €/qm	95.715 €
--------	---	----------	-----------------

4.2 BESONDERE OBJEKTSPEZIFISCHE GRUNDSTÜCKSMERKMALE:

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

Der Rückbau des abgängigen Schuppens ist notwendig. Die Kosten werden nachfolgend überschlägig ermittelt.

Freilegungskosten inkl. Rückbau Aussenanlagen (geschätzt)

Kostenansatz pauschal 1.800 €

zzgl. Regiekosten und Unwägbarkeiten rd. 28% 500 €

-2.300 €

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

Baulastenverzeichnis

AZ. der Baulastakte: 91 060

BAULASTENBLATT Nr. 4250

Seite 1

Gemeinde : Modautal

Gemarkung : Asbach

Grundstück : Ernthofener Straße
(Straße, Hausnummer)

Flur : 1 Flurstück: 26/5

Inhalt der Eintragung:

Lfd. Nr. 1

Der jeweilige Eigentümer des Grundstücks verpflichtet sich, auf seinem Grundstück eine Teilfläche (siehe Abzeichnung der Flurkarte) für 6 Stellplätze für Kraftfahrzeuge einschließlich der ungehinderten Zufahrt zugunsten des Grundstücks Ernthofener Str. 18, Flur 1 Flurstück Nr. 175, zur Verfügung zu halten.

Eingetragen aufgrund der Eintragungsverfügung vom 23.04.91.
Dieburg, den 23.04.91 km.

Lfd. Nr. 2

Der jeweilige Eigentümer des Grundstücks verpflichtet sich, auf seinem Grundstück eine Teilfläche (siehe Abzeichnung der Flurkarte) für 8 Stellplätze für Kraftfahrzeuge einschließlich der ungehinderten Zufahrt zugunsten des Grundstücks Ernthofener Str. 18, Flur 1 Flurstück Nr. 175, zur Verfügung zu halten.

Aufgrund der Beschränkung durch die im Baulastenverzeichnis eingetragenen Belastungen im Baulastenblatt 4250, lfd. Nummer 1 und 2 ist das Grundstück baulich nicht mehr nutzbar und kann nur im hinteren Bereich als Freifläche ggfls. Stellplatzfläche genutzt werden. Die Wertminderung wird daher auf 90 % des Bodenwertes angenommen.

Fläche ca.:	709 qm				
Bodenwert:	135 €/qm				
Wertnachteil:	-90%				
709 qm	x	135 €/qm	x	-90%	-86.144 €

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

-86.100 €

Baulastenverzeichnis

AZ. der Baulastakte: 83 147

BAULASTENBLATT Nr. 1789

Seite 1

Gemeinde : Modautal

Gemarkung : Asbach

Grundstück : Asmückweg

(Straße, Hausnummer)

Flur : 1 Flurstück: 26/4

Inhalt der Eintragung:

Lfd. Nr. 1

Der jeweilige Eigentümer des Grundstücks verpflichtet sich, auf seinem Grundstück eine Abstandsfläche (dargestellt in dem beigegeführten Kartenauszug) von allen baulichen Anlagen freizuhalten.

Bauliche Anlagen (hier Nebenanlage) kann aufgrund der Beschränkung im Baulastenverzeichnis an der Grenze errichtet werden.

Fläche ca.:	20 qm				
Bodenwert:	135 €/qm				
Wertvorteil:	50%				
20 qm	x	135 €/qm	x	50%	1.350 €

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

1.400 €

Bewertung des Fensterrechts II/1:

Laut Bewilligung vom 10.12.1964:

Grunddienstbarkeit (Fensterrecht) für den jeweiligen Eigentümer des Grundstücks Flur 1 Flurstück 27/1 (Gemarkung Asbach), bestehend in dem Recht, für die Gebäude an der gemeinsamen Grenze auf eine Tiefe von 25 Meter von der Kreisstraße ein uneingeschränktes Fensterrecht auszuüben; gemäß Ersuchen der Flurbereinigungsbehörde (Kulturamt Darmstadt) vom 10.12.1964 (DF260); mit dem belasteten Grundstück hierher übertragen am 14.01.2020.

Aufgrund des grundbuchlich gesicherten Fensterrechts wäre auf einer Fläche von ca. 125 qm im Grenzabstandsbereich nach Osten nur eine erheblich eingeschränkte bzw. gar keine Bebauung möglich.

Fläche ca.:			125 qm			
Bodenwert:			135 €/qm			
Wertnachteil:			-90%			
	125 qm	x	135 €/qm	x	-90%	-15.188 €

Da jedoch, solange die Belastung durch die Baulast vorliegt, bei weiterem Abzug dieser Wertminderung ein Doppelabzug, d. h. eine Doppelbelastung der gleichen Fläche vorliegen würde, da aufgrund der Beschränkung durch die Baulasten das Grundstück nicht bebaut werden kann, ist die Grunddienstbarkeit nicht noch zusätzlich wertmindernd in Abzug zu bringen.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale**-87.000 €**

Hinweis:

Wert der Grunddienstbarkeit II/1:

Fläche ca.:			125 qm			
Bodenwert:			135 €/qm			
Wertvorteil:			90%			
	125 qm	x	135 €/qm	x	90%	15.188 €
					rund:	15.000 €

5. VERKEHRSWERTERMITTLUNG

§ 194 BauGB definiert den Verkehrswert wie folgt:

„Der Verkehrswert wird durch den Preis bestimmt, der in dem Zeitpunkt, auf den sich die Ermittlung bezieht, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und der Lage des Grundstücks oder des sonstigen Gegenstandes der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre.“

In der Regel orientiert sich bei Grundstücken der Verkehrswert am Bodenwert (Vergleichswert).

Bodenwert (Vergleichswert) (s. Ziff. 4.1)

95.715 €

Marktübliche Zu- und Abschläge:

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

Marktüblicher Abschlag zur rund: -1%

-715 €

Der Bodenwert (Vergleichswert) inkl. Abschlag zur Rundung unbelasteten Grundstückes ohne Aufwuchs beträgt somit

95.000 €

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (s. Ziff. 4.2)

-87.000 €

Der Bodenwert (Vergleichswert) des Grundstückes ohne Aufwuchs beträgt somit

8.000 €

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

Der Verkehrswert beträgt daher

8.000 €

in Worten achttausend Euro





Bild 1: Blick von Süd-Westen auf das Grundstück

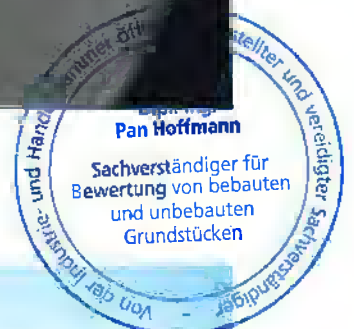


Bild 2: Blick von Westen auf das Grundstück (Zufahrt)



Bild 3: Blick von Nord-Osten auf das Grundstück



Bild 4: östlicher Grundstückstreifen, Fenster in der Außenwand des Nachbars durch Grunddienstbarkeit gesichert, im Hintergrund Schuppen (abgängig)



6. SCHLUSSBEMERKUNG

6.1 ERLÄUTERUNGEN ÜBER ANGABEN DER PARTEIEN:

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

6.2 SACHVERSTÄNDIGENERKLÄRUNG

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

Kostenrechnung ist getrennt erstellt.

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

6.3 HAFTUNGSAUSSCHLUSS:

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

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

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

Mängel müssen unverzüglich nach Feststellung dem Sachverständigen schriftlich angezeigt werden.

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

6.4 ERFÜLLUNGORT UND RICHTSSTAND:

Als Erfüllungsort und Gerichtsstand ist ausdrücklich Darmstadt vereinbart.

6.5 GUTACHTENUMFANG:

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

6.6 GUTACHTENAUSFERTIGUNGEN:

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

Amtsgericht Darmstadt
Postfach 11 09 51
64224 Darmstadt

Dies ist die 1. ~~2.~~ Ausfertigung von 2 Ausfertigungen mit 16 Seiten und 1 Anlage.

Aufgestellt: Darmstadt, den

19.09.2025

