



Pan Hoffmann Schleiermacherstraße 8 64283 Darmstadt

Amtsgericht Darmstadt
Postfach 11 09 51

64224 Darmstadt

18.09.2025

Verkehrswertermittlung zum Zwecke der Zwangsversteigerung

AZ: 61 K 65/24

Objekt: Baugrundstück (Abrissgrundstück)

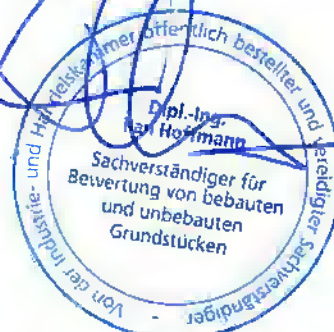
Sandstraße 4

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 18. September 2025



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 8
4.1	Bodenwert	Seite 8
4.2	Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	Seite 9
5.	Verkehrswertermittlung	Seite 11
6.	Schlussbemerkung	Seite 12
	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 (Abrissgrundstück)
Straße: Sandstraße 4
Ort: 64397 Modautal-Asbach
Gemarkung: Asbach Flur: 1 Flurstück-Nr. 171

1.3 GUTACHTENANLASS UND GUTACHTENGEGENSTAND:

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

1.4 ANGABEN ÜBER EIGENTÜMER, VERTRAGSVERHÄLTNISSE

1.4.1 Grundbuch: Asbach Blatt: XXXX

Eigentümer: siehe separates Beischreiben

Grundstücksgröße: 440 qm

Belastung in Abt. II des Grundbuchs: siehe separates Beischreiben

1.4.2 Baugenehmigung:

nicht eingesehen, Genehmigung der Aufbauten unterstellt

1.4.3 Verträge:

siehe separates Beischreiben

GAG: Zwangsversteigerungsverfahren 61 K 65/24

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

Wertermittlung vom 14.06.2023: Verkehrs-/Marktwert 32.000 €

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 22.10.2024 und 24.10.2024

1.4.7 Zusammenfassung der ermittelten Werte:

Bodenwert (Vergleichswert)	(s. Blatt 8)	61.600 €
<u>Verkehrswert</u>	(s. Blatt 11)	40.000 €

2. FESTSTELLUNGEN BEI DER ORTSBESICHTIGUNG

1. Ortstermin: 06.02.2025 14.00 Uhr
 2. Ortstermin: 03.04.2025 16.00 Uhr

2.1 ANWESENDE BEI BEGINN DER ORTSBESICHTIGUNG:
 siehe separates Beischreiben.

2.2 KURZBESCHREIBUNG:
 einfache Scheune mit erheblichen Instandhaltungsrückstand (abgängig),
 im hinteren Bereich Abstellfläche

einfache Holzkonstruktion mit Verbretterung (z. T. defekt),
 Brandwand im Süden Ziegelmauerwerk, z. T. defekt,
 Satteldach mit Ziegelerdeckung, z. T. defekt,
 Anbau (Abstellfläche) flach geneigtes Pultdach mit Welltermitdeckung (asbesthaltig)

2.3 Weitere Angaben:

a) Gewerbebetrieb:	nein, da Lagerbereich
b) Maschinen- und Betriebseinrichtungen:	nicht vorhanden
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, da unbeheizt

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-Biebrau |
| | 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:

sehr eingeschränkt im Straßenraum vorhanden

3.4 Verkehrsverbindungen:

- | | |
|--------------------------|-----------|
| • Bus-H: | ca. 100 m |
| • DB (Bf Ober-Ramstadt): | ca. 10 km |
| • BAB (A 5): | ca. 15 km |
| • Flughafen Frankfurt: | ca. 45 km |

3.5 Straßenart: Erschließungsstraße

- | | |
|------------------|---|
| • Straßenausbau: | Asphaltdecke |
| • Gehweg: | nur gegenüberliegende Straßenseite: Betonpflaster |

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:

im Westen gegenüber ehemalige Hofreite, im Nordwesten ehemalige Gaststätte, im Norden zweigeschossiges gemischt genutztes Gebäude, im Westen zum Teil ehemalige Hofreiten, zum Teil Wohnhäuser, im Süden brachliegendes Lagergrundstück

Grenzverhältnisse: nach Süden Grenzbebauung

Brandmauern: nach Süden vorausgesetzt

Wegerechte: keine unterstellt

Baulastenverzeichnis: Eintrag im Baulastenverzeichnis
Bewertung siehe Ziffer 4.2

3.8 Störungen:

zeitweilig Verkehrslärm durch Straße (Erschließungsstraße des südlich liegenden Gewerbegebietes), Fluglärm je nach Windverhältnissen, wie in dieser Lage üblich

3.9 Topographie des Grundstücks:

nach Süden leicht ansteigend, der Sandstraße folgend

3.10 Höhe des Grundstücks zur Straße:

im Wesentlichen gleich verlaufend, da die Sandstraße auch nach Süden ansteigt

3.11 Höhe der Nachbargrundstücke:

im Wesentlichen gleich verlaufend, nach Süden leicht höher liegend (Stützmauer)

3.12 Baugrund:

normal vorausgesetzt

3.13 Grundwasserschäden / Altlasten erkennbar?

Laut Auskunft des Regierungspräsidiums Darmstadt, Abteilung Arbeitsschutz und Umwelt vom 22.10.2024, 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.

"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."

3.15 Ausnutzung:

durch aufgehende Bebauung sehr gering ausgenutzt (abgängige Scheune)

3.16 Einfriedung und Tore:

Straße: zur Straße offene Gestaltung ohne Einfriedung, kein Tor, Hof bzw. Garten, z. T. Maschendrahtzaun, zum Flurstück 170, Stützmauer nach Süden

3.17 Sonstige Außenanlagen:

Hof geschottert, ansonsten Außenanlagen brachliegend

3.18 Einstellplätze nach RGO:

offene Stellplätze im Vorbereich mit Schotter befestigt

3.19 Gesamteindruck:

leicht konisch zugeschnittene Tiefparzelle, Straßenfront ca. 15 m Tiefe, im Mittel ca. 34 m in West-Ost -Ausrichtung, in leichter Hanglage mit Erschließung von der Seite

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 zum Stichtag 03.04.2025 unterstellt.

Unter Berücksichtigung des Grundstückszuschnitts als Tiefparzelle, der möglichen baulichen Ausnutzung und der Gegebenheiten wird ein leichter Abschlag in Höhe von rd. 7 % des Richtwertes in Ansatz gebracht.

Richtwert: 150 €/qm - rd. 7 % Anpassung (- 10 €/qm) = rd. 140 €/qm

Der objektspezifische Bodenwert wird somit auf 140 €/qm geschätzt

440 qm	x	140 €/qm	61.600 €
--------	---	----------	-----------------

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.

Um die Bebaubarkeit zu ermöglichen, ist der Rückbau (Abriss), der abgängigen Scheune inkl. Unterstand notwendig. Die Kosten werden nachfolgend überschlägig ermittelt.

./.. Freilegungskosten inkl. Rückbau Außenanlagen (geschätzt)

Kostenansatz/ qm BGF	160	x	90 €/qm	14.400 €
Zuschlag für Schadstoffentsorgung geschätzt				3.000 €
Zwischensumme				17.400 €
zzgl. Regiekosten und Unwägbarkeiten rd.			32%	5.600 €
				-23.000 €

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

BaulastenverzeichnisAZ. der Baulastakte: **89 280****BAULASTENBLATT Nr. 3899**

Seite 1

Gemeinde : Modautal

Gemarkung : Asbach

Grundstück : Sandstr. 4

(Straße, Hausnummer)

Flur : 1 Flurstück: 171

Inhalt der Eintragung:

Lfd. Nr. 1

Der jeweilige Eigentümer des Grundstücks verpflichtet sich, eine geplante bauliche Anlage im Bereich des auf der Grenze zum Grundstück Asbach, Flur 1 Flurstück Nr. 168/2, befindlichen Nachbargebäudes (siehe Kartenauszug) anzubauen oder den gesetzlichen Grenzabstand zu wahren.

In Anspruch genommene Fläche insgesamt ca. 40 m² als Abstandsflächen, die aufgrund der Grenzbebauungsmöglichkeit entfallen können und die Bebaubarkeit im hinteren Bereich direkt an der Grenze ermöglicht wird.

Fläche ca.: 40 qm

Bodenwert: 140 €/qm

Wertvorteil: 50%

40 qm x 140 €/qm x 50% 2.800 €

Wertvorteil (gerundet):

3.000 €**Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale****-20.000 €**

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) (s. Ziff. 4.1)

61.600 €

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 Zuschlag:

rund: -3%

-1.600 €

Der Vergleichswert inkl. marktüblichem Abschlag zur Rundung des unbelasteten Grundstückes ohne Aufwuchs beträgt somit

60.000 €

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (s. Ziff. 4.2)

-20.000 €

Der Liquidationswert des unbelasteten Grundstückes ohne Aufwuchs beträgt somit

40.000 €

Wie oben dargestellt, der Verkehrswert vom Vergleichswert abgeleitet.

Der Verkehrswert beträgt daher

40.000 €

in Worten



vierzigtausend Euro



Bild 1: Blick von Nord-Westen auf die Scheune



Bild 2: Blick von Westen auf die Scheune



Bild 3: Blick von Süden auf die Scheune



Bild 4: Blick von Osten auf die Scheune, im Vordergrund Unterstand



Bild 5: Unterstand Eindeckung mit asbesthaltigen Wellenplatten (defekt)



Bild 6: z. T. erhebliche Holzschädigungen





Bild 7: z. T. erhebliche Holzschädigungen

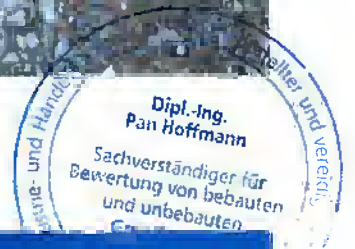


Bild 8: Dachdeckung defekt

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 GERICHTSSTAND:

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 13 Seiten und 1 Anlage.

Aufgestellt: Darmstadt, den 18.09.2025

