



Pan Hoffmann Schleiermacherstraße 8 64283 Darmstadt

Amtsgericht Darmstadt
Postfach 11 09 51

64224 Darmstadt

30.09.2025

Verkehrswertermittlung zum Zwecke der Zwangsversteigerung

AZ: 61 K 66/24

Objekt: eh. Hofreite (gemischt genutzt)

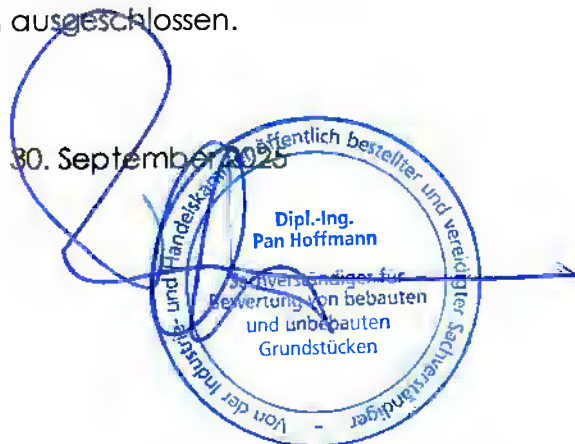
Ernsthofener Straße 18

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 30. September 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 19
5.1	Mieteinnahmen	Seite 19
5.2	Bewirtschaftungskosten	Seite 19
5.3	Bodenwert	Seite 20
5.4	Liegenschaftszins	Seite 20
5.5	Restnutzungsdauer (RND)	Seite 21
5.6	Barwertfaktor	Seite 21
5.7	Normale Herstellungskosten	Seite 22
5.8	Baukostenindex	Seite 22
5.9	Außenanlagen	Seite 22
5.10	Alterswertminderungsfaktor	Seite 22
5.11	Sachwertfaktor	Seite 23
5.12	Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	Seite 24
6.	Ertragswertberechnung	Seite 25
7.	Sachwertberechnung	Seite 26
8.	Verkehrswertermittlung	Seite 27
9.	Schlussbemerkung	Seite 28
	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: eh. Hofreite (gemischt genutzt)
Straße: Emsthofener Straße 18
Ort: 64397 Modautal-Asbach
Gemarkung: Asbach Flur: 1 Flurstück-Nr. 175

1.3 GUTACHTENANLASS UND GUTACHTENGEGENSTAND:

Verkehrswertermittlung zum Zwecke der Zwangsversteigerung

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: 1408 qm

Belastung in Abt. II des Grundbuchs: siehe separates Beischreiben

GAG: Zwangsversteigerungsverfahren 61 K 66/24

1.4.2 Baugenehmigung:

siehe separates Beischreiben

1.4.3 Verträge:

siehe separates Beischreiben

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

Wertermittlung vom 14.06.2023: Verkehrs-/Marktwert 349.000 €

1.4.6 Dem Gutachten zugrunde liegende Unterlagen:

- Unbeglaubigter Grundbuchauszug vom 18.12.2024
- Flurkartenauszug vom 14.10.2024
- Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis vom 21.10.2024
- Auskunft aus dem Altlastenkataster vom 18.10.2024 (s. Anlage zum Beischreiben)
- Auskunft aus dem Altlastenkataster vom 13.11.2024
- Grundrisspläne aus den Baugenehmigungen (s. Anlage zum Beischreiben)
- Überschlägliche Berechnungen (s. Anlage 1)
- Ermittlung der Kostenkennwerte gemäß Anlage 4 ImmoWertV (s. Anlage 2)
- ein Energieausweis wurde nicht vorgelegt
- Auskunft aus dem Denkmalverzeichnis vom 15.07.2025 (s. Anlage zum Beischreiben)

Hinweis:

Innenaufnahmen - auch im Hof - wurden nicht gestattet.

2 der 3 Wohnungen im OG des Gebäudes Ernsthofener Straße 18a konnten nicht besichtigt werden, hierfür beruht das Gutachten auf dem äußeren Anschein sowie den Angaben der Beteiligten beim OTE mit den entsprechenden Vorbehalten.

1.4.7 Zusammenfassung der ermittelten Werte:

Bodenwert	(s. Blatt 20)	190.080 €
Vorläufiger, marktangepasster Sachwert (nachr.)	(s. Blatt 26)	597.642 €
Vorläufiger Ertragswert	(s. Blatt 25)	618.389 €
Ertragswert	(s. Blatt 27)	370.000 €
Verkehrswert	(s. Blatt 27)	370.000 €

2. FESTSTELLUNGEN BEI DER ORTSBESICHTIGUNG

1. Ortstermin:	06.02.2025	14.30 Uhr
2. Ortstermin:	03.04.2025	16.00 Uhr

2.1 ANWESENDE BEI BEGINN DER ORTSBESICHTIGUNG:

siehe separates Beischreiben

2.2 GEBÄUDEKURZBESCHREIBUNG:

- gemischt genutzte, geschlossene 4-seitige Fachwerkhofreite, z. T. Wohngebäude, z. T. ehemalige Gaststätte und Lagerflächen ursprüngl. Baujahr ca. 18 Jhd. in verschiedenen Abschnitten umgebaut
- 2-geschossig
- zum geringen Teil teilunterkellert
- z. T. ausgebautes Dach

Dachform: Satteldach
 Gebäudetrakt Ost: im EG ehem. Gaststätte, im OG Wohnung im Rohbau,
 Haus Nr. 18 DG Dachboden
 im südlichen Bereich Garagen und Lagerräume

Gebäudetrakt Süd: Lagerräume (ehem. Scheune),
 Heuboden (ehem. Stall/Scheune)

Gebäudetrakt Nord/West Haus Nr. 18 a:
 (Wiederaufbau nach Brandschaden 1980/1990)
 nicht unterkellert,
 im EG Nebenräume, Heizung,
 im OG 3 Wohneinheiten (2 Zi, 3 Zi und 4 Zi),
 DG z. T. ausgebaut, z. T Dachboden

Raumhöhen: von üblichen Maßen abweichend
 z. T. eingeschränkte lichte Höhen, der ursprünglichen Bauzeit
 entsprechend

Raumaufteilung: besondere Raumaufteilung durch Umbauten und Umnutzungen
 mit unwirtschaftlicher, z. T. kleinteiliger Grundrissdisposition
 ausgebaute Räume im DG Haus 18 a gem. Baugenehmigung nicht als
 Aufenthaltsräume zu nutzen

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

GAG: Zwangsversteigerungsverfahren 61 K 66/24

2.3 Weitere Angaben:

- | | |
|--|--|
| a) Gewerbebetrieb: | nein, ehem. Gaststätte außer Betrieb |
| b) Maschinen- und Betriebseinrichtungen: | nein |
| c) Verdacht auf Hausschwamm: | nein |
| d) Behördliche Beschränkungen: | kein Eintrag im Baulastenverzeichnis,
jedoch ist das Objekt Teil einer
denkmalgeschützten Gesamtanlage |
| e) Mieter: | siehe separates Beischreiben |
| f) Verwalter: | siehe separates Beischreiben |
| g) Energieausweis: | nicht vorhanden, siehe Ziffer 4.27 |

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
- weitere Einkaufsmöglichkeiten *: 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 in Modau
- Darmstadt Innenstadt: ca. 20 km
- Frankfurt/Main ca. 50 km

* im Ortsteil nicht vorhanden

3.3 Öffentliche Parkplätze:

im Straßenraum nicht vorhanden

3.4 Verkehrsverbindungen:

- Bus-H: direkt an der nördlichen 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 Erschließungsstraße

- Straßenausbau: Asphaltdecke
- Gehweg: Betonpflastersteine

GAG: Zwangsversteigerungsverfahren 61 K 66/24

3.6 Öffentliche Ver- und Entsorgungsleitungen:

- Gas: in der Straße nicht vorhanden laut Auskunft Fa. Entega
- Wasser: vorhanden
- Elektrizität: vorhanden
- Kanal: vorhanden
- Telefon: vorhanden
lt. Auskunft von Vodafone ist GigaZuhause 100 DSL mit bis zu 100 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:

1 1/2- bis 2-geschossige überwiegend Wohnbebauung, z. T. Gewerbe,
z. T. landwirtschaftlich genutzt (ehemalige Hofreiten)

- Grenzverhältnisse: nach Westen Grenzbebauung mit leichtem Überbau
im Nordwesten
- Brandmauern: nach Westen vorausgesetzt
- Wegerechte: keine unterstellt
- Baulastenverzeichnis: kein Eintrag im Baulastenverzeichnis,
jedoch ist das Objekt Teil einer
denkmalgeschützten Gesamtanlage

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, leichte Hanglage im hinteren Bereich

3.10 Höhe des Grundstücks zur Straße:

im Wesentlichen gleichverlaufend, teilweise leicht höherliegend

3.11 Höhe der Nachbargrundstücke:

im Wesentlichen gleichverlaufend

3.12 Baugrund:

aufgrund der leichten Hanglage ist mit Schichtenwasser zu rechnen

3.13 Grundwasserschäden / Altlasten erkennbar?

Laut Auskunft des Landkreises Darmstadt-Dieburg vom 18.10.2024 sind im Altstandortkataster Eintragungen vorhanden (s. Anlage zum Beischreiben), laut Auskunft aus der Altflächenkartei des Regierungspräsidiums Darmstadt vom 13.11.2024 sind keine Eintragungen vorhanden.

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

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.

Das Gebäude ist Bestandteil einer Gesamtanlage nach § 2 Absatz 3 Hessisches Denkmalschutzgesetz in das Denkmalverzeichnis des Landes Hessen eingetragen.

(s. Anlage zum Beischreiben)

3.15 Ausnutzung:

- durch aufgehende Bebauung voll ausgenutzt (GRZ ca. 0,61, GFZw ca. 0,45)
- ohne Baureserven: ohne Baureserven, da das Objekt Teil einer denkmalgeschützten Gesamtanlage ist

3.16 Einfriedung und Tore:

- Straße: straßenbegleitend bebaut
großes Schiebetor mit Gehflügel (Holz)
- Garten: ohne Einfriedung
- weitere Tore: Schiebetor aus Stahl, zweiflügelig

3.17 Sonstige Außenanlagen:

- Straßenzugangstür: Betonpodest mit Fliesenbelag
- Eingangstreppe zum Gebäude im Osten: Betonpodest mit Fliesenbelag
- Gartenfläche: Wiese und Erschließungsfläche der Garagen (unbefestigt)
- Zuwegung, Hof/Außenbereiche: Innenhof überwiegend unbefestigt, z. T. Betonplatten (z. T. defekt), z. T. Betonpflaster, z. T. Stampflehm, z. T. Natursteinpflaster

3.18 Einstellplätze nach RGO:

- offene Stellplätze im Hofbereich vorhanden

GAG: Zwangsversteigerungsverfahren 61 K 66/24

3.19 Gesamteindruck:

unregelmäßig geschnittene Eckparzelle mit zwei Belegenheiten,
Straßenfront Ernthofener Straße ca. 42 m, Straßenfront Sandstraße ca. 37 m, Tiefe ca. 35 m
in Nord-Süd-Ausrichtung von der Ernthofener Straße aus gesehen

3.20 Beurteilung der voraussichtlichen Entwicklung der Grundstückslage:

keine wesentlichen Änderungen zu erwarten, da das Gebäude Bestandteil einer
denkmalgeschützten Gesamtanlage ist.

3.21 Sonstiges: ./.

4. GEBÄUDEBESCHREIBUNG (Gaststätte und Wohneinheit)**4.1 Gebäudeart:** (siehe auch Ziffer 2.2)

2-geschossiges, gemischt genutztes Gebäude einer geschlossenen 4-seitigen Fachwerkhofreite mit z. T. Wohnnutzung, z. T. ehem. Gaststätte und Lagerflächen

4.2 Zweckbestimmung:

gemischt genutztes Gebäude als Wohnhaus, (ehem. Gaststätte)

4.3 Außenwände:

Fachwerkbauweise
 • KG: Bruchsteinmauerwerk
 • EG: Mauerwerk, z. T. Bruchsteinmauerwerk
 • 1. OG: Fachwerk
 • DG (Giebel): Fachwerk

4.4 Innenwände:

• KG: massiv
 • EG: massiv
 • 1. OG: massiv, z. T. Gipskartonständerwände
 • Innenwandbekleidung: z. T. Putz und Anstrich, z. T. Putz, Raufasertapete, Anstrich, z. T. Rauputz
 z. T. Nut- und Federbekleidung.
 z. T. freigelegte Fachwerkwände
 z. T. Bruchsteinmauerwerk unverputzt

4.5 Fassade:

• EG: Putz und Anstrich
 • 1. OG: Ausfachung: Putz und Anstrich, Holzkonstr. Anstrich
 z. T. Holzschindeln ("Ochsenzungen")
 • DG (Giebel): Ausfachung: Putz und Anstrich, Holzkonstr. Anstrich
 z. T. Holzschindeln ("Ochsenzungen")
 • Sockel: Putz und Anstrich

4.6 Bedachung:

• Eindeckung: Betondachsteine, z. T. ca. aus den 1970/1980er Jahren
 • Schornstein: Klinker
 • Dachrinnen: z. T. Kunststoff
 • Vordach: Holz
 • Eindeckung: Betondachsteine

4.7 Decken:

- KG: Betondecke, z. T. mit Stahlträgern ohne Bekleidung
- EG: Holzbalkendecke bzw. im südlichen Teil Stahlkappendecke
- 1. OG: Holzbalkendecke bzw. im südlichen Teil Betondecke
- DG: Holzbalkendecke
- Deckenuntersichten: z. T. Nut- und Federbekleidung, z. T. unbeschichtet, z. T. Putz und Anstrich

4.8 Treppen:

- KG: Außentreppe
- EG - 1. OG: Holztreppe ohne Belag und Handlauf
- Zugang zu Dachboden: relativ steile Holztreppe ohne Geländer und Handlauf

4.9 Heizung:

- Ölheizkessel und Festbrennstoffkessel (außer Betrieb, da beides defekt ist) und Batterietanks
- Wärmeübertragung mit Radiatoren und Thermostatventilen
- Heizungsrohre z. T. auf Putz
- Warmwasserbereitung über Ölheizung (defekt) oder Durchlauferhitzer (elektrisch)

4.10 Fußböden:

- KG: z. T. grober Beton, z. T. Fliesen
- EG: z. T. Fliesen, z. T. Betonboden bzw. Rohbeton
- 1. OG: z. T. Teppichbelag, z. T. einfacher Holzdielenboden, z. T. Laminat, z. T. Betonboden bzw. Rohbeton
- DG: Tonpflaster/Ziegelpflaster

4.11 Fenster/Verschattung:

- Fenster: z. T. Holzspinnenfenster (tlw. abgänglich), z. T. Stahlfenster, z. T. Kunststoff
- Verglasung: Überwiegend Einfachverglasung, z. T. Zweifachverglasung
- Rollläden: z. T. Holzrollläden, mechanisch betätigt, z. T. defekt z. T. Kunststoffrollläden, Holzdekor (defekt)

4.12 Türen:

- Innentüren: Holztüren, Furnier Limba, z. T. mit Glasfeld (einfachverglast) z. T. Stahltüren, eine Schiebetür mit Holz bzw. Holzumfassungszargen
- WE-Eingangstür: einfache Holzfüllungstür aus der Bauzeit
- Nebeneingangstüren: einfache Stahltür großes Holzschiebetor
- Hauseingangstür: Holztür, massiv, mit Glasfüllung, einfachverglast

- 4.13 Küchen: Stück: 1
- Bodenbelag: Fliesen 1/1
 - Wandbekleidung: Fliesen bzw. Fliesenspiegel
 - KÜcheneinrichtung: gehört nicht zum Gebäude
 - Warmwasserbereitung: Durchlauferhitzer im KG
- 4.14 Bäder: Stück: 2
- Fußbodenbelag: Fliesen 1/1
 - Wandbekleidung: Fliesen z. T. 1/1
 - Ausstattung: 1 Waschtisch, 1 Möbelwaschtisch mit Unterschrank, 1 Stand-WC, 1 Bidet, 1 bodengleiche Dusche mit Glasspritzschutz, 1 Dusche, 1 Badewanne
 - Warmwasserbereitung: Durchlauferhitzer, e-betrieben
 - Hinweis: Deckenbekleidung z. T. Nut- und Federbekleidung, einf. Ausstattung der Bauzeit entsprechend, z. T. abgängig
- 4.15 WC (extra): Stück: 2 im Hof und Gastronomiebereich
- Fußbodenbelag: Fliesen 1/1
 - Wandbekleidung: Fliesen 1/1
 - Ausstattung: 3 WT, 4 einfache Stand-WCs mit Aufputzspülkasten, 3 Urinale
 - Warmwasserbereitung: Durchlauferhitzer, e-betrieben
 - Hinweis: Deckenbekleidung z. T. Nut- und Federbekleidung, z. T. Stahlkappendecke
einf. Ausstattung der Bauzeit entsprechend, z. T. abgängig
- 4.16 Sonderausstattungen: nicht vorhanden
- 4.17 Elektrische Ausstattung:
- geringe Anzahl der Steckdosen und Brennstellen
 - Zählerschrank ca. Anfang der 1990er Jahre eingebaut für Haus 18 und 18a
 - Hauptverteilung älteren Datums
 - Unterverteilungen mit Kippsicherungen aus den 1980/1990er Jahren
 - FI-Schalter z. T. vorhanden
 - Installationen unter Putz, z. T. auf Putz
- 4.18 Sonst. Installationen: Telefonanschlussdose 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, z. T. sehr einfache Details
- 4.22 Besonderheiten (Abmessungen, Belichtung etc. s. auch Ziff. 2.2):
- KG: eingeschränkte lichte Höhe z. T. ca. 1,50 m, z. T. ca. 1,70 m lichte Höhe
 - EG: eingeschränkte lichte Höhe, ca. 2,25 m bis 2,30 m, der urspr. Bauzeit entsprechend
 - 1. OG: Innenwände im Fachwerk, z. T. das Fachwerk freigelegt
- 4.23 Baulicher Zustand:
- Gebäude: ausreichend, z. T. mangelhaft
 - Außenanlagen: ausreichend, z. T. brachliegend
 - Ausstattungsstandard: einfach, z. T. sehr einfach bzw. nicht vorhanden
- 4.24 Bauschäden, Baumängel (soweit ersichtlich):
- Wohnung OG derzeit nicht nutzbar (Aus- bzw. Umbau begonnen)
 - Gaststätte EG Leerstand - Umnutzung erforderlich
 - im hinteren Bereich OG Ausbau einer 2. WE begonnen (Rohkonstruktion Ständerwände) - jedoch ohne Baugenehmigung
 - Fenster und Rollläden z. T. defekt
 - Bodenbeläge z. T. defekt
 - Treppen ohne Absturzsicherung, dringend nachzurüsten
 - Abdichtung Balkon mangelhaft
 - z. T. erhebliche Putzschäden/Aussalungen
 - Holzschindeln (Ochsenzungen) z.T. defekt
 - Heizkessel defekt
 - Dachraum ohne Dämmung
 - Installationen z. T. mit Kupferrohren (Risiko Lochfraß)
 - Heizkessel defekt - derzeit keine Beheizung vorhanden
 - 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.

GEBÄUDEBESCHREIBUNG (Haus Nr. 18 a im Nord-Westen)

- 4.25 Gebäudeart: (siehe auch Ziffer 2.2)
1 ½-geschossiges Gebäude einer geschlossenen 4-seitigen Fachwerkhofreite mit Wohnnutzung (nach Brand in den 1980er Jahren neu aufgebaut)
- 4.26 Zweckbestimmung:
ehemals Nebengebäude, als Wohnhaus mit 3 Wohneinheiten umgebaut
- 4.27 Außenwände:
 - EG: Fachwerkbauweise
 - 1. OG: Bruchsteinmauerwerk
 - DG (Giebel): Fachwerk
- 4.28 Innenwände:
 - EG: massiv
 - 1. OG: massiv, z. T. Gipskartonständerwände
 - Innenwandbekleidung: z. T. Putz und Anstrich, z. T. Putz, Raufasertapete, Anstrich, z. T. freigelegte Fachwerkwände als Gestaltungselement
- 4.29 Fassade:
 - EG: Putz und Anstrich
 - 1. OG: Fachwerk, z. T. Zierfachwerk
 - DG (Giebel): Fachwerk
 - Sockel: Putz und Anstrich
- 4.30 Bedachung:
 - Eindeckung: Betondachsteine, z. T. ca. aus den 1990er Jahren
 - Schornstein: Klinker
 - Dachrinnen: z. T. Kunststoff
 - Vordach: Holz
 - Eindeckung: Dachziegel
- 4.31 Decken:
 - EG: Betondecke, z. T. Kappendecke mit Stahlträgern
 - 1. OG: Holzbalkendecke bzw. im südlichen Teil Betondecke
 - DG: Holzbalkendecke
 - Deckenuntersichten: z. T. Holzbalken als Gestaltungselement, z. T. Putz und Anstrich, z. T. Beton und Anstrich, z. T. Nut-und Federbekleidung

4.32 Treppen:

- EG - 1. OG: Betontreppe mit Fliesenbelag und Stahlschmiedehandlauf
- Maisonettewohnung: steile Holztreppe mit Holzstufen und Holzgeländer
- Zugang zu Dachboden: steile Aluleiter

4.33 Heizung:

- Ölheizung (Bj. 1991) mit Batterietanks
- Wärmeübertragung mit Radiatoren und Thermostatventilen
- Heizungsrohre z. T. auf Putz
- Einzelverbrauchserfassung: Abrechnung nach qm
- zentrale Warmwasserbereitung über Ölheizung

4.34 Fußböden:

- EG: z. T. Fliesen, z. T. Betonglattstrich, z. T. Stampflehm
- 1. OG: z. T. Teppichbelag, z. T. Fliesen
- DG: Bodendämmung

4.35 Fenster/Verschattung:

- Fenster: z. T. Holzsprossenfenster (Anfang der 1990er Jahre bzw. 1992 eingebaut), z. T. Stahlfenster, z. T. Belichtung durch Dachflächenfenster
- Verglasung: Überwiegend Zweifachverglasung, z. T. Einfachverglasung
- Rollläden: ./.

4.36 Türen:

- Innentüren: Sperrtüren mit z. T. Stahlzargen bzw. Holzumfassungszargen
- WE-Eingangstüren: massive Holzfüllungstüren mit Holzumfassungszargen
Massivholztür mit Einfachverglasung ohne Wärme- und Schallschutz, Glas z. T. gerissen.
- Hauseingangstür: Aluminiumtür, massiv, mit Glasfüllung "Butzenscheiben", 2-fach verglast
- Hofzugangstür: einfache Stahltür, gestrichen
einfache Aluminiumtür mit Glasfüllung (2-fach verglast), die Glasfüllung ist defekt

4.37 Küchen:

- Bodenbelag: Fliesen 1/1
- Wandbekleidung: Fliesenspiegel
- Kucheneinrichtung: gehört nicht zum Gebäude
- Warmwasserbereitung: zentral

GAG: Zwangsversteigerungsverfahren 61 K 66/24

- 4.38 Bäder: Stück: 3 je Wohnung ein Bad
- Fußbodenbelag: Fliesen 1/1
 - Wandbekleidung: Fliesen z. T. 1/1, z. T. 3/4
 - Ausstattung: je WE 1 WT, 1 Stand WC mit UP Spk, 1 Dusche bzw. BW
 - Warmwasserbereitung: zentral
 - Hinweis: Übliche Ausstattung der 1990 er Jahre unterstellt
- 4.39 WC (extra): lt. Plänen: 1 (konnte nicht besichtigt werden)
- Fußbodenbelag: Fliesen 1/1 unterstellt
 - Wandbekleidung: Fliesen 1/2 unterstellt
 - Ausstattung: 1 WT, 1 Stand WC mit UP Spk unterstellt
 - Warmwasserbereitung: zentral unterstellt
 - Hinweis: Übliche Ausstattung der 1990 er Jahre unterstellt
- 4.40 Sonderausstattungen: nicht vorhanden
- 4.41 Elektrische Ausstattung:
- Klingel und Gegensprechanlage vorhanden
 - normale Anzahl der Steckdosen und Brennstellen, der 1980er/1990er Jahre entsprechend
 - Unterverteilungen mit Kippsicherungen aus den 1980er/1990er Jahren
 - FI-Schalter z. T. vorhanden
 - Installationen unter Putz
- 4.42 Sonst. Installationen:
- Telefonanschlussdose in jeder Einheit vorhanden
- 4.43 Entsorgung (Kanal, Müll):
- Anschluss an öffentliche Ver- und Entsorgung
 - die Funktionsfähigkeit der technischen Anlage wurde nicht überprüft
- 4.44 Gesamteindruck bezüglich der Baudetails außen:
der Bauzeit und Zweckbestimmung entsprechend einfache Details
- 4.45 Gesamteindruck bezüglich der Baudetails innen:
der Bauzeit und Zweckbestimmung entsprechend einfache bis mittlere Details

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

- Laubengangerschließung im OG zum Hof orientiert
- 2 der 3 Wohnungen im OG konnten nicht besichtigt werden, hierfür beruht das Gutachten auf den äußeren Anschein sowie den Angaben der Beteiligten beim OTE mit den entsprechenden Vorbehalten

4.47 Baulicher Zustand:

- Gebäude: ausreichend, z. T. kleiner Mängel
- Außenanlagen: ausreichend, z. T. brachliegend
- Ausstattungsstandard: einfach

4.48 Bauschäden, Baumängel (soweit ersichtlich):

- ausgebaute Räume im DG Haus 18 a gem. Baugenehmigung nicht als Aufenthaltsräume zu nutzen
- Laubengang: Absturzsicherung, ist unzureichend, Abstand der Stäbe mehr als 12 cm und zudem horizontal angebracht
- Wohnungseingangstür Glasfenster gerissen
- einfache Aluminiumtür mit Glasfüllung (2-fach verglast), die Glasfüllung ist defekt
- Heizkessel > 30 Jahre gem. GEG auszutauschen
- 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.

GAG: Zwangsversteigerungsverfahren 61 K 66/24

4.49 Charakteristik der Gebäude:

ehemalige Hofreite aus dem 18. Jahrhundert (Vierseithof) mit gemischter Nutzung, z. T. alter Baubestand, z. T. modernisiert bzw neu aufgebaut (Haus Nr. 18 a) jedoch mit Instandhaltungsrückstau und hohem, bei Weitem nicht mehr zeitgemäßem Energiebedarf

4.50 Beurteilung der Vermietbarkeit bzw. Veräußlichkeit:

Vermietbarkeit im Haus Nr. 18 (ehemalige Gaststätte und Wohnung im OG) erst nach Sanierung gegeben, im Haus 18 a normal unterstellt

Veräußlichkeit insgesamt eingeschränkt bis erheblich eingeschränkt

4.51 Sonstiges:

Aufgrund des Denkmalschutzes ist kein Energieausweis notwendig.

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

5. WERTRELEVANTE FAKTOREN

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 gemischt genutzten Gebäudes werden die marktüblich erzielbaren Mieteinnahmen wie folgt geschätzt, wobei die ausstehenden Instandhaltungen unterstellt werden.

	Wfl./Nfl (qm)		Mietansatz €/qm		Anteil %
eh. Gaststätte	141,00	x	6,00	846 €	19,56%
Wohnung OG	91,00	x	7,50	683 €	15,78%
WE 1	73,00	x	8,00	584 €	13,50%
WE 2	63,00	x	8,00	504 €	11,65%
WE 3	68,00	x	8,00	544 €	12,58%
Lager und Nebenräume	466,00	x	2,50	1.165 €	26,93%
Gesamt:				4.326 €	

Das entspricht einer Jahresmieteinnahme von (x12)

51.906 €

5.2 BEWIRTSCHAFTUNGSKOSTEN:

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

	% der	JNM	
Verwaltungskosten	3	51.906	1.557 €
	Wfl. qm	€/qm	
Instandhaltungskosten und nicht umlegbare Betriebskosten	295	14	4.130 €
	Nfl. qm	€/qm	
	607	7	4.249 €
	% der	JNM	
Mietausfallwagnis (gem. genutzt)	4	51.906	2.076 €
Bewirtschaftungskosten (€ / Jahr)			12.012 €

GAG: Zwangsversteigerungsverfahren 61 K 66/24

5.3 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

1408 qm	x	135 €/qm	190.080 €
---------	---	----------	------------------

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 2025 des Gutachterausschusses für Immobilienwerte im Amt für Bodenmanagement Heppenheim wird gemischt genutzten Wohn- und Geschäftshäusern im Bodenrichtwertbereich bis 299 €/qm ein Liegenschaftszinssatz in Höhe von 2,70% bis 6,70% in Ansatz gebracht.

Für Mehrfamilienwohnhäuser mit 3 bis 6 Wohneinheiten im Bodenrichtwertbereich bis 199 €/qm wird lt. o. g. Marktbericht ein Liegenschaftszinssatz in Höhe von 1,90% bis 6,10% in Ansatz gebracht.

Aufgrund der Gegebenheiten (vgl. Ziff. 4.49 bis 4.51) wird der Liegenschaftszinssatz geschätzt auf 5,00%

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 25 Jahre geschätzt, wobei die erfolgten (und unterstellten) Sanierungen analog 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.

Der jährlich nachschüssige Rentenbarwertfaktor für die Kapitalisierung (Kapitalisierungsfaktor) ist nach der folgenden Formel zu ermitteln:

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

Liegenschaftszins (lt. 5.4):	5,00%
Restnutzungsdauer (lt. 5.5):	25 Jahre
Kapitalisierungsfaktor:	14,094

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: ehemalige Hofreite, jetzt gemischt genutztes Gebäude

Die BGF des Gebäudes beträgt lt. überschläglicher Berechnung

(s. Anlage 1): 893 qm

Der Kostenkennwert (NHK 2010) vergleichbarer Gebäude ist 670 €/qm

(siehe Anlage 2).

Unter Berücksichtigung der Gegebenheiten wird der Neubauwert auf 670 €/qm geschätzt.

Der Neubauwert der eh. Scheunen (Lagerflächen) wird auf 350 €/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 188,6

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 u. 4.24/4.47 u. 4.48) wird der Alterswertminderungsfaktor auf 0,3125 geschätzt.

GAG: Zwangsversteigerungsverfahren 61 K 66/24

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

Laut Auskunft des Immobilienmarktberichtes Südhessen 2025 des Gutachterausschusses für Immobilienwerte im Amt für Bodenmanagement Heppenheim wird für Mehrfamilienhäuser und gemischt genutzten Gebäude kein Sachwertfaktor ermittelt

Aufgrund der Gegebenheiten (vgl. Ziff. 4.49 bis 4.51) wird der Sachwertfaktor geschätzt auf

0,90

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 und 4.48 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.	120.000 €
zzgl. Regiekosten und Unwägbarkeiten rd.	33%	40.000 €
		-160.000 €

Ensembleschutz

Zusätzlich ist zu berücksichtigen, dass das Gebäude unter Denkmalschutz (Ensembleschutz) steht (vgl. Ziff. 3.14 sowie Anlage zum Beischreiben). Daher ist die Verwertung/ Entwicklung aufgrund der gesetzlichen Gegebenheiten durch den Käufer zumindest erschwert. Dieser Abschlag wird auf rd. 10 % des vorläufigen Ertragswertes (s. Ziffer 6.15) geschätzt.

618.389 €	davon	-10%	62.000 € rd.	-60.000 €
<u>Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale</u>				-220.000 €

6. ERTRAGSWERTBERECHNUNG

6.1	Gebäudenutzung:	Überwiegend Wohnnutzung, sowie ehemalige Gaststätte und Lager (ehemalige Scheunen)					
6.2	Wohnfläche laut Anlage 1:						
	eh. Gaststätte	141 qm	x	6,00	846 €		
	Wohnung OG	91 qm	x	7,50	683 €		
	WE 1	73 qm	x	8,00	584 €		
	WE 2	63 qm	x	8,00	504 €		
	WE 3	68 qm	x	8,00	544 €		
	Lager und Nebenräume	466 qm	x	2,50	1.165 €		
6.3	Jahresrohmiete	12	x		4.326 €	51.906 €	
6.4	Bewirtschaftungskosten (lt. Ziff. 5.2):					-12.012 €	
6.5	Reinertrag:					39.894 €	
6.6	Grundstücksgröße:	1408 qm					
6.7	Bodenwert:	1408 qm	x	135 €/qm	190.080 €		
6.8	Liegenschaftszinssatz:	5,00%					-9.504 €
6.9	Reinertrag - Bodenertrag:					30.390 €	
6.10	Gebäudeertrag:						
	Liegenschaftszinssatz:	5,00%					
		1,050					
6.11	Restnutzungsdauer:	25 Jahre					
6.12	Barwertfaktor:	14,094					
6.13	Gebäudeertragswert:	(Ziff. 6.9 x 6.12)					428.309 €
6.14	Bodenwert:					190.080 €	
6.15	Vorläufiger Ertragswert:					618.389 €	

7. SACHWERTBERECHNUNG**(nachrichtlich)**

7.1	Gebäudeart:	2. g. ehemalige Hofreite mit Nebengebäude	
7.2	Baujahr:	ursprüngl. 18. / 19. Jh in den 1980/ 1990er Jahren umgebaut	
7.3	Restnutzungsdauer (lt. Ziff. 5.5):	25 Jahre	
7.4	Normalherstellungskosten (NHK 2010) (vgl. Ziff. 5.7):		
	Hauptgebäude	893 qm x 670 €/qm	598.310 €
	Nebengebäude	427 qm x 350 €/qm	149.581 €
	Zusätzliche, bei der BGF nicht erfasste werthaltige Bauteile		
	Balkons	18 qm x 1000 €/qm	18.000 €
			765.891 €
7.5	Index zum Stichtag (Basis 2010 = 100):	188,6	
7.6	Normale Herstellungskosten:	(7.4 x 7.5)	1.444.471 €
7.7	Außenanlagen:	5,00%	72.224 €
7.8	Herstellungskosten:		1.516.694 €
7.9	Alterswertminderungsfaktor:	0,3125	
7.10	Alterswertgeminderte durchschnittliche Herstellungskosten:		473.967 €
7.11	Grundstücksgröße:	1408 qm	
7.12	Bodenwert:		190.080 €
7.13	Vorläufiger Sachwert:		664.047 €
7.14	Sachwertfaktor (s. Ziffer 5.11):		0,90
7.15	Vorläufiger, marktangepasster Sachwert:		597.642 €

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 gemischt genutzten Objekten der Verkehrswert am Ertragswert.

Der Sachwert hat also nur nachrichtlichen Charakter.

Vorläufiger, marktangepasster Sachwert (s. Ziff. 7.15): **597.642 €**

Vorläufiger Ertragswert nachrichtlich (s. Ziff. 6.15): **618.389 €**

Marktübliche Zu- und Abschläge:

Unter Berücksichtigung der Lage und Hauptausrichtung, des Gebäudezuschnittes und der Ausstattung, sowie unter Einbeziehung der rückläufigen Nachfragesituation des Teilmarktes und der Risiken ist ein Abschlag vom vorläufigen Ertragswert in Ansatz zu bringen.

Marktüblicher Abschlag: rund: -5% **-28.389 €**

Der vorläufige Ertragswert inkl. marktüblichem Abschlag des unbelasteten Grundstücks ohne Aufwuchs beträgt somit **590.000 €**

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (s. Ziff. 5.12) **-220.000 €**

Der Ertragswert des unbelasteten Grundstücks ohne Aufwuchs beträgt somit **370.000 €**

Wie oben dargestellt, wird bei gemischt genutzten Objekten der Verkehrswert vom Ertragswert abgeleitet.

Der Verkehrswert beträgt daher **370.000 €**

in Worten

dreihundertsebzigttausend Euro



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

Berechnung der Grundstücksausnutzung:

Grundstücksgröße:	Parzelle Nr. 175			1408 qm
	Länge		Breite	Fläche
Geschossflächen EG:				
ehem. Gaststätte	8,50	x	17,50	148,75
Nebengebäude	10,00	x	16,00	160,00
	18,00	x	4,25	76,50
Lagerräume (ehem. Scheune)	8,00	x	13,00	104,00
	30,00	x	9,00	270,00
	9,00	x	3,50	31,50
	8,75	x	2,50	21,88
				812,63
GRZ=	812,63	:	1408	0,58
Geschossflächen EG:				812,63
Geschossflächen OG:	8,50	x	17,50	148,75
	10,00	x	16,00	160,00
	18,00	x	4,25	76,50
				1197,88
GFZw=	1197,88	:	1408	0,85

Berechnung der Bruttogrundflächen (BGF):**ehem. Gaststätte und Nebengebäude**

Grundfläche KG:	8,73	x	5,16	45,05	45,05
Grundfläche EG:	8,50	x	17,50	148,75	
	10,00	x	16,00	160,00	
	18,00	x	4,25	76,50	385,25
Grundfläche 1.OG:	8,50	x	17,50	148,75	
	10,00	x	16,00	160,00	
	18,00	x	4,25	76,50	385,25
Grundfläche 2.OG:	18,54	x	4,20	77,87	77,87
Summe der Bruttogrundflächen ehem. Gaststätte und Nebengebäude :					893 qm

Lagerräume (ehem. Scheune)

Grundfläche EG:	8,00	x	13,00	104,00	
	30,00	x	9,00	270,00	
	9,00	x	3,50	31,50	
	8,75	x	2,50	21,88	427,38
Summe der Bruttogrundflächen Lagerräume :					427 qm

Zusätzliche werthaltige, bei der BGF-Berechnung nicht erfasste Bauteile**(z. B. Balkons, Dachgauben etc.)**

Balkon WE 1			6,36	6,36
Balkon WE 3			11,50	11,50
Summe der zusätzlichen werthaltigen Bauteile Balkon rd.:				18 qm

Aufstellung der Wohn- und Nutzflächen:

(s. Anlage 1 zum Beischreiben)

Hauptgebäude					inkl. 3% Putzabzug	
OG:	Vorraum	3,31	x	6,10	20,19	19,59
	Abzug, Schornstein	-0,51	x	0,65	-0,33	-0,32
	Abzug, Treppe	-1,05	x	3,16	-3,32	-3,22
	Bad	2,28	x	3,31	7,55	7,32
	Abstellraum	3,17	x	3,82	12,11	11,75
	Zimmer	4,94	x	3,82	18,87	18,30
	Zimmer	3,16	x	4,80	15,17	14,71
	Wohnzimmer	4,94	x	4,80	23,71	23,00
Summe der Wohnflächen OG ca.						91 qm
Nebengebäude						
WE 1:	Flur				15,00	14,55
	Bad				4,50	4,37
	WC				1,95	1,89
	Wohnraum 1				8,95	8,68
	Wohnraum 2				15,30	14,84
	Wohnraum 3				17,10	16,59
	Küche				10,50	10,19
	Balkon (25%)				6,36	1,59
Summe der Wohnflächen Wohnung Nr. 1 ca.						73 qm
WE 2:	Flur				8,50	8,25
	Wohnraum 4				14,95	14,50
	Wohnraum 5				25,60	24,83
	Küche				8,20	7,95
	Bad				7,95	7,71
Summe der Wohnflächen Wohnung Nr. 2 ca.						63 qm
WE 3:	Wohnraum 6				18,20	17,65
	Küche				9,60	9,31
	Flur				11,20	10,86
	Bad				6,18	5,99
	Wohnraum 7				21,95	21,29
	Balkon (25%)				11,50	2,88
Summe der Wohnflächen Wohnung Nr. 3 ca.						68 qm
Summe der Wohnflächen insgesamt ca.						295 qm

ehem. Gaststätte				inkl. 3% Putzabzug	
EG:	Flur 1 ca.			5,44	5,28
	Gastraum 1	4,55	x	4,75	21,61
		4,55	x	3,00	13,65
	Küche	3,20	x	5,75	18,40
	Gastraum 2	3,75	x	4,75	17,81
		3,75	x	3,00	11,25
	Flur 2	4,66	x	3,55	16,54
	Abstellraum	5,50	x	3,56	19,58
	Flur 3	5,50	x	1,52	8,36
	Herren WC	2,82	x	2,65	7,46
	Damen WC	2,39	x	2,20	5,25
Summe der Nutzflächen ehem. Gaststätte ca.					141 qm

Nebengebäude					
EG:	Flur			9,60	9,31
	Eingangsbereich			5,65	5,48
	Aufenthaltsraum			28,77	27,91
	Waschraum			13,42	13,02
	Trocknungsraum			13,86	13,44
	Abstellraum W2			9,73	9,44
	Lager			26,75	25,95
	Abstellraum W3			17,32	16,80
Summe der Nutzflächen Nebengebäude ca.					121 qm

ehem. Landwirtschaftliche Nutzfläche (jetzt Lager)					
EG:	Stall			127,66	123,83
	Stall			37,85	36,71
	Stall			84,00	81,48
	Halle (offen)			105,84	102,66
Summe der ehem. landwirtschaftlichen Nutzflächen ca.					345 qm

Summe der Nutzflächen insgesamt ca. 607 qm

Summe der Wohn- und Nutzfläche insgesamt ca. 902 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 *			619			23	142
Dächer *			619			15	93
Außentüren und Fenster *			619			11	68
Innenwände und -türen			825			11	91
Deckenkonstruktion und Treppen *			619			11	68
Fußböden			825			5	41
Sanitäreinrichtungen *			619			9	56
Heizung			825			9	74
Sonstige technische Ausstattung *			619			6	37
Kostenkennwert (Summe)							670

Kostenkennwerte (€/qm BGF)					
Gebäudeart 4.1			825	985	1190

* Abschlag, da Ausstattungsmerkmal z. T. nicht erreicht wird

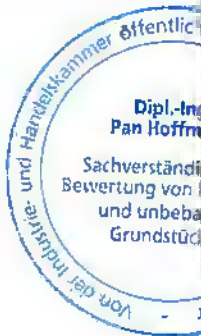


Bild 1: Blick von Nord-Westen

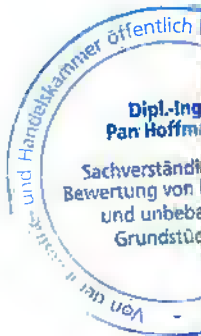


Bild 2: Blick von Nord-Westen auf die ehem. Gaststätte

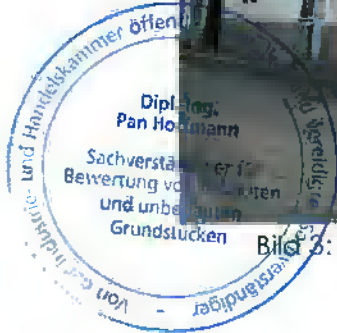


Bild 3: Blick von Nord-Osten auf die ehem. Gaststätte



Bild 4: Blick von Süd-Osten, im Vordergrund Lager,
im Hintergrund rechts ehem. Gaststätte



Bild 5: Blick von Süden auf das Lager



Bild 6: Blick von Süd-Westen auf das Lager

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.

GAG: Zwangsversteigerungsverfahren 61 K 66/24

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 29 Seiten und 3 Anlagen.

Aufgestellt: Darmstadt, den

30.09.2025

