



Pan Hoffmann Schleiermacherstraße 8 64283 Darmstadt

Amtsgericht Darmstadt
Postfach 11 09 51

64224 Darmstadt

30.09.2025 GAG ph-st

Verkehrswertermittlung zum Zwecke der Zwangsversteigerung

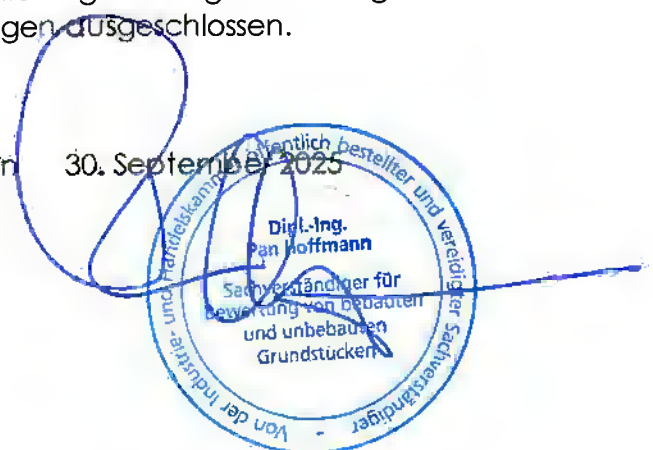
AZ: 61 K 67/24

Objekt: Wohngebäude (Teil einer ehemaligen Hofreite)
Ernsthofener Straße 20 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 5
4.	Gebäudebeschreibung	Seite 9
5.	Wertrelevante Faktoren	Seite 15
5.1	Mieteinnahmen	Seite 15
5.2	Bewirtschaftungskosten	Seite 15
5.3	Bodenwert	Seite 16
5.4	Liegenschaftszins	Seite 16
5.5	Restnutzungsdauer (RND)	Seite 17
5.6	Barwertfaktor	Seite 17
5.7	Normale Herstellungskosten	Seite 18
5.8	Baukostenindex	Seite 18
5.9	Außenanlagen	Seite 18
5.10	Alterswertminderungsfaktor	Seite 18
5.11	Sachwertfaktor	Seite 19
5.12	Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	Seite 20
6.	Ertragswertberechnung	Seite 21
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: Wohngebäude (Teil einer ehemaligen Hofreite)
Straße: Ernhofener Straße 20
Ort: 64397 Modautal-Asbach
Gemarkung: Asbach Flur: 1 Flurstück-Nr. 176

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: 888 qm

Belastung in Abt. II des Grundbuchs: siehe separates Beischreiben

1.4.2 Baugenehmigung:

nicht eingesehen, Genehmigung der Aufbauten unterstellt

GAG: Zwangsversteigerungsverfahren 61 K 67/24

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 34.000 €

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 22.10.2024 (s. Anlage zum Beischreiben)
- Auskunft aus dem Altlastenkataster vom 24.11.2024
- Überschlägliche Berechnungen (s. Anlage 1)
- Ermittlung der Kostenkennwerte gemäß Anlage 4 ImmoWertV (s. Anlage 2)
- Auskunft aus dem Denkmalverzeichnis vom 15.07.2025 (s. Anlage zum Beischreiben)

Hinweis: Innenaufnahmen wurden nicht gestattet

1.4.7 Zusammenfassung der ermittelten Werte:

Bodenwert	(s. Blatt 16)	133.200 €
Vorläufiger Ertragswert (nachrichtlich)	(s. Blatt 21)	186.594 €
Vorläufiger, marktangepasster Sachwert	(s. Blatt 22)	262.816 €
Sachwert	(s. Blatt 23)	130.000 €
Verkehrswert	(s. Blatt 23)	130.000 €

2. FESTSTELLUNGEN BEI DER ORTSBESICHTIGUNG

1. Ortstermin:	06.02.2025	ab ca. 15.30/16.00 Uhr
2. Ortstermin:	03.04.2025	ab ca. 16.00 Uhr

2.1 ANWESENDE BEI BEGINN DER ORTSBESICHTIGUNG:

siehe separates Beischreiben

2.2 GEBÄUDEKURZBESCHREIBUNG:

- Fachwerkhaus als Teil einer ehemaligen Hofreite, ursprüngliches Baujahr aus dem 18. Jahrhundert
- 1 ½-geschossig
- vollunterkellert (z. T. Halbkeller)
- ausgebautes Dach

Dachform: • Satteldach

Anbauten: • östlich angrenzend Wohngebäude, 1 ½-geschossig (mit leichtem Überbau)

Weitere Gebäude: • Grundmauern der ehemaligen Scheune im Hof

Grundrissaufteilung:

- KG (z. T. Halbkeller): Lager, Keller, Heizung, Technik, Öltank (Batterietanks)
- EG: Wohnküche, Flur, WC, HWR, 5 Stufen höherliegend Zimmer und Bad, östlich des Eingangshofes Abstellraum
- DG: 4 Zimmer (höhenversetzt), Stichflur

Raumhöhen: von üblichen Maßen abweichend, LH an der Treppe ca. 1,80 m, eingeschränkte LH im KG (z. T. Halbkeller)

im EG LH ca. 2,25 m, der ursprünglichen Bauzeit entsprechend

im Stichflur DG z. T. erheblich eingeschränkte LH (Dachschrägen)

Raumaufteilung: besondere Raumaufteilung durch Umbau und Umnutzung, die Räume sind derzeit als Einzelzimmer mit Gemeinschaftsküche und Gemeinschaftsbad vermietet

Barrierefreiheit: Die Barrierefreiheit ist nicht gegeben, da das Gebäude nur über Treppen und somit nicht barrierefrei erreichbar ist, zudem ist die kleinteilige Grundrissdisposition mit versetzten Ebenen nicht barrierefrei.

GAG: Zwangsversteigerungsverfahren 61 K 67/24

2.3 Weitere Angaben:

- | | |
|--|---|
| a) Gewerbebetrieb: | nein |
| 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
siehe Anlage zum Beischreiben |
| e) Mieter: | s. Ziffer 1.4.3 |
| f) Verwalterin: | 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-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 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: ca. 50 m
- DB (Bf Ober-Ramstadt): ca. 10 km
- BAB (A 5): ca. 15 km
- Flughafen Frankfurt: ca. 45 km

3.5 Straßenart: Durchgangstraße

- Straßenausbau: Asphaltdecke
- Gehweg: Betonpflastersteine

GAG: Zwangsversteigerungsverfahren 61 K 67/24

3.6 Öffentliche Ver- und Entsorgungsleitungen:

- Gas: in der Straße nicht vorhanden laut Auskunft Fa. Entega
- Wasser: vorhanden
- Elektrizität: vorhanden
- Kanal: vorhanden
- Telefon: vorhanden
- It. 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 Osten Grenzbebauung mit leichtem Überbau
nach Westen schmaler Bauwisch, dort Fenster im Giebel
Bestandsschutz bei diesem Gutachten unterstellt

Brandmauern: nach Osten vorausgesetzt

Wegerechte: keine unterstellt

Baulastenverzeichnis: kein Eintrag im Baulastenverzeichnis,
jedoch ist das Objekt Teil einer
denkmalgeschützten Gesamtanlage

3.8 Störungen:

Verkehrslärm durch Straße

Fluglärm je nach Windverhältnissen, wie in dieser Lage üblich

3.9 Topographie des Grundstücks:

im Wesentlichen eben, Hanglage im hinteren Bereich

3.10 Höhe des Grundstücks zur Straße:

im Wesentlichen gleichverlaufend, im Süden leicht höherliegend

3.11 Höhe der Nachbargrundstücke:

im Wesentlichen gleichverlaufend

3.12 Baugrund:

aufgrund der leichten Hanglage ist mit Schichtenwasser zu rechnen

GAG: Zwangsversteigerungsverfahren 61 K 67/24

3.13 Grundwasserschäden / Altlasten erkennbar?

Laut Auskunft des Landkreises Darmstadt-Dieburg vom 24.10.2024 sind im Altstandortkataster Eintragungen vorhanden (s. Anlage zum Beischreiben), laut Auskunft aus der Altflächenkartei des Regierungspräsidiums Darmstadt vom 22.10.2024 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 als Bestandteil einer Gesamtanlage nach § 2 Absatz 3 Hessisches Denkmalschutzgesetz in das Denkmalverzeichnis des Landes Hessen eingetragen.

3.15 Ausnutzung:

- durch aufgehende Bebauung voll ausgenutzt (GRZ ca. 0,18, GFZw ca. 0,31)
- ohne Baureserven ohne Baureserven, da das Objekt Teil einer denkmalgeschützten Gesamtanlage ist.

3.16 Einfriedung und Tore:

- Straße: straßenbegleitend bebaut
Tordurchfahrt mit einfach verbrettertem Holztor, 2-flügelig,
mechanisch betätigt
- Garten: offen, ohne Einfriedung

3.17 Sonstige Außenanlagen:

- Terrasse im Außenbereich: Betonpflastersteine
- Rasenfläche, z. T. Nutzgarten, brachliegend
- Zuwegung: Betonpflastersteine
- Hof: z. T. Betonplatten, größtenteils brachliegend
- Eingangsstufen: Naturstein

3.18 Einstellplätze nach RGO:

keine vorhanden

GAG: Zwangsversteigerungsverfahren 61 K 67/24

3.19 Gesamteindruck:

unregelmäßig geschnittene Parzelle,
Straßenfront Ernthofener Straße ca. 27 m, Tiefe i. M. ca. 35 m
in Nord-Süd-Ausrichtung

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

- 4.1 Gebäudeart: (siehe auch Ziffer 2.2)
1 ½-geschossiges Fachwerk-Wohnhaus, ursprüngliches Baujahr aus dem 18. Jahrhundert
- 4.2 Zweckbestimmung:
ursprünglich Wohnhaus als Teil einer Hofreite, derzeit als Einzelzimmer vermietet
- 4.3 Außenwände:
- | | |
|----------------|---------------------|
| | Fachwerkbauweise |
| • KG: | Bruchsteinmauerwerk |
| • EG: | Fachwerk |
| • DG (Giebel): | Fachwerk |
- 4.4 Innenwände:
- | | |
|------------------------|---|
| • KG: | massiv |
| • EG: | Fachwerk, massiv |
| • DG: | Fachwerk, massiv |
| • Innenwandbekleidung: | Putz, Raufasertapete, Anstrich, z. T. grob verputzt |
- 4.5 Fassade:
- | | |
|----------------------------|---|
| • EG-DG: | Vorderseite Fachwerk mit Gefachen, z. T. defekt,
z. T. provisorisch mit Bauschaum ausgeschäumt,
Westen: Putz und Anstrich |
| • DG (Giebel): | Putz und Anstrich |
| • Sockel (Kellergeschoss): | Putz und Anstrich (verwittert) |
- 4.6 Bedachung:
- | | |
|----------------|---------------------|
| • Eindeckung: | Biberschwanzziegel |
| • Schornstein: | Mauerwerk, verputzt |
| • Dachrinnen: | Zink |
| • Vordach: | Holzkonstruktion |
| • Eindeckung: | Biberschwanzziegel |
- 4.7 Decken:
- | | |
|-----------------------|---|
| • KG: | Holzbalkendecke |
| • EG: | Holzbalkendecke |
| • Deckenuntersichten: | z. T. mit Nut- und Feder oder Holzpaneelen bekleidet
z. T. Raufasertapete mit Anstrich |

4.8 Treppen:

- KG: Holztreppe mit Holzstufen
- EG - OG: einfache Holztreppe, 5 Stufen, ohne Handlauf und Geländer (Absturzgefahr)
- OG- DG: Holztreppe mit Holzstufen ohne Belag
- Geländer: Holzgeländer mit Holzhandlauf

Hinweis: eingeschränkte lichte Höhe am Treppenpodest im DG: ca. 1,80 m

4.9 Heizung:

- Heizkessel: älteres Modell (ca. 1980er/1990er Jahre), Typ Viessmann im vermieteten Zimmer zusätzlicher Schwedenofen
- Warmwasser dezentral über Durchlauferhitzer
- Heizungsrohre auf Putz
- Abrechnung pauschal, keine Einzelverbrauchserfassung

4.10 Fußböden:

- KG: Stampflehm
- EG: z. T. Fliesen, z. T. PVC-Fliesendekor, z. T. Beton, z. T. Echtholzdielen
- DG: Laminat, z. T. Vinyl-Holzdekor

4.11 Fenster/Verschaltung:

- Fenster: Holzfenster (abgängig)
einfaches Dachausstiegfenster und Dachflächenfenster
- Verglasung: Einfachverglasung
- Rollläden: keine
- Jalousien: z. T. vorhanden

4.12 Türen:

- Innentüren: Holzfüllungstüren, natur,
Holzumfassungszargen
Zugangstür im DG angepasst an Dachschrägen
(linke Seite 1,20 m hoch, rechte Seite ca. 2 m)
z. T. einfache Stahltüren
- Hauseingangstür: einfache Holztür (Einfachverglasung)
ohne Sicherheits- oder Wärmeschutzfunktion

GAG: Zwangsversteigerungsverfahren 61 K 67/24

- 4.13 Küchen: Stück: 1
- Bodenbelag: Fliesen
 - Wandbekleidung: Fliesenspiegel im Arbeitsbereich
 - Kucheneinrichtung: gehört nicht zum Gebäude
 - Warmwasserbereitung: Elektro-Durchlauferhitzer
 - Hinweis: niedrige Raumhöhe, ca. 2,25 m!
- 4.14 Bäder: Stück: 1 am Zwischenpodest EG/DG
- Fußbodenbelag: Fliesen 1/1
 - Wandbekleidung: Fliesen 1/1
 - Ausstattung: 1 WT, Stand-WC, Duschtasse mit Eckkabine (Kunststoff/Alu.)
 - Warmwasserbereitung: Elektro-Durchlauferhitzer
 - Hinweis: einfache Ausstattung
- 4.15 WC (extra): Stück: 1 im EG
- Fußbodenbelag: Fliesen 1/1
 - Wandbekleidung: Fliesenspiegel im Spritzbereich
 - Ausstattung: 1 WT, Stand-WC mit Aufputzspülkasten
 - Warmwasserbereitung: Elektro-Durchlauferhitzer
 - Hinweis: einfache Ausstattung
- 4.16 Sonderausstattungen:
- Schwedenofen
- 4.17 Elektrische Ausstattung:
- Klingel vorhanden, keine Gegensprechanlage
 - Zählerschrank mit zwei Zählern, i. EG: Kippsicherung
 - Installation z. Teil aus 1975 (Aufputz-Zählerschrank)
 - FI-Schalter nicht 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 entsprechend einfache Details
- 4.21 Gesamteindruck bezüglich der Baudetails innen:
der Bauzeit entsprechend sehr einfache Details

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

- Raumhöhen: von üblichen Maßen abweichend, LH an der Treppe ca. 1,80 m, eingeschränkte LH im KG (z. T. Halbkeller)
im EG LH ca. 2,25 m, der ursprünglichen Bauzeit entsprechend
im Stichflur DG z. T. erheblich eingeschränkte LH (Dachschrägen)
- Raumaufteilung: besondere Raumaufteilung durch Umbau und Umnutzung, die Räume sind derzeit als Einzelzimmer mit Gemeinschaftsküche und Gemeinschaftsbad vermietet
- Barrierefreiheit: Die Barrierefreiheit ist nicht gegeben, da das Gebäude nur über Treppen und somit nicht barrierefrei erreichbar ist; zudem ist die kleinteilige Grundrissdisposition mit versetzten Ebenen nicht barrierefrei.

4.23 Baulicher Zustand:

- Gebäude: ausreichend, z. T. mangelhaft
- Außenanlagen: ausreichend, z. T. brachliegend
- Ausstattungsstandard: einfach, z. T. sehr einfach

4.24 Bauschäden, Baumängel (soweit ersichtlich):

- Grundmauern der abgerissenen Scheune im Hof/ Garten rückzubauen
- Sockelputz defekt (Bruchstein-MW)
- Kellerdecke als Holzbalkendecke mit den entsprechenden Risiken
- Holzbalkendecke im EG - Ost (Abstellraum) prov. abgestützt - dringend statisch zu überprüfen
- Schimmelschäden im Hauswirtschaftsraum (Wärmebrücke)
- Einfachverglasung veraltet --> Fenster abgängig
- kein 2. Fluchtweg im Speicher, Zimmer dort nicht als Aufenthaltsraum zu nutzen !
- Fachwerk mit erheblichen Schädigungen, z. T. Gefache prov. mit Bauschaum verfüllt
- Kupferleitungen mit den entsprechenden Risiken (Lochfraß)
- Heizkessel > 30 Jahre, gemäß 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.

4.25 Charakteristik des Gebäudes:

einfaches Fachwerkwohnhaus als Teil einer Hofreite aus dem 18. Jahrhundert mit z. T. erheblichem Instandhaltungsrückstau und sehr hohem, bei Weitem nicht mehr zeitgemäßem Energiebedarf

4.26 Beurteilung der Vermietbarkeit bzw. Veräußerlichkeit:

Vermietbarkeit: eingeschränkt

Veräußerlichkeit: stark eingeschränkt

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

	Wohnfläche qm		Mietansatz €/qm	
Wohnhaus	111,00	x	7,50	833 €
inkl. Nebenräume und Gartenbenutzung				
Gesamt:				833 €

Das entspricht einer Jahresmieteinnahme von (x12)

9.990 €

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 €
	Wfl. qm	€/qm	
Instandhaltungskosten und nicht umlegbare Betriebskosten	111	14	1.554 €
	% der	JNM	
Mietausfallwagnis	2	9.990	200 €
Bewirtschaftungskosten (€ / Jahr)			2.112 €

GAG: Zwangsversteigerungsverfahren 61 K 67/24

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 zum Stichtag 03.04.2025 unterstellt.

Unter Berücksichtigung der Lage im Richtwertgebiet, des Grundstückszuschnittes, der baulichen Ausnutzung und der Gegebenheiten wird weder ein Ab- noch ein Zuschlag in Ansatz gebracht.

Der objektspezifische Bodenwert wird somit auf 150 €/qm geschätzt

888 qm	x	150 €/qm	133.200 €
--------	---	----------	-----------

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 bei Ein- und Zweifamilienwohnhäusern im Bodenrichtwertbereich bis 199 €/qm ein Liegenschaftszinssatz in Höhe von 0,80% bis 3,20% in Ansatz gebracht.

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

3,00%

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 18 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):	3,00%
Restnutzungsdauer (lt. 5.5):	18 Jahre
Kapitalisierungsfaktor:	13,754

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: Wohnhaus (Fachwerkhaus), Keller, EG, ausgebautes DG

Die BGF des Gebäudes beträgt lt. überschläglicher Berechnung (s. Anlage 1): 380 qm

Der Kostenkennwert (NHK 2010) vergleichbarer Gebäude ist 731 €/qm (siehe Anlage 2).

Unter Berücksichtigung der Gegebenheiten wird der Neubauwert auf 730 €/qm geschätzt.

Zusätzlich sind die in der BGF-Berechnung nicht enthaltenen, werthaltigen Bauteile wie z. B. Balkons, Dachgauben, wie folgt zu berücksichtigen:
Gauben 1500 €/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 und 4.24) wird der Alterswertminderungsfaktor auf 0,225 geschätzt.

5.11 SACHWERTEFAKTOREN:

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 2025 des Gutachterausschusses für Immobilienwerte im Amt für Bodenmanagement Heppenheim wird bei Ein- und Zweifamilienwohnhäusern mit einem vorläufigen Sachwert in Höhe von 250.000 € im Bodenrichtwertbereich von 100 bis 199 €/qm ein Sachwertfaktor

in Höhe von 0,90 bis 1,32
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
wobei die ausstehenden Instandhaltungen unterstellt werden.

1,00

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.	70.000 €
zzgl. Regiekosten und Unwägbarkeiten rd.	29%	20.000 €
		-90.000 €

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 Sachwertes (s. Ziffer 7.16) geschätzt.

262.816 €	davon	-10%	-26.282 €	rd.	-30.000 €
					Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale
					-120.000 €

(nachrichtlich)

6.1	Gebäudenutzung:	Wohngebäude als EfH, (derzeit Einzelzimmervermietung)				
6.2	Wohnfläche laut Anlage 1:					
	Wohnhaus	111 qm	x	7,50	833 €	
	inkl. Nebenräume und Gartenbenutzung					
6.3	Jahresrohmiete	12	x		833 €	9.990 €
6.4	Bewirtschaftungskosten (lt. Ziff. 5.2):					-2.112 €
6.5	Reinertrag:					7.878 €
6.6	Grundstücksgröße:	888 qm				
6.7	Bodenwert:	888 qm	x	150 €/qm	133.200 €	
6.8	Liegenschaftszinssatz:	3,00%				-3.996 €
6.9	Reinertrag - Bodenertrag:					3.882 €
6.10	Gebäudeertrag:					
	Liegenschaftszinssatz:	3,00%				
		1,030				
6.11	Restnutzungsdauer:	18 Jahre				
6.12	Barwertfaktor:	13,754				
6.13	Gebäudeertragswert:	(Ziff. 6.9 x 6.12)				53.394 €
6.14	Bodenwert:					133.200 €
6.15	Vorläufiger Ertragswert:					186.594 €

GAG: Zwangsversteigerungsverfahren 61 K 67/24

7. SACHWERTBERECHNUNG

7.1	Gebäudeart:	1 1/2 g. Fachwerkhaus (Teil einer ehemaligen Hofreite)	
7.2	Baujahr:	urspr. ca.18. Jahrhundert, in den 1980er Jahren umgebaut	
7.3	Restnutzungsdauer (lt. Ziff. 5.5):	18 Jahre	
7.4	Normalherstellungskosten (NHK 2010) (vgl. Ziff. 5.7):		
		380 qm x 730 €/qm	277.400 €
	Zusätzliche, bei der BGF nicht erfasste werthaltige Bauteile		
	Dachgauben	9 qm x 1500 €/qm	13.500 €
			290.900 €
7.5	Index zum Stichtag (Basis 2010 = 100):	188,6	
7.6	Normale Herstellungskosten:	(7.4 x 7.5)	548.637 €
7.7	Außenanlagen:	5,00%	27.432 €
7.8	Herstellungskosten:		576.069 €
7.9	Alterswertminderungsfaktor:	0,225	
7.10	Alterswertgeminderte durchschnittliche Herstellungskosten:		129.616 €
7.11	Grundstücksgröße:	888 qm	
7.12	Bodenwert:		133.200 €
7.13	Vorläufiger Sachwert:		262.816 €
7.14	Sachwertfaktor (s. Ziffer 5.11):		1,00
7.15	Vorläufiger, marktangepasster Sachwert:		262.816 €

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 Zweifamilienwohnhäusern der Verkehrswert am Sachwert.

Der Ertragswert hat also nur nachrichtlichen Charakter.

Vorläufiger, marktangepasster Sachwert (s. Ziff. 7.15): **262.816 €**

Vorläufiger Ertragswert nachrichtlich (s. Ziff. 6.15): **186.594 €**

Marktübliche Zu- und Abschläge:

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

Marktüblicher Abschlag: rund: -5% **-12.816 €**

Der vorläufige Sachwert inkl. marktüblichem Abschlag des unbelasteten Grundstücks ohne Aufwuchs beträgt somit **250.000 €**

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (s. Ziff. 5.12) **-120.000 €**

Der Sachwert des unbelasteten Grundstücks ohne Aufwuchs beträgt somit **130.000 €**

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

Der Verkehrswert beträgt daher **130.000 €**

in Worten einhundertdreißigtausend Euro



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

Grundstücksgröße:	Parzelle Nr. 176			888 qm
	Länge		Breite	Fläche
Geschossflächen EG:	24,50	x	6,50	159,25
GRZ=	159,25	:	888	0,18
Geschossflächen EG:				159,25
Geschossflächen DG:	0,75	x	159,25	119,44
GFZw=	278,69	:	888	0,31

Berechnung der Bruttogrundflächen (BGF):

Grundfläche KG:	14,25	x	6,50	92,63	92,63
Grundfläche EG:	19,75	x	6,50	128,38	128,38
Grundfläche DG:	24,50	x	6,50	159,25	159,25
Summe der Bruttogrundflächen Haus :					380 qm

Zusätzliche werthaltige, bei der BGF-Berechnung nicht erfasste Bauteile

(z. B. Balkons, Dachgauben etc.)

Dachgaube	1,50	x	1,50	2,25	2,25
Dachgaube	1,50	x	1,50	2,25	2,25
Dachgaube	3,00	x	1,50	4,50	4,50
Summe der Dachgauben rd.:					9 qm

Flächenverhältnis des Gebäudes

	Fläche qm	Fläche/ WFL %	Fläche/ BGFa %
Wohnflächen	111	100,0%	29,2%
Summe Wfl+Nfl	191	172,1%	50,3%
BGFa	380	342,3%	100,0%

GAG: Zwangsversteigerungsverfahren 61 K 67/24

Aufstellung der Wohnflächen:

(Überschlägliche Berechnungen auf Grundlage der Flurkarte)

EG:	Überschläglich 70 % BGF	14,25	x	6,50	92,63	64,84
						65 qm
DG:	Überschläglich 50 % BGF	14,25	x	6,50	92,63	46,31
						46 qm
Summe der Wohnflächen insgesamt ca.						111 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	655					23	151
Dächer		363	418			15	117
Außentüren und Fenster	655					11	72
Innenwände und -türen		363	418			11	86
Deckenkonstruktion und Treppen	328	363				11	76
Fußböden		242	278	335		5	43
Sanitäreinrichtungen		363	418			9	70
Heizung			835			9	75
Sonstige technische Ausstattung	328	363				6	41
Kostenkennwert (Summe)							731

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

GAG: Zwangsversteigerungsverfahren 61 K 67/24

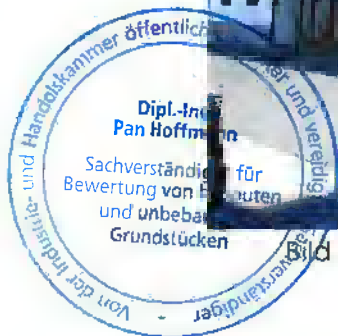


Bild 1: Blick von Nord-Westen

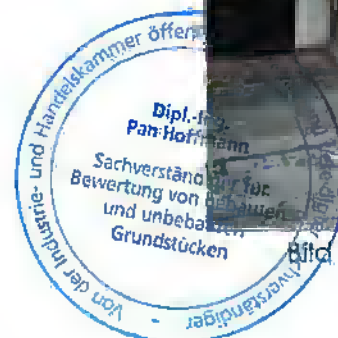


Bild 2: Blick von Nord-Osten

GAG: Zwangsversteigerungsverfahren 61 K 67/24

Anlage 3.:



Bild 3: Blick von Süd-Osten



Bild 4: Blick von Süd-Westen



Bild 5: Blick auf die Grundmauern der ehemaligen Scheune im Hof



Bild 6:
Blick in die Durchfahrt
(Torhalle)

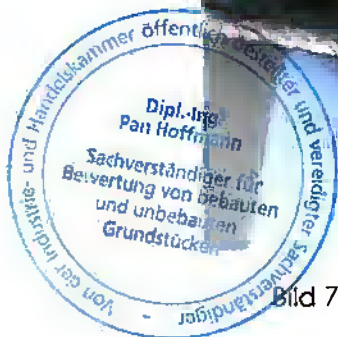


Bild 7: Blick in den Abstraum östlich der Durchfahrt: Deckenbalken prov. abgestützt - dringend statisch zu überprüfen!



Bild 8:
KG: Außenwände
Bruchstein-MW

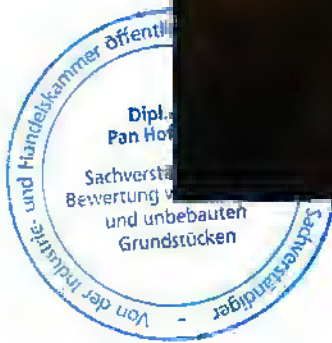
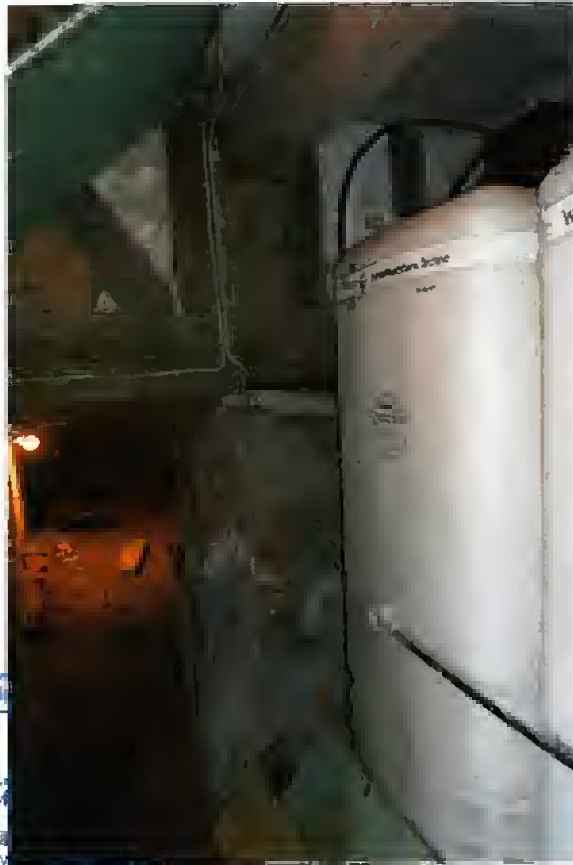


Bild 9:
Blick in den Halbkeller,
rechts Batterietanks

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 67/24

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 25 Seiten und 3 Anlagen.

Aufgestellt: Darmstadt, den

30.09.2025

