



Pan Hoffmann Schleiermacherstraße 8 64283 Darmstadt

Amtsgericht Darmstadt

Postfach 11 09 51

64224 Darmstadt

Verkehrswertermittlung zum Zwecke der Zwangsversteigerung

61 K 5/25

Objekt: **Einfamilienwohnhaus**

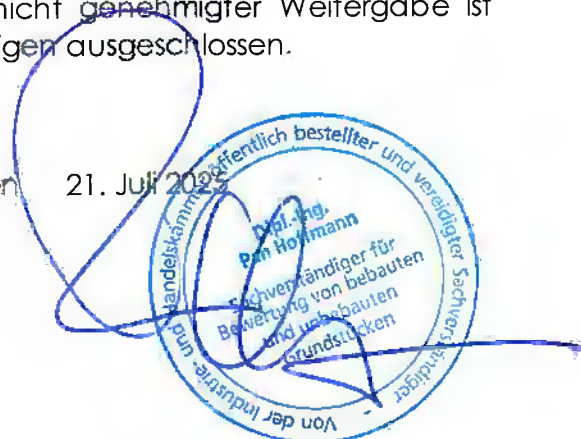
An der Buche 4

64367 Mühlthal

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 21. Juli 2023



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 9
5.	Wertrelevante Faktoren	Seite 14
5.1	Mieteinnahmen	Seite 14
5.2	Bewirtschaftungskosten	Seite 14
5.3	Bodenwert	Seite 15
5.4	Liegenschaftszins	Seite 15
5.5	Restnutzungsdauer (RND)	Seite 16
5.6	Barwertfaktor	Seite 16
5.7	Normale Herstellungskosten	Seite 17
5.8	Baukostenindex	Seite 17
5.9	Außenanlagen	Seite 17
5.10	Alterswertminderungsfaktor	Seite 17
5.11	Sachwertfaktor	Seite 18
5.12	Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	Seite 19
6.	Ertragswertberechnung	Seite 20
7.	Sachwertberechnung	Seite 21
8.	Verkehrswertermittlung	Seite 22
9.	Schlussbemerkung	Seite 23
Anlage 1:	Überschlägliche Berechnungen	
Anlage 2:	Ermittlung der Kostenkennwerte gemäß Anlage 4 ImmoWertV	
Anlage 3:	Bilder	

1. ALLGEMEINE ANGABEN UND GRUNDLAGEN FÜR DAS GUTACHTEN

1.1 AUFTRAGGEBER:

Amtsgericht Darmstadt
Postfach 11 09 51
64224 Darmstadt

1.2 OBJEKTBEZEICHNUNG:

Objekt: Einfamilienwohnhaus
Straße: An der Buche 4
Ort: 64367 Mühlthal
Gemarkung: Nieder-Ramstadt Flur: 1 Flurstück-Nr. 1025/3

1.3 GUTACHTENANLASS UND GUTACHTENGEGENSTAND:

Verkehrswertermittlung zum Zwecke der Zwangsversteigerung

Qualitätsstichtag: 21.05.2025
Wertermittlungstichtag: 21.05.2025

1.4 ANGABEN ÜBER EIGENTÜMER, VERTRAGSVERHÄLTNISSE

1.4.1 Grundbuch: Nieder-Ramstadt Blatt: XXXX

Eigentümer siehe separates Beischreiben

Grundstücksgröße: 622 qm

Belastung in Abt. II des Grundbuchs: siehe separates Beischreiben

1.4.2 Baugenehmigung:

AZ 1941/65 vom 31.01.1966 (Wohnhausanbau),
Nachtrag zu AZ 1941/65 (Lagerung von Heizöl),
sowie AZ 1219/74 vom 09.09.1974 in Kopie eingesehen

Hinweis:

Wie aus den Plänen der o. g. Baugenehmigung (siehe Anlage zum Beischreiben) ersichtlich, ist das Gebäude als großzügiges Einfamilienhaus genehmigt worden. Die derzeitige Nutzung in zwei Wohneinheiten ist somit nicht durch die Baugenehmigung abgedeckt. Bei diesem Gutachten wird die Einholung der notwendigen Abweichungsgenehmigung unterstellt, mit den entsprechenden Vorbehalten.

- 1.4.3 Verträge: siehe separates Beischreiben
kein Mietvertrag vorhanden, Leerstand seit ca. 07/2022
- 1.4.4 Brandversicherungswert: 54.000 Euro (lt. Versicherungspolice vom 05.03.2025)
- 1.4.5 Frühere Verkaufs- bzw. Schätzwerte: siehe separates Beischreiben,
Leerstand seit ca. 07/2022
- 1.4.6 Dem Gutachten zugrunde liegende Unterlagen:
- Unbeglaubigter Grundbuchauszug vom 07.04.2025
 - Flurkartenauszug vom 19.02.2025
 - Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis vom 24.02.2025
 - Auskunft aus dem Altlastenkataster vom 20.02.2025 und 25.02.2025
 - Grundrisspläne aus dem Bauschein vom 31.01.1966 (s. Anlage zum Beischreiben) *
 - Überschlägliche Berechnungen (s. Anlage 1)
 - Ermittlung der Kostenkennwerte gemäß Anlage 4 ImmoWertV (s. Anlage 2)
 - Baugenehmigungen vom Bauaufsichtsamt übersandt

* vom BAA Darmstadt-Dieburg übersandt

1.4.7 Zusammenfassung der ermittelten Werte:

Bodenwert	(s. Blatt 15)	497.600 €
Vorläufiger Ertragswert (nachrichtlich)	(s. Blatt 20)	593.915 €
Vorläufiger, marktangepasster Sachwert	(s. Blatt 21)	623.204 €
Sachwert	(s. Blatt 22)	560.000 €
Verkehrswert	(s. Blatt 22)	560.000 €

2. FESTSTELLUNGEN BEI DER ORTSBESICHTIGUNG

Ortstermin: 21.05.2025 13.00 Uhr

2.1 ANWESENDE BEI BEGINN DER ORTSBESICHTIGUNG:

siehe separates Beischreiben

2.2 GEBÄUDEKURZBESCHREIBUNG:

- Zweifamilienwohnhaus (vgl. Ziff. 1.4.2),
- ursprüngliches Baujahr ca. 1950, Anbau ca. Ende der 1960er Jahre
- 1 1/2-geschossig
- unterkellert
- ausgebautes Dach, nicht ausgebauter Spitzboden

Dachform: Satteldach
mit großen Gauben nach Süden und kleiner Gaube nach Norden

Anbauten: Wohnhauserweiterung nach Südosten ca. Ende der 1960er Jahre
1 1/2-geschossig, unterkellert (Garage, Heizung, Öltank)
Dachgeschoss ausgebaut

Weitere Gebäude: freistehende Garage mit Nebenraum:
Massivbau mit flach geneigtem Satteldach

Grundrissaufteilung:

- KG: Lagerräume, Keller, Heizung, Öltank, Garage, Hobbyraum, ehem. Waschküche, Kelleraußenzugang
- EG: eine Wohneinheit: 3 Zimmer, Küche, Duschbad, Terrasse
- DG: eine Wohneinheit: 2 1/2-Zimmer, Küche, Bad, WC, Balkon

Raumhöhen: Übliche Raumhöhen der Bauzeit entsprechend, jedoch an der Kellertreppe im Sturzbereich eingeschränkte lichte Höhe ca. 1,70 m

Raumaufteilung: besondere Raumaufteilung durch An- und Umbau, ehemals ein kleines 1 1/2-geschossiges Siedlungshaus, welches in den 70er Jahren durch einen Anbau in ein Zweifamilienhaus erweitert wurde, jedoch kleinteilige unwirtschaftliche Grundrissposition der Bauzeit entsprechend, in der Wohnung im Dachgeschoss ist das Bad nur über die Küche erschlossen (gefangener Raum)

Barrierefreiheit: Die Barrierefreiheit ist nicht gegeben, da das Gebäude nur über Treppen erreichbar ist; zudem ist die Grundrissposition nicht barrierefrei.

2.3 Weitere Angaben:

- | | |
|--|--------------------------------------|
| a) Gewerbebetrieb: | nein |
| b) Maschinen- und Betriebseinrichtungen: | nein |
| c) Verdacht auf Hausschwamm: | nein |
| d) Behördliche Beschränkungen: | kein Eintrag im Baulastenverzeichnis |
| e) Mieter: | nein, da Leerstand |
| f) Verwalter: | Eigentümer |
| g) Energieausweis: | nicht vorhanden, siehe Ziffer 4.27 |

3. GRUNDSTÜCKSBESCHREIBUNG

3.1 Verkehrslage:

Ortsrandlage im nördlichen Bereich des Ortsteils Nieder-Ramstadt (ca. 5.500 Einw.), einem Ortsteil der Gemeinde Mühlthal (ca. 14.300 Einw.), einem Unterzentrum, am Übergang zum vorderen Odenwald, im süd-östlichen Bereich des Ballungsraumes Rhein-Main gelegen.

3.2 Entfernung:

- Ortszentrum: ca. 700 m (OT Nieder-Ramstadt)
- Einkaufsmöglichkeiten: ca. 2 km
- Kindergarten: ca. 100 m
- Grundschule: ca. 200 m Schule am Pfaffenberg
- weiterführende Schule: ca. 6 km Georg-Christoph-Lichtenberg-Schule (Ober-Ramstadt)
- ärztliche Versorgung: ca. 800 m
- Apotheke: ca. 600 m
- Darmstadt Innenstadt: ca. 8 km
- FfM Innenstadt: ca. 46 km

3.3 Öffentliche Parkplätze:

eingeschränkt im Straßenraum vorhanden

3.4 Verkehrsverbindungen:

- Bus-H: ca. 200 m
- DB (Bf Mühlthal): ca. 1 km direkte Zugverbindung nach Ff/M
- BAB (A 5): ca. 7 km
- Flughafen Frankfurt: ca. 36 km

3.5 Straßenart: Sackgasse

- Straßenausbau: Asphaltdecke
- Gehweg: Betonpflaster

3.6 Öffentliche Ver- und Entsorgungsleitungen:

- Gas: in der Straße vorhanden, jedoch nicht im Gebäude
 - Wasser: vorhanden
 - Elektrizität: vorhanden
 - Kanal: vorhanden
 - Telefon: vorhanden
- lt. Auskunft von Vodafone ist GigaZuhause1000 Kabel mit bis zu 1000 MBit/s im Download und bis zu 50 MBit/s im Upload verfügbar
- Fernsehen: Kabelanschluss

Das Grundstück ist als voll erschlossenes Bauland anzusehen.

GAG: Zwangsversteigerungsverfahren AZ 61 K 5/25

3.7 Nachbarbebauung:

gleichartige 1-2-geschossige Wohnbebauung,
ca. 100 m südöstlich Kindergarten und Grundschule

Grenzverhältnisse: nach Nordwesten Grenzbebauung durch Garage

Brandmauern: nach Nordwesten vorausgesetzt

Wegerechte: unbekannt

Baulastenverzeichnis: kein Eintrag im Baulastenverzeichnis

3.8 Störungen:

zeitweilig Lärmemissionen durch Schule,
Fluglärm je nach Windverhältnissen, wie in dieser Lage üblich

3.9 Topographie des Grundstücks:

nach Südwesten und Westen leicht abfallend, nach Nordwesten ansteigend

3.10 Höhe des Grundstücks zur Straße:

im Osten gleichverlaufend, im Westen tieferliegend

3.11 Höhe der Nachbargrundstücke:

im Wesentlichen gleichverlaufend,
Dornwegshöhstraße im Westen tieferliegend (Böschung und Betonstützmauer)

3.12 Baugrund: normal vorausgesetzt**3.13 Grundwasserschäden/ Altlasten erkennbar?**

Laut Auskunft des Regierungspräsidiums Darmstadt, Abteilung Arbeitsschutz und Umwelt, sowie des Kreis Ausschusses des Landkreises Darmstadt-Dieburg, Fachbereich Landwirtschaft und Umwelt, sind keine Altlasten eingetragen.

3.14 Ausweisung:

Im Flächennutzungsplan ist das Grundstück als Wohnbaufläche ausgewiesen.

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

3.15 Ausnutzung:

- durch aufgehende Bebauung gering ausgenutzt (GRZ ca. 0.21, GFZw ca. 0.34)
- Baureserven nur durch Freilegung wirtschaftlich zu nutzen

3.16 Einfriedung und Tore:

- Straße: Mauer und Pfeiler in Sichtmauerwerk
- Garten: Sichtsteinmauer an der Nordwestgrenze
hohe Hecke nach Westen
- weitere Tore: 2 schmiedeeiserne Tore, zweiflügelig,
1 Stahltor als Gehflügel

3.17 Sonstige Außenanlagen:

- Eingangspodest: 4 Stufen mit Kunststeinbelag
- Vorgarten als Abstandsgrün
- Zuwegung: Betonpflaster
- Hof: Betonpflaster
- Terrasse Westseite: Fliesenbelag, zum Garten höherliegend,
teilweise überdacht mit Holzkonstruktion und Stegplattendeckung
- schmale Betontreppe mit 6 Steigungen und Fliesenbelag zum Garten,
seitlicher Handlauf, Absturzsicherung unzureichend
- Garten nach Süd-Westen orientiert in leichter Hanglage, brachliegend

3.18 Einstellplätze nach RGO:

- Garage mit 1 Stellplatz und Abstellraum an der Nordgrenze
sowie eine Garage im Kellergeschoss des Hauses
nur mit sehr steiler Rampe anfahrbar
- offene Stellplätze in der Zufahrt (Hintereinanderstellplätze)

3.19 Gesamteindruck:

leicht trapezförmig förmig geschnittene Parzelle in Hanglage mit Erschließung von oben,
Straßenfront "An der Buche" ca. 25 m,
Tiefe ca. 26 m, in Nordost-Südwest-Ausrichtung

3.20 Beurteilung der voraussichtlichen Entwicklung der Grundstückslage:

keine Änderungen zu erwarten

3.21 Sonstiges: ./.

4. GEBÄUDEBESCHREIBUNG

- 4.1 Gebäudeart: (siehe auch Ziffer 2.2)
Zweifamilienwohnhaus, ursprüngliches Baujahr circa 1950, Anbau Ende der 1960er Jahre
- 4.2 Zweckbestimmung:
ursprünglich Einfamilienhaus (Siedlungshaus), Ende der 1960er Jahre erweitert, und als Zweifamilienwohnhaus umgenutzt (s. 1.4.2)
- 4.3 Außenwände: konventionelle Bauweise
- KG: Mauerwerk
 - EG: Mauerwerk
 - DG (Giebel): Mauerwerk
- 4.4 Innenwände:
- KG: massiv
 - EG: massiv
 - DG: massiv
 - Innenwandbekleidung: Putz, Tapete, z. T. Nut- und Feder, vereinzelt Paneelverkleidungen
- 4.5 Fassade:
- EG - DG (Giebel): Putz und Anstrich
 - Sockel: Dekorputz
- 4.6 Bedachung:
- Eindeckung: Dachziegel (offensichtlich erneuert)
 - Schornstein: Schornstein massiv, mit Schieferbekleidung
 - Dachrinnen: Kupfer
 - Vordach: Betonkragplatte
 - Eindeckung: ältere Dachziegel aus der Bauzeit
- 4.7 Decken:
- Kellerdecke im Altbau: Stahlträger mit Betonelementen (Elementdecke)
 - Kellerdecke im Anbau: Betondecke
 - EG: Altbau Holzbalkendecke, Anbau Betondecke
 - DG: Holzbalkendecke mit Schüttung und Estrich
 - Deckenuntersichten: Putz, Tapete und Anstrich, z. T. Putz und Anstrich

4.8 Treppen:

- KG: steil, halbgewandelt, Fliesenbelag, Stahlhandlauf
- EG - DG: Holztreppe mit Holzstufen
- Geländer: Holzgeländer mit Holzfüllung
Holzhandlauf
- Holzeinschubtreppe zum Spitzboden

4.9 Heizung:

- ältere Ölheizung, Einbau ca. 2006, Heizkessel im Hobby-/Heizungsraum
- Wärmeübertragung mit Radiatoren und Thermostatventilen
- Heizungsrohre z. T. auf Putz
- Warmwasserbereitung mittels dezentralen e-Boilern, z. T. Untertischgeräte, e-betrieben

4.10 Fußböden:

- KG: Fliesen, Glattstrich, PVC, Teppich (verschlissen)
- EG: Teppich (z. T. verschlissen), z. T. Fliesen
- DG: Lamellenparkett, PVC, Teppich
- Spitzboden: ohne Belag, Estrich gerissen

4.11 Fenster/Verschattung:

- Fenster: Kunststofffenster Baujahre 1970, 1975, 1981, 1995, 2001
- Verglasung: Zweifachverglasung, z. T. Holzfenster, einfachverglast
- Rollläden: Überwiegend mechanisch, teils elektrisch
(z. B. Wohnzimmer DG, Küche DG)

4.12 Türen:

- Innentüren: furnierte Holztüren mit Stahlzargen
- Hauseingangstür: Kunststoff, Holzdekor, zweifach verglast,
Einbau ca. 1990er Jahre, mit Mehrfachverriegelung

4.13 Küchen:

- Stück: 1 im EG, 1 im DG
- Bodenbelag: EG Teppich, DG PVC in Fliesendekor
- Wandbekleidung: EG Dekorplatte/Nut-Feder, DG Fliesenspiegel
- Kücheneinrichtung: gehört nicht zum Gebäude
- Warmwasserbereitung: e-Boiler

- 4.14 Bäder: Stück: 1 im EG, 1 im DG
- Fußbodenbelag: Fliesen 1/1 im DG PVC-Boden
 - Wandbekleidung: Fliesen 1/1 z. T. 1/2 im DG
 - Ausstattung: 2 WT, 1 wandhängendes WC, 1 Dusche mit Glasklappwand, 1 Badewanne ohne Spritzschutz (DG)
 - Warmwasserbereitung: wandhängender Boiler, e-betrieben
- Hinweis:
EG: Dusche im Bereich des WCs, Ausstattung ca. der 1990 er Jahre entsprechend
DG: einfache Ausstattung der Umbauzeit Ende der 1960 er Jahre entsprechend
- 4.15 WC (extra): Stück: 1 im DG
- Fußbodenbelag: Fliesen 1/1
 - Wandbekleidung: Fliesen 1/1
 - Ausstattung: 1 WT, 1. WC mit AP-SpK
 - Warmwasserbereitung: Warmwasser Untertischgerät
 - Hinweis: einfache Ausstattung der Bauzeit entsprechend ein zusätzliches einfaches WC im Gartenschuppen, (derzeit als Abstellraum genutzt)
- 4.16 Sonderausstattungen:
- Markise (mechanisch)
- 4.17 Elektrische Ausstattung:
- geringe Anzahl der Steckdosen und Brennstellen der Bauzeit entsprechend
 - FI-Schalter nicht vorhanden
 - Elektrounterverteilung und Zähler im DG, Schraubsicherungen aus Bauzeit
 - Aufputzinstallationen z. T. nachgerüstet, z. T. sichtbar
- 4.18 Sonst. Installationen:
- Telefonanschlussdosen im EG und DG 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 Details

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

- Raumhöhen: übliche Raumhöhen der Bauzeit entsprechend, jedoch an der Kellertreppe im Sturzbereich eingeschränkte lichte Höhe ca. 1,70 m
- Raumaufteilung: besondere Raumaufteilung durch An- und Umbau, ehemals ein kleines 1 1/2-geschossiges Siedlungshaus, welches in den 70er Jahren durch einen Anbau in ein Zweifamilienhaus erweitert wurde, jedoch kleinteilige unwirtschaftliche Grundrissposition der Bauzeit entsprechend, in der Wohnung im Dachgeschoss ist das Bad nur über die Küche erschlossen (gefangener Raum)
- Barrierefreiheit: Die Barrierefreiheit ist nicht gegeben, da das Gebäude nur über Treppen erreichbar ist; zudem ist die Grundrissposition nicht barrierefrei.

4.23 Baulicher Zustand:

- Gebäude: ausreichend, z. T. mangelhaft
- Außenanlagen: ausreichend, bzw. brachliegend (Garten)
- Ausstattungsstandard: einfach

4.24 Bauschäden, Baumängel (soweit ersichtlich):

- Absturzsicherung/ Geländer Terrasse seitlich dringend nachzurüsten - Absturzgefahr
- Brüstung Kellertreppe außen durchgerissen
- Kellertreppe eingeschränkte lichte Höhe (ca. 1,50 m),
- Kellertür schlägt über Treppe auf (nicht zulässig)
- Kelleraußenwände mit Putzablösung und Aussatzung
- Balkontür DG schließt nicht richtig, Einlaufrinne verschmutzt
- Fenster DG Bad sanierungsbedürftig
- Abnutzung/Verschleiß zahlreicher Bodenbeläge
- Zählerschrank mit UV (Schraubsicherungen) aus der Bauzeit - FI nicht vorhanden
- Verklebung der Dampfbremse z. T. lückenhaft - nachzubessern
- 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:

ehemals kleines Siedlungshaus (1950er Jahre), durch Anbau Mitte der 1970er Jahre zum Zweifamilienhaus erweitert (vgl. Ziff. 1.4.2), mit Instandhaltungsrückstau und hohem, bei Weitem nicht mehr zeitgemäßem Energieverbrauch (vgl. Ziff. 4.27)

4.26 Beurteilung der Vermietbarkeit bzw. Verkäuflichkeit:

eingeschränkt

4.27 Sonstiges:

Ein Energieausweis wurde nicht vorgelegt.

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

Hinweis:

Seit 01.05.2014 ist im Falle des Verkaufs oder der Vermietung ein Energieausweis vorzulegen.

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	
Wohnflächen EG	85,00	x	11,00	935 €
inkl. Nebenräume und Gartenbenutzung				
Wohnflächen DG	73,00	x	10,00	730 €
Garagen			pauschal	100 €
Gesamt:				1.765 €

Das entspricht einer Jahresmieteinnahme von (x12)

21.180 €

5.2 BEWIRTSCHAFTUNGSKOSTEN:

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

		Ein.	€/Einheit	
Verwaltungskosten	Wohnhaus	2	358	716 €
	Garagen	2	47	94 €
		Wfl. qm	€/qm	
Instandhaltungskosten und nicht umlegbare Betriebskosten		158	14	2.212 €
	Garagen	Ein.	€/Einheit	
		2	106	212 €
		% der	JNM	
Mietausfallwagnis		2	21.180	424 €
Bewirtschaftungskosten (€ / Jahr)				3.658 €

5.3 BODENWERT:

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

800 €/qm

Es wird eine stagnierende Bodenwertentwicklung zum Stichtag 21.05.2025 unterstellt.

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

Der objektspezifische Bodenwert wird somit auf 800 €/qm geschätzt

622 qm	x	800 €/qm	497.600 €
--------	---	----------	------------------

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 ab 800 €/qm ein Liegenschaftszinssatz

in Höhe von 1,70% bis 3,30%
in Ansatz gebracht.

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

2,50%

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 26 Jahre geschätzt, wobei die erfolgten Sanierungen und Umbauten 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):	2,50%
Restnutzungsdauer (lt. 5.5):	26 Jahre
Kapitalisierungsfaktor:	18,951

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: 1 1/2 g. Wohnhaus mit 2 WE, freistehend,
Keller, EG, ausgebautes DG, SpB nicht ausgebaut

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

365 qm

Der Kostenkennwert (NHK 2010) vergleichbarer Gebäude ist
(siehe Anlage 2).

754 €/qm

Unter Berücksichtigung der Gegebenheiten wird der Neubauwert auf
geschätzt.

750 €/qm

Der Neubauwert der Garage wird auf
geschätzt.

400 €/qm

Zusätzlich sind die in der BGF-Berechnung nicht enthaltenen, werthaltigen
Bauteile wie z. B. Balkons, Dachgauben, wie folgt zu berücksichtigen

Balkon

1000 €/qm

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
der Herstellungskosten des Gebäudes geschätzt.

5,00%

5.10 ALTERSWERTMINDERUNGSFAKTOR:

Lt. § 38 ImmoWertV bestimmt sich die Wertminderung wegen Alters nach
dem Verhältnis der Restnutzungsdauer zur Gesamtnutzungsdauer der
baulichen Anlagen.

Aufgrund des Alters und des Zustandes des Gebäudes

(vgl. Ziff. 4.23 und 4.24) wird der Alterswertminderungsfaktor auf
geschätzt.

0,325

5.11 SACHWERIFAKTOREN:

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 700.000 € im Bodenrichtwertbereich ab 700 €/qm ein Sachwertfaktor

in Höhe von 0,83 bis 1,17
in Ansatz gebracht.

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

0,90

GAG: Zwangsversteigerungsverfahren AZ 61 K 5/25

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.	23.000 €	
dies entspricht rd. 146 € €/qm Wohnfläche			
zzgl. Regiekosten und Unwägbarkeiten rd.	30%	7.000 €	
			-30.000 €
<u>Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale</u>			-30.000 €

6. ERTRAGSWERTBERECHNUNG

(nachrichtlich)

6.1	Gebäudenutzung:	Wohngebäude mit 2 WE			
6.2	Wohnfläche laut Anlage 1:				
	Wohnflächen EG	85 qm	x	11,00	935 €
	inkl. Nebenräume und Gartenbenutzung				
	Wohnflächen DG	73 qm	x	10,00	730 €
	Garagen			pauschal	100 €
6.3	Jahresrohmiete	12	x	1.765 €	21.180 €
6.4	Bewirtschaftungskosten (lt. Ziff. 5.2):				
6.5	Reinertrag:				
6.6	Grundstücksgröße:	622 qm			
6.7	Bodenwert:	622 qm	x	800 €/qm	497.600 €
6.8	Liegenschaftszinssatz:	2,50%			-12.440 €
6.9	Reinertrag - Bodenertrag:				
6.10	Gebäudeertrag:				
	Liegenschaftszinssatz:	2,50%			
		1,025			
6.11	Restnutzungsdauer:	26 Jahre			
6.12	Barwertfaktor:	18,951			
6.13	Gebäudeertragswert:	(Ziff. 6.9 x 6.12)			96.315 €
6.14	Bodenwert:				
6.15	Vorläufiger Ertragswert:				

7. SACHWERTBERECHNUNG

7.1	Gebäudeart:	1 1/2 g. Wohngebäude mit 2 WE			
7.2	Baujahr:	ca. 1950, Anbau und Umbau ca. 1974			
7.3	Restnutzungsdauer (lt. Ziff. 5.5):	26 Jahre			
7.4	Normalherstellungskosten (NHK 2010) (vgl. Ziff. 5.7):	365 qm	x	750 €/qm	273.750 €
	Zusätzliche, bei der BGF nicht erfasste werthaltige Bauteile				
	Balkons	5 qm	x	1000 €/qm	5.000 €
	Dachgauben	8 qm	x	1500 €/qm	12.000 €
	Garage	30 qm	x	400 €/qm	12.000 €
					302.750 €
7.5	Index zum Stichtag (Basis 2010 = 100):			188,6	
7.6	Normale Herstellungskosten:			(7.4 x 7.5)	570.987 €
7.7	Außenanlagen:			5,00%	28.549 €
7.8	Herstellungskosten:				599.536 €
7.9	Alterswertminderungsfaktor:			0,325	
7.10	Alterswertgeminderte durchschnittliche Herstellungskosten:				194.849 €
7.11	Grundstücksgröße:	622 qm			
7.12	Bodenwert:				497.600 €
7.13	Vorläufiger Sachwert:				692.449 €
7.14	Sachwertfaktor (s. Ziffer 5.11):				0,90
7.15	Vorläufiger, marktangepasster Sachwert:				623.204 €

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

Berechnung der Grundstücksausnutzung:

Grundstücksgröße:		Parzelle Nr. 1025/3			622 qm
	Länge		Breite	Fläche	
Geschossflächen EG:					
Wohnhaus	7,74	x	6,99	54,10	
	6,25	x	7,80	48,75	
Garage	6,00	x	5,00	30,00	132,85
GRZ=	132,85	:	622		0,21
Geschossflächen EG:					
				132,85	
Geschossflächen DG:	0,75	x	54,10	40,58	
	0,75	x	48,75	36,56	209,99
GFZw=	209,99	:	622		0,34

Berechnung der Bruttogrundflächen (BGF):

Grundfläche KG:	7,74	x	6,99	54,10	
	6,25	x	7,80	48,75	102,85
Grundfläche EG:	7,74	x	6,99	54,10	
	6,25	x	7,80	48,75	102,85
Grundfläche DG:	7,74	x	6,99	54,10	
	6,25	x	7,80	48,75	102,85
Grundfläche SPB:	7,74	x	4,00	30,96	
	6,25	x	4,00	25,00	55,96
Summe der Bruttogrundflächen Haus :					365 qm

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

Balkon DG	3,52	x	1,50	5,28	5,28
Summe Balkon rd.:					5 qm
Dachgaube	0,50	x	0,50	0,25	0,25
Dachgaube	5,50	x	1,00	5,50	5,50
Dachgaube	2,00	x	1,00	2,00	2,00
Summe der Dachgauben rd.:					8 qm

Garage

Grundfläche EG:	6,00	x	5,00	30,00	
Summe der Bruttogrundflächen Garage rd.					30 qm

Flächenverhältnis des Gebäudes

	Fläche qm	Fläche/ WFL %	Fläche/ BGFa %
Wohnflächen	158	100,0%	43,3%
Summe Wfl+Nfl	228	144,3%	62,5%
BGFa	365	231,0%	100,0%

Aufstellung der Wohnflächen:

(s. Anlage 1 zum Beisreiben)

					inkl. 3% Putzabzug	
EG:		1,25	x	3,60	4,50	4,37
		3,85	x	6,51	25,06	24,31
		3,25	x	2,80	9,10	8,83
		1,90	x	1,40	2,66	2,58
	Flur	3,01	x	1,00	3,01	2,92
	Schlafzimmer	6,01	x	3,40	20,43	19,82
	Kinderzimmer	2,90	x	3,82	11,08	10,75
	Kinderzimmer	3,01	x	2,72	8,19	7,94
	Terrasse zu 1/4	7,26	x	2,00	14,52	3,63
Wohnflächen EG						85 qm
DG:		5,35	x	1,95	10,43	10,12
	abzgl. DS LH 1,00 - 2,00 m zu 1/2	-5,35	x	0,80	-4,28	-2,14
		3,90	x	4,40	17,16	16,65
	abzgl. DS LH 1,00 - 2,00 m zu 1/2	-1,90	x	0,80	-1,52	-0,76
		3,25	x	4,40	14,30	13,87
	abzgl. DS LH 1,00 - 2,00 m zu 1/2	-3,25	x	0,80	-2,60	-1,30
	Wohnzimmer	6,01	x	3,40	20,43	19,82
	abzgl. DS LH 1,00 - 2,00 m zu 1/2	-6,01	x	0,80	-4,81	-2,40
	Zimmer	5,15	x	3,52	18,13	17,58
Balkon zu 1/4	3,52	x	1,50	5,28	1,32	
Wohnflächen DG						73 qm
Summe der Wohnflächen insgesamt ca.						158 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	320	355				23	155
Dächer			817			15	123
Außentüren und Fenster		355	409			11	84
Innenwände und -türen		355	409			11	84
Deckenkonstruktion und Treppen		355	409			11	84
Fußböden		237	272	328		5	42
Sanitäreinrichtungen		355	409			9	69
Heizung			817			9	74
Sonstige technische Ausstattung	320	355				6	40
Kostenkennwert (Summe)							754

Kostenkennwerte (€/qm BGF)

Gebäudeart 1.01	655	725	835	1005	1260	46%
Gebäudeart 1.12	570	635	730	880	1100	54%
	609	676	778	938	1174	
Zuschlag für ZfH (1.05)	640	710	817	984	1232	

Hinweis:

Da der Spitzboden nicht ausgebaut ist,
wird der Kostenkennwert des Gebäudetyps 1.01 und 1.12 gequotelt.



Bild 3: Rückansicht von Süden



Bild 4: Blick auf die Garage



Bild 5: Absturzicherung/Geländer Terrasse seitlich dringend nachzurüsten - Absturzgefahr



Bild 6: Brüstung Kellertreppe außen durchgerissen



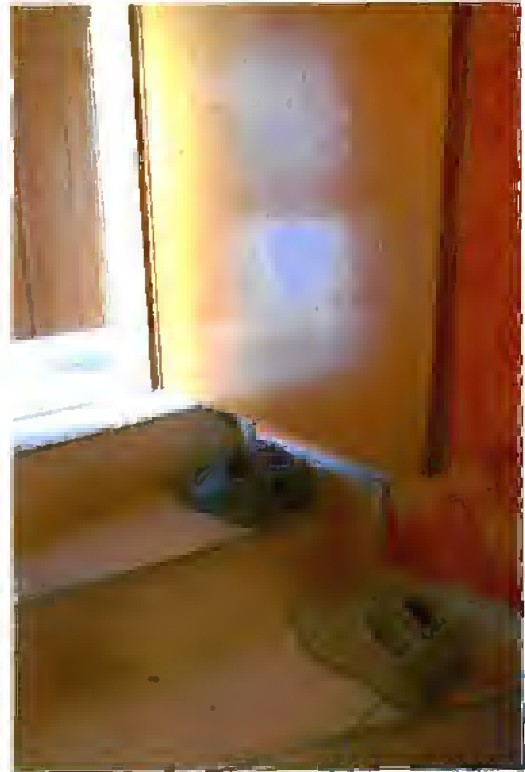


Bild 7: Kellertür schlägt über Treppe auf (nicht zulässig)



Bild 8: Kelleraußenwände mit Putzablösung und Aussalzung

Sechswöchiger und vereidigter Sachverständiger
Pan Hoffmann
Sechswöchiger und vereidigter Sachverständiger
für die
Bewertung von bebauten
und unbebauten
Grundstücken.
Handels- und Gewerbetreibende

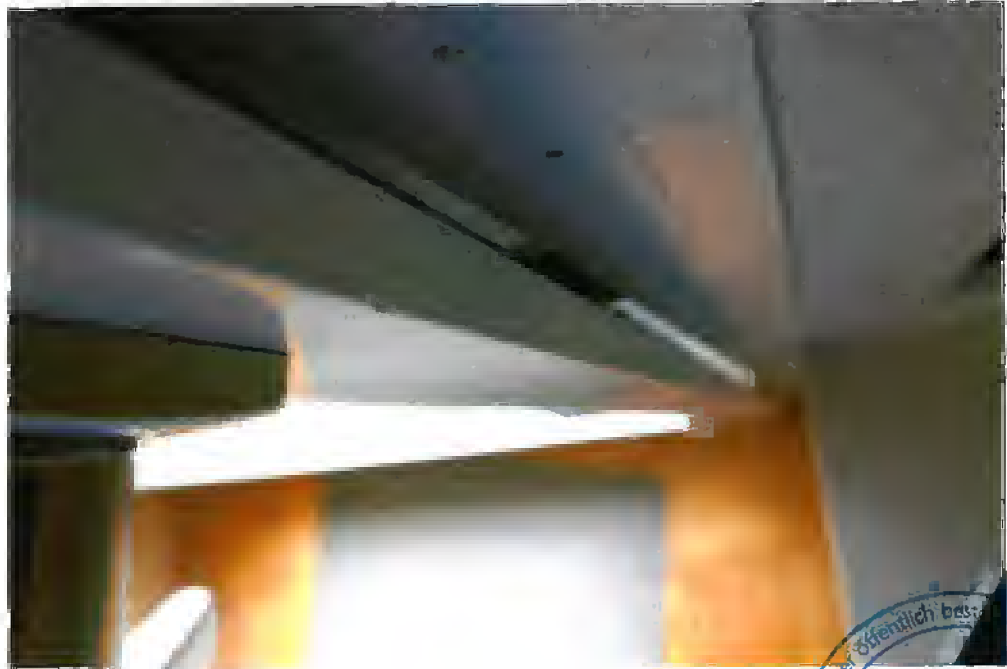


Bild 9: Balkontür DG schließt nicht richtig

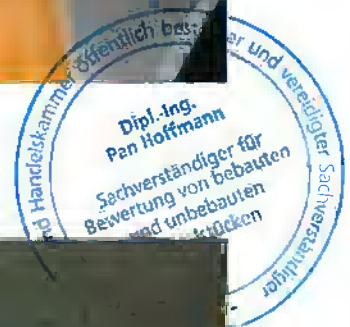


Bild 10: Einlaufrinne verschmutzt



Bild 11: Fenster DG Bad sanierungsbedürftig



Bild 12: Zählerschrank mit UV (Schraubsicherungen) aus der Bauzeit - FI nicht vorhanden

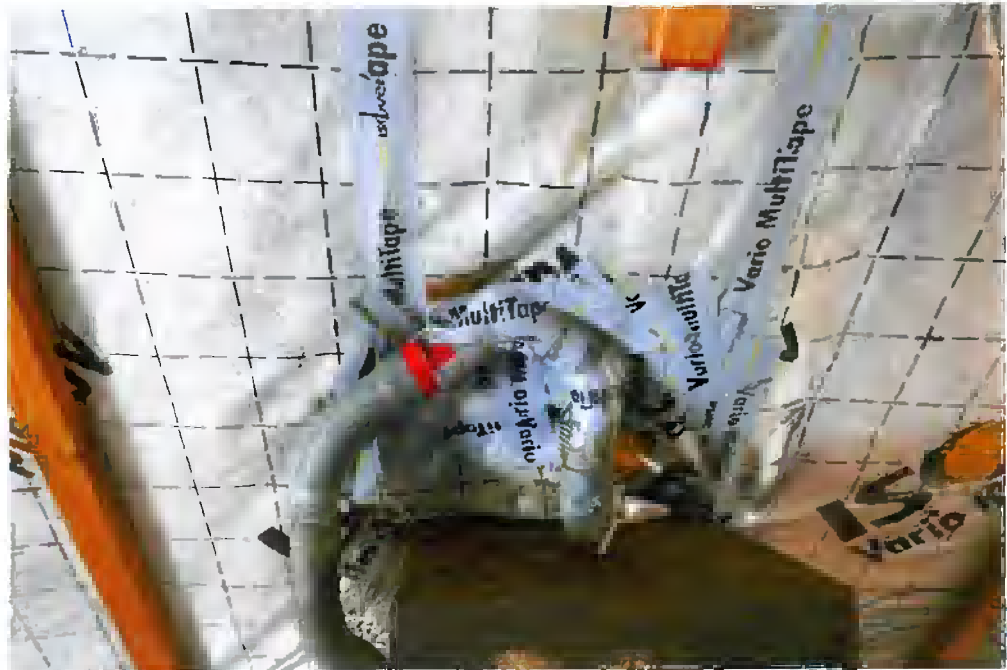


Bild 13: Verklebung der Dampfbremse z. T. lückenhaft **nachzubessern**



Bild 14:
Blick in das Bad EG,
Dusche im Bereich des WCs

Bild 15:
Blick in das WC DG (1)



Bild 16:
Blick in das WC DG (2)





Bild 17:
Blick in das Bad DG



9. SCHLUSSBEMERKUNG

9.1 ERLÄUTERUNGEN ÜBER ANGABEN DER PARTEIEN:

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

9.2 SACHVERSTÄNDIGENERKLÄRUNG

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

Kostenrechnung ist getrennt erstellt.

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

9.3 HAFTUNGSAUSSCHLUSS:

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

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

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

Mängel müssen unverzüglich nach Feststellung dem Sachverständigen schriftlich angezeigt werden.

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

9.4 ERFÜLLUNGORT UND GERICHTSSTAND:

Als Erfüllungsort und Gerichtsstand ist ausdrücklich Darmstadt vereinbart.

9.5 GUTACHTENUMFANG:

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

9.6 GUTACHTENAUSFERTIGUNGEN:

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

Amtsgericht Darmstadt
Postfach 11 09 51
64224 Darmstadt

Dies ist die 1. ~~2.~~ Ausfertigung von 2 Ausfertigungen mit 24 Seiten und 3 Anlagen.

Aufgestellt: Darmstadt, den

21.07.2025

