



Architekturbüro Kurt Gehbauer
Diplom-Ingenieur – freier Architekt – VfA

Kurt Gehbauer

Im Bangert 5
64658 Fürth
Telefon +49-(0)6253-9413-0
info@architekt-gehbauer.de
www.architekt-gehbauer.de



Von der Industrie- und Handelskammer *) öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken
*) zuständig Industrie- und Handelskammer Darmstadt

Amtsgericht Fürth:
Aktenzeichen: 3 K 1/25

Objektart: Mehrfamilienhaus (3-FH)

**WERTGUTACHTEN für das mit einem
Wohnhaus und Doppelgarage bebaute Grundstück
in 64689 Grasellenbach, Am Kurpark 11**



Teilstraßenansicht

Der **Verkehrswert des Grundstücks** wurde zum Stichtag
26.05.2025 ermittelt mit rd.

500.000,00 €.



Inhaltsverzeichnis

Nr.	Abschnitt	Seite
1	Allgemeine Angaben	3
1.1	Angaben zum Bewertungsobjekt	3
1.2	Angaben zum Auftraggeber und Eigentümer	3
1.3	Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung	3
1.4	Besonderheiten des Auftrags / Maßgaben des Auftraggebers	4
1.5	Fragen des Gerichts	5
2	Grund- und Bodenbeschreibung.....	5
2.1	Lage	5
2.1.1	Großräumige Lage	5
2.1.2	Kleinräumige Lage	5
2.2	Gestalt und Form	6
2.3	Erschließung, Baugrund etc.....	6
2.4	Privatrechtliche Situation	7
2.5	Öffentlich-rechtliche Situation	7
2.5.1	Baulasten und Denkmalschutz	7
2.5.2	Bauplanungsrecht	7
2.5.3	Bauordnungsrecht.....	7
2.6	Entwicklungszustand inkl. Beitragssituation	8
2.7	Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen.....	8
2.8	Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation.....	8
3	Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen	8
3.1	Wohnhaus	9
3.2	Doppelgarage.....	11
3.3	Beschreibung der Außenanlage	11
4	Ermittlung des Verkehrswerts	11
4.1	Grundstücksdaten	11
4.2	Verfahrenswahl mit Begründung.....	11
4.3	Bodenwertermittlung	12
4.4	Ertragswertermittlung	14
4.4.1	Ertragswertberechnung.....	14
4.4.2	Erläuterung zur Ertragswertberechnung	14
4.5	Sachwertermittlung	16
4.5.1	Sachwertberechnung	16
4.5.2	Erläuterung zur Sachwertberechnung	16
4.6	Verkehrswert	20
5	Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software	22
5.1	Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung	22
5.2	Verwendete Wertermittlungsliteratur / Marktdaten	22
5.3	Verwendete fachspezifische Software	22

1 Allgemeine Angaben

1.1 Angaben zum Bewertungsobjekt

Art des Bewertungsobjekts:	Grundstück, bebaut mit einem Wohnhaus und Doppelgarage. Laut Baugenehmigung als Einfamilienhaus mit Nebengebäude und einer Doppelgarage. In der Örtlichkeit sind eine Hauptwohnung im Erdgeschoss und zwei Kleinappartements im Dachgeschoß, sowie einer Doppelgarage errichtet. Aufgrund der Ausführung wird das Wohnhaus als Dreifamilienhaus mit Doppelgarage bewertet.
Objektadresse:	Am Kurpark 11 64689 Grasellenbach/Gras-Ellenbach
Grundbuchangaben:	Grundbuch von Gras-Ellenbach, Blatt 673, lfd. Nr. 1
Katasterangaben:	Gemarkung Gras-Ellenbach, Gebäude- und Freifläche, Flur 1, Flurstück 148/11, Fläche 507 m ²

1.2 Angaben zum Auftraggeber und Eigentümer

Auftraggeber:	Amtsgericht Fürth: 3 K 1/25
Eigentümer:	Die Daten zu Eigentümer etc. sind dem Auftraggeber bekannt und werden hier nicht angegeben.

1.3 Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung

Grund der Gutachtenerstellung:	Verkehrswertermittlung im Rahmen einer Zwangsversteigerung zur Aufhebung der Gemeinschaft
Wertermittlungstichtag:	26.05.2025
Qualitätstichtag:	26.05.2025 entspricht dem Wertermittlungstichtag
Tag der Ortsbesichtigung:	26.05.2025
Umfang der Besichtigung etc.:	Im Rahmen der Ortsbesichtigung konnten die Räumlichkeiten und die Außenanlage besichtigt werden.
Teilnehmer am Ortstermin:	Die Eigentümerin zu Ziffer 3.1. im Grundbuch und ein weiterer Teilnehmer (Der Namen wird in einem separaten Schreiben dem Auftraggeber genannt.), sowie der Sachverständige.

herangezogene Unterlagen, Erkundigungen, Informationen:

Zur Bewertung standen folgende Unterlagen zur Verfügung:

- Immobilienmarktbericht 2024 mit Daten des Immobilienmarktes Südhessen (IMB2024) [Herausgeber: Geschäftsstellen der Gutachterausschüsse bei dem Amt für Bodenmanagement (AfB) Heppenheim]
- Lageinformationen on-geo-Portal vom 26. Mai 2025
- Auszug aus dem Liegenschaftskataster (M = 1 : 1.000) vom 26. Mai 2025 (siehe auch Anlage 2)
- Unbeglaubigter Grundbuchauszug (Justizpostfach) vom 8. April 2025
- Notarvertrag vom 8. Mai 2019 (Änderung/Nachtrag zum Kaufvertrag vom 5.10.2018, UR.Nr. 90/28) vor dem Notar Alexander Schmitt, Rimbach, UR.Nr. 68/2019, hier Änderung zur Wohnungsrecht und Pflegeverpflichtung (Justizpostfach)

- Baugenehmigung mit Befreiungsbescheid des Kreises Bergstraße (hier: Einsichtnahme in die Zweitschrift bei der Gemeinde) vom 27. Juni 2001 "Neubau eines 1-Familienwohnhauses mit Garage und Nebengebäude" zu dem Aktenzeichen BA-01007963-0901 (siehe teils auch Anlage 4/1 bis 4/3 und 4/5)
- Diverse Planunterlagen, Lichtbilder und ein ehemaligen Verkaufsexposé, erhalten von dem Miteigentümer Ziffer 3.2. des Grundbuches (Scandokumente) und den Teilnehmern beim Ortstermin (Plankopien Dachgeschoss - siehe auch Anlage 4/4)
- Schätzungsurkunde vom 11. Juni 2024 über das Ortsgericht Grasellenbach (Tagebuch Nr. 94/2024)
- Bodenrichtwertauskunft über das Bodenrichtwertinformationssystem (BORIS) Hessen
- Auskunft der Gemeinde vom 13. Mai 2025 über Erschließungskosten und Angaben zum Entwicklungszustand des Grundstücks, sowie eventuell Denkmalschutz und Altlasten
- Einsichtnahme in die Internetplattform "Bürger GIS" des Kreises Bergstraße zum Entwicklungszustand des Grundstücks
- Auskunft des Kreises Bergstraße über den Auftraggeber vom 9. April 2025 zu evtl. Baulasten
- Auskunft des Regierungspräsidium Darmstadt, Dezernat IV Da 41.5 – Bodenschutz über den Auftraggeber vom 25. April 2025 zu evtl. Altlasten
- Energieausweis vom 21. Aug. 2018

1.4 Besonderheiten des Auftrags / Maßgaben des Auftraggebers

Hinweis: Für die Erstellung und Ausarbeitung der Wertermittlung wurde von der Teilnehmerin das Fertigen von Innenaufnahmen zu dem Objekt zwar gestattet, die Verwendung im Gutachten jedoch untersagt.

Inhalt und Aufbau des Bewertungsgutachtens wird im Sinne des § 194 Baugesetzbuch (BauGB) und (noch) in Anlehnung an die "ImmoWertV" (Immobilienwertermittlungsverordnung) vom 1. Juli 2010, die "WertR 2006" (Wertermittlungsrichtlinien) in der Fassung vom 1. März 2006, sowie den geltenden einschlägigen hierzu gehörigen Verfahrensrichtlinien, sowie teils unter Einbeziehung der Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV 2021) vom 19. Juli 2021 (in Kraft getreten am 1. Jan. 2022) erstellt.

Anmerkung zur Anwendung der ImmoWertV 2021:

Am 1. Jan. 2022 ist die neue Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV 2021) in Kraft getreten und hat die bisherige ImmoWertV 2010 abgelöst. Gemäß § 53 Absatz 1 der Verordnung ist für Verkehrswertgutachten, die nach dem 1. Jan. 2022 erstellt werden – unabhängig vom Wertermittlungsstichtag – die ImmoWertV 2021 anzuwenden. Absatz 2 regelt die Übergangsregelungen. Danach kann bis zum 31. Dez. 2024 bei der Ermittlung der sonstigen für die Wertermittlung erforderlichen Daten (z.B. Sachwertfaktoren / Liegenschaftszinssätze) noch mit von der ImmoWertV 2021 abweichenden Modellansätzen für die Gesamt- und Restnutzungsdauer gearbeitet werden. Dies ist im Besonderen darin begründet, dass die Gutachterausschüsse nicht verpflichtet sind, ab dem 1. Jan. 2022 bereits Daten nach den verbindlichen Modellvorgaben der ImmoWertV 2021 zu ermitteln und zu veröffentlichen, sondern erst mit dem nächsten Ableitungszyklus. Beim Ansatz der Daten ist dann weiterhin abweichend von den Regelungen der ImmoWertV 21 in den „alten“ Modellen zu rechnen.

Anmerkung: Ein Immobilienmarktbericht 2025 mit den erforderlichen Daten liegt durch den Gutachterausschuss noch nicht vor, sodass bis zu dessen Veröffentlichung die bisher entsprechenden Modellvorgaben verwendet werden.

Die Wertermittlung wurde nach eingehender Ortsbesichtigung, Aufstellung der Bruttogrundflächen und der Wohnflächen berechnet. Maßgebend für die Bewertung sind u.a. der bauliche Zustand, das Alter und die bewertungstechnisch zugrunde gelegte Gesamt-/Restnutzungsdauer der baulichen Anlagen zum Stichtag.

Die in Anlage beigefügten Plankopien wurden überwiegend durch den Sachverständigen bei der Gemeinde aus der Zweitschrift der Baugenehmigung besorgt. Die Unterlagen stimmen mit der Örtlichkeit überwiegend überein bzw. sind teils modifiziert ausgeführt (wurde in der Anlage jedoch nicht abgeändert) und sind für Darstellungs- und Berechnungszwecke noch geeignet.

Die als Anlage 3 beigefügten Berechnungen der Bruttogrundflächen / Wohnflächen wurden nach den ermittelten Maßangaben aus den eingesehenen Plänen, teils durch örtliches Aufmass und/oder nach digitalen Maßentnahmen aus der Liegenschaftskarte durch den Sachverständigen mit für eine Wertermittlung ausreichender Genauigkeit abgeleitet bzw. plausibilisiert.

Zubehör im Sinne der §§ 97,98 BGB wurde vom Sachverständigen nicht festgestellt (teils Einbauküchen und eine Sauna, sowie eine Markise über dem unbeheizten Wintergarten – ohne Bewertung).

Laut Mail der Teilnehmerin vom 27. Mai 2025 steht die Sauna in Eigentum von dem Miteigentümer Ziffer 3.2. des Grundbuches.

1.5 Fragen des Gerichts

Das Gutachten soll laut Anschreiben des Gerichts auch folgende Angaben enthalten:

- Ob ein Gewerbebetrieb geführt wird (Art und Inhaber)
Hier nicht relevant.
- Ob und ggf. welche Mieter und Pächter vorhanden sind
Siehe im Gutachten unter Punkt „derzeitige Nutzung und Vermietungssituation“ bzw. separates Anschreiben an das Gericht.
- Ggf. die Feststellung der Verwalterin oder des Verwalters nach dem Wohnungseigentumsgesetz
Hier nicht relevant.
- Ob baubehördliche Beschränkungen oder Beanstandungen bestehen
Siehe im Gutachten unter Punkt „Bauordnungsrecht“.
- Ob Verdacht auf Hausschwamm besteht:
Hausschwamm wurde augenscheinlich nicht festgestellt.
- Ob Altlasten (z. B. Bodenverunreinigungen oder Kampfmittel) bekannt sind
Siehe im Gutachten unter Punkt „Erschließung, Baugrund etc.“
- Ob Maschinen oder Betriebseinrichtungen vorhanden sind, die von Ihnen nicht mitgeschätzt sind (Art und Umfang)
Hier nicht vorhanden.
- Ob ein Energieausweis vorliegt
Siehe im Gutachten unter Punkt „Baubeschreibung“.

2 Grund- und Bodenbeschreibung

2.1 Lage

2.1.1 Großräumige Lage

Bundesland:	Hessen
Kreis:	Bergstraße
Ort und Einwohnerzahl:	Grasellenbach (ca. 4.000 Einwohner); Ortsteil Gras-Ellenbach (ca. 1.000 Einwohner)
überörtliche Anbindung / Entfernungen:	(vgl. Anlage 1/2)

2.1.2 Kleinräumige Lage

innerörtliche Lage:	Das zu bewertende Grundstück ist ein Mittelgrundstück in der Straße „Am Kurpark“ und liegt am südlichen Rand von dem Ortsteil (siehe auch Anlage 1/3).
---------------------	--

Das Anwesen hat sachverständig unterstellt gute Wohnlage. Es bestehen mittlere bis mäßige Verkehrsverbindungen; die sonstige Infrastruktur wird als mittel bis mäßig beurteilt.

Art der Bebauung und Nutzungen in der Straße und im Ortsteil:

In der unmittelbaren Umgebung befinden sich meist Wohngebäude als Ein- und Zweifamilienhäuser bzw. teils auch landwirtschaftliche Nutzfläche.

Das umliegende Gebiet wird als allgemeines Wohngebiet (WA) eingeschätzt.

Beeinträchtigungen:

Einflüsse durch Lärm / Geruch oder Sonstiges lagen zum Zeitpunkt der Besichtigung offensichtlich nicht vor.

Topografie:

Das Grundstück ist fast eben.

2.2 Gestalt und Form

Gestalt und Form:

Straßenfront: ca. 23,00 m; mittlere Tiefe: ca. 23,00 m
Das Grundstück ist fast regelmäßig zugeschnitten (siehe auch Anlage 2).

2.3 Erschließung, Baugrund etc.

Straßenart:

Anlieger-/Gemeindestraße

Straßenausbau:

Die Straße ist als Sackgasse mit Wendehammer ausgebaut, Bürgersteige sind nicht oder nur sehr schmal vorhanden.

Aufgrund der geringen Straßenbreite (keine Bürgersteige) stehen öffentliche Parkplätze in diesem Bereich nur sehr eingeschränkt zur Verfügung.

Anschlüsse an Versorgungsleitungen und Abwasserbeseitigung:

Das Anwesen hat Telefon-, Wasser-, Strom- und Kanalananschluss.

Glasfaseranschluss ist in der Straße verlegt; Leerrohre sind in das Gebäude eingeführt.

Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten:

Grenzbebauung der Doppelgarage, sowie diverse Einfriedigungen (siehe auch Anlage 2)

Anmerkung:

Im rückwärtigen Bereich wird eine Teilfläche von dem Grundstück Flur 1, Nr. 152 und seitlich eine Teilfläche von Flur 1, Nr. 148/14 als Freifläche zusammen mit dem zu bewertenden Grundstück genutzt. Ob hier Nutzungsvereinbarungen getroffen sind oder Nutzungsentgelte gezahlt werden, wurde nicht geprüft. Diese Flächen bleiben bei der Bewertung ohne Würdigung.

Baugrund, Grundwasser (soweit augenscheinlich ersichtlich):

In dieser Wertermittlung ist eine lageübliche Baugrund- und Grundwassersituation insoweit berücksichtigt, wie sie in die Vergleichskaufpreise bzw. Bodenrichtwerte eingeflossen sind. Darüber hinausgehende vertiefende Untersuchungen und Nachforschungen wurden nicht angestellt.

Altlasten:

Laut Angabe der Gemeinde und durch das Regierungspräsidium Darmstadt wird das Anwesen nicht im Altlastenkataster geführt. Um eventuelle Altlasten sicher auszuschließen sind umwelttechnische Baugrunduntersuchungen durchzuführen, die nicht Gegenstand einer Wertermittlung sind. Die Altlastenfreiheit zu der Liegenschaft soll auftragsgemäß nicht weiter geprüft werden. Für die Bewertung wird Altlastenfreiheit unterstellt.

Baugrunduntersuchungen z.B. auf Tragfähigkeit des Bodens, eventuelle Kontaminationen und des Grundwasserstandes etc. wurden nicht vorgenommen.

2.4 Privatrechtliche Situation

grundbuchlich gesicherte Belastungen:

Das Grundbuch für die Liegenschaft wurde beim Amtsgericht nicht eingesehen.

Ein unbeglaubigter Grundbuchauszug liegt dem Sachverständigen vom Auftraggeber vor.

Im Bestandsverzeichnis (Rechte/Herrschaftsvermerk) bestehen laut Grundbuchauszug keine Eintragungen. In Abt. II des Grundbuches ist außer der Zwangsversteigerungsanordnung (Abt. II/4) eine beschränkt persönliche Dienstbarkeit (Wohnungsrecht – Abt. II/3) für eine am 17. Aug. 1944 geborene weibliche Person eingetragen. Die Berechtigte ist laut Angabe durch die Teilnehmerin und Auskunft über das Einwohnermeldeamt der Gemeinde am 26. Jan. 2025 verstorben. Das Wohnungsrecht bleibt somit ohne Würdigung.

Eintragungen in Abt. III des Grundbuches (Hypotheken, Grundschulden, Rentenschulden) sind für eine Wertermittlung im Allgemeinen nicht maßgeblich. Mögliche Eintragungen werden nicht aufgeführt und bleiben unberücksichtigt.

nicht eingetragene Rechte und Lasten:

Zu im Grundbuch nicht eingetragenen Rechte und Lasten wurden keine weiteren Nachforschungen und Untersuchungen angestellt.

2.5 Öffentlich-rechtliche Situation

2.5.1 Baulasten und Denkmalschutz

Eintragungen im Baulastenverzeichnis:

Das Baulastenbuch wurde nicht eingesehen. Nach schriftlicher Information durch die Baulastenstelle beim Kreis Bergstraße über den Auftraggeber ist das Grundstück baulastenfremd.

Denkmalschutz:

Laut Angabe der Gemeinde wird das Anwesen in der Denkmalschutzliste nicht geführt.

2.5.2 Bauplanungsrecht

Festsetzungen im Bebauungsplan:

Nach Auskunft durch die Gemeinde und Einsichtnahme in die Internetplattform "BürgerGis" des Kreises Bergstraße liegt das Grundstück in dem beplanten Gebiet (§ 30 BauGB) nach dem Bebauungsplan „Zaunwiese II“, Rechtskraft seit 8. Sept. 2001 mit auszugswisen Festsetzungen: Allgemeines Wohngebiet, max. II Vollgeschoss, Grundflächenzahl 0,3, Geschossflächenzahl 0,6, offene Bauweise.

Abschließende Angaben zu dem Bebauungsplan können bei der Gemeinde eingeholt werden. Für die Kommune besteht neben verschiedenen anderen Satzungen eine Stellplatzsatzung.

2.5.3 Bauordnungsrecht

Die Wertermittlung wurde auf der Grundlage des realisierten Vorhabens durchgeführt. Das materielle und formelle Baurecht wird überwiegend zur Bewertung als vorhanden und gegeben unterstellt (siehe hierzu auch Ziffer 1.1. Art des Bewertungsobjekts). Die für ein Dreifamilienhaus erforderliche Baugenehmigung mit entsprechender Anzahl an Stellplätze wird ohne weitere Würdigung als heilbar bzw. ablösbar zu der weiteren Bewertung unterstellt.

Ein schuppenartiger Anbau ist in Verlängerung der Garage errichtet; eine Genehmigungsfähigkeit kann nach sachverständiger Einschätzung evtl. auf Antrag erteilt werden (Grundstücksnachbar, hier Flur 1, Nr. 148/14 ist die Gemeinde). Der Anbau bleibt aufgrund eines zu vernachlässigenden Wertes ohne Würdigung.

Zusätzlich ist im Anschluss an das Wohnzimmer im Erdgeschoss außer dem genehmigten (beheizten) Wintergarten ein unbeheizter Wintergarten angebaut. Hierzu konnte ebenfalls keine Genehmigung eingesehen werden. Eine Genehmigungsfähigkeit auf Antrag wird jedoch sachverständig unterstellt.

2.6 Entwicklungszustand inkl. Beitragssituation

Entwicklungszustand (Grundstücksqualität): baureifes Land (vgl. § 3 Abs. 4 ImmoWertV 21)

beitragsrechtlicher Zustand:

Für den beitragsrechtlichen Zustand des Grundstücks ist die Verpflichtung zur Entrichtung von grundstücksbezogenen Beiträgen maßgebend. Als Beiträge gelten auch grundstücksbezogene Sonderabgaben und beitragsähnliche Abgaben.

Das Bewertungsgrundstück ist bezüglich der Beiträge für Erschließungseinrichtungen nach BauGB und KAG beitragsfrei. Laut Angabe der Gemeinde liegt das Grundstück bis 2033 in der Verschonung und kann für wiederkehrende Maßnahmen nicht herangezogen werden. Es stehen keine Kosten aus.

Anmerkung:

Diese Informationen zum beitragsrechtlichen Zustand wurden schriftlich bei der Gemeinde eingeholt.

2.7 Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen

Es wird empfohlen, vor einer vermögensmäßigen Disposition bezüglich des Bewertungsobjekts zu diesen Angaben von der jeweils zuständigen Stelle schriftliche Bestätigungen einzuholen.

2.8 Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation

Das Anwesen wird im Unter- und Erdgeschoss von der Eigentümerin nach Ziffer 3.1. mit dem weiteren Teilnehmer bewohnt bzw. genutzt.

Das straßenseitige Kleinappartement im Dachgeschoss ist vermietet; ein Mietzins wird laut Angabe nicht entrichtet, sondern über haushaltsnahe Dienstleistungen ausgeglichen. Ob diese Angaben zutreffen, wurde nicht geprüft.

Das rückwärtige Kleinappartement im Dachgeschoss ist derzeit ungenutzt.

Die Einheiten sind in sich abgeschlossen.

Anmerkung: Laut Mail von der Teilnehmerin vom 27. Mai 2025 ist ein Sohn von ihr dem Einwohnermeldeamt im Objekt gemeldet.

3 Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen

Vorbemerkungen

Grundlage für die Gebäudebeschreibungen sind die Erhebungen im Rahmen der Ortsbesichtigung sowie die vorliegenden Unterlagen.

Die Gebäude und Außenanlagen werden insoweit beschrieben, wie es für die Herleitung der Daten in der Wertermittlung notwendig ist. Hierbei werden die offensichtlichen und vorherrschenden Ausführungen und Ausstattungen beschrieben. In einzelnen Bereichen können Abweichungen auftreten, die dann allerdings nicht werterheblich sind. Angaben über nicht sichtbare Bauteile beruhen auf Angaben aus den vorliegenden Unterlagen, Hinweisen während des Ortstermins bzw. Annahmen auf Grundlage der üblichen Ausführung im Baujahr. Die Funktionsfähigkeit einzelner Bauteile und Anlagen sowie der technischen Ausstattungen / Installationen (Heizung, Elektro, Wasser etc.) wurde nicht geprüft, im Gutachten wird die Funktionsfähigkeit unterstellt.

Baumängel und -schäden wurden soweit aufgenommen, wie sie zerstörungsfrei, d.h. offensichtlich erkennbar waren. In diesem Gutachten sind die Auswirkungen der gegebenenfalls vorhandenen Bauschäden und Baumängel auf den Verkehrswert nur pauschal berücksichtigt worden. Es wird gegebenenfalls empfohlen, eine diesbezüglich vertiefende Untersuchung anstellen zu lassen. Untersuchungen auf pflanzliche und tierische Schädlinge sowie über gesundheitsschädigende Baumaterialien wurden nicht durchgeführt.

Nutzungseinheiten, Raumaufteilung

Siehe Anlagen: Überschlägige Ermittlung der wertrelevanten Bruttogrundflächen, sowie Wohnflächen / Benennung der Räumlichkeiten (Anlage 3), sowie beigelegte Plankopien (Anlage 4).

3.1 Wohnhaus

- Baujahr:
Ursprung/Erstbezug nach eingesehenen Unterlagen zu urteilen auf um 2002 unterstellt.
- Geschosse:
Unter-, Erd- und Dachgeschoss.
- Geschosshöhen:
Die Höhen entsprechen den Forderungen der Hessischen Bauordnung.
- Unterkellerung:
Das Gebäude ist komplett unterkellert und/oder teils freistehend.
- Dachgeschossausbau:
Das Dachgeschoss ist komplett ausgebaut (zwei Kleinappartements).
- Außenwände:
Unterstellt im Untergeschoss erdberührend Beton, hier evtl. zum Teil unzureichende Horizontal- und/oder Vertikalisolierungen, z.T. leichte Schäden; sonst Ziegelmauerwerk entsprechend dem Baujahr (unterstellt vergleichbar mit Poroton).
Die evtl. unzureichende Horizontal- und/oder Vertikalisolierungen im Untergeschoss können nur mit entsprechenden Aufwand z.B. Verpressungen o.ä. saniert werden. In der Regel werden im üblichen Geschäftsverkehr bei entsprechenden Nutzungen im Untergeschoss (Kellerräume) diese Schäden in gewissem Maße geduldet. Hierdurch bedingt werden bei den besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen (boG) nicht die kompletten Aufwendungen einer Sanierung, sondern nur ein geschätzter, inkludierter pauschaler Wertabschlag vorgenommen.
- Dach:
Zimmermannsmäßiges Satteldach mit Tonziegeldeckung und Unterspanfolie; Rinnen und Fallrohre aus Kupfer; Kaminkopf über Dach gemauert und verschalt. Ein Überholungsanstrich an den Gesimsen ist ratsam.
Der seitliche Balkon im Dachgeschoss ist mit Fliesen, unterstellt ohne DIN-gerechte Abdichtung, belegt. Die Fliesen liegen teils hohl. Es bestehen Feuchteschäden / Sanierungsbedarf. Der Balkon im rückwärtigen Bereich im Dachgeschoss ist als Flachdach mit Betonplattenbelag und unterstellt DIN-gerechter Abdichtung ausgebildet. Es bestehen dennoch Feuchteschäden etc. und dementsprechend besteht auch hier Sanierungsbedarf. Der unbeheizte Wintergarten ist mit einer einfachen Plexiglas-Stegplatten ausgestattet. Hauseingangsbereich mit einem Vordach aus Holz und Stegplatten.
- Deckenkonstruktion:
Großflächendeckenplatten mit Ortbetonverguss.
- Fassade:
Putzfassade, in Teilbereichen mit Rissen; im Bereich der Gauben Holzständerkonstruktion mit seitlicher Kunstschieferplattenverkleidungen; Balkongeländer als Stahlkonstruktionen.
- Fenster und Außentüren:
Meist Kunststofffenster mit Isolierverglasungen und Rollläden aus PVC, in Teilbereichen mit Elektroantrieb; im Dachgeschoss zum Teil Dachflächenfenster; Hauseingangstür aus Aluminium.

- **Innenwände:**
Mauerwerk in unterschiedlichen Materialien unterstellt, z.T. wie Außenwände, d.h. evtl. unzureichende Horizontalisolierungen.
- **Türen:**
Füllungstüren mit Futter und Bekleidung in unterschiedlicher Art und Ausführungen. Die Türbreiten im Erdgeschoss sind meist in einer entsprechenden Breite für z.B. eine Durchfahrt mit einem Rollstuhl ausgebildet (Rohbaulichte 1,01 m). Im Keller bestehen an den Türzargen im unteren Bereich teils leichte Schäden (Furnieraufquellungen).
- **Treppen:**
Massivkonstruktionen mit Natursteinauflagen; gering gedämmte Einschubtreppe zum Spitzboden.
- **Fußboden:**
Fliesenbeläge, in geringen Teilbereichen leichte Risse bzw. lose; im Spitzboden OSB-Platten.
- **Wandflächen:**
Überwiegend Putz mit unterschiedlichen Auflagen meist Rau- oder Streichputz; Sanitärräume gefliest.
- **Deckenflächen:**
Überwiegend gespachtelte Großflächendecken mit Anstrich / Streichputz oder Holz- bzw. Paneeldecken; Bad im Erdgeschoss mit Folienspanndecke.
- **Sanitäreinrichtungen:**
UG.: Waschmaschinenanschlüsse; WC mit Waschbecken.
EG.: Küche; Bad mit Eckwanne, Eckdusche mit Abtrennung, Waschbecken und WC; Duschbad mit bodenebener Dusche, Waschbecken und WC; Gäste WC mit Waschbecken und Urinal;
DG.: je Appartement: Küche, Duschbad mit WC und Waschbecken.
Nach vorliegenden Unterlagen (Exposé) zu urteilen eine Regenwasserzisterne mit 4 m³ Fassungsvermögen, laut Angabe zur Gartenbewässerung (Hauswasserwerk). Mengenzähler sind vorhanden.
- **Heizungsart:**
Nach vorliegenden Unterlagen (Exposé) zu urteilen eine Erdwärmepumpe mit 3 x 60 m tiefen Bohrungen als Fußbodenheizung. Laut Angabe sind keine verbrauchsabhängigen Mengenzähler eingebaut. Einzelfestbrennstoffofen in der Hauptwohnung.
- **Warmwasserversorgung:**
Über die Heizungs- und eine solarunterstützte Brauchwassererwärmungsanlage.
- **Sonstige technische Ausstattung / Elektroinstallation:**
Zeitgemäße bis zahlreiche Anzahl an Steckdosen, Schalter, Sicherungen und Lichtauslässen.
- **Sonstiges:**
Insgesamt gepflegtes Gebäude, lediglich in geringen, zu vernachlässigenden Bereichen wurden nach sachverständiger Einschätzung die Arbeiten in handwerklich einfacherer Ausführung durchgeführt.
- **Energieeffizienz:**
Nach den Angaben in dem vorgelegten bedarfsorientierten Energieausweis wurde der Endenergiebedarf mit 26,9 kWh/(m² x a) und der Primärenergiebedarf mit 48,4 kWh/(m² x a) ermittelt.
Ob der Energiebedarf für die Warmwassererzeugung enthalten ist, geht aus dem Energieausweis nicht abschließend hervor. Weitere Nachforschungen wurden nicht angestellt.
- **Baulicher Zustand, Beanstandungen und Restarbeiten:**
Der bauliche Zustand wird für das Gebäude als überwiegend üblich gut (siehe auch sonstiges) eingeschätzt. Beanstandungen wurden bei der Baubeschreibung meist beschrieben. In Teilbereichen besteht Sanierungsbedarf bzw. sind allgemeine Unterhaltungs- und/oder Instandhaltungsrückstände (z.B. Balkone / Feuchte an den Wänden im Untergeschoss) vorhanden.

3.2 Doppelgarage

Einseitig an dem Wohnhaus errichtete Mauerwerkskonstruktion mit Betonzwischendecke und Pultdach mit Tonziegeldeckung; Tor als gedämmtes Sektionaltor; elektrischer Torantrieb; Boden gefliest; Wände verputzt mit Anstrich. Teilbereiche im Dachraum z.B. als Lagerfläche nutzbar.

3.3 Beschreibung der Außenanlage

Die Ver- und Entsorgungsleitungen von der Grundstücksgrenze bis zu den Hausanschlüssen sind bei den Außenanlagen berücksichtigt.

Diverse Zufahrts-, Zugangs- und Umgangswege, sowie Terrassen und Treppenanlagen sind in unterschiedlichen Materialien befestigt. Einfriedigungs- und Stützmauern sind errichtet, teils mit (leichten) Rissen.

Die restlichen Freiflächen sind als Ziergarten, z.T. mit einer kleinen Teichanlage, Baum-, Busch- und Strauchbestand angelegt.

Die Außenanlage macht einen gepflegten Eindruck.

Bewertung nur der baulichen Anlagen.

4 Ermittlung des Verkehrswerts

4.1 Grundstücksdaten

Nachfolgend wird der Verkehrswert für das mit einem Wohnhaus und Doppelgarage bebaute Grundstück in 64689 Grasellenbach, Am Kurpark 11 zum Wertermittlungstichtag 26.05.2025 ermittelt.

Grundstücksdaten:

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.	
Gras-Ellenbach	673	1	
Gemarkung	Flur	Flurstück	Fläche
Gras-Ellenbach	1	148/11	507 m ²

4.2 Verfahrenswahl mit Begründung

Entsprechend den Gepflogenheiten im gewöhnlichen Geschäftsverkehr und der sonstigen Umstände dieses Einzelfalls, insbesondere der Eignung der zur Verfügung stehenden Daten (vgl. § 6 Abs. 1 Satz 2 ImmoWertV 21) ist der Verkehrswert von Grundstücken mit der Nutzbarkeit des Bewertungsobjekts vorrangig mit Hilfe des **Ertragswertverfahrens** (gem. §§ 27 – 34 ImmoWertV 21) zu ermitteln, weil bei der Kaufpreisbildung der marktüblich erzielbare Ertrag im Vordergrund steht.

Der vorläufige Ertragswert ergibt sich als Summe aus dem Bodenwert, des Reinertrags, der Restnutzungsdauer und des objektspezifisch angepassten Liegenschaftszinssatzes.

Zusätzlich wird eine **Sachwertermittlung** durchgeführt; das Ergebnis wird unterstützend für die Ermittlung des Verkehrswerts (auch zur Beurteilung der Nachhaltigkeit des Werts der baulichen Substanz) herangezogen.

Das Sachwertverfahren (gem. §§ 35 – 39 ImmoWertV 21) basiert im Wesentlichen auf der Beurteilung des Substanzwerts. Der vorläufige Sachwert (d. h. der Substanzwert des Grundstücks) wird als Summe aus dem Bodenwert, dem vorläufigen Sachwert der baulichen Anlagen und dem vorläufigen Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen ermittelt.

Der **Bodenwert** ist jeweils getrennt vom Wert der baulichen und sonstigen Anlagen bzw. vom Ertragswert der baulichen Anlagen i. d. R. auf der Grundlage von Vergleichskaufpreisen im Vergleichsverfahren (vgl. § 40 Abs. 1 ImmoWertV 21) so zu ermitteln, wie er sich ergeben würde, wenn das Grundstück unbebaut wäre.

Liegen jedoch geeignete Bodenrichtwerte vor, so können diese zur Bodenwertermittlung herangezogen werden (vgl. § 40 Abs. 2 ImmoWertV 21). Der Bodenrichtwert ist der durchschnittliche Lagewert des Bodens für eine Mehrheit von Grundstücken, die zu einer Bodenrichtwertzone zusammengefasst werden, für die im Wesentlichen gleiche Nutzungs- und Wertverhältnisse vorliegen. Er ist bezogen auf den Quadratmeter Grundstücksfläche. Der veröffentlichte Bodenrichtwert wurde bezüglich seiner absoluten Höhe auf Plausibilität überprüft und als zutreffend beurteilt. Die nachstehende Bodenwertermittlung erfolgt deshalb auf der Grundlage des Bodenrichtwerts. Abweichungen des Bewertungsgrundstücks von dem Richtwertgrundstück in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen – wie Erschließungszustand, beitragsrechtlicher Zustand, Lagemerkmale, Art und Maß der baulichen oder sonstigen Nutzung, Bodenbeschaffenheit, Grundstückszuschnitt – sind durch entsprechende Anpassungen des Bodenrichtwerts berücksichtigt.

Sowohl bei der Ertragswert- als auch bei der Sachwertermittlung sind alle, das Bewertungsgrundstück betreffende besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale sachgemäß zu berücksichtigen. Dazu zählen besondere Ertragsverhältnisse (z. B. Abweichungen von der marktüblich erzielbaren Miete), Baumängel und Bauschäden, grundstücksbezogene Rechte und Belastungen, etc.

4.3 Bodenwertermittlung

Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks

Nach der Bodenrichtwertkarte aus dem Bodenrichtwertinformationssystem (BORIS) Hessen, Stichtag 1. Jan. 2024 liegt das Grundstück in der Richtwertzone Nr. 29960001 von Gras-Ellenbach.

Die Zone ist als baureifes Land und als gemischte Baufläche bezeichnet. Beitragsart: erschließungsbeitragsfrei / kostenerstattungsbetragsfrei, jedoch ggf. abgabepflichtig nach dem Gesetz über kommunale Abgaben (KAG). Der Bodenrichtwert wurde durch die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses mit 100,00 €/m² ermittelt.

Die angrenzenden Bodenrichtwertzonen (Nr. 29960002 und Nr. 29960003) sind als baureifes Land und als Wohnbaufläche bezeichnet. Der Bodenrichtwert wird hier mit 120,00 €/m² angegeben. Es handelt sich bei dem zu bewertenden Grundstück nach dem Bebauungsplan um ein "Allgemeines Wohngebiet". Somit wird der Wert für Wohnbauflächen der weiteren Bewertung zugrunde gelegt.

Beschreibung des Bewertungsgrundstücks

Wertermittlungstichtag	=	26.05.2025
Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
Grundstücksfläche (f)	=	507 m ²

Bodenwertermittlung des Bewertungsgrundstücks

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungstichtag 26.05.2025 und die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale des Bewertungsgrundstücks angepasst.

I. Umrechnung des Bodenrichtwerts auf den beitragsfreien Zustand			Erläuterung
beitragsrechtlicher Zustand des Bodenrichtwerts	=	frei	
beitragsfreier Bodenrichtwert (Ausgangswert für weitere Anpassung)	=	120,00 €/m ²	

II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts				
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor	Erläuterung
Stichtag	01.01.2024	26.05.2025	× 1,035	E1

III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen				
lageangepasster beitragsfreier BRW am Wertermittlungstichtag		=	124,20 €/m ²	
Fläche (m ²)	keine Angabe	507	× 1,000	
Entwicklungsstufe	baureifes Land	baureifes Land	× 1,000	

vorläufiger objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert	=	124,20 €/m²	
Übertrag	=	124,20 €/m²	

IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts		Erläuterung
objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert	=	124,20 €/m²
Fläche	×	507 m ²
beitragsfreier Bodenwert	=	62.969,40 € <u>rd. 63.000,00 €</u>

Der **beitragsfreie Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungsstichtag 26.05.2025 insgesamt **63.000,00 €**.

Erläuterungen zur Bodenrichtwertanpassung

E1 Der Bodenrichtwert wurde zum 1.1.2024 ermittelt. Ein neuerer Bodenrichtwert liegt durch den Gutachterausschuss nicht vor. Es wird sachverständig eine Bodenpreissteigerung von 2,5 % p.a. für die Bewertung geschätzt.

Ermittlung des Anpassungsfaktors:

Zugrunde gelegter Index: Festsetzung einer jährlichen Bodenwertdynamik

Wertermittlungsstichtag		26.05.2025	
BRW-Stichtag	-	<u>01.01.2024</u>	
Zeitdifferenz	=	1,40	Jahre
Bodenwertdynamik b	x	<u>2,5</u>	%/Jahr
insgesamt		3,52	%

Anpassungsfaktor (Stichtag) = 1,035

4.4 Ertragswertermittlung

4.4.1 Ertragswertberechnung

Gebäudebezeichnung	Mieteinheit		Fläche (m²)	Anzahl (Stk.)	marktüblich erzielbare Nettokaltmiete		
	lfd. Nr.	Nutzung/Lage			(€/m²) bzw. (€/Stk.)	monatlich (€)	jährlich (€)
Wohnhaus		EG	115,00		7,55	868,25	10.419,00
		DG	45,00		9,25	416,25	4.995,00
		DG	45,00		9,25	416,25	4.995,00
Doppelgarage				1,00	70,00	70,00	840,00
Summe			205,00	1,00		1.770,75	21.249,00

jährlicher Rohertrag (Summe der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmieten)	21.249,00 €
Bewirtschaftungskosten (nur Anteil des Vermieters) (21,78 % der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmiete)	– 4.628,98 €
jährlicher Reinertrag	= 16.620,02 €
Reinertragsanteil des Bodens 2,00 % von 63.000,00 € (Liegenschaftszinssatz × Bodenwert (beitragsfrei))	– 1.260,00 €
Reinertragsanteil der baulichen und sonstigen Anlagen	= 15.360,02 €
Kapitalisierungsfaktor (gem. § 34 Abs. 2 ImmoWertV 21) bei LZ = 2,00 % Liegenschaftszinssatz und RND = 49 Jahren Restnutzungsdauer	× 31,052
vorläufiger Ertragswert der baulichen und sonstigen Anlagen	= 476.959,34 €
beitragsfreier Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)	+ 63.000,00 €
vorläufiger Ertragswert	= 539.959,34 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	– 43.387,79 €
Ertragswert	= 496.571,55 €
	rd. 497.000,00 €

4.4.2 Erläuterung zur Ertragswertberechnung

Wohnflächen

Die Berechnungen der Wohnflächen wurden von mir durchgeführt bzw. plausibilisiert. Sie orientieren sich an der Wohnflächen- und Mietwertrichtlinie zur wohnwertabhängigen Wohnflächenberechnung und Mietwertermittlung (WMR), in der die von der Rechtsprechung insbesondere für Mietwertermittlungen entwickelten Maßgaben zur wohnwertabhängigen Anrechnung der Grundflächen auf die Wohnfläche systematisiert sind, sofern diesbezügliche Besonderheiten nicht bereits in den Mietansätzen berücksichtigt sind. Die Berechnungen können demzufolge teilweise von den diesbezüglichen Vorschriften (WoFIV; II. BV; DIN 283; DIN 277) abweichen; sie sind deshalb nur als Grundlage dieser Wertermittlung verwendbar.

Rohertrag

Die Basis für die Ermittlung des Rohertrags ist die aus dem Grundstück marktüblich erzielbare Nettokaltmiete. Diese entspricht der jährlichen Gesamtmiete ohne sämtliche auf den Mieter zusätzlich zur Grundmiete umlagefähigen Bewirtschaftungskosten.

Die marktüblich erzielbare Miete wurde auf der Grundlage von verfügbaren Vergleichsmieten für mit dem Bewertungsgrundstück vergleichbar genutzte Grundstücke in Anlehnung an Mietpreisveröffentlichungen wie z.B. dem Immobilienmarktbericht Südhessen als mittelfristiger Durchschnittswert abgeleitet und angesetzt. Dabei werden wesentliche Qualitätsunterschiede des Bewertungsobjektes hinsichtlich der mietwertbeeinflussenden Eigenschaften durch entsprechende Anpassungen berücksichtigt.

Bewirtschaftungskosten

Die vom Vermieter zu tragenden Bewirtschaftungskostenanteile werden als Absolutbetrag je Nutzungseinheit bzw. Bewirtschaftungskostenanteil in Anlehnung gemäß Anlage 3 ImmoWertV 21 bestimmt.

Bewirtschaftungskosten (BWK)

- für die BWK-Einheit Wohnen:

BWK-Anteil	Kostenanteil [% vom Rohertrag]	Kostenanteil [€/m² WF/NF]	Kostenanteil insgesamt [€]
Verwaltungskosten		3 x 351,00	1.053,00
Instandhaltungskosten		205 x 14,00	2.870,00
Mietausfallwagnis	2,00	----	408,18
Summe		(ca. 21 % des Rohertrags)	4.331,18

- für die BWK-Einheit Garage:

BWK-Anteil	Kostenanteil [% vom Rohertrag]	Kostenanteil [€/m² WF/NF]	Kostenanteil insgesamt [€]
Verwaltungskosten		Ansatz mit dem 1,5-fachen	69,00
Instandhaltungskosten		2 x 106,00	212,00
Mietausfallwagnis	2,00	----	16,80
Summe		(ca. 35 % des Rohertrags)	297,80

Liegenschaftszinssatz

Der Liegenschaftszinssatz ist entsprechend dem Marktgeschehen anzupassen. Der örtlich zuständige Gutachterausschuss hat in dem „Immobilienmarktbericht Südhessen 2024“ den durchschnittlichen Liegenschaftszinssatz für Mehrfamilienhäuser mit 3 bis 6 Wohneinheiten in dem Bodenrichtwertbereich bis 199,00 €/m² mit 2,2 % und einer Standardabweichung von +/- 1,1 % ermittelt.

Für das Bewertungsobjekt wird der angesetzte Liegenschaftszinssatz "vorsichtig" (auch aufgrund der wirtschaftlichen Lage, hier z.B. Inflation und Energiekosten; Ukrainekrieg etc.) als dem Marktgeschehen zutreffend eingeschätzt.

Gesamtnutzungsdauer

Die Gesamtnutzungsdauer (GND) ergibt sich aus der Art der baulichen Anlage und dem den Wertermittlungsdaten zugrunde liegenden Modell. Dabei wurde darauf geachtet, dass dasselbe Bestimmungsmodell verwendet wurde, das auch der Ableitung der Liegenschaftszinssätze zugrunde liegt.

Ermittlung der standardbezogenen GND für das Gebäude: Wohnhaus

Die GND wird mit Hilfe des Gebäudestandards aus den für die gewählte Gebäudeart und den Standards tabellierten üblichen Gesamtnutzungsdauern bestimmt.

Standard	1	2	3	4	5
übliche GND [Jahre]	60	65	70	75	80

Die standardbezogene Gesamtnutzungsdauer bei einem Gebäudestandard von 3,3 beträgt demnach rd. 72 Jahre.

Restnutzungsdauer

Als Restnutzungsdauer ist in erster Näherung die Differenz aus 'üblicher Gesamtnutzungsdauer' abzüglich 'tatsächlichem Lebensalter am Wertermittlungsstichtag' zugrunde gelegt. Zur Bestimmung der Restnutzungsdauer wird das maßgebliche Modell angewendet.

Differenzierte Ermittlung der Restnutzungsdauer für das Gebäude: Wohnhaus

Das 2002 errichtete Gebäude wurde nicht (wesentlich) modernisiert. In Abhängigkeit von der üblichen Gesamtnutzungsdauer (72 Jahre) und dem („vorläufigen rechnerischen“) Gebäudealter (2025 – 2002 = 23 Jahre) ergibt sich eine (vorläufige rechnerische) Restnutzungsdauer von (72 Jahre – 23 Jahre =) 49 Jahren und aufgrund der Modernisierungsgrads "nicht modernisiert" ergibt sich für das Gebäude gemäß der Punktrastermethode "Anlage 2 ImmoWertV 21" eine (modifizierte) Restnutzungsdauer von 49 Jahren und somit ein fiktives Baujahr von 2002.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Hier werden die wertmäßigen Auswirkungen der nicht in den Wertermittlungsansätzen des Ertragswertverfahrens bereits berücksichtigten Besonderheiten des Objekts insoweit korrigierend berücksichtigt, wie sie offensichtlich waren oder vom Auftraggeber, Eigentümer etc. mitgeteilt worden sind.

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	Wertbeeinflussung insg.
Baumängel/Schäden etc.	-43.387,79 €
abzüglich Wertminderung durch Baumängel, Schäden, Sanierungsbedarf, sowie Unterhaltung- und/oder Instandhaltungsrückstände – prozentuale Schätzung: 7,50 % von 578.503,85 € [vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen (ohne Außenanlagen)]	
Summe	-43.387,79 €

4.5 Sachwertermittlung

4.5.1 Sachwertberechnung

Gebäudebezeichnung		Wohnhaus	Doppelgarage
Normalherstellungskosten (Basisjahr 2010)	=	841,00 €/m² BGF	569,00 €/m² BGF
Berechnungsbasis			
• Brutto-Grundfläche (BGF)	x	450,00 m²	45,00 m²
Zuschlag für nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile	+	50.000,00 €	0,00 €
Durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen im Basisjahr 2010	=	428.450,00 €	25.605,00 €
Baupreisindex (BPI) 26.05.2025 (2010 = 100)	x	187,2/100	187,2/100
Durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen am Stichtag	=	802.058,40 €	47.932,56 €
Regionalfaktor	x	1,000	1,000
Regionalisierte Herstellungskosten der baulichen Anlagen am Stichtag	=	802.058,40 €	47.932,56 €
Alterswertminderung			
• Modell		linear	linear
• Gesamtnutzungsdauer (GND)		72 Jahre	72 Jahre
• Restnutzungsdauer (RND)		49 Jahre	49 Jahre
• prozentual		31,94 %	31,94 %
• Faktor	x	0,6806	0,6806
vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen	=	545.880,95 €	32.622,90 €

vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen (ohne Außenanlagen)		578.503,85 €
vorläufiger Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen	+	46.280,31 €
vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen	=	624.784,16 €
beitragsfreier Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)	+	63.000,00 €
vorläufiger Sachwert	=	687.784,16 €
Sachwertfaktor	x	0,85
marktangepasster vorläufiger Sachwert	=	584.616,54 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	-	43.387,79 €
Sachwert	=	541.228,75 €
	rd.	541.000,00 €

4.5.2 Erläuterung zur Sachwertberechnung

Berechnungsbasis

Die Berechnung der Gebäudeflächen (Brutto-Grundflächen (BGF)) wurde von mir durchgeführt. Die Berechnungen weichen modellbedingt teilweise von der diesbezüglichen Vorschrift (DIN 277 – Ausgabe 2005) ab; sie sind deshalb nur als Grundlage dieser Wertermittlung verwendbar. Die Abweichungen bestehen daher insbesondere in wertbezogenen Modifizierungen bei der BGF z. B. (Nicht)Anrechnung der Gebäudeteile c (z. B. Balkone) und Anrechnung von (ausbaubaren aber nicht ausgebauten) Dachgeschossen.

Herstellungskosten

Die Normalherstellungskosten (NHK) werden nach den Ausführungen in der Wertermittlungsliteratur und den Erfahrungen des Sachverständigen auf der Basis der Preisverhältnisse im Basisjahr angesetzt.

**Ermittlung der Normalherstellungskosten bezogen auf das Basisjahr 2010 (NHK 2010) für das Gebäude:
Wohnhaus****Ermittlung des Gebäudestandards:**

Bauteil	Wägungsanteil [%]	Standardstufen				
		1	2	3	4	5
Außenwände	23,0 %			1,0		
Dach	15,0 %			1,0		
Fenster und Außentüren	11,0 %			0,9	0,1	
Innenwände und -türen	11,0 %			1,0		
Deckenkonstruktion	11,0 %			0,7	0,3	
Fußböden	5,0 %			0,5	0,5	
Sanitäreinrichtungen	9,0 %			0,5	0,5	
Heizung	9,0 %				0,1	0,9
Sonstige technische Ausstattung	6,0 %			0,8	0,2	
insgesamt	100,0 %	0,0 %	0,0 %	78,4 %	13,5 %	8,1 %

Beschreibung der ausgewählten Standardstufen

Außenwände	
Standardstufe 3	ein-/zweischaliges Mauerwerk, z.B. aus Leichtziegeln, Kalksandsteinen, Gasbetonsteinen; Edelputz; Wärmedämmverbundsystem oder Wärmedämmputz (nach ca. 1995)
Dach	
Standardstufe 3	Faserzement-Schindeln, beschichtete Betondachsteine und Tondachziegel, Folienabdichtung; Dachdämmung (nach ca. 1995)
Fenster und Außentüren	
Standardstufe 3	Zweifachverglasung (nach ca. 1995), Rollläden (manuell); Haustür mit zeitgemäßem Wärmeschutz (nach ca. 1995)
Standardstufe 4	Dreifachverglasung, Sonnenschutzglas, aufwendigere Rahmen, Rollläden (elektr.); höherwertige Türanlagen z.B. mit Seitenteil, besonderer Einbruchschutz
Innenwände und -türen	
Standardstufe 3	nicht tragende Innenwände in massiver Ausführung bzw. mit Dämmmaterial gefüllte Ständerkonstruktionen; schwere Türen
Deckenkonstruktion	
Standardstufe 3	Betondecken mit Tritt- und Luftschallschutz (z.B. schwimmender Estrich); einfacher Putz
Standardstufe 4	zusätzlich Deckenverkleidung
Fußböden	
Standardstufe 3	Linoleum-, Teppich-, Laminat- und PVC-Böden besserer Art und Ausführung, Fliesen, Kunststeinplatten
Standardstufe 4	Natursteinplatten, Fertigparkett, hochwertige Fliesen, Terrazzobelag, hochwertige Massivholzböden auf gedämmter Unterkonstruktion
Sanitäreinrichtungen	
Standardstufe 3	1 Bad mit WC je Wohneinheit; Dusche und Badewanne; Wand- und Bodenfliesen, raumhoch gefliest
Standardstufe 4	1 bis 2 Bäder je Wohneinheit mit tlw. zwei Waschbecken, tlw. Bidet/Urinal, Gäste-WC, bodengleiche Dusche; Wand- und Bodenfliesen jeweils in gehobener Qualität
Heizung	
Standardstufe 4	Fußbodenheizung, Solarkollektoren für Warmwassererzeugung (Festbrennstoffofen)
Standardstufe 5	Solarkollektoren für Warmwassererzeugung und Heizung, Blockheizkraftwerk, Wärmepumpe, Hybrid-Systeme
Sonstige technische Ausstattung	
Standardstufe 3	zeitgemäße Anzahl an Steckdosen und Lichtauslässen; Zählerschrank (ab ca. 1985) mit Unterverteilung und Kippsicherungen
Standardstufe 4	zahlreiche Steckdosen und Lichtauslässe, hochwertige Abdeckungen, dezentrale Lüftung mit Wärmetauscher, mehrere LAN- und Fernsehanschlüsse Personenaufzugsanlagen

Bestimmung der standardbezogenen NHK 2010 für das Gebäude:**Wohnhaus**

Nutzungsgruppe:

Mehrfamilienhäuser

Gebäudetyp:

Mehrfamilienhäuser mit bis zu 6 WE

Berücksichtigung der Eigenschaften des zu bewertenden Gebäudes

Standardstufe	tabellierte NHK 2010 [€/m² BGF]	relativer Gebäudestan- dardanteil [%]	relativer NHK 2010-Anteil [€/m² BGF]
1	660,00	0,0	0,00
2	720,00	0,0	0,00
3	825,00	78,4	646,80
4	985,00	13,5	132,98
5	1.190,00	8,1	96,39
gewogene, standardbezogene NHK 2010 = 876,17 gewogener Standard = 3,3			

Die NHK 2010 wurden von Sprengnetter um Kostenkennwerte für die Gebäudestandards 1 und 2 ergänzt.

Die Ermittlung des gewogenen Standards erfolgt durch Interpolation des gewogenen NHK-Werts zwischen die tabellierten NHK.

Berücksichtigung der erforderlichen Korrektur- und Anpassungsfaktoren

gewogene, standardbezogene NHK 2010

876,17 €/m² BGF

Korrektur- und Anpassungsfaktoren gemäß Anlage 4 zu § 12 Abs. 5 Satz 3 ImmoWertV 21

• Ø Wohnungsgröße × 0,960

NHK 2010 für das Bewertungsgebäude

= 841,12 €/m² BGF

rd. 841,00 €/m² BGF

Ermittlung der Normalherstellungskosten bezogen auf das Basisjahr 2010 (NHK 2010) für das Gebäude: Doppelgarage**Ermittlung des Gebäudestandards:**

Bauteil	Wägungsanteil [%]	Standardstufen				
		1	2	3	4	5
Sonstiges	100,0 %				0,5	0,5
insgesamt	100,0 %	0,0 %	0,0 %	0,0 %	50,0 %	50,0 %

Beschreibung der ausgewählten Standardstufen

Sonstiges	
Standardstufe 4	Garagen in Massivbauweise
Standardstufe 5	individuelle Garagen in Massivbauweise mit besonderen Ausführungen wie Ziegeldach, Gründach, Bodenbeläge, Fliesen o.ä., Wasser, Abwasser und Heizung

Bestimmung der standardbezogenen NHK 2010 für das Gebäude:**Doppelgarage**

Nutzungsgruppe:

Garagen

Gebäudetyp:

Einzelgaragen/ Mehrfachgaragen

Berücksichtigung der Eigenschaften des zu bewertenden Gebäudes

Standardstufe	tabellierte NHK 2010 [€/m² BGF]	relativer Gebäudestan- dardanteil [%]	relativer NHK 2010-Anteil [€/m² BGF]
1	0,00	0,0	0,00
2	0,00	0,0	0,00
3	245,00	0,0	0,00
4	485,00	50,0	242,50
5	780,00	50,0	390,00
gewogene, standardbezogene NHK 2010 = 632,50 gewogener Standard = 4,5			

Die Ermittlung des gewogenen Standards erfolgt durch Interpolation des gewogenen NHK-Werts zwischen die tabellierten NHK.

Berücksichtigung der erforderlichen Korrektur- und Anpassungsfaktoren

gewogene, standardbezogene NHK 2010		632,50 €/m² BGF
sonstige Korrektur- und Anpassungsfaktoren		
• Anpassung Anbauart	×	0,900
NHK 2010 für das Bewertungsgebäude	=	569,25 €/m² BGF
	rd.	569,00 €/m² BGF

Zuschlag für nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile

Für die von den Normalherstellungskosten nicht erfassten werthaltigen einzelnen Bauteile werden pauschale Herstellungskosten- bzw. Zeitwertzuschläge in der Höhe geschätzt, wie dies dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr entspricht. Grundlage der Zuschlagsschätzungen sind Erfahrungswerte für durchschnittliche Herstellungskosten bzw. Ausbauschläge. Bei älteren und/oder schadhaften und/oder nicht zeitgemäßen werthaltigen einzelnen Bauteilen erfolgt die Zeitwertschätzung unter Berücksichtigung diesbezüglicher Abschläge.

Gebäude: Wohnhaus

Bezeichnung	durchschnittliche Herstellkosten (NHK 2010)
Besondere Bauteile (Einzelaufstellung): siehe Anlage 3	50.000,00 €
Summe	50.000,00 €

Baupreisindex

Bei den angesetzten Normalherstellungskosten (NHK 2010) handelt es sich um durchschnittliche Herstellungskosten für das (Basis-)Jahr 2010. Um die von diesem Zeitpunkt bis zum Wertermittlungsstichtag veränderten Baupreisverhältnisse zu berücksichtigen, wird der vom Statistischen Bundesamt zum Wertermittlungsstichtag zuletzt veröffentlichte und für die jeweilige Art der baulichen Anlage zutreffende Baupreisindex verwendet. Da sich der vom Statistischen Bundesamt veröffentlichte Baupreisindex nicht auf das Basisjahr der NHK 2010 bezieht, ist dieser auf das Basisjahr 2010=100 umzurechnen.

Baukostenregionalfaktor

Der Regionalfaktor (Baukostenregionalfaktor) ist eine Modellgröße im Sachwertverfahren. Aufgrund der Modellkonformität (vgl. § 10 Abs. 1 ImmoWertV 21) wird bei der Sachwertberechnung der Regionalfaktor angesetzt, der auch bei der Ermittlung des Sachwertfaktors zugrunde lag.

Baunebenkosten

Die Baunebenkosten (BNK) enthalten insbesondere Kosten für Planung, Baudurchführung, behördliche Prüfungen und Genehmigungen. Sie sind in den angesetzten NHK 2010 bereits enthalten.

Außenanlagen

Die wesentlich wertbeeinflussenden Außenanlagen werden prozentual in ihrem vorläufigen Sachwert geschätzt. Grundlage sind Erfahrungswerte für durchschnittliche Herstellungskosten. Die Außenanlagen können auch hilfsweise sachverständig geschätzt werden. Bei älteren und/oder schadhaften Außenanlagen erfolgt die Sachwertschätzung unter Berücksichtigung diesbezüglicher Abschläge.

Außenanlagen	vorläufiger Sachwert (inkl. BNK)
prozentuale Schätzung: 8,00 % der vorläufigen Gebäudesachwerte insg. (578.503,85 €)	46.280,31 €
Summe	46.280,31 €

Gesamtnutzungsdauer / Restnutzungsdauer

Vgl. diesbezüglich die differenzierte GND und RND-Ableitungen in der Ertragswertermittlung.

Alterswertminderung

Die Alterswertminderung der Gebäude wird unter Berücksichtigung der Gesamtnutzungsdauer und der Restnutzungsdauer der baulichen Anlagen ermittelt. Dabei ist das den Wertermittlungsdaten zugrundeliegende Alterswertminderungsmodell anzuwenden.

Sachwertfaktor

Der vorläufige Sachwert entspricht in der Regel nicht dem Verkehrswert eines Objektes, sondern ist an das Marktgeschehen anzupassen. Der örtlich zuständige Gutachterausschuss leitet in dem „Immobilienmarktbericht Südhessen 2024“ keinen durchschnittlichen Sachwertfaktor für die zu bewertende Objektart ab.

Für das Bewertungsobjekt wird der angesetzte Sachwertfaktor "vorsichtig" (auch aufgrund der wirtschaftlichen Lage, hier z.B. Inflation und Energiekosten; Ukrainekrieg etc.) als dem Marktgeschehen zutreffend eingeschätzt.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Vgl. diesbezüglich die differenzierte Ableitung in der Ertragswertermittlung.

4.6 Verkehrswert

Grundstücke mit der Nutzbarkeit des Bewertungsgrundstücks werden üblicherweise zu Kaufpreisen gehandelt, die sich vorrangig am Ertragswert orientieren.

Der **Ertragswert** wurde zum Wertermittlungsstichtag mit rd. **497.000,00 €** ermittelt.

Der zur Stützung ermittelte **Sachwert** beträgt rd. **541.000,00 €**.

Der **Verkehrswert** für das mit einem Wohnhaus und Doppelgarage bebaute Grundstück in 64689 Grasellenbach, Am Kurpark 11

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.
Gras-Ellenbach	673	1
Gemarkung	Flur	Flurstück
Gras-Ellenbach	1	148/11

wird zum Wertermittlungsstichtag 26.05.2025 geschätzt mit rd.

500.000,00 €

in Worten: fünfhunderttausend Euro.



Das Gutachten umfasst 22 Seiten plus 18 Seiten Anlagen = zusammen 40 Seiten und wird dem Auftraggeber in 2-facher Ausfertigung übersandt.

Anlage Nr. 1	3 Übersichtspläne
Anlage Nr. 2	1 Lageplankopie
Anlage Nr. 3	2 Berechnungen der Bruttogrundfläche / Wohn-/Nutzfläche
Anlage Nr. 4	5 Seiten Plankopien
Anlage Nr. 5	7 Seiten / 14 Lichtbilder

Fürth, den 5. Juni 2025.


Kurt GEHBAUER
 ÖFFENTLICH BESTELLTER UND
 VEREIDIGTER SACHVERSTÄNDIGER



Der Sachverständige bescheinigt durch seine Unterschrift zugleich, dass ihm keine Ablehnungsgründe entgegenstehen, aus denen jemand als Beweiszeuge oder Sachverständiger nicht zulässig ist oder seinen Aussagen keine volle Glaubwürdigkeit beigemessen werden kann.

Hinweise zum Urheberschutz und zur Haftung

Urheberschutz, alle Rechte vorbehalten. Das Gutachten ist nur für den Auftraggeber und den angegebenen Zweck bestimmt. Eine Vervielfältigung oder Verwertung durch Dritte ist nur mit schriftlicher Genehmigung gestattet.

Der Auftragnehmer haftet für die Richtigkeit des ermittelten Verkehrswerts. Die sonstigen Beschreibungen und Ergebnisse unterliegen nicht der Haftung.

Der Auftragnehmer haftet unbeschränkt, sofern der Auftraggeber oder (im Falle einer vereinbarten Drittverwendung) ein Dritter Schadenersatzansprüche geltend macht, die auf Vorsatz oder grobe Fahrlässigkeit, einschließlich von Vorsatz oder grober Fahrlässigkeit der Vertreter oder Erfüllungsgehilfen des Auftragnehmers beruhen, in Fällen der Übernahme einer Beschaffenheitsgarantie, bei arglistigem Verschweigen von Mängeln, sowie in Fällen der schuldhaften Verletzung des Lebens, des Körpers oder der Gesundheit.

In sonstigen Fällen der leichten Fahrlässigkeit haftet der Auftragnehmer nur, sofern eine Pflicht verletzt wird, deren Erfüllung die ordnungsgemäße Durchführung des Vertrages überhaupt erst ermöglicht und auf deren Einhaltung der Vertragspartner regelmäßig vertrauen darf (Kardinalpflicht). In einem solchen Fall ist die Schadenersatzhaftung auf den typischerweise vorhersehbaren Schaden begrenzt.

Die Haftung nach dem Produkthaftungsgesetz bleibt unberührt.

Ausgeschlossen ist die persönliche Haftung des Erfüllungsgehilfen, gesetzlichen Vertreters und Betriebsangehörigen des Auftragnehmers für von ihnen durch leichte Fahrlässigkeit verursachte Schäden.

Die Haftung für die Vollständigkeit, Richtigkeit und Aktualität von Informationen und Daten, die von Dritten im Rahmen der Gutachtenbearbeitung bezogen oder übermittelt werden, ist auf die Höhe des für den Auftragnehmer möglichen Rückgriffs gegen den jeweiligen Dritten beschränkt.

Eine über das Vorstehende hinausgehende Haftung ist ausgeschlossen bzw. ist für jeden Einzelfall auf maximal 500.000,00 € begrenzt.

Außerdem wird darauf hingewiesen, dass die im Gutachten enthaltenen Karten (z. B. Straßenkarte, Stadtplan, Lageplan, Luftbild, u. ä.) und Daten urheberrechtlich geschützt sind. Sie dürfen nicht aus dem Gutachten separiert und/oder einer anderen Nutzung zugeführt werden. Falls das Gutachten im Internet veröffentlicht wird, wird zudem darauf hingewiesen, dass die Veröffentlichung nicht für kommerzielle Zwecke gestattet ist. Im Kontext von Zwangsversteigerungen darf das Gutachten bis maximal zum Ende des Zwangsversteigerungsverfahrens veröffentlicht werden, in anderen Fällen maximal für die Dauer von 6 Monaten.

5 Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software

5.1 Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung

... in der zum Zeitpunkt der Gutachtenerstellung gültigen Fassung und bzgl. der Grundstücksqualität in der zum Wertermittlungsstichtag gültigen Fassung.

BauGB: Baugesetzbuch

BauNVO: Baunutzungsverordnung – Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke

HBO: Hessische Bauordnung

BGB: Bürgerliches Gesetzbuch

ImmoWertV: Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Immobilien und der für die Wertermittlung erforderlichen Daten – Immobilienwertermittlungsverordnung – ImmoWertV (2021), sowie übergangsweise

ImmoWertV: Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Grundstücken – Immobilienwertermittlungsverordnung – ImmoWertV (2010)

SW-RL:

Richtlinie zur Ermittlung des Sachwerts (Sachwertrichtlinie – SW-RL)

VW-RL:

Richtlinie zur Ermittlung des Vergleichswerts und des Bodenwerts (Vergleichswert-RL – VW-RL)

EW-RL:

Richtlinie zur Ermittlung des Ertragswerts (Ertragswertrichtlinie – EW-RL)

BRW-RL:

Richtlinie zur Ermittlung des Bodenrichtwerts (Bodenrichtwertrichtlinie – BRW-RL)

WertR:

Wertermittlungsrichtlinien – Richtlinien für die Ermittlung der Verkehrswerte (Marktwerte) von Grundstücken

WoFIV:

Wohnflächenverordnung – Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche

WMR:

Wohnflächen- und Mietwertrichtlinie – Richtlinie zur wohnwertabhängigen Wohnflächenberechnung und Mietwertermittlung

5.2 Verwendete Wertermittlungsliteratur / Marktdaten

- [1] Sprengnetter (Hrsg.): Immobilienbewertung – Marktdaten und Praxishilfen, Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Sinzig 2019
- [2] Sprengnetter (Hrsg.): Immobilienbewertung – Lehrbuch und Kommentar, Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Sinzig 2019
- [3] Sprengnetter (Hrsg.): Sprengnetter-Bibliothek, EDV-gestützte Entscheidungs-, Gesetzes-, Literatur- und Adresssammlung zur Grundstücks- und Mietwertermittlung sowie Bodenordnung, 32.0, Sprengnetter Immobilienbewertung, Sinzig 2019
- [4] Reguvis Fachmedienverlag / Kleiber „Marktwertermittlung nach ImmoWertV“, Praxiskommentar zur Verkehrswertermittlung von Grundstücken, 9. Auflage.
- [5] Theo Oppermann Verlag / Ross-Brachmann „Ermittlung des Verkehrswertes von Immobilien“ von Ullrich Renner und Michael Sohni, 30. Auflage.

5.3 Verwendete fachspezifische Software

Das Gutachten wurde unter Verwendung des von der Sprengnetter Real Estate Services GmbH, Bad Neuenahr-Ahrweiler entwickelten Softwareprogramms "Sprengnetter-ProSa" (Stand 08.04.2025) erstellt.



Anlage 1/1

Übersicht Deutschland

64689 Grasellenbach, Am Kurpark 11



Datenquelle

OpenStreetMap-Mitwirkende Stand: 2025



Dieses Dokument beruht auf der Bestellung 03433429 vom 26.05.2025 auf www.geoport.de: ein Service der on-geo GmbH. Es gelten die allgemeinen geoport Vertrags- und Nutzungsbedingungen in der aktuellen Form. Copyright © by on-geo® & geoport® 2025

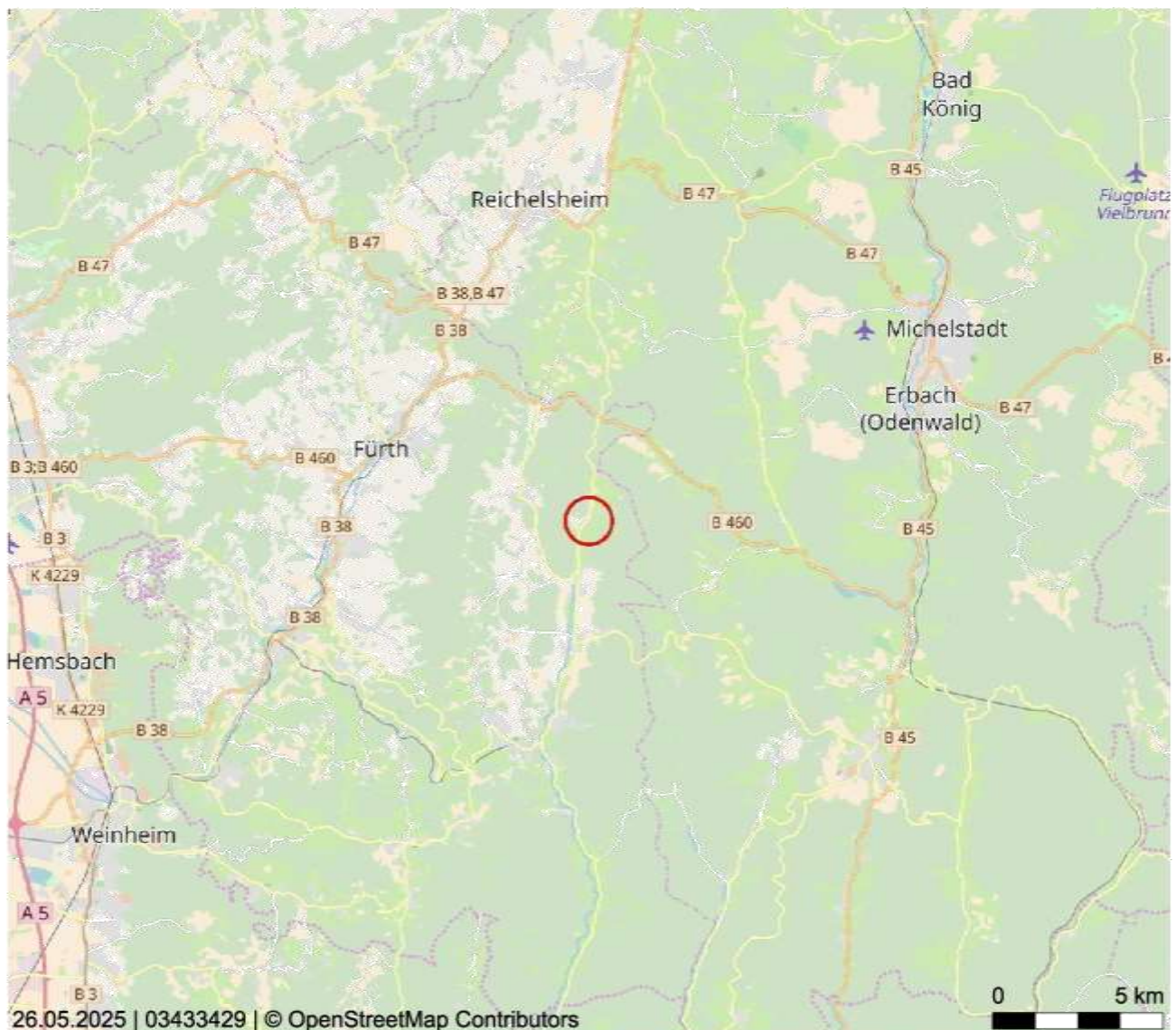
Anlage 1/2

Übersichtskarte mit Infrastrukturinformationen

64689 Grasellenbach, Am Kurpark 11



Nächste Autobahnanschlussstelle (km)	Anschlussstelle Hemsbach (17,0 km)
Nächster Bahnhof (km)	Bahnhof Fürth (Odenwald) (6,2 km)
Nächster ICE-Bahnhof (km)	Bahnhof Bensheim (18,5 km)
Nächster Flughafen (km)	Frankfurt Airport (51,3 km)
Landeshauptstadt (Entfernung zum Zentrum)	Wiesbaden (66,1 km)
Nächstes Stadtzentrum (Luftlinie)	Lindenfels, Stadt (10,2 km)



Die Region im Maßstab 1:200.000 inkl. ausgewählte Infrastrukturinformationen.

Die Übersichtskarte stellt die Region im Maßstab 1:200.000 dar. Zusätzlich werden die Entfernungen zu den nächstgelegenen Zentren, Flughäfen, Bahnhöfen und Autobahnauffahrten ausgewiesen. Das Kartenmaterial basiert auf den Daten von © OpenStreetMap und steht gemäß der Open Data Commons Open Database Lizenz (ODbL) zur freien Nutzung zur Verfügung. Der Kartenausschnitt ist entsprechend der Creative-Commons-Lizenz (CC BY-SA) lizenziert und darf auch für gewerbliche Zwecke genutzt werden.

Datenquelle

Infrastrukturinformationen: microm Mikromarketing-Systeme und Consult GmbH, Stand: 2024

Anlage 1/3

Regionalkarte MairDumont

64689 Grasellenbach, Am Kurpark 11



Maßstab (im Papierdruck): 1:20.000
Ausdehnung: 3.400 m x 3.400 m



0

2.000 m

Regionalkarte mit Verkehrsinfrastruktur (Eine Vervielfältigung ist gestattet bis zu 30 Drucklizenzen.)

Die Regionalkarte wird herausgegeben vom Falk-Verlag. Er enthält u.a. die Bebauung, Straßennamen, Topografie und die Verkehrsinfrastruktur der Stadt. Die Karte liegt flächendeckend für Deutschland vor und wird im Maßstabsbereich 1:10.000 bis 1:30.000 angeboten. Die Karte darf in einem Exposé genutzt werden. Die Lizenz umfasst die Vervielfältigung von maximal 30 Exemplaren, sowie die Verwendung in Gutachten im Rahmen von Zwangsversteigerungen und deren Veröffentlichung durch Amtsgerichte.

Datenquelle

MAIRDUMONT GmbH & Co. KG Stand: 2025

ö.b.u.v. Sachverständiger Kurt Gehbauer

AG Fürth: 3 K 1/25



Amt für Bodenmanagement Heppenheim

Odenwaldstraße 6
64646 Heppenheim (Bergstraße)

**Auszug aus dem
Liegenschaftskataster**

Liegenschaftskarte 1:1000

Hessen

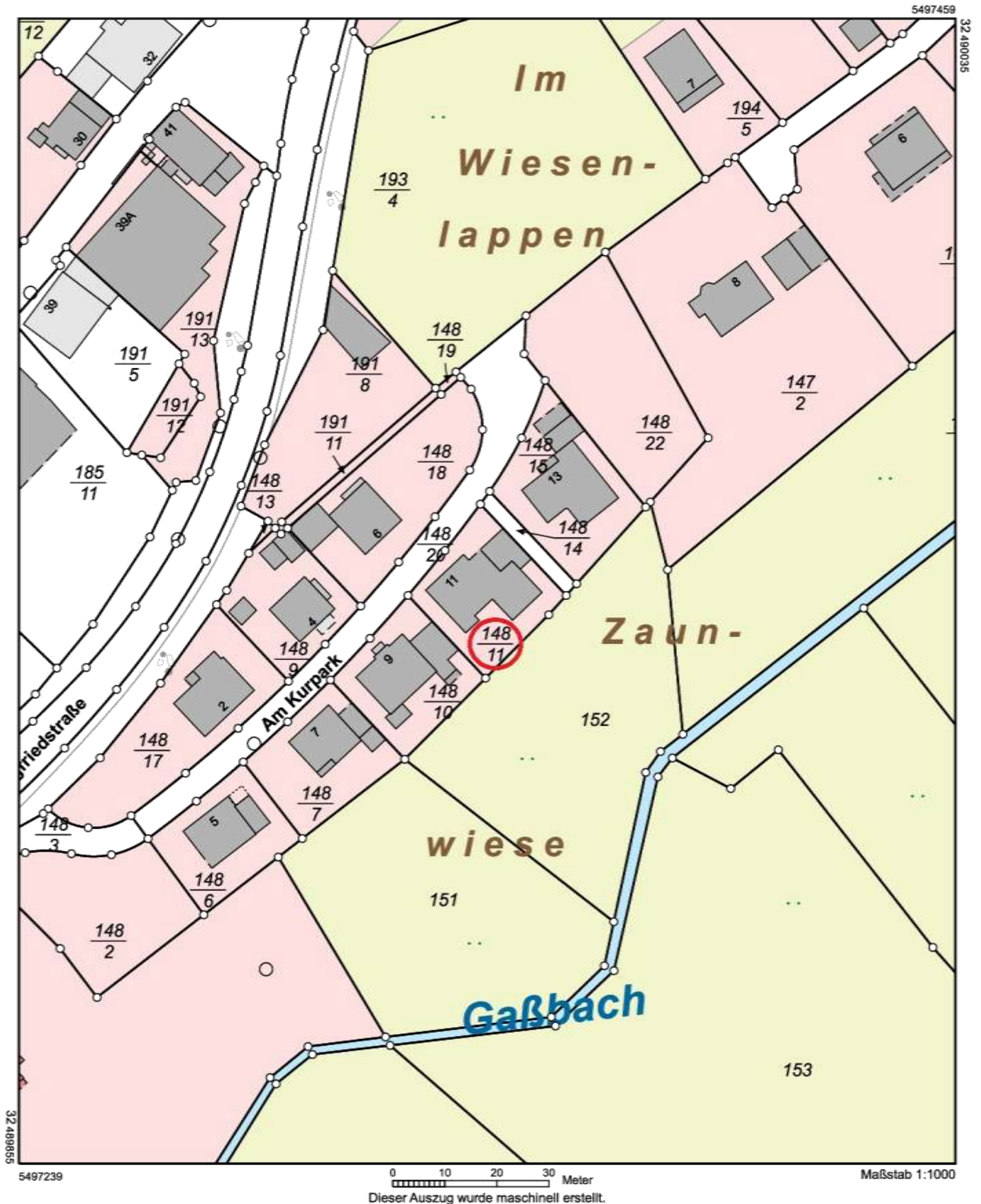
Erstellt am 26.05.2025

Antrag: 202915731-1

Anlage 2

Flurstück: 148/11
Flur: 1
Gemarkung: Gras-Ellenbach

Gemeinde: Grasellenbach
Kreis: Bergstraße
Regierungsbezirk: Darmstadt



Anlage 3/1**Überschlägige Ermittlung der Bruttogrundfläche:****1. Wohnhaus:****Untergeschoss**

$$\begin{array}{rclclcl}
 9,90 & \times & 9,90 & = & 98,01 \text{ m}^2 \\
 + & 3,30 & \times & 4,95 & = & 16,34 \text{ m}^2 \\
 & & & & & = & 114,35 \text{ m}^2
 \end{array}$$

Erdgeschoss

$$\begin{array}{rclclcl}
 + & 19,00 & \times & 14,60 & = & 277,40 \text{ m}^2 \\
 - & 8,55 & \times & 4,60 & = & 39,33 \text{ m}^2 \\
 - & 6,00 & \times & 2,75 & = & 16,50 \text{ m}^2 \\
 - & 3,10 & \times & 1,00 & = & 3,10 \text{ m}^2 \\
 & & & & & = & 218,47 \text{ m}^2
 \end{array}$$

Dachgeschoss

$$\begin{array}{rclclcl}
 + & 10,00 & \times & 10,00 & = & 100,00 \text{ m}^2 \\
 + & 3,30 & \times & 4,95 & = & 16,34 \text{ m}^2 \\
 & & & & & = & 116,34 \text{ m}^2
 \end{array}$$

449,16 m²**Bruttogrundfläche - rund -****450,00 m²**

- + werthaltige, bei der BGF-Berechnung nicht erfasste Bauteile wie zwei große Dachgauben, ca. 8,75 m² Balkon, beheizbarer Wintergarten, unbeheizbare Wintergartenerweiterung und ca. 35 m² Balkonfläche im Dachgeschoss mit Flachdachausbildung.

2. Doppelgarage:

$$\begin{array}{rclclcl}
 5,75 & \times & 5,75 & = & 33,06 \text{ m}^2 \\
 + & 3,00 & \times & 2,25 & = & 6,75 \text{ m}^2 \\
 & & & & & = & 39,81 \text{ m}^2
 \end{array}$$

- + werthaltige, bei der BGF-Berechnung nicht erfasste Bauteile wie z.B. Teilbereiche im Dachraum als z.B. Lagerflächen nutzbar - pauschal zur Rundung

$$= \underline{5,19 \text{ m}^2}$$

Bruttogrundfläche - rund -**45,00 m²**

Anlage 3/2**Überschlägige Ermittlung der wertrelevanten Wohnflächen**
Benennung der Räumlichkeiten:**Untergeschoß:**

Ca. Raumaufteilung und Zuschnitt, siehe Anlage 4/2.

Treppenhaus, 2 Flure, Waschraum, Hausanschlussraum,
Heizraum/Wärmepumpe, Saunaraum - ohne Flächenansatz.**Erdgeschoß / Hauptwohnung:**

Ca. Raumaufteilung und Zuschnitt, siehe Anlage 4/3.

Diele, Küche, Wohnen/Essen einschl. beheizter Wintergarten,
Eltern, Ankleiden, Bad, WC, Zwischenflure, Arbeiten,
Duschbad, Abstellen = **ca. 115,00 m² Wohnfläche****Dachgeschoß:**

Anmerkung: Flächen ab ca. 1,50 m Höhe voll angesetzt.

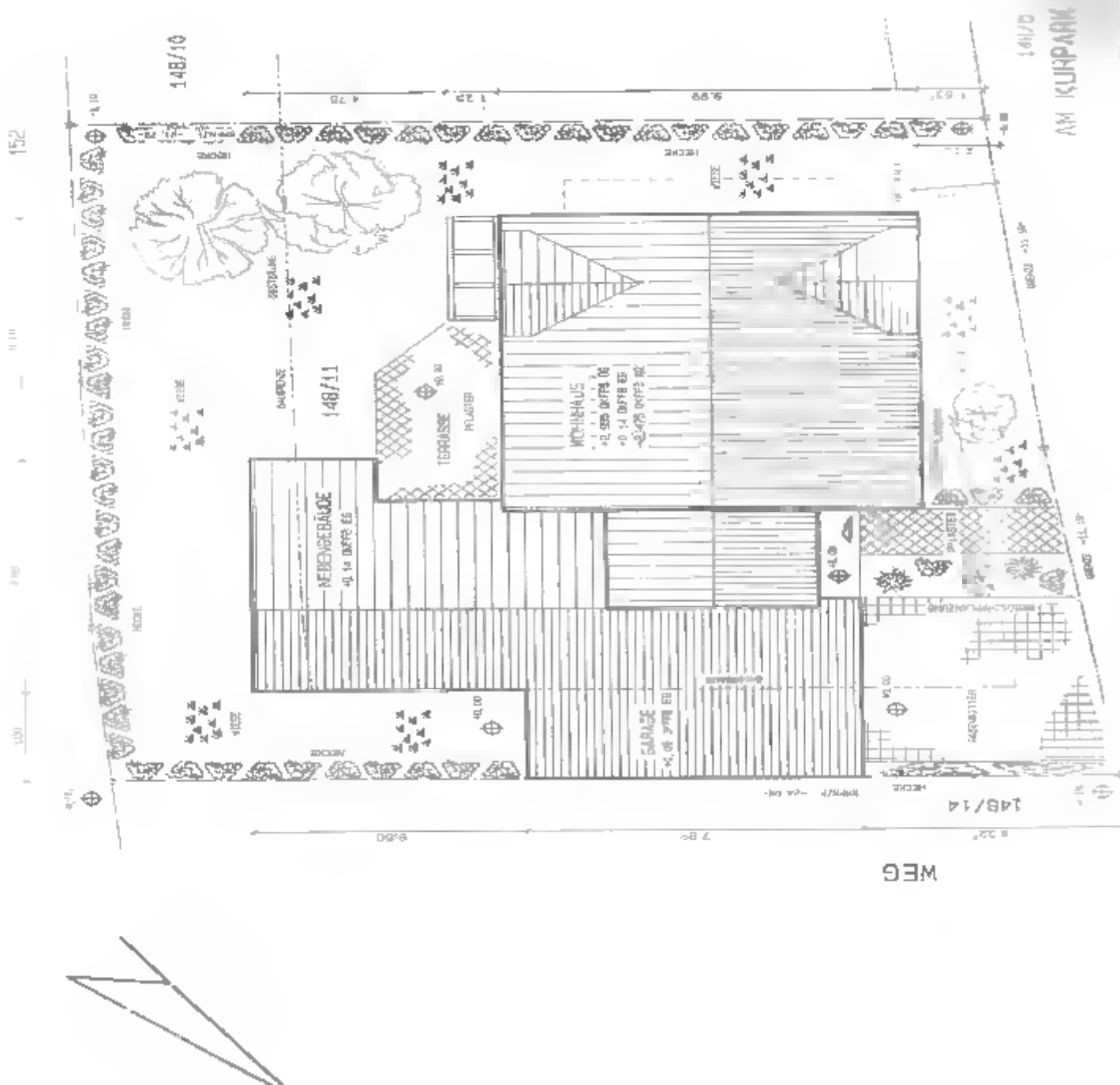
Ca. Raumaufteilung und Zuschnitt, siehe Anlage 4/4.

Hinweis: Die Darstellung in Anlage 4/4 entspricht in etwa der Örtlichkeit, jedoch nicht den
genehmigten Bauvorlagen.**Kleinwohnung hinten:**Flur, Bad, Kochen/Wohnen, Schlafen (Kammer), seitlich
hälftiger Balkon/4; Balkon hinten zusätzlich
wohnwertabhängig mit 2,5 m² angesetzt = **ca. 45,00 m² Wohnfläche****Kleinwohnung straßenseitig:**Flur, Bad, Kochen/Wohnen, Schlafen (Kammer), seitlich
hälftiger Balkon/4; Balkon hinten zusätzlich
wohnwertabhängig mit 2,5 m² angesetzt = **ca. 45,00 m² Wohnfläche****Dachgeschoss = ca. 90,00 m² Wohnfläche****gesamt = ca. 205,00 m² Wohnfläche**

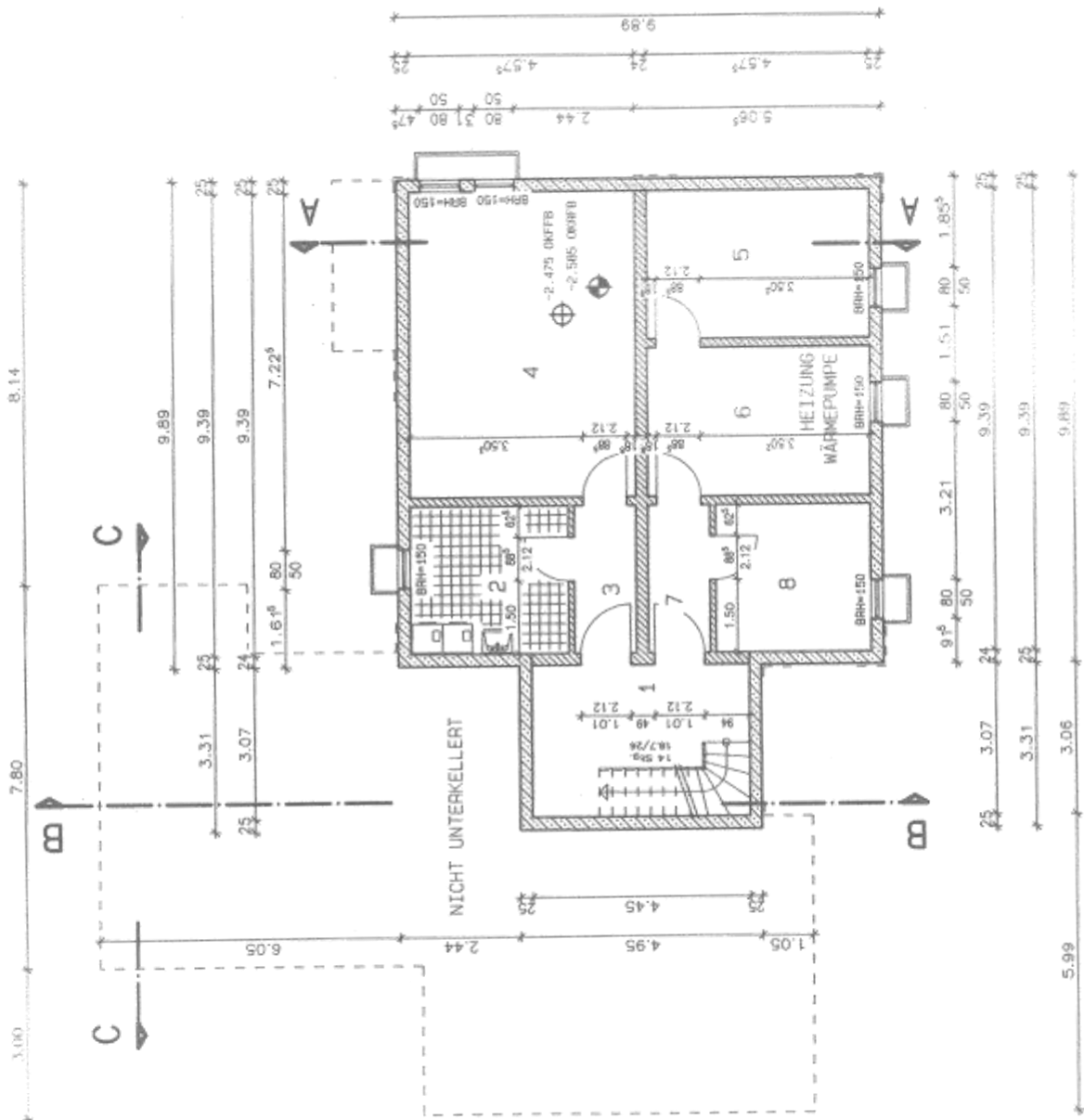
Anlage 4/1

Pläne verkleinert von A3 auf A4

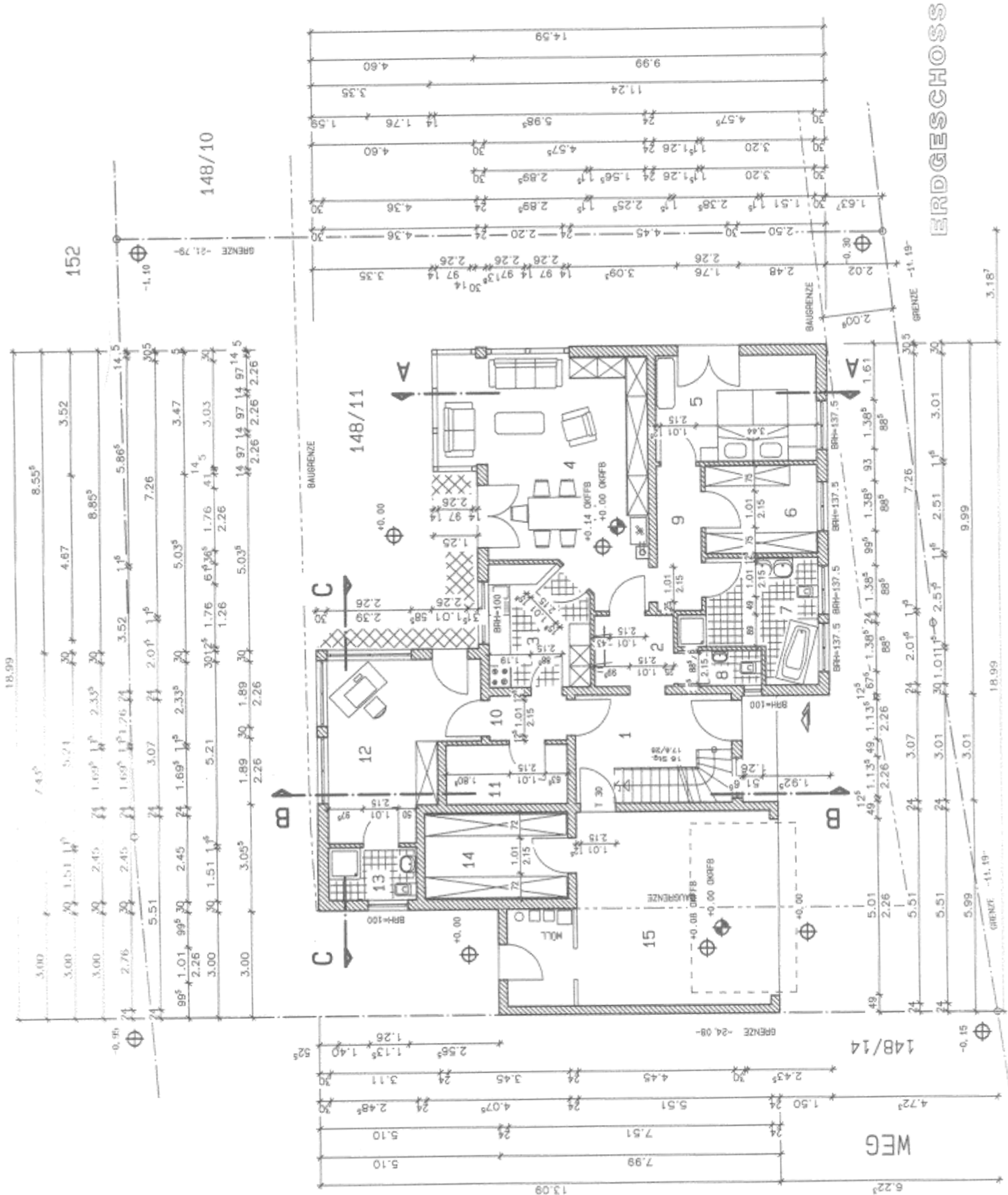
Freiflächenplan:



KELLERGESCHOS



Anlage 4/3



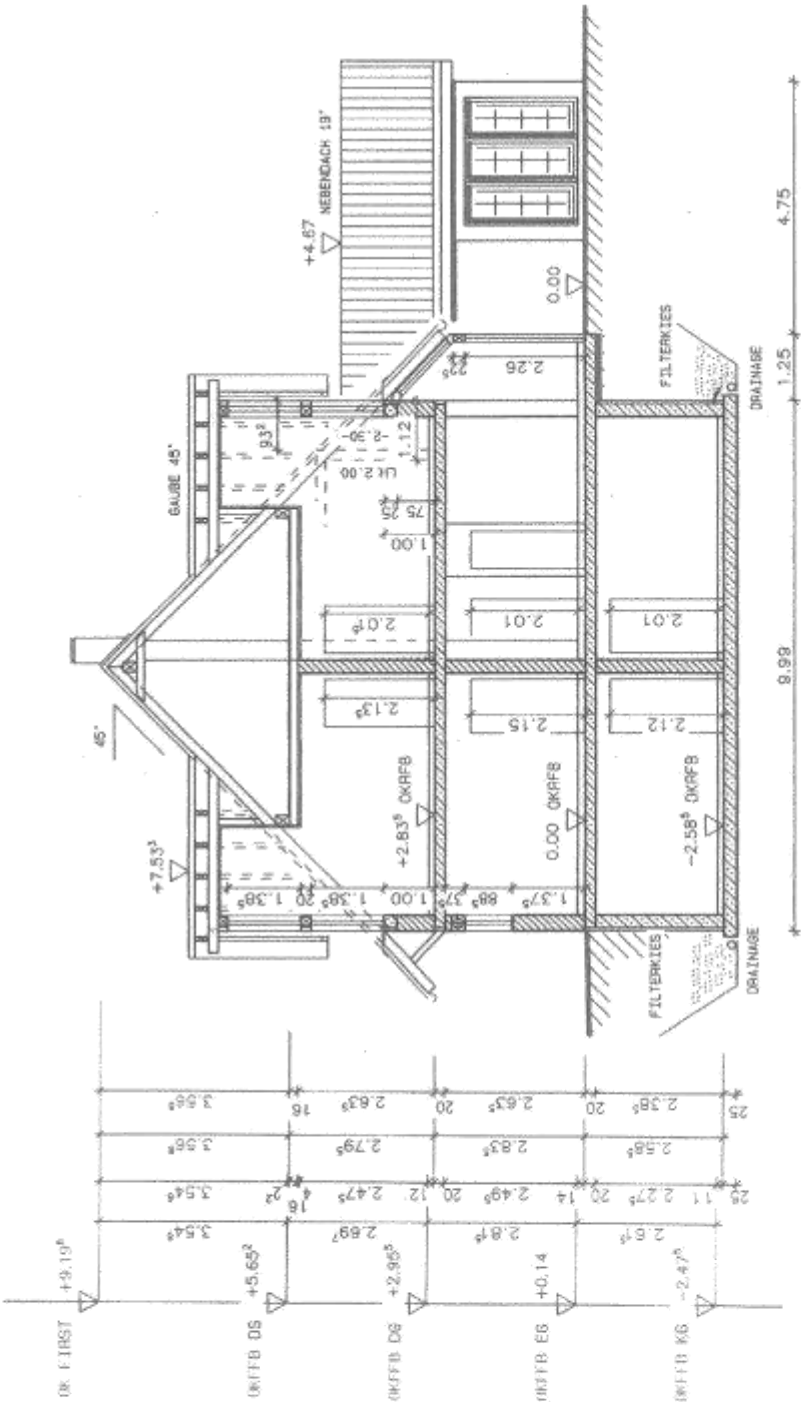
Dachgeschoss:

The floor plan shows the following details:

- Rooms:** 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10.
- BALCON:** A large balcony area on the left side of the plan.
- Dimensions:**
 - Overall width: 6.00m.
 - Overall depth: 13.30m.
 - Room 1: 2.00m x 2.13m.
 - Room 2: 1.00m x 2.13m.
 - Room 3: 2.13m x 2.13m.
 - Room 4: 1.37m x 2.13m.
 - Room 5: 1.00m x 2.13m.
 - Room 6: 2.13m x 2.13m.
 - Room 7: 1.37m x 2.13m.
 - Room 8: 2.13m x 2.13m.
 - Room 9: 1.00m x 2.13m.
 - Room 10: 2.13m x 2.13m.
- Other features:** A central staircase area, a small kitchen area (K) with a sink (W), and a bathroom (B) with a toilet (T) and sink (W).

Anlage 4/5

ALLE MASSE SIND ROHBAUMASSE
ALLE MASSE SIND AM BAU ZU PRÜFEN
AUSFÜHRUNG ALLER TRAGENDE BAUTEILE GEM. STAT.-BERECHNUNG
DIE FLÄCHENANGABE DER RÄUME BEINHALTEN 3% ABZUG FÜR PUTZ



SNITT A-A