



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 10/23

Objektart: Ein- bis Zweifamilienhaus

WERTGUTACHTEN für das mit einem
Zweifamilienhaus und Garage bebaute Grundstück
in 69488 Birkenau, Ziegeleiweg 29



Straßen-Eckansicht mit Umfeld

Der **Verkehrswert des Grundstücks** wurde zum Stichtag

13.03.2024 ermittelt mit rd.

365.000,00 €.



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	4
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	5
2.3	Erschließung, Baugrund etc.....	5
2.4	Privatrechtliche Situation	6
2.5	Öffentlich-rechtliche Situation	6
2.5.1	Baulasten und Denkmalschutz	6
2.5.2	Bauplanungsrecht	6
2.5.3	Bauordnungsrecht.....	7
2.6	Entwicklungszustand inkl. Beitragssituation	7
2.7	Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen.....	7
2.8	Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation.....	7
3	Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen	7
3.1	Zweifamilienhaus	8
3.2	Fertigteilgarage	10
3.3	Beschreibung der Außenanlage	10
4	Ermittlung des Verkehrswerts	10
4.1	Grundstücksdaten	10
4.2	Verfahrenswahl mit Begründung.....	10
4.3	Bodenwertermittlung	11
4.4	Sachwertermittlung	13
4.4.1	Sachwertberechnung	13
4.4.2	Erläuterung zur Sachwertberechnung	13
4.5	Ertragswertermittlung	18
4.5.1	Ertragswertberechnung.....	18
4.5.2	Erläuterung zur Ertragswertberechnung.....	19
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 Zweifamilienhaus und seitlicher Fertiggarage Das Wohnhaus wurde unterstellt als Einfamilienhaus errichtet und ist zwischenzeitlich als Zweifamilienhaus umgenutzt.
Objektadresse:	Ziegeleiweg 29, 69488 Birkenau
Grundbuchangaben:	Grundbuch von Birkenau, Blatt 2500, lfd. Nr. 1
Katasterangaben:	Gemarkung Birkenau, Hof- und Gebäudefläche, Flur 13, Flurstück 15/18 mit 381 m ²

1.2 Angaben zum Auftraggeber und Eigentümer

Auftraggeber:	Amtsgericht Fürth: 3 K 10/23
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 zum Zwecke der Zwangsversteigerung
Wertermittlungstichtag:	13.03.2024
Qualitätstichtag:	13.03.2024 entspricht dem Wertermittlungstichtag
Tag der Ortsbesichtigung:	13.03.2024
Umfang der Besichtigung etc.:	Im Rahmen der Ortsbesichtigung konnten die Räumlichkeiten und die Außenanlage besichtigt werden.
Teilnehmer am Ortstermin:	Im Erd- und Untergeschoss die Eigentümerin, teils deren Lebensgefährte, im Dachgeschoss und Spitzboden in geringen Teilbereichen die Mieterin und der Sachverständige.

herangezogene Unterlagen, Erkundigungen, Informationen:

Zur Bewertung standen folgende Unterlagen zur Verfügung:

- Immobilienmarktbericht 2023 mit Daten des Immobilienmarktes Südhessen (IMB2023) [Herausgeber: Geschäftsstellen der Gutachterausschüsse bei dem Amt für Bodenmanagement (AfB) Heppenheim]
- Lageinformationen on-geo-Portal vom 13. März 2024
- Auszug aus dem Liegenschaftskataster (M = 1 : 500) vom 13. März 2024 (siehe auch Anlage 2)
- Unbeglaubigter Grundbucheilauszug (in Kopie) ohne Datum
- Baugenehmigung / Bauschein des Kreises Bergstraße (hier: Einsichtnahme in die Zweitschrift bei der Gemeinde)
 - Bauschein vom 1. Juli 1976 „Neubau einer Garage und Heizöllagerung“ zu dem AZ. Sch 70/76
 - Baugenehmigung vom 5. Dez. 2003 „Erweiterung Dachgaube“ zu dem AZ. BA-03036481-0401
- Diverse Planunterlagen aus 2003 (siehe teils auch Anlage 4)
- Bodenrichtwertauskunft über das Bodenrichtwertinformationssystem (BORIS) Hessen
- Auskunft der Gemeinde vom 23. Jan. 2024 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 vom 10. Jan. 2024 über Baulasten
- Mietvertrag zum 1. OG. (Scandokument) ohne Datum, erhalten über den Zwangsverwalter



1.4 Besonderheiten des Auftrags / Maßgaben des Auftraggebers

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.

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 durch die Eigentümerin vorgelegt. Die Unterlagen stimmen mit der Örtlichkeit überwiegend überein bzw. sind leicht modifiziert ausgeführt (wurde in der Anlage jedoch nicht abgeändert) und sind für Darstellungs- und Berechnungszwecke noch grob geeignet.

Die als Anlage 3 beigefügten Berechnungen der Bruttogrundflächen / Wohnflächen wurden nach den ermittelten Maßangaben aus den vorgelegten 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 (Einbauküchen/Küchenzeilen und Sauna im Dachgeschoss/Spitzboden ohne Bewertung).

1.5 Fragen des Gerichts

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

- 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 ein Gewerbebetrieb geführt wird (Art und Inhaber)
Hier nicht relevant.
- Ob Maschinen oder Betriebseinrichtungen vorhanden sind, die von Ihnen nicht mitgeschätzt sind (Art und Umfang)
Hier nicht vorhanden.
- Ob Verdacht auf Hausschwamm besteht:
Hausschwamm wurde augenscheinlich nicht festgestellt.
- Ob baubehördliche Beschränkungen oder Beanstandungen bestehen
Siehe im Gutachten unter Punkt „Bauordnungsrecht“.
- Ob ein Energieausweis vorliegt
Siehe im Gutachten unter Punkt „Baubeschreibung“.
- Ob Altlasten (z. B. Bodenverunreinigungen oder Kampfmittel) bekannt sind
Siehe im Gutachten unter Punkt „Erschließung, Baugrund etc.“.



2 Grund- und Bodenbeschreibung

2.1 Lage

2.1.1 Großräumige Lage

Bundesland:	Hessen
Kreis:	Bergstraße
Ort und Einwohnerzahl:	Birkenau (ca. 10.000 Einwohner)
überörtliche Anbindung / Entfernungen:	(vgl. Anlage 1/2)

2.1.2 Kleinräumige Lage

innerörtliche Lage:	Das zu bewertende Grundstück ist ein Eckgrundstück in der Straße "Ziegeleiweg" zur Straße "Kleiner Kühruhweg" und liegt im westlichen Bereich von Birkenau (siehe auch Anlage 1/3). Das Anwesen hat sachverständig unterstellt gute Wohnlage. Es bestehen gute Verkehrsverbindungen; die sonstige Infrastruktur wird als gut beurteilt.
Art der Bebauung und Nutzungen in der Straße und im Ortsteil:	In der unmittelbaren Umgebung befinden sich überwiegend wohnbaulich genutzte Grundstücke. 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 teils eben bzw. steigt leicht nach Nordosten an.

2.2 Gestalt und Form

Gestalt und Form:	Straßenfront: Ziegeleiweg ca. 27,00 m; / Kleiner Kühruhweg: ca. 25,00 m mittlere Tiefe: ca. 16,50 m. Das Grundstück ist unregelmäßig zugeschnitten (siehe auch Anlage 2).
-------------------	--

2.3 Erschließung, Baugrund etc.

Straßenart:	Anlieger-/Gemeindestraßen
Straßenausbau:	Der "Ziegeleiweg" ist mit Bürgersteigen ausgebaut; der "Kleine Kühruhweg" ist eine bessere, geschotterte Baustraße.
Anschlüsse an Versorgungsleitungen und Abwasserbeseitigung:	Das Anwesen hat Telefon-, Wasser-, Strom- und Kanalschluss.
Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten:	Einseitige Grenzbebauung der Fertiggarage.



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:

Zum Altlastenkataster wurde seitens der Gemeinde an das Regierungspräsidium Darmstadt verwiesen und ist gegebenenfalls dort anzufragen. Die Altlastenfreiheit zu der Liegenschaft wurde nicht weiter geprüft. Für die Bewertung wird Altlastenfreiheit unterstellt. Um eventuelle Altlasten sicher auszuschließen sind umwelttechnische Baugrunduntersuchungen durchzuführen, die nicht Gegenstand einer Wertermittlung sind.

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/Herschvermerk) bestehen laut Grundbuchauszug keine Eintragungen. In Abt. II des Grundbuches ist außer der Zwangsversteigerungsanordnung (Abt. II/6) und der Anordnung der Zwangsverwaltung / Aktenzeichen 3 L 1/23 (Abt. II/7) ein Vorerbenvermerk (Abt. II/5) eingetragen. Eine Bewertung hierzu erfolgt nicht.

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 ist das Grundstück baulastenfremd.

Denkmalschutz:

Laut Angabe / Kenntnis der Gemeinde ist das Anwesen in der Denkmalschutzliste nicht geführt.

2.5.2 Bauplanungsrecht

Festsetzungen im Bebauungsplan:

Zu dem zu bewertenden Grundstück liegt nach Auskunft der Gemeinde kein Bebauungsplan vor. Die Bebaubarkeit regelt sich nach § 34 Baugesetzbuch (Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile) bzw. sind dessen Beurteilungsmaßstäbe für die Nutzbarkeit des Grundstückes anzuwenden. 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 zur Bewertung als vorhanden und gegeben unterstellt.

Anmerkung: Die Zweitschrift einer Baugenehmigung zu dem Ursprungsgebäude konnte bei der Gemeinde nicht eingesehen werden.

2.6 Entwicklungszustand inkl. Beitragssituation

Entwicklungszustand (Grundstücksquali- baureifes Land (vgl. § 3 Abs. 4 ImmoWertV 21)
tät):

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.

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 Erdgeschoss wird laut Angabe durch den Zwangsverwalter von der Schuldnerin, deren Sohn und (angeblich nur ab und zu) deren Lebensgefährten bewohnt bzw. genutzt. Das Obergeschoss ist seit 1. Aug. 2023 vermietet, die monatliche Nettomiete beträgt laut vorgelegtem Mietvertrag 700,00 €.

Anmerkung:
Laut ungeprüfter Angabe soll aufgrund von Mietrückständen das Mietverhältnis zeitnah gekündigt werden.

Die Wohneinheiten sind nur bedingt in sich abgeschlossen (sehr einfacher Wohnungsabschluss im Treppenhaus).

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 beigefügte Plankopien (Anlage 4).

3.1 Zweifamilienhaus

- **Baujahr:**
Ursprung laut Angabe Anfang der 1960-er Jahre; Ursprungsbaupjahr bewertungstechnisch mit 1962 angesetzt. Laut Hinweis der Teilnehmerin wurde in 2004 der Spitzboden ausgebaut / erweitert und das Dachgeschoss, sowie 2008 das Erdgeschoss zumindest in Teilbereichen modernisiert.
- **Geschosse:**
Unter-, Erd- und Dachgeschoss, sowie ausgebauter Spitzboden.
- **Geschosshöhen:**
Die Höhen entsprechen den Forderungen der Hessischen Bauordnung; die lichten Raumhöhen betragen im Untergeschoss (nur) ca. 2,05 m.
- **Unterkellerung:**
Das Gebäude ist komplett unterkellert und/oder freistehend.
- **Dachgeschossausbau:**
Das Dachgeschoss / der Spitzboden ist komplett bis fast Dachspitze und bis auf kleine Abseiten ausgebaut.
- **Außenwände:**
Im Untergeschoss Stampfbeton oder Natursteinmauerwerk, zum Teil unzureichende Horizontal- und/oder Vertikalisolierungen; z.T. Schäden; sonst Mauerwerk aus unterschiedlichen Materialien unterstellt. Die unzureichende Horizontal- und/oder Vertikalisolierungen im Untergeschoss sind überwiegend dem Ursprungsbaupjahr geschuldet und können nur mit erheblichem Aufwand saniert werden. In der Regel werden im üblichen Geschäftsverkehr bei entsprechend alten Gebäuden 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 pauschaler Wertabschlag vorgenommen.
- **Dach:**
Zimmermannsmäßiges Satteldach mit Betondachsteindeckung; Rinnen und Fallrohre aus Kupfer; Kamin Kopf über Dach gemauert und verklindert. Balkonüberdachung mit einer Stahl-/Glaskonstruktion, teils besteht an der Verglasung Sanierungsbedarf.
- **Deckenkonstruktion:**
Über UG.: I.-Trägerdecken mit Betonausfachungen; sonst Holzbalkendecken mit Ausfachungen.
- **Fassade:**
Überwiegend Putzfassade; Sockelbereich Natursteinmauerwerk; Gauben mit Holzschindel- bzw. Holzbretterverkleidung, ein Überholungsanstrich steht hier an; Fenstergewände am Hauseingangsbereich; Balkongeländer als Holzkonstruktion.
- **Fenster und Außentüren:**
Überwiegend Kunststofffenster mit Isolierverglasungen und Vorsatzläden (im Spitzboden ohne); im Erdgeschoss drei Fenster um 2020 mit 3-fach-Verglasung und Vorsatzläden, sowie Elektroantrieb erneuert; Haustür aus Aluminium in 2008 erneuert; Kunststoff-Kelleraußentür; verbrauchtes Holztor zu der ehemaligen Garage (jetzt Heizraum); im Dachgeschoss zum Teil Dachflächenfenster.
- **Innenwände:**
Mauerwerk in unterschiedlichen Materialien unterstellt; im Spitzboden evtl. Ständerwände.
- **Türen:**
Meist Füllungstüren mit Futter und Bekleidung in unterschiedlichen Ausführungen, im Untergeschoss teils fehlend.



- Treppen:
UG./EG.: Betonblockstufen; EG./DG.: zimmermannsmäßige Holztreppe; DG./Spitzboden: Stahl-/ Holzkonstruktion; Kelleraußentreppe, jedoch teils Schäden an den Umfassungsmauern.
- Fußboden:
UG.: einfacher Betonboden; sonst überwiegend (teils strapazierte) Holzdielenbeläge aus dem Ursprungsbaujahr; im ausgebauten Spitzboden teils Stabparkett; teils Fliesen.
- Wandflächen:
Im Untergeschoss meist einfacher Bestich, teils Sanierungsbedarf; sonst überwiegend Putz mit unterschiedlichen Auflagen; Bäder / Sanitärräume gefliest.
- Deckenflächen:
Im Untergeschoss meist Rohkonstruktion mit Anstrich; sonst überwiegend Putz mit unterschiedlichen Auflagen; im Spitzboden Holzverschalungen.
- Sanitäreinrichtungen:
UG.: Waschmaschinenanschlüsse;
EG.: Küche; Toilette mit Waschbecken; Bad mit Wanne, Waschbecken, Dusche mit Abtrennung und WC; Einbau laut Angabe um 2008. Hinweis: Das Badezimmer wird gleichzeitig als Schlafräum genutzt.
DG.: Küche; Toilette mit Waschbecken.
Spitzboden: Bad mit Wanne, Waschbecken, (Fertigteil-)Dusche mit Abtrennung und WC; Badeinbau laut Angabe um 2004.
Mengenzähler sind laut Angabe ohne abschließende Prüfung vorhanden.
- Heizungsart:
Ölbrennwert- oder Niedertemperaturheizung; überwiegend Flachheizkörper; Heizungseinbau laut ungeprüfter Angabe um 2004; erneuerter Öltank mit 1.000 Liter Fassungsvermögen; Kachelofen im Erdgeschoss mit laut Angabe in 2020 erneuertem Heizeinsatz; Mengenzähler sind laut Angabe ohne abschließende Prüfung vorhanden.
- Warmwasserversorgung:
Über Ötzentralheizung.
- Sonstige technische Ausstattung / Elektroinstallation:
Zeitgemäße Anzahl an Steckdosen und Lichtauslässen. Laut Angabe wurden die Elektroleitungen in 2004 / 2008 in dem Gebäude erneuert. Zumindest in Teilbereichen sind im UG. Elektroleitungen in handwerklich einfacher Ausführung verlegt.
- Sonstiges / Grundrissgestaltung:
Die Räumlichkeiten sind teils konzeptionslos angeordnet, beispielsweise wird das Bad im Erdgeschoss gleichzeitig als Schlafräum genutzt. Nach beigefügter Planunterlage ist im Dachgeschoss ein (Wohn-)Zimmer dargestellt; ein Bad wurde hier abgetrennt.
- Energieeffizienz:
Ein Energieausweis lag zur Bewertung nicht vor. Der energetische Zustand des Gebäudes entspricht derzeit überwiegend den üblichen (heute ungenügenden) Ausführungen in dem Ursprungsbaujahr, teils den Modernisierungsbaujahren (z.B. Fenster).
- Baulicher Zustand, Beanstandungen und Restarbeiten:
Der bauliche Zustand wird für das Gebäude als üblich gut bis normal gepflegt, in Teilbereichen nachlässig eingeschätzt. Beanstandungen wurden bei der Baubeschreibung meist beschrieben. Allgemeiner Sanierungsbedarf Sanierungs- und/oder Fertigstellungsbedarf, sowie allgemeine Unterhaltungs- und/oder Instandhaltungsrückstände sind teils vorhanden.



3.2 Fertigteilgarage

Baujahr ca. 1976; Fertiggarage; Wände, Decken und Boden in Stahlbeton; Innenfläche mit Dispersionsanstrich; erneuertes Rolltor mit Elektroantrieb. Zumindest in Teilbereichen unzureichende Dachabdichtung; unterstellter Sanierungsbedarf.

3.3 Beschreibung der Außenanlage

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

Teils straßenseitige Einfriedung mit Stahlzaun auf einem Mauerwerkssockel. Diverse Zufahrts-, Zugangs- und Umgangswege, sowie Terrassen und Treppenanlagen sind in unterschiedlichen Materialien befestigt. In Teilbereichen besteht Fertigstellungsbedarf.

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

Die Außenanlage macht einen normal bis nicht sonderlich gepflegten Eindruck.

Bewertung nur der baulichen Anlagen.

4 Ermittlung des Verkehrswerts

4.1 Grundstücksdaten

Nachfolgend wird der Verkehrswert für das mit einem Zweifamilienhaus und Garage bebaute Grundstück in 69488 Birkenau, Ziegeleiweg 29 zum Wertermittlungsstichtag 13.03.2024 ermittelt.

Grundstücksdaten:

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.	
Birkenau	2500	1	
Gemarkung	Flur	Flurstück	Fläche
Birkenau	13	15/18	381 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 **Sachwertverfahrens** zu ermitteln, insbesondere weil diese üblicherweise nicht zur Erzielung von Erträgen, sondern zur (persönlichen oder zweckgebundenen) Eigennutzung bestimmt sind.

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 von Bodenwert, dem vorläufigen Sachwert der baulichen Anlagen sowie dem vorläufigen Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen ermittelt.

Zusätzlich wird eine **Ertragswertermittlung** (gem. §§ 27 – 34 ImmoWertV 21) durchgeführt; das Ergebnis wird jedoch nur unterstützend, vorrangig als von der Sachwertberechnung unabhängige Berechnungsmethode, bei der Ermittlung des Verkehrswerts herangezogen.

Der vorläufige Ertragswert nach dem allgemeinen Ertragswertverfahren (gem. § 28 ImmoWertV 21) ergibt sich aus dem Bodenwert und dem kapitalisierten jährlichen Reinertragsanteil der baulichen Anlagen zum Wertermittlungsstichtag.

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 Sachwert- als auch bei der Ertragswertermittlung sind alle, das Bewertungsgrundstück betreffende besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale sachgemäß zu berücksichtigen. Dazu zählen insbesondere 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. 2022 liegt das Grundstück in der Richtwertzone 7 von Birkenau.

Die Zone ist als baureifes Land und als Wohnbaufläche bezeichnet. Die Vergleichsgröße ist mit 600 m² angegeben. Beitragsart: erschließungsbeitragsfrei / kostenerstattungsbeitragsfrei, jedoch ggf. abgabepflichtig nach dem Gesetz über kommunale Abgaben (KAG). Der Bodenrichtwert wurde durch die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses mit 310,00 €/m² ermittelt.

Beschreibung des Bewertungsgrundstücks

Wertermittlungsstichtag	=	13.03.2024
Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
Grundstücksfläche (f)	=	381 m ²

Bodenwertermittlung des Bewertungsgrundstücks

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 13.03.2024 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)	= 310,00 €/m ²	

II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts				
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor	Erläuterung
Stichtag	01.01.2022	13.03.2024	× 1,00	

III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen				
lageangepasster beitragsfreier BRW am Wertermittlungsstichtag		=	310,00 €/m ²	
Fläche (m ²)	600	381	× 1,02	E1
Entwicklungsstufe	baureifes Land	baureifes Land	× 1,00	
Eckgrundstück			× 0,95	E2
vorläufiger objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert		=	300,39 €/m²	



IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts		Erläuterung
objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert	= 300,39 €/m ²	
Fläche	× 381 m ²	
beitragsfreier Bodenwert	= 114.448,59 € rd. 114.000,00 €	

Der **beitragsfreie Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungsstichtag 13.03.2024 insgesamt **114.000,00 €**.

Erläuterungen zur Bodenrichtwertanpassung

E1 Bei Ein- und Zweifamilienhausgrundstücke wird der Wert zunächst entsprechend den Korrekturfaktoren für die Anpassung an die Größe des Richtwertgrundstücks nach den Umrechnungskoeffizienten des Gutachterausschusses angepasst.

Ermittlung des Anpassungsfaktors:

Zugrunde gelegte Methodik: Umrechnungskoeffizienten des Gutachterausschusses

	Fläche	Koeffizient
Bewertungsobjekt	381,00	1,01
Vergleichsobjekt	600,00	0,99

Anpassungsfaktor = Koeffizient(Bewertungsobjekt) / Koeffizient(Vergleichsobjekt) = **1,02**

E2

Bedingt durch die Ecklage und den damit verbundenen Mehraufwand z.B. bei Einfriedigungsmaßnahmen und Wartungs-/Reinigungsarbeiten (z.B. Schneeräumung) wird sachverständig ein Abschlag vorgenommen.



4.4 Sachwertermittlung

4.4.1 Sachwertberechnung

Gebäudebezeichnung		Zweifamilienhaus	Garage
Normalherstellungskosten (Basisjahr 2010)	=	799,00 €/m ² BGF	pauschale Wertschätzung
Berechnungsbasis			
• Brutto-Grundfläche (BGF)	x	317,00 m ²	
Zuschlag für nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile	+	40.000,00 €	
Durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen im Basisjahr 2010	=	293.283,00 €	
Baupreisindex (BPI) 13.03.2024 (2010 = 100)	x	179,1/100	
Durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen am Stichtag	=	525.269,85 €	
Regionalfaktor	x	1,000	
Regionalisierte Herstellungskosten der baulichen Anlagen am Stichtag	=	525.269,85 €	
Alterswertminderung			
• Modell		linear	
• Gesamtnutzungsdauer (GND)		70 Jahre	
• Restnutzungsdauer (RND)		21 Jahre	
• prozentual		70,00 %	
• Faktor	x	0,3	
vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen	=	157.580,96 €	6.000,00 €

vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen (ohne Außenanlagen)		163.580,96 €
vorläufiger Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen	+	8.179,05 €
vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen	=	171.760,01 €
beitragsfreier Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)	+	114.000,00 €
vorläufiger Sachwert	=	285.760,01 €
Sachwertfaktor	x	1,35
marktangepasster vorläufiger Sachwert	=	385.776,01 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	-	20.268,57 €
Sachwert	=	365.507,44 €
	rd.	366.000,00 €

4.4.2 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: Zweifamilienhaus

Ermittlung des Gebäudestandards:

Bauteil	Wägungsanteil [%]	Standardstufen				
		1	2	3	4	5
Außenwände	23,0 %	0,5	0,5			
Dach	15,0 %		0,5	0,5		
Fenster und Außentüren	11,0 %		0,7		0,3	
Innenwände und -türen	11,0 %		0,5	0,5		
Deckenkonstruktion und Treppen	11,0 %			1,0		
Fußböden	5,0 %		0,7	0,2	0,1	
Sanitäreinrichtungen	9,0 %			1,0		
Heizung	9,0 %			0,8	0,2	
Sonstige technische Ausstattung	6,0 %			1,0		
insgesamt	100,0 %	11,5 %	35,7 %	47,2 %	5,6 %	0,0 %

Beschreibung der ausgewählten Standardstufen

Außenwände	
Standardstufe 1	Holzfachwerk, Ziegelmauerwerk; Fugenglattstrich, Putz, Verkleidung mit Faserzementplatten, Bitumenschindeln oder einfachen Kunststoffplatten; kein oder deutlich nicht zeitgemäßer Wärmeschutz (vor ca. 1980)
Standardstufe 2	ein-/zweischaliges Mauerwerk, z.B. Gitterziegel oder Hohlblocksteine; verputzt und gestrichen oder Holzverkleidung; nicht zeitgemäßer Wärmeschutz (vor ca. 1995)
Dach	
Standardstufe 2	einfache Betondachsteine oder Tondachziegel, Bitumenschindeln; nicht zeitgemäße Dachdämmung (vor ca. 1995)
Standardstufe 3	Faserzement-Schindeln, beschichtete Betondachsteine und Tondachziegel, Folienabdichtung; Rinnen und Fallrohre aus Zinkblech; Dachdämmung (nach ca. 1995)
Fenster und Außentüren	
Standardstufe 2	Zweifachverglasung (vor ca. 1995); Haustür mit nicht zeitgemäßem Wärmeschutz (vor ca. 1995)
Standardstufe 4	Dreifachverglasung, Sonnenschutzglas, aufwendigere Rahmen, Rollläden (elektr.); höherwertige Türanlage z.B. mit Seitenteil, besonderer Einbruchschutz
Innenwände und -türen	
Standardstufe 2	massive tragende Innenwände, nicht tragende Wände in Leichtbauweise (z.B. Holzständerwände mit Gipskarton), Gipsdielen; leichte Türen, Stahlzargen
Standardstufe 3	nicht tragende Innenwände in massiver Ausführung bzw. mit Dämmmaterial gefüllte Ständerkonstruktionen; schwere Türen, Holzzargen
Deckenkonstruktion und Treppen	
Standardstufe 3	Beton- und Holzbalkendecken mit Tritt- und Luftschallschutz (z.B. schwimmender Estrich); geradläufige Treppen aus Stahlbeton oder Stahl, Harfentreppe, Trittschallschutz
Fußböden	
Standardstufe 2	Linoleum-, Teppich-, Laminat- und PVC-Böden einfacher Art und Ausführung
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, Dusche und Badewanne, Gäste-WC; Wand- und Bodenfliesen, raumhoch gefliest
Heizung	
Standardstufe 3	elektronisch gesteuerte Fern- oder Zentralheizung, Niedertemperatur- oder Brennwertkessel
Standardstufe 4	Fußbodenheizung, Solarkollektoren für Warmwassererzeugung, zusätzlicher Kaminanschluss
Sonstige technische Ausstattung	
Standardstufe 3	zeitgemäße Anzahl an Steckdosen und Lichtauslässen, Zählerschrank (ab ca. 1985) mit Unterverteilung und Kippsicherungen



Bestimmung der standardbezogenen NHK 2010 für das Gebäude: Zweifamilienhaus

Nutzungsgruppe:	Ein- und Zweifamilienhäuser
Anbauweise:	freistehend
Gebäudetyp:	KG, EG, ausgebautes DG

Berücksichtigung der Eigenschaften des zu bewertenden Gebäudes

Standardstufe	tabellierte NHK 2010 [€/m ² BGF]	relativer Gebäudestan- dardanteil [%]	relativer NHK 2010-Anteil [€/m ² BGF]
1	655,00	11,5	75,33
2	725,00	35,7	258,83
3	835,00	47,2	394,12
4	1.005,00	5,6	56,28
5	1.260,00	0,0	0,00
gewogene, standardbezogene NHK 2010 =			784,56
gewogener Standard =			2,5

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 784,56 €/m² BGF

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

- | | | |
|--|---|-------|
| • Zweifamilienhaus | × | 1,050 |
| • (fehlender) Drempel bei ausgebautem DG | × | 0,970 |

NHK 2010 für das Bewertungsgebäude = 799,07 €/m² BGF
rd. 799,00 €/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 schadhafte und/oder nicht zeitgemäßen werthaltigen einzelnen Bauteilen erfolgt die Zeitwertschätzung unter Berücksichtigung diesbezüglicher Abschläge.

Gebäude: Zweifamilienhaus

Bezeichnung	durchschnittliche Herstellungskosten
Besondere Bauteile (Einzelaufstellung) Siehe Anlage 3 - geschätzt	40.000,00 €
Summe	40.000,00 €

Baupreisindex

Die Anpassung der NHK aus dem Basisjahr an die Preisverhältnisse am Wertermittlungsstichtag erfolgt mittels dem Verhältnis aus dem Baupreisindex am Wertermittlungsstichtag und dem Baupreisindex im Basisjahr (= 100). Als Baupreisindex zum Wertermittlungsstichtag wird der am Wertermittlungsstichtag zuletzt veröffentlichte Indexstand zugrunde gelegt.



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 schadhafte Außenanlagen erfolgt die Sachwertschätzung unter Berücksichtigung diesbezüglicher Abschläge.

Außenanlagen	vorläufiger Sachwert (inkl. BNK)
prozentuale Schätzung: 5,00 % der vorläufigen Gebäudesachwerte insg. (163.580,96 €)	8.179,05 €
Summe	8.179,05 €

Gesamtnutzungsdauer

Die übliche wirtschaftliche Nutzungsdauer = Gesamtnutzungsdauer (GND) ergibt sich aus der für die Bestimmung der NHK gewählten Gebäudeart sowie dem Gebäudeausstattungsstandard. Sie ist deshalb wertermittlungstechnisch dem Gebäudetyp zuzuordnen.

Ermittlung der standardbezogenen GND für das Gebäude: Zweifamilienhaus

Die GND wird vorab 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 2,5 beträgt demnach rd. 68 Jahre. Nach Anlage 3 der Sachwertrichtlinie ist je nach Situation auf dem Grundstücksmarkt die anzusetzende Gesamtnutzungsdauer sachverständig zu bestimmen und zu begründen. Nach der Situation auf dem Grundstücksmarkt wird die Gesamtnutzungsdauer mit 70 Jahren bestimmt.

Restnutzungsdauer

Als Restnutzungsdauer ist in erster Näherung die Differenz aus 'üblicher Gesamtnutzungsdauer' abzüglich 'tatsächlichem Lebensalter am Wertermittlungsstichtag' zugrunde gelegt. Diese wird allerdings dann verlängert (d. h. das Gebäude fiktiv verjüngt), wenn beim Bewertungsobjekt wesentliche Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt wurden.

Zur Bestimmung der Restnutzungsdauer, insbesondere unter Berücksichtigung von durchgeführten oder zeitnah durchzuführenden wesentlichen Modernisierungsmaßnahmen, wird das maßgebliche Modell angewendet.

Differenzierte Ermittlung der Restnutzungsdauer für das Gebäude: Zweifamilienhaus

Das fiktiv 1962 errichtete Gebäude wurde modernisiert.

Zur Ermittlung der modifizierten Restnutzungsdauer werden die wesentlichen Modernisierungen zunächst in ein Punktraaster (Punktraastermethode nach „Anlage 2 ImmoWertV 21“) eingeordnet.



Hieraus ergeben sich 4,2 Modernisierungspunkte (von max. 20 Punkten). Diese wurden wie folgt ermittelt:

Modernisierungsmaßnahmen (vorrangig in den letzten 15 Jahren)	Maximale Punkte	Tatsächliche Punkte		Begründung
		Durchgeführte Maßnahmen	Unterstellte Maßnahmen	
Modernisierung der Fenster und Außentüren	2	0,6	0,0	Siehe Baubeschreibung
Modernisierung der Leitungssysteme (Strom, Gas, Wasser, Abwasser)	2	0,6	0,0	
Modernisierung der Heizungsanlage	2	0,5	0,0	
Modernisierung von Bädern	2	1,5	0,0	
Modernisierung des Innenausbaus, z.B. Decken, Fußböden, Treppen	2	1,0	0,0	
Summe		4,2	0,0	

Ausgehend von den 4,2 Modernisierungspunkten, ist dem Gebäude der Modernisierungsgrad „kleine Modernisierungen im Rahmen der Instandhaltung“ zuzuordnen.

In Abhängigkeit von der üblichen Gesamtnutzungsdauer (70 Jahre) und dem („vorläufigen rechnerischen“) Gebäudealter (2024 – 1962 = 62 Jahre) ergibt sich eine (vorläufige rechnerische) Restnutzungsdauer von (70 Jahre – 62 Jahre =) 8 Jahren und aufgrund des Modernisierungsgrads „kleine Modernisierungen im Rahmen der Instandhaltung“ ergibt sich für das Gebäude gemäß der Punktrastermethode „Anlage 2 ImmoWertV 21“ eine (modifizierte) Restnutzungsdauer von 21 Jahren.

Entsprechend der vorstehenden differenzierten Ermittlung wird für das Gebäude „Zweifamilienhaus“ in der Wertermittlung eine wirtschaftliche Restnutzungsdauer von 21 Jahren und ein fiktives Baujahr 1975 zugrunde gelegt.

Ermittlung der Restnutzungsdauer für das Gebäude Garage: wie Wohnhaus.

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 hat in dem „Immobilienmarktbericht Südhessen 2023“ den durchschnittlichen Sachwertfaktor für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser bei einem Bodenrichtwertbereich

- von 200,00 €/m² bis 299,00 €/m², einem vorläufigen Sachwert von 250.000,00 € mit 1,45 und bei 300.000,00 € mit 1,38 und einer Standardabweichung von +/- 0,25
- von 300,00 €/m² bis 399,00 €/m², einem vorläufigen Sachwert von 250.000,00 € mit 1,67 und bei 300.000,00 € mit 1,52 und einer Standardabweichung von +/- 0,29

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

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

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

Die in der Gebäudebeschreibung aufgeführten Wertminderungen wegen zusätzlich zum Kaufpreis erforderlicher Aufwendungen insbesondere für die Beseitigung von Bauschäden und die erforderlichen Modernisierungen werden nach den Erfahrungswerten auf der Grundlage für diesbezüglich notwendige Kosten marktangepasst, d. h. der hierdurch (ggf. zusätzlich 'gedämpft' unter Beachtung besonderer steuerlicher Abschreibungsmöglichkeiten) eintretenden Wertminderungen quantifiziert. Unverzüglich notwendige Reparaturen werden in voller Höhe angerechnet.



besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	Wertbeeinflussung insg.
Baumängel/Schäden etc.	-12.268,57 €
<ul style="list-style-type: none"> abzüglich Wertminderung durch Baumängel, Schäden, Sanierungsbedarf, sowie Unterhaltung- und/oder Instandhaltungsrückstände prozentuale Schätzung: 7,50 % von 163.580,96 € (vorläufige Gebäudesachwerte insg.) 	-12.268,57 €
Unterhaltungsbesonderheiten	-8.000,00 €
<ul style="list-style-type: none"> allgemeine Schönheitsmaßnahmen, Kleinreparaturen (außerhalb der „Baumängel/Schäden etc.“) abgeleitet in Anlehnung an die Tabelle 2.3-1 (EFH/ZFH – Seite 3.02.2/2.3/1) aus der Literatur „Sprengnetter: Marktdaten/Praxishilfen“ 160,00 m²/WF x geschätzt 50,00 €/m² 	-8.000,00 €
Summe	-20.268,57 €

4.5 Ertragswertermittlung

4.5.1 Ertragswertberechnung

Gebäudebezeichnung	Mieteinheit		Fläche (m ²)	Anzahl (Stck.)	marktüblich erzielbare Nettokaltmiete		
	lfid. Nr.	Nutzung/Lage			(€/m ²) (€/Stck.)	monatlich (€)	jährlich (€)
Zweifamilienhaus		EG.	65,00		8,75	568,75	6.825,00
		DG./Spitzboden	95,00		8,50	807,50	9.690,00
Garage				1,00	40,00	40,00	480,00
Summe			160,00	1,00		1.416,25	16.995,00

jährlicher Rohertrag (Summe der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmieten)	16.995,00 €
Bewirtschaftungskosten (nur Anteil des Vermieters) (17,94 % der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmiete)	– 3.048,80 €
jährlicher Reinertrag	= 13.946,20 €
Reinertragsanteil des Bodens 1,30 % von 114.000,00 € (Liegenschaftszinssatz × Bodenwert (beitragsfrei))	– 1.482,00 €
Reinertragsanteil der baulichen und sonstigen Anlagen	= 12.464,20 €
Kapitalisierungsfaktor (gem. § 34 Abs. 2 ImmoWertV 21) bei LZ = 1,30 % Liegenschaftszinssatz und RND = 21 Jahren Restnutzungsdauer	× 18,274
vorläufiger Ertragswert der baulichen und sonstigen Anlagen	= 227.770,79 €
beitragsfreier Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)	+ 114.000,00 €
vorläufiger Ertragswert	= 341.770,79 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	– 20.268,57 €
Ertragswert	= 321.502,22 €
	rd. 322.000,00 €



4.5.2 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 ZFH:

BWK-Anteil	Kostenanteil [% vom Rohertrag]	Kostenanteil [€/m ² WF/NF]	Kostenanteil insgesamt [€]
Verwaltungskosten	----	----	351,00
Instandhaltungskosten	----	13,80	2.208,00
Mietausfallwagnis	2,00	----	330,30
Summe	(ca. 18 % des Rohertrags)		2.889,30

- für die BWK-Einheit Garage:

BWK-Anteil	Kostenanteil [% vom Rohertrag]	Kostenanteil [€/m ² WF/NF]	Kostenanteil insgesamt [€]
Verwaltungskosten	----	----	46,00
Instandhaltungskosten	----	----	103,90
Mietausfallwagnis	2,00	----	9,60
Summe	(ca. 33 % des Rohertrags)		159,50

Liegenschaftszinssatz

Der Liegenschaftszinssatz ist entsprechend dem Marktgeschehen anzupassen. Der örtlich zuständige Gutachterausschuss hat in dem „Immobilienmarktbericht Südhessen 2023“ den Liegenschaftszinssatz für Ein- und Zweifamilienhäuser in dem Bodenrichtwertbereich von 200,00 €/m² bis 399,00 €/m² mit 1,1 % und einer Standardabweichung von +/- 0,6 % ermittelt. Für das Bewertungsobjekt wird der angesetzte Liegenschaftszinssatz "vorsichtig" (auch aufgrund der aktuellen Lage, hier z.B. hohe Inflation und Energiekosten; Ukrainekrieg etc.) als dem Marktgeschehen zutreffend eingeschätzt.

Gesamtnutzungsdauer, Restnutzungsdauer, besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Vgl. diesbezüglich die Ableitungen in der Sachwertermittlung.



4.6 Verkehrswert

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

Der **Sachwert** wurde zum Wertermittlungsstichtag mit rd. **366.000,00 €** ermittelt.

Der zur Stützung ermittelte **Ertragswert** beträgt rd. **322.000,00 €**.

Anmerkung: Sach- und Ertragswert weichen deutlich voneinander ab. Es handelt sich bei dem zu bewertenden Grundstück um kein renditeorientiertes Objekt, d.h. rein unter wirtschaftlichen Gesichtspunkten ist eine Vermietung nicht rentabel.

Der **Verkehrswert** für das mit einem Zweifamilienhaus und Garage bebaute Grundstück in 69488 Birkenau, Ziegeleiweg 29

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.
Birkenau	2500	1
Gemarkung	Flur	Flurstück
Birkenau	13	15/18

wird zum Wertermittlungsstichtag 13.03.2024 geschätzt mit rd.

365.000,00 €

in Worten: dreihundertfünfundsechzigtausend Euro.

Das Gutachten umfasst 22 Seiten plus 16 Seiten Anlagen = zusammen 38 Seiten und wird dem Auftraggeber in 4-facher Ausfertigung übersandt, sowie zusätzlich digital als pdf-Datei überlassen.

Anlage Nr. 1	3 Übersichtspläne
Anlage Nr. 2	1 Lageplankopie
Anlage Nr. 3	1 Berechnung der Bruttogrundfläche / Wohnfläche
Anlage Nr. 4	1 Plankopie
Anlage Nr. 5	10 Seiten / 20 Lichtbilder

Fürth, 18. März 2024.

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 Schadensersatzhaftung 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 1.000.000,00 € 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 23.02.2024) erstellt.



Anlage 1/1

Übersicht Deutschland

69488 Birkenau . Odenw, Ziegeleiweg 29



Datenquelle
OpenStreetMap-Mitwirkende Stand: 2024



Dieses Dokument beruht auf der Bestellung 02570985 vom 13.03.2024 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® 2024.



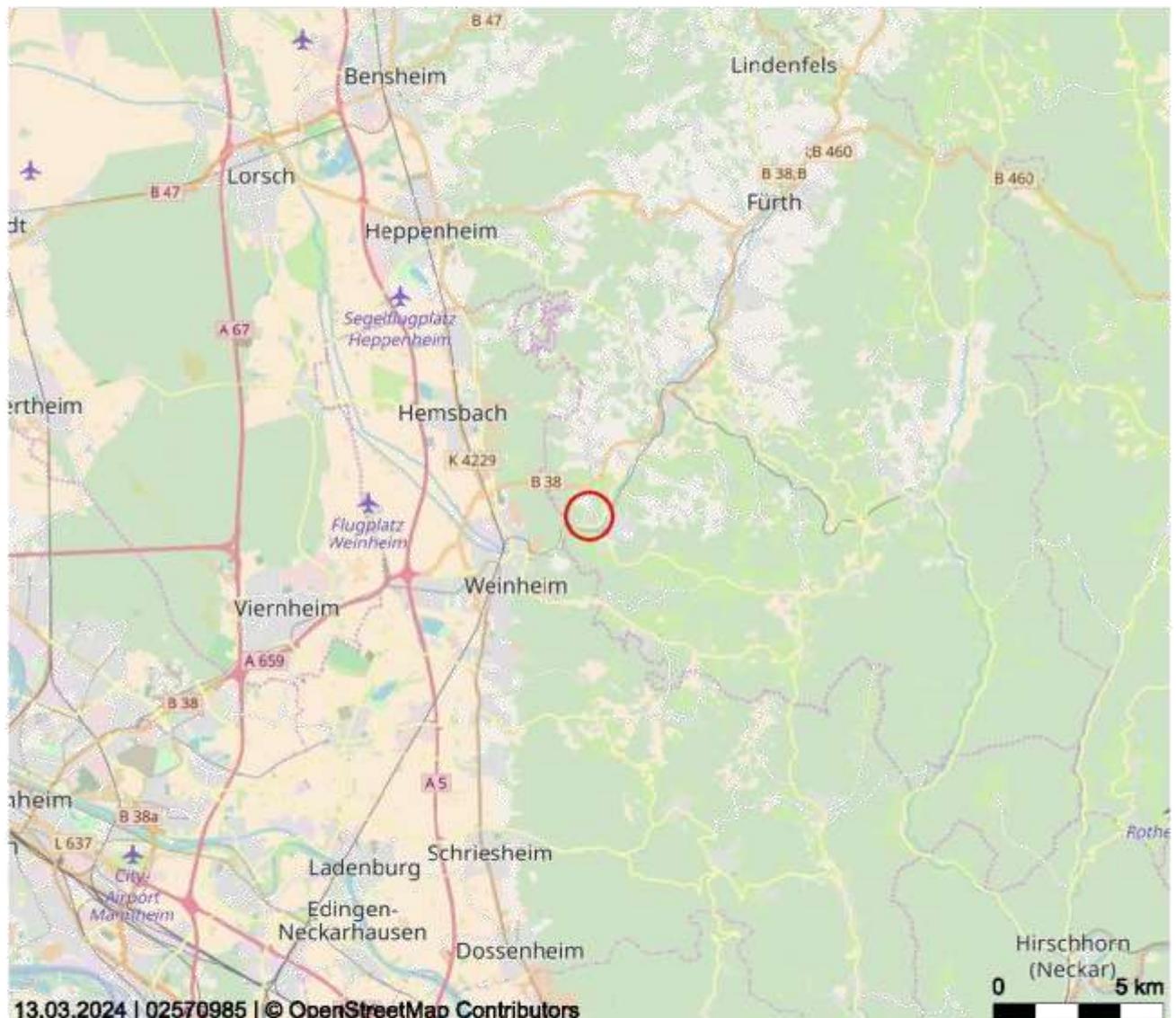
Anlage 1/2

Übersichtskarte mit Infrastrukturinformationen

69488 Birkenau . Odenw, Ziegeleiweg 29



Nächste Autobahnanschlussstelle (km)	Anschlussstelle Hemsbach (6,1 km)
Nächster Bahnhof (km)	Bahnhof Birkenau (Odenwald) (0,6 km)
Nächster ICE-Bahnhof (km)	Bahnhof Bensheim (14,4 km)
Nächster Flughafen (km)	Mannheim-City (16,3 km)
Landeshauptstadt (Entfernung zum Zentrum)	Wiesbaden (65,5 km)
Nächstes Stadtzentrum (Luftlinie)	Weinheim, Stadt (3,2 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

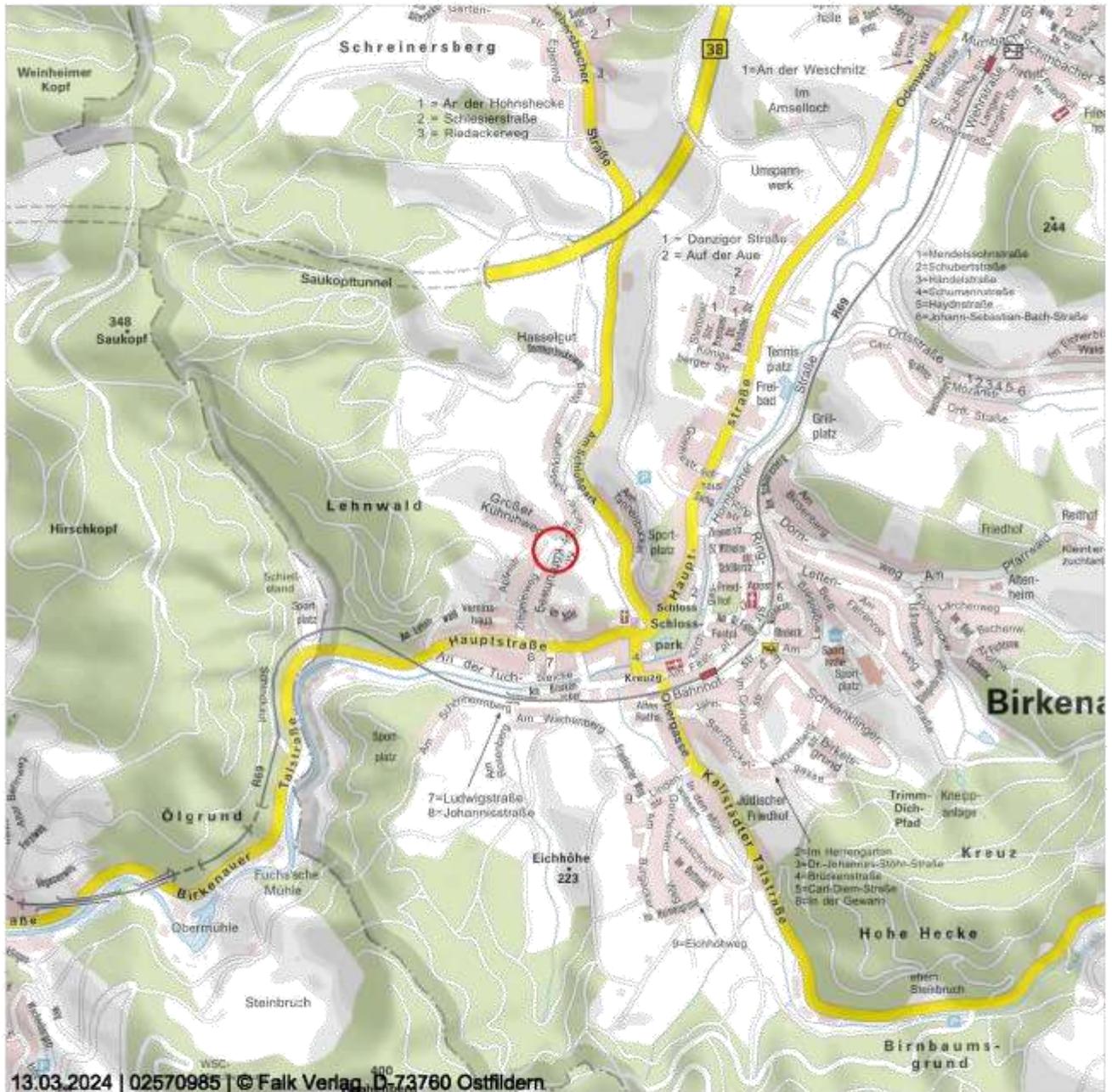
Infrastrukturinformationen: microm Mikromarketing-Systeme und Consult GmbH, Stand: 2023



Anlage 1/3

Regionalkarte MairDumont

69488 Birkenau . Odenw, Ziegeleiweg 29

**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: 2024



Ziegeleiweg 29, 69488 Birkenau

Aktenzeichen: 2024-1017
Amtsgericht Fürth: 3 K 10/23

ö.b.u.v. Sachverständiger Kurt Gehbauer



Amt für Bodenmanagement Heppenheim

Odenwaldstraße 6
64646 Heppenheim (Bergstraße)

Auszug aus dem Liegenschaftskataster

Liegenschaftskarte 1:500

Hessen

Erstellt am 13.03.2024

Antrag: 202474402-1

AZ: 3 K 10/23

Anlage 2

Flurstück: 15/18
Flur: 13
Gemarkung: Birkenau

Gemeinde: Birkenau
Kreis: Bergstraße
Regierungsbezirk: Darmstadt

5490286



32 478361

32 478451

5490186

0 5 10 15 Meter

Maßstab 1:500

Dieser Auszug wurde maschinell erstellt.



Anlage 3

Überschlägige Ermittlung der Bruttogrundfläche:

1. Zweifamilienhaus:

Unter-, Erd- und Dachgeschoss

$$10,00 \times 9,00 = 90,00 \text{ m}^2 \times 3 \text{ Ebenen} = 270,00 \text{ m}^2$$

+ Spitzboden

$$10,00 \times 4,65 = 46,50 \text{ m}^2 = \frac{46,50 \text{ m}^2}{316,50 \text{ m}^2}$$

Bruttogrundfläche - rund -

317,00 m²

+ werthaltige, bei der BGF-Berechnung nicht erfasste Bauteile wie Eingangstreppe, Kelleraußentreppe, Holzbalkon, straßenseitige Gaube, rückseitige Gaube mit Erweiterung im Spitzboden.

2. Fertiggarage:

Es erfolgt eine pauschalierte Bewertung ohne Einzelaufstellung.

Überschlägige Ermittlung der wertrelevanten Wohnflächen Benennung der Räumlichkeiten:

Untergeschoß:

Keller, Wasch-, Heiz- und Tankraum; ohne Flächenansatz.

Erdgeschoß:

Flur, WC, Kind, Wohnen, Schlafen/Bad, Küche:

ca. 90,00 m² bebaute Fläche

./. ca. 25 % Konstruktionsfläche = **ca. 65,00 m² Wohnfläche**

Dachgeschoß:

Flur, WC, 3 Zimmer, Küche:

ca. 90,00 m² bebaute Fläche

./. ca. 35 % Konstruktionsfläche (teils Schrägen) = ca. 55,00 m² Wohnfläche

Spitzboden:

Flächen ab ca. 1,50 m Höhe

= ca. 40,00 m² Wohnfläche

Dachgeschoß und Spitzboden

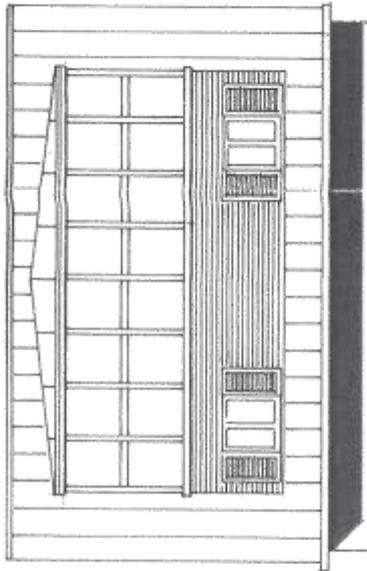
= **ca. 95,00 m² Wohnfläche**

gesamt

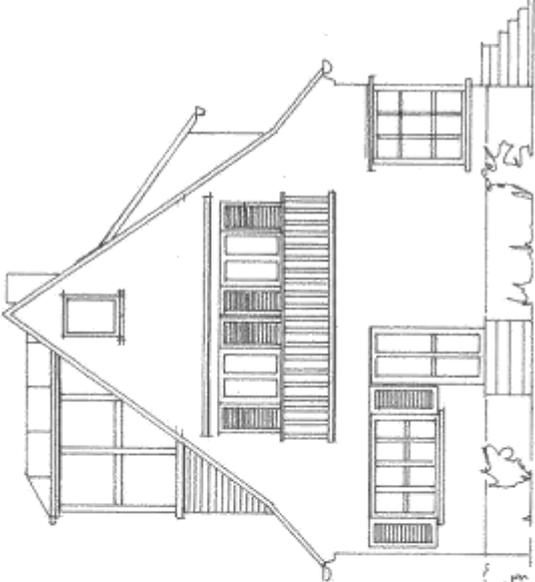
= **ca. 160,00 m² Wohnfläche**



Anlage 4

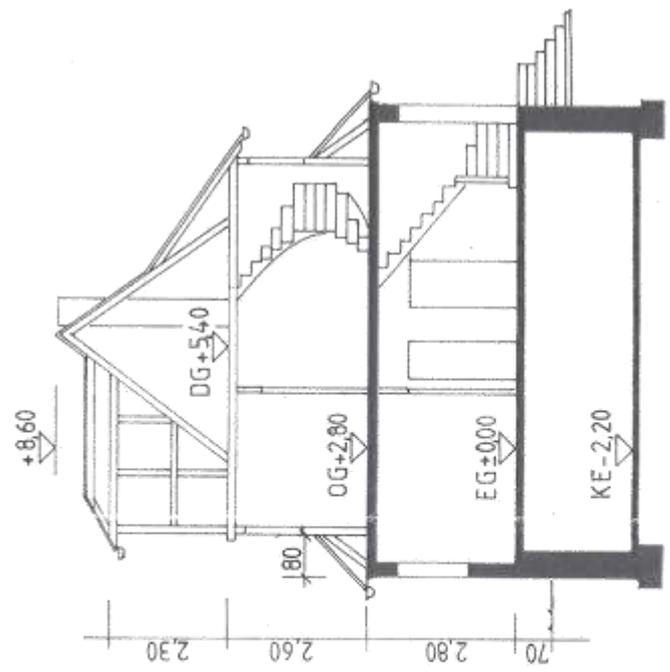


ANSICHT SÜD-OST

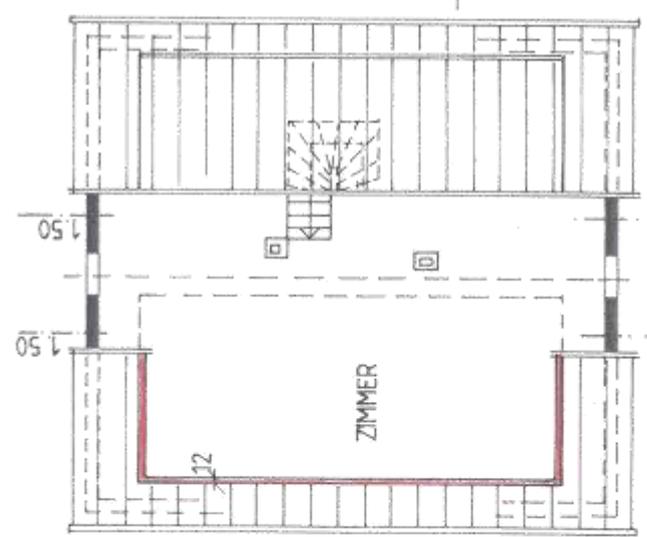


ANSICHT NORD-OST

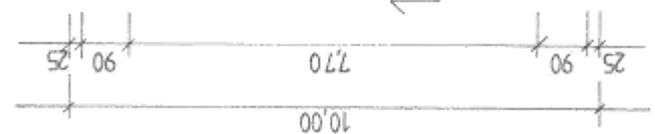
Erweiterung Dachgauben Ziegeleiweg 29 69488 Birkenau		Planbezeichnung		Grundriss Ansichten Schnitt	
Bauherr	Planverfasser	Blatt Nr. E 01	Maßstab 1:100	Datum Okt. 2003	Format A 3
Reg. Nr. 200310	Gaz.				



SCHNITT



GRUNDRISS DACHGESCHOSS





Fotos

Anlage 5

Seite 1



Bild 1: Straßen-/Seitenansicht



Bild 2: Ansicht zu der Garage



Fotos

Anlage 5 Seite 2



Bild 3: Straßenansicht



Bild 4: Eingangsbereich



Fotos

Anlage 5 Seite 3



Bild 5: Straßen-/Eckansicht



Bild 6: Eckansicht



Fotos

Anlage 5 Seite 4



Bild 7: Rückansicht



Bild 8: Rück-/Seitenansicht

Fotos

Anlage 5

Seite 5



Bild 9: Kellertreppenabgang



Bild 10: Straßenausbausituation „Kleiner Kuhruhweg“

Fotos

Anlage 5 Seite 6



Bild 11: Wohnungsabschluss Erdgeschoss



Bild 12: Kachelofen Erdgeschoss



Fotos

Anlage 5 Seite 7



Bild 13: Gäste WC Erdgeschoss



Bild 14: Bad / Schlafzimmer Erdgeschoss

Fotos

Anlage 5

Seite 8



Bild 15: Treppenraum EG./DG. zu Spitzboden



Bild 16: Gäste WC Dachgeschoss



Fotos

Anlage 5

Seite 9



Bild 17: Wohnen / ausgebauter Spitzbodenbereich



Bild 18: Bad / ausgebauter Spitzbodenbereich

Fotos

Anlage 5 Seite 10



Bild 19: Teilansicht der Heizungsanlage



Bild 20: Teilansicht Feuchteschäden, stellvertretend für Weitere