



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 14/23

Objektart: Mehrfamilienhaus (Dreifamilienhaus)

WERTGUTACHTEN über den Verkehrswert für das mit einem Dreifamilienhaus und Garagen bebaute Grundstück in 64658 Fürth, Kröckelbacher Straße 45



Ansicht von der Kröckelbacher Straße

Der Verkehrswert des Grundstücks wurde zum Stichtag

10.06.2024 ermittelt mit rd.

295.000,00 €.



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	7
2.5.3	Bauordnungsrecht.....	7
2.6	Entwicklungszustand inkl. Beitragssituation	7
2.7	Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation.....	7
3	Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen	7
3.1	Dreifamilienhaus	8
3.2	Garagen	10
3.3	Beschreibung der Außenanlage	10
4	Ermittlung des Verkehrswerts	10
4.1	Grundstücksdaten	10
4.2	Verfahrenswahl mit Begründung.....	11
4.3	Bodenwertermittlung	11
4.4	Ertragswertermittlung	13
4.4.1	Ertragswertberechnung.....	13
4.4.2	Erläuterung zur Ertragswertberechnung	13
4.5	Sachwertermittlung	17
4.5.1	Sachwertberechnung	17
4.5.2	Erläuterung zur Sachwertberechnung	17
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 Dreifamilienhaus und einer doppelstöckigen Garage Anmerkung: Nach vorliegenden Unterlagen zu urteilen wurde das Gebäude ehemals als Büro- und Wohngebäude (Zweifamilienhaus) errichtet.
Objektadresse:	Kröckelbacher Straße 45, 64658 Fürth
Grundbuchangaben:	Grundbuch von Fürth, Blatt 3870, lfd. Nr. 1
Katasterangaben:	Gemarkung Fürth, Gebäude- und Freifläche, Flur 11, Flurstück 9/119 mit 634 m ²

1.2 Angaben zum Auftraggeber und Eigentümer

Auftraggeber:	Amtsgericht Fürth; Aktenzeichen: 3 K 14/23
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 im Rahmen einer Zwangsversteigerung zur Aufhebung der Gemeinschaft
Wertermittlungstichtag:	10.06.2024
Qualitätsstichtag:	10.06.2024 entspricht dem Wertermittlungstichtag
Tag der Ortsbesichtigung:	10.06.2024
Umfang der Besichtigung etc.:	Im Rahmen der Ortsbesichtigung konnten die Räumlichkeiten und die Außenanlage besichtigt werden.
Teilnehmer am Ortstermin:	Der Beteiligte nach Ziffer 1 (Gläubiger) nach dem Auftragsschreiben vom 4. April 2024, sowie die Mieterin im Erdgeschoss und der Sachverständige

herangezogene Unterlagen, Erkundigungen, Informationen:

Zur Bewertung standen folgende Unterlagen zur Verfügung:

- Vorabauszug zu dem Immobilienmarktbericht 2024 mit Daten des Immobilienmarktes Südhessen (IMB2024) [Herausgeber: Geschäftsstellen der Gutachterausschüsse bei dem Amt für Bodenmanagement (AfB) Heppenheim]
- Lageinformationen on-geo-Portal vom 10. Juni 2024
- Auszug aus dem Liegenschaftskataster (M = 1 : 1.000) vom 9. April 2024 (siehe auch Anlage 2)
- Unbeglaubigter Grundbuchauszug (auszugsweise Kopie) ohne Datum
- Diverse Planunterlagen ohne Datum
- Bodenrichtwertauskunft über das Bodenrichtwertinformationssystem (BORIS) Hessen
- Auskunft der Gemeinde vom 11. April 2024 über Erschließungskosten und Angaben zum Entwicklungszustand des Grundstücks, sowie eventuell Denkmalschutz und Altlasten
- Auskunft des Kreises Bergstraße über den Auftraggeber vom 15. April 2024 zu evtl. Baulasten
- Kopie eines Mietvertrages mit Angaben zu aktuellen Mieten



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 (schlechte Bildqualität) wurden durch den Teilnehmer vorgelegt. Die Unterlagen stimmen mit der Örtlichkeit nur bedingt überein bzw. sind teils stark modifiziert ausgeführt (wurde in der Anlage jedoch nicht abgeändert) und sind für Darstellungs- und Berechnungszwecke nur noch sehr 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 (Teile einer Küche 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:	Fürth (ca. 10.800 Einwohner)
überörtliche Anbindung / Entfernungen:	(vgl. Anlage 1/2)

2.1.2 Kleinräumige Lage

innerörtliche Lage:	Das zu bewertende Grundstück ist ein Eckgrundstück in der Kröckelbacher Straße zur Gerhart-Hauptmann-Straße und liegt im östlichen Bereich von Fürth (siehe auch Anlage 1/3). Das Anwesen hat sachverständig unterstellt gute bis mittlere Wohnlage. Es bestehen gute bis mittlere Verkehrsverbindungen; die sonstige Infrastruktur wird als gut bis mittel 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) bis Mischgebiet (MI) eingeschätzt.
Beeinträchtigungen:	Einflüsse durch Lärm / Geruch oder Sonstiges lagen zum Zeitpunkt der Besichtigung offensichtlich nicht vor.
Topografie:	Das Grundstück steigt nach Südosten an.

2.2 Gestalt und Form

Gestalt und Form:	Straßenfront (Kröckelbacher Straße): ca. 30,00 m; mittlere Tiefe (Gerhart-Hauptmann-Straße): ca. 21,50 m Das Grundstück ist regelmäßig zugeschnitten (siehe auch Anlage 2).
-------------------	--

2.3 Erschließung, Baugrund etc.

Straßenart:	Kröckelbacher Straße: klassifizierte Straße (Kreisstraße K 207) Gerhart-Hauptmann-Straße: Anlieger-/Gemeindestraße
Straßenausbau:	Die Straßen sind ausgebaut, Bürgersteige sind (teils auch schmal) ausgebaut vorhanden.
Anschlüsse an Versorgungsleitungen und Abwasserbeseitigung:	Das Anwesen hat Telefon-, Wasser-, Strom- und Kanalschluss.
Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten:	Zufahrts-/Zugangsmöglichkeiten bestehen von der Kröckelbacher Straße und der Gerhart-Hauptmann-Straße über das Nachbargrundstück Flur 11, Nr. 9/123. Eine dingliche Sicherung ist nicht bekannt. Es wurden hierzu keine weiteren Nachforschungen angestellt, die Zufahrts-/Zugangsmöglichkeit wird jedoch als dauerhaft gegeben unterstellt.



Im östlichen Bereich besteht augenscheinlich ein Überbau einer Einfriedigungsmauer von dem zu bewertenden Grundstück ausgehend auf das Grundstück Flur 11, Nr. 9/123. Weiteren Nachforschungen wurden nicht angestellt.

Einseitige Grenzbebauung der doppelstöckigen Garage; diverse grenzständige Einfriedigungsmauern.

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 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/Herschvermerk) bestehen laut Grundbuchauszug keine Eintragungen. In Abt. II des Grundbuches sind (laut handschriftlichem Vermerk im Grundbuchauszug von dem Auftraggeber) keine Lasten und Beschränkungen eingetragen.

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 baulastfrei.

Denkmalschutz:

Laut Angabe der Gemeinde wird 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.

2.6 Entwicklungszustand inkl. Beitragsituation

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.

Anmerkung:

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

2.7 Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation

Das Erdgeschoss ist seit dem 1. Juli 2017 vermietet, der monatliche Mietzins ab dem 1. April 2023 beträgt 670,00 €/kalt. Die Angaben wurden aus dem vorgelegten Mietvertrag und dem Mieterhöhungsbegehren vom 30. Nov. 2022 entnommen.

Das Ober- und Dachgeschoss ist aufgrund der begonnenen baulichen Umbaumaßnahmen derzeit nicht bewohnbar.

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.) [hier: nur soweit bedingt durch begonnene Umbaumaßnahmen noch vorhanden] wurde nicht geprüft, im Gutachten wird deren 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 Dreifamilienhaus

- **Baujahr:**
Ursprung unbekannt; nach sachverständiger Einschätzung bewertungstechnisch auf um 1935 taxiert. Die Gesamtnutzungsdauer nach der Sachwertrichtlinie Anlage 3 wird für Mehrfamilienhäuser mit ca. 70 Jahren (+/- 10 Jahren) angegeben. Eine wirtschaftliche Restnutzungsdauer ist bereits weit überschritten, was einen Rückbau zur Folge hätte. Ungeachtet dessen reagiert der Markt möglicherweise divergent.
Im Ober- und Dachgeschoss wurden bauliche Maßnahmen begonnenen. Es besteht insgesamt erheblicher Fertigstellungsbedarf (derzeit besserer Rohbau). Das Erdgeschoss ist zwar vermietet; die Ausstattung macht jedoch einen stark verbrauchten Eindruck, sodass eine Vermietung auf Dauer entsprechend dem derzeitigen Mietzins nach sachverständiger Einschätzung zumindest problematisch ist. Für eine nachhaltige Nutzung des Gebäudes ist eine Kernsanierung / Modernisierung unabdingbar.
Gemäß Anlage 2 „ImmowertV21“ bzw. der Sachwertrichtlinie Anlage 4 wird der Modernisierungsgrad für durchgeführte und noch durchzuführende (unterstellte) Maßnahmen nach der Punkttabelle ermittelt (Ableitung siehe „Erläuterung zur Sachwertberechnung“). Das fiktive Ursprungsbaujahr wird somit mit ca. 1999 bewertungstechnisch angesetzt.
- **Geschosse:**
Unter-, Erd-, Ober- und Dachgeschoss.
- **Geschosshöhen:**
Die Höhen entsprechen nur in Teilbereichen den Forderungen der Hessischen Bauordnung, zum Beispiel betragen die lichten Raumhöhen im Dachgeschoss nur um ca. 2,10 m (unterstellt Bestandsschutz).
- **Unterkellerung:**
Das Gebäude ist teilweise (ca. zu 15 %) unterkellert und/oder freistehend.
- **Dachgeschossausbau:**
Das Dachgeschoss ist / wird bis auf kleine Abseiten als ausgebaut unterstellt bewertet.
- **Außenwände:**
Im Untergeschoss Natursteinmauerwerk, teils Schäden; sonst überwiegend Mauerwerk aus unterschiedlichen Materialien unterstellt.
Bei der Bewertung Wärmedämmung der Außenwände, zumindest in Teilbereichen als „unterstellte Modernisierungsmaßnahme“ angesetzt.
- **Dach:**
Zimmermannsmäßiges Walmdach mit älterer Betondachsteindeckung.
Bei der Bewertung Dacherneuerung inkl. Verbesserung der Wärmedämmung im Dach als „unterstellte Modernisierungsmaßnahme“ angesetzt.
Anmerkung: Die Kaminköpfe über Dach sind bereits erneuert / verklindert,
- **Deckenkonstruktion:**
Massivdecken bzw. Holzbalkendecken mit Ausfachungen unterstellt.
- **Fassade:**
Überwiegend Putzfassade; weiter siehe auch Außenwände.
- **Fenster und Außentüren:**
In Teilbereichen wurden Fenster (Kunststofffenster mit Isolierverglasungen) in ca. 2007 erneuert; im Dachgeschoss zum Teil Dachflächenfenster.
Bei der Bewertung Modernisierung der weiteren Fenster / Außentüren als „unterstellte Maßnahme“ angesetzt.



- **Innenwände:**
Mauerwerk in unterschiedlichen Materialien bzw. ausgefachte Holzständerwände unterstellt.
Überarbeitung / Erneuerung o.ä. bei der Bewertung unter Modernisierung des Innenausbauers als „unterstellte Maßnahme“ berücksichtigt.
- **Türen:**
Im Erdgeschoss wurden teils Türblätter überarbeitet oder erneuert, machen jedoch zumindest in Teilbereichen einen verbrauchten Eindruck; in den sonstigen Geschossen fehlen die Türen überwiegend.
Überarbeitung / Erneuerung o.ä. bei der Bewertung unter Modernisierung des Innenausbauers als „unterstellte Maßnahme“ berücksichtigt.
- **Treppen:**
UG./EG.: steile, verbrauchte einfache Holztreppe; sonst zimmermannsmäßige Holztreppen.
Überarbeitung / Erneuerung o.ä. bei der Bewertung unter Modernisierung des Innenausbauers als „unterstellte Maßnahme“ berücksichtigt.
- **Fußboden:**
UG.: meist einfacher Betonboden; im Erdgeschoss überwiegend verbrauchte Beläge wie PVC oder gleichwertig; in dem Ober- und Dachgeschoss Beläge (auf Holzdielen) nicht mehr vorhanden.
Überarbeitung / Erneuerung o.ä. bei der Bewertung unter Modernisierung des Innenausbauers als „unterstellte Maßnahme“ berücksichtigt.
- **Wandflächen:**
Im Erdgeschoss Putz mit unterschiedlichen Auflagen, Bad mit Fliesen älteren Ursprungs; in dem Ober- und Dachgeschoss sind Putz und/oder Auflagen teils schadhaft, teils entfernt.
Überarbeitung / Erneuerung o.ä. bei der Bewertung unter Modernisierung des Innenausbauers als „unterstellte Maßnahme“ berücksichtigt.
- **Deckenflächen:**
Im Erdgeschoss Putz mit unterschiedlichen Auflagen; in dem Ober- und Dachgeschoss sind Putz und/oder Auflagen teils schadhaft, teils entfernt.
Überarbeitung / Erneuerung o.ä. bei der Bewertung unter Modernisierung des Innenausbauers als „unterstellte Maßnahme“ berücksichtigt.
- **Sanitäreinrichtungen:**
EG.: Küche; älteres/verbrauchtes Bad. Im Ober- und Dachgeschoss sind die Objekte ausgebaut.
Bei der Bewertung unter Modernisierung von Bädern/WCs / Leitungssysteme etc. als „unterstellte Maßnahme“ angesetzt.
- **Heizungsart:**
Ölbrennwert- oder Niedertemperaturheizung aus um 2004; ca. 10.000 Liter fassender Erdtank. Laut Angabe erfolgt letztmals eine Überprüfung in 2023. Die vorhandenen Heizkörper im Erdgeschoss machen zumindest in Teilbereichen einen verbrauchten Eindruck; in dem Ober- und Dachgeschoss sind diese entfernt.
Bei der Bewertung unter Modernisierung der Heizungsanlage (hier: Heizkörper und teils Rohrleitungen) als „unterstellte Maßnahme“ angesetzt.
- **Warmwasserversorgung:**
Über E.-Durchlauferhitzer bzw. Boiler oder über Ölzentralheizung.
Bei der Bewertung unter Modernisierung der Leitungssysteme teils als „unterstellte Maßnahme“ angesetzt.
- **Sonstige technische Ausstattung / Elektroinstallation:**
Zeitgemäße Anzahl an Schalter, Steckdosen und Lichtauslässen.
Bei der Bewertung unter Modernisierung der Leitungssysteme als „unterstellte Maßnahme“ angesetzt.
- **Sonstiges / Grundrissgestaltung:**
Bei der Bewertung unter „wesentliche Verbesserung der Grundrissgestaltung“ teils als „unterstellte Maßnahme“ angesetzt.



Insgesamt werden die unterstellten Maßnahmen bewertungstechnisch entsprechend dem Gebäudestandard 3 gem. Anlage 2 der Sachwertrichtlinie eingeordnet.

- **Energieeffizienz:**
Ein Energieausweis lag zur Bewertung nicht vor. Der energetische Zustand des Gebäudes entspricht derzeit den üblichen (heute ungenügenden) Ausführungen in dem Ursprungsbaujahr, jedoch bedingt durch bewertungstechnisch unterstellte Modernisierungsmaßnahmen wird die Energieeffizienz danach mit üblich (nachhaltig) bewertet.
- **Baulicher Zustand, Beanstandungen und Restarbeiten:**
Der bauliche Zustand wird für das Gebäude derzeit als nachlässig eingeschätzt. Beanstandungen wurden bei der Baubeschreibung meist beschrieben. Allgemeiner Sanierungs- und/oder Fertigstellungsbedarf, sowie allgemeine Unterhaltungs- und/oder Instandhaltungsrückstände sind teils in erheblichem Umfang vorhanden.

3.2 Garagen

Baujahr um 1980; zwei übereinander gesetzte Fertigaragen; Wände, Decken und Boden in Stahlbeton; Innenfläche mit Dispersionsanstrich; Stahlschwingtore. Außenwände, soweit sichtbar mit verbrauchtem Anstrich.

3.3 Beschreibung der Außenanlage

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

Straßenseitige Einfriedigung/en überwiegend aus Naturstein, teils als verputzte Konstruktion, jedoch in Teilbereichen mit erheblichem Sanierungsbedarf.

Diverse Zufahrts-, Zugangswege, Terrassen und Treppenanlagen sind in unterschiedlichen Materialien befestigt.

Die restlichen Freiflächen sind als Ziergarten o.ä., z.T. mit Baum-, 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 Dreifamilienhaus und Garagen bebaute Grundstück in 64658 Fürth, Kröckelbacher Straße 45 zum Wertermittlungsstichtag 10.06.2024 ermittelt.

Grundstücksdaten:

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.	
Fürth	3870	1	
Gemarkung	Flur	Flurstück	Fläche
Fürth	11	9/119	634 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.

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. 29900008 von Fürth.

Die Zone ist als baureifes Land und als gemischte Baufläche bezeichnet. Beitragsart: erschließungsbeitragsfrei / kostenerstattungsbeitragsfrei, jedoch ggf. abgabepflichtig nach dem Gesetz über kommunale Abgaben (KAG). Der Bodenrichtwert wurde durch die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses mit 240,00 €/m² ermittelt.

Beschreibung des Bewertungsgrundstücks

Wertermittlungstichtag	=	10.06.2024
Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
Grundstücksfläche (f)	=	634 m ²



Bodenwertermittlung des Bewertungsgrundstücks

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 10.06.2024 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)	= 240,00 €/m²	

II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts				
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor	Erläuterung
Stichtag	01.01.2024	10.06.2024	× 1,00	

III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen				
lageangepasster beitragsfreier BRW am Wertermittlungsstichtag		=	240,00 €/m ²	
Fläche (m ²)	keine Angabe	634	× 1,00	
Entwicklungsstufe	baureifes Land	baureifes Land	× 1,00	
Eckgrundstück u.a.			× 0,85	E1
vorläufiger objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert		=	204,00 €/m²	

IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts		Erläuterung
objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert		= 204,00 €/m²
Fläche		× 634 m ²
beitragsfreier Bodenwert		= 129.336,00 € rd. 129.000,00 €

Der **beitragsfreie Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungsstichtag 10.06.2024 insgesamt **129.000,00 €**.

Erläuterungen zur Bodenrichtwertanpassung

E1 Bedingt durch die Ecklage und den damit verbundenen Mehraufwand z.B. bei Einfriedigungsmaßnahmen und Wartungs-/Reinigungsarbeiten (z.B. Schneeräumung) wird sachverständig ein Abschlag vorgenommen. In diesem Ansatz ist die Zugangs-/Zufahrtssituation über fremden Grund mit gewürdigt.



4.4 Ertragswertermittlung

4.4.1 Ertragswertberechnung

Gebäudebezeichnung	Mieteinheit		Fläche (m ²)	Anzahl (Stck.)	marktüblich erzielbare Nettokaltmiete		
	lfd. Nr.	Nutzung/Lage			(€/m ²) bzw. (€/Stck.)	monatlich (€)	jährlich (€)
Dreifamilienhaus		EG.	105,00		8,50	892,50	10.710,00
		OG.	105,00		8,50	892,50	10.710,00
		DG.	85,00		7,00	595,00	7.140,00
Garagen				2,00	40,00	80,00	960,00
Summe			295,00	2,00		2.460,00	29.520,00

jährlicher Rohertrag (Summe der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmieten) **29.520,00 €**

Bewirtschaftungskosten (nur Anteil des Vermieters)
(20,37 % der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmiete) **6.014,20 €**

jährlicher Reinertrag **= 23.505,80 €**

Reinertragsanteil des Bodens
2,50 % von 129.000,00 € (Liegenschaftszinssatz × Bodenwert (beitragsfrei)) **3.225,00 €**

Reinertragsanteil der baulichen und sonstigen Anlagen **= 20.280,80 €**

Kapitalisierungsfaktor (gem. § 34 Abs. 2 ImmoWertV 21)
bei LZ = 2,50 % Liegenschaftszinssatz
und RND = 45 Jahren Restnutzungsdauer **× 26,833**

vorläufiger Ertragswert der baulichen und sonstigen Anlagen **= 544.194,71 €**

beitragsfreier Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung) **+ 129.000,00 €**

vorläufiger Ertragswert **= 673.194,71 €**

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale **- 378.000,00 €**

Ertragswert **= 295.194,71 €**

rd. 295.000,00 €

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 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 EG./OG. und DG.:

BWK-Anteil	Kostenanteil [% vom Rohertrag]	Kostenanteil [€/m ² WF/NF]	Kostenanteil insgesamt [€]
Verwaltungskosten	----	----	1.053,00
Instandhaltungskosten	----	13,80	4.071,00
Mietausfallwagnis	2,00	----	571,20
Summe	(ca. 20 % des Rohertrags)		5.695,20

- für die BWK-Einheit Garagen:

BWK-Anteil	Kostenanteil [% vom Rohertrag]	Kostenanteil [€/m ² WF/NF]	Kostenanteil insgesamt [€]
Verwaltungskosten	----	----	92,00
Instandhaltungskosten	----	----	207,80
Mietausfallwagnis	2,00	----	19,20
Summe	(ca. 33 % des Rohertrags)		319,00

Liegenschaftszinssatz

Der Liegenschaftszinssatz ist entsprechend dem Marktgeschehen anzupassen. Der örtlich zuständige Gutachterausschuss hat in dem „Immobilienmarktbericht Südhessen 2024 (Vorabauszug)“ den Liegenschaftszinssatz für Mehrfamilienhäuser von 3 bis 6 Wohneinheiten in dem Bodenrichtwertbereich von 200,00 €/m² bis 399,00 €/m² mit 2,0 % und einer Standardabweichung von +/- 0,8 % ermittelt. Für das Bewertungsobjekt wird der angesetzte Liegenschaftszinssatz "vorsichtig" (auch aufgrund der 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: Dreifamilienhaus

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 unterstellten Gebäudestandard von 3,0 beträgt demnach rd. 70 Jahre.

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 oder in den Wertermittlungsansätzen unmittelbar erforderliche Arbeiten zur Beseitigung des Unterhaltungszustaus sowie zur Modernisierung in der Wertermittlung als bereits durchgeführt unterstellt werden.

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: Dreifamilienhaus

Das fiktiv 1935 errichtete Gebäude wurde unter bewertungstechnischem Ansatz modernisiert.

Zur Ermittlung der modifizierten Restnutzungsdauer werden die wesentlichen Modernisierungen zunächst in ein Punktraster (Punktrastermethode nach „Anlage 2 ImmoWertV 21“ bzw. der Sachwertrichtlinie Anlage 4) eingeordnet.



Hieraus ergeben sich 16 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	
Dacherneuerung inklusive Verbesserung der Wärmedämmung	4	0,0	4,0	Siehe Baubeschreibung
Modernisierung der Fenster und Außentüren	2	0,5	1,5	
Modernisierung der Leitungssysteme (Strom, Wasser, Abwasser)	2	0,0	2,0	
Modernisierung der Heizungsanlage	2	1,0	0,0	
Wärmedämmung der Außenwände	4	0,0	2,0	
Modernisierung von Bädern	2	0,0	2,0	
Modernisierung des Innenausbau, z.B. Decken, Fußböden, Treppen	2	0,0	2,0	
Wesentliche Verbesserung der Grundrissgestaltung	2	0,0	1,0	
Summe		1,5	14,5	

Ausgehend von den 16 Modernisierungspunkten, ist dem Gebäude der Modernisierungsgrad „überwiegend modernisiert“ zuzuordnen.

In Abhängigkeit von der üblichen Gesamtnutzungsdauer (70 Jahre) und dem („vorläufigen rechnerischen“) Gebäudealter (2024 – 1935 = 89 Jahre) ergibt sich eine (vorläufige rechnerische) Restnutzungsdauer von (70 Jahre – 89 Jahre =) 0 Jahren und aufgrund des Modernisierungsgrads „überwiegend modernisiert“ ergibt sich für das Gebäude gemäß der Punktrastermethode „Anlage 2 ImmoWertV 21“ eine (modifizierte) Restnutzungsdauer von 45 Jahren.

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.

Eine hinreichende Nachvollziehbarkeit der Wertermittlung in Hinsicht auf die Schätzung des Werteeinflusses der vorhandenen Zustandsbesonderheiten kann im Sinne der ImmoWertV 21 in aller Regel durch die Angabe grob geschätzter Erfahrungswerte für die Investitions- bzw. Beseitigungskosten (Modernisierungskosten) erreicht werden. Die Kostenschätzung für solche baulichen Maßnahmen erfolgt in der Regel mit Hilfe von Kostentabellen, die sich auf Wohnflächen, Bauteile oder Einzelgewerke beziehen.

Verkehrswertgutachten sind jedoch grundsätzlich keine Bauschadengutachten. D.h. die Erstellung einer differenzierten Kostenberechnung ist im Rahmen eines Verkehrswertgutachtens durch den Immobilienbewertungssachverständigen nicht zu leisten und wird von diesem auch nicht geschuldet.

Die in diesem Gutachten enthaltenen Kostenermittlungen für z.B. erforderliche bauliche Investitionen sind daher weder Kostenberechnung, Kostenanschlag noch Kostenfeststellung oder Kostenschätzung im Sinne der DIN 276 (Kosten im Hochbau), sondern lediglich pauschalisierte Kostenschätzungen für das Erreichen des angestrebten Hauptzweckes des beauftragten Gutachtens, nämlich der Feststellung des Markt-/Verkehrswertes.

Da hierfür allgemein verbindliche Wertermittlungsmodelle bisher nicht vorhanden sind, erfolgt die Ermittlung näherungsweise.

In diesen Modellen sind die Kostenabzüge für Schadenbeseitigungsmaßnahmen aus den NHK-Tabellen abgeleitet und mit der Punktrastermethode weitgehend harmonisiert. Damit sind diese Schätzmodelle derzeit die einzigen in der aktuellen Wertermittlungsliteratur verfügbaren Modelle, die in einheitlicher Weise gleichermaßen anwendbar sind auf eigen- oder fremdgenutzte Bewertungsobjekte sowie modernisierungsbedürftige, neuwertige (=modernisierte) Objekte oder Neubauten.

Die korrekte Anwendung dieser Modelle führt in allen vorgenannten Anwendungsfällen zu marktkonformen Ergebnissen und ist daher sachgerecht.



besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	Wertbeeinflussung insg.
Unterstellte Modernisierungen	-378.000,00 €
• Dreifamilienhaus -378.000,00 €	
Summe	-378.000,00 €

Wertminderung infolge erforderlicher Modernisierungsmaßnahmen für das Gebäude „Dreifamilienhaus“

Modernisierungskosten u.ä:

Ø relative Kosten für die bei den Modernisierungspunkten unterstellten Maßnahmen (bei 14,50 Modernisierungspunkten und in Anlehnung an die Standardstufe 3)		1.527,00 €/m ²
Wohnfläche	×	295,00 m ²
Ø Kosten für die bei den Modernisierungspunkten unterstellten Maßnahmen [a]	=	450.465,00 €
Ø Kosten sonstiger unterstellter Investitionen [b]	+	0,00 €
davon Anteil für gestaltbare Maßnahmen [c]	0,00 €	
davon Anteil für nicht gestaltbare Maßnahmen [d]	0,00 €	
Ø Kosten unterstellter Investitionen insgesamt	=	450.465,00 €
Baukosten-Regionalfaktor Rf(Ik)	x	1,00
regionalisierte Kosten der unterstellten Investitionen insgesamt	=	450.465,00 €
gesamter regionalisierter Kostenanteil der „gestaltbaren“ Maßnahmen ([a] + [c]) x Rf(Ik)	=	450.465,00 €
relative regionalisierte Neubaukosten		3.511,00 €/m ²
Wohn-/Nutzfläche	×	295,00 m ²
regionalisierte Neubaukosten HK	=	1.035.745,00 €
relativer Anteil der zu erneuernden gestaltbaren Substanz NS = ([a] + [c]) x Rf(Ik) / HK		0,43
Erstnutzungsfaktor		1,25

Ermittlung des Wertzuschlags wegen Gestaltungsmöglichkeit, Investitionen und Erst-/Eigennutzung (GEZ):

GEZ = vorl. marktangepasster Sachwert x NS x (Erstnutzungsfaktor – 1)		
GEZ = 639.472,67 € x 0,43 x (1,25 – 1)	=	68.743,31 €

Ermittlung des Wertzuschlags wegen der eingesparten anteiligen Schönheitsreparaturen:

eingesparte Schönheitsreparaturen		17,00 €/m ²
Wohn-/Nutzfläche	×	295,00 m ²
Kostenanteil	×	14,5 Pkte/20 Pkte
Werterhöhung wegen eingesparter anteiliger Schönheitsreparaturen	=	3.635,87 €

Gesamtwerteinfluss der unterstellten Modernisierungen u.ä.:

gesamte abzuziehende Kosten für die unterstellten Maßnahmen ([a] + [b]) x Rf(Ik)	–	450.465,00 €
Werterhöhung wegen Gestaltungsmöglichkeit, Investitionen und Erst-/Eigennutzung	+	68.743,31 €
Werterhöhung wegen eingesparter anteiliger Schönheitsreparaturen	+	3.635,87 €
Werteinfluss der unterstellten Modernisierungsmaßnahmen u.ä. [i]	=	–378.085,82 €
	rd.	–378.000,00 €

Zur Information: $k_{IM} = \text{Werteinfluss IM [i]} / \text{IKg}$; mit $\text{IKg} = (([a] + [b]) \times \text{Rf(Ik)}) + [g] + [h] = 0,839$



4.5 Sachwertermittlung

4.5.1 Sachwertberechnung

Gebäudebezeichnung		Dreifamilienhaus	Garagen
Normalherstellungskosten (Basisjahr 2010)	=	780,00 €/m ² BGF	pauschale Wertschätzung
Berechnungsbasis			
• Brutto-Grundfläche (BGF)	x	500,00 m ²	
Zuschlag für nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile	+	0,00 €	
Durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen im Basisjahr 2010	=	390.000,00 €	
Baupreisindex (BPI) 10.06.2024 (2010 = 100)	x	179,1/100	
Durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen am Stichtag	=	698.490,00 €	
Regionalfaktor	x	1,000	
Regionalisierte Herstellungskosten der baulichen Anlagen am Stichtag	=	698.490,00 €	
Alterswertminderung			
• Modell		linear	
• Gesamtnutzungsdauer (GND)		70 Jahre	
• Restnutzungsdauer (RND)		45 Jahre	
• prozentual		35,71 %	
• Faktor	x	0,6429	
vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen	=	449.059,22 €	12.500,00 €

vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen (ohne Außenanlagen)		461.559,22 €
vorläufiger Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen	+	18.462,37 €
vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen	=	480.021,59 €
beitragsfreier Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)	+	129.000,00 €
vorläufiger Sachwert	=	609.021,59 €
Sachwertfaktor	x	1,10
marktangepasster vorläufiger Sachwert	=	669.923,75 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	-	378.000,00 €
Sachwert	=	291.923,75 €
	rd.	292.000,00 €

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: Dreifamilienhaus

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 %			1,0		
Innenwände und -türen	11,0 %			1,0		
Deckenkonstruktion	11,0 %			1,0		
Fußböden	5,0 %			1,0		
Sanitäreinrichtungen	9,0 %			1,0		
Heizung	9,0 %			1,0		
Sonstige technische Ausstattung	6,0 %			1,0		
insgesamt	100,0 %	0,0 %	0,0 %	100,0 %	0,0 %	0,0 %

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)
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
Fußböden	
Standardstufe 3	Linoleum-, Teppich-, Laminat- und PVC-Böden besserer Art und Ausführung, Fliesen, Kunststeinplatten
Sanitäreinrichtungen	
Standardstufe 3	1 Bad mit WC je Wohneinheit; Dusche und Badewanne; Wand- und Bodenfliesen, raumhoch gefliest
Heizung	
Standardstufe 3	elektronisch gesteuerte Fern- oder Zentralheizung, Niedertemperatur- oder Brennkessel
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: Dreifamilienhaus

Nutzungsgruppe:

Mehrfamilienhäuser

Gebäudetyp:

Mehrfamilienhäuser mit bis zu 6 WE



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	660,00	0,0	0,00
2	720,00	0,0	0,00
3	825,00	100,0	825,00
4	985,00	0,0	0,00
5	1.190,00	0,0	0,00
gewogene, standardbezogene NHK 2010 = gewogener Standard = 3,0			825,00

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 825,00 €/m² BGF

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

- Ø Wohnungsgröße × 0,900
- Einspanner × 1,050

NHK 2010 für das Bewertungsgebäude = 779,63 €/m² BGF
rd. 780,00 €/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.

Baupreisindex

Die Anpassung der NHK aus dem Basisjahr an die Preisverhältnisse am Wertermittlungstichtag erfolgt mittels dem Verhältnis aus dem Baupreisindex am Wertermittlungstichtag und dem Baupreisindex im Basisjahr (= 100). Als Baupreisindex zum Wertermittlungstichtag wird der am Wertermittlungstichtag 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 hilfswise sachverständig geschätzt werden. Bei älteren und/oder schadhaften Außenanlagen erfolgt die Sachwertschätzung unter Berücksichtigung diesbezüglicher Abschläge.



Außenanlagen	vorläufiger Sachwert (inkl. BNK)
prozentuale Schätzung: 4,00 % der vorläufigen Gebäudesachwerte insg. (461.559,22 €)	18.462,37 €
Summe	18.462,37 €

Gesamtnutzungsdauer / Restnutzungsdauer

Vgl. diesbezüglich die differenzierte GND und RND-Ableitung 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 hat in dem „Immobilienmarktbericht Südhessen 2024 (Vorabauszug)“ keinen Sachwertfaktor für die zu bewertende Objektart abgeleitet. Für das Bewertungsobjekt wird der angesetzte Sachwertfaktor "vorsichtig" (auch aufgrund der aktuellen 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. **295.000,00 €** ermittelt.

Der zur Stützung ermittelte **Sachwert** beträgt rd. **292.000,00 €**.

Der **Verkehrswert** für das mit einem Dreifamilienhaus und Garagen bebaute Grundstück in 64658 Fürth, Kröckelbacher Straße 45

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.
Fürth	3870	1
Gemarkung	Flur	Flurstück
Fürth	11	9/119

wird zum Wertermittlungsstichtag 10.06.2024 geschätzt mit rd.

295.000,00 €

in Worten: zweihundertfünfundneunzigtausend Euro.



Das Gutachten umfasst 22 Seiten plus 20 Seiten Anlagen = zusammen 42 Seiten und wird dem Auftraggeber in 5-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	2 Seiten Plankopien
Anlage Nr. 5	13 Seiten / 42 Lichtbilder

Fürth, den 19. Juni 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 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 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), so wie 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

64658 Fürth . Odenw, Kröckelbacher Str. 45



Datenquelle
OpenStreetMap-Mitwirkende Stand: 2024



Dieses Dokument beruht auf der Bestellung 02725386 vom 10.06.2024 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.



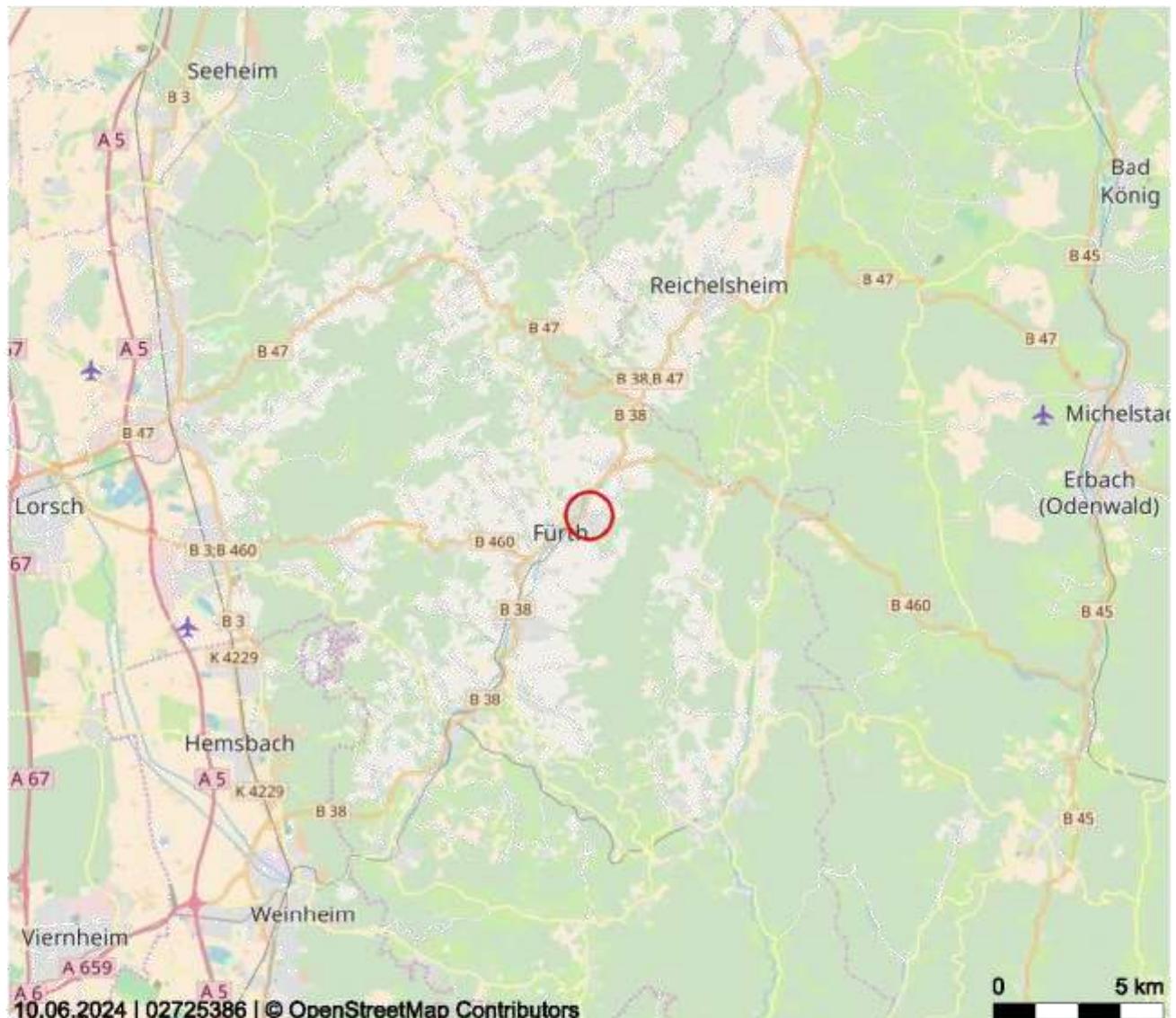
Anlage 1/2

Übersichtskarte mit Infrastrukturinformationen

64658 Fürth . Odenw, Kröckelbacher Str. 45



Nächste Autobahnanschlussstelle (km)	Anschlussstelle Hemsbach (13,0 km)
Nächster Bahnhof (km)	Bahnhof Fürth (Odenwald) (0,7 km)
Nächster ICE-Bahnhof (km)	Bahnhof Bensheim (12,7 km)
Nächster Flughafen (km)	Mannheim-City (27,5 km)
Landeshauptstadt (Entfernung zum Zentrum)	Wiesbaden (60,8 km)
Nächstes Stadtzentrum (Luftlinie)	Lindenfels, Stadt (5,3 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

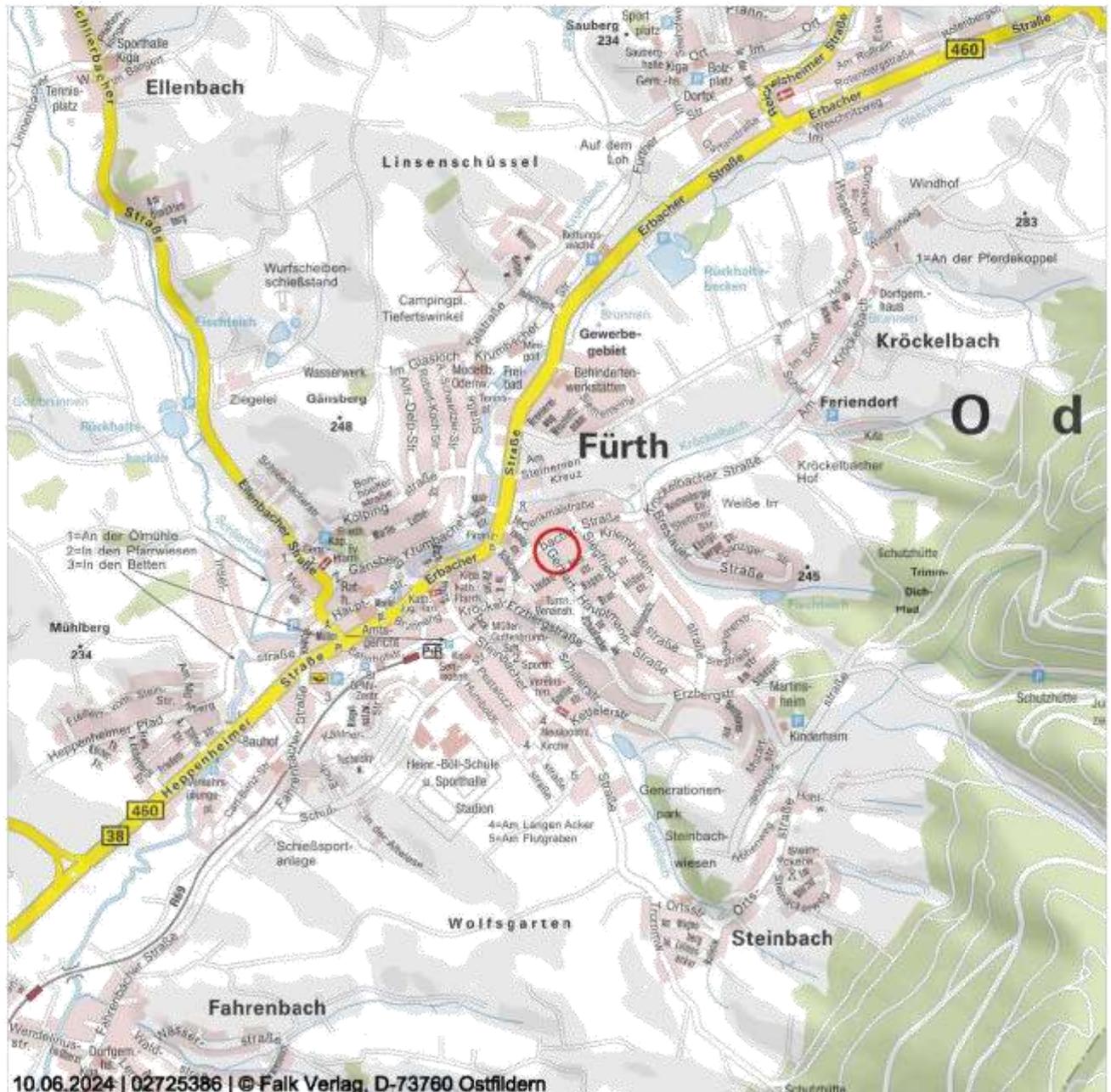
Infrastrukturinformationen: microm Mikromarketing-Systeme und Consult GmbH, Stand: 2023



Anlage 1/3

Regionalkarte MairDumont

64658 Fürth . Odenw, Kröckelbacher Str. 45



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



Dieses Dokument beruht auf der Bestellung 02725386 vom 10.06.2024 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.



Kröckelbacher Straße 45, 64658 Fürth

Aktenzeichen: 2024-1046
Amtsgericht Fürth: 3 K 14/23

ö.b.u.v. Sachverständiger Kurt Gehbauer



Amt für Bodenmanagement Heppenheim

Odenwaldstraße 6
64646 Heppenheim (Bergstraße)

Auszug aus dem Liegenschaftskataster

Liegenschaftskarte 1:1000

Hessen

Erstellt am 09.04.2024

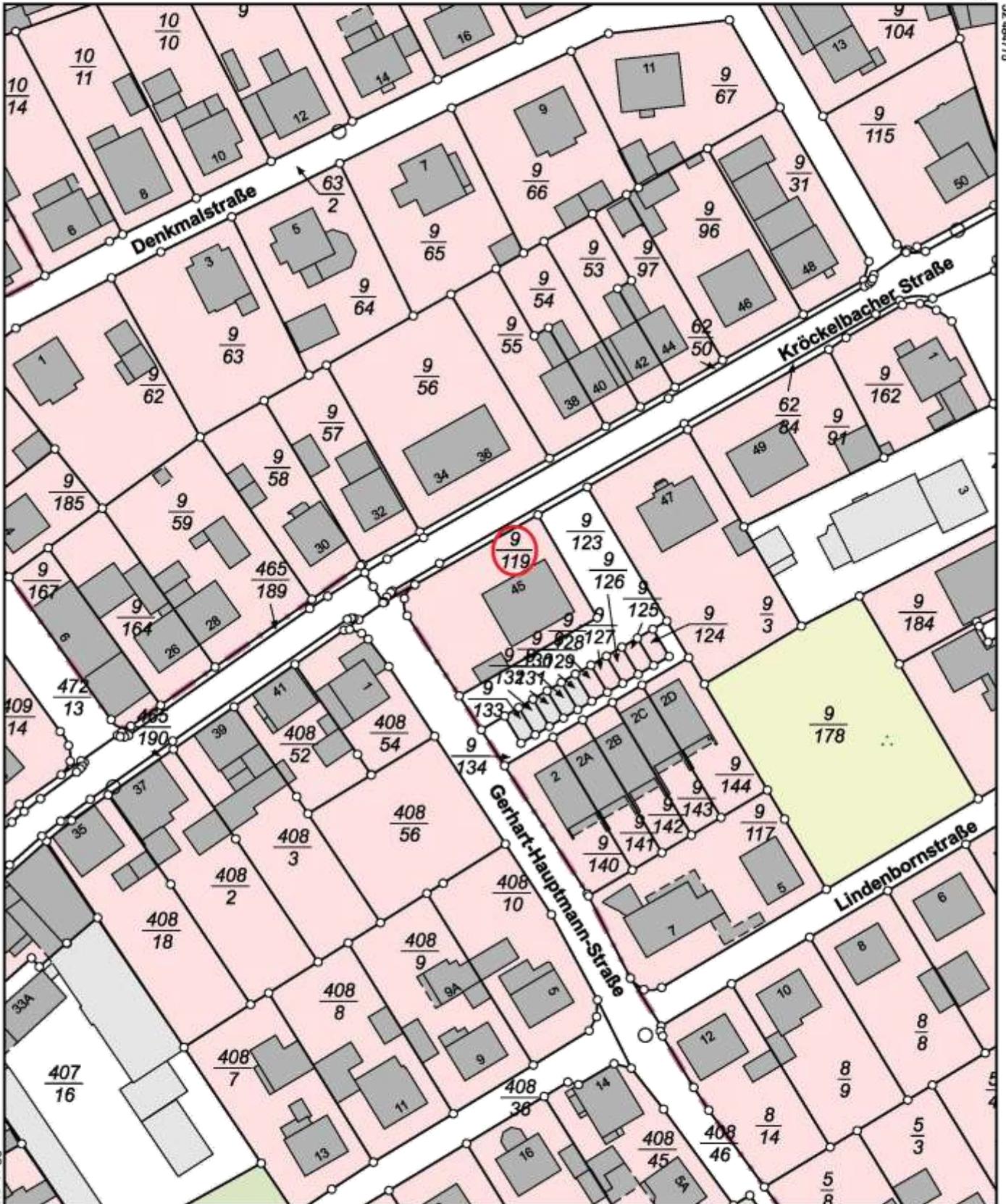
Antrag: 202512871-5

AZ: 3 K 14/23

Anlage 2

Flurstück: 9/119
Flur: 11
Gemarkung: Fürth

Gemeinde: Fürth
Kreis: Bergstraße
Regierungsbezirk: Darmstadt



5499842

0 10 20 30 Meter

Maßstab 1:1000

Dieser Auszug wurde maschinell erstellt.



Anlage 3

Überschlägige Ermittlung der Bruttogrundfläche:

1. Dreifamilienhaus:

Untergeschoss

$$\begin{aligned} 13,10 \times 3,15 &= 41,27 \text{ m}^2 \\ + 3,55 \times 3,25 &= 11,54 \text{ m}^2 &= 52,81 \text{ m}^2 \end{aligned}$$

Erd-, Ober- und Dachgeschoss

$$+ 13,00 \times 11,00 = 143,00 \text{ m}^2 \times 3 \text{ Ebenen} = \frac{429,00 \text{ m}^2}{481,81 \text{ m}^2}$$

$$+ \text{werthaltige, bei der BGF-Berechnung nicht erfasste Bauteile} \\ \text{wie diverse Gauben - zur Rundung} = \frac{18,19 \text{ m}^2}{}$$

$$\text{Bruttogrundfläche - rund -} \quad \quad \quad \mathbf{500,00 \text{ m}^2}$$

Überschlägige Ermittlung der wertrelevanten Wohnflächen Benennung der Räumlichkeiten:

Untergeschoß:

Heizraum, ein Keller - ohne Flächenansatz.

Erdgeschoß:

Flur, ca. 4 Zimmer, Küche, Bad, Kammer;

ca. 143,00 m² bebaute Fläche

$$\therefore \text{ca. 25 \% Konstruktionsfläche} = \text{ca. 105,00 m}^2 \text{ Wohnfläche}$$

Obergeschoß:

(mögliche Raumaufteilung unterstellt
wie Erdgeschoss)

$$= \text{ca. 105,00 m}^2 \text{ Wohnfläche}$$

Dachgeschoß:

mögliche Raumaufteilung unterstellt:

Flur, Bad, diverse Zimmer / Kammer, Küche;

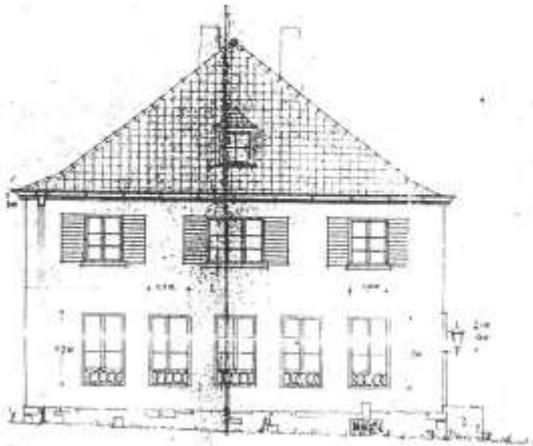
ca. 143,00 m² bebaute Fläche

$$\therefore \text{ca. 40 \% Konstruktionsfläche (Schrägen)} = \text{ca. 85,00 m}^2 \text{ Wohnfläche}$$

$$\text{(mögliche) Wohnfläche gesamt} = \mathbf{\text{ca. 295,00 m}^2 \text{ Wohnfläche}}$$



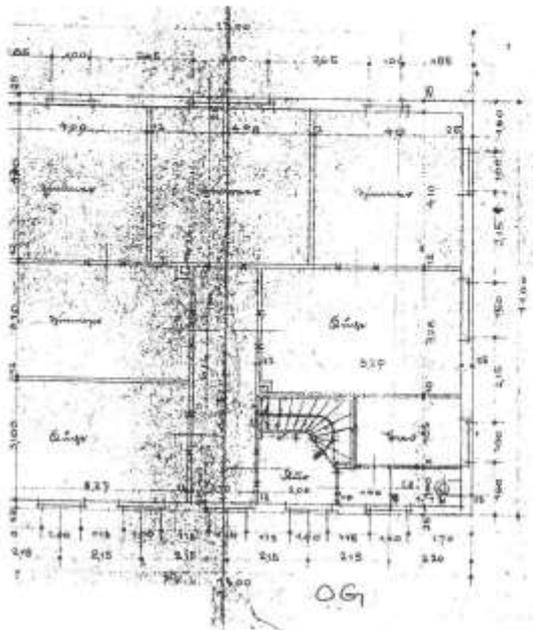
Anlage 4/1



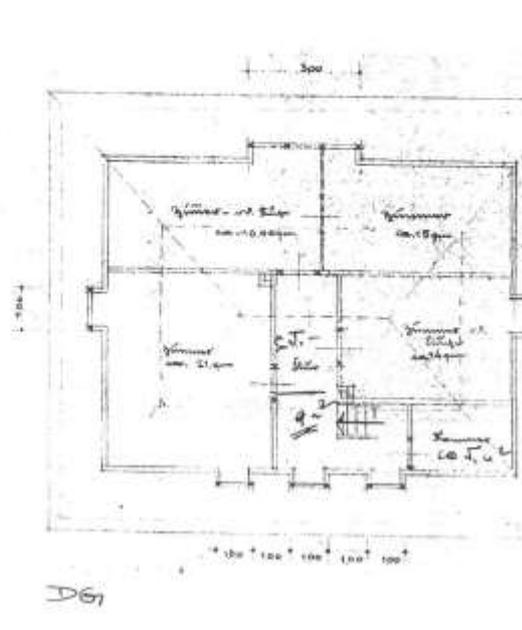
ORT-ANSICHT



HOF-ANSICHT



OG



DG



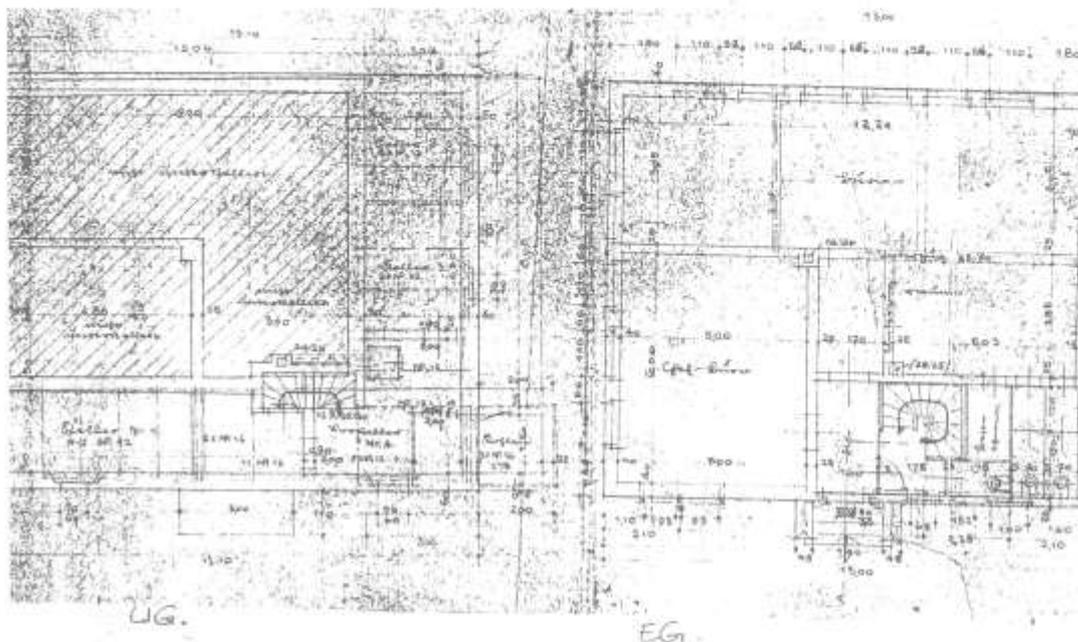
Anlage 4/2



Wegansicht



Straßenansicht





Fotos

Anlage 5

Seite 1



Bild 1: Straßen-/Seitenansicht von der Kröckelbacher Straße mit Überbau der Stützmauer auf das Grundstück Flur 11, Nr. 9/123 (Zufahrt)



Bild 2: Teilstraßenansicht von der Gerhart-Hauptmann-Straße mit doppelstöckiger Fertigteilgarage



Fotos

Anlage 5 Seite 2



Bild 3: Teilansicht Zugangs-/Zufahrtbereich über das Grundstück Flur 11, Nr. 9/123



Bild 4: Teilseiten-/Rückansicht



Fotos

Anlage 5

Seite 3



Bild 5: Teilansicht einer Fertigteilgarage mit rückwärtiger Zufahrt



Bild 6: Teilansicht Einfriedigungsmauer zur Kröckelbacher Straße, teils mit erheblichem Sanierungsbedarf



Fotos

Anlage 5

Seite 4



Bild 7: Teilansicht Einfriedigungsmauer zur Gerhart-Hauptmann-Straße, teils mit erheblichem Sanierungsbedarf



Bild 8: Teilansicht Stützmauer an der Zufahrt der Garage von der Gerhart-Hauptmann-Straße mit Sanierungsbedarf



Fotos

Anlage 5 Seite 5



Bild 9: Ansicht zur Eingangstreppe



Bild 10: Teilansicht der westlichen Freifläche



Fotos

Anlage 5

Seite 6



Bild 11: Ansicht Kellertreppenabgang



Bild 12: Teilansicht der Heizungsanlage

Fotos

Anlage 5

Seite 7



Bild 13: Teilansicht schadhafte Innenputzflächen im Untergeschoss



Bild 14: Teilansicht der Badobjekte im Erdgeschoss



Fotos

Anlage 5

Seite 8



Bild 15: Teilansicht eines verbrauchten Heizkörpers (Rostbefall) im Bad Erdgeschoss, stellvertretend für Weitere



Bild 16: Teilansicht eines defekten Gurtwicklers im Erdgeschoss, stellvertretend für Weitere



Fotos

Anlage 5

Seite 9



Bild 17: Teilansicht der Holzinnentreppe

Die folgenden Bilder zeigen den Ausbauzustand im Ober- und Dachgeschoss:



Bild 18: Teilansicht

Fotos

Anlage 5

Seite 10



Bild 19: Teilansicht



Bild 20: Teilansicht



Bild 21: Teilansicht



Bild 22: Teilansicht



Bild 23: Teilansicht



Bild 24: Teilansicht

Fotos

Anlage 5

Seite 11



Bild 25: Teilansicht



Bild 26: Teilansicht



Bild 27: Teilansicht



Bild 28: Teilansicht



Bild 29: Teilansicht



Bild 30: Teilansicht



Fotos

Anlage 5

Seite 12



Bild 31: Teilansicht



Bild 32: Teilansicht



Bild 33: Teilansicht



Bild 34: Teilansicht



Bild 35: Teilansicht



Bild 36: Teilansicht

Fotos

Anlage 5

Seite 13



Bild 37: Teilansicht



Bild 38: Teilansicht



Bild 39: Teilansicht



Bild 40: Teilansicht

Ergänzung Zustandsbeschreibung:

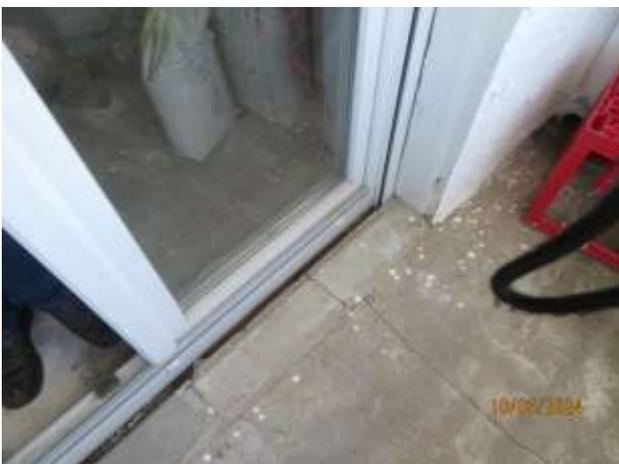


Bild 41: Teilansicht Fertigstellungsbedarf nach Einbau einer Balkontür



Bild 42: Teilansicht schadhafte Dämmung im Dachraum