

Sachverständigenbüro
Dipl.-Ing. Architekt
Andreas Nasedy

Taubenberg 32
D - 65510 Idstein
Fon : 06126 - 2257466
Fax : 06126 - 2257467

Posseltstraße 10a
D - 76227 Karlsruhe
Fon : 0721 - 4764604
Fax : 0721 - 4764605

Mail: ny@nasedy.de
Web: www.nasedy.de

Amtsgericht Langen; AZ: 7 K 5/23

08.12.2023



Miteigentumsanteil am Zweifamilienhaus (Wohnung im Erdgeschoss)

Verkehrswert: 295.000,00 €

GUTACHTEN

über den Verkehrswert (Marktwert)
(i.S.d. § 194 Baugesetzbuch)

**des 40,47/100 Miteigentumsanteils an dem mit einem
Zweifamilienhaus bebauten Grundstück**

**verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung im
Erdgeschoss nebst Keller und zwei Garagenstellplätzen**

eingetragen im Grundbuch von Dreieichenhain Blatt Nr. 6103

Gemarkung Dreieichenhain, Flur 5, Flurstück 45/21,
Gebäude- und Freifläche, Größe 672 m²

Wiesenau 9 in 63303 Dreieich

zum Wertermittlungs-/Qualitätsstichtag 19.09.2023

Digitale Ausfertigung

1 KOMPAKTFASSUNG

Amtsgericht Langen
AZ: 7 K 5/23

Verkehrswertermittlung i.S.d. § 194
BauGB im Zuge eines Zwangsver-
steigerungsverfahrens

Wertermittlungs-/Qualitätsstichtag:
19.09.2023
(Tag der Ortsbesichtigung)

Nur Außenbesichtigung!



Wertermittlungsobjekt:	40,47/100 Miteigentumsanteil (ME) an dem mit einem Zweifamilienhaus bebauten Grundstück, verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohneinheit im Erdgeschoss und Gartenanteil
Adresse:	Wiesenau 9, 63303 Dreieich
Lage:	Stadtteil Dreieichenhain; durchschnittliche bis gute Lagequalität
Baujahr Wohnhaus:	Ca. 1953, Wohnhauserweiterung/Anbau 1961/1962 (gemäß den vorliegenden Unterlagen)
Detailangaben:	3 Zimmer, Küche, Bad, WC, Terrasse, Gartenanteil, Kelleranteil, 2 Garagenstellplätze
Wohnfläche rd.:	84 m ²
Objektzustand:	Es besteht Instandhaltungsstau in Teilbereichen (Fassade); eine Innenbesichtigung war nicht möglich.
Vermietungssituation:	Nicht vermietet/Eigennutzung
Bes. objektspezifische Grundstücksmerkmale (Bauschäden etc.) rd.:	6.500,00 € (Schäden am Gemeinschaftseigentum)
Sicherheitsabschlag:	- 15.000,00 €
Sachwert des MEA rd.:	295.000,00 €
Verkehrswert des MEA:	295.000,00 €

Inhaltsverzeichnis

Nr.	Abschnitt	Seite
1	KOMPAKTFASSUNG	2
2	ALLGEMEINE ANGABEN	4
2.1	Auftrag	4
2.2	Objekt-Unterlagen	5
2.3	Ortsbesichtigung	5
2.4	Rechtliche Gegebenheiten	6
3	BESCHREIBUNGEN	9
3.1	Lage	9
3.2	Grund und Boden	10
3.3	Wohngebäude	11
3.4	Sondereigentum Nr. 2, Wohnung	13
3.5	Garage	14
3.6	Gemeinschaftliches Eigentum	14
3.7	Außenanlagen	14
3.8	Hausverwaltung	14
3.9	Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	14
4	VERKEHRSWERTERMITTLUNG	18
4.1	Erläuterung zum Verkehrswert	18
4.2	Verfahrenswahl mit Begründung	18
4.3	Sachwertverfahren	19
4.4	Bodenwert	20
4.5	Sachwertermittlung	22
4.6	Wertermittlungsdaten zur Sachwertberechnung	23
4.7	Verfahrensergebnis	31
4.8	Verkehrswert	31
5	ANHANG	33
5.1	Verzeichnis des Anhangs	33
5.2	Liegenschaftskarte	34
5.3	Grundrisse Wohnhaus	35
5.4	Grundriss Garage	39
5.5	Ansichten	40
5.6	Gebäudeschnitt	41
5.7	Wohn- und Nutzflächenberechnung	42
5.8	Auszüge aus den Teilungserklärungen	43
5.9	Grundlagen der Gebäudebeschreibungen	45
5.10	Rechtsgrundlagen	46
5.11	Erläuterungen nach dem Wohnungseigentumsgesetz	47
6	FOTOS	48

2 ALLGEMEINE ANGABEN

2.1 Auftrag

Auftraggeber: Amtsgericht Langen (Hessen)
- Vollstreckungsgericht -
Zimmerstraße 29, 63225 Langen (Hessen)

Aktenzeichen: 7 K 5/23

Auftrag: Vom 19.08.2023
Beschluss: Vom 19.08.2023

In der Zwangsversteigerungssache

betreffend den im Wohnungsgrundbuch von Dreieichenhain Blatt 6103, laufende Nummer 1 des Bestandsverzeichnisses eingetragenen 40,47/100 Miteigentumsanteil an dem Grundstück

Gemarkung	Flur	Flurstück	Wirtschaftsart u. Lage	m²
Dreieichenhain	5	45/21	Gebäude- und Freifläche, Wiesenau 9	672

verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung im Erdgeschoß nebst Keller und zwei Garagenstellplätzen, Nr. WHG 2 (blau umrandet) des Aufteilungsplanes; für jeden Miteigentumsanteil ist ein besonderes Grundbuchblatt angelegt (Blatt 6102 und 6103); der hier eingetragene Miteigentumsanteil ist durch die zu den anderen Miteigentumsanteilen gehörenden Sondereigentumsrechte beschränkt; Sondernutzungsrecht an dem Trockenraum im Keller und dem Gartengeräteschuppen;

Die Teilungserklärung wurde geändert: Der Umfang des Sondereigentums der Einheit 2 (Terrasse) wurde reduziert und es wurden Sondernutzungsrechte an den Gartenflächen bestellt.

Der Inhalt des Sondereigentums wurde geändert: dieser Einheit wurde das Sondernutzungsrecht an der im Lageplan mit WHG 2 (blau umrandet) bezeichneten Gartenfläche zugeordnet.

Xxx Xxx Xxx Xxx, Xxx X, XXXX Xxx

- Schuldner -

ist die Zwangsversteigerung angeordnet.

...

2.2 Objekt-Unterlagen

Unterlagen des Amtsgerichts:	[1] Beglaubigte Abschrift der Schätzungsanordnung [2] Grundbuchauszug (Dreieichenhain Blatt 6103) [3] Auszug aus der Geobasisinformation (Liegenschaftskarte)
Unterlagen der Gläubigerin:	[4] Objektunterlagen (Teilungserklärung, Teilungspläne etc.)
Unterlagen des Schuldners:	Nichtzutreffend.
Vom Sachverständigen eingeholte Auskünfte und Informationen:	[5] Online-Auskunft aus dem Bodenrichtwertinformationssystem Hessen (Geoportal Hessen) [6] Schriftliche Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis des Kreises Offenbach [7] Kopien aus der Grundakte des Grundbuchamtes Langen (Teilungserklärungen, Teilungspläne, etc.) [8] Schriftliche Auskunft des Kreises Offenbach zu denkmalschutzrechtlichen Eigenschaften [9] Kopien aus der Bauakte des Kreises Offenbach [10] Schriftliche Auskunft der Stadt Dreieich zur Bauleitplanung

2.3 Ortsbesichtigung

Tag der Ortsbesichtigung:	19.09.2023
Teilnehmerinnen/Teilnehmer an der Ortsbesichtigung:	Herr Andreas Nasedy (Sachverständiger (SV))
Wertermittlungs-/Qualitätsstichtag:	19.09.2023 (Tag der Ortsbesichtigung)

Der Schuldner wurde mit Einwurfeinschreiben zum Ortstermin geladen. Der Zutritt zum Bewertungsobjekt wurde vom Schuldner nicht ermöglicht. Das Gutachten wird daher auftragsgemäß auf Grundlage der äußeren Inaugenscheinnahme erstellt.

2.4 Rechtliche Gegebenheiten

2.4.1 Öffentlich-Rechtliche Situation

2.4.1.1 Baulasten

Baulastenverzeichnis:

Gemäß Auskunft der Kreisverwaltung Offenbach ist für das zu bewertende Grundstück Flst. 45/21 derzeit keine Baulast eingetragen.

2.4.1.2 Bauplanungsrecht

Bebauungsplan:

Das Grundstück Flst. 45/21 befindet sich im nicht beplanten Innenbereich. Bauvorhaben sind demnach gemäß § 34 BauGB zu beurteilen.

2.4.1.3 Denkmalschutz

Denkmalschutz gem. § 2 HDSchG:

Gemäß Auskunft der Kreisverwaltung Offenbach handelt es sich bei dem Anwesen Wiesenau 9 nicht um ein Kulturdenkmal.

2.4.1.4 Bauordnungsrecht

Anmerkung:

Von Seiten der betreibenden Gläubigerin wurden Objektunterlagen eingereicht. Diese sind jedoch nicht vollständig. Der Unterzeichner hat daraufhin Bauunterlagen bei der zuständigen Baubehörde beantragt. Die von der Baubehörde eingegangenen Objektunterlagen sind jedoch ebenfalls nicht vollständig. Eine Baugenehmigung liegt z.B. nur für Teilbereiche vor.

Die Wertermittlung wurde auftragsgemäß auf der Grundlage des realisierten Vorhabens durchgeführt. Das Vorliegen einer Baugenehmigung und ggf. die Übereinstimmung des ausgeführten Vorhabens mit den vorgelegten Bauzeichnungen, dem Bauordnungsrecht und der verbindlichen Bauleitplanung wurde auftragsgemäß nicht geprüft.

Bei dieser Wertermittlung wird die formelle und materielle Legalität der baulichen Anlagen und Nutzungen vorausgesetzt. Sollte sich diese Vorgabe ändern, wäre auch das Gutachten entsprechend zu ändern.

Behördliche Einschränkungen sind nicht bekannt.

2.4.1.5 Entwicklungszustand

Entwicklungszustand (Grundstücksqualität):

Baureifes Land

Es wird vom Sachverständigen unterstellt, dass alle öffentlichen Abgaben, Beiträge und Gebühren, die möglicherweise wertbeeinflussend sein können, bezahlt sind. In der vorliegenden Verkehrswertermittlung wird daher nachfolgend von einem die vorhandenen baulichen Anlagen betreffenden ortsüblich erschlossenen und erschließungsbeitragsfreien Grundstückszustand ausgegangen.

2.4.2 Privates Recht

2.4.2.1 Grundbuch

Grundbuch von Dreieichenhain, Blatt 6103, Wohnungsgrundbuch

Datum des Abrufs: 07.02.2023. Letzte Eintragung vom: 07.02.2023

Bestandsverzeichnis:

Lfd. Nr. 1 der Grundstücke

**40,47/100 Miteigentumsanteil an dem Grundstück
Dreieichenhain, Flur 5, Flurstück 45/21, Gebäude und Freifläche,
Wiesenau 9, 672 m²**

**verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung im Erdgeschoß, nebst Keller und zwei Garagenstellplätzen, Nr. WHG 2 (blau umrandet) des Aufteilungsplanes;
für jeden Miteigentumsanteil ist ein besonderes Grundbuchblatt angelegt (Blatt 6102 und Blatt 6103); der hier eingetragene Miteigentumsanteil ist durch die zu dem anderen Miteigentumsanteilen gehörenden Sondereigentumsrechte beschränkt;
Sondernutzungsrecht an dem Trockenraum im Keller und dem Gartengeräteschuppen;
wegen Gegenstand und Inhalt der Sondereigentums und der Sondernutzungsregelung Bezugnahme auf die Bewilligung vom 24.09.1997; übertragen aus Blatt 4652; eingetragen am 30.09.1997.**

...
**Die Teilungserklärung wurde geändert: Der Umfang des Sondereigentums der Einheit 2 (Terrasse) wurde reduziert und es wurden Sondernutzungsrechte an den Gartenflächen bestellt;
Der Inhalt des Sondereigentums wurde geändert: dieser Einheit wurde das Sondernutzungsrecht an der im Lageplan mit WHG 2 (blau umrandet) bezeichneten Gartenfläche zugeordnet; gemäß Bewilligungen vom 19.12.1997/03./16.04.1998 (UR. Nr. 200, 60 und 64 des Notars Xx. Xxx Xxx in Xxx Xx Xxx) eingetragen am 28.04.1998.**

...
Die Bestandsangaben sind berichtigt am 07.02.2023....

Erste Abteilung (Eigentümer):

Lfd. Nr. 3 der Eintragungen zu lfd. Nr. 1 der Grundstücke im BV

Xxx, Xxx
geb. am XX.XX.XXXX...

Zweite Abteilung (Lasten und Beschränkungen):

Lfd. Nr. 3 der Eintragungen zu lfd. Nr. 1 der betroffenen Grundst. im BV

Vorkaufsrecht für alle Verkaufsfälle für Xxx Xxx, geb. am XX.XX.XXXX und Xxx Xxx geb. Xxx, geb. am XX.XX.XXXX, XXX

XXX als Gesamtberechtigte nach § 428 BGB; löschar nach Todesnachweis; gemäß Bewilligung vom 03.04.1998 (UR.-Nr. 60 des Notars Xx. Xxx Xxx Xxx Xx Xxx) eingetragen am 28.04.1998.

Lfd. Nr. 4 der Eintragungen zu lfd. Nr. 1 der betroffenen Grundst. im BV

Die Zwangsversteigerung ist angeordnet (Amtsgericht Langen – Zwangsversteigerungsgericht -, 7 K 5/23); eingetragen am 07.02.2023.

Hinweis:

In Abteilung II eingetragene dingliche Lasten sind auftragsgemäß nicht zu bewerten.

Nicht eingetragene Rechte und Lasten:

Sonstige nicht eingetragene Lasten und (z. B. begünstigende) Rechte, die nicht im Grundbuch und nicht im Baulastenverzeichnis eingetragen sind, sind nicht bekannt. Auftragsgemäß wurden vom Sachverständigen diesbezüglich keine weiteren Nachforschungen und Untersuchungen angestellt.

2.4.2.2 Vermietungssituation

Das Bewertungsobjekt ist nicht vermietet/verpachtet. Es wird vom Schuldner eigengenutzt.

2.4.2.3 Gewerbliche Nutzung

Hinweise auf eine gewerbliche Nutzung ergaben sich bei der Ortsbesichtigung nicht.

3 BESCHREIBUNGEN

3.1 Lage

3.1.1 Makrolage

Bundesland (Landeshauptstadt):	Hessen (Wiesbaden)
Regierungsbezirk:	Darmstadt
Landkreis:	Offenbach
Ort:	Dreieich
Fläche:	170 m ü. NHN
Höhenlage:	53,28 km ²
Einwohner*innen rd.:	43.652 (Stand 12/2021 ¹)

Die Stadt Dreieich liegt südlich von Frankfurt am Main. Sie entstand 1977 durch Zusammenschluss der fünf bis dahin eigenständigen Gemeinden Buchschlag, Sprendlingen, Dreieichenhain, Götzenhain, Offenthal im Rahmen der kommunalen Neuordnung des Kreises Offenbach. Der Name der heutigen Stadt Dreieich geht auf den Wildbannforst Dreieich zurück, der bereits im 9. Jh. bestand. Dreieich ist die zweitgrößte Kommune des Landkreises und grenzt im Norden an die Stadt Neu-Isenburg, im Nordosten an die kreisfreie Stadt Offenbach, im Osten an die Städte Heusenstamm, Dietzenbach und Rödermark, im Süden an die Gemeinde Messel (Landkreis Darmstadt-Dieburg) und die kreisfreie Stadt Darmstadt sowie im Westen an die Stadt Langen.

Dreieich liegt im Städtedreieck Frankfurt-Offenbach-Darmstadt, in unmittelbarer Nähe des drittgrößten Flughafens Europas „Flughafen Frankfurt am Main“ (FRA), der über zwei Buslinien direkt mit der Stadt Dreieich verbunden ist. Mit dem Auto ist Dreieich über die Autobahnen 3, 5 und 661 und über die Bundesstraßen 3, 46 und 486 zu erreichen. Dreieich ist sehr gut an den öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV), das allgemeine Straßennetz und das Radwegenetz angeschlossen.

In Dreieich haben sich viele nationale und internationale Unternehmen angesiedelt. Branchenschwerpunkte sind die Bereiche Informations- und Kommunikationstechnik, Biotechnologie und Life Science, Handel und Dienstleistungen. Die Arbeitslosenquote liegt unter dem bundesdeutschen, die Kaufkraft mit knapp 30.000 €/Einwohner deutlich über dem hessischen Durchschnitt.

Geschäfte des täglichen Bedarfs, soziale Einrichtungen, Bildungsstätten und medizinische Versorgungsmöglichkeiten sind im Stadtgebiet und den nahegelegenen Städten vorhanden. Daneben besteht ein breit gefächertes kulturelles Angebot und zahlreiche Vereine im sportlichen und kulturellen Bereich bieten Möglichkeiten für eine abwechslungsreiche Freizeitgestaltung.

3.1.2 Innerörtliche Lage

Das Anwesen Wiesenau 9 befindet sich im Stadtteil Dreieichenhain nordwestlich der historischen Altstadt in einem Wohngebiet. Die Nachbarschaftsbebauung besteht überwiegend aus Ein- und Mehrfamilienhäusern. Es besteht gute ÖPNV-Anbindung, mehrere Bushaltestellen sind in ca. 300 m erreichbar, der Bahnhof ist ca. 800 m entfernt gelegen, die örtliche Bahntrasse verläuft in ca. 200 m Entfernung. Ca. 800 m entfernt befindet sich das Stadtzentrum. In 300 m Entfernung finden sich einige Geschäfte des täglichen Bedarfs wie Supermärkte und Bäcker, sowie Ärzte und eine Apotheke. Ebenfalls in unter 300 m Entfernung befinden sich eine Schule und ein Kindergarten. Die innerörtliche Lagequalität ist als durchschnittlich bis gut zu bezeichnen.

¹ www.dreieich.de

3.2 Grund und Boden

3.2.1 Oberflächengestalt etc.

Grundstücksform und Topografie:	Trapezförmiger Grundstückszuschnitt, überwiegend ebene Oberfläche.
Fläche:	672 m ²
Länge (Straßenfront) ca.:	18 m
Mittlere Grundstückstiefe ca.:	39 m
Bebauung:	Das Grundstück ist mit einem Zweifamilienhaus und einer Garage bebaut.

3.2.2 Erschließung, Straße

Erschließung:	Der Unterzeichner geht davon aus, dass die technische Erschließung des Grundstücks (Hausanschlüsse) über die Straße Wiesenau erfolgt.
Straßenart:	Die Straße Wiesenau ist eine beidseitig befahrbare, voll ausgebaute und asphaltierte Anliegerstraße und Sackgasse. Gehwege sind vorhanden. Im Straßenraum stehen in begrenztem Umfang Pkw-Parkmöglichkeiten zur Verfügung.
Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten:	Der Wohnhausanbau ist in Grenzbebauung zum Nachbargrundstück Flst. 45/7 errichtet. Einschränkungen sind nicht bekannt.

3.2.3 Bodenbeschaffenheit

Bodenbeschaffenheit etc.:	Bodenbeschaffenheit, Untergrundverhältnisse und evtl. unterirdische Leitungen zu untersuchen, fallen nicht in das Fachgebiet des Unterzeichners und sind nicht Gegenstand des Auftrags dieses Gutachtens. Bei der Ortsbesichtigung waren an der Oberfläche keine Hinweise sichtbar, die auf besondere, wertbeeinflussende Bodenbeschaffenheitsmerkmale hindeuten können.
Altlasten etc.:	Eine Auskunft aus dem Altflächeninformationssystem Hessen (AL-TIS) wurde vom Amtsgericht Langen eingeholt. Für diese Wertermittlung wird unterstellt, dass keine besonderen wertbeeinflussenden Boden- und Baugrundverhältnisse, insb. keine Altlasten vorliegen bzw. Altlasten in weitestem Sinne unberücksichtigt bleiben.

3.2.4 Hochwassergefahr etc.

Gewässerangrenzung, Hochwassergefahr o.ä.:	Gemäß Geoportal Hessen liegt das Bewertungsgrundstück Flst. 45/21 nicht in einem Hochwasserrisikogebiet.
--	--

3.3 Wohngebäude

3.3.1 Vorbemerkungen

Nachfolgende Beschreibungen beruhen auf der Grundlage der vorliegenden Objektunterlagen sowie der äußeren Inaugenscheinnahme des Unterzeichners im Rahmen der Ortsbesichtigung. Angaben über nicht sichtbare Bauteile beruhen auf Annahmen auf der Grundlage der üblichen Ausführungen im Baujahr. Eine Innenbesichtigung des Gebäudes war nicht möglich. Ein schadensfreier Zustand der Innenräume des Wohnhauses und der nicht besichtigten Garage wird unterstellt. Unsicherheiten bzgl. der Ausstattung und des baulichen Unterhaltungszustands werden in Form eines Sicherheitsabschlags (s. unter 4.6.15) gewürdigt.

Es handelt sich um beispielhaft ausgewählte Beschreibungen. Die Beschreibungen dienen der allgemeinen Darstellung; sie dienen nicht als vollständige Aufzählung aller Einzelheiten (s. auch Anhang).

3.3.2 Art des Gebäudes

Art des Gebäudes:	Zweifamilienhaus; bestehend aus Erdgeschoss (EG), Obergeschoss (OG) und Dachgeschoss (DG). Das Gebäude ist unterkellert (KG).
Baujahr:	Ursprungsgebäude ca. 1953 (gemäß Teilungserklärung von 1997) Anbau 1961/1962 (gemäß Bauschein)
Hinweis zum Baujahr:	Die Parteien wurden mit Einwurfeinschreiben vom 30.08.2023 u. a. um Angabe des Baujahres ersucht. Baujahresangaben liegen von Parteienseite jedoch nicht vor. Zur Bestimmung des Baujahres wurden daher vom Unterzeichner die Angaben aus den vorliegenden Objektunterlagen herangezogen. Sollte sich diese Vorgabe ändern, wäre das Gutachten entsprechend zu ändern.
Außenansicht:	Fassade verputzt und gestrichen, nördliche Giebelseite mit Verkleidung aus Faserzementplatten (vermutlich asbesthaltig), Satteldach mit Schleppgaube

3.3.3 Ausführung und Ausstattung

Konstruktionsart:	Konventionelle Massivbauweise
Umfassungswände	
Ursprungsgebäude:	Mauerwerk (Annahme des SV, Angaben liegen nicht vor).
Anbau 1961:	KG: 30 TGV-Hbl50, MG2 EG: 24 Bims-Hbl25, MG2
Innenwände:	Überwiegend Mauerwerk (Annahme des SV; Angaben liegen nicht vor).
Geschossdecken:	Ursprungsgebäude: massive Decken (Annahme des SV; Angaben liegen nicht vor). Anbau: massive Decken
Dach:	Holzkonstruktion mit Ziegeleindeckung

Geschosstreppen:	Angaben liegen nicht vor.
Gebäudeeingangsbereich:	Eingangsvorbau (Metallprofile mit Drahtglas-Füllung)

3.3.4 Fenster und Türen

Fenster:	Überwiegend Kunststofffenster mit Isolierverglasung (Annahme des SV), z.T. Kunststoffrollläden, z.T. Kunststoffklappläden, z.T. Fenstergitter
Hauseingangstür:	Metalltür mit Lichtausschnitt (Drahtglas-Füllung)
Wohnungs-/Zimmertüren:	Holztüren (Anbau, gemäß Bauschein 1961)

3.3.5 Haustechnische Installationen

Elektroinstallationen:	Einfache bis mittlere Elektroinstallationen (Annahme des SV)
Sanitärinstallationen:	Einfache bis mittlere Sanitärinstallationen (Annahme des SV)
Heizungsanlage:	Zentralheizung (Annahme des SV)
Warmwasser:	Über die Heizungsanlage (Annahme des SV)

3.3.6 Energieausweis

Das GEG enthält Anforderungen an die energetische Qualität von Gebäuden, die Erstellung und die Verwendung von Energieausweisen sowie an den Einsatz erneuerbarer Energien in Gebäuden. Es löst seit Inkrafttreten am 01.11.2020 die EnEG, das EnEV und das EEWärmeG ab. Für Bestandsgebäude bestehen Austausch- und Nachrüstpflichten und sog. „bedingte Anforderungen“.

Ein Energieausweis für das Wohnhaus liegt nicht vor. Im Zuge von Zwangsversteigerungen schreibt das Gebäudeenergiegesetz (GEG) keinen Energieausweis vor.

3.3.7 Besondere Bauteile und (techn.) Einrichtungen

Besondere Bauteile:	Terrassenüberdachung, Außentreppe
Besondere (techn.) Einrichtungen:	Angaben liegen nicht vor.
Sonderausstattung:	Angaben liegen nicht vor.

3.3.8 Bewegliche Gegenstände

Bewegliche Gegenstände (Bestandteile, Zubehör etc.):	Angaben liegen nicht vor.
--	---------------------------

3.3.9 Modernisierungen etc.

Modernisierungen sind u. a. bauliche Maßnahmen, die den Gebrauchswert der baulichen Anlagen wesentlich erhöhen, die allgemeinen Wohn- bzw. Arbeitsverhältnisse wesentlich verbessern oder eine wesentliche Einsparung von Energie oder Wasser bewirken (§ 6 Absatz 6 Satz 2 ImmoWertV).

Wertbeeinflussende Modernisierungen etc.:

Angaben/Unterlagen über erfolgte Modernisierungsmaßnahmen liegen nicht vor. Der Unterzeichner unterstellt, dass im Zeitverlauf in Teilbereichen Maßnahmen im Rahmen der Instandhaltung erfolgten.

3.4 Sondereigentum, Wohnung Nr. 2**3.4.1 Generelle Angaben**

Wohnungsart/-typ:	Drei-Zimmer-Eigentumswohnung im Zweifamilienhaus
Räumliche Aufteilung	Wohnzimmer, Esszimmer, Schlafzimmer, Küche, Bad, WC, Flur, Terrasse (gemäß Teilungserklärung)
Grundrissgestaltung:	Baujahresbezogene, nutzungsentprechende Grundrissgestaltung
Raumhöhe:	Ausreichend
Belichtung/Belüftung:	Ausreichend über entsprechend dimensionierte Fensterflächen.

3.4.2 Ausstattung

Eine Innenbesichtigung des Gebäudes war nicht möglich. Wertermittlungstheoretisch wird ein überwiegend durchschnittlicher Ausstattungsstandard der Inneneinrichtung sowie ein schadensfreier Zustand vom Unterzeichner unterstellt (s. auch unter 3.3.1).

3.4.3 Wohn- und Nutzfläche

Der SV hat kein Aufmaß der Örtlichkeiten vorgenommen. Es liegt eine Wohn- und Nutzflächenberechnung vor (s. Anhang). Die Wohn- und Nutzflächenangaben wurden den vorliegenden Unterlagen entnommen. Eine Gewährleistung auf Vollständigkeit und Richtigkeit der Wohnflächenangabe wird vom Unterzeichner ausdrücklich nicht übernommen.

Wohnfläche Whg. Nr. 2:	rd. 83,70 m ²
Nutzfläche Whg. Nr. 2:	rd. 10,50 m ²

3.5 Garage

Art:	Garage mit Anbau (Gerätehaus)
Außenansicht:	Fassade verputzt und gestrichen, Pultdach
Baujahr:	Ca. 1974 (gemäß Bauakte)
Konstruktion:	Massivbauweise Dach: Holzkonstruktion mit Faserzementwellplatteneindeckung (vermutlich asbesthaltig)
Ausstattung:	Blechschwingtor, Metalltüren, Fenster

3.6 Gemeinschaftliches Eigentum

Im Kellergeschoss befinden sich Öllager, Heiz- und Trockenraum, welche als gemeinschaftliches Eigentum genutzt werden. Zwei dieser Räume sind lediglich über eine separate Außentreppe erreichbar (s. auch Grundriss im Anhang). Die gemeinschaftliche Nutzfläche im Keller beträgt gemäß vorliegender Objektunterlagen rd. 64 m².

3.7 Außenanlagen

Bauliche Außenanlagen u.a.:	Ver- und Entsorgungseinrichtungen auf dem Grundstück (Hausanschlüsse), befestigte Hof-, Stellplatz- und Sitzplatzflächen, Einfriedungen (straßenseitig Mauerwerkspfeiler und Betonelemente) etc.
Sonstige Anlagen u.a.:	z.T. Aufwuchs (Garten).

3.8 Hausverwaltung

Hausverwaltung nach WEG:	Ein Verwalter wurde nicht bestellt (gemäß Teilungserklärung (UR Nr. 272/1997)).
--------------------------	---

3.9 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

3.9.1 Vorbemerkungen

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (boG) sind wertbeeinflussende Grundstücksmerkmale, die nach Art und Umfang erheblich von dem auf dem jeweiligen Grundstücksmarkt Üblichen oder erheblich von den zugrunde gelegten Modellen oder Modellansätzen abweichen (beispielsweise Baumängel oder Bauschäden, besondere Ertragsverhältnisse, nicht mehr wirtschaftliche bauliche Anlagen, Bodenverunreinigungen, Bodenschätze, grundstücksbezogene Rechte und Belastungen).

3.9.2 Bauschäden, Instandhaltungsstau etc.

Vorsorglich wird darauf hingewiesen, dass nicht offensichtliche, insbesondere nicht zugängliche und verdeckte Bauschäden im Rahmen der Gutachtenerstattung und hinsichtlich ihrer Auswirkung auf den Verkehrswert nicht berücksichtigt wurden. Die ggf. ermittelten Kosten für Bauschäden, Reparatur- und Instandsetzungskosten beruhen auf Schätzungen und sind ohne Gewähr. Kostenabweichungen in kleinerem u./o. größerem Umfang sind möglich. Untersuchungen auf pflanzliche und tierische Schädlinge, auf gesundheitsschädigende Baumaterialien, Funktionsprüfungen der technischen Einrichtungen (z.B. Heizung, Wasserversorgung und Wasserentsorgung, Elektroinstallationen, Brandschutz) sowie statische Untersuchungen wurden gleichfalls nicht durchgeführt. Herstellermessbescheinigungen zum Nachweis der Einhaltung geforderter Emissionswerte unter Prüfbedingungen oder Messungen durch den Schornsteinfeger als Nachweis der Einhaltung der geforderten Grenzwerte sowie Bescheinigungen über das Ergebnis regelmäßiger Überwachung liegen nicht vor. Gegebenenfalls sind Sondergutachten zu beauftragen.

Die Ermittlung der Wertminderung wegen Bauschäden, Instandhaltungsstau etc. nach den am Wertermittlungsstichtag dafür aufzubringenden Kosten ist eine von der Rechtsprechung grundsätzlich anerkannte Methode. Die Wertminderung darf gleichwohl nicht mit den Kosten für ihre Beseitigung (Schadensbeseitigungskosten) gleichgesetzt werden. Diese Kosten können allenfalls einen Anhaltspunkt für die Wertminderung geben. Es kommt entscheidend darauf an, wie der allgemeine Grundstücksmarkt Baumängel und Bauschaden wertmindernd berücksichtigt. Nicht jeder Bauschaden und Instandhaltungsstau ist so erheblich, dass daraus eine Wertminderung resultiert. Erfahrungsgemäß werden im allgemeinen Grundstücksverkehr bei älteren Gebäuden Baumängel und Bauschäden eher hingenommen als bei jüngeren Gebäuden, insbesondere wenn es sich um solche handelt, die erst aus heutiger Sicht einen Baumangel darstellen und die im Hinblick auf die verbleibende Restnutzungsdauer bei wirtschaftlicher Betrachtungsweise nicht behoben werden müssen.

3.9.2.1 Bauschäden, Instandhaltungsstau etc. am Gemeinschaftseigentum

- z.T. Fassade schadhaft (Putzrisse/Putzablösungen)
- z.T. Sockel schadhaft (Putzschäden)
- z.T. Fliesen der Außentreppe im Terrassenbereich schadhaft



Abb. 1: Foto des SV; z.T. Fassade schadhaft, Putzrisse/Putzablösungen



Abb. 2: Foto des SV; z.T. Sockel schadhaft, Putzschäden



Abb. 3: Foto des SV; z.T. Sockel schadhaft, Putzschäden



Abb. 4: Foto des SV; z.T. Fliesen d. Terrassentreppe schadhaft

**3.9.2.2 Instandhaltungsstau,
Bauschäden etc. am
Sondereigentum**

Eine Innenbesichtigung war nicht möglich, Angaben liegen nicht vor.

3.9.3 Hausschwamm

Eine Innenbesichtigung war nicht möglich, Angaben liegen nicht vor.

**3.9.4 Sonstige mögliche
Wertbeeinflussungen**

Das Wohngebäude entspricht in seiner Konstruktion der Baujahresklasse 1950-1970. Daher sind in Teilbereichen baujahresbedingte bauphysikalische Einschränkungen (z.B. bzgl. des Schall- und Wärmeschutzes) gegeben.

4 VERKEHRSWERTERMITTLUNG

4.1 Erläuterung zum Verkehrswert

Der Verkehrswert wird durch den Preis bestimmt, der zu dem Zeitpunkt auf den sich die Ermittlung bezieht, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und der Lage des Grundstücks oder des sonstigen Gegenstandes der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre (§ 194 BauGB).

Die Berechnung des Verkehrswerts muss laut Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) vom 14.07.2021 unter Berücksichtigung der aktuellen Marktbedingungen stattfinden. Die wesentlichen Grundsätze, Modelle und Vorgaben der bisherigen ImmoWertV und der bisherigen Richtlinien wurden in die vollständig überarbeitete ImmoWertV integriert und größtenteils übernommen. Der § 53 Satz 2 sieht eine Übergangsregelung für die Ermittlung der sonstigen für die Wertermittlung erforderlichen Daten vor.

4.2 Verfahrenswahl mit Begründung

Bei der Ermittlung der Verkehrswerte (Marktwerte) von Grundstücken, Grundstücksteilen einschließlich ihrer Bestandteile und ihres Zubehörs und grundstücksgleichen Rechten sowie grundstücksbezogenen Rechten und Belastungen ist die ImmoWertV anzuwenden. Grundsätzlich sind zur Ermittlung des Verkehrswertes das Vergleichswertverfahren, das Ertragswertverfahren, das Sachwertverfahren oder mehrere dieser Verfahren heranzuziehen.

Vergleichswertverfahren: Man unterscheidet das direkte und das indirekte Vergleichswertverfahren. Das direkte Vergleichswertverfahren bedingt das Vorliegen geeigneter Kaufpreise von vergleichbaren Objekten, die ähnliche Merkmale hinsichtlich Lage, Größe oder Zustand aufweisen. Das indirekte Vergleichswertverfahren wird mangels direkter Vergleichspreise anhand von Verkäufen der Vergangenheit durchgeführt.

Sachwertverfahren; Das Sachwertverfahren findet überwiegend zur Ermittlung des Verkehrswertes von Ein- und Zweifamilienhäusern Anwendung. Die Beurteilung beim Sachwertverfahren stellt auf die Herstellungskosten des zu bewertenden Gebäudes ab.

Ertragswertverfahren: Die Ermittlung des Ertragswertes basiert auf den nachhaltig erzielbaren jährlichen Einnahmen (Mieten und Pachten) aus dem Grundstück.

Wirtschaftliche Nachfolgenutzung: Wohnnutzung (Wohnung im Zweifamilienhaus)

Verfahrenswahl mit Begründung: Eigentumswohnungen sind vorrangig im Vergleichswertverfahren zu ermitteln, da dieses den Marktwert (= Verkehrswert) am realistischsten widerspiegelt. Vergleichspreise für Wohnungseigentum vergleichbarer Art liegen nicht vor.

Entsprechend der Gepflogenheiten des gewöhnlichen Geschäftsverkehrs ermittelt sich der Verkehrswert des Objekts nach dem Sachwertverfahren, da sich die Wertbildung an den Kosten orientiert, die ein Erwerber aufzubringen hätte, wenn er selbst ein derartiges Objekt errichten würde (Eigennutzung).

4.3 Sachwertverfahren

4.3.1 Sachwertmodell

Das Modell für die Ermittlung des Sachwerts ist in den §§ 35-39 ImmoWertV beschrieben. Der Sachwert wird demnach aus der Summe des Bodenwerts und den Werten der auf dem Grundstück vorhandenen Gebäude und Außenanlagen sowie ggf. dem Werteinfluss der zum Wertermittlungsstichtag vorhandenen besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale des zu bewertenden Grundstücks abgeleitet. Der Wert der Gebäude (Normgebäude zzgl. besonderer Bauteile und besonderer Einrichtungen) ist auf der Grundlage ihrer (Neu)Herstellungswerte unter Berücksichtigung der jeweils individuellen Merkmale (Objektart, Ausstattungsstandard), Restnutzungsdauer (Alterswertminderung), besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale abzuleiten. Der Wert der Außenanlagen wird, sofern dieser nicht bereits bei der Bodenwertermittlung erfasst ist, entsprechend der Vorgehensweise für die Gebäude i.d.R. auf der Grundlage von üblichen Herstellungskosten sowie Erfahrungssätzen abgeleitet.

Die Summe aus Bodenwert, Wert der Gebäude und Wert der Außenanlagen ergibt den vorläufigen Sachwert (= Substanzwert) des Grundstücks. Dieser ist abschließend hinsichtlich seiner Realisierbarkeit auf dem örtlichen Grundstücksmarkt zu beurteilen. I.d.R. ist zur Berücksichtigung der Marktlage eine Anpassung durch Zu- oder Abschlag am vorläufigen Sachwert anzubringen. Der Sachwert ergibt sich nach der Berücksichtigung vorhandener und noch nicht berücksichtigter besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale.

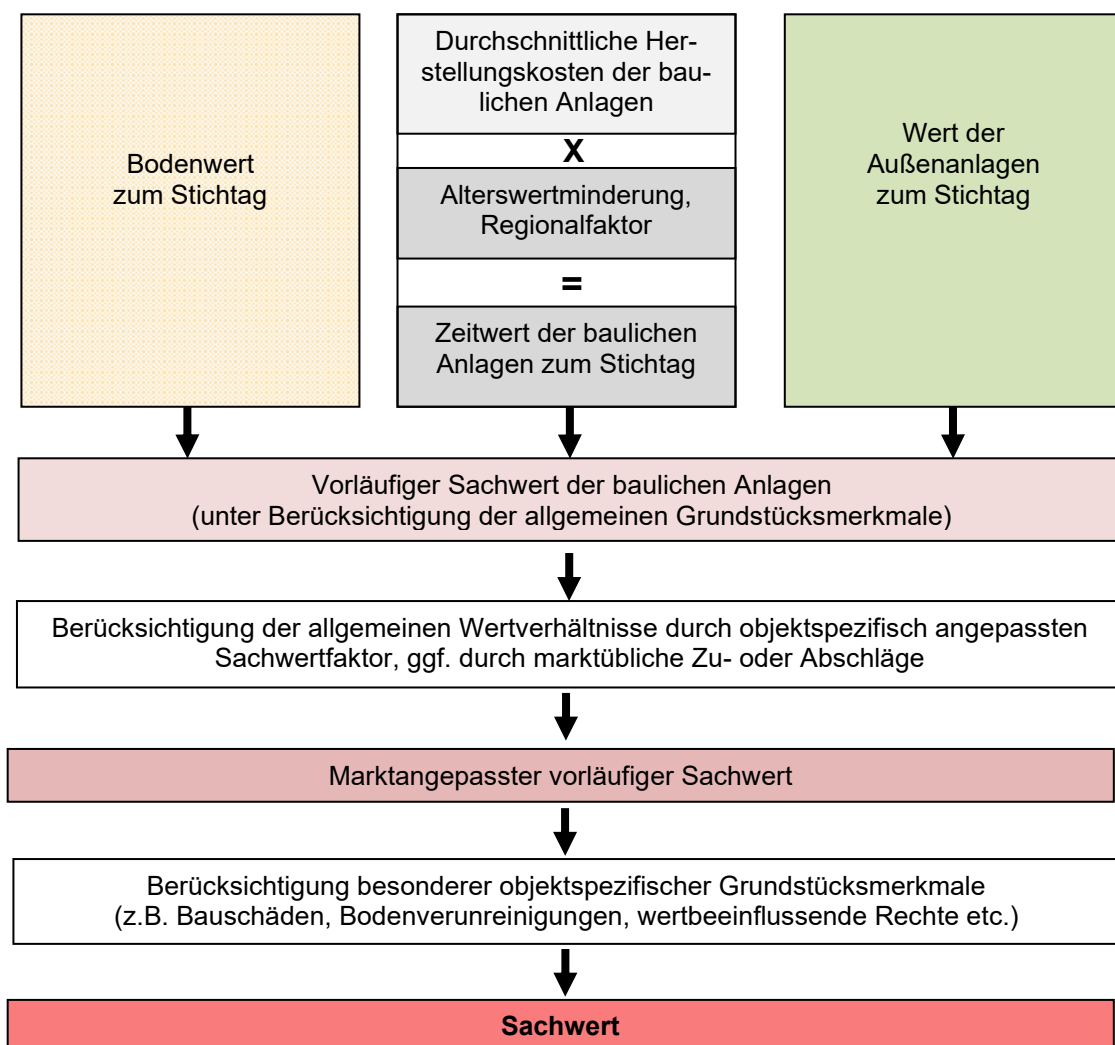


Abb. 5: Schema Systematik Sachwertverfahren

4.4 Bodenwert**4.4.1 Vorbemerkung**

Nach der ImmoWertV (Ermittlung des Bodenwerts) Abs. 1 ist der Wert des Bodens ohne Berücksichtigung der vorhandenen baulichen Anlagen auf dem Grundstück vorrangig im Vergleichsverfahren zu ermitteln. Dabei kann der Bodenwert auch auf der Grundlage geeigneter Bodenrichtwerte ermittelt werden.

4.4.2 Bodenrichtwert

Der Bodenrichtwert ist der durchschnittliche Lagewert des Bodens für eine Mehrheit von Grundstücken innerhalb eines abgegrenzten Gebiets (Bodenrichtwertzone), die nach ihren Grundstücksmerkmalen (§ 2 Abs 3 ImmoWertV), insbesondere nach dem Entwicklungszustand (§ 3 ImmoWertV) und nach Art und Maß der baulichen oder sonstigen Nutzung (§ 5 Abs 1 ImmoWertV) weitgehend übereinstimmen und für im Wesentlichen gleiche allgemeine Wertverhältnisse (§ 7 ImmoWertV) vorliegen. Er ist in Euro bezogen auf den Quadratmeter Grundstücksfläche des Bodenrichtwertgrundstücks mit den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen (Bodenrichtwert-Beschreibung) anzugeben und bildet den Bodenwert des Bodenrichtwertgrundstücks. In bebauten Gebieten sind Bodenrichtwerte mit dem Wert zu ermitteln, der sich ergeben würde, wenn der Boden unbebaut wäre (§ 196 Abs. 1 Satz 2 BauGB).

4.4.3 Bodenwertermittlung

Das Bewertungsobjekt befindet sich in der Bodenrichtwertzone Nr. 4, für die vom zuständigen Gutachterausschuss² für Grundstückswerte für den Bereich der Landkreise Bergstraße, Darmstadt-Dieburg- Groß-Gerau, Offenbach und des Odenwaldkreises ein Bodenrichtwert (BRW) in Höhe von **1.025,00 €/m²** für baureifes Land beitrags- und abgabefrei (b/af) zum (Bodenrichtwertermittlungs-)Stichtag 01.01.2022 ermittelt/festgesetzt wurde.

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag und die wertbeeinflussenden Zustandsmerkmale (wie. z.B. Art und Maß der baulichen Nutzung, Grundstücksgröße, Zuschnitt) des Bewertungsgrundstücks angepasst.

I. Umrechnung des Bodenrichtwerts auf den beitrags-/abgabefreien Zustand			Erläuterung
Tatsächlicher b/a freier-Zustand des Bodenrichtwerts	=	1.025,00 €/m ²	
im BRW nicht enthaltene Beiträge u. ä.	+	0,00 €/m ²	
b/a-freier Bodenrichtwert (Ausgangswert für weitere Anpassung)	=	1.025,00 €/m²	

II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts				
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor	Erläuterung
Stichtag	01.01.2022	19.09.2023	×	1,00
b/a-freier Bodenrichtwert (angepasst) rd.			=	1.025,00 €/m²

E1: Bodenrichtwerte werden im Zweijahres-Rhythmus ermittelt. Da auf dem örtlichen Grundstücksmarkt zwischen der Veröffentlichung des Bodenrichtwerts und dem Wertermittlungsstichtag keine Wertveränderungen erkennbar sind, wird keine zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts vorgenommen.

² Gutachterausschuss für Grundstückswerte für den Bereich der Landkreise Bergstraße, Darmstadt-Dieburg- Groß-Gerau, Offenbach und des Odenwaldkreises

III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Zustandsmerkmalen				
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor	Erläuterungen
Nummer der Bodenrichtwertzone	4	4		
Qualität	Baureifes Land	Baureifes Land	× 1,00	E2
Nutzungsart	Gemischte Baufläche	Wohnbaufläche		
Fläche des Richtwertgrundstücks	500 m ²	672 m ²	× 1,00	E3
b/a-freier Bodenrichtwert (angepasst) rd.			= 1.025,00 €/m²	

E2: Das zu bewertende Grundstück weist Übereinstimmung in der Art und dem Maß der baulichen Nutzung des Richtwertgrundstücks auf. Anpassungen sind diesbezüglich nicht erforderlich.

E3: Der Gutachterausschuss definiert eine Referenzgröße von 500 m² für das Richtwertgrundstück. Die Grundstücksfläche des zu bewertenden Grundstücks weicht mit 672 m² von der definierten Größe des Richtwertgrundstücks ab. In mittel- und hochpreisigen Wohnlagen besteht eine hohe Nachfrage nach Bauland³. Anpassungen wegen abweichender Grundstücksgröße werden daher nicht vorgenommen.

IV. Ermittlung des Bodenwerts		
relativer b/a-freier Bodenwert auf Bodenrichtwertbasis	1.025,00 €/m ²	
Zu-/Abschläge zum relativen Bodenwert	+/- 0,00 €/m ²	
relativer b/a-freier Bodenwert	= 1.025,00 €/m ²	
Fläche	× 672,00 m ²	
b/a-freier Bodenwert	= 688.800,00 €	
Zu-/Abschläge zum Bodenwert rd.	+/- 0,00 €	
b/a-freier Gesamt-Bodenwert	= 688.800,00 €	

Zum Wertermittlungsstichtag 19.09.2023 wird der b/a-freie Bodenwert des Grundstücks, Wiesenau 9 in Dreieich mit 688.800,00 € ermittelt.

³ Vgl. S. 86; Immobilienmarktbericht Südhessen 2023

4.5 Sachwertermittlung

Gebäude	Wohnhaus	Garage		
Berechnungsbasis				
• Brutto-Grundfläche (BGF) m ²	415,00	50,00		
Baupreisindex (BPI)	177,80	177,80		
Normalherstellungskosten				
• NHK im Basisjahr (2010)	800,00 €	485,00 €		
• (NHK) Regionalfaktor	1,00	1,00		
• (NHK) Ortsfaktor	1,00	1,00		
• örtliche NHK am WST (€/m ² BGF)	1.422,40 €	862,33 €		
Herstellungswert				
• Normgebäude	590.296,00 €	43.116,50 €		
• Zuschlag	0,00 €	0,00 €		
• Besondere Bauteile	0,00 €	0,00 €		
• Besondere Einrichtungen	0,00 €	0,00 €		
Herstellungswert (inkl. BNK)	590.296,00 €	43.116,50 €		
Alterswertminderung	linear	linear		
• Gesamt-(GND) (Jahre)	70	60		
• (fiktives) Gebäudealter (Jahre)	55	50		
• prozentual	78,6%	83,3%		
• Betrag	463.972,66 €	35.916,04 €		
Zeitwert (inkl. BNK)				
• Gebäude (bzw. Normgebäude)	126.323,34 €	7.200,46 €		
• Besondere Bauteile	1.500,00 €	0,00 €		
• Besondere Einrichtungen	0,00 €	0,00 €		
Zeitwert (inkl. BNK)	127.823,34 €	7.200,46 €		

Gebäudezeitwerte insgesamt	135.023,80 €
-----------------------------------	---------------------

Zeitwert der Außenanlagen	+	6.750,00 €
----------------------------------	----------	-------------------

Zeitwert der Gebäude und Außenanlagen	=	141.773,80 €
--	----------	---------------------

Bodenwert	+	688.800,00 €
------------------	----------	---------------------

vorläufiger Sachwert	=	830.573,80 €
-----------------------------	----------	---------------------

Marktanpassung/Sachwertfaktor	×	0,93
--------------------------------------	----------	-------------

marktangepasster vorläufiger Sachwert	=	772.433,63 €
--	----------	---------------------

marktangepasster vorläufiger Sachwert rd.	=	772.000,00 €
--	----------	---------------------

Bauschäden, Instandhaltungsstau etc.	-	6.500,00 €
--------------------------------------	----------	-------------------

Sonstiges		0,00 €
-----------	--	--------

Sachwert	=	765.933,63 €
-----------------	----------	---------------------

40,47/100 von o. Sachwert	=	310.000,20 €
----------------------------------	----------	---------------------

Sicherheitsabschlag, da nur Außenbesichtigung	-	15.000,00 €
--	----------	--------------------

Sachwert des Bewertungsobjekts	=	295.000,20 €
---------------------------------------	----------	---------------------

Sachwert des Bewertungsobjekts rd.	=	295.000,00 €
---	----------	---------------------

4.6 Wertermittlungsdaten zur Sachwertberechnung

4.6.1 Bruttogrundfläche

Mit Brutto-Grundfläche (BGF) bezeichnet man diejenige Fläche, welche sich aus der Summe aller anrechnungsfähigen Grundflächen aller Grundriss-Ebenen eines Gebäudes errechnet. Sie ist geschossweise nach ihrer Zugehörigkeit zu folgenden Bereichen getrennt zu ermitteln:

Bereich a: „Überdeckt und allseitig in voller Höhe umschlossen.“ - Dazu zählen das Kellergeschoss (KG), Erdgeschoss (EG), ggf. Obergeschosse (OG) sowie ein ausgebautes oder nicht ausgebautes Dachgeschoss (DG)

Bereich b: „Überdeckt, jedoch nicht allseitig in voller Höhe umschlossen.“ - Dazu zählen beispielsweise Loggien, überdeckte Balkone oder Durchfahrten

Bereich c: „Nicht überdeckt.“ - Hierzu zählen nicht überdeckte Terrassen sowie nicht überdeckte Balkone

Für die Anwendung der NHK 2010 sieht die ImmoWertV vor, dass der Berechnung lediglich die Bereiche a und b zu Grunde gelegt werden, und dass Balkone (auch wenn diese überdeckt sind) dem Bereich c zugeordnet werden müssen (ggf. Anrechnung als besondere Bauteile). Die ImmoWertV regelt im Weiteren:

Für die Ermittlung der BGF sind die äußeren Maße der Bauteile einschließlich Bekleidung, z. B. Putz und Außenschalen mehrschaliger Wandkonstruktionen, in Höhe der Bodenbelagsoberkanten anzusetzen.

Nicht zur BGF gehören z. B. Flächen von Spitzböden und Kriechkellern, Flächen, die ausschließlich der Wartung, Inspektion und Instandsetzung von Baukonstruktionen und technischen Anlagen dienen sowie Flächen unter konstruktiven Hohlräumen, z. B. über abgehängten Decken.

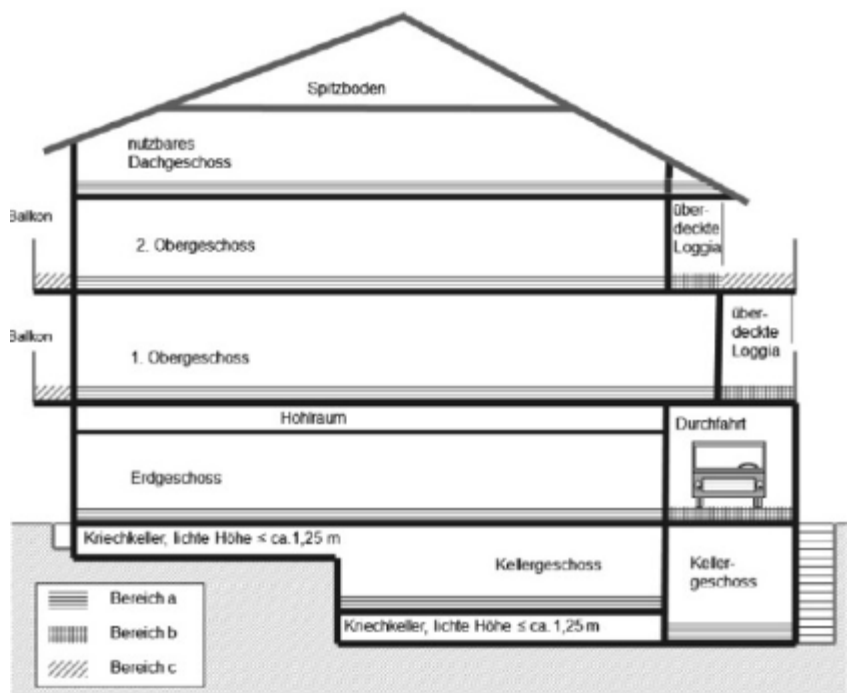


Abb. 6: Allg. Schema Systematik zur Veranschaulichung; Zuordnung der Grundflächen zu den Bereichen a, b, c; Quelle: <https://www.bundesanzeiger.de>

Der Unterzeichner hat die Bruttogrundfläche des Wohnhauses und der Garage auf der Grundlage der vorliegenden Unterlagen (Grundrisspläne) ermittelt.

Bezeichnung	Länge	Breite	Höhe	Anzahl	Produkt	Produkt	BGF	ART	BRI	ART
	ca. m	ca. m	Faktor m	Faktor plus / min	BGF	BRI	m ²	a/b/c	m ³	a/b/c
KG	12,900	7,900	0,00	1,0	101,91	0,00	101,91	a		
	2,390	0,640	0,00	1,0	1,53	0,00	1,53	a		
EG	12,900	7,900	0,00	1,0	101,91	0,00	101,91	a		
	2,390	0,640	0,00	1,0	1,53	0,00	1,53	a		
OG	12,900	7,900	0,00	1,0	101,91	0,00	101,91	a,b		
	2,390	0,640	0,00	1,0	1,53	0,00	1,53	a		
DG	12,900	7,900	0,00	1,0	101,91	0,00	101,91	a		
	2,390	0,640	0,00	1,0	1,53	0,00	1,53	a		
gesamt a, b							413,76			
gesamt c							0,00			
gesamt a, b rd.							415,00			

Die Bruttogrundfläche des Wohnhauses wird mit rd. 415,00 m² ermittelt.

Bezeichnung	Länge	Breite	Höhe	Anzahl	Produkt	Produkt	BGF	ART	BRI	ART
	ca. m	ca. m	Faktor m	Faktor plus / min	BGF	BRI	m ²	a/b/c	m ³	a/b/c
EG	10,000	5,440	0,00	1,0	54,40	0,00	54,40	a		
	3,500	1,540	0,00	-1,0	-5,39	0,00	-5,39	a		
gesamt a, b							49,01			
gesamt c							0,00			
gesamt a, b rd.							50,00			

Die Bruttogrundfläche der Garage wird mit rd. 50,00 m² ermittelt.

4.6.2 Baupreisindex

Bezugsstichtag der aktuellen NHK 2010 ist das Jahr 2010 (Jahresdurchschnitt). Die Normalherstellungskosten müssen mittels geeigneter Baupreisindexreihen auf die Preisverhältnisse des Wertermittlungsstichtages umgerechnet werden. Der Baupreisindex BPI zum Wertermittlungsstichtag beträgt 177,8 (II. Quartal 2023⁴).

4.6.3 Herstellungswert

Die Herstellungskosten der Gebäude werden auf der Grundlage von Normalherstellungskosten ermittelt. Die Normalherstellungskosten umfassen die Kostengruppen 300 und 400 der DIN 276 (Kosten im Bauwesen-Teil 1: Hochbau), die Umsatzsteuer und die üblicherweise entstehenden Baunebenkosten. Darüber hinaus enthalten sie weitere Angaben zu Höhen der eingerechneten Baunebenkosten, teilweise Korrekturfaktoren zur Anpassung des jeweiligen Kostenkennwerts wegen der speziellen Merkmale des Wertermittlungsobjekts sowie teilweise weitergehende Erläuterungen. Die Normalherstellungskosten sind in Euro pro Quadratmeter Grundfläche angegeben und beziehen sich auf den im Jahresdurchschnitt bestehenden Kostenstand des Jahres 2010.

⁴ Quelle: Statistisches Bundesamt Wiesbaden; www.destatis.de/DE/Startseite.html; Veröffentlichung am 10.07.2023

Die Einordnung der Gebäude in die jeweilige Standardstufe erfolgt auf der Basis der Beschreibung der Gebäudestandards aus Anlage 4 (zu § 12 Absatz 5 Satz 1) der ImmoWertV 2021 und bezieht sich ebenfalls auf das Jahr 2010.

4.6.3.1 Wohnhaus

Keller-, Erd-, Obergeschoss		Dachgeschoss voll ausgebaut				
		1	2	3	4	5
Standardstufe						
freistehende Einfamilienhäuser ²	1.11	655	725	835	1005	1260
Doppel- und Reihenendhäuser	2.11	615	685	785	945	1180
Reihenmittelhäuser	3.11	575	640	735	885	1105

Abb. 7: Ausschnitt aus der ImmoWertV; Kostenkennwerte für Ein- und Zweifamilienhäuser; Quelle: ImmoWertV⁵

Für das Wohnhaus ergibt sich folgende Wertung:

Standardmerkmale	Standardmerkmale				
	1	2	3	4	5
Außenwände	0,00	1,00	0,00	0,00	0,00
Dach	0,00	1,00	0,00	0,00	0,00
Fenster und Außentüren	0,00	1,00	0,00	0,00	0,00
Innenwände und -türen	0,00	0,50	0,50	0,00	0,00
Deckenkonstruktion und Treppen	0,00	0,50	0,50	0,00	0,00
Fußböden	0,00	0,00	1,00	0,00	0,00
Sanitäreinrichtungen	0,00	0,00	1,00	0,00	0,00
Heizung	0,00	0,50	0,50	0,00	0,00
Sonstige technische Ausstattung	0,00	0,50	0,50	0,00	0,00
Kostenkennwerte für Gebäudeart:	655,00	725,00	835,00	1005,00	1260,00
	EUR/m ²	EUR/m ²	EUR/m ²	EUR/m ²	EUR/m ²

Über die Wägungsanteile der einzelnen Standardmerkmale ergibt sich folgender gewogener Kostenkennwert:

Standardmerkmale	Wägungs- Anteil	Anteil am Kostenkennwert			
Außenwände	23,00%	166,75	EUR/m ²		
Dach	15,00%	108,75	EUR/m ²		
Fenster und Außentüren	11,00%	79,75	EUR/m ²		
Innenwände und -türen	11,00%	85,80	EUR/m ²		
Deckenkonstruktion und Treppen	11,00%	85,80	EUR/m ²		
Fußböden	5,00%	41,75	EUR/m ²		
Sanitäreinrichtungen	9,00%	75,15	EUR/m ²		
Heizung	9,00%	70,20	EUR/m ²		
Sonstige technische Ausstattung	6,00%	46,80	EUR/m ²		
Ergebnisse (Gewogene Summen)	100,00%	760,75	EUR/m ²		
Korrekturfaktor		1,05			
Ergebnisse (Gewogene Summen)		798,79	EUR/m ²		

⁵ https://www.gesetze-im-internet.de/immowertv_2022/ImmoWertV.pdf

Für das Wohnhaus ergibt sich in Anlehnung an Gebäudetyp 1.11 (freistehende Einfamilienhäuser mit Keller-, Erd-, Obergeschoss, ausgebautem Dachgeschoss) bei (unterstelltem) einfachem bis durchschnittlichen Gebäudestandard unter Berücksichtigung des Korrekturfaktors 1,05 für Zweifamilienhäuser ein Kostenkennwert von 798,79 €/m² = rd. 800,00 €/m² BGF.

4.6.3.2 Garage

Für die Garage in Massivbauweise wird unter Berücksichtigung der (z.T. unterstellten) Ausstattung und Beschaffenheit sowie des Bau- und Unterhaltungszustands ein Kostenkennwert von 485,00 €/m² BGF angehalten.

		Standardstufe		
		3	4	5
14.1	Einzelgaragen/Mehrfachgaragen ²⁰	245	485	780

Abb. 8: Ausschnitt aus der ImmoWertV; Kostenkennwerte für Garagen; Quelle: ImmoWertV⁶

4.6.4 Regionalfaktor

Regionalfaktor: 1,00

Der Regionalfaktor ist ein vom örtlich zuständigen Gutachterausschuss festgelegter Modellparameter zur Anpassung der durchschnittlichen Herstellungskosten an die Verhältnisse am örtlichen Grundstücksmarkt. Sofern vom zuständigen Gutachterausschuss noch keine Sachwertfaktoren nach dem neuen Modell der ImmoWertV 2021 abgeleitet wurden und demnach auch noch kein (Baukosten-)Regionalfaktor in der Sachwertfaktor-Ableitung verwendet wurde, ist der Verfahrens- und Marktwert modellkonform nach dem „alten“ Modell zu ermitteln.

4.6.5 Zu-/Abschläge

Es wurden keine Zu- bzw. Abschläge zum Herstellungswert des Normgebäudes berücksichtigt.

4.6.6 Normgebäude, besondere Bauteile und Einrichtungen

Die in der Gebäudeflächenberechnung nicht erfassten und damit im Wert des Normgebäudes nicht berücksichtigten wesentlich wertbeeinflussenden besonderen Bauteile werden einzeln erfasst. Grundlage dieser Zuschlagsschätzungen sind Erfahrungswerte für durchschnittliche Herstellungskosten für besondere Bauteile. Bei älteren und/oder schadhafte und/oder nicht zeitgemäßen besonderen Bauteilen erfolgt die Zeitwertschätzung unter Berücksichtigung diesbezüglicher Abschläge.

Besondere Einrichtungen, sofern nicht in den NHK erfasst, werden einzeln erfasst und pauschal in ihrem Herstellungs- bzw. Zeitwert geschätzt. Grundlage sind Erfahrungswerte der durchschnittlichen Herstellungskosten für besondere (Betriebs-)Einrichtungen.

⁶ https://www.gesetze-im-internet.de/immowertv_2022/ImmoWertV.pdf

4.6.6.1 Besondere Bauteile

Besondere Bauteile	Herstellungswert (ohne BNK)	Zeitwert (inkl. BNK)
Terrassen-Überdachung Außentreppen		
Summe rd.		1.500,00 €

4.6.6.2 Besondere Einrichtungen

Besondere Einrichtungen	Herstellungswert (ohne BNK)	Zeitwert (inkl. BNK)
Summe rd.		0,00 €

4.6.7 Bewegliche Gegenstände (Zubehör etc.)

Bewegliche Gegenstände	Herstellungswert (ohne BNK)	Zeitwert (inkl. BNK)
Summe rd.		0,00 €

4.6.8 Baunebenkosten

Die Baunebenkosten (BNK) sind im NHK-Ansatz enthalten.

4.6.9 Bauliche Außenanlagen und sonstige Anlagen

Im vorliegenden Bewertungsfall werden die baulichen Außenanlagen sachverständig mit rd. 5 Prozent der Gebäudezeitwerte geschätzt.

4.6.10 Gesamtnutzungsdauer

Die Gesamtnutzungsdauer bezeichnet die Anzahl der Jahre, in denen bauliche Anlagen bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung vom Baujahr an gerechnet üblicherweise genutzt werden kann. Sie ergibt sich aus der für die Bestimmung der NHK gewählten Gebäudeart sowie den Modellansätzen für die Gesamtnutzungsdauer der ImmoWertV Anlage 1 (zu § 12 Abs. 5 Satz 1 der ImmoWertV).

Gemäß § 53 ImmoWertV wird in vorliegender Wertermittlung die Gesamtnutzungsdauer abweichend von § 12 Abs. 5 Satz 1 und Anlage 1 auf Grundlage Anlage 3 der SW-RL (Orientierungswerte für die übliche Gesamtnutzungsdauer bei ordnungsgemäßer Instandhaltung) bestimmt, um Modellkonformität mit den sonstigen für die Wertermittlung erforderlichen Daten zu gewährleisten.

Im vorliegenden Fall wird daher für das Wohnhaus eine Gesamtnutzungsdauer von 70 Jahren und für die Garage eine Gesamtnutzungsdauer von 60 Jahren angehalten.

4.6.11 Restnutzungsdauer

Die Restnutzungsdauer (RND) bezeichnet die Anzahl der Jahre, in denen bauliche Anlagen bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden können. Diese wird in der Regel auf Grundlage des Unterschiedsbetrags zwischen der Gesamtnutzungsdauer und dem Alter der baulichen Anlage am maßgeblichen Stichtag unter Berücksichtigung individueller Gegebenheiten des Wertermittlungsobjekts ermittelt. Individuelle Gegebenheiten des Wertermittlungsobjekts, z. B. durchgeführte Instandsetzungen oder Modernisierungen oder unterlassene Instandhaltungen können die sich aus dem Unterschiedsbetrag ergebende Dauer verlängern oder verkürzen (§ 4 ImmoWertV).

Die aktuelle ImmoWertV enthält in Anlage 2 (zu § 12 Abs. 5 Satz 1 der ImmoWertV) ein Modell zur Ermittlung der Restnutzungsdauer von Wohngebäuden bei Modernisierungen. Die Punktevergabe für einzelne Modernisierungselemente findet unter Berücksichtigung der zum Stichtag oder der kurz vor dem Stichtag durchgeführten Modernisierungsmaßnahmen aus den einzelnen Modernisierungselementen statt. Aus den zu vergebenen Punkten ist eine Gesamtpunktzahl zu bilden. Liegen die Maßnahmen weiter zurück, ist zu prüfen, ob nicht ein geringerer als der maximale Tabellenwert anzusetzen ist. Sofern nicht modernisierte Bauelemente noch zeitgemäßen Ansprüchen genügen, sind entsprechende Punkte zu vergeben.

Bezogen auf das Wohnhaus wird ein geringer Modernisierungsgrad im Rahmen der Instandhaltung unterstellt. Das Gebäudealter (Kalenderjahr des Wertermittlungsstichtags minus Kalenderjahr des Baujahrs) des Wohnhauses beträgt bei einem angehaltenen Baujahr 1955 am Wertermittlungsstichtag rd. 68 Jahre.

Die Restnutzungsdauer des Wohnhauses wird zum Wertermittlungsstichtag unter Berücksichtigung des (z.T. unterstellten) Bau- und Unterhaltungszustandes sowie der wirtschaftlichen Verwendungsfähigkeit der baulichen Anlage mit rd. 15 Jahre, somit das fiktive Gebäudealter mit rd. 55 Jahre angehalten. Die Restnutzungsdauer der Garage wird mit rd. 10 Jahre angesetzt.

4.6.12 Alterswertminderung

Die Alterswertminderung entspricht dem Verhältnis der Restnutzungsdauer zu Gesamtnutzungsdauer (lineare Alterswertminderung).

4.6.13 Berücksichtigung der allgemeinen Wertverhältnisse (Marktanpassung)

Die in der ImmoWertV angegebenen Wertermittlungsverfahren zielen darauf ab, den Verkehrswert nach Maßgabe der am Markt für vergleichbare Objekte durchschnittlich zu erzielenden Preise zu ermitteln. Der „vorläufige Sachwert (Verfahrenswert)“ ist ein herstellungskostenorientiertes Rechenergebnis, das die auf dem Grundstücksmarkt für vergleichbare Objekte durchschnittlich gezahlten Kaufpreise in aller Regel nicht widerspiegelt. Durch die Berücksichtigung der allgemeinen Wertverhältnisse in Form von Marktanpassungsfaktoren erfolgt eine Überprüfung der Aussagefähigkeit des Substanzwertes des Grundstücks und der Gebäude (des vorläufigen Sachwerts), denn sie stellen das Verhältnis zwischen dem Preis bzw. den Herstellungskosten und dem Wert dar.

Gemäß § 193 BauGB sind die Aufgaben des örtlichen Gutachterausschusses wie folgt definiert: *Der Gutachterausschuss führt eine Kaufpreissammlung, wertet sie aus und ermittelt Bodenrichtwerte und sonstige zur Wertermittlung erforderliche Daten.* Diese erforderlichen Daten - die Marktanpassungsfaktoren - sind vom zuständigen Gutachterausschuss aufgrund belegbarer Analysen des Marktes für Grundstücke mit

unterschiedlicher Nutzung und unterschiedlichem Preisniveau nachvollziehbar und objektiv zu ermitteln. Sie sind z.B. in wirtschaftsstarken Regionen mit hohem Bodenwertniveau höher als in wirtschaftsschwachen Regionen, orientieren sich auch an der Objektgröße und dem Gesamtpreisniveau. Sie beziehen sich in der Regel auf einen dem Gebäudealter entsprechenden durchschnittlichen Erhaltungs- und Ausstattungszustand, der einen ordnungsgemäßen Gebrauch für die Dauer der wirtschaftlichen Restnutzung zulässt.

Die Ermittlung der Marktanpassungsfaktoren erfolgt vom zuständigen Gutachterausschuss somit auf der Grundlage tatsächlicher Objektverkäufe und entsprechender Nachberechnungen nach einem definierten Modell. Die Verwendung der Sachwertfaktoren bedingt eine modellkonforme Sachwertermittlung, d.h., das Sachwertmodell (und die jeweiligen Modellparameter) ist (sind) auch der Verkehrswertermittlung zu Grunde zu legen und ggf. bei Abweichungen im Einzelfall zu interpretieren.

Zur Modellkonformität § 10 ImmoWertV heißt es: (1) Bei Anwendung der sonstigen für die Wertermittlung erforderlichen Daten sind dieselben Modelle und Modellansätze zu verwenden, die der Ermittlung dieser Daten zugrunde lagen (Grundsatz der Modellkonformität). Hierzu ist die nach § 12 Abs. 6 erforderliche Modellbeschreibung zu berücksichtigen.

Der objektspezifische Sachwertfaktor wird vorliegend in Orientierung an den im aktuellen regionalen Immobilienmarktbericht 2023 veröffentlichten Sachwertfaktoren⁷ ermittelt.

Bei dem Wertermittlungsobjekt handelt es sich um Miteigentumsanteil an einem Zweifamilienhaus. Der vom zuständigen Gutachterausschuss abgeleitete durchschnittliche Sachwertfaktor bei einem Bodenrichtwertniveau ab 700 €/m² bei einem vorläufigen Sachwert von 850.000 € wird mit 0,95 ermittelt.

Aufgrund der Marktbeobachtungen des SV sowie unter Berücksichtigung der dieser Wertermittlung zugrundeliegenden wertermittlungsrelevanten Grundstücksbesonderheiten wird der objektspezifisch angepasste Sachwertfaktor sachverständig modifiziert mit 0,93 angesetzt.

Bei der Ermittlung des objektspezifisch angepassten Sachwertfaktors wurden insbesondere die Abweichungen von der Referenzimmobilie bzgl. der Restnutzungsdauer und Grundstücksfläche sowie des Bodenrichtwertniveaus, der Bruttogrundfläche und der Wohnfläche sachverständig gewürdigt.

4.6.14 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

4.6.14.1 Bauschäden etc.

Wie unter 3.9.2 dieses Gutachtens bereits erläutert, darf die Wertminderung aufgrund von Bauschäden etc. nicht mit den Kosten für ihre Beseitigung (Schadensbeseitigungskosten) gleichgesetzt werden. Diese Kosten können allenfalls einen Anhaltspunkt für die Wertminderung geben. Es kommt entscheidend darauf an, wie der allgemeine Grundstücksmarkt Baumängel und Bauschaden wertmindernd berücksichtigt. Nicht jeder Bauschaden ist so erheblich, dass daraus eine Wertminderung resultiert. Erfahrungsgemäß werden im allgemeinen Grundstücksverkehr bei älteren Gebäuden Baumängel und Bauschäden eher hingenommen als bei jüngeren Gebäuden, insbesondere wenn es sich um solche handelt, die erst aus heutiger Sicht einen Baumangel darstellen und die im Hinblick auf die verbleibende Restnutzungsdauer bei wirtschaftlicher Betrachtungsweise nicht behoben werden müssen. Weiterhin ist zu beachten, dass sich die Berücksichtigung von Kosten zur Bauteilertüchtigung ggf. bei der Ermittlung der Restnutzungsdauer verlängernd auswirken kann. In dieser Wertermittlung werden daher die wertbeeinflussenden Kosten für Bauschäden etc. in zwei Kategorien unterteilt:

⁷ Vgl. S. 112; AfB Heppenheim; Geschäftsstelle des Gutachterausschusses: Immobilienmarktbericht 2023

1. Bauschäden etc., deren tatsächliche oder wertermittlungstheoretisch unterstellte Reparatur/Behebung die Restnutzungsdauer verlängert. Hierzu zählen z.B. die Erneuerung von Fenstern in einem energetisch höheren Standard.
2. Bauschäden etc., deren Reparatur/Behebung aus sachverständiger Sicht erforderlich sind, und die sich nach erfolgter und/oder wertermittlungstheoretisch unterstellter Behebung nicht verlängernd auf die Restnutzungsdauer (RND) auswirken (z.B. die Reparatur einer zerbrochenen Fensterscheibe in einem ansonsten schadensfreien Fenster).

In diesem Zusammenhang ist daher vom SV regelmäßig zu prüfen, ob es sich bei dem jeweiligen Schaden um ein typisches Beschaffenheitsmerkmal der jeweiligen Baujahresklasse handelt, das von den maßgebenden Käuferkreisen auch als solches nicht wertmindernd berücksichtigt wird oder ob im konkreten Einzelfall bei den anstehenden Baumaßnahmen über das normale Maß hinaus Verbesserungen erfolgen.

Zusammenstellung		€
Maßnahmen, die die Restnutzungsdauer nicht verlängern		
Z.T. Fassade schadhaft (Putzrisse, Putzablösungen etc.)		5.000,00
Z.T. Außentreppe schadhaft		500,00
Maßnahmen, die die Restnutzungsdauer verlängern		
Nichtzutreffend		
Zwischensumme 1 (brutto)		5.500,00
Baunebenkosten (19%)		1.045,00
Zwischensumme 2 (Zischensummen 1 u. 2)		6.545,00
Sonstiges/Faktor		1,00
Summe		6.545,00
Summe rd.		6.500,00

4.6.15 Sicherheitsabschlag

Die baulichen Anlagen (Wohnhaus und Nebengebäude) konnten vom Sachverständigen im Rahmen der Ortsbesichtigung nur von außen in Augenschein genommen werden. Daher wird in vorliegender Wertermittlung ein Sicherheitsabschlag von - 15.000,00 € vorgenommen, um Unsicherheiten bezüglich der tatsächlichen Ausstattung und des baulichen Zustandes etc. wertmäßig zu würdigen/berücksichtigen.

Dieser Abschlag kann naturgemäß nur grob überschlägig sein. Abweichungen in kleinerem oder größerem Umfang sind daher möglich. Eine Gewährleistung für die Auskömmlichkeit/Angemessenheit des im Gutachten angesetzten (Sicherheits-)Wertabschlags wird daher ausdrücklich nicht übernommen.

4.7 Verfahrensergebnis**4.7.1 Vorbemerkungen**

Der Abschnitt "Wahl der Wertermittlungsverfahren" dieses Verkehrswertgutachtens enthält die Begründung für die Wahl des in diesem Gutachten zur Ermittlung des Verkehrswerts herangezogenen Wertermittlungsverfahrens. Sowohl das Vergleichswert-, das Ertragswert- als auch das Sachwertverfahren basieren auf für vergleichbare Grundstücke gezahlte Kaufpreise (Vergleichspreise) und sind daher Vergleichswertverfahren, d.h. verfahrensmäßige Umsetzungen von Preisvergleichen. Alle Verfahren führen gleichermaßen in die Nähe des Verkehrswertes. Wie geeignet das jeweilige Verfahren zur Ermittlung des Verkehrswerts ist, hängt dabei entscheidend von zwei Faktoren ab:

- a) von der Art des zu bewertenden Objekts (übliche Nutzung; vorrangig rendite- oder substanzwertorientierte Preisbildung im gewöhnlichen Geschäftsverkehr) und
- b) von der Verfügbarkeit und Zuverlässigkeit der zur Erreichung einer hohen Marktkonformität des Verfahrensergebnisses erforderlichen Daten.

Diese Wertermittlungsparameter standen für die Wertermittlung in guter Qualität zur Verfügung.

4.7.2 Ergebnis des Wertermittlungsverfahrens (Sachwert)

Der Sachwert des mit einem Zweifamilienhaus bebauten Grundstücks, Wiesenau 9 in 63303 Dreieich wird zum Wertermittlungs-/Qualitätsstichtag 19.09.2023 mit rd. 772.000,00 € ermittelt.

Der zu bewertende 40,47/100 Miteigentumsanteil, verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohneinheit im Erdgeschoss und Gartenanteil wird mit rd. 295.000,00 € ermittelt. (Dies entspricht einem Wohnflächenpreis von rd. 3.512,00 €/m²)

4.8 Verkehrswert**Der Verkehrswert (Marktwert) i. S. d. § 194 Baugesetzbuch**

des 40,47/100 Miteigentumsanteils an dem mit einem Zweifamilienhaus bebauten Grundstück,
verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohneinheit Nr. 2) im Erdgeschoss und Gartenanteil

eingetragen im Grundbuch von Dreieichenhain Blatt Nr. 6103,
Gemarkung Dreieichenhain, Flur 5, Flurstück 45/21, Gebäude- und Freifläche, Größe 672 m²

Wiesenau 9 in 63303 Dreieich

zum Wertermittlungs-/Qualitätsstichtag 19.09.2023 mit

295.000,00 €

in Worten: **zweihundertfünfundneunzigtausend Euro** geschätzt.

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.

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.

08.12.2023

Andreas Nasedy, Sachverständiger

5 ANHANG

5.1 Verzeichnis des Anhangs

- 5.2 Liegenschaftskarte
- 5.3 Grundrisse Wohnhaus
- 5.4 Grundriss Garage
- 5.5 Ansichten
- 5.6 Gebäudeschnitt
- 5.7 Wohn- und Nutzflächenberechnung
- 5.8 Auszüge aus den Teilungserklärungen
- 5.9 Grundlagen der Gebäudebeschreibung
- 5.10 Rechtsgrundlagen
- 5.11 Erläuterungen nach dem Wohnungseigentumsgesetz

5.2 Liegenschaftskarte

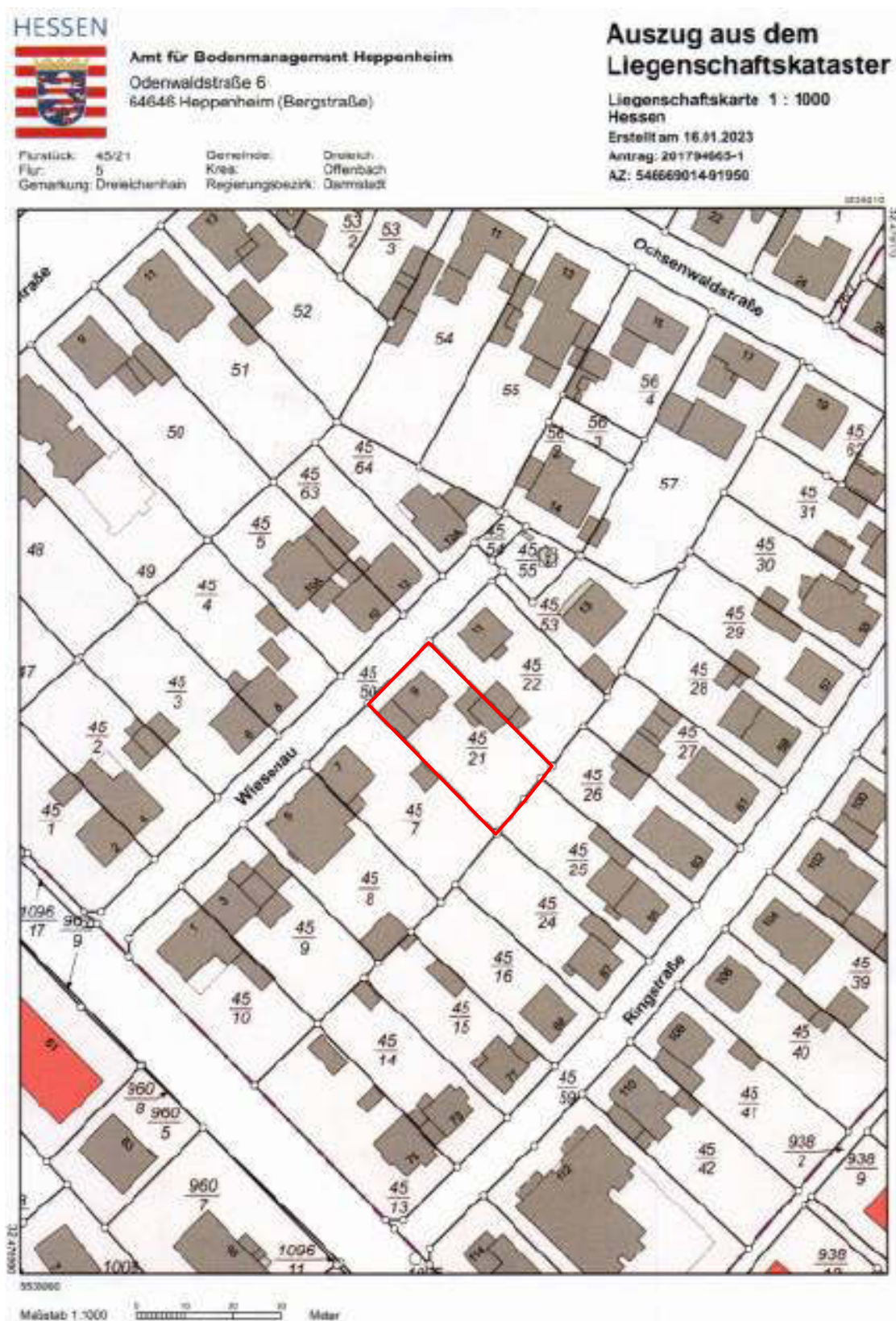


Abb. 9: Auszug aus der Liegenschaftskarte; Roteintragungen durch den SV; Quelle: Objektunterlagen des Amtsgerichts

5.3 Grundrisse Wohnhaus

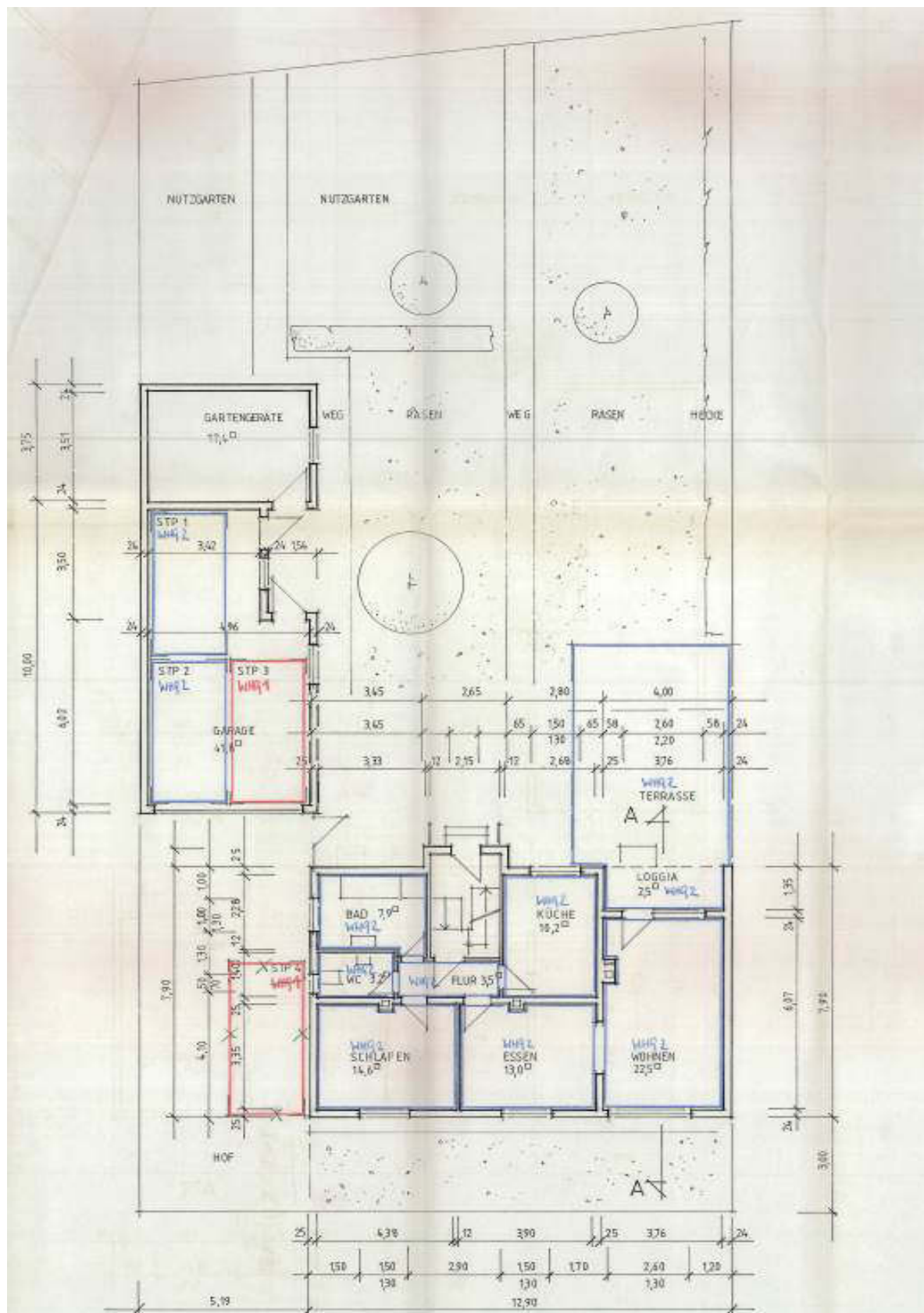


Abb. 10: Grundriss Erdgeschoss mit Freiflächen (ohne Maßstab), WHG 2 (blau); Quelle: Bauakte

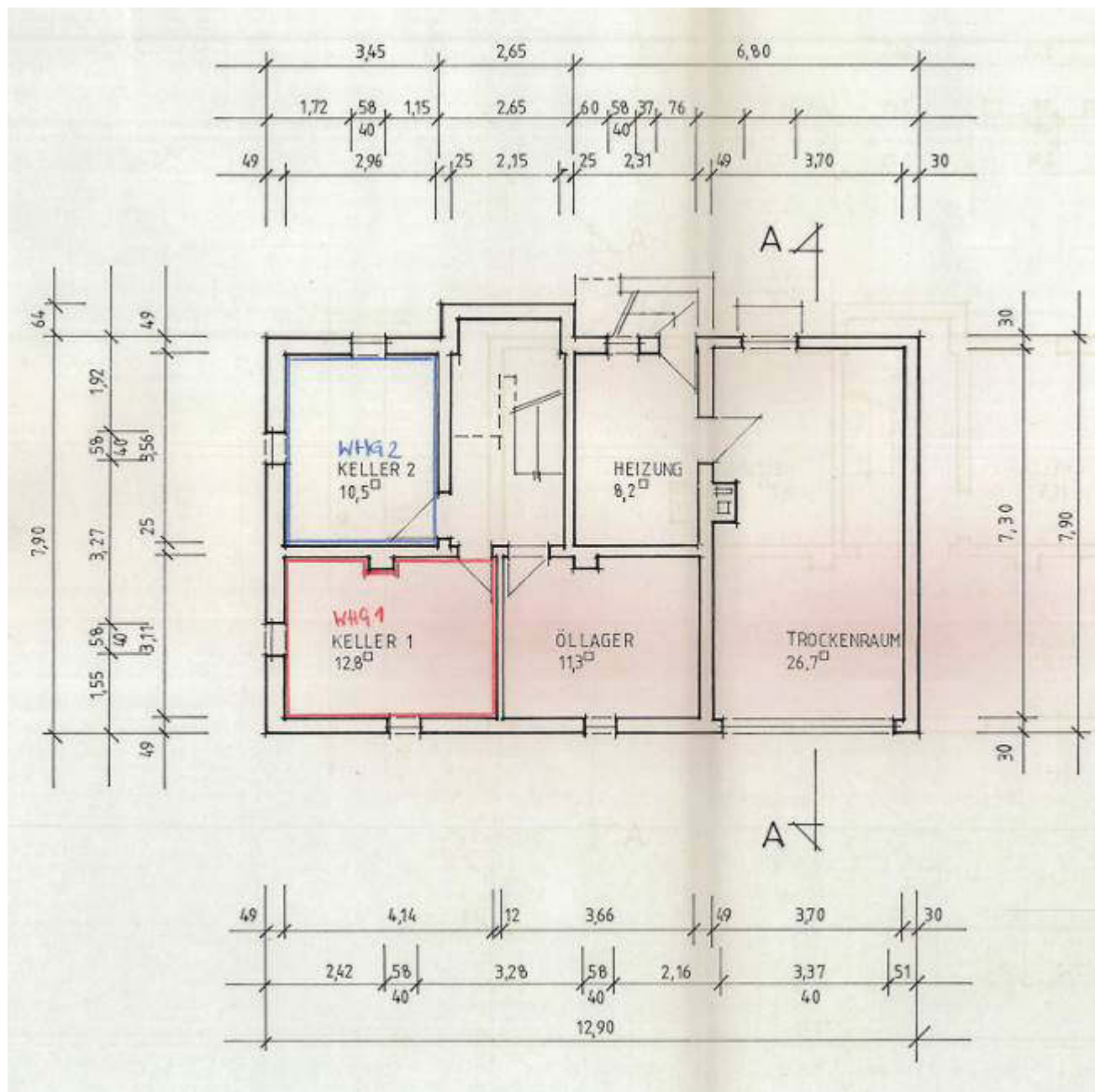


Abb. 11: Grundriss Kellergeschoss (ohne Maßstab), WHG 2 (blau); Quelle: Bauakte

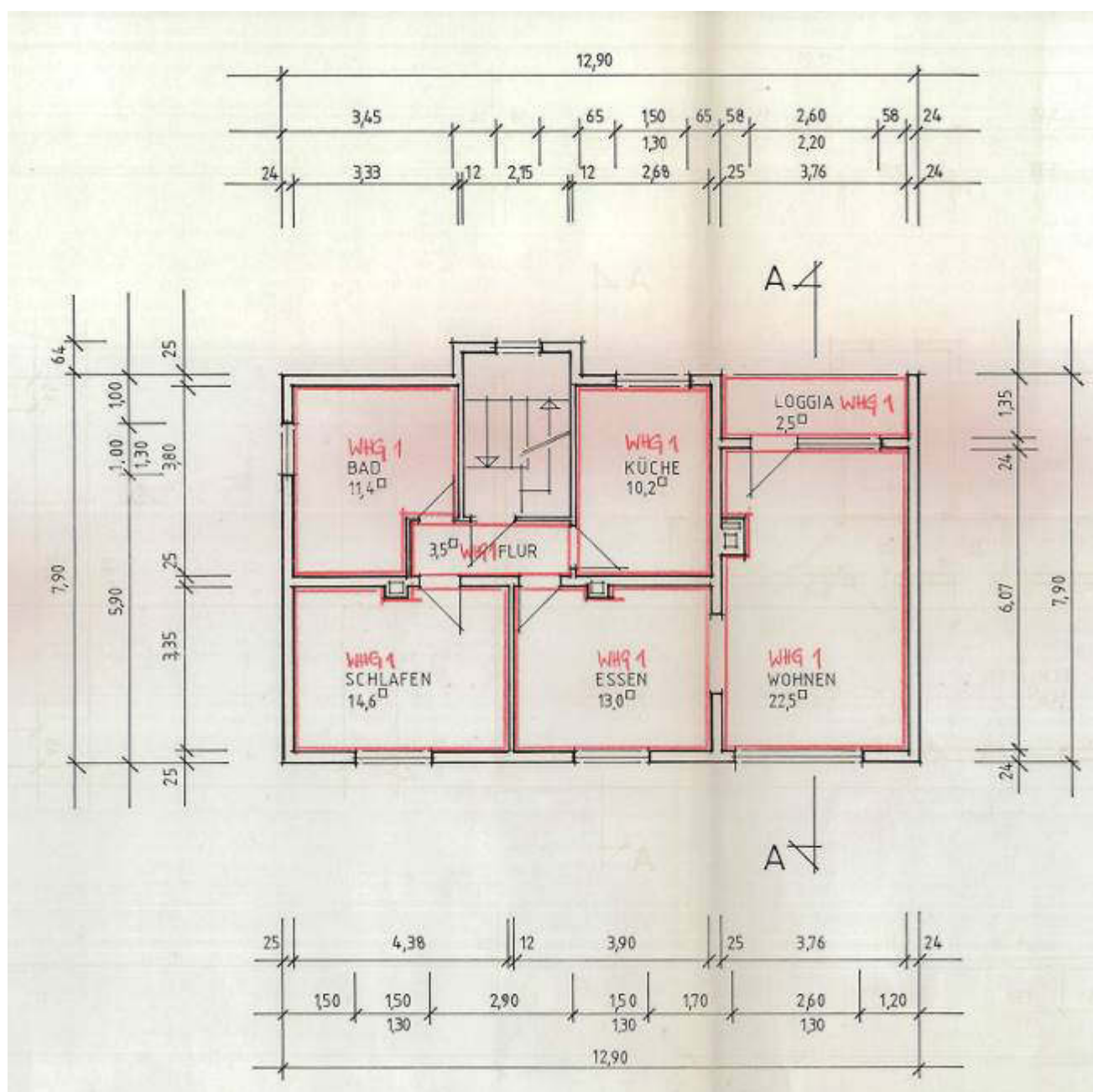


Abb. 12: Grundriss Obergeschoss (ohne Maßstab), WHG 1 (rot); Quelle: Bauakte

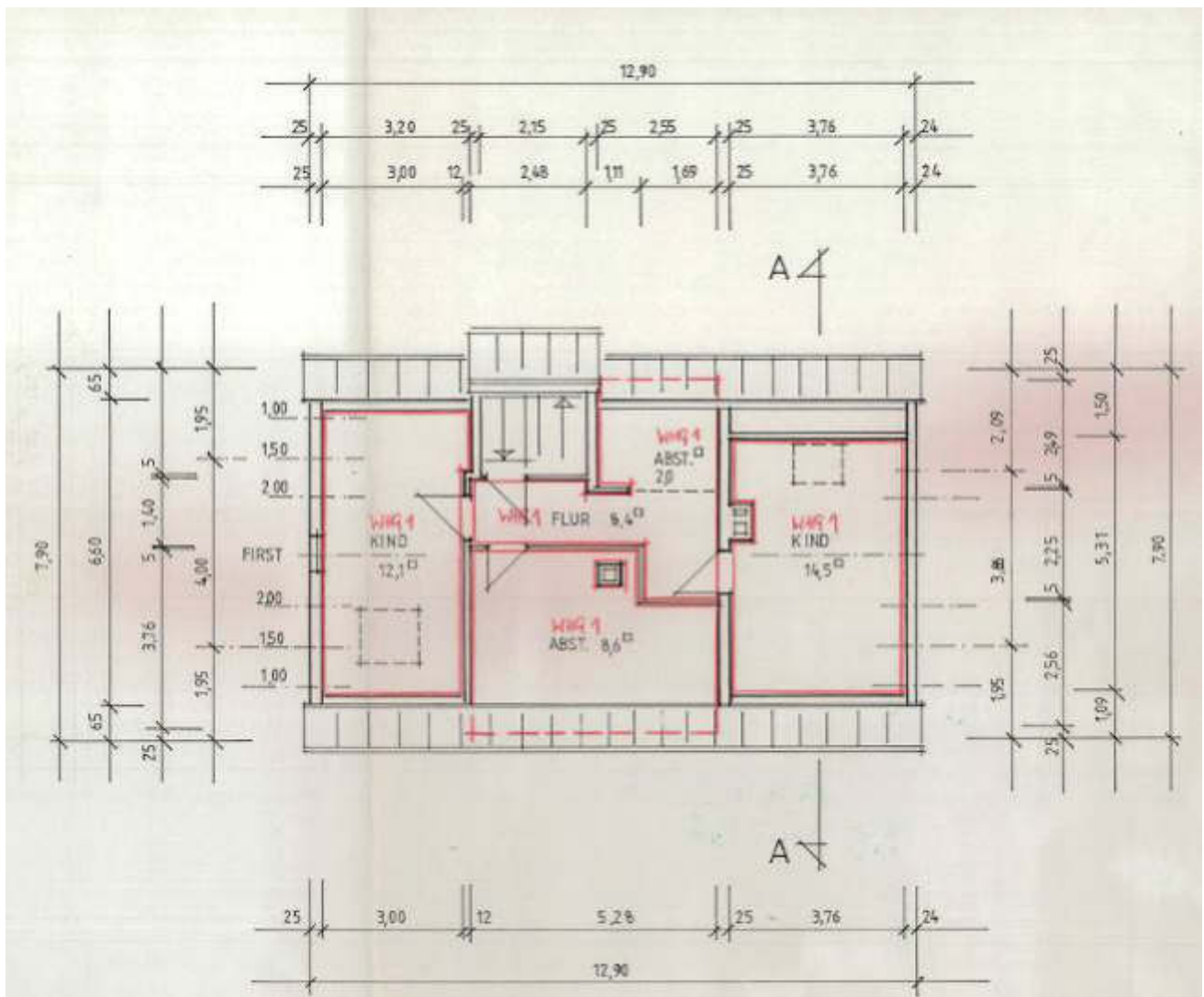
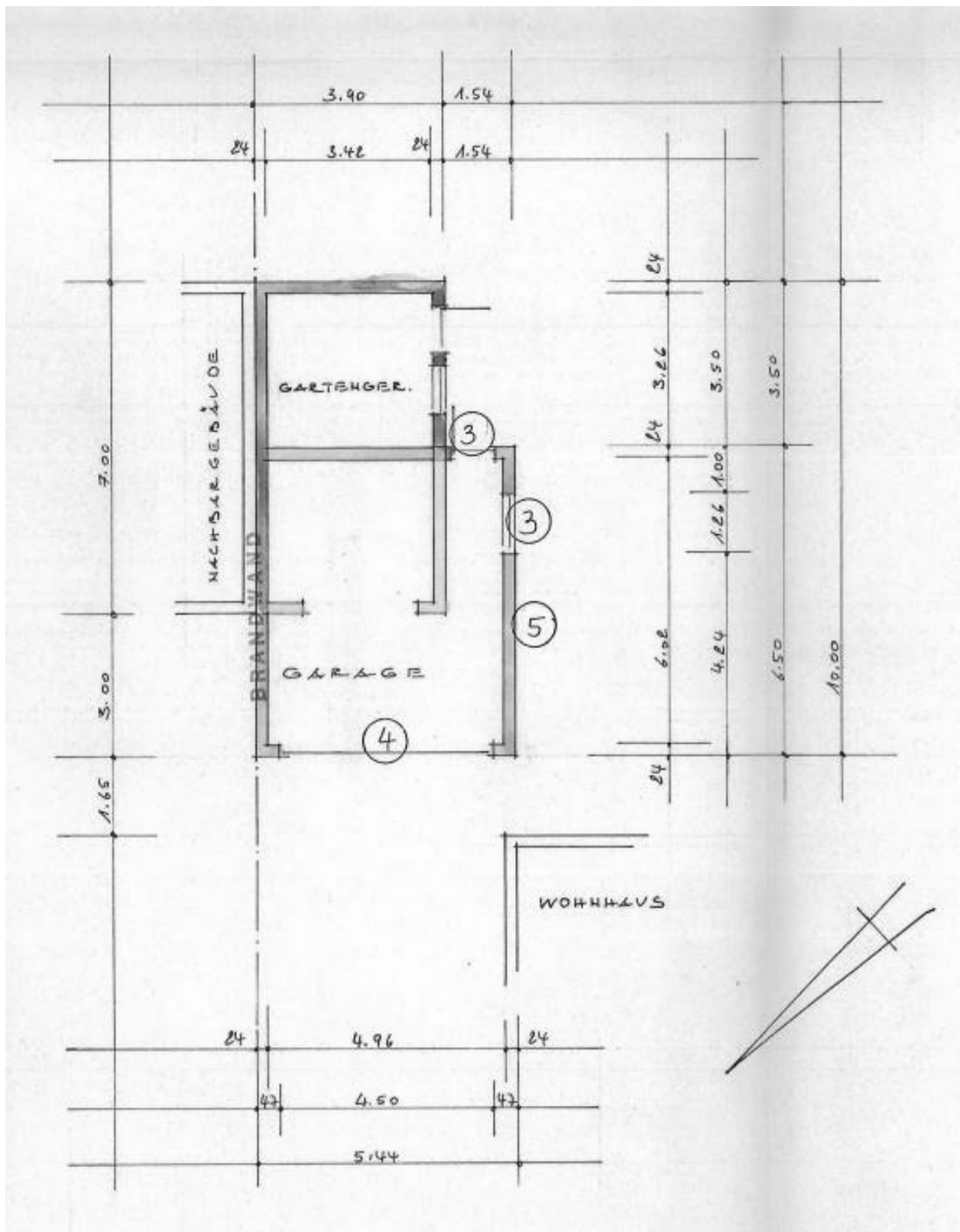


Abb. 13: Grundriss Dachgeschoss (ohne Maßstab), WHG 1 (rot); Quelle: Bauakte

5.4 Grundriss Garage**Abb. 14:** Grundriss Garage (ohne Maßstab); Quelle: Bauakte

5.5 Ansichten

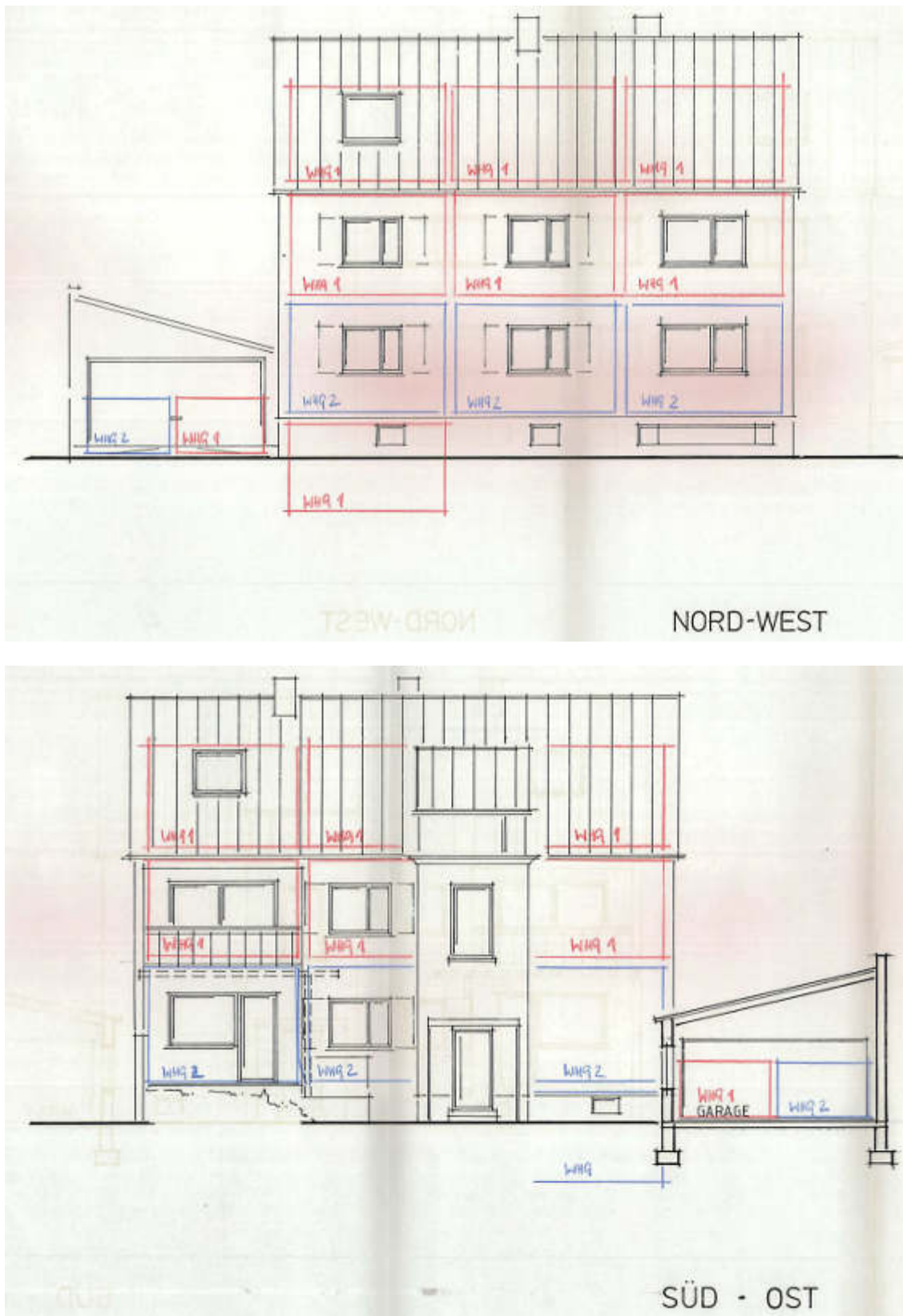


Abb. 15: Ansichten (ohne Maßstab), WHG 2 (blau umrandet); Quelle: Bauakte

5.6 Gebäudeschnitt

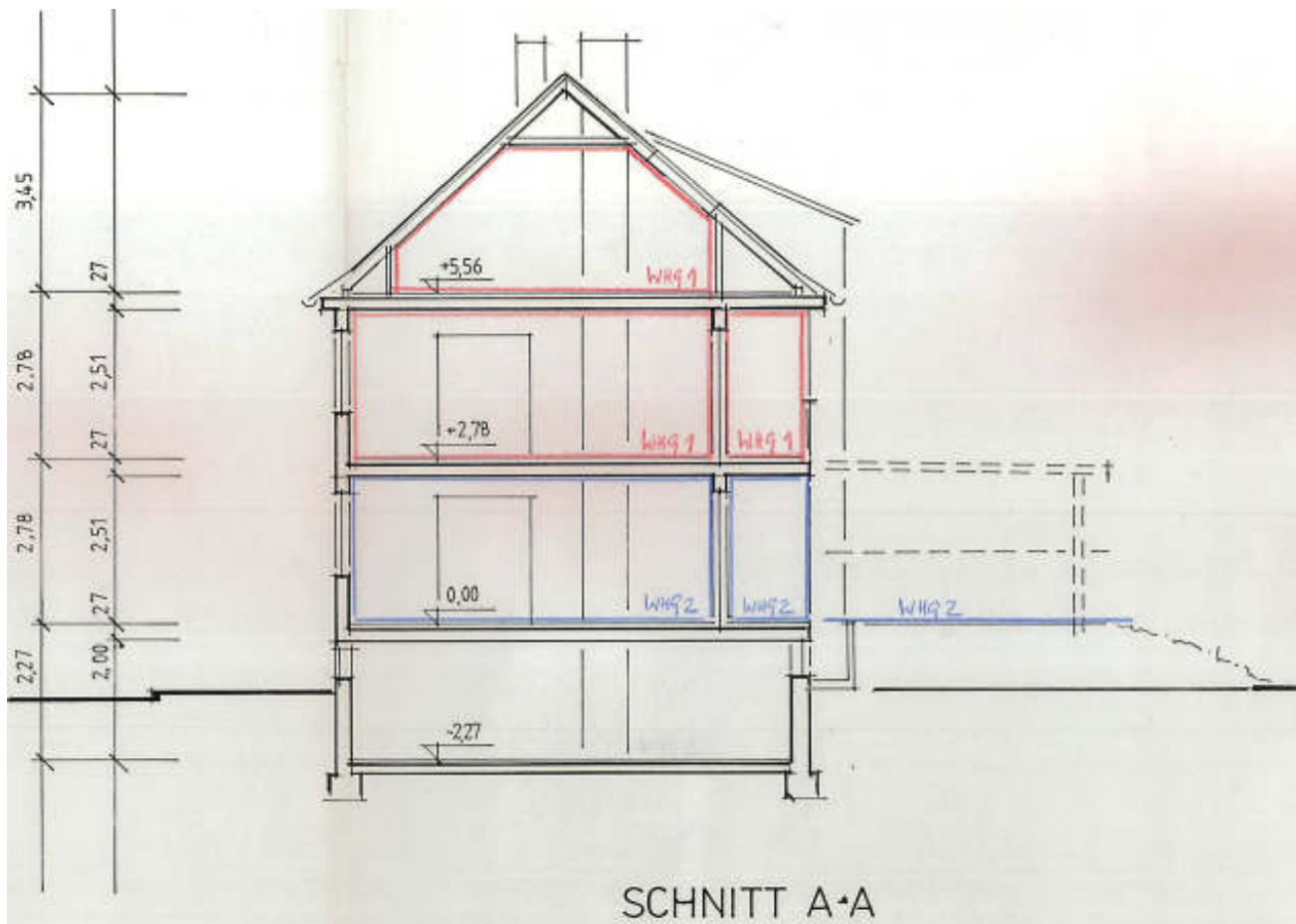


Abb. 16: Gebäudeschnitt (ohne Maßstab); Quelle: Bauakte

5.7 Wohn- und Nutzflächenberechnung**WOHNFLÄCHENBERECHNUNG NACH DIN 283**

WOHNUNG 2	m	m		m ²	m ²
ERDGESCHOSS					
BAD	3,330	• 2,280	=	7,592	
	+ 0,300	• 0,880	=	0,264	= 7,856
WC	1,400	• 2,330	=	3,262	= 3,262
FLUR	3,150	• 1,100	=	3,465	= 3,465
ESSEN	3,900	• 3,350	=	13,065	
	-0,120	• 0,450	=	-0,054	= 13,011
SCHLAFEN	4,380	• 3,350	=	14,673	
	-0,120	• 0,490	=	-0,059	= 14,614
WOHNEN	3,760	• 6,070	=	22,823	
	-0,420	• 0,720	=	-0,302	= 22,521
KÜCHE	2,680	• 3,800	=	10,184	= 10,184
LOGGIA	1,350	• 3,760	• 0,5	= 2,538	= 2,538
TERRASSE	5,000	• 5,000	• 0,25	= 6,250	= 6,250

GESAMTE WOHNFLÄCHE WOHNUNG 2 = **83,701**

NUTZFLÄCHENBERECHNUNG NACH DIN 283

NUTZFLÄCHE WOHNUNG 2	m	m		m ²	m ²
KELLERGECHOSS					
KELLER 2	2,960	• 3,560	=	10,538	= 10,538

GESAMTE NUTZFLÄCHE WOHNUNG 2 = **10,538**

Abb. 17: Wohn- und Nutzflächenberechnung; Quelle: Unterlagen der Gläubigerin

5.8 Auszüge aus den Teilungserklärungen

Anlage zur notariellen Verhandlung vom 24.09.1997 - UR Nr. 272/1997

I. Erklärung der im folgenden verwendeten Abkürzungen

1. MEA = Miteigentumsanteil
2. ATP = Aufteilungsplan
3. SE = Sondereigentum
4. SNR = Sondernutzungsrecht

II.

Von dem in I. 1) dieser Verhandlung genannten Eigentum werden verbunden:

1. 59,53/100 MEA mit dem SE an der Wohnung im Ober- und Dachgeschoß, bestehend aus Wohnzimmer, Eßzimmer, Schlafzimmer, Küche, Bad, Flur und Loggia im Obergeschoß, zwei Kinderzimmern, Flur und zwei Abstellräumen im Dachgeschoß, einem Kellerraum sowie dem Garagenstellplatz Nr. 3, im ATP jeweils mit Nr. 1 bezeichnet und rot umrandet

2. 40,47/100 MEA mit dem SE an der Wohnung im Erdgeschoß, bestehend aus Wohnzimmer, Eßzimmer, Schlafzimmer, Küche, Bad, WC, Flur und Loggia nebst überdachter Terrasse, einem Kellerraum und den Garagenstellplätzen Nrn. 1 und 2, im ATP jeweils mit Nr. 2 bezeichnet und blau umrandet, sowie dem SNR an dem Trockenraum im Keller und dem Gartengeräteschuppen hinter der Garage.

Abb. 18: Auszug aus der Teilungserklärung (UR Nr. 272/1997), Wohnungsaufteilung; Rotmarkierung und Anonymisierung durch den SV

b) Für die Instandhaltung und Instandsetzung des Sondereigentums und der Gegenstände jeweiliger Sondernutzungsrechte kommen die jeweiligen Wohnungseigentümer auf. Dies gilt auch für die Außenseiten der Balkone und Fenster; jedoch darf insoweit die Versammlung der Wohnungseigentümer einstimmig bestimmte Weisungen und Auflagen erteilen.

c) Die übrigen Kosten für Instandhaltung und Instandsetzung tragen die Wohnungseigentümer im Verhältnis ihrer Miteigentumsanteile.

d) Die Betriebs- bzw. Verwaltungskosten, Steuern und Versicherungsprämien (Bewirtschaftungskosten) tragen die Wohnungseigentümer ebenfalls im Verhältnis ihrer Miteigentumsanteile. Dies gilt nicht, falls laufende Kosten getrennt - insbesondere durch Meßeinrichtungen - festgestellt werden können; die so ermittelten Kosten trägt jeder Wohnungseigentümer allein.

Abb. 19: Auszüge aus der Teilungserklärung (UR Nr. 272/1997), Erklärung zur Instandhaltung

4. In Ergänzung von § 5 WEG wird bestimmt, daß zum Sondereigentum gehören:

- a) die Wasserleitungen von dem jeweiligen Anschluß an die Steig- und Falleitung an,
- b) die Entwässerungsleitungen vom jeweiligen Anschluß an die Steig- und Falleitung an,
- c) die Energieversorgungsleitungen von der Abzweigung ab Zähler,
- d) Fenster und Rolläden, soweit diese Bauteile sondereigentumsfähig sind.
- e) die Vor- und Rücklaufleitungen sowie die Heizkörper der Zentralheizung von der Anschlußstelle an die gemeinsame Steig- bzw. Falleitung an.

Abb. 20: Auszüge aus der Teilungserklärung (UR Nr. 272/1997), Erklärung zum Sondereigentum

5.9 Grundlagen der Gebäudebeschreibungen

Grundlagen für die Gebäudebeschreibungen sind die Erhebungen des unterzeichnenden Sachverständigen im Rahmen der Ortsbesichtigung sowie die vorliegenden Bauakten und Beschreibungen.

Im Rahmen einer Verkehrswertermittlung können bei den baulichen Anlagen nur Sachverhalte berücksichtigt werden, die bei äußerer, zerstörungsfreier Begutachtung feststellbar sind. Die bei der Ortsbesichtigung durch den Sachverständigen getroffenen Feststellungen erfolgen nur durch Inaugenscheinnahme (rein visuelle Untersuchung).

Angaben über nicht sichtbare Bauteile und Baustoffe beruhen daher auf gegebenen Auskünften, auf vorgelegten Unterlagen oder auf Vermutungen. Eine fachtechnische Untersuchung etwaiger Baumängel oder Bauschäden erfolgt nicht, d.h. sie werden nur insoweit aufgenommen, als sie zerstörungsfrei und offensichtlich erkennbar sind.

Unter Berücksichtigung dieser genannten Voraussetzungen wird daher ausdrücklich darauf hingewiesen, dass folgende Sachverhalte nicht untersucht wurden:

- die baulichen Anlagen wurden weder hinsichtlich Standsicherheit, statischen Belangen noch auf konkrete Schall- und Wärmeschutzeigenschaften untersucht,
- es fanden keine Untersuchungen im Hinblick auf Befall durch tierische oder pflanzliche Schädlinge (in Holz oder Mauerwerk) bzw. Rohrfraß statt,
- die baulichen Anlagen wurden nicht nach schadstoffbelasteten Baustoffen (wie Asbest, Formaldehyd, etc.) untersucht,
- es fanden keine Untersuchungen zur Dampf- und Winddichtigkeit der baulichen Anlagen oder deren bauphysikalischen Sachverhalte (z.B. Wärmedämmung) statt.

Des Weiteren wurde die Funktionsfähigkeit einzelner Bauteile und Anlagen sowie der technischen Ausstattungen und Installationen (Heizungsanlage, Elektroinstallationen u.a.) nicht geprüft; ihr funktionsfähiger Zustand wird unterstellt.

Es wird im vorliegenden Gutachten davon ausgegangen, dass keine Wertbeeinflussungen durch die dargestellten Sachverhalte vorliegen, es sei denn, dass bereits durch die äußere, zerstörungsfreie Begutachtung Anhaltspunkte für eine aus diesen Sachverhalten resultierende Wertminderung ableitbar sind.

Die Gebäude und Außenanlagen werden nur 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 Grundstücks- und Gebäudebeschreibungen dienen der allgemeinen Darstellung; sie dienen nicht als vollständige Aufzählung aller Einzelheiten.

5.10 Rechtsgrundlagen

- BauGB:** Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017. (Letzte Änderung durch Artikel 6 des Gesetzes vom 27. März 2020)
- BauNVO:** Baunutzungsverordnung – Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017
- BGB:** Bürgerliches Gesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 02. Januar; letzte Änderung vom 19.03.2020
- BewG:** Bewertungs-Gesetz in der Fassung der Bekanntmachung vom 1. Februar 1991, zuletzt geändert durch Artikel 30 des Gesetzes vom 21. Dezember 2020
- HBO:** Hessische Bauordnung vom 28. Mai 2018, zuletzt geändert durch Gesetz vom 3. Juni 2020
- ImmoWertV:** Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Immobilien und der für die Wertermittlung erforderlichen Daten (Immobilienwertermittlungsverordnung) vom 14. Juli 2021
- SW-RL:** Richtlinie zur Ermittlung des Sachwerts (Sachwertrichtlinie – SW-RL) in der Fassung vom 5. September 2012
- EW-RL:** Richtlinie zur Ermittlung des Ertragswerts (Ertragswertrichtlinie – EW-RL) in der Fassung vom 12. November 2015
- VW-RL:** Richtlinie zur Ermittlung des Vergleichswerts und des Bodenwerts (Vergleichswertrichtlinie – VW-RL) in der Fassung vom 20. März 2014
- BRW-RL:** Richtlinie zur Ermittlung von Bodenrichtwerten (Bodenrichtwertrichtlinie – BRW-RL) vom 11. Januar 2011
- GEG:** Gesetz zur Einsparung von Energie und zur Nutzung erneuerbarer Energien zur Wärme- und Kälteerzeugung in Gebäuden (Gebäudeenergiegesetz – GEG) vom 08. August 2020 (BGBl. I S. 1728); in Kraft getreten am 1.11.2020
- ZVG:** Gesetz über die Zwangsversteigerung und die Zwangsverwaltung vom 1. Januar 1900; (Art. 1 EGZVG); letzte Änderung vom 1. Dezember 2020; (Art. 18 G vom 16. Oktober 2020)

Zur Wertermittlung herangezogene Literatur u.a.:

Kleiber, W.: Verkehrswertermittlung von Grundstücken; Kommentar und Handbuch zur Ermittlung von Marktwerten (Verkehrswerten) und Beleihungswerten sowie zur steuerlichen Bewertung unter Berücksichtigung der ImmoWertV. 10. aktualisierte und vollständig überarbeitete Auflage. Reguvis Fachmedien GmbH. Köln 2023

Rössler, R. u.a.: Schätzung und Ermittlung von Grundstückswerten: Eine umfassende Darstellung der Rechtsgrundlagen und praktischen Möglichkeiten einer zeitgemässen Verkehrswertermittlung; 8. aktualisierte Auflage; München 2004; Luchterhand

Kröll, R., Hausmann, A., Rolf, A.: Rechte und Belastungen in der Immobilienbewertung; 5., umfassend überarbeitete und erweiterte Auflage 2015; Köln 2015; Werner Verlag

Gutachterausschuss für Immobilienwerte für den Bereich der Landkreise Bergstraße, Darmstadt-Dieburg, Groß-Gerau, Offenbach und des Odenwaldkreises (Hrsg.): Immobilienmarktbericht. Daten für den Immobilienmarkt Südhessen ohne die Städte Darmstadt und Offenbach 2023. Heppenheim Mai 2023

5.11 Erläuterungen nach dem Wohnungseigentumsgesetz

Wohnungseigentumsgesetz:	Das bundesdeutsche Wohnungseigentumsgesetz (WEG, In Kraft getreten am: 20. März 1951 regelt im Falle einer entsprechenden formellen Teilung eines Grundstücks durch Teilungserklärung das Eigentum an den einzelnen Wohnungen oder Gebäuden (Wohnungseigentum), an nicht zu Wohnzwecken genutzten Räumen oder Flächen (Teileigentum) und das Gemeinschaftseigentum am gemeinsamen Gebäude oder Grundstück. Zum 1. Dezember 2020 ist eine Reform des Wohnungseigentumsgesetzes in Kraft getreten, die für Wohnungseigentümer und Verwalter umfassende Veränderungen mit sich gebracht hat. Der Titel des Gesetzes lautet offiziell „Gesetz zur Förderung der Elektromobilität und zur Modernisierung des Wohnungseigentumsgesetzes und zur Änderung von kosten- und grundbuchrechtlichen Vorschriften“.
Wohnungseigentum:	Wohnungseigentum ist das Sondereigentum an einer Wohnung in Verbindung mit dem Miteigentumsanteil an dem gemeinschaftlichen Eigentum, zu dem es gehört (§1 Absatz 2 WEG).
Teileigentum:	Teileigentum ist das Sondereigentum an nicht zu Wohnzwecken dienenden Räumen eines Gebäudes in Verbindung mit dem Miteigentumsanteil an dem gemeinschaftlichen Eigentum zu dem es gehört (§1 Absatz 3 WEG).
Gemeinschaftliches Eigentum:	Gemeinschaftliches Eigentum im Sinne des WEG sind das Grundstück und das Gebäude, soweit sie nicht im Sondereigentum oder Eigentum eines Dritten stehen (§1 Absatz 5 WEG). In Bezug auf das (oder die) Gebäude gehören zum Gemeinschaftseigentum i. d. R. alle Dinge, die für den Bestand und die Sicherheit des Gebäudes erforderlich sind, wie z. B. Außenwände, Dach, Fundament, Treppenhaus, Fenster und Eingangstüren; außerdem Anlagen und Einrichtungen, die dem gemeinschaftlichen Gebrauch der Wohnungseigentümer dienen, das sind z. B. Zentralheizung, Strom-, Wasser- und Gasleitungen. Zum Gemeinschaftseigentum gehören solche Teile des Gebäudes auch dann, wenn sie sich im Bereich des Sondereigentums befinden (§5 Abs. 2 WEG). Z.B. gehören auch die Abschnitte von Leitungen, die mehrere Wohnungen versorgen, zum Gemeinschaftseigentum, die durch eine Wohnung (Sondereigentum) führen.
Sondereigentum:	Gegenstand des Sondereigentums sind die gemäß §3 Abs. 1 Satz 1 bestimmten Räume sowie die zu diesen Räumen gehörenden Bestandteile des Gebäudes, die verändert, beseitigt oder eingefügt werden können, ohne dass dadurch das gemeinschaftliche Eigentum oder ein auf Sondereigentum beruhendes Recht eines anderen Wohnungseigentümers über das bei einem geordneten Zusammenleben unvermeidliche Maß hinaus beeinträchtigt oder die äußere Gestalt des Gebäudes verändert wird.
Sondernutzungsrecht:	Ein Sondernutzungsrecht ist eine durch Vereinbarung im Sinne des §5 Abs. 4, §10 Abs. 1 Satz 2 WEG zwischen den Wohnungseigentümern nach §15 Abs. 1 WEG getroffene (Gebrauchs-) Regelung zu Gunsten eines oder mehrerer Mit-/Teileigentümer einen bestimmten Teil des gemeinschaftlichen Eigentums unter Ausschluss der übrigen Wohnungseigentümer zu nutzen.

6 FOTOS



Foto 1 des SV: Wohnhaus-Ansicht von Westen, von der Straße Wiesenau, Detail: Wohnung/Sondereigentum Nr. 2; Rotmarkierung u. Anonymisierungen d.d. SV



Foto 2 des SV: Ansicht von Norden, von der Straße Wiesenau, Detail: Wohnung/Sondereigentum Nr. 2; Rotmarkierung d.d. SV



Foto 3 des SV: Ansicht von Südosten, Hausrückseite; Detail: Wohnung/Sondereigentum Nr. 2; Rotmarkierung d.d. SV



Foto 4 des SV: Ansicht Nordwesten, Garagenzufahrt



Foto 5 des SV: Innenhof, Ansicht von Norden



Foto 6 des SV: Terrasse; EG