

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 6/21

08.06.2022



GUTACHTEN

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

1. des mit einem Reihenendhaus bebauten Grundstücks eingetragen unter lfd. Nummer 1 im Bestandsverzeichnis des Grundbuchs von Ober-Roden, Blatt 7320 Gemarkung Ober-Roden, Flur 21, Flurstück 849 Gebäude und Freifläche, Größe 225 m²

Stralsunder Straße 1, 63322 Rödermark

sowie

2. des mit einer Garage bebauten Grundstücks eingetragen unter lfd. Nummer 2 im Bestandsverzeichnis des Grundbuchs von Ober-Roden Blatt 7320 Gemarkung Ober-Roden, Flur 21, Flurstück 851 Gebäude und Freifläche, Größe 16 m²

Stralsunder Straße, 63322 Rödermark

zum **Wertermittlungs-/Qualitätsstichtag 04.05.2022**

Ausfertigung 4 (4)

Das Gutachten wurde in vier Ausfertigungen erstellt, davon ein Exemplar für die Unterlagen des Sachverständigen.

1 KOMPAKTFASSUNGEN

1.

Amtsgericht Langen
AZ: 7 K 6/21

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

Wertermittlungs-/Qualitätsstichtag:
04.05.2022
(Tag der Ortsbesichtigung)

Innen- und Außenbesichtigung



Wertermittlungsobjekt 1:	Mit einem Reihenendhaus bebautes Grundstück
Adresse:	Stralsunder Straße 1, 63322 Rödermark
Innerörtliche Lage:	Ortsteil Rödermark-Ober-Roden, Wohngebiet Breidert Gute Infrastruktur in der näheren und weiteren Umgebung
Grundstücksgröße:	225 m ²
Baujahr Wohnhaus:	Ca. 1979
Detailangaben:	6 Zimmer, 2 Bäder, Gäste-WC, Terrasse, Balkon, Keller mit Hobby- raum, Gaszentralheizung,
Wohnfläche:	Ca. 158,60 m ²
Kfz-Stellplätze:	Befestigter Kfz-Außen-Stellplatz
Vermietungssituation/Nutzung:	Eigennutzung
Objektzustand:	Außen besteht in Teilbereichen besteht Instandhaltungstau, innen überwiegend gepflegt.
Besondere objektspezifische Grund- stücksmerkmale (Baumängel etc.):	rd. 8.400,00 €
Marktangepasster Verfahrenswert (Sachwert) rd.:	485.000,00 €
Verkehrswert:	485.000,00 €

2.Amtsgericht Langen
AZ: 7 K 6/21Verkehrswertermittlung i. S. d. §194
BauGB im Zuge eines Zwangsver-
steigerungsverfahrensWertermittlungs-/Qualitätsstichtag:
04.05.2022
(Tag der Ortsbesichtigung)

Innen- und Außenbesichtigung



Wertermittlungsobjekt 2:	Mit einer Garage bebautes Grundstück
Adresse:	Stralsunder Straße, 63322 Rödermark
Innerörtliche Lage:	Ortsteil Rödermark-Ober-Roden, Wohngebiet Breidert Gute Infrastruktur in der näheren und weiteren Umgebung
Grundstücksgröße:	16 m ²
Baujahr der Garage:	Ca. 1979
Detailangaben:	Reihenend-Einzelgarage, Fertigteil mit Flachdach
Nutzfläche rd.:	16 m ²
Vermietungssituation/Nutzung:	Eigennutzung; ein Pkw-Einstellplatz
Objektzustand:	Baujahresbezogen, zufriedenstellend
Besondere objektspezifische Grund- stücksmerkmale (Baumängel etc.):	Augenscheinlich nicht erkennbar.
Sachwert rd.:	13.000,00 €
Verkehrswert:	13.000,00 €

Inhaltsverzeichnis

Nr.	Abschnitt	Seite
1	KOMPAKTFASSUNGEN	2
2	ALLGEMEINE ANGABEN	5
2.1	Auftrag	5
2.2	Objekt-Unterlagen	5
2.3	Ortsbesichtigung	6
2.4	Grundbuch.....	6
3	BESCHREIBUNGEN	7
3.1	Lage	7
3.2	Grund und Boden	8
3.3	Wohngebäude (auf Flurstück 849).....	12
3.4	Bauliche Außenanlagen und sonstige Anlagen u.a.	15
3.5	Garage (auf Flurstück 851)	16
3.6	Bes. objektspezifische Grundstückmerkmale	16
4	VERKEHRSWERTERMITTLUNG	20
4.1	Verkehrswert	20
4.2	Verfahrenswahl mit Begründung.....	20
4.3	Sachwertverfahren	20
4.4	Bodenwertermittlung	22
4.5	Wertermittlungsdaten zum Sachwertverfahren	25
4.6	Sachwertberechnung Wohnhaus	31
4.7	Sachwertberechnung Garage	32
4.8	Verfahrensergebnisse	33
4.9	Verkehrswerte	34
5	ANHANG.....	36
5.1	Verzeichnis des Anhangs.....	36
5.2	Grundrisse.....	37
5.3	Wohnflächenberechnung	41
5.4	Energieausweis	44
5.5	Grundlagen der Gebäudebeschreibungen.....	46
5.6	Erläuterungen der Wertermittlungsverfahren	47
5.7	Rechtsgrundlagen	49
6	Fotos.....	50

2 ALLGEMEINE ANGABEN

2.1 Auftrag

Auftraggeber: Amtsgericht Langen, Zimmerstraße 29, 63225 Langen (Hessen)
 Aktenzeichen: 7 K 6/21
 Auftrag: vom 15.03.2022
 Beschluss: vom 15.03.2022

In der Zwangsversteigerungssache zum Zwecke der Aufhebung einer
Gemeinschaft

betreffend die im Grundbuch von Ober-Roden Blatt 7320 eingetragene
Grundstücke

Lfd. Nr.	Gemarkung	Flur	Flurstück	Wirtschaftsart und Lage	Größe m ²
1	Ober-Roden	21	849	Gebäude- und Freifläche, Stralsunder Straße 1	225
2	Ober-Roden	21	851	Gebäude- und Freifläche, Stralsunder Straße	16

Xxx Xxx, xxxxx, xxxxx

- Antragsgegner -

Verfahrensbevollmächtigte:
XXXXX Rechtsanwälte, xxxxx, xxxxx

ist die Zwangsversteigerung angeordnet.

2.2 Objekt-Unterlagen

Unterlagen des Amtsgerichts: [1] Amtlicher Ausdruck aus dem Grundbuch von Ober-Roden, Blatt 7320
 [2] Auszug aus dem Liegenschaftskataster
 [3] Schriftliche Altlasten-Auskünfte des Regierungspräsidiums Darmstadt, der Stadt Rödermark sowie des Kreises Offenbach in Kopie

Unterlagen der Antragstellerin: [4] Objektunterlagen (Grundrisse, Baubeschreibung, Energieausweis etc.)

Unterlagen des Antragsgegners: [5] Grundbuchauszug in Kopie
 [6] Objektunterlagen (Baugenehmigung, Baubeschreibung, Energieausweis, Wohnflächenberechnung etc.)

Sonstige Auskünfte und Informationen (vom SV eingeholt): [7] Schriftliche Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis des Kreises Offenbach
 [8] Schriftliche Denkmalschutzauskunft der Unteren Denkmalschutzbehörde des Kreises Offenbach
 [9] Bodenrichtwertauskunft (online-Abfrage)

2.3 Ortsbesichtigung

Tag der Ortsbesichtigung:	04.05.2022
Anwesende:	Herr Xxx Xxx (nur Außenbesichtigung) Herr Xxx Xxx Frau Xxx Xxx Herr Andreas Nasedy (Sachverständiger (SV))
Hinweis:	Die Antragstellerin hat der Veröffentlichung von Fotos der Innenräume des Bewertungsobjekts nicht zugestimmt. Daher werden in diesem Gutachten lediglich Außenaufnahmen des zu bewertenden Objekts abgebildet.
Wertermittlungs-/Qualitätsstichtag:	04.05.2022 (Tag der Ortsbesichtigung)

2.4 Grundbuch

Grundbuch von Ober-Roden Blatt 7320	Datum des Abrufs: 10.03.2021 Letzte Eintragung vom: 10.03.2021
<u>Bestandsverzeichnis:</u>	Lfd. Nr. der Grundstücke im Bestandsverzeichnis <ol style="list-style-type: none">Gemarkung Ober-Roden, Flur 21, Flurstück 849 Gebäude- und Freifläche Stralsunder Straße 1, Größe 225 m²Gemarkung Ober-Roden, Flur 21, Flurstück 851 Gebäude- und Freifläche Stralsunder Straße, Größe 16 m²
<u>Erste Abteilung (Eigentümer):</u>	Lfd. Nrn. der Eintragungen zu lfd. Nr. 1, 2 im Bestandsverzeichnis <ol style="list-style-type: none">Xxx, Xxx geb. Xxx geb. am XX.XX.XXXX - zu 1/2 -Xxx, Xxx geb. am XX.XX.XXXX - zu 1/2 -
<u>Zweite Abteilung (Lasten und Beschränkungen):</u>	Lfd. Nr. der Eintragung zu lfd. Nr. 1, 2 des Bestandsverzeichnisses 4 Die Zwangsversteigerung zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft ist angeordnet (Amtsgericht Langen, 7 K 6/21); eingetragen am 10.03.2021. ...
Anmerkung:	Schuldverhältnisse, die ggf. in der Dritten Abteilung des Grundbuchs verzeichnet sein können, werden in diesem Gutachten nicht berücksichtigt. Es wird davon ausgegangen, dass ggf. valutierende Schulden beim Verkauf gelöscht oder durch Reduzierung des Verkaufspreises ausgeglichen werden.
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.

3 BESCHREIBUNGEN

3.1 Lage

3.1.1 Makrolage

Bundesland (Landeshauptstadt):	Hessen (Wiesbaden)
Regierungsbezirk:	Darmstadt
Landkreis:	Offenbach
Gemeinde:	Rödermark
EinwohnerInnen:	28.232 (Stand 1/2022) ¹
Höhenlage:	154 m ü. NHN

Die Gemeinde Rödermark liegt in der „Grünen Mitte“ des südlichen Rhein-Main-Gebietes zwischen den Städten Frankfurt, Darmstadt und Aschaffenburg direkt auf dem 50. Breitengrad, der im Norden des Stadtgebietes verläuft. Die Gemeinde ist Teil der bedeutenden Metropolregion Frankfurt RheinMain und liegt zum größten Teil im Messeler Hügelland, einem leicht hügeligen Teil der Untermainebene. Größere Städte in der Umgebung sind Frankfurt am Main im Nordwesten (ca. 25 km Entfernung), Darmstadt im Südwesten (ca. 22 km Entfernung) und Aschaffenburg im Osten (ca. 35 km Entfernung). Die Gemeinde Rödermark entstand 1977 im Zuge der Gebietsreform in Hessen durch Zusammenschluss der Gemeinden Ober-Roden und Urberach und besteht aus den fünf Stadtteilen Messenhausen, Ober-Roden, Urberach, Waldacker und Bulau.

Durch die B 45 im Osten und die B 459 im Westen ist Rödermark an das überregionale Straßennetz angebunden. Die östlich gelegene Bundesautobahn A 3 sowie die westlich gelegene Bundesautobahn A 661 sind in rd. 10 Minuten zu erreichen, ebenso der Business Airport Egelsbach und der Flughafen Frankfurt/RheinMain in nur 20 Minuten. Rödermark verfügt über zwei Bahnhöfe mit Anschlüssen an die S-Bahn und die Dreieichbahn. Mehrere Buslinien runden das ÖPNV-Angebot ab.

Die Wirtschaftsstruktur der Stadt Rödermark wird durch die Branchenschwerpunkte Maschinen- und Werkzeugbau, Informations- und Kommunikationstechnologie, Großhandel und wissensintensive Dienstleistungen geprägt. Rödermark verfügt über zwei Gewerbegebiete, in denen auch international tätige Unternehmen mit erfolgreichen Nischenprodukten ansässig sind, die überwiegend familiengeführt sind.

Rödermark verfügt über eine gute Bildungsinfrastruktur mit verschiedenen Kinder-Betreuungsangeboten und Schularten bis hin zur Berufsakademie sowie Angebote für Senioren. Medizinische Versorgungseinrichtungen wie Arztpraxen und Apotheken sind vorhanden. Diverse kulturelle und soziale Angebote sowie ein reges Vereinsleben ermöglichen eine abwechslungsreiche Freizeitgestaltung für alle Generationen.

3.1.2 Innerörtliche Lage

Die Bewertungsobjekte befinden sich im Ortsteil Rödermark-Ober-Roden im Wohngebiet Breidert. Die direkte Nachbarschaftsbebauung besteht aus Ein- und Mehrfamilienhäusern, überwiegend in Reihung, und Reihengaragen. In der Nähe befinden sich außerdem ein Mehrfamilienhaus-Komplex, das Diakonische Werk Offenbach-Dreieich und das *Breidert City Center*, ein Einkaufszentrum als Stadtteilversorger mit einem großen Angebot an infrastrukturellen Einrichtungen wie Kindertagesstätte, Apotheke, Fachärztehaus, Gastronomie etc. Die nächste Bushaltestelle liegt in wenigen Metern Entfernung, Der Ortskern von Ober-Roden befindet sich ca. 1,5 km nördlich, der S-Bahnhof Ober-Roden ist ca. 1 km und die Bundesstraße 459 rd. 600 m entfernt. Mit 12.709 Einwohnern² ist Ober-Roden der größte Stadtteil der Gemeinde Rödermark. Die mächtige neugotische Pfarrkirche St. Nazarius und einige Fachwerkhäuser bilden den historischen Stadtkern, der direkt am Flüsschen Rodau liegt. Ober-Roden verfügt über ein Gewerbegebiet und eine Kulturhalle.

¹ Quelle: Stadt Rödermark, <https://ic-roedermark.de/>

3.2 Grund und Boden

3.2.1 Oberflächengestalt etc.

3.2.1.1 Flurstück 849

Grundstücksform und Topografie: Unregelmäßige Grundstücksform, Oberfläche überwiegend eben

Fläche: 225 m²

Länge ca.: 6 m

Tiefe ca.: 30 m

Bebauung: Mit einem Einfamilienhaus (Reihenendhaus) bebaut.

Grenzverhältnisse, nachbarliche
Gemeinsamkeiten: Wohnhäuser in Reihung, Grenzbebauung zu Grundstück Flst. 857.
Einschränkungen sind nicht bekannt.

3.2.1.2 Flurstück 851

Grundstücksform und Topografie: Rechteckige Grundstücksform, Oberfläche überwiegend eben

Fläche: 16 m²

Länge ca.: 3 m

Tiefe ca.: 6 m

Bebauung: Mit einer Pkw- Garage bebaut.

Grenzverhältnisse, nachbarliche
Gemeinsamkeiten: Garagen in Reihung, Grenzbebauung zu Grundstück Flurstück 852.
Einschränkungen sind nicht bekannt.

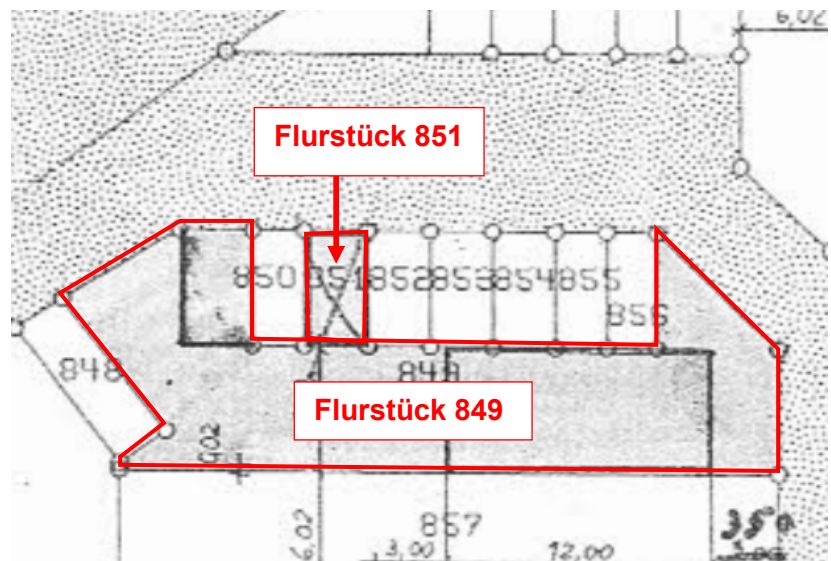


Abb. 1: Lageplan (ohne Maßstab); Quelle: Objektunterlagen Antragsgegner; Roteintragung d.d. SV

3.2.2 Erschließung, Straße

Erschließung: Die Erschließung der Grundstücke (Ver- und Entsorgungsanschlüsse etc.) und des Gebäudes erfolgt über die Stralsunder Straße.

Straßenarten: Die Stralsunder Straße ist eine gepflasterte Anliegerstraße, die von der Haupterschließungsstraße Breidertring abzweigt und nur an den nördlichen bzw. südlichen Straßenenden befahrbar ist. Der mittlere Straßenteil im Bereich der Wohnbebauung ist nur für Fußgänger zugänglich.

3.2.3 Bodenbeschaffenheit, Untergrundverhältnisse, Altlasten etc.

Bodenbeschaffenheit, Untergrundverhältnisse, Altlasten etc.:

Bodenbeschaffenheit, Untergrundverhältnisse, evtl. Altlasten und evtl. unterirdische Leitungen zu untersuchen sind nicht Gegenstand des Auftrags dieses Gutachtens. Bei der Ortsbesichtigung waren an der Oberfläche keine Hinweise sichtbar, die auf besondere, wertbeeinflussende Bodenbeschaffenheitsmerkmale hindeuten können.

In der Altflächendatei FIS-AG des Landes Hessen sind alle seitens der Kommunen gemeldeten Altflächen (Altablagerungen und Altstandorte) sowie behördlicherseits bekannte Flächen mit schädlichen Bodenveränderungen erfasst. Gemäß schriftlicher Auskunft des Regierungspräsidiums Darmstadt - Abteilung Umwelt Darmstadt - ist nach erfolgter Abfrage festzustellen, dass sich für die zu bewertenden Grundstücke kein Eintrag ergibt. Erkenntnisse über Belastungen des Grundstücks liegen der Behörde nicht vor.

Gemäß schriftlicher Auskunft der Stadt Rödermark, Fachbereich Bauverwaltung, liegen keine Daten über mögliche Belastungen vor.

Gemäß schriftlicher Auskunft des Kreises Offenbach, Fachdienst Umwelt, Wasser- und Bodenschutzbehörde, liegen keine Erkenntnisse über Belastungen/Schäden vor.

Für die Vollständig- und Richtigkeit der Angaben wird seitens der jeweiligen Behörden keine Gewähr übernommen.

Es wird für diese Wertermittlung unterstellt, dass keine besonderen wertbeeinflussenden Boden- und Baugrundverhältnisse, insbesondere keine Kontaminationen mehr vorliegen. Sollte sich diese Vorgabe ändern, wäre auch das Gutachten entsprechend zu ändern!

Besonderer Hinweis:

Gemäß schriftlicher Auskunft der Wasser- und Bodenschutzbehörde des Kreises Offenbach liegen die Grundstücke in der vorgesehenen Schutzzone III A eines im Neufestsetzungsverfahren befindlichen Trinkwasserschutzgebiets und damit in einem wasserwirtschaftlich besonders sensiblen Bereich.

3.2.4 Öffentlich-rechtliche Situation**3.2.4.1 Baulasten**

Eintragungen im Baulastenverzeichnis:

Für die zu bewertenden Grundstücke sind derzeit keine Baulasten im Sinne des § 85 der Hessischen Bauordnung (HBO) eingetragen.

3.2.4.2 Bauplanungsrecht

Bebauungsplan:

Die zu bewertenden Grundstücke befinden sich im Geltungsbereich der rechtskräftigen Bebauungspläne A19.5 „Im Breidert“, 5. Änderungsplan, sowie im Bereich des rechtskräftigen Bebauungsplans „Areal Breidert“.

Bebauungsplan A19,5 „Im Breidert“,
Textliche Festsetzungen u. a.:

Art der baulichen Nutzung:

Allgemeines Wohngebiet, offene Bauweise, Garagen sind innerhalb der ausgewiesenen Flächen zu errichten.

Zahl der Vollgeschosses:

2 max.

Geschossflächenzahl:

0,7

Max. Anzahl der Wohnungen:

2

Bebauungsplan „Areal Breidert“,
Textliche Festsetzungen:

Planungsrechtliche Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 1 BauGB: Die in § 4 Abs. 2 BauNVO genannten Schank- und Speisewirtschaften sind gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO nur ausnahmsweise zulässig.

Weitere Festsetzungen können im BürgerGIS Kreis Offenbach eingesehen werden.

(https://buergergis.kreis-offenbach.de/apps/bplan/bplan_online.htm)

3.2.4.3 Bauordnungsrecht

Anmerkung:

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 nicht geprüft.

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

Behördliche Einschränkungen:

Behördliche Einschränkungen sind nicht bekannt.

3.2.4.4 Denkmalschutz

Denkmalschutz:

Bei dem zu bewertenden Grundstück handelt es sich gemäß schriftlicher Auskunft der Unteren Denkmalschutzbehörde Kreis Offenbach nicht um ein Kulturdenkmal gem. §2 HDSchG. Es kann allerdings nicht ausgeschlossen werden, dass auf dem Grundstück bisher unbekannte Bodendenkmäler vorhanden sind.

3.2.4.5 Entwicklungszustand

Entwicklungszustand (Grundstücksqualität):

Baureifes Land

Öffentliche Beitrags- und Abgabensituation:

Es wird vom Sachverständigen unterstellt, dass alle 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.

3.3 Wohngebäude (auf Flurstück 849)

3.3.1 Vorbemerkungen

Nachfolgende Beschreibungen erfolgen auf der Grundlage der Inaugenscheinnahme des SV am Ortstermin und der vorliegenden Objektunterlagen. Abweichungen in kleinerem oder größerem Umfang sind daher möglich.

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:	Einfamilienhaus (Reihenendhaus); bestehend aus Kellergeschoss (KG), Erdgeschoss (EG), Obergeschoss (OG) und einem ausgebauten Dachgeschoss (DG) mit Spitzboden.
Baujahr:	Ca. 1979
Außenansicht:	Fassade verputzt und gestrichen, z.T. Verkleidung aus Schieferplatten, Satteldach mit Eindeckung, Schleppgaube (gartenseitig)

3.3.3 Ausführung, Ausstattung

Konstruktionsart:	Konventionelle Mauerwerksbauweise
Umfassungswände:	Mauerwerk
Innenwände:	Mauerwerk
Geschossdecken:	Betondecken
Dach:	Zimmermannsmäßige Holzkonstruktion mit Ziegeleindeckung
Geschosstreppen:	Stahlkonstruktion mit Holzstufen, Holzhandlauf
Hauseingang:	Eingangspodest mit Außentreppe (Beton mit Belag aus Waschbetonplatten, Holzgeländer), Eingangstür aus Holz mit Lichtausschnitten (Drahtglasfüllung), ebensolches Seitenteil, Überdachung

3.3.4 Fenster und Türen

Fenster:	Überwiegend Holzfenster mit Isolierverglasung, z.T. Strukturglas; z.T. französisches Fenster; Kunststoffrollläden
Türen:	Holzwerkstofftüren, z.T. mit Lichtausschnitt, Holzzargen

3.3.5 Haustechnische Installationen

Elektroinstallationen:	Baujahresbezogene durchschnittliche Elektroinstallationen
Sanitärinstallationen:	Baujahresbezogene durchschnittliche Sanitärinstallationen
Heizungsanlage:	Gaszentralheizung Fab. <i>VIESSMANN VITOGAS 100</i>
Heizkörper:	Rippenheizkörper mit Thermostatventilen, Blechheizkörper mit Thermostatventil
Warmwasser:	Warmwasserspeicher Fab. <i>VIESSMANN VITOCCELL 100</i>

3.3.6 Energieausweis

Ein Energieausweis liegt vor (s. Anhang).

3.3.7 Wohnungsbeschreibung

3.3.7.1 Generelle Angaben

Wohnungsart/-typ:	Einfamilienhaus-Wohnung
Räumliche Aufteilung	
Erdgeschoss:	Diele, Wohnzimmer, Küche, Gäste-WC, Abstellraum, Terrasse
Obergeschoss:	Flur, Schlafen, zwei Zimmer, Bad, Balkon
Dachgeschoss:	Flur, zwei Zimmer, Duschbad
Keller:	Kellerräume, Hobbyraum
Raumhöhe (lichte Höhe):	Ausreichend
Grundrissgestaltung:	Baujahresbezogene zweckmäßige Grundriss-Gestaltung
Belichtung/Belüftung:	Normal über ausreichend dimensionierte Fensterflächen Die Badezimmer in OG und DG sind innenliegend.

3.3.7.2 Raumbeschreibungen

Wohnräume in Erd-, Ober-, Dachgeschoss

Bodenbeläge:	Fliesen, Marmorfliesen (Bad OG), PVC, Laminat
Wandbekleidungen:	Verputzt und gestrichen, Raufasertapete gestrichen, Tapete, z.T. Fliesenspiegel, in Bädern Fliesen
Deckenbekleidungen:	Verputzt und gestrichen, Raufasertapete gestrichen, im DG Holz in Nut- und Federverbindung
Sanitärobjekte Gäste-WC EG:	WC mit Einbauspülkasten, Waschbecken
Sanitärobjekte Bad OG:	Stand-WC mit Aufbauspülkasten, Doppelwaschbecken, Badewanne, Dusche
Sanitärobjekte Duschbad DG:	Stand-WC mit Aufbauspülkasten, Waschbecken, Dusche

<u>Terrasse EG:</u>	Boden: Waschbetonplatten Überdachung: Holzkonstruktion mit Kunststoffwellplatteneindeckung
<u>Balkon OG:</u>	Boden: Betonwerksteinfliesen Brüstung: Stahlstabgeländer mit Stahlrohren, Holz-Handlauf
<u>Keller:</u>	
Bodenbeläge:	Teppich, Estrich
Wandbekleidungen:	Z.T. Raufasertapete gestrichen, z.T. Mauerwerk gestrichen
Deckenbekleidungen:	Z.T. Raufasertapete gestrichen, z.T. Beton gestrichen

3.3.8 Besondere Bauteile und Einrichtungen etc.

Besondere Bauteile:	Außentreppen (Eingang, Kellergeschoss (gartenseitig) Dachgaube Balkon (OG) Terrassenüberdachung Schwedenofen (EG) Kellerteilausbau zu Wohnzwecken (Hobbyraum)
Besondere (technische) Einrichtungen:	Nichtzutreffend.
Sonderausstattung:	Nichtzutreffend.

3.3.9 Bewegliche Sachen (Zubehör, sonstige bewegliche Sachen etc.)

Zubehör (§97 BGB):	Nichtzutreffend.
Sonstige bewegliche Sachen:	Nichtzutreffend.

3.3.10 Wesentliche wertbeeinflussende Modernisierungen etc.

Wesentliche wertbeeinflussende Modernisierungen etc.:	Im Zeitverlauf erfolgten Modernisierungen im Rahmen der Instandhaltung, z.B. die Modernisierung des Gäste-WC, die Erneuerung der Heizungsanlage (ca. 2008), Modernisierung von Boden- und Wandbelägen in Teilbereichen
---	--

3.3.11 Wohn- und Nutzflächen

Die Wohnflächenangaben wurden den vorliegenden Objektunterlagen der Parteien entnommen. Eine Gewährleistung auf Vollständigkeit und Richtigkeit wird ausdrücklich nicht übernommen.

Wohnfläche EG:	64,84 m ²
Wohnfläche OG:	62,51 m ²
Wohnfläche DG:	31,25 m ²
Gesamt:	158,60 m²
Hobbyraum im KG:	37,37 m ²

3.3.12 Vermietungssituation

Am Ortstermin des SV ergaben sich keine Hinweise auf eine Vermietung. Das Objekt wird eigengenutzt.

3.3.13 Gewerbliche Nutzung

Am Ortstermin ergab sich kein Hinweis auf eine gewerbliche Nutzung.

3.3.14 Kfz-Stellplätze

Im nordwestlichen Grundstücksbereich ist ein befestigter Kfz-Stellplatz vorhanden. Der Belag besteht aus Betonverbundpflaster.

**3.4 Bauliche Außenanlagen
und sonstige Anlagen
u.a.**

Bauliche Außenanlagen u.a.:	Ver- und Entsorgungseinrichtungen auf dem Grundstück (Hausanschlüsse), befestigte, gepflasterte Wege und Flächen (Kfz-Stellplatz), Einfriedungen (Mauern, Hecken, Zäune), Gartenschuppen etc.
Sonstige Anlagen u.a.:	z.T. Aufwuchs (Bäume, Sträucher etc.)

3.5 Garage (auf Flurstück 851)

Art des Gebäudes:	Pkw-Einzelgarage
Konstruktion:	Fertigteil, Flachdach mit Kies
Ausstattung:	manuelles Blechschwingtor
Nutzung:	Kfz-Einstellplatz Derzeitige Nutzung als Lagerraum für Fahrräder und andere Gebrauchsgegenstände
Grundfläche:	Rd. 16 m ²

3.6 Bes. objektspezifische Grundstückmerkmale

3.6.1 Vorbemerkungen

Besondere objektspezifische Grundstückmerkmale (boG) sind wertbeeinflussende Grundstückmerkmale, 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).

3.6.2 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 sowie statische Untersuchungen wurden gleichfalls nicht durchgeführt. 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.

3.6.2.1 **Wertbeeinflussende
Umstände Wohnhaus**

Außen:

- z.T. Putzschäden der Fassade
- z.T. Fenster überholungsbedürftig
- z.T. Holzwerk der Dachüberstände schadhaft
- z.T. Fliesenfugen Balkon schadhaft

Innen:

- z.T. Unterspannbahn im Spitzboden schadhaft



Abb. 2: Foto des SV; z.T. Fassade schadhaft



Abb. 3: Foto des SV; z.T. Putzverfärbungen Fassade; Anonymisierung d.d. SV



Abb. 4: Foto des SV; z.T. Fenster überholungsbedürftig



Abb. 5: Foto des SV; z.T. Holzwerk an Dachüberständen schadhaft



Abb. 6: Foto des SV; z.T. Fliesenfugen Balkon schadhaft

**3.6.2.2 Wertbeeinflussende
Umstände Garage**

- Absenkungen des Pflasterbelags vor der Garageneinfahrt (ohne Wertansatz da Gehwegbelag des öffentlichen Straßenraums)



Abb. 7: Foto des SV; Absenkungen des Pflasterbelags vor der Einfahrt

**3.6.3 Sonstige mögliche
Wertbeeinflussungen**

Ein Hinweis auf Hausschwamm ergab sich bei der Ortsbesichtigung nicht.

**3.6.4 Sonstige mögliche
Wertbeeinflussungen**

Die Gebäude entsprechen in ihrer ursprünglichen Konstruktion den jeweiligen Baujahresklassen. Daher sind in Teilbereichen baujahresbedingte bauphysikalische Einschränkungen (z.B. bzgl. des Schall- und Wärmeschutzes) gegeben.

4 VERKEHRSWERTERMITTLUNG

4.1 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).

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.

Wirtschaftliche Nachfolgenutzung Flurstück 849: Wohnnutzung

Wirtschaftliche Nachfolgenutzung Flurstück 851: Garagennutzung

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

4.3 Sachwertverfahren

Die Grundlagen des Sachwertverfahrens sind 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), besondere objektspezifische 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.

4.3.1 Sachwertmodell

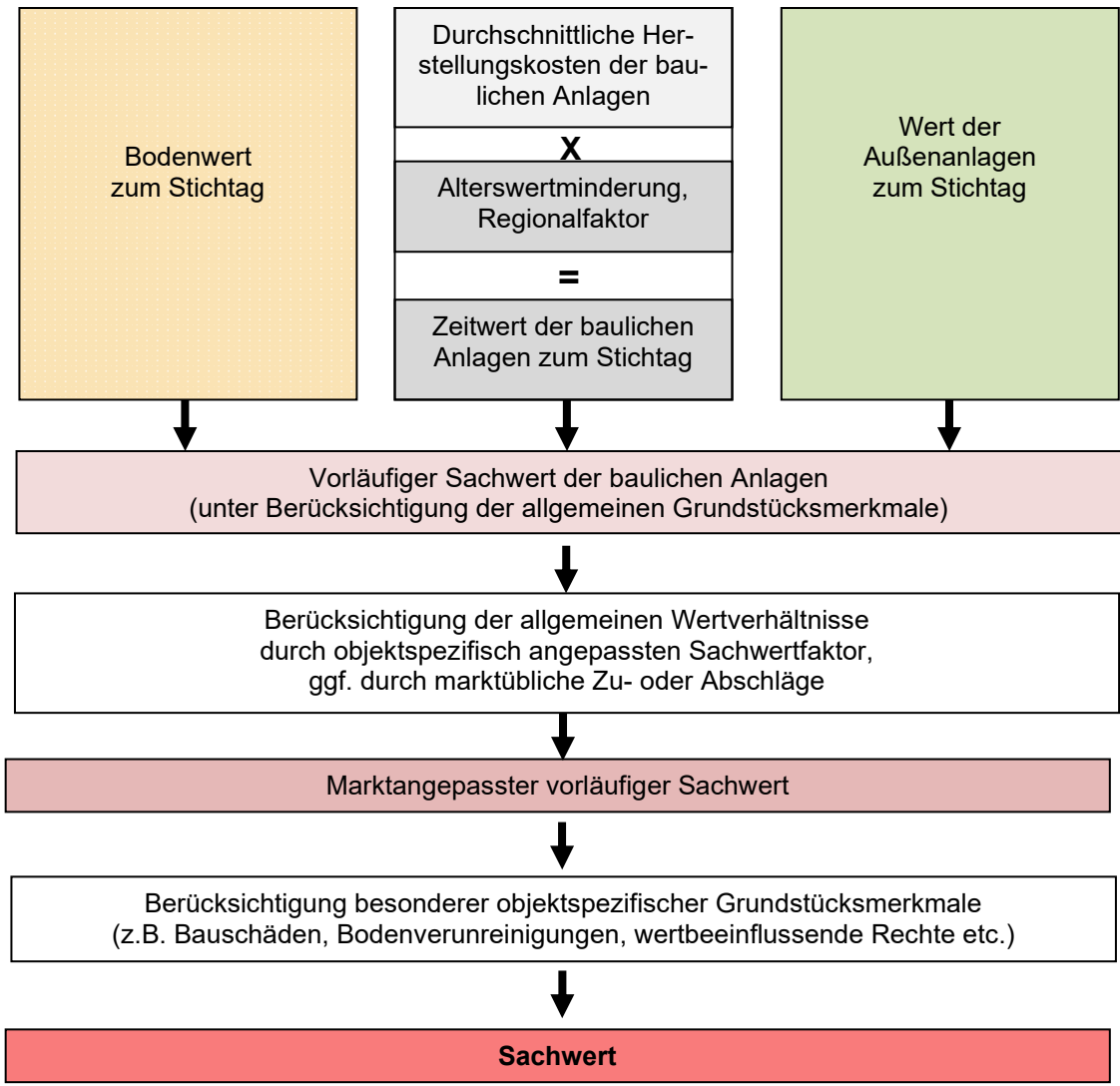


Abb. 8: Schema Systematik Sachwertverfahren

4.4 Bodenwertermittlung**4.4.1 Bodenrichtwert**

Der Bodenrichtwert (§ 196 Abs. 1 BauGB) ist der durchschnittliche Lagewert des Bodens für eine Mehrheit von Grundstücken innerhalb eines abgegrenzten Gebiets (Bodenrichtwertzonen) (s. auch Anhang).

Die Bewertungsobjekte befinden sich in der Bodenrichtwertzone Nr. 7, für die vom zuständigen Gutachterausschuss ein zonaler Bodenrichtwert (BRW) in Höhe von **650,00 €/m²** für baureifes Land (mit Nutzungsart Wohnbaufläche) beitrags- und abgabefrei (b/af) zum Bodenrichtwertermittlungs-Stichtag 01.01.2022 ermittelt/festgesetzt wurde.

Aufgrund besonderer wertbeeinflussender Zustandsmerkmale (z.B. Erschließungszustand, beitrags- und abgabenrechtlicher Zustand, Art und Maß der baulichen Nutzung, Grundstücksgröße sowie Bodenqualität) des Bewertungsgrundstücks und den allgemeinen Wertverhältnissen zum Wertermittlungs-/Qualitätsstichtag können Anpassungen bezüglich des Bodenrichtwerts erforderlich sein.

**4.4.2 Bodenwertermittlung
Flurstück 849**

I. Umrechnung des Bodenrichtwerts auf den beitrags-/abgabefreien Zustand		Erläuterung
Tatsächlicher b/a freier-Zustand des Bodenrichtwerts	= 650,00 €/m ²	
im BRW nicht enthaltene Beiträge u. ä.	+ 0,00 €/m ²	
b/a-freier Bodenrichtwert (Ausgangswert für weitere Anpassung)	= 650,00 €/m²	

II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts				
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor	Erläuterung
Stichtag	01.01.2022	04.05.2022	× 1,00	E1
b/a-freier Bodenrichtwert (angepasst) rd.			= 650,00 €/m²	

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

III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Zustandsmerkmalen				
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor	Erläuterung
Zone	7	7	× 1,00	
Entwicklungs- zustand	Baureifes Land	Baureifes Land	× 1,00	
Nutzungsart	Wohnbaufläche	Wohnbaufläche	× 1,00	
Fläche	500 m ²	225 m ²	× 1,015	E2
Maß der bauli- chen Nutzung	-	-	× 1,00	
b/a-freier Bodenrichtwert (angepasst) rd.			= 660,00 €/m²	

E2: Das Bewertungsgrundstück ist mit einer Größe von 225 m² deutlich kleiner als die Referenz-Fläche des Richtwertgrundstücks (500 m²). Es erfolgt daher eine Anpassung anhand der Umrechnungskoeffizienten für abweichende Grundstücksgrößen für Ein- bis Zweifamilienhausgrundstücke.

IV. Ermittlung des Bodenwerts		Erläuterungen
relativer b/a-freier Bodenwert auf Bodenrichtwertbasis	660,00 €/m ²	
Zu-/Abschläge zum relativen Bodenwert	+/- 0 €/m ²	
relativer b/a-freier Bodenwert	= 660,00 €/m²	
Fläche	× 225,00 m ²	
b/a-freier Bodenwert	= 148.500,00 €	
Zu-/Abschläge zum Bodenwert rd.	+/- 0,00 €	
b/a-freier Bodenwert	= 148.500,00 €	
b/a-freier Bodenwert rd.	= 148.500,00 €	

Zum Wertermittlungsstichtag 04.05.2022 beträgt der b/a-freie Bodenwert des Grundstücks Flurstück 849, Stralsunder Straße 1 in 63322 Rödermark 148.500,00 €.

4.4.3 Bodenwertermittlung Flurstück 851

I. Umrechnung des Bodenrichtwerts auf den beitrags-/abgabenfreien Zustand			Erläuterung
Tatsächlicher b/a freier-Zustand des Bodenrichtwerts	=	650,00 €/m ²	
im BRW nicht enthaltene Beiträge u. ä.	+	0,00 €/m ²	
b/a-freier Bodenrichtwert (Ausgangswert für weitere Anpassung)	=	650,00 €/m²	

II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts				
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor	Erläuterung
Stichtag	01.01.2022	04.05.2022	× 1,00	E1 (s. 4.4.2)
b/a-freier Bodenrichtwert (angepasst) rd.			=	650,00 €/m²

III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Zustandsmerkmalen				
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor	Erläuterung
Zone	7	7	× 1,00	
Entwicklungszu- stand	Baureifes Land	Baureifes Land	× 1,00	
Nutzungsart	Wohnbaufläche	Wohnbaufläche, Garage	× 1,00	E2
Fläche	500 m ²	16 m ²	× 1,00	E3
Maß der bauli- chen Nutzung	-	-	× 1,00	
b/a-freier Bodenrichtwert (angepasst) rd.			=	650,00 €/m²

E2: Der Unterzeichner geht ohne Weiteres davon aus, dass es sich bei dem Bewertungsgrundstück um ein der benachbarten Wohnbaufläche zugeordnetes Grundstück handelt. Bei einer Reihenhausbebauung findet sich aus Platzgründen regelmäßig eine Garagen- oder Stellplatzfläche außerhalb der eigentlichen Hausgrundstücke in einer Gemeinschaftsanlage. Daher wird vorliegend der volle Bodenrichtwert zur Bodenwertermittlung angesetzt.

E3: Bezüglich der Fläche/Größe wird keine Anpassung wegen abweichender Grundstücksgröße vorgenommen.

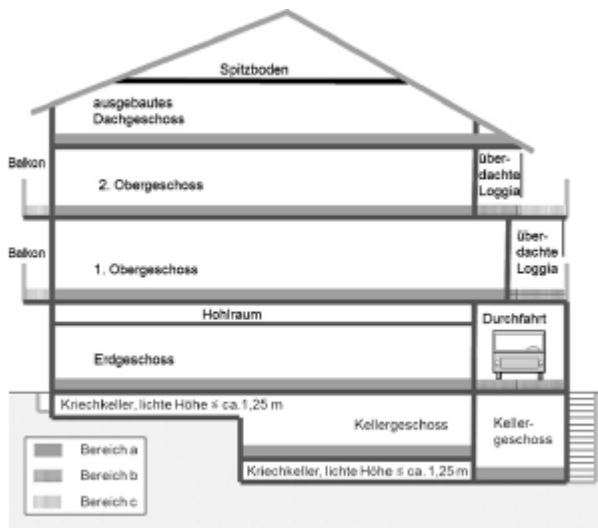
IV. Ermittlung des Bodenwerts			Erläuterungen
relativer b/a-freier Bodenwert auf Bodenrichtwertbasis		650,00 €/m ²	
Zu-/Abschläge zum relativen Bodenwert	+/-	0 €/m ²	
relativer b/a-freier Bodenwert	=	650,00 €/m²	
Fläche	×	16,00 m ²	
b/a-freier Bodenwert	=	10.400,00 €	
Zu-/Abschläge zum Bodenwert rd.	+/-	0,00 €	
b/a-freier Bodenwert	=	10.400,00 €	
b/a-freier Bodenwert rd.	=	10.400,00 €	

Zum Wertermittlungsstichtag 04.05.2022 beträgt der b/a-freie Bodenwert des Grundstücks Flurstück 851, Stralsunder Straße in 63322 Rödermark 10.400,00 €.

4.5 Wertermittlungsdaten zum Sachwertverfahren

4.5.1 Bruttogrundfläche

Mit Brutto-Grundfläche (BGF) bezeichnet man diejenige Fläche, welche sich aus der Summe aller Grundflächen aller Grundriss-Ebenen eines Gebäudes errechnet. Sie ist geschossweise zu ermitteln.



Bereich a: überdeckt und allseitig in voller Höhe umschlossen

Bereich b: überdeckt, jedoch nicht allseitig in voller Höhe umschlossen

Bereich c: nicht überdeckte Bereiche

Abb. 9: Zuordnung der Grundflächen zu den Bereichen a, b, c; Quelle: <https://www.bundesanzeiger.de>

Die BGF-Berechnungen des Wohngebäudes und der Garage werden auf Basis der vorgelegten Grundriss- bzw. Lagepläne vom Unterzeichner ermittelt.

Wohngebäude: Die Bruttogrundfläche des Wohngebäudes beträgt 288,00 m².

Bezeichnung	Länge ca. m	Breite ca. m	Höhe Faktor m	Anzahl Faktor plus / min	Produkt BGF	Produkt BRI	BGF		ART	BRI
							m ²	a/b/c		
KG	6,000	12,000	0,00	1	72,00	0,00	72,00	a		
EG	6,000	12,000	0,00	1	72,00	0,00	72,00	a		
OG	6,000	12,000	0,00	1	72,00	0,00	72,00	a		
DG	6,000	12,000	0,00	1	72,00	0,00	72,00	a		
gesamt a							288,00			
gesamt a + b rd.							288,00			

Garage: Die Bruttogrundfläche der Garage beträgt rd. 16,00 m².

4.5.2 Baupreisindex

Bezugsstichtag der aktuellen NHK 2010 ist das Jahr 2010 (Jahresdurchschnitt). Die Normalherstellungskosten müssen mithilfe geeigneter Baupreisindexreihen auf die Preisverhältnisse des Wertermittlungsstichtages umgerechnet werden. Der **Baupreisindex BPI** zum Wertermittlungsstichtag beträgt **rd. 153,3** (für das I. Quartal 2022³).

³ Quelle: Statistisches Bundesamt, Wiesbaden (<https://www.destatis.de/DE/Startseite.html>); Veröffentlichung am 08.04.2022

4.5.3 Herstellungswert

Die Herstellungskosten der Gebäude werden auf der Grundlage von Normalherstellungskosten ermittelt. Diese werden im vorliegenden Bewertungsfall in Anlehnung an die in der Sachwert-Richtlinie des Bundesministeriums für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung angegebenen Normalherstellungskosten gewählt. Dabei handelt es sich um die derzeit aktuellen Werte (NHK 2010). Dort werden für die vorliegenden Gebäudearten nachfolgende Normalherstellungskosten (Kostenkennwerte) für das Jahr 2010 inklusive ca. 17 Prozent Baunebenkosten angegeben.

4.5.3.1 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. 10: Kostenkennwerte für Ein- und Zweifamilienhäuser; Quelle: <https://www.bmi.bund.de/>; Roteintragung d.d.SV

Die Einordnung der zu bewertenden Gebäude in die jeweilige Standardstufe erfolgt auf der Basis der Beschreibung der Gebäudestandards aus Anlage 4 (zu § 12 Absatz 5 Satz 3) der ImmoWertV 2021 und bezieht sich auf das Jahr 2010. Für das Wohnhaus ergibt sich folgende Wertung:

Standardmerkmale	Standardmerkmale				
	1	2	3	4	5
Außenwände	0,00	0,50	0,50	0,00	0,00
Dach	0,00	0,50	0,50	0,00	0,00
Fenster und Außentüren	0,00	0,50	0,50	0,00	0,00
Innenwände und -türen	0,00	0,00	1,00	0,00	0,00
Deckenkonstruktion und Treppen	0,00	0,00	1,00	0,00	0,00
Fußböden	0,00	0,00	1,00	0,00	0,00
Sanitäreinrichtungen	0,00	0,00	0,50	0,50	0,00
Heizung	0,00	0,00	1,00	0,00	0,00
Sonstige technische Ausstattung	0,00	0,00	1,00	0,00	0,00
Kostenkennwerte für Gebäudeart:	615,00	685,00	785,00	945,00	1180,00
	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%	169,05	EUR/m ²
Dach	15,00%	110,25	EUR/m ²
Fenster und Außentüren	11,00%	80,85	EUR/m ²
Innenwände und -türen	11,00%	86,35	EUR/m ²
Deckenkonstruktion und Treppen	11,00%	86,35	EUR/m ²
Fußböden	5,00%	39,25	EUR/m ²
Sanitäreinrichtungen	9,00%	77,85	EUR/m ²
Heizung	9,00%	70,65	EUR/m ²
Sonstige technische Ausstattung	6,00%	47,10	EUR/m ²
Ergebnisse (Gewogene Summen)	100,00%	767,70	EUR/m ²
		1,00	
Ergebnisse (Gewogene Summen)		767,70	EUR/m²

Für das Wohnhaus ergibt sich in Anlehnung an Gebäudetyp 2.11 (Doppel- und Reihenendhäuser, Kellergeschoss, Erdgeschoss, Obergeschoss, ausgebautes Dachgeschoss) bei überwiegend mittlerem Gebäudestandard ein Kostenkennwert von 767,70 €/m². Aufgrund der z.T. geringeren Drenpelhöhe im DG (die Kostenkennwerte implizieren eine Drenpelhöhe von 1,0 m) wird sachverständig ein Abschlag in Höhe von rd. 1,0 Prozent am Kostenkennwert vorgenommen: 767,70 €/m² - 1,0 % = 759,73 €/m² = rd. 760,00 €/m² BGF.

Sachverständig gewichtete ausstattungsbezogene NHK 2010 für das Wohnhaus: rd. 760,00 €/m² BGF.

4.5.3.2 Garage

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

Abb. 11: Kostenkennwerte für Garagen inkl. Baunebenkosten;

Quelle: <https://www.zgg-bw.de/export/sites/zgg/Rechtsgrundlagen-amtliche-Grundstueckswertermittlung/Galerien/Dokumente/ImmoWertV-2021.pdf>

Für die Garage ergibt sich in Anlehnung an Gebäudetyp 14.1 (Einzel-/Mehrfachgaragen in Fertigbauweise) ein Kostenkennwert von 245,00 €/m² Brutto-Grundfläche inkl. 12 % Baunebenkosten.

4.5.4 Korrekturfaktoren

Korrekturfaktor für Bundesland: **1,00**; Korrekturfaktor für Ortsgröße: **1,00**

4.5.5 Zu-/Abschläge

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

4.5.6 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.

4.5.6.1 Besondere Bauteile

Besondere Bauteile	Herstellungswert (ohne BNK)	Zeitwert (inkl. BNK)
Außentreppen		3.000,00 €
Dachgaube		6.000,00 €
Balkon		4.000,00 €
Terrassenüberdachung		500,00 €
Kellerteilausbau zu Wohnzwecken		3.000,00 €
Summe rd.		16.500,00 €

4.5.6.2 Besondere (technische) Einrichtungen

Besondere Einrichtungen	Herstellungswert (ohne BNK)	Zeitwert (inkl. BNK)
Schwedenofen (EG)		1.000,00 €
Summe rd.		1.000,00 €

4.5.7 Bewegliche Gegenstände (Zubehör etc.)

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

4.5.8 Baunebenkosten

Die Baunebenkosten (BNK) sind in den NHK-Ansätzen enthalten.

4.5.9 Bauliche Außenanlagen und sonstige Anlagen

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

4.5.10 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).

Im vorliegenden Fall beträgt die Gesamtnutzungsdauer danach für das Wohnhaus 80 Jahre. Gemäß § 53 ImmoWertV wird in vorliegender Wertermittlung die Gesamtnutzungsdauer abweichend von § 12 Abs.5 Satz 1 und Anlage 1 auf 70 Jahre festgelegt, um Modellkonformität mit den sonstigen für die Wertermittlung erforderlichen Daten zu gewährleisten.

Die Gesamtnutzungsdauer der Garage wird mit 60 Jahren angesetzt.

4.5.11 Restnutzungsdauer

Die Restnutzungsdauer 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 (Kalenderjahr) 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.

Wohnhaus: In vorliegender Wertermittlung geht der SV ohne Weiteres davon aus, dass kleine Modernisierungen im Rahmen der Instandhaltung durchgeführt wurden bzw. als fiktiv durchgeführt unterstellt werden. Das relative Gebäudealter beträgt rd. 43 Jahre. Die wirtschaftliche Restnutzungsdauer des Wohnhauses am Wertermittlungsstichtag 04.05.2022 beträgt bei einer angesetzten Gesamtnutzungsdauer von 70 Jahren somit rd. 30 Jahre (das Gebäudealter somit rd. 40 Jahre).

Garage: Das relative Gebäudealter beträgt rd. 43 Jahre. Die wirtschaftliche Restnutzungsdauer der Garage am Wertermittlungsstichtag 04.05.2022 beträgt bei einer angesetzten Gesamtnutzungsdauer von 60 Jahren somit rd. 17 Jahre.

4.5.12 Alterswertminderung

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

4.5.13 Berücksichtigung der allgemeinen Wertverhältnisse

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“ 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 definieren das Verhältnis zwischen dem Preis bzw. den Herstellungskosten und dem Wert.

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 Verwendung von abgeleiteten sog. Sachwertfaktoren bedingt eine modellkonforme Sachwertermittlung, d.h., das Sachwertmodell (und die jeweiligen Modellparameter) ist auch der Verkehrswertermittlung zu Grunde zu legen und ggf. bei Abweichungen im Einzelfall zu interpretieren. Der Marktanpassungsfaktor/Sachwertfaktor für das mit Wohnhaus bebaute Grundstück wird vorliegend auf Basis der im Immobilienmarkt für den Bereich Südhessen 2022 veröffentlichten Sachwertfaktoren bestimmt. Der durchschnittliche Sachwertfaktor wird dort bei einem vorläufigen Sachwert von 300.000 € und einem Bodenrichtwertniveau von 600 – 699 €/m² mit 1,40 angegeben. Unter Berücksichtigung der wertermittlungsrelevanten Grundstücksbesonderheiten, u.a. der Parameter Zeitpunkt der Datenauswertung/Preisentwicklung am Immobilienmarkt, Grundstücksgröße, Restnutzungsdauer, Standardstufe und Wohnfläche wird der Sachwertfaktor angepasst und sachverständig mit 1,55 angesetzt. Er ergibt sich auch aus der Analyse und Recherche des Sachverständigen zu vergleichbaren Objekten in der Region.

Marktanpassungsfaktoren bzw. Sachwertfaktoren für mit Garagen bebaute Grundstücke liegen nicht vor. Gerade bei Garagenverkäufen zeigt sich jedoch, dass vor der Größe, dem Zustand, der Art und der Lage der Garagen die konkrete Nachfrage in dem betreffenden Gebiet eine bedeutende Rolle für die Höhe des Kaufpreises spielt. Die Recherche des SV ergab diesbezüglich eine moderate Nachfrage. Der Sachwertfaktor wird vorliegend mit 1,1 festgelegt.

4.5.14 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

4.5.14.1 Bauschäden etc.

Zusammenstellung	Gesamtpreis €	€
Disponibile Bauschäden ect.		
Zwischensumme 1 (brutto)		-
Alterswertminderung linear		
Zwischensumme 2 (brutto)		-
Nicht disponible Bauschäden ect.		
z.T. Putzschäden der Fassade		1.000,00
z.T. Fenster überholungsbedürftig		3.000,00
z.T. Holzwerk Dachüberstände schadhaft		2.000,00
z.T. Fugenschäden Balkonbelag		1.000,00
Zwischensumme 3 (brutto)		7.000,00
		7.000,00
Zwischensumme 4 (Zischensummen 2 u. 3)		7.000,00
Baunebenkosten (19%)		1.330,00
Zwischensumme 4 (Zischensummen 2 u. 3)		8.330,00
Sonstiges/Faktor		1,00
Summe		8.330,00
Summe rd.		8.400,00

4.6 Sachwertberechnung Wohnhaus

Gebäude	Wohngebäude (REH)			
Berechnungsbasis				
• Brutto-Grundfläche (BGF) m ²	288,00			
Baupreisindex (BPI)	153,30			
Normalherstellungskosten				
• NHK im Basisjahr (2010)	760,00			
• (NHK) Regionalfaktor	1,00			
• (NHK) Ortsfaktor	1,00			
• örtliche NHK am WST (€/m ² BGF)	1.165,08			
Herstellungswert				
• Normgebäude	335.543,04 €			
• Zuschlag	0,00 €			
• Besondere Bauteile	0,00 €			
• Besondere Einrichtungen	0,00 €			
Herstellungswert (inkl. BNK)	335.543,04 €			
Alterswertminderung	linear			
• Gesamt-(GND) (Jahre)	70			
• (fiktives) Gebäudealter (Jahre)	40			
• prozentual	57,1%			
• Betrag	191.595,08 €			
Zeitwert (inkl. BNK)				
• Gebäude (bzw. Normgebäude)	143.947,96 €			
• Besondere Bauteile	16.500,00 €			
• Besondere Einrichtungen	1.000,00 €			
Zeitwert (inkl. BNK)	161.447,96 €			
Gebäudezeitwerte insgesamt				161.447,96 €
Zeitwert der Außenanlagen			+	8.072,40 €
Zeitwert der Gebäude und Außenanlagen			=	169.520,36 €
Bodenwert			+	148.500,00 €
vorläufiger Verfahrenswert			=	318.020,36 €
Marktanpassung/Sachwertfaktor			×	1,55
marktangepasster vorläufiger Verfahrenswert			=	492.931,56 €
marktangepasster vorläufiger Verfahrenswert rd.				493.000,00 €
Bes. objektspez. Grundstücksmerkmale (Bauschäden etc.)			-	8.400,00 €
Sachwert des Grundstücks			=	484.531,56 €
Sachwert des Grundstücks			=	485.000,00 €

4.7 Sachwertberechnung Garage

Gebäude	Garage			
Berechnungsbasis				
• Brutto-Grundfläche (BGF) m ²	16,00			
Baupreisindex (BPI)	153,30			
Normalherstellungskosten				
• NHK im Basisjahr (2010)	245,00			
• (NHK) Regionalfaktor	1,00			
• (NHK) Ortsfaktor	1,00			
• örtliche NHK am WST (€/m ² BGF)	375,59			
Herstellungswert				
• Normgebäude	6.009,36 €			
• Zuschlag	0,00 €			
• Besondere Bauteile	0,00 €			
• Besondere Einrichtungen	0,00 €			
Herstellungswert (inkl. BNK)	6.009,36 €			
Alterswertminderung	linear			
• Gesamt-(GND) (Jahre)	60			
• (fiktives) Gebäudealter (Jahre)	43			
• prozentual	71,7%			
• Betrag	4.308,71 €			
Zeitwert (inkl. BNK)				
• Gebäude (bzw. Normgebäude)	1.700,65 €			
• Besondere Bauteile	0,00 €			
• Besondere Einrichtungen	0,00 €			
Zeitwert (inkl. BNK)	1.700,65 €			
Gebäudezeitwerte insgesamt				1.700,65 €
Zeitwert der Außenanlagen			+	0,00 €
Zeitwert der Gebäude und Außenanlagen			=	1.700,65 €
Bodenwert			+	10.400,00 €
vorläufiger Verfahrenswert			=	12.100,65 €
Marktanpassung/Sachwertfaktor			×	1,10
marktangepasster vorläufiger Verfahrenswert			=	13.310,71 €
marktangepasster vorläufiger Verfahrenswert rd.				13.300,00 €
Bes. objektspez. Grundstücksmerkmale (Bauschäden etc.)			-	0,00 €
Sachwert des Grundstücks			=	13.310,71 €
Sachwert des Grundstücks			=	13.000,00 €

4.8 Verfahrensergebnisse

4.8.1 Vorbemerkungen

Der Abschnitt "Wahl der Wertermittlungsverfahren" dieses Verkehrswertgutachtens enthält die Begründung für die Wahl des in diesem Gutachten zur Ermittlung des Verkehrswerts herangezogenen Wertermittlungsverfahrens. Im Anhang dieses Gutachtens befinden sich Erläuterungen zu den einzelnen Wertermittlungsverfahren, die darstellen, dass sowohl das Vergleichswert-, das Ertragswert- als auch das Sachwertverfahren auf für vergleichbare Grundstücke gezahlten Kaufpreisen (Vergleichspreisen) basieren und deshalb Vergleichswertverfahren, d.h. verfahrensmäßige Umsetzungen von Preisvergleichen sind. Alle Verfahren führen deshalb gleichermaßen in die Nähe des Verkehrswertes. Wie geeignet das jeweilige Verfahren zur Ermittlung des Verkehrswertes 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.

4.8.2 Verfahrensergebnisse

Der Verfahrenswert des Sachwertverfahrens des mit einem Reihenendhaus bebauten Grundstücks, Stralsunder Straße 1 in 63322 Rödermark beträgt zum Wertermittlungs-/Qualitätsstichtag 04.05.2022 rd. 485.000,00 €.

Der Verfahrenswert des Sachwertverfahrens des mit einer Garage bebauten Grundstücks Stralsunder Straße in 63322 Rödermark beträgt zum Wertermittlungs-/Qualitätsstichtag 04.05.2022 rd. 13.000,00 €.

4.9 Verkehrswerte

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

des mit einem Reihenendhaus bebauten Grundstücks

eingetragen unter lfd. Nummer 1 im Bestandsverzeichnis des Grundbuchs von Ober-Roden Blatt 7320
Flur 21, Flurstück 849
Gebäude und Freifläche, Stralsunder Straße 1
Größe 225 m²

wird zum **Wertermittlungs-/Qualitätsstichtag 04.05.2022** mit

485.000,00 €

in Worten: **vierhundertfünfundachtzigtausend Euro**

geschätzt.

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

des mit einer Pkw-Garage bebauten Grundstücks

eingetragen unter lfd. Nummer 2 im Bestandsverzeichnis des Grundbuchs von Ober-Roden Blatt 7320
Flur 21, Flurstück 851
Gebäude und Freifläche, Stralsunder Straße
Größe 16 m²

wird zum **Wertermittlungs-/Qualitätsstichtag 04.05.2022** mit

13.000,00 €

in Worten: **dreizehntausend 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.

08.06.2022

Andreas Nasedy, Sachverständiger

5 ANHANG

5.1 Verzeichnis des Anhangs

- 5.2 Grundrisse
- 5.3 Wohnflächenberechnung
- 5.4 Energieausweis
- 5.5 Grundlagen der Gebäudebeschreibung
- 5.6 Erläuterung Wertermittlungsverfahren
- 5.7 Rechtsgrundlagen

5.2 Grundrisse

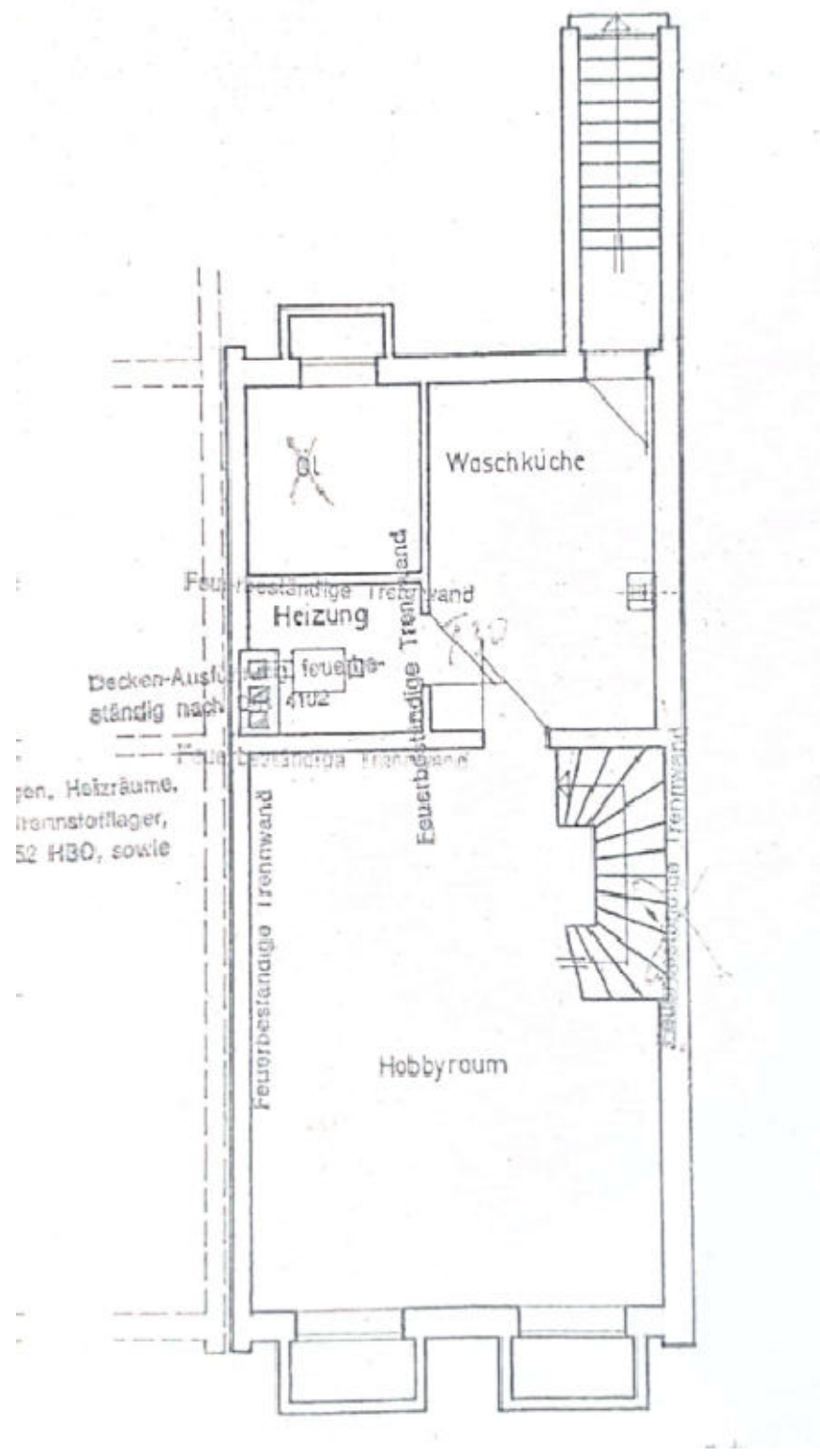


Abb. 12: Grundriss Keller (ohne Maßstab); Quelle: Objektunterlagen Antragstellerin

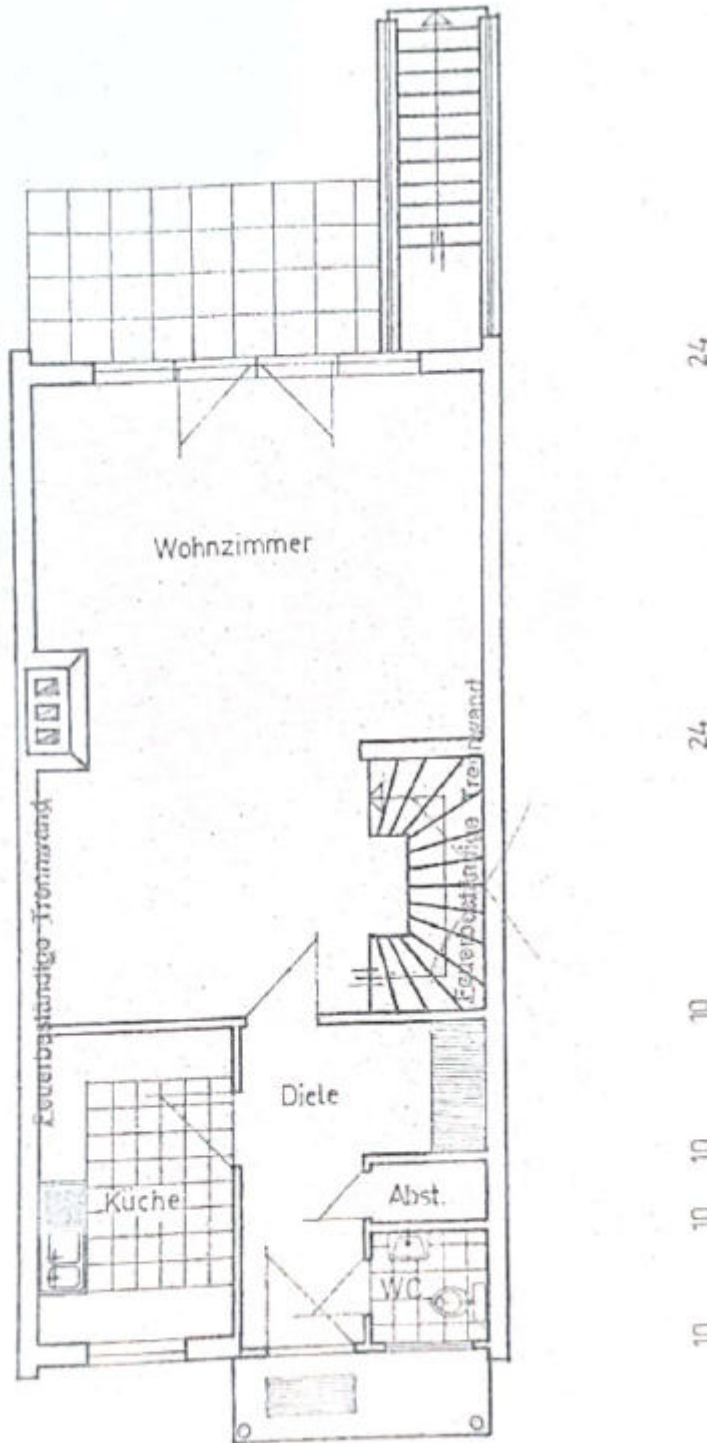


Abb. 13: Grundriss Erdgeschoss (ohne Maßstab); Quelle: Objektunterlagen Antragstellerin

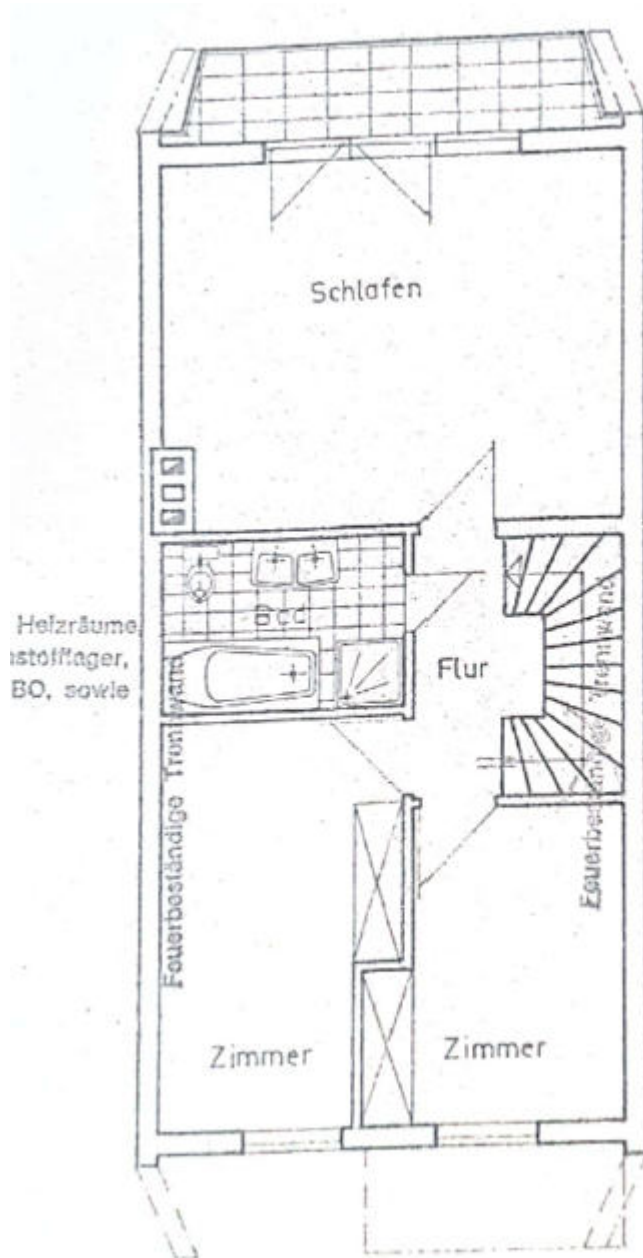


Abb. 14: Grundriss Obergeschoss (ohne Maßstab); Quelle: Objektunterlagen Antragstellerin

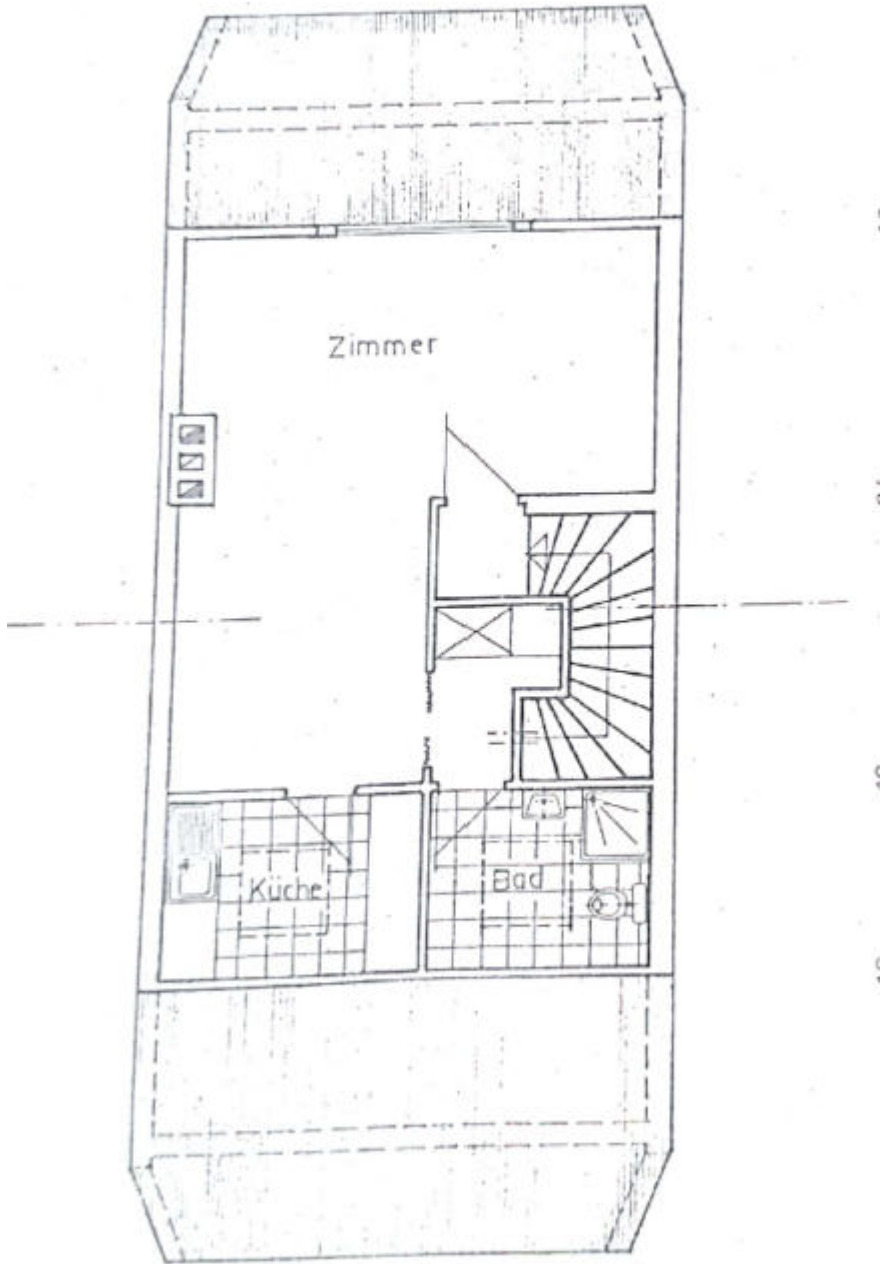


Abb. 15: Grundriss Dachgeschoss (ohne Maßstab); Quelle: Objektunterlagen Antragstellerin

5.3 Wohnflächenberechnung

<u>Erdgeschoß:</u>		
Diele	1.50 x 3.63	
	+ 1.50 x 1.57 =	7.81 qm
Abstellraum	0.70 x 1.40 =	0.98 qm
WC	1.40 x 1.30 =	1.82 qm
Küche	2.42 x 3.63 =	8.78 qm
Wohn- u. EBraum	5.52 x 4.30	
	+ 3.25 x 5.52	
	./.	0.24 x 1.50 =
		41.32 qm
		<hr/>
		60.71 qm
	./.	3% f. Putz
		1.82 qm
		<hr/>
		58.89 qm
+ Terrasse	2.00 x 5.95 x 1/2 =	5.95 qm
		<hr/>
		64.84 qm
		=====

Abb. 16: Wohnflächenberechnung Erdgeschoss; Quelle: Objektunterlagen Antragsgegner

<u>1. Obergeschoß:</u>		
Flur	$3.01 \times 2.50 =$	7.53 qm
Zimmer	3.63×2.92	
	+ $1.70 \times 0.60 =$	11.62 qm
Zimmer	4.78×2.92	
	./. $1.80 \times 0.60 =$	12.88 qm
Zimmer	5.52×4.30	
	+ $0.38 \times 1.00 =$	24.12 qm
Bad + WC	$2.00 \times 2.92 =$	5.84 qm
		<hr/>
		61.99 qm
	./. 3% f. Putz	1.86 qm
		<hr/>
		60.13 qm
+ Balkon	$\frac{4.50 + 5.00}{2} \times 1/2 =$	2.38 qm
		<hr/>
		62.51 qm
		<hr/> <hr/>
<u>Untergeschoß:</u>		
Hobbyraum	$5.52 \times 6.98 =$	38.53 qm
	./. 3% f. Putz	1.16 qm
		<hr/>
		37.37 qm
		<hr/> <hr/>

Abb. 17: Wohnflächenberechnung Obergeschoss und Keller; Quelle: Objektunterlagen Antragsgegner

<u>Dachgeschoß:</u>			
Zimmer		$3.10 \times 5.52 =$	17.11 qm
	+	$3.25 \times 2.92 =$	9.49 qm
	./.	$0.38 \times 1.00 =$	0.38 qm
	./.	$1.30 \times 5.52 \times 1/2 =$	3.58 qm = 22.63 qm
Flur		$0.99 \times 2.00 =$	1.98 qm
	+	$0.51 \times 0.90 =$	0.46 qm = 2.44 qm
Küche		$1.97 \times 2.92 =$	5.75 qm
	./.	$1.30 \times 2.92 \times 1/2 =$	1.89 qm = 3.85 qm
Bad + WC		$1.97 \times 2.50 =$	4.92 qm
	./.	$1.30 \times 2.50 \times 1/2 =$	1.62 qm = 3.30 qm
			<hr/>
			32.22 qm
		./.	3% f. Putz
			0.97 qm
			<hr/>
			31.25 qm
			<hr/> <hr/>

Abb. 18: Wohnflächenberechnung Dachgeschoss; Quelle: Objektunterlagen Antragsgegner

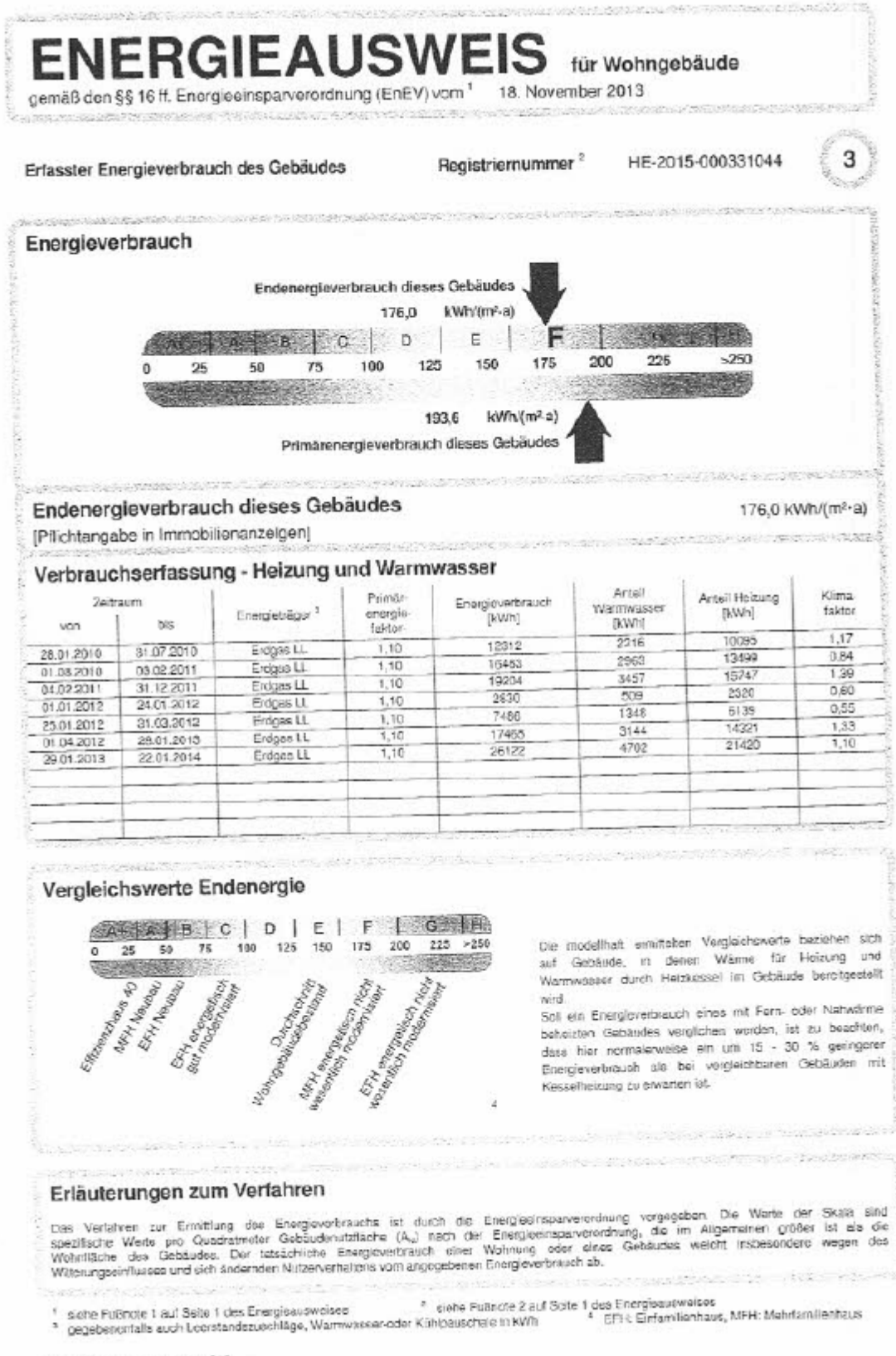


Abb. 20: Energieausweis vom 10.01.2015, Seite 3; Quelle: Objektunterlagen Antragsgegner

5.5 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 Wärmeschutzigenschaften 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.

5.6 Erläuterungen der Wertermittlungsverfahren

Grundsätzlich sind zur Wertermittlung das Vergleichswertverfahren, das Ertragswertverfahren, das Sachwertverfahren oder mehrere dieser Verfahren heranzuziehen (§6 ImmoWertV). Sie sind nach der Art des Wertermittlungsobjekts unter Berücksichtigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten und der sonstigen Umstände des Einzelfalls, insbesondere der Eignung der zur Verfügung stehenden Daten zu wählen. Die Wahl ist zu begründen. Bei den genannten Wertermittlungsverfahren sind regelmäßig die allgemeinen Verhältnisse und die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale zu berücksichtigen. Die Wertermittlungsverfahren gliedern sich in folgende Verfahrensschritte

1. Ermittlung des vorläufigen Verfahrenswertes
2. Ermittlung des marktangepassten vorläufigen Verfahrenswertes
3. Ermittlung des Verfahrenswertes

5.6.1 Vergleichswertverfahren

Das Vergleichswertverfahren gilt als präzise Methode zur Wertermittlung von Grundstücken und (selbst genutzten) Immobilien. Da es auf konkreten Werten getätigter Käufe basiert, bildet es das Marktgeschehen besonders gut ab. Zur Anwendung dieses Verfahrens sind Angaben und abgeleitete Werte der zuständigen Gutachterausschüsse evident. I. S. d. § 25 ImmoWertV wird der Vergleichswert aus einer ausreichenden Anzahl von Vergleichspreisen ermittelt. Neben oder anstelle von Vergleichspreisen können, insbesondere bei bebauten Grundstücken, ein objektspezifisch angepasster Vergleichsfaktor i. S. d. § 26 Absatz 1 und bei der Bodenwertermittlung ein objektspezifisch angepasster Bodenrichtwert i. S. d. § 26 Absatz 2 heranangezogen werden.

Zur Ermittlung von Vergleichspreisen sind Kaufpreise von Vergleichsgrundstücke heranzuziehen, die mit dem zu bewertenden Grundstück hinreichend übereinstimmende Grundstücksmerkmale aufweisen und die zu Zeitpunkten verkauft wurden (Vertragszeitpunkte), die in hinreichender zeitlicher Nähe zum Wertermittlungstichtag stehen. Die Kaufpreise sind zu prüfen und bei Abweichungen an die Gegebenheiten des Wertermittlungsobjekts anzupassen (§ 9). Der vorläufige Vergleichswert kann auf Grundlage einer statistischen Auswertung einer ausreichenden Anzahl von Vergleichspreisen oder durch Multiplikation eines objektspezifisch angepassten Vergleichsfaktors oder Bodenrichtwert mit der entsprechenden Bezugsgröße des Wertermittlungsobjekts ermittelt werden. Der Vergleichswert ergibt sich aus dem marktangepassten vorläufigen Vergleichswert unter Berücksichtigung vorhandener besondere Objektspezifische Grundstücksmerkmale des Wertermittlungsobjekts.

Man unterscheidet das direkte und das indirekte Vergleichswertverfahren. Das direkte Vergleichswertverfahren bedingt das Vorliegen geeigneter Kaufpreise. Das indirekte Vergleichswertverfahren wird mangels direkter Vergleichspreise anhand von Verkäufen der Vergangenheit durchgeführt. Zusätzlich kann der Sachverständige eigene Datensammlungen, Marktberichte, Fachzeitschriften, kommerzielle Datenbanken etc. nutzen. Es werden hieraus Vergleichsgruppen zusammengestellt, die der zu bewertenden Immobilie besonders ähneln und individuelle Anpassungen vorgenommen.

5.6.2 Sachwertverfahren

Das Sachwertverfahren findet überwiegend zur Ermittlung des Verkehrswertes von Ein- und Zweifamilienhäusern Anwendung. Dafür maßgebliche Grundsätze finden sich in §35-39 der ImmoWertV. Die Beurteilung beim Sachwertverfahren stellt auf den Herstellungskosten des zu bewertenden Gebäudes ab. Das Sachwertverfahren blickt in die Vergangenheit zurück und ermittelt, was es heute kosten würde das Gebäude herzustellen. Dabei ist zu berücksichtigen, in welchem Umfang sich diese Herstellungskosten um das Gebäudealter sowie aufgrund eventueller Baumängel und Bauschäden verringern. Auf den wirtschaftlichen Ertrag des Gebäudes kommt es bei diesem Verfahren nicht an.

Der Verkehrswert des Grundstücks wird aus den vorläufigen Sachwerten der nutzbaren baulichen und sonstigen Anlagen sowie aus dem Bodenwert ermittelt. Er ergibt sich aus der Summe des vorläufigen Sachwerts der baulichen Anlagen i. S. d. § 36, den vorläufigen Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen i. S. d. § 37 und dem nach den §§ 40 - 43 zu ermittelnden Bodenwert.

Der marktangepasste vorläufige Sachwert des Grundstücks ergibt sich durch Multiplikation des vorläufigen Sachwerts mit einem objektspezifisch angepassten Sachwert-Faktor im i. S. d. § 39 und ggf. zusätzlich einer Markt Anpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge. Der Sachwert des Grundstücks ergibt sich aus dem marktangepassten vorläufigen Sachwert unter Berücksichtigung vorhandener besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale des Wertermittlungsobjekts.

5.6.3 Ertragswertverfahren

Das Modell für die Ermittlung des Ertragswerts ist in den §§ 27 – 34 ImmoWertV beschrieben. Die Ermittlung des Ertragswertes basiert auf den nachhaltig marktüblichen erzielbaren Erträgen (Mieten und Pachten) aus dem Grundstück. Die Summe aller Einnahmen wird als Rohertrag bezeichnet. Maßgeblich für den (Ertrags)Wert des Grundstücks ist jedoch der Reinertrag. Der Reinertrag ermittelt sich als Rohertrag abzüglich der Aufwendungen, die der Eigentümer für die Bewirtschaftung einschließlich Erhaltung des Grundstücks aufwenden muss (Bewirtschaftungskosten).

Das Ertragswertverfahren fußt auf der Überlegung, dass der dem Grundstückseigentümer verbleibende Reinertrag aus dem Grundstück die Verzinsung des Grundstückswerts (bzw. des dafür gezahlten Kaufpreises) darstellt. Deshalb wird der Ertragswert als Rentenbarwert durch Kapitalisierung des Reinertrags bestimmt. Hierbei ist zu beachten, dass der Reinertrag für ein bebautes Grundstück sowohl die Verzinsung für den Grund und Boden als auch für die auf dem Grundstück vorhandenen baulichen (insbesondere Gebäude) und sonstigen Anlagen (z.B. Anpflanzungen) darstellt. Der Boden gilt grundsätzlich als unvergänglich (bzw. unzerstörbar). Dagegen ist die (wirtschaftliche) Restnutzungsdauer der baulichen und sonstigen Anlagen zeitlich begrenzt.

Der Bodenwert ist getrennt vom Wert der Gebäude und Außenanlagen zu ermitteln. Der auf den Grund und Boden entfallende Reinertragsanteil wird als angemessener Verzinsungsbetrag des Bodenwerts, durch Multiplikation des Bodenwerts mit dem Liegenschaftszinssatz, bestimmt. (Der Bodenertragsanteil stellt somit die ewige Rentenrate des Bodenwerts dar.) Der auf bauliche und sonstige Anlagen entfallende Reinertragsanteil ergibt sich als Differenz "(Gesamt) Reinertrag des Grundstücks" abzüglich "Reinertragsanteil des Grundes und Bodens".

Der (Ertrags)Wert der baulichen und sonstigen Anlagen wird durch Kapitalisierung (d.h. Zeitrentenbarwertberechnung) des (Rein)Ertragsanteils der baulichen und sonstigen Anlagen unter Verwendung des Liegenschaftszinssatzes und der Restnutzungsdauer ermittelt. Der vorläufige Ertragswert setzt sich aus der Summe von "Bodenwert" und "Wert der baulichen und sonstigen Anlagen" zusammen. Ggf. bestehende Grundstücksbesonderheiten - besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale-, die bei der Ermittlung des vorläufigen Ertragswerts nicht berücksichtigt wurden sind bei der Ableitung des Ertragswerts aus dem vorläufigen Ertragswert sachgemäß zu berücksichtigen.

5.6.4 Bodenwertermittlung und Bodenrichtwert

Nach der ImmoWertV ist der Bodenwert in der Regel im Vergleichswertverfahren nach den §§ 24 und 25 zu ermitteln. Neben oder an Stelle von Vergleichspreisen können auch geeignete Bodenrichtwerte zur Bodenwertermittlung herangezogen werden (§ 14 ImmoWertV).

Definition nach der Bodenrichtwertrichtlinie (BRW-RL): Der Bodenrichtwert (§ 196 Abs. 1 des Baugesetzbuchs (BauGB)) ist der durchschnittliche Lagewert des Bodens für eine Mehrheit von Grundstücken innerhalb eines abgegrenzten Gebiets (Bodenrichtwertzone), die nach ihren Grundstücksmerkmalen (§16 ImmoWertV), insbesondere nach Art und Maß der Nutzbarkeit, Bauweise, Grundstücksgröße, Bodengüte etc. weitgehend übereinstimmen. Er ist bezogen auf den Quadratmeter Grundstücksfläche eines Grundstücks mit den dargestellten Grundstücksmerkmalen (Bodenrichtwertgrundstück).

5.7 Rechtsgrundlagen

- BauGB:** Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634)(Letzte Änderung durch Artikel 6 des Gesetzes vom 27. März 2020 (BGBl. I S. 587))
- BauNVO:** Baunutzungsverordnung – Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786)
- BGB:** Bürgerliches Gesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 02. Januar 2002 (BGBl. IS. 42, 2909; 2003IS. 738); letzte Änderung vom 19.03.2020
- BewG:** Bewertungs-Gesetz in der Fassung der Bekanntmachung vom 1. Februar 1991 (BGBl. I S. 230), zuletzt geändert durch Artikel 30 des Gesetzes vom 21. Dezember 2020 (BGBl. I S. 3096)
- HBO:** Hessische Bauordnung vom 28. Mai 2018 (GVBl. S. 198), zuletzt geändert durch Gesetz vom 3. Juni 2020 (GVBl. S. 378)
- ImmoWertV:** Immobilienwertermittlungsverordnung vom 19. Mai 2010 (BGBl. I S. 639), zuletzt geändert durch Artikel 16 des Gesetzes vom 26. November 2019 (BGBl. I S. 1794)
- SW-RL:** Richtlinie zur Ermittlung des Sachwerts (Sachwertrichtlinie – SW-RL) in der Fassung vom 5. September 2012 (BAnz AT 18.10.2012)
- EW-RL:** Richtlinie zur Ermittlung des Ertragswerts (Ertragswertrichtlinie – EW-RL) in der Fassung vom 12. November 2015 (BAnz AT 04.12.2015)
- VW-RL:** Richtlinie zur Ermittlung des Vergleichswerts und des Bodenwerts (Vergleichswertrichtlinie – VW-RL) in der Fassung vom 20. März 2014 (BAnz AT 11.04.2014)
- BRW-RL:** Richtlinie zur Ermittlung von Bodenrichtwerten (Bodenrichtwertrichtlinie – BRW-RL) vom 11. Januar 2011 (BAnz. Nr. 24 S. 597)
- 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 Quellen und 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. 9. aktualisierte Auflage. Reguvis Fachmedien GmbH. Köln 2020

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

Zentrale Geschäftsstelle der Gutachterausschüsse für Immobilienwerte des Landes Hessen (ZGGH) (Hrsg.): Immobilienmarktbericht des Landes Hessen 2021 Zahlen, Daten, Fakten der Gutachterausschüsse in Hessen für das Berichtsjahr 2020

Gutachterausschuss für Immobilienwerte für den Bereich der Landreise Bergstraße, Darmstadt-Dieburg, Groß-Gerau, Offenbach und des Odenwaldkreises (Hrsg.): Immobilienmarktbericht 2022. Daten des Immobilienmarktes Südhessen ohne die Städte Darmstadt und Offenbach. März 2022

6 Fotos



Foto 1 des SV: Stralsunder Straße 1; Ansicht von Südosten; Rotmarkierung d.d. SV



Foto 2 des SV: Stralsunder Straße 1; Ansicht von Nordosten; Roteintragung d.d. SV



Foto 3 des SV: Stralsunder Straße; Haus-Nr. 1, Ansicht von Norden, mit Stellplätzen und Reihengaragen



Foto 4 des SV: Stralsunder Straße 1; Gartenseite; Ansicht von Westen; Rot-eintragung d.d. SV



Foto 5 des SV: Hauseingang



Foto 6 des SV: Terrasse mit Überdachung

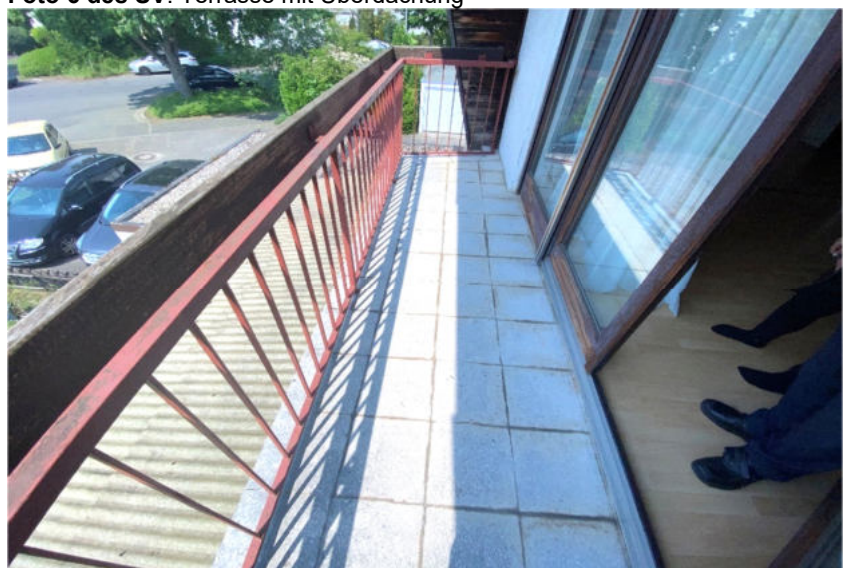


Foto 7 des SV: Balkon Obergeschoss



Foto 8 des SV: Garten



Foto 9 des SV: Gartenschuppen; Anonymisierung d.d. SV

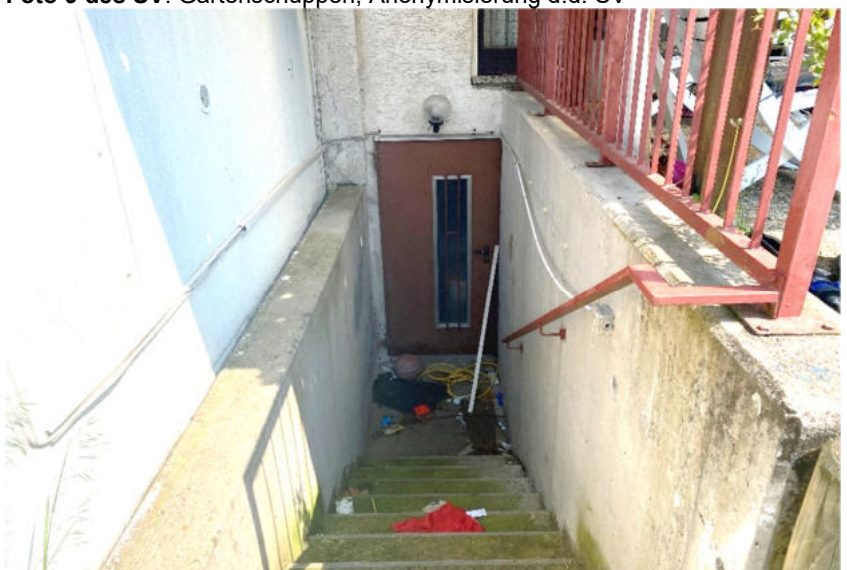


Foto 10 des SV: Zugang Kellergeschoss



Foto 11 des SV: Garage (Flurstück 851); Anonymisierung d.d. SV



Foto 12 des SV: Stellplatz (auf Flurstück 849); Anonymisierung d.d. SV