



Datum: 03.03.2025

Aktenzeichen Amtsgericht Offenbach: 7K 11/23

## GUTACHTEN

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

im Grundbuch von Neu-Isenburg,

a) Blatt 15174 eingetragen

**11.412/100.000 Miteigentumsanteil** an dem mit einem

Mehrfamilienhaus mit Tiefgarage bebauten Grundstück in

**63263 Neu-Isenburg, Am Erlenbach 62, 64 und 66**

verbunden mit dem Sondereigentum an **Wohnung und Keller Nr. 4;**

**Sondernutzungsrecht an der Gartenfläche GA 32**

b) Blatt 15192 eingetragen

**982/100.000 Miteigentumsanteil** an dem mit einem

Mehrfamilienhaus mit Tiefgarage bebauten Grundstück in

**63263 Neu-Isenburg, Am Erlenbach 62, 64 und 66**

verbunden mit dem Sondereigentum an

**Doppelstock-Tiefgarageneinstellplatz Nr. G 22**

(Bezeichnung gemäß Grundbuch und Aufteilungsplan)



Straßenansicht – Lage der Wohnung Nr. 4 im Erdgeschoss



Liegenschaftskarte

**Verkehrswert** zum Stichtag 14.02.2025:

a) 550.000,00 €

b) 20.000,00 €

**INTERNETVERSION** (gekürzt und aus Datenschutzgründen anonymisiert)

Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass hinsichtlich der Angaben der vorliegenden Internetversion des Wertgutachtens keine Gewähr für die Richtigkeit und Vollständigkeit übernommen wird.

1. Ausfertigung

**Inhaltsverzeichnis**

<b>Nr.</b>	<b>Abschnitt</b>	<b>Seite</b>
1.	Grunddaten.....	3
2.	Grundstücksbeschreibung.....	5
2.1	Grundstücksdaten.....	5
2.2	Lage.....	5
2.3	Erschließung.....	7
2.4	Bodenverhältnisse, Altlasten .....	7
2.5	Privatrechtliche Situation .....	8
2.6	Öffentlich-rechtliche Situation – Bauplanungsrecht und Bauordnungsrecht.....	8
2.7	Sonstige öffentlich-rechtliche Festsetzungen .....	9
2.8	Entwicklungszustand inkl. Beitrags- und Abgabensituation.....	11
2.9	Demografische Entwicklung .....	11
3.	Gebäude- und Wohnungsbeschreibung.....	13
3.1	Vorbemerkungen zur Gebäude- und Wohnungseigentumsbeschreibung.....	13
3.2	Grunddaten.....	13
3.3	Mehrfamilienhaus .....	14
3.4	Wohnung und Keller Nr. 4 .....	15
3.5	Sondernutzungsrecht Garten GA 32 .....	18
3.6	Tiefgarage – Doppelstock-Tiefgarageneinstellplatz G22.....	18
3.7	Gemeinschaftsflächen Untergeschoss .....	18
3.8	Außenanlage .....	19
4.	Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale / werterhöhende und wertmindernde Umstände / Baumängel und Bauschäden / Besondere Einbauten und Besondere Bauteile .....	20
5.	Wertermittlung .....	22
5.1	Auswahl des Wertermittlungsverfahrens .....	22
5.2	Ermittlung des Bodenwertes.....	23
5.3	Ertragswertermittlung.....	25
5.4	Vergleichswertermittlung – zur Plausibilisierung .....	27
5.5	Verkehrswert.....	29
6.	Literaturverzeichnis.....	31
7.	Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung .....	31
8.	Stellungnahme zu Fragen des Amtsgerichtes .....	32
9.	Anlagen .....	33

## 1. Grunddaten

Auftraggeber:	Amtsgericht Offenbach am Main Aktenzeichen: 7K 11/23
Zweck der Gutachtenerstellung:	Feststellung des Verkehrswerts in der Zwangsversteigerungssache zur Aufhebung der Gemeinschaft
Auftragsschreiben vom:	20.11.2024 (Auftragseingang 20.12.2024) Der Beschluss vom 20.11.2024 liegt vor.
Eigentümer/-in:	<i>anonymisiert</i> Eigentümer ist dem Gericht bekannt
Ortsbesichtigung:	14.02.2025
Teilnehmer am Ortstermin:	<i>anonymisiert</i> Die Sachverständige
Wertermittlungsstichtag:	14.02.2025
Qualitätsstichtag:	14.02.2025
Herangezogene Unterlagen, Erkundigungen, Informationen:	Vom Auftraggeber wurden für diese Gutachtenerstellung folgende Unterlagen und Informationen zur Verfügung gestellt: <ul style="list-style-type: none"><li>• Grundbuchauszug (Blatt 15174) vom 27.06.2023</li><li>• Grundbuchauszug (Blatt 15192) vom 27.06.2023</li><li>• Auszug aus der Liegenschaftskarte vom 07.07.2023</li><li>• Schriftliche Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis, Bauaufsicht, Kreis Offenbach am Main, 19.06.2023</li></ul> <p>Von der Sachverständigen wurden folgende Auskünfte und Unterlagen beschafft:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>• Bodenrichtwertauskunft, Hessische Verwaltung für Bodenmanagement und Geoinformation, Bodenrichtwertinformationssystem „BORIS Hessen“, 15.02.2025</li><li>• Einsicht in die Bauakte<sup>1</sup> beim Kreisbauamt in Dietzenbach am 29.01.2025</li><li>• Einsicht ins Grundbuch, Grundbuchamt Offenbach /Main am 23.01.2025</li><li>• Abgeschlossenheitsbescheinigungen, Kreis Offenbach, Bauaufsicht, 28.12.1993</li><li>• Teilungserklärung, 02.06.1993</li></ul>

---

<sup>1</sup> Bauakte: Dies ist die Betitelung für die bei den Baugenehmigungsbehörden geführten amtlichen Akten, welche alle das Bauvorhaben betreffende Vorgänge und Planunterlagen beinhalten.

- Protokolle der Eigentümerversammlung am 19.07.2022, 31.10.2023 und am 30.09.2024, Hausverwaltung
- Einzelabrechnung und Wirtschaftsplan 2024 der Wohnungseigentümergeinschaft, Hausverwaltung
- Energieausweis, 07.06.2018
- Mündliche und schriftliche Auskünfte von den zuständigen Ämtern des Landkreises Offenbach am Main (siehe Fußnoten in den jeweiligen Abschnitten)

### **Hinweise:**

Die erhaltenen Angaben und die zur Verfügung gestellten Unterlagen (Bauzahlen, Vereinbarungen, Baubeschreibung, Verträge, etc.) sind Basis und Bestandteil der Bewertung. Sollte sich im Nachhinein erweisen, dass andere als die zugrunde gelegten Gegebenheiten oder Vereinbarungen zutreffen, ist das Gutachten ggf. zu modifizieren.

Äußerungen von Amtspersonen, insbesondere Auskünfte, können nach der Rechtsprechung nicht als verbindlich gewertet werden. Für die Verbindlichkeit derartiger Äußerungen und Auskünfte kann die Sachverständige in dieser Wertermittlung keine Gewährleistung übernehmen.

## 2. Grundstücksbeschreibung

### 2.1 Grundstücksdaten

Grundbuch:	<u>Grundbuch von</u> Neu-Isenburg		<u>Blatt</u> a) 15174 b) 15192	
Kataster:	<u>Gemarkung</u> Neu-Isenburg	<u>Flur</u> 34	<u>Flurstück</u> 298, 299, 300, 301	<u>Fläche</u> 1.574 m <sup>2</sup>

**Es handelt sich bei vorliegendem Bewertungsobjekt gemäß Grundbuch um einen**  
a) **11.412/100.000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück**  
b) **982/100.000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück**

### 2.2 Lage

Ort und Einwohnerzahl: Neu-Isenburg hat ca. 39.420 Einwohner (Stand 31.12.2023, Quelle: de.wikipedia.org/wiki/Neu-Isenburg). Neu-Isenburg besteht aus der alten Kernstadt, dem Stadtteil Gravenbruch (östlich) und dem Stadtteil Zeppelinheim (westlich). Die Bebauung der Stadtteile ist durch Wald getrennt. Im Norden grenzt der Frankfurter Stadtwald und im Süden der Staatsforst Neu-Isenburg an. Nachbargemeinden sind die Stadt Frankfurt am Main (westlich und nördlich), die Stadt Offenbach am Main (östlich) und die Städte Dreieich, Langen und Mörfelden-Walldorf (südlich).

Neu-Isenburg ist als Mittelzentrum im Verdichtungsraum ausgewiesen. Sie ist geprägt durch die Nähe zum Flughafen Frankfurt/Main, der Stadt Frankfurt/M und der verkehrsgünstigen Lage.

Der zentrale Versorgungsbereich liegt in der Kernstadt von Neu-Isenburg und erstreckt sich entlang der Frankfurter Straße und dem „Isenburg-Zentrum“.

Vor Ort sind mehrere Grundschulen sowie weiterführende Schulen vorhanden. Neu-Isenburg besitzt ein vielfältiges Freizeit- und Kulturangebot.

Die Stadt ist Sitz von über 4.000 Unternehmen (u.a. Pepsi Cola, Lufthansa Service, Sony Interactive Entertainment Deutschland, The Lorenz Bahlsen Snack-World, Lexmark) und aufgrund der unmittelbaren Nähe zur Messestadt Frankfurt und zum Flughafen Sitz vieler Hotels.

Überörtliche Anbindung /  
Entfernungen: Bundesstraße: B 3, B46 und B 459 führen durch das Stadtgebiet

<u>Bundesautobahn:</u>	Unmittelbar erreichbare Anschlüsse an die BAB 3 (Würzburg – Köln) BAB 5 (Basel – Hannover) und BAB 661 (Bad Homburg Ost – Egelsbach, Darmstadt)
<u>Bus:</u>	Innerörtliche Busverbindungen sowie Busverbindungen zu den umliegenden Gemeinden und zum Flughafen Rhein-Main
<u>Straßenbahn:</u>	Linie 17 (Haltestelle im Norden der Kernstadt– Verbindung in die Frankfurter Innenstadt ca. 1,5km entfernt)
<u>Bahnhof:</u>	Regional- und S-Bahnhof (S-Bahnlinien: S3 und S4), durchgehende Verbindungen über Langen nach Darmstadt und über Frankfurt Hauptbahnhof/Südbahnhof nach Kronberg und Bad Soden im Taunus sowie nach Rödermark/Dieburg. Vom Bahnhof im Ortsteil Zeppelinheim besteht zusätzlich eine Bahnverbindung nach Groß-Gerau und Mannheim. (Bahnhof Neu-Isenburg ca. 3,3km entfernt, Bahnhof Zeppelinheim ca. 9km entfernt)
<u>Flughafen:</u>	Rhein-Main-Flughafen (ca. 11km entfernt)
<u>Landeshauptstadt Wiesbaden:</u>	ca. 40km entfernt
<u>Frankfurt/M. Innenstadt:</u>	ca. 9,5km entfernt
Innerörtliche Lage:	Nähe Stadtzentrum, im Baugebiet der 90er Jahre „Erlenbachau“, östlich der Frankfurter Straße. Geschäfte des täglichen Bedarfs, Verwaltungen und das Neu- Isenburger Einkaufszentrum sind fußläufig zu erreichen. Das Naturschutzgebiet „Erlenbachau“ ist in unmittelbarer Nähe, der Stadtwald ist fußläufig zu erreichen.
Art der Bebauung und Nutzungen in der Straße:	Wohnbauliche Nutzungen; Mehrfamilienhäuser, Einfamilienhäuser, 1- bis 3-geschossige Bauweise
Immissionen:	Fluglärm (Rhein-Main-Flughafen)
topografische Grundstückslage:	Leichte Geländemodellierung
Gestalt und Form:	unregelmäßig, Eckgrundstück Grundstücksgröße: 1.574 m <sup>2</sup>

## 2.3 Erschließung

Straßenart:	Nebenstraße, Straße mit wenig Verkehrsaufkommen
Straßenausbau:	voll ausgebaut, Fahrbahn asphaltiert bzw. gepflastert, beidseitig Parkbuchten und Baumbepflanzung; Gehwege beidseitig vorhanden, gepflastert  Stichstraße, innerer Wendehammer: vollflächig gepflastert mit grüner Insel, Einzelbaum
Anschlüsse an Versorgungsleitungen und Abwasserbeseitigung:	vorhanden
Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten:	Keine Grenzbebauungen vorhanden

## 2.4 Bodenverhältnisse, Altlasten

Baugrund, Grundwasser <sup>2</sup> (soweit augenscheinlich ersichtlich):	Baugrunduntersuchungen wurden im Rahmen dieses Gutachtens nicht durchgeführt. Annahme: gewachsener, normal tragfähiger Baugrund; keine Grundwasserschäden.  Das Objekt befindet sich im Wasserschutzgebiet Zone III B (weitere Schutzzone).
Altlasten:	„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. Nach erfolgter Abfrage ist festzustellen, dass sich für das Grundstück kein Eintrag ergibt.“ <sup>3</sup>  Es ergaben sich während der Ortsbesichtigung keine Hinweise auf schädliche Bodenveränderungen (Kontaminationen). Weitere Überprüfungen fanden seitens der Sachverständigen nicht statt.  Es wird demzufolge von ungestörten Bodenverhältnissen ausgegangen.

---

<sup>2</sup> Eine lageübliche Baugrund- und Grundwassersituation ist insoweit berücksichtigt, wie sie in die Bodenrichtwerte eingeflossen ist.

<sup>3</sup> Schriftliche Auskunft vom 14.01.2025, Regierungspräsidium Darmstadt, Dezernat IV/Da 41.5 - Bodenschutz

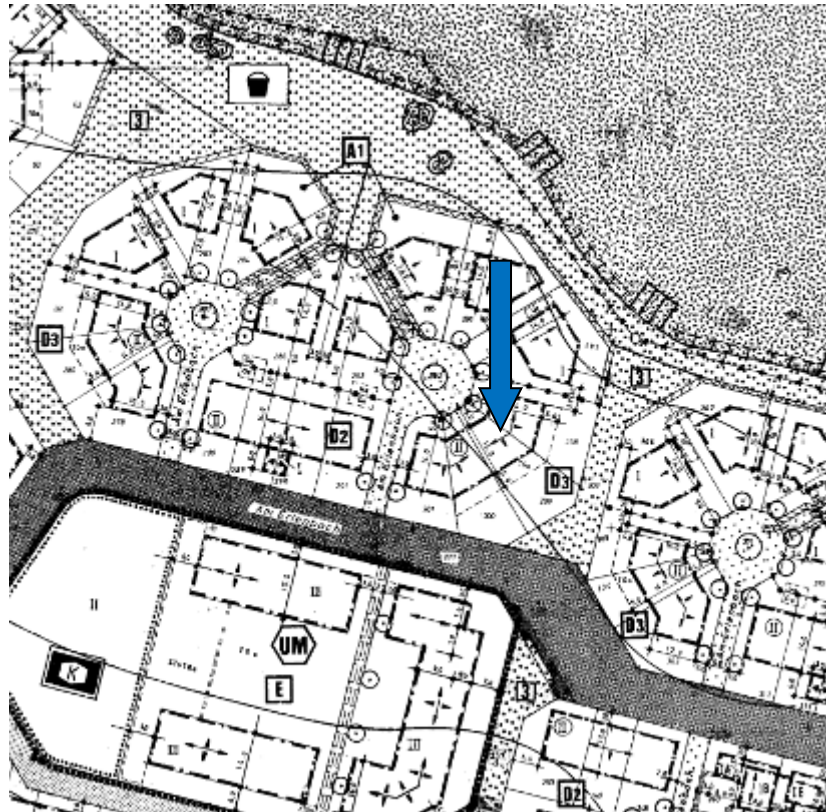
## 2.5 Privatrechtliche Situation

Grundbuchlich gesicherte Belastungen <sup>4</sup> :	<p>Der Sachverständigen liegt ein Grundbuchauszug zu</p> <p>a) Wohnungseigentum - Wohnung und Keller Nr. 4 (Blatt 15174)</p> <p>b) Teileigentum – Doppelstock-Tiefgarageneinstellplatz Nr. G 22 (Blatt 15192)</p> <p>jeweils vom 27.06.2023 vor.</p> <p>In Abteilung II des Grundbuchs zu a) und b) sind jeweils folgende Eintragungen vorhanden:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- Anordnung der Zwangsversteigerung zum Zweck der Aufhebung der Gemeinschaft (7 K 11/23, eingetragen am 27.06.2023)</li></ul> <p>Bewertung der Eintragungen: Der Eintragung „Anordnung der Zwangsversteigerung“ wird keine Wertrelevanz zugeordnet.</p>
Bodenordnungsverfahren:	Das Grundstück ist zum Wertermittlungsstichtag in kein Bodenordnungsverfahren einbezogen.
Nicht eingetragene Rechte und Lasten:	Sonstige nicht eingetragene Lasten und (z.B. begünstigende) Rechte, besondere Wohnungs- und Mietbindungen sind nicht bekannt.
Vermietungssituation:	Die Wohnung Nr. 4 und der Tiefgarageneinstellplatz sind eigengenutzt.

## 2.6 Öffentlich-rechtliche Situation – Bauplanungsrecht und Bauordnungsrecht

Darstellungen im Flächennutzungsplan:	W = Wohnbauflächen
Festsetzungen im Bebauungsplan: (rechtskräftig seit 19.06.1998)	<p>Für den Bereich des Bewertungsobjektes trifft der Bebauungsplan „Nr 21 Erlenbachaue“ folgende Festsetzungen:</p> <p>Art der baulichen Nutzung: WA 2 (Allgemeines Wohngebiet)</p> <p>GRZ (Grundflächenzahl): 0,4</p> <p>GFZ (Geschossflächenzahl): 0,8</p> <p>Zahl der Vollgeschosse: II</p> <p>Bauweise: g (geschlossen)</p> <p>Es ist ein Baufenster festgesetzt</p>

<sup>4</sup> Schuldverhältnisse in Abteilung III des Grundbuchs werden bei der Ermittlung eines Verkehrswertes nicht berücksichtigt. Es wird davon ausgegangen, dass ggf. bestehende Schulden beim Verkauf gelöscht oder durch Reduzierung des Verkaufspreises ausgeglichen werden.



**Bauordnungsrecht:** Die Bewertung wurde auf der Grundlage der tatsächlich bestehenden Gebäude durchgeführt. Abweichungen zur Baugenehmigung bzw. zum Bauordnungsrecht sind der Sachverständigen keine bekannt.

Weitergehende Untersuchungen fanden nicht statt.

**Satzungen:** Das Bewertungsobjekt liegt im Geltungsbereich der Stellplatzsatzung der Stadt Neu-Isenburg

## 2.7 Sonstige öffentlich-rechtliche Festsetzungen

Eintragungen im Baulastenverzeichnis<sup>5</sup>: Flurstück: 298  
Belastet im Baulastenblatt Nr. 9334 lfd. Nr. 1 und 2  
Das Flurstück ist im Baulastenblatt Nr. 9335 lfd. Nr. 1 und 2 begünstigt.

Flurstück: 299  
Belastet im Baulastenblatt Nr. 9335 lfd. Nr. 1 und 2  
Das Flurstück ist im Baulastenblatt Nr. 9330 lfd. Nr. 1 und 2 begünstigt.

Flurstück: 300  
Belastet im Baulastenblatt Nr. 9330 lfd. Nr. 1 und 2  
Das Flurstück ist im Baulastenblatt Nr. 9335 lfd. Nr. 1 und 2

<sup>5</sup> Schriftliche Auskunft vom 19.06.2023, Kreis Offenbach am Main, Fachdienst Bauaufsicht (Auskunft mit Auftrag erhalten)

und 9331 lfd. Nr. 1 und 2 begünstigt.

Flurstück: 301

Belastet im Baulastenblatt Nr. 9331 lfd. Nr. 1 und 2  
Das Flurstück ist im Baulastenblatt Nr. 9330 lfd. Nr. 1 und 2  
begünstigt.

Inhalt Baulastenblatt 9334:

1. Der Eigentümer des Grundstücks Gemarkung Neu-Isenburg, Flur 34, Flurstück 298 verpflichtet sich zur Begründung folgender Baulast:  
Im Falle der Erstellung einer baulichen Anlage ist diese an der Grenze zu den Nachbargrundstücken Gemarkung Neu-Isenburg, Flur 34, Flurstück 299 zu errichten.

2. Der Eigentümer des Grundstücks Gemarkung Neu-Isenburg, Flur 34, Flurstück 298 verpflichtet sich zur Begründung folgender Baulast:  
Die jeweiligen Eigentümer der Grundstücke Gemarkung Neu-Isenburg, Flur 34, Flurstücke 298 und 299 gestatten sich gegenseitig eine Bebauung auf der gemeinsamen Grenze nach dem jeweils geltenden Baurecht.

Inhalt Baulastenblatt 9335:

1. Der Eigentümer des Grundstücks Gemarkung Neu-Isenburg, Flur 34, Flurstück 299 verpflichtet sich zur Begründung folgender Baulast:  
Im Falle der Erstellung einer baulichen Anlage ist dies an der Grenze zum Nachbargrundstück Gemarkung Neu-Isenburg, Flur 34, Flurstück 298 und 300 zu errichten.

2. Der Eigentümer des Grundstücks Gemarkung Neu-Isenburg, Flur 34, Flurstück 299 verpflichtet sich zur Begründung folgender Baulast:  
Die jeweiligen Eigentümer der Grundstücke Gemarkung Neu-Isenburg, Flur 34, Flurstücke 298, 299 und 300 gestatten sich gegenseitig eine Bebauung auf der gemeinsamen Grenze nach dem jeweils geltenden Baurecht.

Inhalt Baulastenblatt 9330:

1. Der Eigentümer des Grundstücks Gemarkung Neu-Isenburg, Flur 34, Flurstück 300 verpflichtet sich zur Begründung folgender Baulast:  
Im Falle der Erstellung einer baulichen Anlage ist dies an der Grenze zum Nachbargrundstück Gemarkung Neu-Isenburg, Flur 34, Flurstück 299 und 301 zu errichten.

2. Der Eigentümer des Grundstücks Gemarkung Neu-Isenburg, Flur 34, Flurstück 300 verpflichtet sich zur Begründung folgender Baulast:  
Die jeweiligen Eigentümer der Grundstücke Gemarkung Neu-Isenburg, Flur 34, Flurstücke 299, 300 und 301 gestatten sich gegenseitig eine Bebauung auf der gemeinsamen Grenze nach dem jeweils geltenden Baurecht.

Inhalt Baulastenblatt 9331:

1. Der Eigentümer des Grundstücks Gemarkung Neu-Isenburg, Flur 34, Flurstück 301 verpflichtet sich zur Begründung folgender Baulast:

Im Falle der Erstellung einer baulichen Anlage ist dies an der Grenze zum Nachbargrundstück Gemarkung Neu-Isenburg, Flur 34, Flurstück 299 und 300 zu errichten.

2. Der Eigentümer des Grundstücks Gemarkung Neu-Isenburg, Flur 34, Flurstück 301 verpflichtet sich zur Begründung folgender Baulast:

Die jeweiligen Eigentümer der Grundstücke Gemarkung Neu-Isenburg, Flur 34, Flurstücke 300 und 301 gestatten sich gegenseitig eine Bebauung auf der gemeinsamen Grenze nach dem jeweils geltenden Baurecht.

Bewertung der Eintragung:

Den Eintragungen wird keine Wertrelevanz zugeordnet; sie dienen der baurechtlichen Grenzbebauung des Gesamtkomplexes.

Denkmalschutz: nicht vorhanden

## 2.8 Entwicklungszustand inkl. Beitrags- und Abgabensituation

Entwicklungszustand (Grundstücksqualität): baureifes Land

Beitrags- und Abgabenzustand: Nach schriftlicher Auskunft der Stadtverwaltung in Neu-Isenburg „ist die Erschließungsanlage fertig hergestellt und kostenmäßig abgerechnet. Nach den derzeit gültigen Rechtsvorschriften fallen keine weiteren Erschließungskosten mehr an.“<sup>6</sup>

Das Bewertungsgrundstück wird daher bezüglich Beiträgen und Abgaben für Erschließungseinrichtungen nach BauGB und KAG als beitrags- und abgabefrei angenommen.

## 2.9 Demografische Entwicklung

Die Angaben sind der Internetplattform „wegweiser-kommune.de“ (Zugriff am 13.01.2025) entnommen.

Demografietyt: 7 „Großstädte und Hochschulstandorte mit heterogener sozioökonomischer Dynamik“

Bevölkerungsentwicklung der letzten 5 Jahre : Für die Stadt Neu-Isenburg ist ein Bevölkerungszuwachs in den Jahren 2017 bis 2022 von 4,7% zu verzeichnen.

<sup>6</sup> Schriftliche Auskunft vom 18.02.2025, Stadt Neu-Isenburg, Der Magistrat, DLB AÖR – FB Straßenbau

(Stand 2022)

Bevölkerungsindikatoren,  
Stand 2022:

Durchschnittsalter (Jahre): 43,2  
Anteil unter 18-Jährige (%): 18,0  
Anteil Elternjahrgänge (%): 19,4  
Anteil 65- bis 79-Jährige (%): 13,4  
Anteil ab 80-Jährige (%): 7,2  
Einwohnerdichte (Einwohner je Hektar): 16,2

Demografische Merkmale:

Städte und Gemeinden des Demografietyps 7 weisen  
überwiegend folgende demografische Merkmale auf:

- Überwiegend Großstädte mit überdurchschnittlicher  
Bevölkerungsentwicklung
- Viele Hochqualifizierte am Wohn- und Arbeitsort
- Hoher Anteil von Einpersonen-Haushalten
- Geringe Kaufkraft und hohe Soziallasten

### 3. Gebäude- und Wohnungsbeschreibung

#### 3.1 Vorbemerkungen zur Gebäude- und Wohnungseigentumsbeschreibung

Grundlage für die Gebäude- und Wohnungseigentumsbeschreibung sind die Erhebungen im Rahmen der Ortsbesichtigung sowie die vorliegenden Bauakten und Beschreibungen sowie Auskünfte der Hausverwaltung.

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, beziehungsweise Annahmen auf Grundlage der üblichen Ausführung im Baujahr. Die Funktionsfähigkeit einzelner Bauteile und Anlagen sowie der technischen Ausstattungen und Installationen (Heizung, Elektro, Wasser etc.) wurde nicht geprüft; im Gutachten wird die Funktionsfähigkeit unterstellt.

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

Die Liegenschaft Am Erlenbach 62, 64, 66 in Neu-Isenburg ist mit einem Gebäude aus drei miteinander verbundenen Wohnhäusern, bestehend aus Keller-, Erd-, Ober- und Dachgeschoss sowie einer Tiefgarage bebaut. Im gesamten Wohnkomplex sind 14 Wohnungen, 4 Garageneinstellplätze und gemäß Planunterlagen 17 Tiefgaragenplätze als Duplex- oder Einzelstellplätze vorhanden. Die Duplexstellplätze sind vor Ort nur noch als ein Stellplatz nutzbar.

Die zu bewertende Wohnung Nr. 4 befindet sich im Hausbereich mit der Hausnummer 62, im Erdgeschoss. Zugangsseitig ist das Erdgeschoss über eine Treppe mit 6 Steigungen zu erreichen. Ein Aufzug ist nicht vorhanden. Der Keller Nr. 4 befindet sich im Untergeschoss des Hausbereiches Nr. 62. Die Wohnung ist mit einem Sondernutzungsrecht an der Gartenfläche GA 32 mit ca. 169m<sup>2</sup> verbunden. Diese schließt sich gartenseitig ebenerdig an die Wohnung an. Die Gartenfläche ist im Weiteren zur Grundstücksgrenze abfällig.

Der zu bewertende Doppelstock-Tiefgarageneinstellplatz Nr. G22 befindet sich in der Tiefgarage. Die Tiefgarage ist über die Stichstraße mit Wendehammer erschlossen. Eine weitere fußläufige Erschließung der Tiefgarage über die Treppenhäuser ist nicht vorhanden.

Bei der Ortsbesichtigung wurden die Wohnung Nr. 4, das Untergeschoss mit den Mieterkellern und Wasch-Trockenraum des Hausbereichs Hausnummer 62, die Tiefgarage sowie die Außenanlage begangen. Das Untergeschoss im Hausbereich der Hausnummern 64 und 66 (einschließlich Heizungsraum) war nicht zugänglich.

#### 3.2 Grunddaten

Gebäudetyp: Mehrfamilienwohnhaus:  
massiv errichtet, mit zwei Vollgeschossen, vollunterkellert,  
ausgebautes Dachgeschoss  
Tiefgarage

Nutzung:	Wohnen
Baujahr:	1994 (laut Bauakte)
Modernisierung / Sanierung: (der letzten ca. 15 Jahre)	Es sind keine wesentlichen, das Baujahr verjüngende Maßnahmen bekannt.
Energiestandard:	Es liegt ein Energieausweis vom 07.06.2018 vor. Dieser wurde auf der Grundlage von Auswertungen des Energieverbrauchs erstellt. Der ausgewertete Endenergieverbrauchskennwert liegt bei <b>118 kWh/(m<sup>2</sup>a)</b> . Der Energieträger ist Erdgas.

### 3.3 Mehrfamilienhaus

Dach:	Holzkonstruktion, Satteldach, Ziegeldeckung, Dachaufbauten, Schindelverkleidung Dach gedämmt (Wärmedämmung d= 12cm)
Außenwände:	Kellergeschoss: Betonsteine, d= 36,5cm Sonstige Geschosse: Dämmziegel, d= 30cm Sockel: Fliesen (Vorderseite)
Fundamente:	Stahlbetonplatte, d= 30cm
Fenster:	Kunststofffenster, isolierverglast, mit eingelegten Sprossen, Kunststofflamellenrollläden
Innenwände:	massiv bzw. Leichtbauweise
Decken:	Stahlbetondecken
Treppe (Treppenhaus):	Stahlbetontreppe, Metallgeländer mit Metallhandlauf, Belag der Tritt- und Setzstufen und Podeste aus Fliesen, Wände verputzt, Decken gespachtelt und gestrichen
Hauseingangsbereich:	Kunststoff-Glas-Eingangstür Klingel-/Briefkastenanlage seitlich am Hauseingang, Glas-Metall-Überdachung
Innentüren:	Holztüren, Metalltüren
Heizung:	Gas-Zentralheizung Der Heizungskeller war nicht zugänglich
Warmwasserversorgung:	zentral über Heizung
Abwasserinstallationen:	Ableitung in kommunales Abwasserkanalnetz; Misch- bzw. Trennsystem
Elektroinstallation:	durchschnittliche Ausstattung; einfache Beleuchtungskörper, Türöffner, Klingelanlage mit Kamera, Telefonanschluss
Aufzug:	Kein Aufzug vorhanden

Wasserinstallationen:	Zentrale Wasserversorgung über Anschluss an das öffentliche Trinkwassernetz
Lüftungsanlage	Schachtentlüftung innenliegender Bäder / WC
Dachrinnen, Regenfallrohre:	Zinkblech
Besondere Bauteile:	Vordach, Balkone
Bauschäden und Baumängel:	Siehe Abschnitt 4

### 3.4 Wohnung und Keller Nr. 4

**Wohnung Nr. 4:** Raumaufteilung gem. Ist-Zustand vor Ort (siehe Anlage 4.1):

4 Zimmer mit offener Küche zum Wohnzimmer, Abstellraum, Gäste-WC, Bad, Duschbad, Diele, 2 x Flur, 2 x Terrasse  
– Lage im Erdgeschoss

Sondernutzungsrecht Gartenfläche GA 32 mit ca. 169m<sup>2</sup>.

Wohnfläche:  
(gem. Wohnflächenberechnung und Planunterlage zur Abgeschlossenheitsbescheinigung, siehe Anlage 4.2)

Wohnfläche gem. vorliegender Bauakte – Planunterlagen zur Abgeschlossenheitsbescheinigung vom 28.12.1993 (siehe Anlage 4.2):

**Hinweis:** Die Raumaufteilung vor Ort weicht von der im Plan zur Abgeschlossenheitsbescheinigung dargestellten Raumaufteilung ab.

Da keine Angaben zur Wohnfläche des IST-Zustandes vorhanden sind, wurden die Raumflächenangaben bzw. die Wohnflächenberechnung zur Abgeschlossenheitsbescheinigung für die vorliegende Wertermittlung herangezogen.

Es wird für vorliegende Wertermittlung unterstellt, dass die Summe der angegebenen Flächen der Berechnung zur Abgeschlossenheitserklärung der Summe der Ist-Flächen vor Ort entspricht.

Ein Aufmaß seitens der Sachverständigen fand nicht statt.

In der Wohnflächenberechnung zur Abgeschlossenheitsbescheinigung sind die Terrassen mit 50% ihrer Fläche in Ansatz gebracht. Diese werden gem. der Wohnflächenverordnung (WoFIV) und zur Vergleichbarkeit mit Vergleichspreisen in vorliegender Wertermittlung mit 1/4 ihrer Fläche angesetzt. Analog der Wohnflächenberechnung zur Abgeschlossenheitsbescheinigung wird ein Abschlag von 3% Putz berücksichtigt.

Diele:	$15,43 \text{ m}^2 \times 0,97 = 14,97 \text{ m}^2$
WC:	$1,81 \text{ m}^2 \times 0,97 = 1,76 \text{ m}^2$
Zimmer 1:	$13,56 \text{ m}^2 \times 0,97 = 13,15 \text{ m}^2$
Zimmer 2:	$9,81 \text{ m}^2 \times 0,97 = 9,52 \text{ m}^2$
Zimmer 3:	$11,12 \text{ m}^2 \times 0,97 = 10,79 \text{ m}^2$
Schlafen:	$14,67 \text{ m}^2 \times 0,97 = 14,23 \text{ m}^2$
Wohnen:	$28,39 \text{ m}^2 \times 0,97 = 27,54 \text{ m}^2$
Kochen:	$10,93 \text{ m}^2 \times 0,97 = 10,60 \text{ m}^2$
Abstellraum:	$4,07 \text{ m}^2 \times 0,97 = 3,95 \text{ m}^2$
Abstellraum:	$1,51 \text{ m}^2 \times 0,97 = 1,46 \text{ m}^2$
Flur:	$2,43 \text{ m}^2 \times 0,97 = 2,36 \text{ m}^2$
Bad:	$7,81 \text{ m}^2 \times 0,97 = 7,58 \text{ m}^2$
Terrasse 1: 26,11 m <sup>2</sup> /4*	6,53 m <sup>2</sup>
Terrasse 2: 17,11 m <sup>2</sup> /4*	4,28 m <sup>2</sup>
Summe Wohnfläche:	<b>128,70 m<sup>2</sup></b>

\* Ansatz der Terrasse gem. Wohnflächenverordnung (WoFIV) zu 1/4.

Die Wohnfläche wird für vorliegende Wertermittlung mit rd. **129 m<sup>2</sup>** in Ansatz gebracht.

Raumaufteilung:  
(gem. Ist-Zustand vor Ort,  
siehe Anlage 4.1)

Nach der Wohnungseingangstür betritt man die Diele, die in einen inneren langgezogenen Flur und weiter anschließenden Stichflur übergeht. Das Gäste-WC ist über die Diele erschlossen. Der große Koch-Wohnbereich, 2 Zimmer, das Bad und der Abstellraum werden über den langgezogenen Flur erschlossen. Über den Seitenflur mit einem Treppenabgang mit 5 Steigungen gelangt man zum vierten Zimmer. Von diesem ist das Duschbad zugänglich. Vom Wohn-/Kochbereich gelangt man auf die Hauptterrasse und den Garten. Vor dem Schlafzimmer befindet sich eine weitere kleine Terrasse.

Besonnung/Belichtung:

Ausrichtung  
Koch-/Wohnbereich: Südost  
Zimmer und Schlafzimmer: Südost  
Zimmer: Nordwest  
Terrassen: Südost  
Bad, Duschbad, Gäste-WC, Diele, 2 Flur, Abstellraum:  
innenliegend, ohne Fenster

Ausreichende Belichtung der Wohnräume.

Fußböden:

Holzbelag (Zimmer, Kochen/Wohnen, Schlafzimmer, Zimmer, Flur)  
Fliesen (Bad, Gäste-WC, Duschbad, Abstellraum, Diele, Stichflur)  
  
Holzbelag außen (Terrassen)

Wände:

Putz, Anstrich  
Fliesen (ca. 2,0m hoch im Bad, Gäste-WC, Duschbad, Abstellraum)

Decken:	Überwiegend Tapete
Türen:	Wohnungseingangstür: Holztür furniert, Stahlzargen, Spion Zimmertüren: Holzzimmertüren, Stahlzargen, einfache Beschläge
Fenster:	Kunststofffenster, isolierverglast, mit eingelegten Sprossen, Kunststofflamellenrollläden abschließbare Fenstergriffe Fensterbänke innen: Werkstein Fensterbänke außen: Metall
Bad:	Sanitärobjekte: Doppel-Waschbecken, WC, Bidet, Dusche, Badewanne
Gäste-WC:	Sanitärobjekte: Waschbecken, WC
Duschbad:	Sanitärobjekte: Dusche, Waschbecken
Terrassen:	Haupt- und Nebenterrasse mit Bangkirai belegt Hauptterrasse: Vor Koch-/Wohnbereich Nebenterrasse: Vor Schlafzimmer Außenmarkisen vorhanden
Heizung:	siehe Beschreibung Mehrfamilienhaus, Fußbodenheizung mit Raumthermostat
Warmwasser:	Siehe Beschreibung Mehrfamilienhaus
Elektroinstallation:	Siehe Beschreibung Mehrfamilienhaus
Besondere Bauteile / Besondere Einrichtungen:	Kamin mit geschlossener Feuerstelle (Glas), Kamineinfassung mit Werkstein
Barrierefreiheit:	Nicht gegeben Der Zugang zur Wohnung liegt nicht ebenerdig. Es ist kein Aufzug vorhanden
Monatliche Vorauszahlung der Wohneinheit Nr. 4 gem. Wirtschaftsplan 2024:	495,00 € - davon umlagefähig: 312,19 €
Monatliche Vorauszahlung, Tiefgaragenstellplatz gem. Wirtschaftsplan 2024:	32,00 € - davon umlagefähig: 21,20 €
Rücklagenbildung WEG:	rd. 46.000 € <sup>7</sup> (Stand 31.12.2024)
Bauschäden und Baumängel:	Siehe Abschnitt 4

---

<sup>7</sup> Schriftliche Auskunft Hausverwaltung, 17.02.2025

Sonstige  
wertbeeinflussenden  
Umstände:

Siehe Abschnitt 4

Keller (Abstellraum)  
Nr. 4:

Der zur Wohneinheit gehörende Keller (Abstellraum) Nr. 4 befindet sich zusammen mit den übrigen Abstellräumen der restlichen Wohnungen des Hausabschnittes Nr. 62 im Untergeschoss. Die Kellerabteile sind mittels Metallgitterwänden voneinander abgetrennt. Die Kellerabteile sind vor Ort mit den Wohnungsnummern gekennzeichnet. Gemäß Planunterlage zur Abgeschlossenheitsbescheinigung hat der Keller Nr. 4 eine Fläche von 4,09m<sup>2</sup>.

### **3.5 Sondernutzungsrecht Garten GA 32**

Der Wohnung Nr. 4 ist das Sondernutzungsrecht an der Gartenfläche GA 32 zugeordnet. Gemäß vorliegender Planunterlage zur Teilungserklärung beträgt die Gartenfläche ca. 169 m<sup>2</sup>. Die Gartenteilfläche ist direkt an die Wohnung angeschlossen und ist über den Koch-/Wohnbereich und die Terrasse zu begehen. Die Fläche ist größtenteils mit einem Kunstrasen belegt. Die Gartenfläche fällt von der Terrasse zur Grundstücksgrenze hin ab. Ein kleiner Teilbereich ist mit Pflaster und Randeinfassungssteinen befestigt.

### **3.6 Tiefgarage – Doppelstock-Tiefgarageneinstellplatz G22**

Die Zufahrt zur Tiefgarage erfolgt über die Stichstraße Am Erlenbach. Die Zufahrt ist betoniert und mit einem elektrisch bedienbaren Rollgittertor verschlossen. Der Boden ist beschichtet, die Wände und die Decke gestrichen. In einem Teilbereich sind Fahrradabstellplätze vorhanden.

Die Tiefgaragenstellplätze stehen im Sondereigentum einzelner Eigentümer. Es befinden sich gemäß Teilungserklärung insgesamt 17 Stellplätze in der Tiefgarage. Die Pkw-Plattformen im Bereich der 7 Doppelstock-Tiefgaragenstellplätze sind gemäß Vortrag der Eigentümerin nicht mehr in Funktion. Die Stellplätze können jeweils nur als ein Tiefgaragenstellplatz genutzt werden. Inwieweit und wenn ja mit welchem Aufwand das Doppelstocksystem wieder in Funktion gebracht werden kann, ist der Sachverständigen nicht bekannt.

Der Doppelstock-Tiefgarageneinstellplatz Nr. G 22 befindet sich rechts der Zufahrt.

### **3.7 Gemeinschaftsflächen Untergeschoss**

#### **Untergeschoss Hausbereich Nr. 62:**

##### Wasch-/Trockenraum:

Es gibt für die Wohneinheiten jeweils einen eigenen Waschmaschinen- und Trocknerstellplatz, mit eigenem Wasseranschluss und Stromzähler. Der Waschmaschinenraum hat ein Ausgussbecken und einen Bodeneinlauf. Der Boden ist beschichtet, die Wände und die Decke sind gestrichen. Der Waschmaschinenstellplatz der Wohnung Nr. 4 befindet sich gegenüber der Zugangstür, hinten rechts und ist mit „EG rechts Haus 62“ bezeichnet.

Elektro- und Hausanschlussraum:

Hausanschlussraum mit u.a. Elektrohauptverteiler und Zähler der einzelnen Wohnungen. Der Boden ist beschichtet, die Wände und die Decke sind gestrichen.

Weitere Gemeinschaftsflächen im Untergeschoss der Hausbereiche 64 und 66 sowie der Heizungsraum waren am Ortstermin nicht zugänglich.

**3.8 Außenanlage**

Hausvorbereich und Zuwegung:	Pflaster
Zufahrt Tiefgarage	Beton
Einfriedung	Vorbereich: ohne Weitere Bereiche: Metallzaun mit Zugangstoren
Grünflächen:	Gartenbereich, überwiegend mit Sondernutzungsrechten, teilweise Gemeinschaftseigentum, Rasen, Büsche äußerer Bereich: Gehölz, Rindenmulch Grünfläche Sondernutzungsrecht GA 32: Kunstrasen
Mülltonnenstellplatz:	Seitlich des Hauszugangs, 3-seitige Metalleinfassung, Boden gepflastert

#### 4. Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale / werterhöhende und wertmindernde Umstände / Baumängel und Bauschäden / Besondere Einbauten und Besondere Bauteile

##### Vorbemerkung:

Der/die Bewertungssachverständige kann i.d.R. die wirklich erforderlichen Aufwendungen zur Herstellung eines normalen Bauzustandes nur überschlägig schätzen, da

- nur zerstörungsfrei - augenscheinlich untersucht wird,
- grundsätzlich keine Bauschadensbegutachtung erfolgt (dazu ist die Beauftragung eines Bauschadens-Sachverständigen notwendig).

Es ist ausdrücklich darauf hinzuweisen, dass die Angaben in dieser Verkehrswertermittlung allein aufgrund einer in Augenscheinnahme beim Ortstermin ohne jegliche differenzierte Bestandsaufnahme, Vorplanung und Kostenschätzung angesetzt sind.

##### **Bauschäden und Baumängel / Unterhaltungsstau**

##### **Gesamtliegenschaft:**

Die Liegenschaft hinterlässt einen gepflegten Gesamteindruck.

Ein dem Baujahr entsprechender Objektzustand wird bei der Berechnung mittels der Alterswertminderung berücksichtigt.

Als Instandhaltungsrückstau bzw. als Bauschaden / Baumängel sind folgende Punkte zu bewerten und in Abzug zu bringen:

- Schmutzfahnen an der Außenfassade  
Ansatz psch. 8.000 €

##### **- Anteiliger Ansatz WE 4:**

$11.412/100.000 \times 8.000 \text{ €} = 912,96 \text{ €} = \text{rd.}$

- 910 €

- 90 €

##### **- Anteiliger Ansatz TG-Stellplatz:**

$982/100.000 \times 8.000 \text{ €} = 78,56 \text{ €} = \text{rd.}$

##### **Sondereigentum Wohnung Nr. 4:**

Nach Vortrag der Eigentümerin gibt es folgende Mängel:

- Der Kamin zieht nicht richtig. Dies kann nach ihrer Einschätzung aber auch an der Wetterlage hängen
- Die Wohnung müsste in den Oberbelägen saniert werden. Abschleifen des Bodens, Anstrich Wände und Decke

Bewertung: Das Erscheinungsbild ist dem Alter entsprechend. Die Funktionstüchtigkeit des Kamins konnte seitens der Sachverständigen nicht geprüft werden. Es sind keine über die Alterswertminderung hinaus wertmindernde Bauschäden / Baumängel vorhanden.

- €

**Wertmindernder  
Umstand:** Keiner vorhanden - €

**Werterhöhender  
Umstand:** **Sondernutzungsrecht an Gartenfläche „GA 22“**

Die Größe des Gartenteils GA 22 ist dem Aufteilungsplan mit ca. 169 m<sup>2</sup> zu entnehmen. Die Abgrenzung der Fläche ist im Aufteilungsplan gekennzeichnet (vgl. Planunterlage Erdgeschoss, Anlage 4.2).

Der Wert des Sondernutzungsrechtes wird nach dem jährlichen Nutzwert der Fläche berücksichtigt und über die Restnutzungsdauer kapitalisiert<sup>8</sup>.

jährlicher Nutzwert: 1% vom Bodenwert  
Gartenfläche: 169 m<sup>2</sup>  
Bodenwert: 1.175 €/m<sup>2</sup>

jährlich 1% vom Bodenwert:  
1% von 1.175 €/m<sup>2</sup> Jahr = 11,75 €/m<sup>2</sup> Jahr

11,75 €/m<sup>2</sup> Jahr x 169 m<sup>2</sup> = 1.985,75 €/Jahr

Kapitalisierung:  
Restnutzungsdauer: 39 Jahre  
Liegenschaftszinssatz: 2,0 %  
Vervielfältiger: 26,45

1.985,75 €/Jahr x 26,45 = 53.421,82 € = **rd. 52.500 €**

<b>Besondere Einbauten, Besondere Bauteile:</b>	- Kamin	3.000 €
	- Außenmarkisen, 3 Stück	1.000 €
	<b>Summe Besondere Einbauten u. Bauteile</b>	<b>4.000 €</b>

(Ansatz im  
Sachwertverfahren)

<sup>8</sup> gem. Kleiber Simon „Verkehrswertermittlung von Grundstücken“

## 5. Wertermittlung

### 5.1 Auswahl des Wertermittlungsverfahrens

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

Die Verfahren zur Ermittlung des Verkehrswertes sind in der Wertermittlungsverordnung (ImmoWertV) festgelegt. Diese nennt hierfür folgende drei Verfahren:

- das Vergleichswertverfahren,
- das Ertragswertverfahren und
- das Sachwertverfahren

Entsprechend der Gepflogenheiten im gewöhnlichen Geschäftsverkehr und den sonstigen Umständen des Einzelfalls wird das Wertermittlungsverfahren nach folgenden Kriterien ausgewählt:

Stehen zur Werteinschätzung ausreichend Vergleichspreise (wie es z.B. bei Eigentumswohnungen, Reihenhausgrundstücken in der Regel der Fall ist) zur Verfügung, so wird das Vergleichswertverfahren als vorrangiges Verfahren angesehen.

Sind vergleichbare Objekte in erster Linie zur persönlichen Eigennutzung bestimmt und tritt die Erzielung von Erträgen in den Hintergrund, so wird der Verkehrswert vorrangig mit Hilfe des Sachwertverfahrens ermittelt.

Steht für den Erwerb oder die Errichtung vergleichbarer Objekte üblicherweise die zu erzielende Rendite im Vordergrund, so wird das Ertragswertverfahren als vorrangig angesehen.

Entsprechend obiger Erläuterungen, ist der Verkehrswert von Grundstücken mit der Nutzbarkeit des Bewertungsobjektes vorrangig mit Hilfe des **Ertragswertverfahrens** (gem. §§ 27-34 ImmoWertV 2021) zu ermitteln, weil hier die zu erzielende Rendite im Vordergrund steht und nicht ausreichend hinreichend vergleichbare Vergleichsobjekte vorliegen. Der Ertragswert ergibt sich als Summe von Bodenwert und Ertragswert der baulichen Anlagen.

Die Anwendung des **Vergleichswertverfahrens** (gem. §§ 24-26 ImmoWertV 2021) zur Bewertung vorliegenden Objektes ist nicht möglich, weil keine Kaufpreise von hinreichend vergleichbaren Objekten vorliegen. Die vom zuständigen Gutachterausschuss im Immobilienmarktbericht ausgewiesenen Vergleichsfaktoren sowie die Vergleichsdaten aus der Kaufpreissammlung werden daher lediglich zur Plausibilisierung des durch das Ertragswertverfahren ermittelten Verkehrswertes herangezogen.

Das **Sachwertverfahren** (gem. §§ 35-39 ImmoWertV 2021) wird für vorliegendes Bewertungsobjekt als nicht geeignet angesehen. Es stehen für die Objektart keine Marktanpassungsfaktoren zur Verfügung. Ein Sachwertverfahren kann aber nur mit aus dem Markt abgeleiteten Marktanpassungsfaktoren durchgeführt werden. Die Anwendung des Sachwertverfahrens scheidet daher beim Bewertungsobjekt aus.

Der **Bodenwert** ist jeweils getrennt vom Wert der baulichen und sonstigen Anlagen i. d. R. auf der Grundlage von Vergleichskaufpreisen im Vergleichswertverfahren (vgl. § 40 ImmoWertV 2021) so zu ermitteln, wie er sich ergeben würde, wenn das Grundstück unbebaut wäre. Liegen geeignete Bodenrichtwerte vor, so können diese an Stelle von Vergleichswerten zur Bodenwertermittlung herangezogen werden (§ 40 ImmoWertV 2021).

## 5.2 Ermittlung des Bodenwertes

### Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks

Der **Bodenrichtwert** beträgt gemäß Auskunft des Gutachterausschusses für die Lage des Bewertungsgrundstücks **1.175,00 €/m<sup>2</sup>** zum **Stichtag 01.01.2024**. Es handelt sich um einen zonalen Bodenrichtwert.

Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

Entwicklungsstufe	= baureifes Land
Baufläche/Baugebiet	= W (Wohnbauflächen)
beitrags- und abgaben-rechtlicher Zustand	= Frei
Tiefe des Richtwertgrundstücks	= 35 m

xxx

### Bodenwertermittlung des Bewertungsgrundstücks

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungstichtag 14.02.2025 und die wertbeeinflussenden Zustandsmerkmale des Bewertungsgrundstücks angepasst.

<b>Ausgangswert: b/a-freier Bodenrichtwert</b>		=	<b>1.175,00 €/m<sup>2</sup></b>	B01
<b>I. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts</b>				
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor	Erläuterung
Stichtag	01.01.2024	14.02.2025	× 1,00	B02
<b>II. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Zustandsmerkmalen</b>				
Grundstücks-tiefe	35m	Ca. 27m – 36m	× 1,00	B03
Art der Nutzung	W (Wohnbaufläche)	W (Wohnbaufläche)	× 1,00	B04
<b>angepasster b/a-freier Bodenrichtwert rd.</b>		=	<b>1.175,00 €/m<sup>2</sup></b>	

<b>III. Ermittlung des Gesamtbodenwerts</b>		Erläuterung
Bodenwert auf Bodenrichtwertbasis	1.175,00 €/m <sup>2</sup>	
Fläche	× 1.574,00 m <sup>2</sup>	
<b>Gesamtbodenwert</b>	<b>= 1.849.450,00 €</b>	
<b>Gesamtbodenwert rd.</b>	<b>= <u>1.849.000,00 €</u></b>	

Der anteilige Bodenwert wird entsprechend des zu bewertenden Teileigentums zugehörigen Miteigentumsanteil (MEA) ermittelt.

**a) Anteiliger Bodenwert – MEA 11.412/100.000, Wohnung Nr. 4:**

11.412 / 100.000 x 1.849.000,00 € = 211.007,88 € = **rd. 211.000,00 €**

**b) Anteiliger Bodenwert – MEA 982/100.000, Doppelstock-Tiefgarageneinstellplatz:**

982 / 100.000 x 1.849.000,00 € = 18.157,18 € = **rd. 18.200,00 €**

xxx

### 5.3 Ertragswertermittlung

#### a) Wohnung Nr. 4

Gebäudebezeichnung	Wohn- bzw. Nutzfläche/  Anzahl (m <sup>2</sup> ) bzw. (Stk.)	nachhaltig erzielbare Nettokaltmiete		
		€/ (m <sup>2</sup> )	monatlich (€)	jährlich (€)
Wohnung Nr. 4	129	11,50	1.483,50	17.802,00
Summe			1.483,50	17.802,00

**Rohertrag** (Summe der nachhaltig erzielbaren jährlichen Nettokaltmieten) **17.802,00 €**

**Bewirtschaftungskosten** (nur Anteil des Vermieters)  
**14,0%** der nachhaltig erzielbaren jährlichen Nettokaltmiete **2.492,28 €**

**jährlicher Reinertrag** **= 15.309,72 €**

**Reinertragsanteil des Bodens** (Verzinsungsbetrag nur des Bodenwertanteils, der den Erträgen zuzuordnen ist; vgl. Bodenwertermittlung)  
**2,10%** von 211.000,00 €  
 (Liegenschaftszinssatz, anteiliger Bodenwert) **4.431,00 €**

**Ertrag der baulichen Anlagen** **= 10.878,72 €**

**Vervielfältiger** (gem. Anlage zur WertV)  
 bei p = **2,1%** Liegenschaftszinssatz  
 und n = Ø **39** Jahren Restnutzungsdauer **x 26,45**

**Ertragswert der baulichen Anlagen** **= 287.702,14 €**

**Bodenwert** (vgl. Bodenwertermittlung) **+ 211.000,00 €**

**vorläufiger Ertragswert des Wohnungseigentums Nr. 4** **= 498.702,14 €**

**Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (§ 8 ImmoWertV 2021)**

- Wertmindernd (vgl. Abschnitt 4) - Bauschäden/Baumängel/Unterhaltungsstau **- 910,00 €**  
 + Werterhöhend (vgl. Abschnitt 4) - Sondernutzungsrecht Garten GA 32 **+ 52.500,00 €**

Ertragswert des Wohnungseigentums Nr. 4 **= 550.292,14 €**

**Ertragswert des Wohnungseigentums Nr. 4** **rd. 550.000,00 €**

Vergleichsfaktoren - Ansatz vorläufiger Ertragswert

Wiederverkaufspreis €/m<sup>2</sup>: 3.866  
 Rohertragsfaktor: 28,01

Vergleichsfaktoren - Ansatz Ertragswert

Wiederverkaufspreis €/m<sup>2</sup>: 4.264  
 Rohertragsfaktor: 30,90

**b) Doppelstock-  
Tiefgarageneinstellplatz**

Gebäudebezeichnung	Wohn- bzw. Nutzfläche/  Anzahl  (m <sup>2</sup> ) bzw. (Stk.)	nachhaltig erzielbare Nettokaltmiete		
			monatlich	jährlich
		€/(m <sup>2</sup> )	(€)	(€)
Tiefgarageneinstellplatz G22	1	50,00	50,00	600,00
Summe			50,00	600,00

**Rohertrag** (Summe der nachhaltig erzielbaren jährlichen Nettokaltmieten) **600,00 €**

**Bewirtschaftungskosten** (nur Anteil des Vermieters)  
**26%** der nachhaltig erzielbaren jährlichen Nettokaltmiete - **156,00 €**

**jährlicher Reinertrag** = **444,00 €**

**Reinertragsanteil des Bodens** (Verzinsungsbetrag nur des Bodenwertanteils, der den Erträgen zuzuordnen ist; vgl. Bodenwertermittlung)  
**2,10%** von 18.200,00 €  
 (Liegenschaftszinssatz, anteiliger Bodenwert) - **382,20 €**

**Ertrag der baulichen Anlagen** = **61,80 €**

**Vervielfältiger** (gem. Anlage zur WertV)  
 bei p = **2,1%** Liegenschaftszinssatz  
 und n = Ø **39** Jahren Restnutzungsdauer x **26,45**

**Ertragswert der baulichen Anlagen** = **1.634,38 €**

**Bodenwert** (vgl. Bodenwertermittlung) + **18.200,00 €**

**vorläufiger Ertragswert des Teileigentums** = **19.834,38 €**

**Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (§ 8 ImmoWertV 2021)**

- Wertmindernd (vgl. Abschnitt 4) -  
 Bauschäden/Baumängel/Unterhaltungsstau - **90,00 €**  
 Ertragswert des Teileigentums = **19.744,38 €**

**Ertragswert des Teileigentums** **rd. 20.000,00 €**

Wiederverkaufspreis €/St: 20.000  
 Rohertragsfaktor: 33,33

xxx

## 5.4 Vergleichswertermittlung – zur Plausibilisierung

Bei Anwendung des Vergleichswertverfahrens sind Kaufpreise solcher Grundstücke heranzuziehen, die hinsichtlich der ihren Wert beeinflussenden Merkmale mit dem zu bewertenden Grundstück hinreichend übereinstimmen. Bei bebauten Grundstücken können neben oder anstelle von Preisen für Vergleichsgrundstücke auch Vergleichsfaktoren herangezogen werden. Die Kaufpreise gleichartiger Grundstücke sind hierbei auf den nachhaltig erzielbaren jährlichen Ertrag (Ertragsfaktor) oder auf eine sonstige geeignete Bezugseinheit, insbesondere auf eine Raum- oder Flächeneinheit der baulichen Anlage (Gebädefaktor), zu beziehen. Die im Folgenden aufgeführten Vergleichsfaktoren entstammen dem „Immobilienmarktbericht 2024, Daten des Immobilienmarktes Südhessen“ des Gutachterausschusses für Immobilienwerte für den Bereich der Landkreise Bergstraße, Darmstadt-Dieburg, Groß-Gerau, Offenbach und des Odenwaldkreises. Im Weiteren wurde eine Auskunft zu Vergleichsdaten aus der Kaufpreissammlung des Gutachterausschusses eingeholt.

Im Jahr 2023 wurden von der Geschäftsstelle der Gutachterausschüsse 3.700 Verkaufsfälle für Wohnungs- und Teileigentum registriert. Im Jahr 2022 war dieses Marktsegment mit einem Rückgang um rund 25% im Vergleich zu den Vorjahren deutlich eingebrochen. Der Abwärtstrend setzte sich im Jahr 2023 weiter fort und fiel unter das Niveau des Jahres 2009.

Von den im Jahr 2023 registrierten Verkaufsfällen befinden sich 71% der Wohnungseigentumsobjekte in Mehrfamilienhäuser, 12% in Doppelhäusern, 6% in Wohn- und Geschäftshäusern. Bei 87% der Fälle handelt es sich um den Wiederverkauf von Eigentumswohnungen. Die Verkaufsfälle wurden bei der Auswertung in zwei Kategorien unterteilt

- Erstverkauf von Neubauwohnungen
- Wiederverkauf von Eigentumswohnungen

Die Vergleichsfaktoren beziehen sich auf Eigentumswohnungen in Mehrfamilienhäuser mit maximal 12 Wohneinheiten. Die Anzahl der Wohneinheiten pro Objekt beträgt durchschnittlich ca. 5 Wohneinheiten. In einer weiteren Auswertung wurden Eigentumswohnungen in Geschosswohnungsbauten mit mindestens 50 Wohneinheiten einbezogen. **Ein PKW-Stellplatz bzw. ein Garagen- oder Tiefgarageneinstellplatz ist im Modellobjekt nicht enthalten.** Die ermittelten Durchschnittswerte beziehen sich auf eine mittlere Lage des Objektes und auf einen mittel bis gehobenen Ausstattungsstandard.

Die unter Abschnitt 4 aufgeführten besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale werden wertmindernd bzw. werterhöhend berücksichtigt.

xxx

### a.3) Ansatz der Vergleichspreise – Wohnungseigentum Nr. 4

Die über den Gebädefaktor und Rohertragsfaktor ermittelten vorläufigen Vergleichspreise beziehen sich auf ein Objekt in mittlerer Lage und mit einem mittleren bis gehobenen Ausstattungsstandard. Das Bewertungsobjekt weist baujahrestypische durchschnittliche Objekteigenschaften mit mittleren Ausstattungsstandard auf. Die Liegenschaft ist gepflegt.

Im weiteren Ansatz werden die unter Abschnitt 4 aufgeführten besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale, Werterhöhenden und wertmindernden Umstände berücksichtigt.

Vorh. Objekt	Wohnfläche (m <sup>2</sup> )	Unter a.1) und a.2) ermittelte Vergleichspreise			Vergleichswert (EUR)
		im Mittel		Angesetzter Wert	
		von	bis		
Wohnungseigentum Nr. 4	128	477.000	531.000	504.000	504.000

**vorläufiger Vergleichswert Wohnungseigentum Nr. 4** rd. **504.000**

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

- Wertmindernd (vgl. Abschnitt 4)  
Bauschäden/Baumängel/Unterhaltungsstau - 910
- Werterhöhend (vgl. Abschnitt 4)  
Sondernutzungsrecht Garten GA 32 + 52.500

Vergleichswert Wohnungseigentum Nr. 4 555.590

**Vergleichswert Wohnungseigentum Nr. 4** rd. **556.000**

#### a.4) Fazit

Der mittels des Ertragswertverfahrens ermittelte Verkehrswert von **550.000 €** für das Wohnungseigentum Nr. 4 mit Sondernutzungsrecht Garten GA 32 bzw. der vorläufige Ertragswert von rd. **499.000 €** liegt in der Spanne der Vergleichswerte – im mittleren Bereich - und wird unter Abwägung der objektspezifischen Eigenschaften als plausibel erachtet.

#### b.1) Doppelstock-Tiefgarageneinstellplatz

xxx

#### b.2) Fazit:

Der zu bewertende Doppelstock-Tiefgaragenstellplatz wird nur noch als ein Tiefgaragenstellplatz genutzt, da die vorhandene Konstruktion des Doppelparksystems überholungsbedürftig ist. Inwieweit dieser und wenn ja mit welchen Kosten dieser wieder herstellbar ist, ist der Sachverständigen nicht bekannt.

Der mittels des Ertragswertverfahrens ermittelte Verkehrswert von **20.000 €** für das Teileigentum Doppelstock-Tiefgarageneinstellplatz Nr. G22 bewegt sich in der Spanne der Vergleichswerte und wird unter Abwägung der objektspezifischen Eigenschaften als plausibel erachtet.

## 5.5 Verkehrswert

Wertermittlungsergebnisse:

<b>Wertermittlungsstichtag</b>			<b>14.02.2025</b>
<b>Bodenwert: a) 11.412 / 100.000 Miteigentumsanteil</b>	<b>EUR</b>		<b>211.000,00</b>
<b>Bodenwert: b) 982 / 100.000 Miteigentumsanteil</b>	<b>EUR</b>		<b>18.200,00</b>
<b>Ertragswert Wohnungseigentum Nr. 4</b>	<b>EUR</b>		<b>550.000,00</b>
<b>Ertragswert Doppelstock-Tiefgarageneinstellplatz Nr. G 22</b>	<b>EUR</b>		<b>20.000,00</b>

Grundstücke mit der Nutzbarkeit des Bewertungsgrundstücks werden üblicherweise zu Kaufpreisen gehandelt, die sich vorrangig am Ertragswert orientieren.  
Der Verkehrswert wird daher vom Ertragswert abgeleitet.

Der **Verkehrswert** für den

- a) Blatt 15174 eingetragenen **11.412/100.000 Miteigentumsanteil** an dem mit einem Mehrfamilienhaus bebauten Grundstück in **63263 Neu-Isenburg, Am Erlenbach 62, 64 und 66** verbunden mit dem Sondereigentum an **Wohnung und Keller Nr. 4; Sondernutzungsrecht an der Gartenfläche GA 32**
- b) Blatt 15192 eingetragenen **982/100.000 Miteigentumsanteil** an dem mit einem Mehrfamilienhaus bebauten Grundstück in **63263 Neu-Isenburg, Am Erlenbach 62, 64 und 66** verbunden mit dem Sondereigentum an **Doppelstock-Tiefgarageneinstellplatz Nr. G 22** (Bezeichnung gemäß Grundbuch und Aufteilungsplan)

wird zum Wertermittlungsstichtag **14.02.2025** mit rd.

a) Wohnung Nr. 4  
**550.000,00 €**  
**in Worten: fünfhundertfünfzigtausend Euro**

b) Doppelstock-Tiefgarageneinstellplatz Nr. G 22  
**20.000,00 €**  
**in Worten: zwanzigtausend Euro**

geschätzt.

Die Sachverständige bescheinigt durch ihre Unterschrift zugleich, dass ihr keine Ablehnungsgründe entgegenstehen, aus denen jemand als Beweiszeuge oder Sachverständiger nicht zulässig ist oder ihren Aussagen keine volle Glaubwürdigkeit beigemessen werden kann.

Langenselbold, den 03. März 2025

**Sabine Korn**

Dipl.-Ing.(FH), Dipl.-Wirtsch.-Ing. (FH), Architektin

von der Architekten- und Stadtplanerkammer Hessen  
öffentlich bestellte und vereidigte Sachverständige für die  
Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken

Die Sachverständige hat an dem von ihr gefertigten Gutachten ein Urheberrecht. Das Gutachten ist nur für den Auftraggeber und den angegebenen Zweck bestimmt. Eine Vervielfältigung oder Verwertung durch Dritte ist nur mit schriftlicher Genehmigung gestattet.

## 6. Literaturverzeichnis

- [L1] **Sprengnetter, Hans Otto** (Hrsg.): Immobilienbewertung Marktdaten und Praxishilfen und Lehrbuch und Kommentar, Sinzig 2024
- [L2] **Kleiber** (Hrsg.): Verkehrswertermittlung von Grundstücken, 10. Auflage, Reguvis Fachmedien Verlag GmbH, Köln 2023
- [L3] **Tillmann, Kleiber, Seitz** (Hrsg.): Tabellenhandbuch, 2. Auflage, Bundesanzeiger Verlag, München 2017
- [L4] **Amt für Bodenmanagement Heppenheim, Geschäftsstellen der Gutachterausschüsse** (Hrsg.): Immobilienmarktbericht 2024, Daten des Immobilienmarktes Südhessen, Heppenheim März 2024

## 7. Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung

**BauGB** Baugesetzbuch i.d.F. der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. IS. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394)

**BauNVO** Baunutzungsverordnung – Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke i.d.F. vom 21. November 2017 (BGBl. IS. 3786), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176)

**ImmoWertV** Immobilienwertermittlungsverordnung – Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Immobilien und der für die Wertermittlung erforderlichen Daten, vom 14. Juli 2021 (BGBl. IS. 2805), in Kraft getreten am 1. Januar 2022.

**BGB** Bürgerliches Gesetzbuch vom 2. Januar 2002 (BGBl. IS. 42, 2909), zuletzt geändert durch Artikel 14 des Gesetzes vom 23. Oktober 2024 (BGBl. 2024 I Nr. 323)

**WoFIV** Wohnflächenverordnung – Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche vom 25. November 2003 (BGBl. IS. 2346)

### Hinweis:

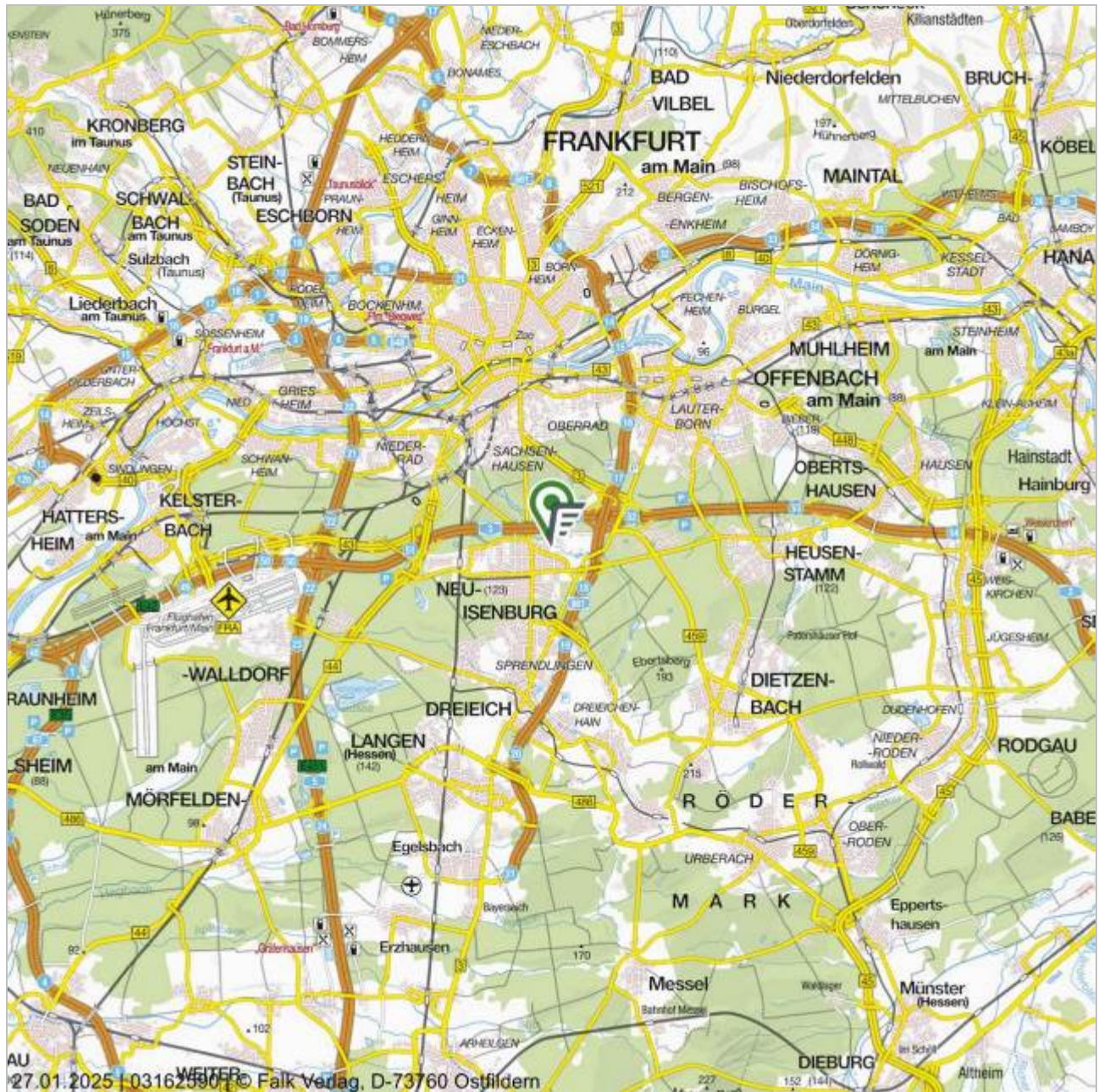
Die ImmoWertV 2021 ist am 01. Januar 2022 in Kraft getreten und ist seitdem bei der Erstellung von Verkehrswertgutachten anzuwenden, unabhängig vom Wertermittlungsstichtag. Gemäß § 10 der ImmoWertV sind „bei Anwendung der sonstigen für die Wertermittlung erforderlichen Daten dieselben Modelle und Modellansätze zu verwenden, die der Ermittlung dieser Daten zugrunde lagen (Grundsatz der Modellkonformität). Liegen für den maßgeblichen Stichtag lediglich Daten vor, die nicht nach dieser Verordnung ermittelt worden sind, ist bei der Anwendung dieser Daten von der ImmoWertV abzuweichen, soweit dies zur Wahrung der Modellkonformität erforderlich ist.“ Die Bewertungsmodelle, einschließlich ihrer Begrifflichkeiten können daher von den Vorgaben der ImmoWertV 2021 in Teilen abweichen.

## 8. Stellungnahme zu Fragen des Amtsgerichtes

1. Welche Mieter oder Pächter sind vorhanden?  
Keine – Die Wohnung und der Tiefgaragenstellplatz sind eigengenutzt
2. Feststellung der Verwalterin oder des Verwalters nach dem Wohnungseigentumsgesetz  
Farr Verwaltungs-Gesellschaft mbH, Haus- und Grundstücksverwaltung, Matthias Farr, Hans-Mess-Straße 16, 61440 Oberursel
3. Ist ein Gewerbebetrieb vorhanden (Art und Inhaber)?  
Nein
4. Sind Maschinen oder Betriebseinrichtungen vorhanden, die von der Sachverständigen nicht mitgeschätzt sind (Art und Umfang)?  
Nein
5. Besteht der Verdacht auf Hausschwamm?  
Nein
6. Bestehen baubehördliche Beschränkungen oder Beanstandungen?  
Keine bekannt
7. Liegt ein Energieausweis vor?  
Es liegt ein Energieausweis vor. (siehe Abschnitt 3.2)
8. Sind Altlasten (z. B. Bodenverunreinigungen oder Kampfmittel) bekannt?  
Keine bekannt (siehe Abschnitt 2.4)

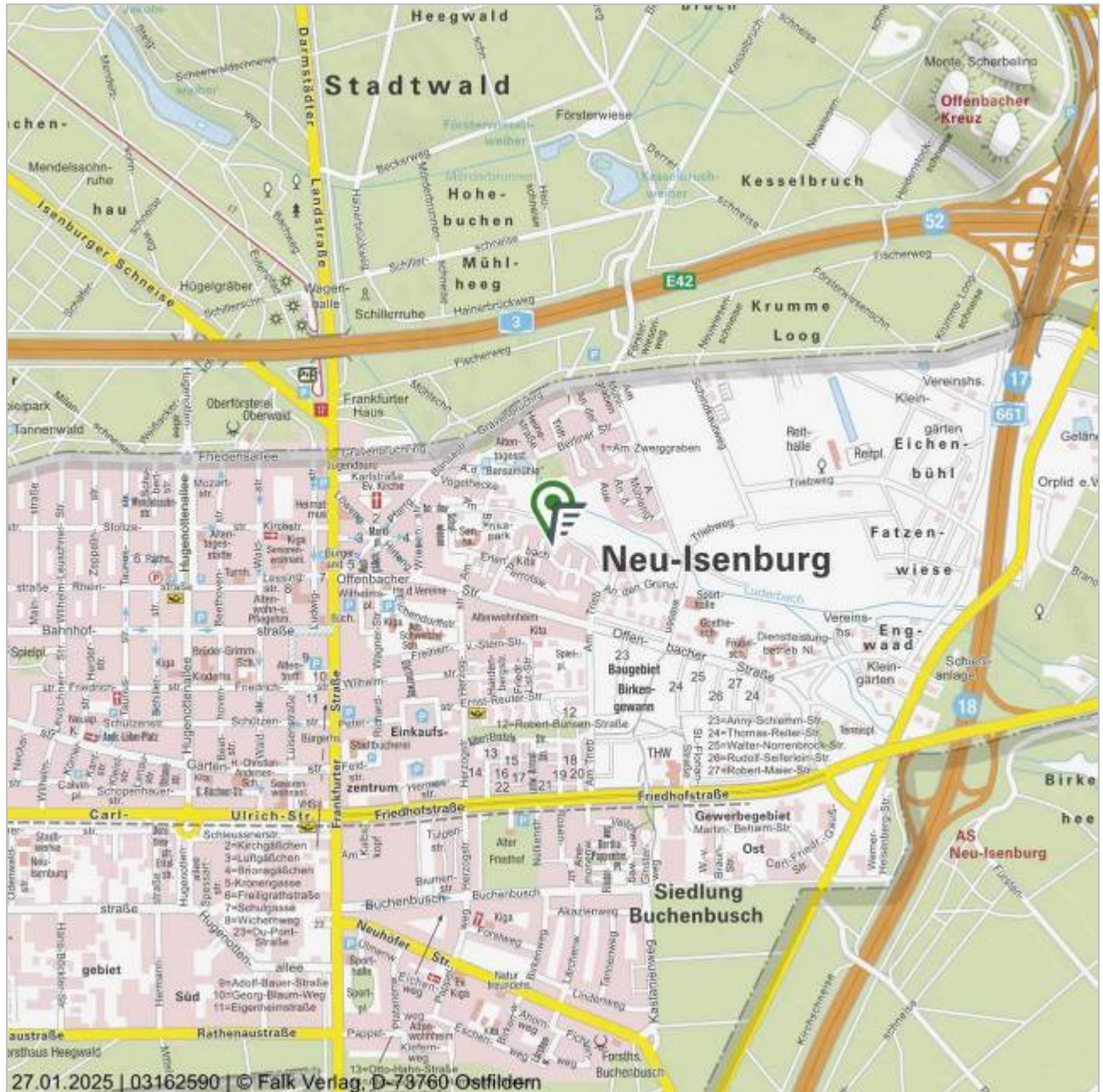
## 9. Anlagen

### Übersichtskarte



Lizenziert über [www.geoport.de](http://www.geoport.de)

## Stadtplan



Lizenziert über [www.geoport.de](http://www.geoport.de)

## Liegenschaftskarte



**Amt für Bodenmanagement Heppenheim**

Odenwaldstraße 6  
64646 Heppenheim (Bergstraße)

### Auszug aus dem Liegenschaftskataster

Liegenschaftskarte 1:1000

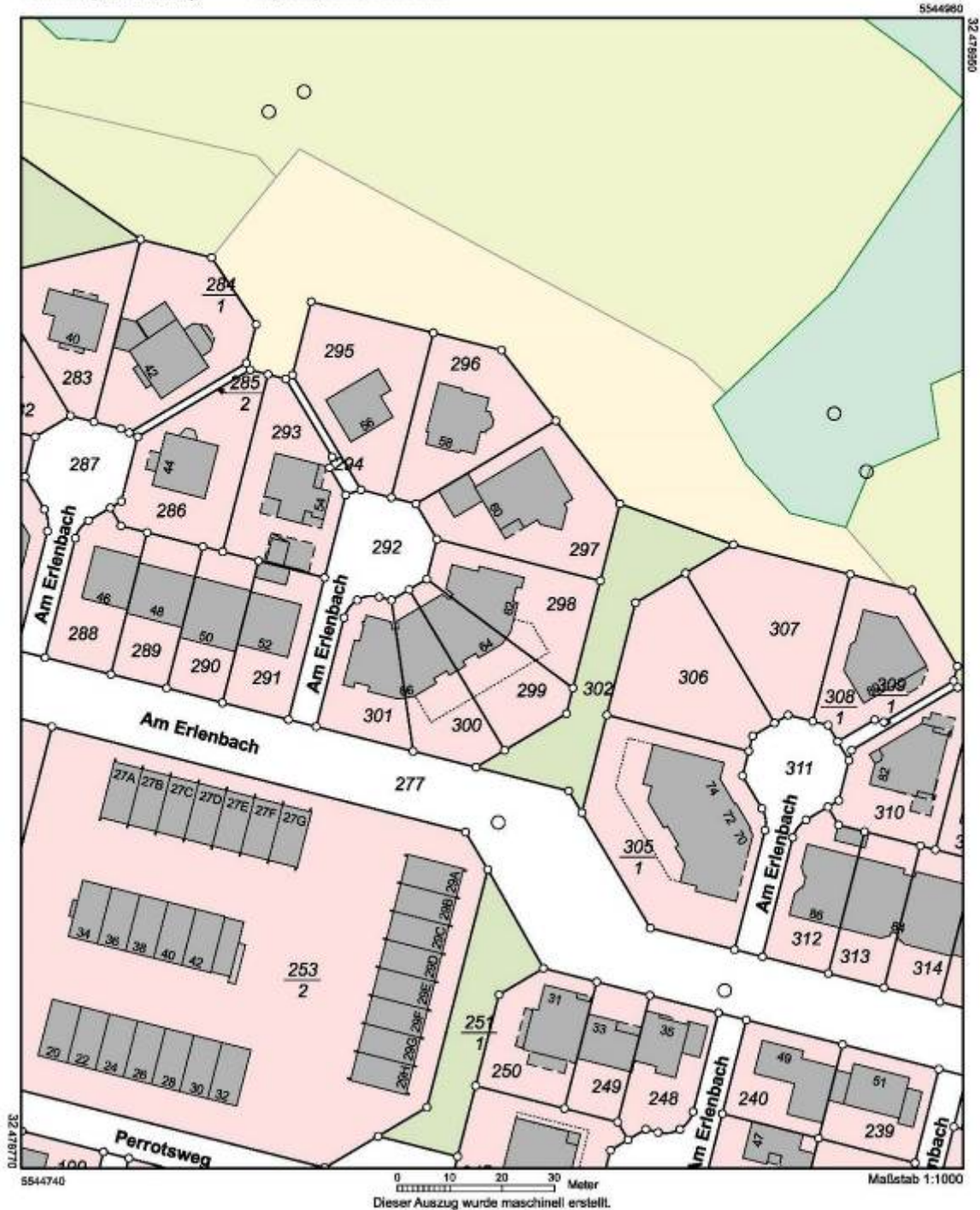
Hessen

Erstellt am 27.01.2025

Antrag: 202792244-2

Flurstück: 298  
Flur: 34  
Gemarkung: Neu-Isenburg

Gemeinde: Neu-Isenburg  
Kreis: Offenbach  
Regierungsbezirk: Darmstadt



## **Auszug Grundriss Erdgeschoss – Wohnungsausbauplan WE 4:** Planunterlage zum Kaufvertrag vom 24.12.1994

***Keine Veröffentlichung im Internet***

Quelle: Grundbuchamt Offenbach

## **Ausschnitt Grundriss Erdgeschoss** Planunterlage zur Abgeschlossenheitsbescheinigung vom 28.12.1993

***Keine Veröffentlichung im Internet***

Hinweis: Die Raumaufteilung vor Ort weicht von der im Plan dargestellten Raumaufteilung ab. Da keine anderen Angaben zur Wohnfläche vorhanden sind, wurden die Wohnflächenangaben aus dem Plan zur Abgeschlossenheitsbescheinigung für die vorliegende Wertermittlung herangezogen.  
Ein Aufmaß seitens der Sachverständigen fand nicht statt.

Quelle: Grundbuchamt Offenbach

## **Ausschnitt Grundriss Kellergeschoss** Planunterlage zur Abgeschlossenheitsbescheinigung vom 28.12.1993

***Keine Veröffentlichung im Internet***

Quelle: Grundbuchamt Offenbach

## Fotodokumentation

### AUSSENANSICHTEN

Straßenansicht



Ansicht Eingangsseite

Stichstraße /  
Wendehammer



Gartenansicht



Hauseingangsbereich  
Nr. 62

Schmutzfahnen an  
Fassade

links: Mülltonnenstellplatz



Zufahrt Tiefgarage

Rollgittertor



#### **WOHNUNG NR. 4**

Diele

***Keine Veröffentlichung im Internet***

Zimmer links vom Flur

***Keine Veröffentlichung im Internet***

Koch-/Wohnraum

Zugang zur Terrasse

***Keine Veröffentlichung im Internet***

Kamin

***Keine Veröffentlichung im Internet***

Flur

**Keine Veröffentlichung im Internet**

**UNTERGESCHOSS**

Kellerräume

Keller Nr. 4 hinten rechts



Wasch-/Trockenraum

Stellplatz für  
Waschmaschine /  
Trockner der Wohnung Nr.  
4 hinten rechts



**TREPPENHAUS**



**TIEFGARAGE**



Doppelstock-  
Tiefgarageneinstellplatz  
Nr. G22



**UMGEBUNG**

Blick in die Stichstraße /  
Wendehammer  
Am Erlenbach



Blick in die Straße  
Am Erlenbach nach  
Westen



Blick in die Straße  
Am Erlenbach nach  
Osten

