

Sachverständigenbüro
Dipl. -Ing. Architekt
Andreas Nasedy

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

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

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

Amtsgericht Langen; AZ: 7 K 14/23

19.10.2023



Zweifamilienwohnhaus

Verkehrswert: 635.000,00 €

GUTACHTEN

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

des mit einem Zweifamilienhaus bebauten Grundstücks

eingetragen unter lfd. Nr. 1 im Bestandsverzeichnis des
Grundbuchs von Egelsbach, Blatt 4554
Flur 13, Flurstück 151/3,
Hof- und Gebäudefläche, Größe 436 m²

Am Haselbusch 2 in 63329 Egelsbach

zum Wertermittlungs-/Qualitätsstichtag 31.08.2023

Digitale Ausfertigung

1 KOMPAKTFASSUNG

Amtsgericht Langen
AZ: 7 K 14/23

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

Wertermittlungs-/Qualitätsstichtag:
31.08.2023
(Tag der Ortsbesichtigung)

Außen- und Innenbesichtigung



Wertermittlungsobjekt:	Zweifamilienhaus mit Garage
Adresse:	Am Haselbusch 2 in 63329 Egelsbach
Lage:	Die Lagequalität findet unter Beachtung der Ortslage, des Umfeldes, der Infrastruktur und Immissionen eine „gute“ Bewertung.
Detailangaben:	Zwei Wohneinheiten; acht Wohnräume, Gasheizung, Pkw-Einzel-Garage
Baujahr:	Ca. 1969; Dachgeschossausbau ca. 1999
Grundstücksgröße:	436 m ²
Wohnfläche rd.:	Es liegen keine Angaben/Wohnflächenberechnungen vor.
Objektzustand:	Objektzustand überwiegend noch zufriedenstellend. Es besteht in Teilbereichen Instandhaltungs-, Modernisierungs- und Renovierungsbedarf.
Vermietung:	Wohnungen im EG, OG und DG sind leerstehend; KG z.T. durch Antragsgegner genutzt.
Sachwert (Verfahrenswert):	635.000,00 €
Verkehrswert (Marktwert) :	635.000,00 €

Inhaltsverzeichnis

Nr.	Abschnitt	Seite
1	KOMPAKTFASSUNG	2
2	ALLGEMEINE ANGABEN	5
2.1	Auftrag	5
2.2	Objekt-Unterlagen	5
2.3	Ortsbesichtigung	6
2.4	Rechtliche Gegebenheiten	6
2.4.1	Öffentliches Recht	6
2.4.2	Privates Recht	7
3	BESCHREIBUNGEN	8
3.1	Lage	8
3.1.1	Makrolage	8
3.1.2	Innerörtliche Lage	8
3.2	Grund und Boden	9
3.2.1	Oberflächengestalt etc.	9
3.2.2	Erschließung, Straße	9
3.2.3	Bodenbeschaffenheit etc.	9
3.2.4	Gewässerangrenzung, Hochwassergefahr	9
3.2.5	Entwicklungszustand	10
3.3	Bauliche Anlagen	11
3.3.1	Wohngebäude	11
3.3.2	Garage	14
3.3.3	Vermietungssituation	15
3.3.4	Gewerbliche Nutzung	15
3.4	Bauliche Außenanlagen und sonstige Anlagen	15
3.5	Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	15
3.5.1	Vorbemerkungen	15
3.5.2	Bauschäden, Instandhaltungsstau etc.	15
3.5.3	Hausschwamm	18
3.5.4	Sonstige mögliche Wertbeeinflussungen	18
4	VERKEHRSWERTERMITTLUNG	19
4.1	Definition Verkehrswert	19
4.2	Verfahrenswahl mit Begründung	19
4.3	Sachwertverfahren	20
4.4	Bodenwert	21
4.4.1	Vorbemerkung	21
4.4.2	Bodenrichtwert	21
4.5	Sachwertermittlung	23
4.6	Wertermittlungsdaten zur Sachwertberechnung	24
4.6.1	Bruttogrundfläche	24
4.6.2	Baupreisindex	25
4.6.3	Herstellungswert	25
4.6.4	Regionalfaktor	27
4.6.5	Zu-/Abschläge	27
4.6.6	Normgebäude, besondere Bauteile und Einrichtungen	27
4.6.7	Bewegliche Gegenstände (Zubehör etc.)	28

4.6.8	Kücheneinrichtung	28
4.6.9	Baunebenkosten	28
4.6.10	Bauliche Außenanlagen und sonstige Anlagen	28
4.6.11	Gesamtnutzungsdauer	29
4.6.12	Restnutzungsdauer	29
4.6.13	Alterswertminderung	30
4.6.14	Berücksichtigung der allg. Wertverhältnisse (Marktanpassung)	30
4.6.15	Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	31
4.7	Verfahrensergebnis	33
4.8	Verkehrswert	33
5	ANHANG	35
5.1	Verzeichnis des Anhangs	35
5.2	Grundrisse	36
5.3	Schnitt Wohnhaus	40
5.4	Grundlagen der Gebäudebeschreibungen	41
5.5	Rechtsgrundlagen	42
6	FOTOS	43

2 ALLGEMEINE ANGABEN

2.1 Auftrag

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

Aktenzeichen: 7 K 14/23

Auftrag und Beschluss: Vom 12.07.2023

In der Zwangsversteigerungssache zum Zwecke der Aufhebung einer Gemeinschaft

betreffend das im Grundbuch Egelsbach Blatt 4554 eingetragene Grundstück

Lfd. Nr.	Gemarkung	Flur	Flurstück	Wirtschaftsart u. Lage	Größe m²
1	Egelsbach	13	151/3	Hof- und Gebäudefläche, Am Haselbusch 2	436

Xxx Xxx, Xxx Xxx, Xxx Xxx

Vertreten durch den Betreuer: Xxx Xxx, Xxx Xxx, Xxx Xxx

- Antragsgegner -

ist die Zwangsversteigerung angeordnet.

2.2 Objekt-Unterlagen

Unterlagen des Amtsgerichts: [1] Beglaubigte Abschrift der Schätzungsanordnung
[2] Ausdruck aus dem Grundbuch von Egelsbach Blatt 4554
[3] Auszug aus dem Liegenschaftskataster

Unterlagen der Antragstellerin: Eingegangen mit E-Mail-Schreiben des Vertreters am 15.08.2023
[4] Bauschein
[5] Baubeschreibung
[6] Befreiungsbescheid zum Bauantrag
[7] Baugenehmigung
[8] Schnitt
[9] Ansichten
[10] Grundrisse von KG, EG, OG, DG

Unterlagen des Antraggegners: Nichtzutreffend.

Vom Sachverständigen eingeholte Auskünfte: [11] Schriftliche Auskunft des Kreises Offenbach aus dem Baulastenverzeichnis
[12] Schriftliche Denkmalschutz-Auskunft der Unteren Denkmalschutzbehörde des Kreises Offenbach
[13] Bodenrichtwertabfrage aus dem Bodenrichtwertinformationssystem (BORIS) Hessen
[14] Online-Bauleitplanungsabfrage Kreis Offenbach

2.3 Ortsbesichtigung

Tag der Ortsbesichtigung:	31.08.2023
Teilnehmer der Ortsbesichtigung:	Frau Xxx Xxx-Xxx Herr Xxx-Xxx Xxx Herr Xxx Xxx Herr Xxx Xxx Herr Andreas Nasedy (Sachverständiger (SV))
Wertermittlungs-/Qualitätsstichtag:	31.08.2023 (Tag der Ortsbesichtigung)

2.4 Rechtliche Gegebenheiten

2.4.1 Öffentliches Recht

2.4.1.1 Baulasten

Baulastenverzeichnis:	Gemäß schriftlicher Auskunft des Kreisausschusses Offenbach (Bauaufsichtsamt) sind zu dem Bewertungs-Grundstück keine Baulasten eingetragen.
-----------------------	--

2.4.1.2 Bauplanungsrecht

Bebauungsplan:	Gemäß Online-Auskunft aus dem BürgerGIS Kreis Offenbach liegt das zu bewertende Grundstück nicht im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes. In bebauten Gebieten ohne Bebauungsplan gilt § 34 Baugesetzbuch - BauGB. Hier wird die umgebende Bebauung als Maßstab herangezogen.
Flächennutzungsplan:	Im Regionalen Flächennutzungsplan 2010 (Stand 12/2022) ist der Bereich, in dem sich das zu bewertende Grundstück befindet, als Wohnbaufläche ausgewiesen.

2.4.1.3 Denkmalschutz

Denkmalschutz nach HDSchG:	Gemäß schriftlicher Auskunft der Unteren Denkmalschutzbehörde des Kreises Offenbach ist das Bewertungs-Grundstück kein Kulturdenkmal gem. § 2 HDSchG. Es wird jedoch seitens der Denkmalschutzbehörde darauf hingewiesen, dass nicht ausgeschlossen werden kann, dass auf dem Grundstück bisher unbekannte Bodendenkmäler gem. § 2 (2) HDSchG vorhanden sind. Diese sind nach § 21 HDSchG unverzüglich der <i>hessenArchäologie</i> im Landesamt für Denkmalpflege Hessen, der Unteren Denkmalschutzbehörde Kreis Offenbach oder auch der Stadtverwaltung anzuzeigen. Funde und Fundstellen sind in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise bis zu einer Entscheidung zu schützen (§21 (3) HDSchG).
----------------------------	---

2.4.1.4 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 Gegebenheiten vor Ort, dem Bauordnungsrecht und der verbindlichen Bauleitplanung wurde nicht geprüft. Bei dieser Wertermittlung wird die materielle Legalität der baulichen Anlagen und Nutzung vorausgesetzt. Sollte sich diese Vorgabe ändern, wäre auch das Gutachten entsprechend zu ändern.

Behördliche Einschränkungen sind nicht bekannt.

2.4.2 Privates Recht

Grundbuch von Egelsbach
- Blatt Nr. 4554

Datum des Abrufs: 24.04.2023. Letzte Eintragung vom: 24.04.2023

Bestandsverzeichnis

Lfd. Nr. der Grundstücke

- 1 Gemarkung Egelsbach
Flur 13, Flurstück 151/3
Hof- und Gebäudefläche
Am Haselbusch 2
436 m². ...

Erste Abteilung (Eigentümer)

Lfd. Nr. der Eintragungen zu lfd. Nr. 1 der Grundstücke im Bestandsverzeichnis

- 3.1 Xxx-Xxx, Xxx
geb. Xxx
geb. am XX.XX.XXXX

- 3.2 Xxx, Xxx
geb. am XX.XX.XXXX

zu lfd. Nr. 3.1- 3.2:
- in Erbengemeinschaft - ...

Zweite Abteilung (Lasten und Beschränkungen)

Lfd. Nr. der Eintragungen zu lfd. Nr. 1 der betroffenen Grundstücke im Bestandsverzeichnis

- 1 Die Zwangsversteigerung zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft ist angeordnet (Amtsgericht Langen – Zwangsversteigerungsgericht -, 7 K 14/23); eingetragen am 24.04.2023.
...

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
Ort:	Egelsbach
Einwohner*innen:	11.453 (Stand 06/2022 ¹)
Fläche rd.:	14,8 km ²
Höhenlage:	125 m ü. NHN

Egelsbach ist eine der 13 Gemeinden im Landkreis Offenbach in Südhessen. Die Gemeinde liegt im Rhein-Main-Gebiet südlich des Mains zwischen Frankfurt am Main und Darmstadt. Die an dem einst bedeutenden Handelsweg Frankfurt-Worms entstandene Siedlung gehört seit 1832 zum Kreis Offenbach. Egelsbach grenzt im Norden und Osten an die Stadt Langen, im Süden an Darmstadt und die Gemeinde Erzhausen (Landkreis Darmstadt-Dieburg) sowie im Westen an die Stadt Mörfelden-Walldorf (Kreis Groß-Gerau). Etwa 10 km² des Gemeindegebietes entfallen auf Wald- und Grünflächen sowie Ackerland. Der Tränkbach durchfließt das Gemeindegebiet.

Egelsbach verfügt über eine verkehrsgünstige Lage und sehr gute Verkehrsanbindungen, so dass die nächstgelegenen Städte sowohl mit dem Pkw als auch mit öffentlichen Verkehrsmitteln problemlos zu erreichen sind. Die Bundesstraße 3 führt in wenigen Minuten zu den Bundesautobahnen 661 und 5 und von dort zu den wichtigen Verkehrsachsen in alle Richtungen. Die Gemeinde verfügt über einen eigenen Bahnhof und ist über die Trasse Main-Neckar-Eisenbahn auf dem Abschnitt Frankfurt-Darmstadt an das Netz der S-Bahn Rhein-Main angeschlossen. Außerdem ergänzen mehrere Buslinien das Angebot des ÖPNV. Ebenfalls ein wichtiger Bestandteil des Ortes ist der Flugplatz Frankfurt-Egelsbach, der der verkehrsreichste Verkehrslandeplatz in der Bundesrepublik Deutschland ist.

Egelsbach profitiert von seiner Lage im Kerngebiet der wirtschaftsstarken RheinMain-Region mit einer Vielzahl großer auch internationaler Unternehmen und Dienstleister nahezu aller Branchen. Branchenschwerpunkte in Egelsbach bilden unternehmensbezogene Dienstleistungen, Einzelhandel und das produzierende Gewerbe. Die Beschäftigtenzahl ist seit 2012 deutlich gestiegen, die Kaufkraft liegt über dem hessischen Durchschnitt.

Geschäfte des täglichen Bedarfs, soziale Einrichtungen, Bildungsstätten und medizinische Versorgungsmöglichkeiten sind im Gemeindegebiet und den nahegelegenen Städten vorhanden. Daneben gibt es eine große Anzahl an Vereinen, die das kulturelle, sportliche, soziale und bürgerschaftliche Leben der Gemeinde bereichern. Die zahlreichen Fuß- und Radwege des Regionalparks RheinMain bieten außerdem reichlich Möglichkeiten zur Naherholung.

3.1.2 Innerörtliche Lage

Das zu bewertende Grundstück befindet sich in Ortsrandlage im Nordwesten von Egelsbach in einem Wohngebiet. Die Nachbarschaftsbebauung besteht überwiegend aus ein- bis zweigeschossiger Wohnbebauung mit Hausgärten. In der näheren Umgebung befinden sich Bushaltestellen und ein Kindergarten. In ca. 850 m Entfernung der sich der Bahnhof Egelsbach, ca. 900 m südwestlich der Flugplatz Egelsbach. Die Grundschule ist ca. 2 km, der nächste Supermarkt ca. 3 km entfernt. Die innerörtliche Lage ist als gut zu bezeichnen.

¹ Quelle: Stadt Egelsbach, <https://www.egelsbach.de/>

3.2 Grund und Boden

3.2.1 Oberflächengestalt etc.

Grundstücksform und Topografie:	Unregelmäßige Grundstücksform, leichte Hanglage
Lagebesonderheit:	Eckgrundstück; das Grundstück grenzt zweiseitig (im Norden und Osten) an die Straße Am Haselbusch.
Fläche:	436 m ²
Länge (Straßenfront) ca.:	28 m
Mittlere Grundstückstiefe ca.:	15 m
Bebauung:	Das Grundstück ist mit einem Zweifamilienhaus mit Garage bebaut.

3.2.2 Erschließung, Straße

Erschließung:	Der SV geht davon aus, dass die technische Erschließung des Grundstücks (Ver- und Entsorgungsanschlüsse etc.) über die Straße Am Haselbusch erfolgt. Zugang zum Grundstück bzw. Wohnhaus besteht ebenfalls von der Straße Am Haselbusch.
Straßen:	Am Haselbusch ist eine in beide Richtungen befahrbare asphaltierte Anliegerstraße und Sackgasse. Im Straßenbereich stehen Parkmöglichkeiten in begrenztem Umfang zur Verfügung.
Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten:	Einschränkungen sind nicht bekannt.

3.2.3 Bodenbeschaffenheit etc.

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

3.2.4 Gewässerangrenzung, Hochwassergefahr

Gewässerangrenzung, Hochwassergefahr o.ä.:	Eine Gewässerangrenzung besteht nicht.
--	--

3.2.5 Entwicklungszustand

Entwicklungszustand (Grundstücks-
qualität):

Baureifes Land

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

3.3 Bauliche Anlagen

3.3.1 Wohngebäude

3.3.1.1 Vorbemerkungen

Nachfolgende Beschreibungen des Wohngebäudes und der Wohneinheiten erfolgen auf der Grundlage der vorliegenden Objektunterlagen sowie auf den Erkenntnissen der Inaugenscheinnahme durch den SV und den Vorträgen der Anwesenden bei der Ortsbesichtigung. Z.T. waren die Räumlichkeiten bei der Ortsbesichtigung nicht zugänglich (Spitzboden). 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).

3.3.1.2 Art des Gebäudes

Art des Gebäudes: Freistehendes Zweifamilienhaus, bestehend aus Kellergeschoss (KG), Erdgeschoss (EG), einem Obergeschoss (OG) und einem zu Wohnzwecken ausgebauten Dachgeschoss (DG). Das Kellergeschoss ist in Teilbereichen zu Wohnzwecken ausgebaut.

Baujahr: Ursprungsbaupjahr ca. 1969; Ausbau des Dachgeschosses 1999

Hinweis: Die Beteiligten wurden mit Einwurfeinschreiben vom 27.07.2023 u.a. um Angabe des Baujahres ersucht. Baujahresangaben liegen von Beteiligterseite jedoch nicht vor. Zur Bestimmung des Baujahres bzw. des Zeitpunkts des Dachgeschossausbaus wurden daher vom Unterzeichner die Angaben aus den vorliegenden Objektunterlagen herangezogen. Sollte sich diese Vorgabe ändern, wäre das Gutachten entsprechend zu ändern.

Nutzung: Wohnnutzungen (zwei Wohneinheiten)

Außenansicht: Fassade verputzt und gestrichen, Balkon gartenseitig, Satteldach mit Dachgaube (Verkleidung aus Faserzementplatten) an der Ostseite.

3.3.1.3 Ausführung, Ausstattung

(gemäß Baubeschreibung)

Konstruktionsart: Konventionelle Massivbauweise

Umfassungswände: Mauerwerk (KG: HBL 50; EG-DG: HBL 25)

Innenwände: KG: Mauerwerk (HBL 50 *Lavalit*; EG-OG: HBL 25 und KSV 150)
EG-DG: Mauerwerk (Bims V 25)

Geschossdecken: Stahlbetondecken

Dach: Holzkonstruktion mit Betonziegeleindeckung

Geschosstreppe: Massive Treppe mit Kunststeinbelag, Stahlprofilgeländer und PVC-Handlauf

Hauseingangsbereich: Massive Eingangstreppe mit Natursteinbelag, Vordach

Hauseingangstür aus Metall mit Lichtausschnitt, seitlich Glasbaustein-
elemente; Klingel- mit Gegensprechanlage

3.3.1.4 Fenster und Türen

Fenster: Überwiegend Kunststofffenster mit Isolierverglasung; z.T. Holz-
Dachfenster, z.T. Glasbausteinfenster (Eingangs- und Treppenhaus-
bereich); überwiegend Kunststoffrollläden

Wohnungseingangstüren: Holztüren, Stahlzargen

Zimmertüren: Holztüren, z.T. mit Lichtausschnitt, Holzzargen

3.3.1.5 Haustechnische Instal- lationen

Elektroinstallationen: Überwiegend durchschnittliche Elektroinstallationen
Elektro-Hausanschluss über das Dach

Sanitärinstallationen: Überwiegend durchschnittliche Sanitärinstallationen

Heizungsanlage: Gaszentralheizung *Fab. Buderus G 124 LD Lownox – plus*
Gastherme Fab. Altus HydroTherm

Heizkörper: Überwiegend Rippenheizkörper mit Thermostatventilen

Warmwasserbereitung: Über die Heizungsanlagen

3.3.1.6 Energieausweis

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

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

3.3.1.7 Wohnungs- /Raumbeschreibungen

Generelle Angaben

Räumliche Aufteilung

Erdgeschoss: Drei Zimmer, Küche, WC, Flur, Terrasse (zugänglich von Ess- und
Wohnzimmer)

Obergeschoss: Drei Zimmer, Bad, Flur, Loggia, Abstellraum

Dachgeschoss: Zwei Zimmer, Wohnküche, Bad, Gäste-WC

Kellergeschoss: Kellerräume (z.T. zu Wohnzwecken ausgebaut), WC, Heizraum,
Waschküche

Abgeschlossenheit:	EG und OG bilden eine Wohneinheit, der Zugang zum OG erfolgt über das Treppenhaus; im DG befindet sich eine abgeschlossene Wohneinheit.
Grundrissgestaltung:	Baujahres- und nutzungentsprechende Grundrissgestaltung
Belichtung/Belüftung:	Normal über ausreichend dimensionierte Fensterflächen.
Lichte Raumhöhe:	Ausreichend

Ausstattung

Wohnräume im EG

Bodenbeläge:	Fliesen, Parkett
Wandbekleidungen:	Tapete, Fliesenspiegel, Fliesen (WC)
Deckenbekleidungen:	Holzpaneele, Holzverkleidung in Nut- und Federverbindung, verputzt und gestrichen
Sanitärobjekte WC:	WC mit Aufbauspülkasten, Waschbecken
Terrasse:	In den Zugangsbereichen (Ess-/Wohnzimmer) Werksteinplatten

Wohnräume im OG

Bodenbeläge:	PVC, Teppich, Fliesen
Wandbekleidungen:	Tapete, Raufasertapete gestrichen, Fliesen bis ca. 2 m (Bad), verputzt und gestrichen
Deckenbekleidungen:	Verputzt und gestrichen
Sanitärobjekte Bad:	Waschbecken, WC mit Aufbauspülkasten, Badewanne, Dusche
Balkon:	Bodenbelag Fliesen, Geländer aus Metallstäben mit Metallrohrhandlauf

Wohnräume im DG

Bodenbeläge:	Fliesen, Laminat
Wandbekleidungen:	Tapete, Fliesen bis ca. 2 m (Bad, WC), verputzt und gestrichen, Fliesenspiegel
Deckenbekleidungen:	Verputzt und gestrichen
Sanitärobjekte Bad:	Waschbecken, WC mit Einbauspülkasten, Badewanne, Dusche
Sanitärobjekte WC:	Waschbecken, WC mit Einbauspülkasten

KG

Bodenbeläge:	Überwiegend Fliesen, z.T. Estrich
Wandbekleidung:	Verputzt und gestrichen
Deckenbekleidung:	Verputzt und gestrichen, Beton
Sanitärobjekte WC:	Waschbecken, WC mit Aufbauspülkasten

Spitzboden

Der Sachverständige weist darauf hin, dass der Spitzboden bei der Ortsbesichtigung nicht zugänglich war. Ein schadensfreier Zustand wird unterstellt.

3.3.1.8 Wohnflächen

Der SV hat kein Aufmaß der Örtlichkeiten vorgenommen. Eine Wohnflächenberechnung liegt nicht vor und ist für die vorliegende Wertermittlung auch nicht erforderlich.

3.3.1.9 Besondere Bauteile und Einrichtungen

Besondere Bauteile:	Außentreppen, Dachgaube
Besondere techn. Einrichtungen:	Nichtzutreffend

3.3.1.10 Zubehör etc.

Zubehör gem. §97 BGB ² :	Nichtzutreffend.
-------------------------------------	------------------

3.3.1.11 Kücheneinrichtung

Kücheneinrichtung EG:	Eine Kücheneinrichtung älteren Baujahrs (min. 20 Jahre alt), bestehend aus Unter- und Oberschränken, Arbeitsplatte mit Spüle und Elektrogeräten (u.a. Backofen, Cerankochfeld <i>Fab. Bauchknecht</i> , Dunstabzugshaube <i>Fab. Siemens</i>) ist vorhanden.
Kücheneinrichtung OG:	Eine einfache Kücheneinrichtung älteren Baujahrs, bestehend aus Unter- und Oberschränken, Arbeitsplatte mit Spüle und Elektrogeräten (Backofen, Cerankochfeld <i>Fab. Siemens</i> , Dunstabzugshaube <i>Fab. Siemens</i> , Spülmaschine <i>Fab. Siemens</i> , Kühlschrank <i>Fab. Siemens</i>) ist vorhanden.

3.3.1.12 Modernisierungen etc.

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

Wertbeeinflussende Modernisierungen/bauliche Veränderungen etc.:	Im Zeitverlauf erfolgten in Teilbereichen Maßnahmen im Rahmen der Instandhaltung.
--	---

3.3.2 Garage**3.3.2.1 Art, Ausführung, Ausstattung**

Art des Gebäudes:	Pkw-Einzelgarage
Baujahr:	Ca. 1969
Konstruktionsart:	Massivbauweise (Annahme des SV)
Dach:	Flachdach

² Zubehör eines Grundstücks sind nach § 97 BGB bewegliche Sachen, die keine Bestandteile des Grundstücks selbst darstellen, in erster Linie eine dienende Funktion erfüllen und eine räumliche Verbindung zur Hauptsache aufweisen. (<https://www.juraforum.de/lexikon/grundstueck-zubehoer>)

Ausstattung:	Bodenbelag Estrich; Wandbekleidungen: verputzt und gestrichen, Deckenbekleidung: Beton Manuelles Blechschwingtor, Metalltür (Ausgang zum Garten), Beleuchtung
Nutzung:	Pkw-Einstellplatz, Abstellraum
Nutzfläche rd.:	16 m ² (2,76 m x 5,77 m)

3.3.3 Vermietungssituation

Zum Zeitpunkt der Ortsbesichtigung sind die Wohneinheiten in EG, OG und DG nicht vermietet bzw. leerstehend (Möbel/Einrichtungsgenstände sind z.T. vorhanden). Ein zu Wohnzwecken ausgebauter Raum im KG wird vom Antragsgegner genutzt. Eine Mietvereinbarung liegt nicht vor.

3.3.4 Gewerbliche Nutzung

Hinweise auf eine gewerbliche Nutzung ergaben sich nicht.

3.4 Bauliche Außenanlagen und sonstige Anlagen

Bauliche Außenanlagen u.a.:	Ver- und Entsorgungseinrichtungen auf dem Grundstück (Hausanschlüsse), befestigte Wegeflächen, Terrassenfläche, Stützmauer mit massiver Brüstung, Außentreppen, Gartenschuppen, Einfriedungen etc.
Sonstige Anlagen u.a.:	Z.T. Aufwuchs

3.5 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

3.5.1 Vorbemerkungen

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

3.5.2 Bauschäden, Instandhaltungsschau etc.

Vorsorglich wird darauf hingewiesen, dass nicht offensichtliche, insbesondere nicht zugängliche und verdeckte Bauschäden im Rahmen der Gutachterenerstattung und hinsichtlich ihrer Auswirkung auf den Verkehrswert nicht berücksichtigt wurden. Die ggf. ermittelten Kosten für Bauschäden, Reparatur- und Instandsetzungskosten

ten beruhen auf Schätzungen und sind ohne Gewähr. Kostenabweichungen in kleinerem u./o. größerem Umfang sind möglich. Untersuchungen auf pflanzliche und tierische Schädlinge, auf gesundheitsschädigende Baumaterialien, Funktionsprüfungen der technischen Einrichtungen (z.B. Heizung, Wasserversorgung und Wasserentsorgung, Elektroinstallationen, Brandschutz) sowie statische Untersuchungen wurden gleichfalls nicht durchgeführt. Herstellermessbescheinigungen zum Nachweis der Einhaltung geforderter Emissionswerte unter Prüfbedingungen oder Messungen durch den Schornsteinfeger als Nachweis der Einhaltung der geforderten Grenzwerte sowie Bescheinigungen über das Ergebnis regelmäßiger Überwachung liegen nicht vor. Ein Einfluss auf den Verkehrswert derartiger Umstände auf den ermittelten Verkehrswert ist nicht auszuschließen. 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.

3.5.2.1 Bauschäden etc.

Außen

- z.T. Gartenstützmauer schadhaft
- z.T. Balkon Fliesenbelag schadhaft



Abb. 2: Foto des SV; z.T. Stützmauer im Garten schadhaft



Abb. 3: Foto des SV; z.T. Balkon Fliesenbelag schadhaft (OG)

Innen

- z.T. Feuchtschäden in unteren Wandbereichen, KG
- z.T. Sanitärobjekte/-einrichtungen (KG, EG, OG) überaltert



Abb. 4: Foto des SV; Sanitärobjekte (KG) überaltert



Abb. 5: Foto des SV; z.T. leichte Feuchtschäden im unteren Wandbereich des Treppenhauses

3.5.3 Hausschwamm

Ein Anhaltspunkt auf Hausschwamm ergab sich bei der Ortsbesichtigung nicht.

3.5.4 Sonstige mögliche Wertbeeinflussungen

Das Gebäude entspricht in seiner Konstruktion dem Baujahr. Daher sind in Teilbereichen baujahresbedingte bauphysikalische Einschränkungen, z. B. bzgl. des Wärme- und Schallschutzes gegeben.

4 VERKEHRSWERTERMITTLUNG

4.1 Definition 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 (vom 14. Juli 2021) anzuwenden. Grundsätzlich sind zur Ermittlung des Verkehrswertes das Vergleichswertverfahren, das Ertragswertverfahren, das Sachwertverfahren oder mehrere dieser Verfahren heranzuziehen.

Vergleichswertverfahren

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

Sachwertverfahren

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

Ertragswertverfahren

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

Wirtschaftliche Nachfolgenutzung: Wohnnutzungen (Zweifamilienhaus)

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

4.3 Sachwertverfahren

Das Modell für die Ermittlung des Sachwerts ist in den §§ 35-39 ImmoWertV beschrieben. Der Sachwert wird demnach aus der Summe des Bodenwerts und den Werten der auf dem Grundstück vorhandenen Gebäude und Außenanlagen sowie ggf. dem Werteinfluss der zum Wertermittlungsstichtag vorhandenen besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale des zu bewertenden Grundstücks abgeleitet.

Der Wert der Gebäude (Normgebäude zzgl. besonderer Bauteile und besonderer Einrichtungen) ist auf der Grundlage ihrer (Neu)Herstellungswerte unter Berücksichtigung der jeweils individuellen Merkmale (Objektart, Ausstattungsstandard), Restnutzungsdauer (Alterswertminderung), besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale abzuleiten.

Der Wert der Außenanlagen wird, sofern dieser nicht bereits bei der Bodenwertermittlung erfasst ist, entsprechend der Vorgehensweise für die Gebäude i.d.R. auf der Grundlage von üblichen Herstellungskosten sowie Erfahrungssätzen abgeleitet.

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

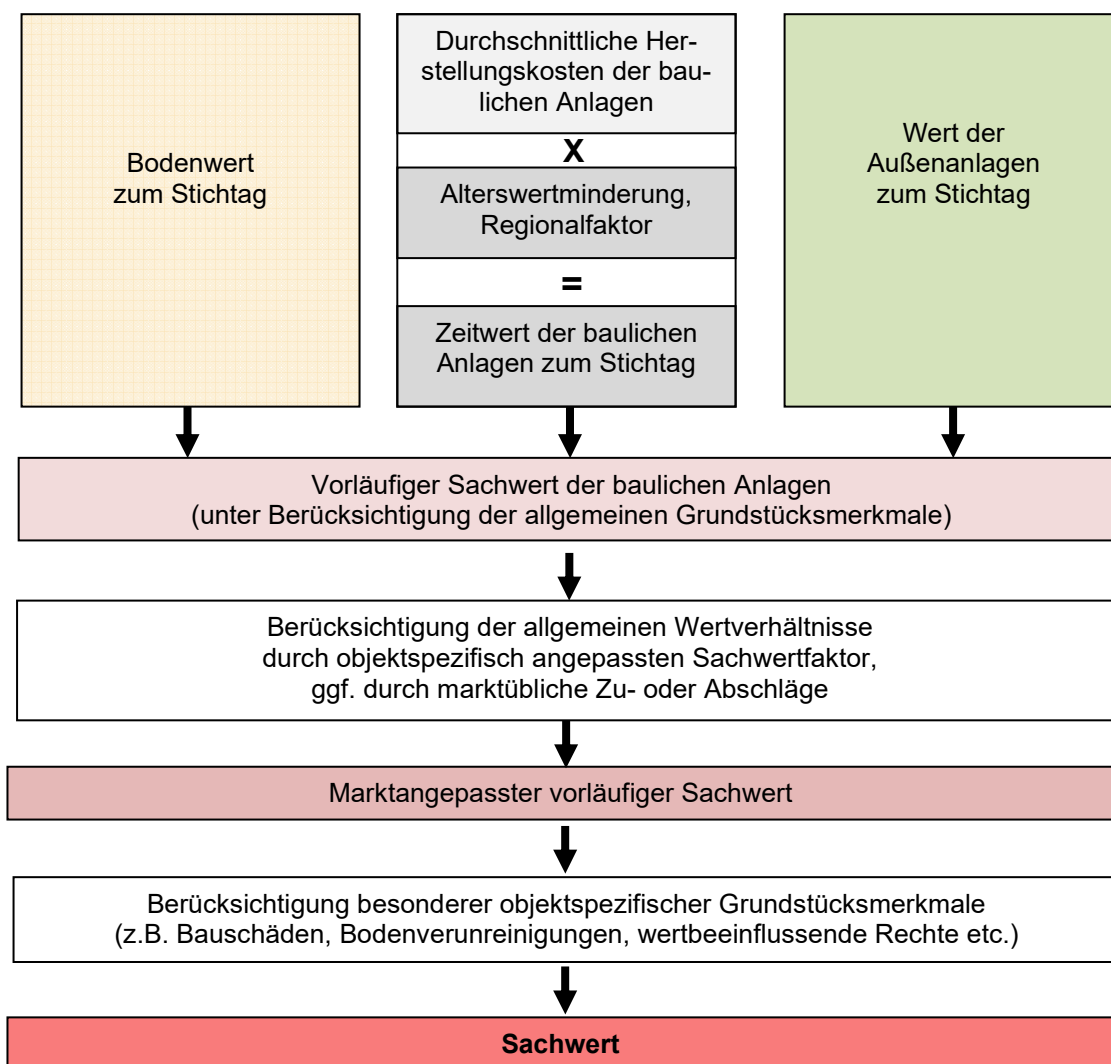


Abb. 6: Schema Systematik Sachwertverfahren

4.4 Bodenwert

4.4.1 Vorbemerkung

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

4.4.2 Bodenrichtwert

Bodenrichtwerte werden gemäß § 193 Abs. 5 Baugesetzbuch (BauGB) von den zuständigen Gutachterausschüssen für Grundstückswerte nach den Bestimmungen des BauGB, der Immobilienwertermittlungsverordnung und der Ausführungsverordnung zum Baugesetzbuch (BauGB-AV) jeweils in der derzeit gültigen Fassung ermittelt. Die Bodenrichtwerte beziehen sich auf den 01.01.2022. *Der Bodenrichtwert (§ 196 Abs. 1 BauGB) ist der durchschnittliche Lagewert des Bodens für eine Mehrheit von Grundstücken innerhalb eines abgegrenzten Gebietes (Bodenrichtwertzone), die nach ihren Grundstücksmerkmalen, insbesondere nach Art und Maß der Nutzbarkeit weitgehend übereinstimmen und für die im Wesentlichen gleiche allgemeine Wertverhältnisse vorliegen. Er ist bezogen auf den Quadratmeter Grundstücksfläche eines Grundstücks mit den dargestellten Grundstücksmerkmalen (Bodenrichtwertgrundstück).* Eventuelle Abweichungen eines einzelnen Grundstücks vom Bodenrichtwertgrundstück hinsichtlich seiner Grundstücksmerkmale sind bei der Ermittlung des Verkehrswertes des betreffenden Grundstücks zu berücksichtigen.

4.4.2.1 Bodenwertermittlung

Für die Lage des Bewertungsobjekts wurde vom Gutachterausschuss für Immobilienwerte für den Bereich der Landkreise Bergstraße, Darmstadt-Dieburg, Groß-Gerau, Offenbach und des Odenwaldkreises zum 01.01.2022 ein Bodenrichtwert (BRW) für baureifes Land erschließungsbeitrags- und kostenerstattungsbeitragsfrei (b/af) in Höhe von **825,00 €/m²** beschlossen.

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

Umrechnung des Bodenrichtwerts auf den beitrags-/abgabenfreien Zustand		Erläuterung
Tatsächlicher b/a freier-Zustand des Bodenrichtwerts	= 825,00 €/m²	
im BRW nicht enthaltene Beiträge u. ä.	+ 0,00 €/m²	
b/a-freier Bodenrichtwert (Ausgangswert für weitere Anpassung)	= 825,00 €/m²	

Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts				
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor	Erläuterung
Stichtag	01.01.2022	31.08.2023	× 1,00	E1
b/a-freier Bodenrichtwert (angepasst) rd.			= 825,00 €/m²	

E1: Bodenrichtwerte werden im Zweijahres-Rhythmus ermittelt. Da auf dem örtlichen Grundstücksmarkt zwischen der Veröffentlichung des Bodenrichtwerts und dem Wertermittlungsstichtag keine Wertveränderungen erkennbar sind, wird keine zeitliche Anpassung (Marktanpassung) des Bodenrichtwerts vorgenommen³.

³ s. auch S. 111; Immobilienmarktbericht Südhessen 2022

Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Zustandsmerkmalen				
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor	Erläuterungen
Nr. der Bodenrichtwertzone	2	2	× 1,00	
Nutzungsart	Wohnbaufläche	Wohnbaufläche	× 1,00	E2
Fläche	500 m ²	436 m ²	× 1,00	E3
b/a-freier Bodenrichtwert (angepasst) rd.			= 825,00 €/m²	

E2: Das Bewertungsgrundstück entspricht in der Art der baulichen Nutzung dem Richtwertgrundstück. Es wird daher diesbezüglich keine Anpassung vorgenommen.

E3: Der zuständige Gutachterausschuss definiert für das Referenzgrundstück eine Grundstücksfläche von 500 m². Das Bewertungsgrundstück weist mit 436 m² eine kleinere Grundstücksfläche als das Richtwertgrundstück auf. Eine Anpassung bezgl. abweichender Grundstücksgröße erfolgt nicht, da für mittel- sowie hochpreisige Wohnlagen in diesem (Grundstücks-) Größenbereich kein Einfluss auf die Grundstücksgröße erkennbar ist.

Ermittlung des Bodenwerts		Erläuterungen
relativer b/a-freier Bodenwert auf Bodenrichtwertbasis	825,00 €/m²	
Zu-/Abschläge zum relativen Bodenwert	+/- 0,00 €/m ²	
relativer b/a-freier Bodenwert	= 825,00 €/m ²	
Fläche	× 436,00 m ²	
b/a-freier Bodenwert	= 359.700,00 €	
Zu-/Abschläge zum Bodenwert rd.	+/- 0,00 €	
b/a-freier Bodenwert	= 359.700,00 €	

Der b/a-freie Bodenwert des mit einem Zweifamilienhaus bebauten Grundstücks, Am Haselbusch 2 in Egelsbach wird zum Wertermittlungsstichtag 31.08.2023 mit 359.700,00 € ermittelt.

4.5 Sachwertermittlung

Gebäude	Wohnhaus	Garage		
Berechnungsbasis				
• Brutto-Grundfläche (BGF) m²	394,00	18,00		
Baupreisindex (BPI)	177,80	177,80		
Normalherstellungskosten				
• NHK im Basisjahr (2010)	805,00 €	485,00 €		
• (NHK) Regionalfaktor	1,00	1,00		
• (NHK) Ortsfaktor	1,00	1,00		
• örtliche NHK am WST (€/m² BGF)	1.431,29 €	862,33 €		
Herstellungswert				
• Normgebäude	563.928,26 €	15.521,94 €		
• Zuschlag	0,00 €	0,00 €		
• Besondere Bauteile	0,00 €	0,00 €		
• Besondere Einrichtungen	0,00 €	0,00 €		
Herstellungswert (inkl. BNK)	563.928,26 €	15.521,94 €		
Alterswertminderung	linear	linear		
• Gesamt-(GND) (Jahre)	70	60		
• (fiktives) Gebäudealter (Jahre)	45	50		
• prozentual	64,3%	83,3%		
• Betrag	362.605,87 €	12.929,78 €		
Zeitwert (inkl. BNK)				
• Gebäude (bzw. Normgebäude)	201.322,39 €	2.592,16 €		
• Besondere Bauteile	8.000,00 €	0,00 €		
• Besondere Einrichtungen	0,00 €	0,00 €		
Zeitwert (inkl. BNK)	209.322,39 €	2.592,16 €		

Gebäudezeitwerte insgesamt	211.914,55 €
-----------------------------------	---------------------

Zeitwert der Außenanlagen	+ 10.600,00 €
----------------------------------	----------------------

Zeitwert der Gebäude und Außenanlagen	= 222.514,55 €
--	-----------------------

Bodenwert	+ 359.700,00 €
------------------	-----------------------

vorläufiger Sachwert	= 582.214,55 €
-----------------------------	-----------------------

Marktanpassung/Sachwertfaktor	× 1,14
--------------------------------------	---------------

marktangepasster vorläufiger Sachwert	= 663.724,59 €
--	-----------------------

marktangepasster vorläufiger Sachwert rd.	664.000,00 €
--	---------------------

Bauschäden, Instandhaltungsstau etc.	- 28.600,00 €
--------------------------------------	---------------

Sachwert	= 635.124,59 €
-----------------	-----------------------

Sachwert rd.	= 635.000,00 €
---------------------	-----------------------

4.6 Wertermittlungsdaten zur Sachwertberechnung

4.6.1 Bruttogrundfläche

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

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

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

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

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

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

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

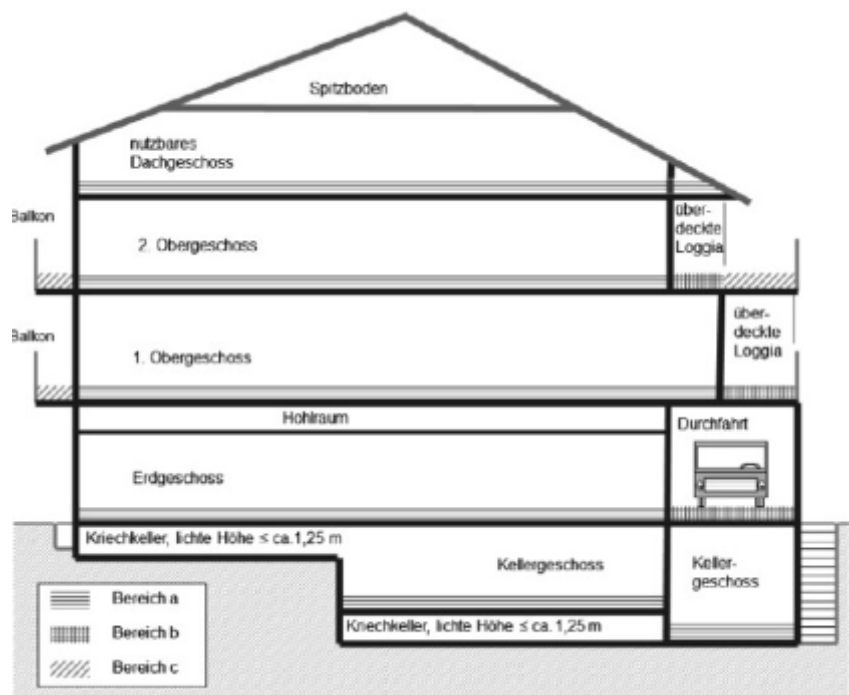


Abb. 7: Allg. Schema Systematik zur Veranschaulichung; Zuordnung der Grundflächen zu den Bereichen a, b, c; Quelle: <https://www.bundesanzeiger.de>

Der Unterzeichner hat die Bruttogrundfläche des Wohnhauses und der Garage auf der Grundlage der vorliegenden Grundrisse ermittelt.

Wohnhaus

Bezeichnung	Länge	Breite	Höhe	Anzahl	Produkt	Produkt	BGF	ART	BRI	ART
	ca. m	ca. m	Faktor m	Faktor plus / min	BGF	BRI	m ²	a/b/c	m ³	a/b/c
KG	8,990	10,990	0,00	1,0	98,80	0,00	98,80	a		
	0,510	2,580	0,00	1,0	1,32	0,00	1,32	a		
	4,450	1,400	0,00	-1,0	-6,23	0,00	-6,23	a		
EG	8,990	10,990	0,00	1,0	98,80	0,00	98,80	a, b		
	0,510	2,580	0,00	1,0	1,32	0,00	1,32	a		
OG	8,990	10,990	0,00	1,0	98,80	0,00	98,80	a, b		
	0,510	2,580	0,00	1,0	1,32	0,00	1,32	a		
DG	8,990	10,990	0,00	1,0	98,80	0,00	98,80	a		
	0,510	2,580	0,00	1,0	1,32	0,00	1,32	a		
gesamt a, b							394,23			
gesamt c							0,00			
gesamt a, b rd.							394,00			

Die Bruttogrundfläche des Wohnhauses wird mit rd. 394,00 m² ermittelt.

Garage

Bezeichnung	Länge	Breite	Höhe	Anzahl	Produkt	Produkt	BGF	ART	BRI	ART
	ca. m	ca. m	Faktor m	Faktor plus / min	BGF	BRI	m ²	a/b/c	m ³	a/b/c
EG	6,250	2,820	0,00	1,0	17,63	0,00	17,63	a		
gesamt a, b							17,63			
gesamt c							0,00			
gesamt a, b rd.							18,00			

Die Bruttogrundfläche der Garagen wird mit rd. 18,00 m² ermittelt.

4.6.2 Baupreisindex

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

4.6.3 Herstellungswert

Die Herstellungskosten der Gebäude werden auf der Grundlage von Normalherstellungskosten ermittelt. Die Normalherstellungskosten umfassen die Kostengruppen 300 und 400 der DIN 276 (Kosten im Bauwesen-Teil 1: Hochbau), die Umsatzsteuer und die üblicherweise entstehenden Baunebenkosten. Darüber hinaus enthalten sie weitere Angaben zu Höhen der eingerechneten Baunebenkosten, teilweise Korrekturfaktoren zur Anpassung des jeweiligen Kostenkennwerts wegen der speziellen Merkmale des Wertermittlungsobjekts sowie

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

teilweise weitergehende Erläuterungen. Die Normalherstellungskosten sind in Euro pro Quadratmeter Grundfläche angegeben und beziehen sich auf den im Jahresdurchschnitt bestehenden Kostenstand des Jahres 2010.

4.6.3.1 Wohnhaus

Keller-, Erd-, Obergeschoss		Dachgeschoss voll ausgebaut				
Standardstufe		1	2	3	4	5
freistehende Einfamilienhäuser ²	1.11	655	725	835	1005	1260

¹ einschließlich Baunebenkosten in Höhe von 17%

² Korrekturfaktor für freistehende Zweifamilienhäuser: 1.05

Abb. 8: Ausschnitt aus der ImmoWertV; Kostenkennwerte für Ein- und Zweifamilienhäuser; Quelle: ImmoWertV⁵

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 1) der ImmoWertV 2021 und bezieht sich ebenfalls auf das Jahr 2010.

Für das Wohnhaus ergibt sich folgende Wertung:

Standardmerkmale	Standardmerkmale				
	1	2	3	4	5
Außenwände	0,00	1,00	0,00	0,00	0,00
Dach	0,00	0,00	1,00	0,00	0,00
Fenster und Außentüren	0,00	0,50	0,50	0,00	0,00
Innenwände und -türen	0,00	0,50	0,50	0,00	0,00
Deckenkonstruktion und Treppen	0,00	0,00	1,00	0,00	0,00
Fußböden	0,00	0,30	0,50	0,20	0,00
Sanitäreinrichtungen	0,00	0,00	1,00	0,00	0,00
Heizung	0,00	0,50	0,50	0,00	0,00
Sonstige technische Ausstattung	0,00	0,70	0,30	0,00	0,00
Kostenkennwerte für Gebäudeart:	655,00	725,00	835,00	1005,00	1260,00
	EUR/m ²	EUR/m ²	EUR/m ²	EUR/m ²	EUR/m ²

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

Standardmerkmale	Wägungs-Anteil	Anteil am Kostenkennwert			
Außenwände	23,00%	166,75	EUR/m ²		
Dach	15,00%	125,25	EUR/m ²		
Fenster und Außentüren	11,00%	85,80	EUR/m ²		
Innenwände und -türen	11,00%	85,80	EUR/m ²		
Deckenkonstruktion und Treppen	11,00%	91,85	EUR/m ²		
Fußböden	5,00%	41,80	EUR/m ²		
Sanitäreinrichtungen	9,00%	75,15	EUR/m ²		
Heizung	9,00%	70,20	EUR/m ²		
Sonstige technische Ausstattung	6,00%	45,48	EUR/m ²		
Ergebnisse (Gewogene Summen)	100,00%	788,08	EUR/m ²		
Korrekturfaktor (für freistehende ZFH)		1,05			
Ergebnisse (Gewogene Summen)		827,48	EUR/m ²		

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

Für das Wohnhauses ergibt sich in Anlehnung an Gebäudetyp 1.11 (freistehende Einfamilienhäuser; Keller, Erdgeschoss, ausgebautes Dachgeschoss) bei überwiegend durchschnittlichen Gebäudestandard (2,6) und nach Multiplikation mit dem Korrekturfaktor 1,05 für Zweifamilienhäuser zunächst ein Kostenkennwert von 827,48 €/m² BGF.

Der Unterzeichner unterstellt, dass die Kostenkennwerte für Gebäude mit einer Drenpelhöhe von 1,0 m gelten. Die Abweichung des zu bewertenden Gebäudes um ca. 0,5 m wird mit einem Abschlag am Kostenkennwert berücksichtigt. Dieser Abschlag. Er orientiert sich an Giebelbreite, Trauflänge und Ausstattungsstandard und wird vom SV mit rd. 2,75 % ermittelt: $827,48 \text{ €/m}^2 - 2,75 \% = 804,72 \text{ €/m}^2$.

Der Kostenkennwert für das Wohngebäude wird mit rd. 805,00 €/m² BGF ermittelt.

4.6.3.2 Garage

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

Abb. 9: Ausschnitt aus der ImmoWertV; Kostenkennwerte für Garagen; Quelle: ImmoWertV⁶

Für die Garage ergibt sich in Anlehnung an Gebäudetyp 14.1 (Einzelgaragen/Mehrfachgaragen) bei Standardstufe 4 (Garagen in Massivbauweise) ein Kostenkennwert von rd. 485,00 €/m² BGF inkl. Baunebenkosten in Höhe von 12 %.

4.6.4 Regionalfaktor

Regionalfaktor: 1,00

Der Regionalfaktor gemäß § 36 ImmoWertV ist ein vom örtlichen Gutachterausschuss festgelegter Modellparameter zur Anpassung der durchschnittlichen Herstellungskosten an die Verhältnisse am örtlichen Grundstücksmarkt. Sofern vom zuständigen Gutachterausschuss noch keine Sachwertfaktoren nach dem neuen Modell der ImmoWertV 2021 abgeleitet wurden und demnach auch noch kein (Baukosten-)Regionalfaktor in der Sachwertfaktor-Ableitung verwendet wurde, ist der Verfahrens- und Marktwert modellkonform in dem „alten“ Modell zu ermitteln.

4.6.5 Zu-/Abschläge

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

4.6.6 Normgebäude, besondere Bauteile und Einrichtungen

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

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

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.

4.6.6.1 Besondere Bauteile

Besondere Bauteile	Herstellungswert (ohne BNK)	Zeitwert (inkl. BNK)
Außentreppen		1.500,00 €
Dachgaube		6.500,00 €
Summe rd.		8.000,00 €

4.6.6.2 Besondere (techn.) Einrichtungen

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

4.6.7 Bewegliche Gegenstände (Zubehör etc.)

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

4.6.8 Kücheneinrichtung

Kücheneinrichtungen	Herstellungswert (ohne BNK)	Zeitwert (inkl. BNK)
Die Kücheneinrichtungen/ Einbauküchen in EG und DG		technisch und wirtschaftlich überaltert; daher ohne Wertansatz
Summe rd.		0,00 €

4.6.9 Baunebenkosten

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

4.6.10 Bauliche Außenanlagen und sonstige Anlagen

Im vorliegenden Bewertungsfall werden die baulichen und sonstigen Außenanlagen (durchschnittlicher Standard) sachverständig mit rd. 5 Prozent der Gebäudezeitwerte geschätzt.

4.6.11 Gesamtnutzungsdauer

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

Gemäß § 53 ImmoWertV wird in vorliegender Wertermittlung die Gesamtnutzungsdauer des Wohnhauses abweichend von § 12 Abs. 5 Satz 1 und Anlage 1 sachverständig entsprechend des Gebäudestandards modifiziert auf rd. 70 Jahre festgelegt (vgl. Anlage 3 SW-RL; Orientierungswerte für die übliche Gesamtnutzungsdauer), um Modellkonformität mit den sonstigen für die Wertermittlung erforderlichen Daten zu gewährleisten. Die Gesamtnutzungsdauer der Garage wird mit 60 Jahre angehalten.

4.6.12 Restnutzungsdauer

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

Das Gebäudealter (Kalenderjahr des Wertermittlungsstichtags minus Kalenderjahr des Baujahrs) der baulichen Anlage beträgt am Wertermittlungsstichtag rd. 54 Jahre. Das Dachgeschoss mit einer Geschossfläche von rd. 100 m² wurde ca. 1999 ausgebaut. Entsprechend ergibt sich für das Wohnhaus ein bereinigtes Baujahr von 1977.

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 vergebenden 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.

Modernisierungselemente	Max. Punkte	Bewertungs- objekt Punkte
Dacherneuerung incl. Verbesserung der Wärmedämmung	4,00	0,50
Modernisierung der Fenster und Außentüren	2,00	0,00
Modernisierung d. Leitungssysteme (Strom, Gas, Wasser, Abwasser)	2,00	0,00
Modernisierung der Heizungsanlage	2,00	0,00
Wärmedämmung der Außenwände	4,00	0,00
Modernisierung von Bädern	2,00	1,00
Modernisierung d. Innenausbaus, z.B. Decken, Fußböden, Treppen	2,00	0,00
Wesentliche Verbesserung der Grundrissgestaltung	2,00	0,00
Summe	20,00	1,50

Modernisierungsgrad		
≤ 1 Punkt	=	nicht modernisiert
4 Punkte	=	kleine Modernisierungen im Rahmen der Instandhaltung
8 Punkte	=	mittlerer Modernisierungsgrad
13 Punkte	=	überwiegend modernisiert
≥ 18 Punkte	=	umfassend modernisiert

Abb. 10: Ausschnitt aus Anlage 4 der Sachwertrichtlinie; Punktetabelle zur Ermittlung des Modernisierungsgrades⁷

Die wirtschaftliche Restnutzungsdauer des Wohnhauses wird zum Wertermittlungsstichtag unter Berücksichtigung des z.T. unterstellten Bau- und Unterhaltungszustandes sowie der wirtschaftlichen Verwendungsfähigkeit der baulichen Anlage mit rd. 25 Jahre (damit das fiktive Gebäudealter auf rd. 45 Jahre) ermittelt.

Die wirtschaftliche Restnutzungsdauer der Garage wird zum Wertermittlungsstichtag unter Berücksichtigung des Bau- und Unterhaltungszustandes sowie der wirtschaftlichen Verwendungsfähigkeit der baulichen Anlage mit rd. 10 Jahre (damit das fiktive Gebäudealter auf rd. 50 Jahre) angehalten.

4.6.13 Alterswertminderung

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

4.6.14 Berücksichtigung der allg. Wertverhältnisse (Marktanpassung)

Die in der ImmoWertV 2021 beschriebenen 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 -sog. 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 u.a. 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.

⁷ https://datenbank.nwb.de/Dokument/454675_anl4/

Der Marktanpassungsfaktor/Sachwertfaktor für das mit einem Wohnhaus bebaute Grundstück wird vorliegend unter Berücksichtigung der im Immobilienmarkt für den Bereich Südhessen 2023 veröffentlichten Sachwertfaktoren bestimmt. Der durchschnittliche Sachwertfaktor wurde vom zuständigen Gutachterausschuss bei einem vorläufigen Sachwert von 600.000 € und einem Bodenrichtwertniveau ab 700 €/m² mit 1,13 ermittelt.

Unter Berücksichtigung der wertermittlungsrelevanten Grundstücksbesonderheiten, u.a. der Parameter Zeitpunkt der Datenauswertung und Preisentwicklung am örtlichen Immobilienmarkt, Lage, Restnutzungsdauer, Standardstufe, Grundstücksgröße und Wohnfläche sowie dem unterstellten Bau- und Unterhaltungszustand wird der Sachwertfaktor (k) angepasst und bei dem ermittelten vorliegenden vorläufigen Sachwert von rd. 582.000 € sachverständig mit 1,14 angesetzt.

Der Sachwertfaktor ergibt sich auch aus der Analyse und Recherche des Sachverständigen zu vergleichbaren Objekten in der Region.

4.6.15 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

4.6.15.1 Bauschäden etc.

Wie unter 3.5.2 dieses Gutachtens bereits erläutert, darf die Wertminderung aufgrund von Bauschäden etc. nicht mit den Kosten für ihre Beseitigung (Schadensbeseitigungskosten) gleichgesetzt werden. Diese Kosten können allenfalls einen Anhaltspunkt für die Wertminderung geben. Es kommt entscheidend darauf an, wie der allgemeine Grundstücksmarkt Baumängel und Bauschaden wertmindernd berücksichtigt. Nicht jeder Bauschaden ist so erheblich, dass daraus eine Wertminderung resultiert. Erfahrungsgemäß werden im allgemeinen Grundstücksverkehr bei älteren Gebäuden Baumängel und Bauschäden eher hingenommen als bei jüngeren Gebäuden, insbesondere wenn es sich um solche handelt, die erst aus heutiger Sicht einen Baumangel darstellen und die im Hinblick auf die verbleibende Restnutzungsdauer bei wirtschaftlicher Betrachtungsweise nicht behoben werden müssen. Weiterhin ist zu beachten, dass sich die Berücksichtigung von Kosten zur Bauteilertüchtigung ggf. bei der Ermittlung der Restnutzungsdauer verlängernd auswirken kann. In dieser Wertermittlung werden daher die wertbeeinflussenden Kosten für Bauschäden etc. in zwei Kategorien unterteilt:

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

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

Zusammenstellung		€
Maßnahmen, die die Restnutzungsdauer nicht verlängern		
Z.T. Balkon Fliesenbelag schadhaft		3.000,00
Z.T. Gartenstützmauer schadhaft		1.000,00
Z.T. Feuchteschäden KG		5.000,00
Maßnahmen, die die Restnutzungsdauer verlängern		
Z.T. Sanitäröbekte überaltert/schadhaft		15.000,00
Zwischensumme 1 (brutto)		24.000,00
Baunebenkosten (19%)		4.560,00
Zwischensumme 2 (Zischensummen 1 u. 2)		28.560,00
Sonstiges/Faktor		1,00
Summe		28.560,00
Summe rd.		28.600,00

4.7 Verfahrensergebnis

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

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

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

Der Sachwert (Verfahrenswert) des mit einem Zweifamilienhaus bebauten Grundstücks, Am Haselbusch 2 in 63329 Egelsbach wird zum Wertermittlungs-/Qualitätsstichtag 31.08.2023 mit 635.124,59 € ermittelt. Das Ergebnis wird auf 635.000,00 € gerundet.

4.8 Verkehrswert

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

des mit einem Zweifamilienhaus bebauten Grundstücks

eingetragen unter lfd. Nummer 1 im Bestandsverzeichnis des Grundbuchs von Egelsbach Blatt 4554

Flur 13, Flurstück 151/3
Hof- und Gebäudefläche, Größe 436 m²

Am Haselbusch 2 in 63329 Egelsbach

wird **zum Wertermittlungs-/Qualitätsstichtag 31.08.2023** mit

635.000,00 €

in Worten: **sechshundertfünfunddreißigtausend 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.

19.10.2023

Andreas Nasedy, Sachverständiger

5 ANHANG

5.1 Verzeichnis des Anhangs

- 5.2 Grundrisse
- 5.3 Schnitt Wohnhaus
- 5.4 Grundlagen der Gebäudebeschreibung
- 5.5 Rechtsgrundlagen

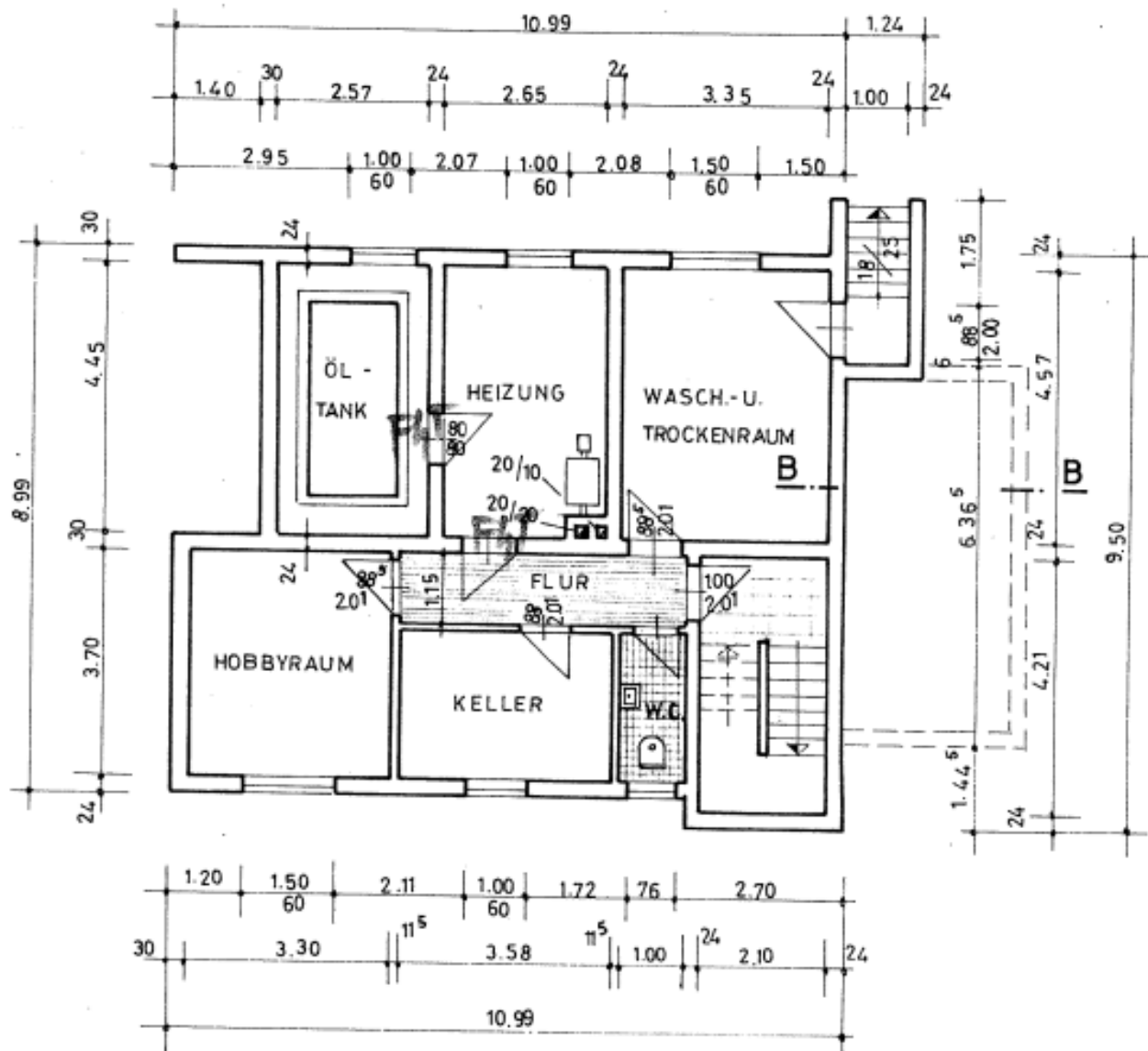
5.2 Grundrisse

Abb. 11: Grundrissplan Kellergeschoss von 1969 (ohne Maßstab); Quelle: Objektunterlagen der Antragstellerin

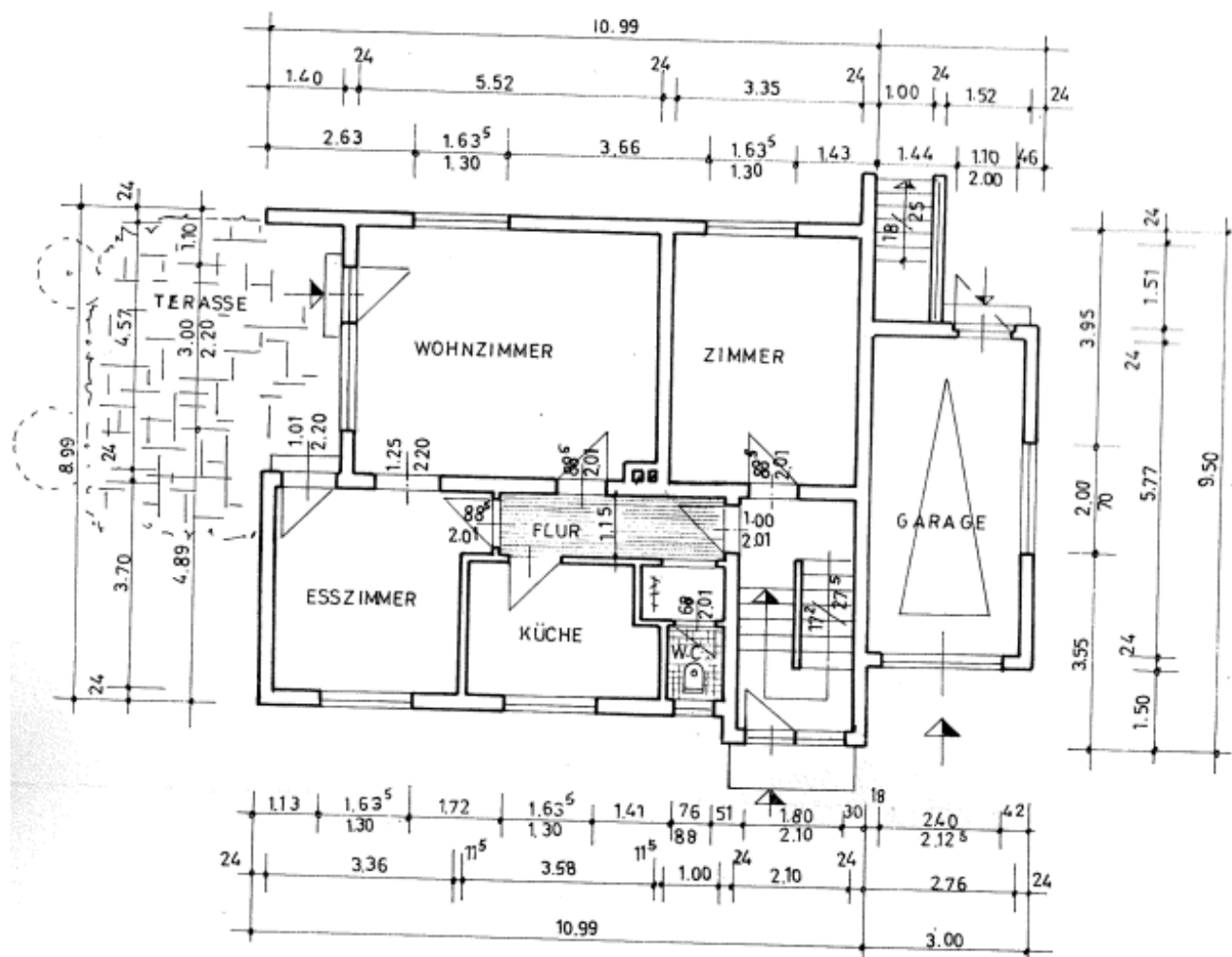


Abb. 12: Grundrissplan Erdgeschoss von 1969 (ohne Maßstab); Quelle: Objektunterlagen der Antragstellerin

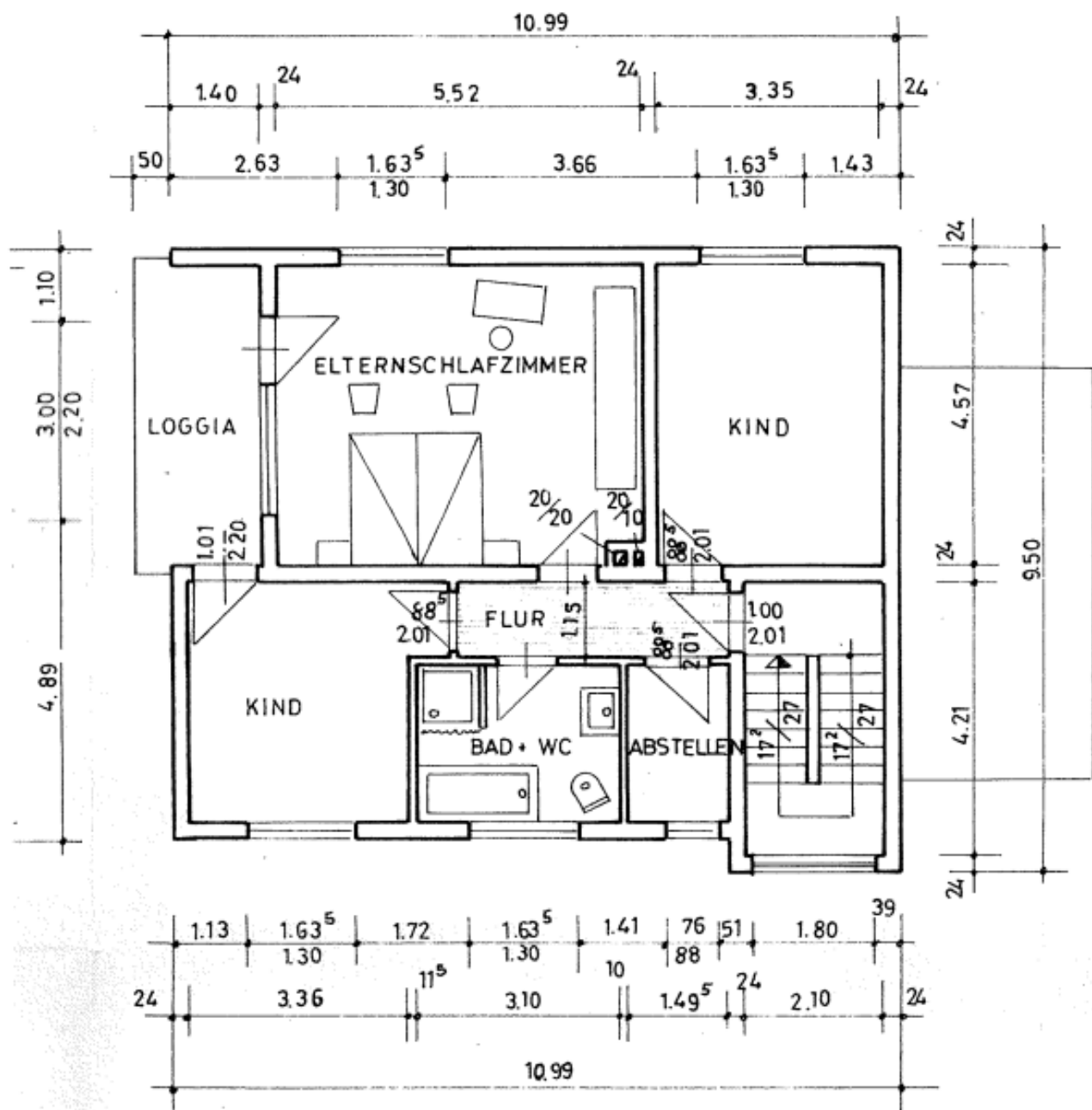


Abb. 13: Grundrissplan Obergeschoss von 1969 (ohne Maßstab); Quelle: Objektunterlagen der Antragstellerin

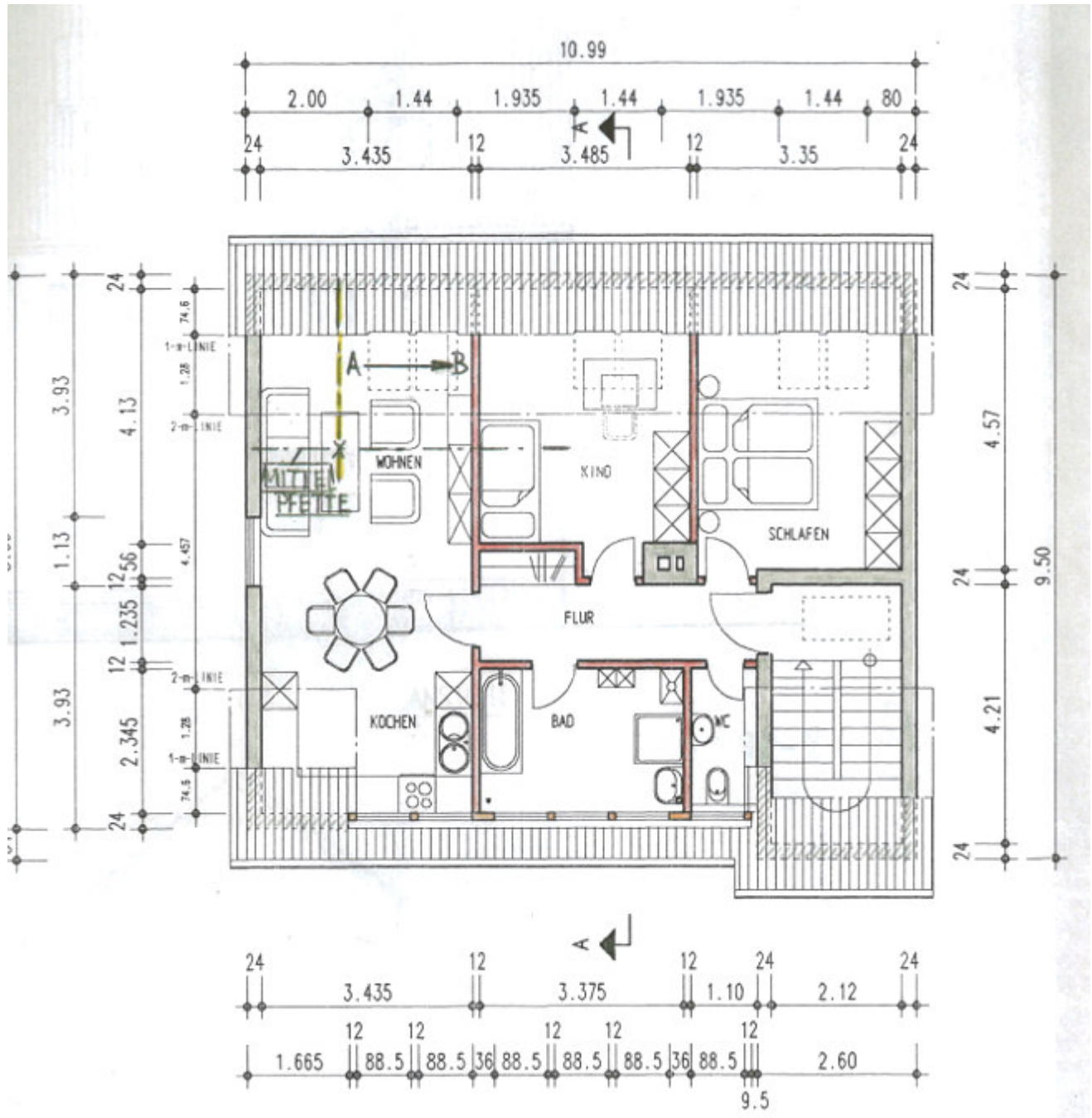


Abb. 14: Grundrissplan Dachgeschoss von 1999 (ohne Maßstab); Quelle: Objektunterlagen der Antragstellerin

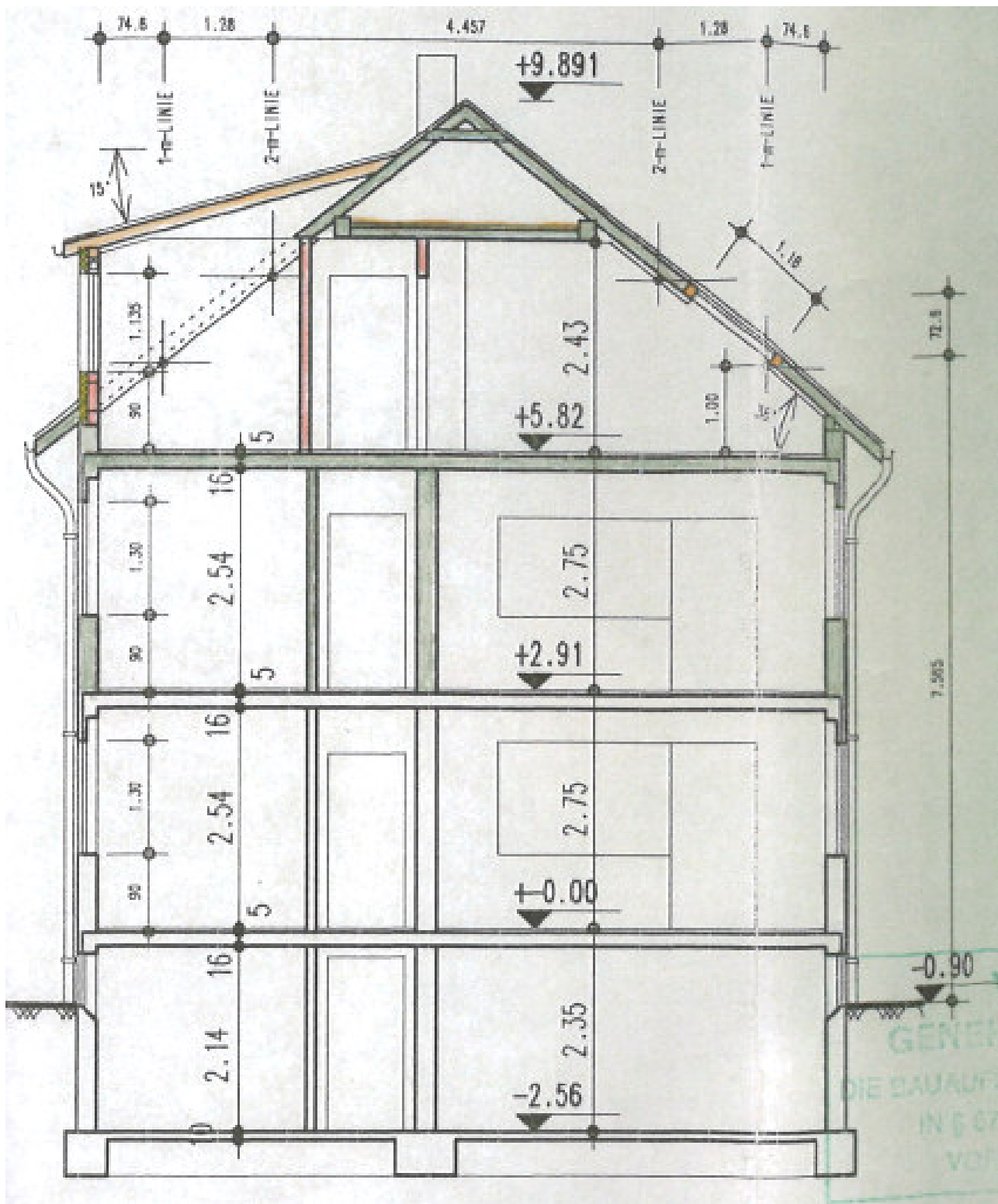
5.3 Schnitt Wohnhaus

Abb. 15: Gebäudeschnitt (ohne Maßstab) von 1999; Quelle: Objektunterlagen der Antragstellerin

5.4 Grundlagen der Gebäudebeschreibungen

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

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

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

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

- Die baulichen Anlagen wurden weder hinsichtlich Standsicherheit, statischen Belangen noch auf konkrete Schall- und Wärmeschutzeigenschaften untersucht.
- Es fanden keine Untersuchungen im Hinblick auf Befall durch tierische oder pflanzliche Schädlinge (in Holz oder Mauerwerk) bzw. Rohrfraß statt.
- Die baulichen Anlagen wurden nicht auf schadstoffbelastete Baustoffe (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, auf Hinweisen im Rahmen der Ortsbesichtigungen bzw. Annahmen auf Grundlage der üblichen Ausführung im jeweiligen Baujahr.

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

5.5 Rechtsgrundlagen

BauGB:	Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634); letzte Änderung durch Art. 3 des Gesetzes vom 12.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 184))
BauNVO:	Baunutzungsverordnung – Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132); letzte Änderung durch Gesetz vom 14.03.2023 (BGBl. S. 72) m.W.v. 21.03.2023; Stand: 01.08.2023 aufgrund Gesetzes vom 15.07.2022 (BGBl. I S. 1146)
BGB:	Bürgerliches Gesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 02.01.2002 (BGBl. IS. 42, ber. S. 2909; 2003 S. 738); letzte Änderung vom 14.03.2023 (BGBl. I S. 72) m.W.v. 21.03.2023; Stand: 01.08.2023 aufgrund Gesetzes vom 15.07.2022 (BGBl. I S. 1146)
BewG:	Bewertungsgesetz in der Fassung der Bekanntmachung vom 01.02.1991 (BGBl. I S. 230), zuletzt geändert durch Artikel 20 des Gesetzes vom 16.12.2020 (BGBl. I S. 2294); Stand: Neugefasst durch Bek. V. 01.02.1991 I 230, zuletzt geändert durch Art. 20 G v. 16.12.2022 I 2294
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
HBO:	Hessische Bauordnung vom 28. Mai 2018, letzte berücksichtigte Änderung: zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Juli 2023 (GVBl. S. 582)
ImmoWertV:	Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Immobilien und der für die Wertermittlung erforderlichen Daten (Immobilienwertermittlungsverordnung) vom 14. Juli 2021 (BGBl. I S. 2805)
SW-RL:	Richtlinie zur Ermittlung des Sachwerts (Sachwertrichtlinie) in der Fassung vom 05.09.2012 (BANz AT 18.10.2012)
EW-RL:	Richtlinie zur Ermittlung des Ertragswerts (Ertragswertrichtlinie) in der Fassung vom 12.11.2015 (BANz AT 04.12.2015 B4)
VW-RL:	Richtlinie zur Ermittlung des Vergleichswerts und des Bodenwerts (Vergleichswertrichtlinie) in der Fassung vom 20.03.2014 (BANz AT 11.04.2014)
BRW-RL:	Richtlinie zur Ermittlung von Bodenrichtwerten (Bodenrichtwertrichtlinie) vom 11.01. 2011 (BANz. Nr. 24 vom 11.02.2011 S. 597)
ZVG:	Gesetz über die Zwangsversteigerung und die Zwangsverwaltung in der Fassung vom 1. Januar 1900 (Art. 1 EGZVG); letzte Änderung durch Art. 24 vom 19.12.2022; (BGBl. I S.2606)

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. 10. aktualisierte und vollständig überarbeitete Auflage. Reguvis Fachmedien GmbH. Köln 2023

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

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

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

6 FOTOS



Foto 1 des SV: Ansicht von Nordosten, von der Straße Am Haselbusch



Foto 2 des SV: Ansicht von Süden, Gartenseite



Foto 3 des SV: Gartenbereich hinter dem Haus



Foto 4 des SV: Treppenhaus



Foto 5 des SV: Esszimmer (EG)



Foto 6 des SV: Badezimmer (OG)



Foto 7 des SV: Zimmer (OG)



Foto 8 des SV: Badezimmer (DG)



Foto 9 des SV: Kinderzimmer (DG)



Foto 10 des SV: Wasch- und Trockenraum mit Ausgang zum Garten (KG)



Foto 11 des SV: Garage mit Ausgang zum Garten