

Amtsgericht  
Offenbach  
Kaiserstraße 16  
63065 Offenbach am Main

Az.: 7 K 24/18

## **GUTACHTEN**

über den Verkehrswert (Marktwert)  
i.S.d. § 194 Baugesetzbuch  
für das mit einem Einfamilienhaus  
bebaute Grundstück  
in 63263 Neu-Isenburg  
Drosselstraße 1



Foto 1: Straßenansicht, Ansicht Drosselstraße

Grundbuch- und Katasterdaten:

Grundbuch:	Neu-Isenburg	Flur:	25
Blatt:	xxxx	Flurstück:	303
Gemarkung:	Neu-Isenburg	Fläche	284 m <sup>2</sup>



Foto 2: Straßenansicht, Ansicht Nachtigallenstraße

Der **Verkehrswert** des bebauten Grundstücks wurde zum **Wertermittlungstichtag 25.10.2023** ermittelt mit

**rd. 800.000,00 €**

\* Wertfortschreibung Gutachten vom 18.09.2018

Dieses Gutachten besteht aus 32 Seiten. Hierin sind 3 Anlagen mit insgesamt 8 Seiten enthalten.

## Inhaltsverzeichnis

- Deckblatt
- Inhaltsverzeichnis
- 1. Allgemeine Angaben
  - 1.1 Angaben zum Bewertungsobjekt
  - 1.2 Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung
- 2. Grundstücksbeschreibung
  - 2.1 Tatsächliche Eigenschaften
  - 2.2 Lage
  - 2.3 Gestalt und Form
  - 2.4 Erschließung
  - 2.5 Verkehrsanbindung
  - 2.6 Ver-/Entsorgung
  - 2.7 Baugrund, Grundwasser
  - 2.8 Rechtliche Gegebenheiten
  - 2.9 Bauplanungsrecht
- 3. Gebäudebeschreibung
  - 3.1 Vorbemerkungen
  - 3.2 Gebäudebeschreibung allgemein
    - 3.2.1 Gebäude Einfamilienhaus
    - 3.2.2 Rohbau
  - 3.3 Grundrisslösung
  - 3.4 Geschosshöhen
  - 3.5 Besondere Bauteile
  - 3.6 Außenanlagen
  - 3.7 Baulicher Zustand
  - 3.8 Mieten
- 4. Wertermittlung
  - 4.1 Verfahrenswahl mit Begründung
  - 4.2 Bodenwertermittlung
    - 4.2.1 Bodenwert
  - 4.3 Sachwertverfahren
    - 4.3.1 Erläuterungen zu den Wertansätzen in der Sachwertberechnung
    - 4.3.2 Sachwert
  - 4.4 Ertragswertverfahren
    - 4.4.1 Erläuterungen zu den Wertansätzen in der Ertragswertberechnung
    - 4.4.2 Ertragswert
- 5. Verkehrswert
- 6. Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung
  - 6.1 Verwendete Literatur
- 7. Verzeichnis der Anlagen

## 1. Allgemeine Angaben

### 1.1 Angaben zum Bewertungsobjekt

- Art des Bewertungsobjekts: Einfamilienhaus, Reihenendhaus
- Objektadresse: Drosselstraße 1, 63263 Neu-Isenburg
- Katasterangaben:

Gemarkung	Flur	Flurstück	Fläche
Neu-Isenburg	25	303	284 m <sup>2</sup>

### 1.2 Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung

- Auftraggeber: Amtsgericht Offenbach  
Kaiserstraße 16  
63065 Offenbach am Main
- Grund der Gutachtenerstellung: Verkehrswertermittlung zum Zwecke der Zwangsversteigerung
- Unterlagen (vom Auftraggeber zur Verfügung gestellt):
  - Grundbuchauszug
  - Flurkarte
  - Baulastenauskunft
- Herangezogene Unterlagen:
  - Bodenrichtwertauskunft des zuständigen Gutachterausschusses;
  - Auskunft zum Bebauungsplan;
  - Bauzeichnungen
- Tag der Ortsbesichtigung: - 1. Besichtigung  
25.10.2023
- Teilnehmer am Ortstermin: - Frau L. (Tochter) und ihr Freund  
- unterzeichnende Sachverständige
- Wertermittlungsstichtag/  
Qualitätsstichtag: 25.10.2023

## 2. Grundstücksbeschreibung

### 2.1 Tatsächliche Eigenschaften

- Lage des Ortes und Einwohnerzahl: Neu-Isenburg ist eine Mittelstadt im Landkreis Offenbach in unmittelbarer Nachbarschaft zu Frankfurt am Main und Offenbach am Main und hat ca. 36.000 Einwohner.
- Wirtschaftliche Bedeutung: Neu-Isenburg ist durch seine unmittelbare Nähe zur Messestadt Frankfurt und zum Flughafen ein attraktiver Standort für Unternehmen der vielfältigsten Branchen, darunter auch viele Hotels. Die Stadt hat sich inzwischen vom Standort für produzierendes Gewerbe in einen Dienstleistungsstandort gewandelt, was vor allem an der verkehrsgünstigen Lage liegt.
- Infrastruktur: Die notwendige Infrastruktur wie Kindergärten, Schulen, Sportstätte, Freizeiteinrichtungen etc. ist vorhanden.

### 2.2 Lage

- Bundesland: Hessen
- Kreis: Kreis Offenbach
- Lage im Ort: Das zu bewertende Grundstück befindet sich im Stadtteil Gravenbruch.
- Landkreis: Kreis Offenbach
- Wohnlage: mittlere Wohnlage
- Immissionen: Normal
- Art der Bebauung und Nutzungen in der Straße: Die Umgebungsbebauung besteht aus Ein- und Zweifamilienhäuser sowie Wohnblocks
- Geschäfte des täglichen Bedarfs: Geschäfte des täglichen Bedarfs sind gut zu erreichen.
- Topografie: eben

### 2.3 Gestalt und Form

- Grundstücksgestalt: Eckgrundstück, ~ trapezförmig
- Grundstücksgröße: 284,00 m<sup>2</sup>
- Straßenfront: Drosselstraße: ~ 13,00 m  
Nachtigallenstraße: ~ 22,00 m

### 2.4 Erschließung

- Erschließung: Das Gebiet ist voll erschlossen.
- Straßenart: Nebenstraße
- Straßenausbau: Voll ausgebaute Straße
- Qualität des Straßenausbaus: Die Qualität des Straßenausbaus ist als gut zu bezeichnen.
- Höhenlage zur Straße: Normal

### 2.5 Verkehrsanbindung

- Individualverkehr: Neu-Isenburg verfügt über mehrere Anschlüsse an das deutsche Autobahnnetz (A3, A5, A661) und ist in das S-Bahnsystem der Rhein-Main-Region eingegliedert. Der Frankfurter Flughafen ist in 15 Minuten zu erreichen.
- Öffentliche Verkehrsmittel: Die öffentlichen Verkehrsmittel sind gut zu erreichen.

### 2.6 Ver- /Entsorgung

- Anschlüsse an Versorgungsleitungen und Abwasserbeseitigung: Elektrischer Strom und Wasser aus öffentlicher Versorgung, Kanalanschluß.

### 2.7 Baugrund, Grundwasser (soweit augenscheinlich ersichtlich):

Bei dieser Wertermittlung werden normale Bodenverhältnisse unterstellt.

**Anmerkung:**

*In dieser Wertermittlung ist eine lageübliche Baugrundsituation insoweit berücksichtigt, wie sie in die Vergleichskaufpreise bzw. Bodenrichtwerte eingeflossen ist. Darüber hinausgehende vertiefende Untersuchungen und Nachforschungen wurden nicht angestellt.*

## 2.8 Rechtliche Gegebenheiten (wertbeeinflussende Rechte und Belastungen)

- Grundbuchdaten: 

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.	Flur	Flurstück
Neu-Isenburg	xxxx	1	25	303
- Grundstücksbezogene Rechte  
Abt. II des Grundbuchs: lfd. Nr. der Eintragungen 5:  
Die Zwangsversteigerung ist angeordnet (Amtsgericht Offenbach am Main).
- Bewertung der Eintragung: Die Eintragung zur Zwangsversteigerung hat keinen Einfluss auf den Verkehrswert.
- Anmerkung:** **Wertbeeinflussende Eigenschaften, die sich aus nicht vorgelegten und im Grundlagenverzeichnis nicht aufgeführten Dokumenten des Eigentümers ergeben, sind nicht berücksichtigt.**
- Grundstücksbezogene Belastungen  
Abt. III des Grundbuchs: Grundstücksbezogene Belastungen in Abt. III des Grundbuchs werden in diesem Gutachten nicht berücksichtigt.

## 2.9 Bauplanungsrecht

- Eintragungen im Baulastenverzeichnis: keine Eintragungen
- Festsetzungen im Bebauungsplan: Für den Bereich des Bewertungsobjekts ist kein rechtsverbindlicher Bebauungsplan vorhanden. Die Zulässigkeit von Bauvorhaben ist demzufolge nach § 34 BauGB zu beurteilen.
- Baugenehmigung: Für die baulichen Anlagen liegt eine Baugenehmigung vor:  
- Einfamilienhaus mit einer Garage vom 27.04.2004.  
- PKW-Stellplatz und Nutzungsänderung „Garage in Kinderzimmer“ vom 13.12.2007
- Bei dieser Wertermittlung wird die formelle und materielle Legalität der baulichen Anlagen vorausgesetzt.*
- Entwicklungsstufe  
(Grundstücksqualität): erschlossenes baureifes Land
- Beitrags- und Abgabensituation: Bei dieser Wertermittlung wird unterstellt, dass das Bewertungsgrundstück beitrags- und abgabefrei ist und keine Beiträge nach Baugesetzbuch oder Abgaben nach Kommunalabgabengesetz ausstehen.

### 3. Gebäudebeschreibung

#### 3.1 Vorbemerkungen

Grundlage für die Gebäudebeschreibung sind die Erhebungen im Rahmen der Ortsbesichtigung sowie die vorliegenden Bauakten und Beschreibungen.

Die Gebäude und Außenanlagen werden insoweit nur 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 Annahmen auf Grundlage der üblichen Ausführung im Baujahr. Die Funktionsfähigkeit einzelner Bauteile und Anlagen sowie der technischen Ausstattungen/ Installationen (Heizung, Elektro-, Wasser, etc.) wurde nicht geprüft, im Gutachten wird die Funktionsfähigkeit unterstellt. Das Bewertungsobjekt war zum Besichtigungszeitpunkt bewohnt und demzufolge vollständig möbliert. Die Besichtigung bezieht sich daher auf die sichtbaren Gebäudeteile. Verdeckte Schäden können nicht ausgeschlossen werden.

Baumängel und Schäden wurden soweit aufgenommen, wie sie zerstörungsfrei, d.h. offensichtlich erkennbar waren. Untersuchungen auf pflanzliche und tierische Schädlinge sowie über gesundheitsschädigende Baumaterialien wurden nicht durchgeführt.

Bodenuntersuchungen hinsichtlich der Tragfähigkeit des Bodens, bzw. hinsichtlich der Baugrund- und Grundwassersituation, und Bauteiluntersuchungen hinsichtlich brand-schutztechn. oder sonstiger bautechn. Bestimmungen sind nicht Bestandteil des Auftrages.

#### 3.2 Gebäudebeschreibung allgemein

Auf dem Grundstück befindet sich ein Einfamilienhaus. Das Wohnhaus ist wie folgt aufgeteilt:

Kellergeschoss/Souterrain:

3 Zimmer, Technikraum, Duschbad, Bad, Küche und Flur

Die Räumlichkeiten im Kellergeschoss sind vollständig ausgebaut.

Fläche<sup>1)</sup>: rd. 88,00 m<sup>2</sup>

Erdgeschoss :

3 Zimmer, Wohnzimmer, Esszimmer, Diele, Gäste-WC, 1 Bad, Küche, Flur und Terrasse

Fläche: rd. 118,00 m<sup>2</sup> + 5,95 m<sup>2</sup> = 123,95 (einschl. Terrasse zu 1/4)

---

1) Die Räume im Kellergeschoss sind als Wohnung ausgebaut. Eine Nutzung als Wohnung ist durch die Bauaufsichtsbehörde nicht genehmigt. Aus diesem Grund werden bei dieser Wertermittlung die ausgebauten Räume im Kellergeschoss mit dem Wohnwert gut eingestuft und mit dem Gewichtungsfaktor  $k = 0,85$  in der Wohnflächenberechnung angerechnet.  
 $104 \text{ m}^2 \times 0,85 = 88,4 \text{ m}^2$  (wohnwertabhängige Berechnung)

### 3.2.1 Gebäude Einfamilienhaus

- Art des Gebäudes: 1-geschossiges Wohnhaus (Reihenendhaus), unterkellert
- Baujahr: Baubeginn: 2004  
Fertiggestellt: ~ 2008  
(lt. Unterlagen)

### 3.2.2 Rohbau

- Konstruktionsart: Massivbauweise
- Umfassungswände: Mauerwerk
- Innenwände: Mauerwerk
- Dach: Flachdach
- Spenglerarbeiten: Die Rinnen und Fallrohre sind in Zinkblech ausgeführt.
- Treppe: Stahlbetontreppe mit Edelstahl Handlauf; die Treppenstufen sind mit Natursteinplatten verlegt.
- Fassadenausführung: Verputzte Fassaden
- Hauseingangstür: Kunststofftür mit Glasausschnitt
- Fenster: Kunststofffenster, Schiebefenster im Wohnzimmer
- Sonnenschutz: Kunststoffjalousien, mit elektrischem Antrieb
- Bauzustand/Wärme- und Schallschutz: Bauzustand normal; Trittschall- und Wärmedämmung gut.

### 3.2.3 Ausbau

- Wandbehandlung: Kellergeschoss  
Zimmer: verputzt (Feinputz), gestrichen  
Duschbad: Fliesen raumhoch  
Bad: Fliesen raumhoch  
Küche: verputzt und gestrichen  
  
Erdgeschoss  
Wohnen: verputzt (Feinputz) und gestrichen  
WC: Naturstein ca. 1,70 m hoch, ansonsten verputzt und gestrichen  
Küche: verputzt (Feinputz) und gestrichen  
Bad: Naturstein, raumhoch

- Deckenbehandlung: Verputzte und gestrichene Decken, tlw. abgehängte Decken mit Einbauleuchten; gehobener Ausstattungsstandard.
  
- Fußböden:
  - Kellergeschoss
    - Technik: Keramikfliesen
    - Zimmer: Naturstein
    - Duschbad: Keramikfliesen
    - Bad: Keramikfliesen
  
  - Erdgeschoss
    - Wohnzimmer: Naturstein
    - Diele: Naturstein
    - Küche: Naturstein, Granit
    - Zimmer: Naturstein
    - Bad: Naturstein
    - WC: Naturstein
    - Küche: Keramikfliesen
  
- Sanitäre Installation:
  - Erdgeschoss
    - WC: WC und Waschbecken, gehobener Ausstattungsstandard
  
    - Bad: Wanne, Waschbecken, WC gehobener Ausstattungsstandard
  
  - Kellergeschoss
    - Duschbad: Dusche, WC und Waschbecken; mittlerer Ausstattungsstandard
  
    - Bad: Wanne, Dusche, WC und Waschbecken; gehobener Ausstattungsstandard
  
- Heizung: Fernwärme, Fußbodenheizung
  
- Innentüren: Holztüren, bessere Schlösser und Beschläge
  
- Kellertür: Kunststofftür mit Glasausschnitt (gleiche Fabrikat wie Hauseingangstür)
  
- 3.3 Grundrisslösung:** Die Grundrisse entsprechen den Erfordernissen.
  
- 3.4 Geschosshöhen:** Die Geschosshöhen sind normal.

### 3.5 Besondere Bauteile:

- Eingangstreppe mit Natursteinbelag
- Überdachung im Eingangsbereich, Ausführung in Glaskonstruktion
- Kelleraußentreppe.
- Pergola in Stahlkonstruktion mit Glasabdeckung

Anmerkung:

Die besonderen Bauteile werden bei dieser Wertermittlung getrennt erfasst und pauschal in ihrem Herstellungswert und Zeitwert (incl. Bau- nebenkosten) geschätzt.

- Besondere Einrichtungen:

- Kücheneinbauten im Erdgeschoss
- Kamin im Wohnzimmer

Anmerkung:

*Die Kücheneinbauten werden bei dieser Wert- ermittlung nicht berücksichtigt.*

### 3.6 Außenanlagen

Versorgungs- und Entwässerungsanlagen vom Hausanschluss bis an das öffentliche Netz, Wegebefestigung, Einfriedungen und Pflanzen.

- Einfriedungen:

Straßenseitig mit Mauern (ca. 50 cm hoch) und Stahlgeländer; die Mauern sind mit Natursteinplatten verkleidet.

- Bodenbefestigung:

Zugangsweg mit Pflastersteinen, Betonwerk- stein

- PKW-Stellplätze:

Auf dem Grundstück befinden sich 2 PKW- stellplätze.

### 3.7 Baulicher Zustand

- Allgemein:

Das Gebäude und die Außenanlagen befinden sich in einem sehr guten Allgemeinzustand.

- Baumängel/nicht fertiggestellt:

Das WC im Kellergeschoss muss installiert werden.

- Energieausweis:

nicht vorhanden

### 3.8 Mieten

Das Wohnhaus wird von der Tochter des Eigentümers bewohnt.

Ein Mietvertrag wurde mir nicht vorgelegt.

#### 4. Wertermittlung

Nachfolgend wird der Verkehrswert (Marktwert) für das mit einem Einfamilienhaus bebaute Grundstück in 63263 Neu-Isenburg, Drosselstraße 1 zum Stichtag 25.10.2023 ermittelt.

##### Grundstücksdaten:

Gemarkung	Flur	Flurstück	Fläche
Neu-Isenburg	25	303	284 m <sup>2</sup>

##### 4.1 Verfahrenswahl mit Begründung

Entsprechend den Gepflogenheiten im gewöhnlichen Geschäftsverkehr und der sonstigen Umstände dieses Einzelfalls ist der Verkehrswert von Grundstücken mit der Nutzbarkeit des Bewertungsobjekts vorrangig mit Hilfe des Sachwertverfahrens (gem. §§ 35-39 ImmoWertV) zu ermitteln, insbesondere weil diese üblicherweise nicht zur Erzielung von Erträgen, sondern zur (persönlichen oder zweckgebundenen) Eigennutzung bestimmt sind.

Das Sachwertverfahren (gem. §§ 35-39 ImmoWertV) basiert im Wesentlichen auf der Beurteilung des Substanzwerts. Der vorläufige Sachwert (d.h. der Substanzwert des Grundstücks) wird als Summe von Bodenwert, Gebäudesachwert (Wert des Normgebäudes sowie dessen besonderen Bauteilen und besonderen Einrichtungen) und Sachwert der Außenanlagen (Sachwert der baulichen und nichtbaulichen Außenanlagen) ermittelt.

Zusätzlich wird eine Ertragswertermittlung (gem. §§ 27-34 ImmoWertV) durchgeführt. Der Ertragswert ergibt sich als Summe von Bodenwert und Ertragswert der baulichen und sonstigen Anlagen.

Der Bodenwert ist jeweils getrennt vom Wert der baulichen und sonstigen Anlagen bzw. vom Ertragswert der baulichen Anlagen i.d.R. auf der Grundlage von Vergleichskaufpreisen im Vergleichswertverfahren (vgl. §§ 24-26 ImmoWertV) so zu ermitteln, wie er sich ergeben würde, wenn das Grundstück unbebaut wäre.

## 4.2 Bodenwertermittlung

Der Bodenwert ist i.d.R. auf der Grundlage von Vergleichskaufpreisen im Vergleichsverfahren (§§ 24-26 ImmoWertV) so zu ermitteln, wie er sich ergeben würde, wenn das Grundstück unbebaut wäre. Liegen jedoch geeignete Bodenrichtwerte (§§ 13-17 ImmoWertV) vor, so können diese zur Bodenwertermittlung herangezogen werden. Der Bodenrichtwert ist der durchschnittliche Lagewert des Bodens für eine Mehrheit von Grundstücken, die zu einer Bodenrichtwertzone zusammengefasst werden, für die im Wesentlichen gleiche Nutzungs- und Wertverhältnisse vorliegen. Er ist bezogen auf den Quadratmeter Grundstücksfläche. Abweichungen einzelner Lageeigenschaften wie die Nutzungsart oder die bauliche Ausnutzung sind in der Regel auf der Grundlage von Umrechnungskoeffizienten (§ 19 ImmoWertV) oder Indexreihen (§ 18 ImmoWertV) zu berücksichtigen.

Der zuständige Gutachterausschuss hat für die Lage des Bewertungsgrundstücks zum **Stichtag 01.01.2022** einen Richtwert von 900,00 €/m<sup>2</sup> für unbebaute Grundstücke, einschl. Erschließungskosten (ebf) festgelegt.

Der vom Gutachterausschuss veröffentlichte Bodenrichtwert wurde bezüglich seiner relativen Richtigkeit (Vergleich mit den Bodenrichtwerten der angrenzenden Bodenrichtwertzonen) und seiner absoluten Höhe auf Plausibilität überprüft und als zutreffend beurteilt. Die Bodenwert-ermittlung erfolgt deshalb auf der Grundlage dieses Bodenrichtwerts.

### Bodenrichtwert mit Definition des Richtwertgrundstücks

Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
Baufläche/Baugebiet	=	Wohnbaufläche
beitrags- und abgaben- rechtlicher Zustand	=	frei
GFZ	=	-
Grundstücksgröße	=	400 m <sup>2</sup>

### Beschreibung des Bewertungsgrundstücks

Wertermittlungstichtag	=	25.10.2023
Entwicklungszustand	=	baureifes Land
beitrags- und abgaben- rechtlicher Zustand	=	frei
Grundstücksfläche	=	284 m <sup>2</sup>

#### 4.2.1 Bodenwert

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungstichtag 25.10.2023 und die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale des Bewertungsgrundstücks angepasst.

<b>I. Umrechnung des Bodenrichtwerts auf den abgabenfreien Zustand</b>	
<b>abgabenrechtlicher Zustand des Bodenrichtwerts (frei)</b>	= 900,00 €/m <sup>2</sup>
<b>abgabenfreier Bodenrichtwert</b> (Ausgangswert für weitere Anpassung)	= <b>900,00 €/m<sup>2</sup></b>

<b>II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts</b>			
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor
Stichtag		25.10.2023	× 1,00

<b>III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen</b>				
Lage	mittlere Lage	mittlere Lage	×	1,00
Anbauart	freistehend	freistehend	×	1,00
lageangepasster abgabenfreier BRW am Wertermittlungstichtag			=	900,00 €/m <sup>2</sup>
Fläche (m <sup>2</sup> )	400,00	284,00	×	1,01
angepasster abgabenfreier relativer Bodenrichtwert			=	909,00 €/m <sup>2</sup>
Werteinfluss durch beim Bewertungsobjekt noch ausstehende Abgaben			-	0,00 €/m <sup>2</sup>
<b>abgabenfreier relativer Bodenwert</b>			=	<b>909,00 €/m<sup>2</sup></b>

<b>IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts</b>	
<b>abgabenfreier relativer Bodenwert</b>	= <b>909,00 €/m<sup>2</sup></b>
Fläche	× 284,00 m <sup>2</sup>
<b>abgabenfreier Bodenwert</b>	= 258.156,00 € <b><u>rd. 258.156,00 €</u></b>

Der **abgabenfreie Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungstichtag 25.10.2023 insgesamt **258.156,00 €**.

### 4.3 Sachwertverfahren

#### 4.3.1 Erläuterungen zu den Wertansätzen in der Sachwertberechnung

##### Berechnungsbasis

Die Berechnung des Gebäuderauminhalts (Bruttorauminhalts - BRI) bzw. der Gebäudeflächen (Bruttogrundflächen - BGF) wurde von mir anhand der Bauunterlagen überschlägig durchgeführt.

##### Baupreisindex

Die Anpassung der NHK aus dem Basisjahr an die allgemeinen Wertverhältnisse am Wertermittlungsstichtag erfolgt mittels dem Verhältnis des Baupreisindex am Wertermittlungsstichtag und dem Baupreisindex im Basisjahr (= 100).

##### Herstellungskosten

Die Normalherstellungskosten (NHK 2010) werden nach den Ausführungen in der Wertermittlungsliteratur und den Erfahrungen des Sachverständigen auf der Basis der Preisverhältnisse im Basisjahr angesetzt.

##### Zu-/Abschläge zu den Herstellungskosten

Hier werden Zu- bzw. Abschläge zu den Herstellungskosten des Normgebäudes berücksichtigt. Diese sind aufgrund zusätzlichem bzw. mangelndem Gebäudeausbau des zu bewertenden Gebäudes gegenüber dem Ausbauzustand des Normgebäudes erforderlich (bspw. Keller- oder Dachgeschossteilausbau).

Bezeichnung	Zu-/Abschlag
prozentuale Schätzung: 15,00 % von 370.245,05 €	55.536,76 €
Summe	55.536,76 €

##### Normgebäude, besonders zu veranschlagende Bauteile

Die in der Rauminhalts- bzw. Gebäudeflächenberechnung nicht erfassten und damit in den Herstellungskosten des Normgebäudes nicht berücksichtigten wesentlich wertbeeinflussenden besonderen Bauteile werden einzeln erfasst. Danach erfolgen bauteilweise getrennte aber pauschale Herstellungskosten- bzw. Zeitwertzuschläge in der Höhe, wie dies dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr entspricht. Grundlage dieser Zuschlagsschätzungen sind die in [1], Kapitel 3.01.4 angegebenen 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.

besondere Bauteile	Herstellungskosten (ohne BNK) (geschätzt)	Zeitwert (inkl. BNK) (geschätzt)
Kelleraußentreppe	1.200,00 €	
Eingangstreppe mit Überdachung	1.500,00 €	
Pergola		2.000,00 €
Summe	2.700,00 €	2.000,00 €

### Besondere Einrichtungen

Die besonderen (Betriebs)Einrichtungen werden einzeln erfasst und einzeln pauschal in ihren Herstellungskosten bzw. ihrem Zeitwert geschätzt, jedoch nur in der Höhe, wie dies dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr entspricht. Grundlage sind die in [1], Kapitel 3.01.3 angegebenen Erfahrungswerte der durchschnittlichen Herstellungskosten für besondere (Betriebs)Einrichtungen.

besondere Einrichtungen	Herstellungskosten (geschätzt)
Kamin	750,00 €
Summe	750,00 €

### Baunebenkosten

Die Baunebenkosten (BNK) werden in Abhängigkeit von den verwendeten NHK entweder prozentual als Funktion der Gesamtherstellungskosten (einschl. der Herstellungskosten der Nebenbauteile, besonderen Einrichtungen und Außenanlagen) und den Planungsanforderungen bestimmt (siehe [1] , Kapitel 3.01.7) oder sind unmittelbar in den NHK enthalten.

### Außenanlagen

Die wesentlich wertbeeinflussenden Außenanlagen wurden im Ortstermin getrennt erfasst und einzeln pauschal in ihrem Sachwert geschätzt. Grundlage sind die in [1], Kapitel 3.01.5 angegebenen Erfahrungswerte für durchschnittliche Herstellungskosten.

Außenanlagen	Sachwert (inkl. BNK)
prozentuale Schätzung: 7,00 % der Gebäudesachwerte insg. (339.247,43 €)	23.747,32 €
Summe	23.747,32 €

### Alterswertminderung

Die Alterswertminderung der Gebäude erfolgt nach dem linearen Abschreibungsmodell.

### Gesamtnutzungsdauer

Die übliche wirtschaftliche Nutzungsdauer = Gesamtnutzungsdauer (GND) ergibt sich aus der für die Bestimmung der NHK gewählten Gebäudeart sowie dem Gebäudeausstattungsstandard. Sie ist deshalb wertermittlungstechnisch dem Gebäudetyp zuzuordnen und ebenfalls aus [1], Kapitel 3.01.1 entnommen.

Gesamtnutzungsdauer: 70 Jahre

### Restnutzungsdauer

Als Restnutzungsdauer ist in erster Näherung die Differenz aus "üblicher Gesamtnutzungsdauer" abzüglich "tatsächlichem Lebensalter am Wertermittlungstichtag" zugrunde gelegt. Zur Bestimmung der Restnutzungsdauer insbesondere unter Berücksichtigung von durchgeführten oder zeitnah durchzuführenden wesentlichen Modernisierungsmaßnahmen wird das in [1], Kapitel 3.02.4 beschriebene Modell angewendet.

Gebäudealter: 2023 – 2008 = 15 Jahre

Restnutzungsdauer: 70 J. – 15 J. = 55 Jahre

### Sachwertfaktor

Der angesetzte objektartspezifische Sachwertfaktor k wird auf der Grundlage der verfügbaren Angaben des örtlichen Gutachterausschusses unter Hinzuziehung des in [1], Kapitel 3.03 veröffentlichten Gesamtsystems der bundesdurchschnittlichen Sachwertfaktoren als Referenz- und Ergänzungssystem, in dem die Sachwertfaktoren insbesondere gegliedert nach Objektart, Wirtschaftskraft der Region, Bodenwertniveau und Objektgröße (d.h. Gesamtgrundstückswert) angegeben sind, sowie eigener Ableitungen der Sachverständigen, insbesondere zu der regionalen Anpassung der v.g. bundesdurchschnittlichen Sachwertfaktoren, bestimmt.

Bei dieser Wertermittlung wird der Sachwertfaktor k auf der Grundlage der verfügbaren Angaben des örtlichen Gutachterausschusses bestimmt.

Marktanpassungsfaktor nach Angabe des Gutachterausschusses:

<u>vorl. Sachwert</u>	<u>Bodenrichtwert ab 800 €/m<sup>2</sup></u>	
600.000,00	1,27	
650.000,00	1,24	(Quelle: Grundstücksmarktbericht 2023, vgl. [3])

Bewertungsobjekt: Bodenrichtwert: 900 €/m<sup>2</sup>, vorl. Sachwert: 621.150,00 €

Bei der Wahl des Marktanpassungsfaktors ist zu berücksichtigen, dass die Daten des Gutachterausschusses aus der Vergangenheit resultieren und die aktuelle Marktlage einen Aufwärtstrend zeigt.

Für das Bewertungsobjekt wird unter Berücksichtigung der allgemeinen Marktsituation, Art, Lage und wirtschaftliche Restnutzungsdauer des Objekts, ein Marktanpassungsfaktor von 1,29 geschätzt.

### 4.3.2 Sachwert

Wertermittlungsstichtag: **25.10.2023**

<b>Gebäudebezeichnung</b>	<b>Einfamilienhaus</b>
<b>Berechnungsbasis</b>	
• Brutto-Grundfläche (BGF)	215,00 m <sup>2</sup>
<b>Baupreisindex (BPI) 25.10.2023 (2010 = 100)</b>	177,9
<b>Normalherstellungskosten</b>	
• NHK im Basisjahr (2010)	968,00 €/m <sup>2</sup> BGF
• NHK am Wertermittlungsstichtag	1.722,07 €/m <sup>2</sup> BGF
<b>Herstellungskosten</b>	
• Normgebäude	370.245,05 €
• Zu-/Abschläge	55.536,76 €
• besondere Bauteile	2.700,00 €
• besondere Einrichtungen	750,00 €
<b>Gebäudeherstellungskosten (inkl. BNK)</b>	429.231,81 €
<b>Alterswertminderung</b>	
• Modell	linear
• Gesamtnutzungsdauer (GND)	70 Jahre
• Restnutzungsdauer (RND)	55 Jahre
• prozentual	21,43 %
• Betrag	91.984,38 €
<b>Zeitwert (inkl. BNK)</b>	
• Gebäude (bzw. Normgebäude)	337.247,43 €
• besondere Bauteile	2.000,00 €
• besondere Einrichtungen	
<b>Gebäudewert (inkl. BNK)</b>	339.247,43 €

<b>Gebäudesachwerte insgesamt</b>	<b>339.247,43 €</b>
<b>Sachwert der Außenanlagen</b>	+ <b>23.747,32 €</b>
<b>Sachwert der Gebäude und Außenanlagen</b>	= <b>362.994,75 €</b>
<b>Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)</b>	+ <b>258.156,00 €</b>
<b>vorläufiger Sachwert</b>	= <b>621.150,75 €</b>
<b>Sachwertfaktor (Marktanpassung)</b>	× <b>1,29</b>
<b>marktangepasster vorläufiger Sachwert</b>	= <b>801.284,47 €</b>
<b>besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale</b>	– <b>0,00 €</b>
<b>(marktangepasster) Sachwert</b>	= <b>801.284,47 €</b>
	<u>rd. <b>800.000,00 €</b></u>

#### 4.4 Ertragswertverfahren

##### 4.4.1 Erläuterungen zu den Wertansätzen in der Ertragswertberechnung

###### Wohnflächen

Die Berechnung der Wohnflächen wurde von mir durchgeführt. Die Wohn- und Nutzfläche wurde auf der Grundlage der vorliegenden Baupläne in Anlehnung an die WoFIV (vom 27. Nov 2003) und unter Berücksichtigung des Rechtsentscheids des BayOLG wohn- bzw. nutzwertabhängig ermittelt.

###### Rohrertrag

Die Basis für die Ermittlung des Rohertrags ist die aus dem Grundstück (ortsüblich) marktüblich erzielbare Nettokaltmiete. Diese entspricht der jährlichen Gesamtmiete ohne sämtliche auf den Mieter zusätzlich zur Grundmiete umlagefähigen Bewirtschaftungskosten. Der zuständige Gutachterausschuss hat Mietwertübersichten in Abhängigkeit von Lage, Größe, Objektart und Alter des Objekts ermittelt. Bei der Aufstellung wurden eine mittlere innerörtliche Lage sowie eine durchschnittliche Ausstattung des Objekts unterstellt.

Bewertungsobjekt: Bodenrichtwert 900,00 €/m<sup>2</sup>, Baujahr ~ 2008,  
ca. 206 m<sup>2</sup> Wohnfläche

###### Bodenrichtwert 850 €/m<sup>2</sup>, bezogen auf 90 m<sup>2</sup> Wohnfläche

Baujahr 2005	11,95 €/m <sup>2</sup>
Baujahr 2010	12,12 €/m <sup>2</sup>

(Quelle: Grundstücksmarktbericht 2023, vgl. [3])

Angemessene, nachhaltig erzielbare Miete in der Lage des Bewertungsobjekts: 10,00 €/m<sup>2</sup>

- PKW-Stellplätze:

Angemessene, nachhaltig erzielbare Miete in der Lage des Bewertungsobjekts:

50,00 €

###### Liegenschaftszinssatz

Der objektartenspezifische Liegenschaftszinssatz wird auf der Grundlage

- der verfügbaren Angaben des zuständigen Gutachterausschusses [3] unter Hinzuziehung
- des in [1], Kapitel 3.04 veröffentlichten Gesamtsystems der bundesdurchschnittlichen Liegenschaftszinssätze als Referenz- und Ergänzungssystem, in dem die Liegenschaftszinssätze gegliedert nach Objektart, Restnutzungsdauer des Gebäudes sowie Objektgröße (d.h. des Gesamtgrundstückswerts) angegeben sind, bestimmt.

**Bewirtschaftungskosten**

Die vom Vermieter zu tragenden Bewirtschaftungskostenanteile werden auf der Basis von Marktanalysen vergleichbar genutzter Grundstücke in Anlehnung an Angaben des Gutachterausschusses, unter Berücksichtigung des Alters, Zustands, der Größe und Ausstattung der baulichen Anlagen sowie der Lage und Ortsgröße abgeleitet:

Instandhaltungskosten

Wohnen	222 m <sup>2</sup>	x	13,50 €/m <sup>2</sup>	=	2.997,00 €
PKW-Stellplatz	2 St.	x	102,00 €	=	204,00 €

Verwaltungskosten

Wohnen	1 WE	x	344,00 €/WE	=	344,00 €
PKW-Stellplatz	2 St.	x	45,00 €	=	90,00 €

Mietausfallwagnis

Wohnen	2 %	x	29.184,00 €	=	<u>583,68 €</u>
Summe					4.218,68 €

Es ergeben sich Bewirtschaftungskosten von 4.218,68 € jährlich, was einem prozentualen Anteil von rd. 14 % der nachhaltig erzielbaren Miete entspricht.

Für das Bewertungsobjekt werden unter Berücksichtigung des Alters, Zustands, der Größe und Ausstattung der baulichen Anlagen sowie der Lage und Ortgröße die Bewirtschaftungskosten mit 14 % angesetzt.

**Gesamtnutzungsdauer**

Die übliche wirtschaftliche Nutzungsdauer = Gesamtnutzungsdauer (GND) ergibt sich aus der für die Bestimmung der NHK gewählten Gebäudeart sowie dem Gebäudeausstattungsstandard. Sie ist deshalb wertermittlungstechnisch dem Gebäudetyp zuzuordnen und ebenfalls aus [1], Kapitel 3.01.1 entnommen.

**diskontierter Bodenwert**

Es wird der gesondert im Vergleichsverfahren ermittelte Bodenwert der Teilfläche, die den Erträgen zugeordnet wird, mit dem Liegenschaftszinssatz über die Restnutzungsdauer abgezinst.

#### 4.4.2 Ertragswert

Wertermittlungsstichtag: **25.10.2023**

Gebäude- bezeichnung	Mieteinheit  Nutzung/Lage	Fläche  (m <sup>2</sup> )	marktüblich erzielbare Nettokaltmiete		
			(€/m <sup>2</sup> ) bzw. (€/Stck.)	monatlich (€)	jährlich (€)
Einfamilienhaus	Kfz.-Stellplätze	2,00	50,00	100,00	1.200,00
		212,00	11,00	2.332,00	27.984,00
Summe				2.432,00	29.184,00

Die Ertragswertermittlung wird auf der Grundlage der marktüblich erzielbaren **Nettokaltmiete** durchgeführt.

<b>Rohertrag</b> (Summe der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmieten)	<b>29.184,00 €</b>
<b>Bewirtschaftungskosten</b> (nur Anteil des Vermieters) (14,00 % der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmiete)	– <b>4.085,76 €</b>
<b>jährlicher Reinertrag</b>	<b>= 25.098,24 €</b>
<b>Barwertfaktor</b> (gem. Anlage 1 zur ImmoWertV) bei p = <b>2,75 %</b> Liegenschaftszinssatz und n = <b>55</b> Jahren Restnutzungsdauer	× <b>28,185</b>
<b>kapitalisierter jährlicher Reinertrag</b>	<b>= 707.393,88 €</b>
<b>abgezinster Bodenwert</b> (0,225 x 258.156,00 €)	<b>+ 58.085,10 €</b>
<b>vorläufiger Ertragswert des Grundstücks</b>	<b>= 765.478,98 €</b>
<b>besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale</b>	<b>– 0,00 €</b>
<b>Ertragswert des Grundstücks</b>	<b>= 765.478,98 €</b> <b>rd. 765.000,00 €</b>

## 5. Verkehrswert

Im vorliegenden Fall wurden Sachwert und Ertragswert ermittelt. Der Sachwert wurde mit rd. 801.000,00 €, der Ertragswert mit rd. 765.000,00 € ermittelt.

Grundstücke mit der Nutzbarkeit des Bewertungsgrundstücks werden üblicherweise zu Kaufpreisen gehandelt, die sich vorrangig am Sachwert orientieren.

**Der Verkehrswert (Marktwert)** für das mit einem Einfamilienhaus bebaute Grundstück in **63263 Neu-Isenburg, Drosselstraße 1,**

<u>Gemarkung</u>	<u>Flur</u>	<u>Flurstück</u>	<u>Fläche</u>
Neu-Isenburg	25	303	284 m <sup>2</sup>

wird entsprechend den vorangegangenen Ausführungen zum **Wertermittlungsstichtag 25.10.2023** mit rd.

**800.000,00 €**

in Worten: **achthunderttausend Euro**

geschätzt.

Vorstehendes Gutachten habe ich aufgrund eingehender Besichtigung des Objektes und genauer Prüfung der Verhältnisse nach bestem Wissen und Gewissen erstellt. Zu den Beteiligten besteht keinerlei persönliche und wirtschaftliche Bindung. Am Ergebnis des Gutachtens habe ich kein persönliches Interesse.

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

Darmstadt, 03. November 2023

---

**DIPL.- ING. N. KORD-KIRCHNER**

von der Industrie- und Handelskammer öffentlich bestellte und vereidigte Sachverständige für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken

Zertifizierte Sachverständige für die Markt- und Beleihungswertermittlung aller Immobilienarten  
ZIS Sprengnetter Zert (AI), gem. DIN EN ISO/IEC 17024

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.

## 6. Literaturverzeichnis

### 6.1 Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung

**BauGB:**

Baugesetzbuch i. d. F. der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634)

**BauNVO:**

Baunutzungsverordnung – Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786)

**ImmoWertV:**

Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Immobilien und der für die Wertermittlung erforderlichen Daten -Immobilienwertermittlungsverordnung ImmoWertV- vom 14. Juli 2021 (BGBl. I S. 2805)

**WertR:**

Richtlinien für die Ermittlung der Verkehrswerte (Marktwerte) von Grundstücken in der Fassung vom 1. März 2006 (BAnz. Nr. 108 vom 10. Juni 2006) einschließlich der Berichtigung vom 1. Juli 2006 (BAnz. Nr. 121 S. 4798)

**BGB:**

Bürgerliches Gesetzbuch vom 2. Januar 2002 (BGBl. I S. 42, 2909), zuletzt geändert durch Artikel 2 Abs. 16 des Gesetzes vom 19. Februar 2007

**SW-RL:**

Richtlinie zur Ermittlung des Sachwerts (Sachwertrichtlinie - SW-RL) in der Fassung vom 5. September 2012 (BAnz AT 18.10.2012)

**VW-RL:**

Richtlinie zur Ermittlung des Vergleichswerts und des Bodenwerts (Vergleichswertrichtlinie - VW-RL) in der Fassung vom 20. März 2014 (BAnz AT 11.04.2014)

**EW-RL:**

Richtlinie zur Ermittlung des Ertragswerts (Ertragswertrichtlinie - EW-RL) in der Fassung vom 12. November 2015 (BAnz AT 04.12.2015)

**BRW-RL:**

Richtlinie zur Ermittlung des Bodenrichtwerts (Bodenrichtwertrichtlinie - BRW-RL) in der Fassung vom 20. März 2014 (BAnz AT 11.04.2014)

**BetrKV:**

Betriebskostenverordnung - Verordnung über die Aufstellung von Betriebskosten vom 25. November 2003 (BGBl. I S. 2346)

**EnEV:**

Energieeinsparverordnung - Verordnung über energiesparenden Wärmeschutz und energiesparende Anlagentechnik bei Gebäuden i. d. F. der Bekanntmachung vom 24. Juli 2007 (BGBl. I S. 1519), zuletzt geändert durch Artikel 3 der Verordnung vom 24. Okt. 2015 (BGBl. I S. 1789)

**WoFIV:**

Wohnflächenverordnung – Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche vom 25. November 2003 (BGBl. I S. 2346)

**BetrKV:**

Betriebskostenverordnung - Verordnung über die Aufstellung von Betriebskosten vom 25. November 2003 (BGBl. I S. 2346), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 3. Mai 2012 (BGBl. I S. 1006)

**WMR:**

Wohnflächen- und Mietwertrichtlinie – Richtlinie zur wohnwertabhängigen Wohnflächen-berechnung und Mietwertermittlung vom 18. Juli 2007 ([1], Kapitel 2.12.4)

**DIN 283:**

DIN 283 Blatt 2 „Wohnungen; Berechnung der Wohnflächen und Nutzflächen“ (Ausgabe Februar 1962; obwohl im Oktober 1983 zurückgezogen findet die Vorschrift in der Praxis weiter Anwendung)

## **6.2 Verwendete Wertermittlungsliteratur**

[1] **Sprengnetter, Hans Otto:**

Grundstücksbewertung, Wertermittlungs*Forum*

- Arbeitsmaterialien; Loseblattsammlung
- Lehrbuch und Kommentar; Loseblattsammlung

[2] **Kleiber. Simon. Weyers:**

"Verkehrswertermittlung von Grundstücken", Kommentar und Handbuch zur Ermittlung von Verkehrs-, Beleihungs-, Versicherungs- und Unternehmenswerten unter Berücksichtigung von WertV und BauGB

[3] **Grundstücksmarktbericht 2023:**

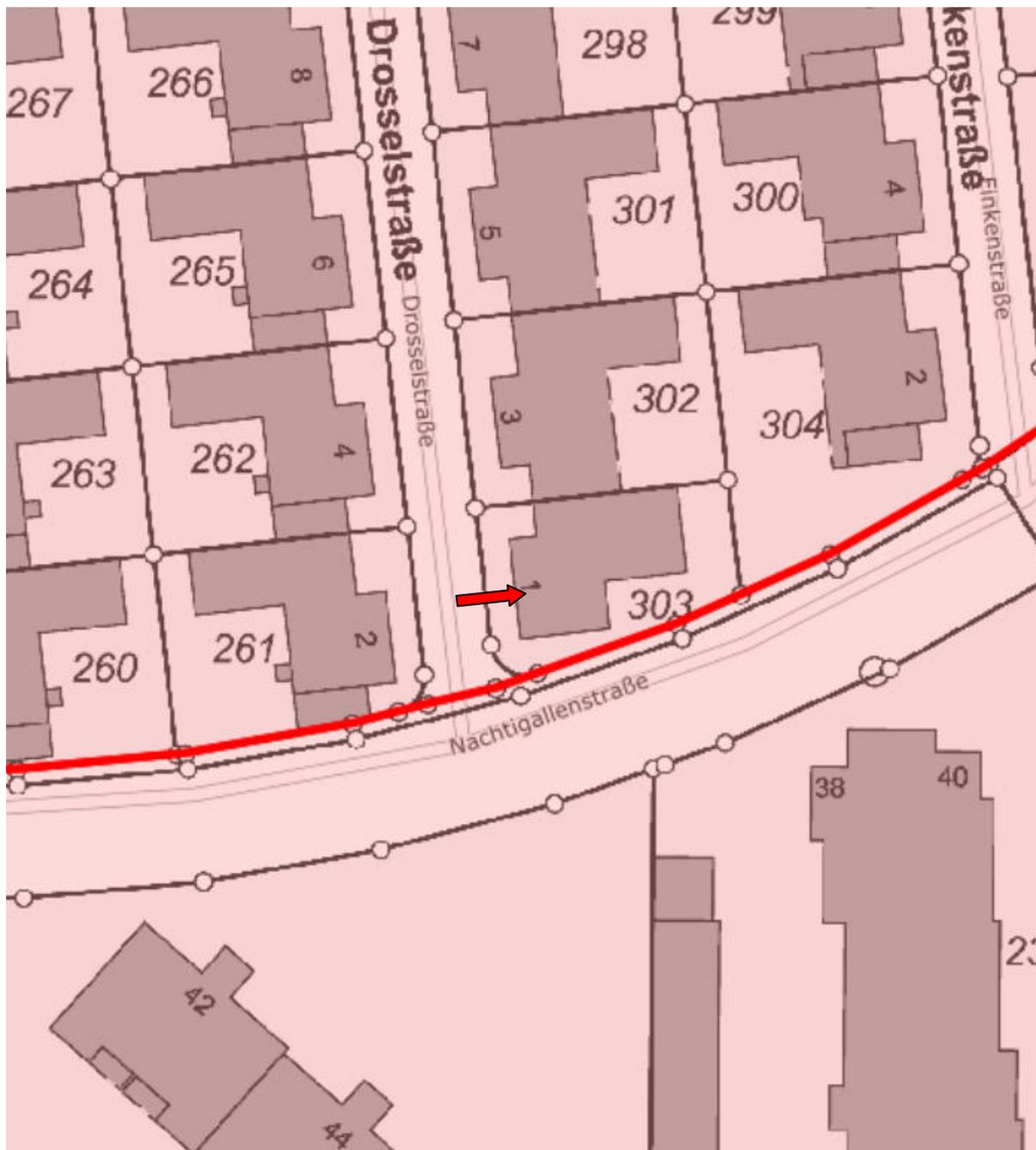
Amt für Bodenmanagement Heppenheim

## **7. Verzeichnis der Anlagen**

Anlage 1: Lageplan

Anlage 2: Fotos

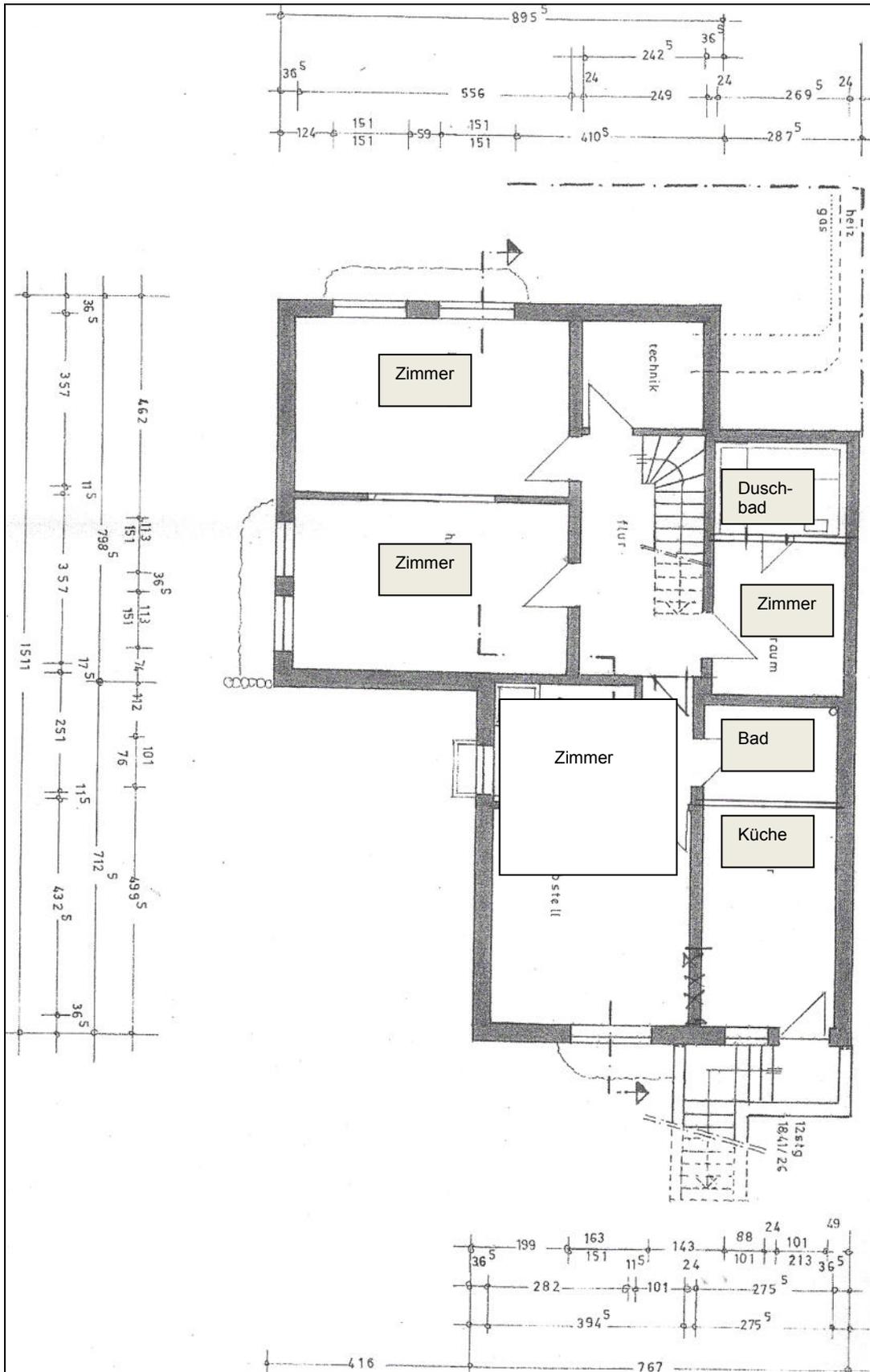
Anlage 3: Bauzeichnungen (ohne Maßstab)

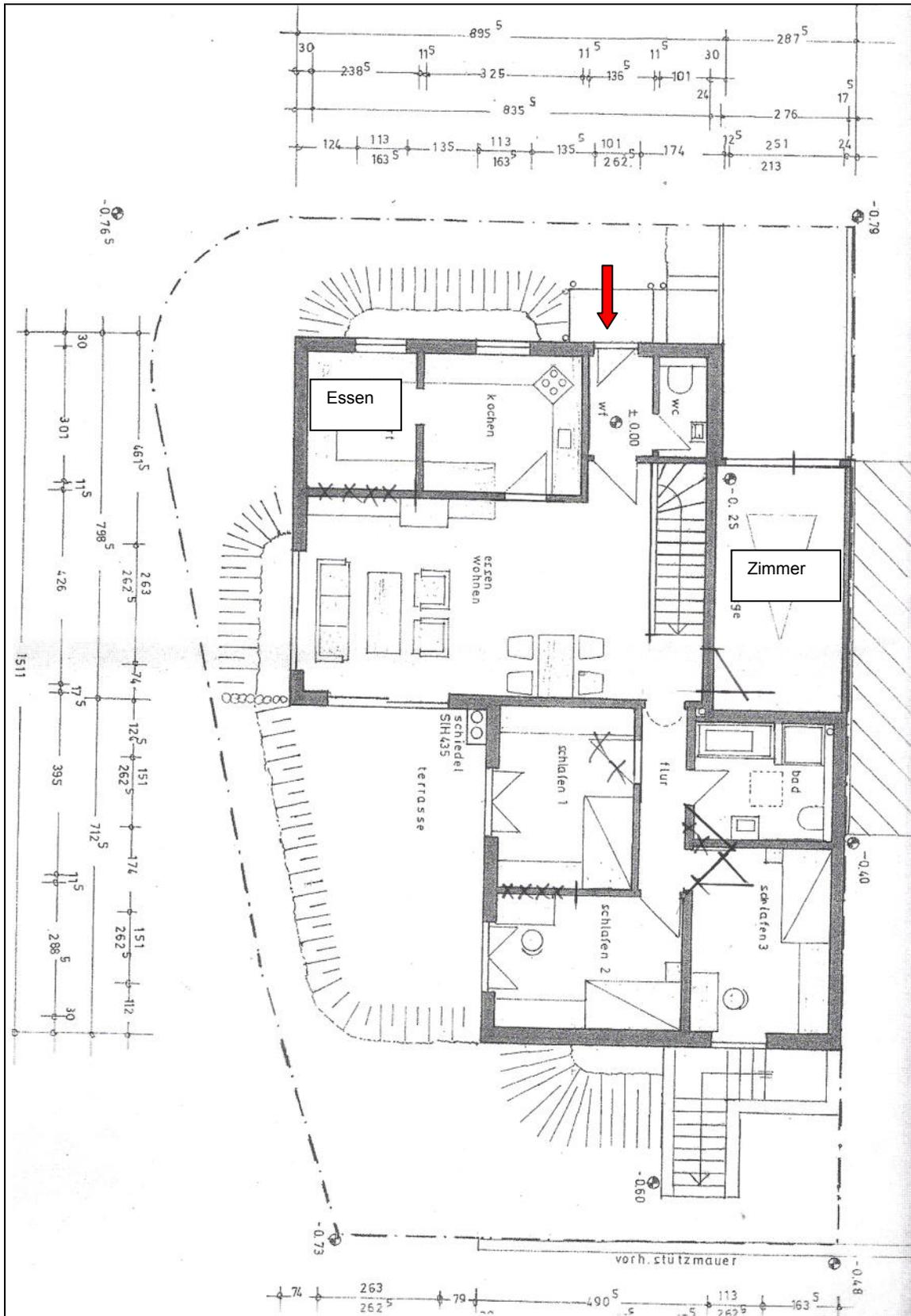




Kellergeschoss

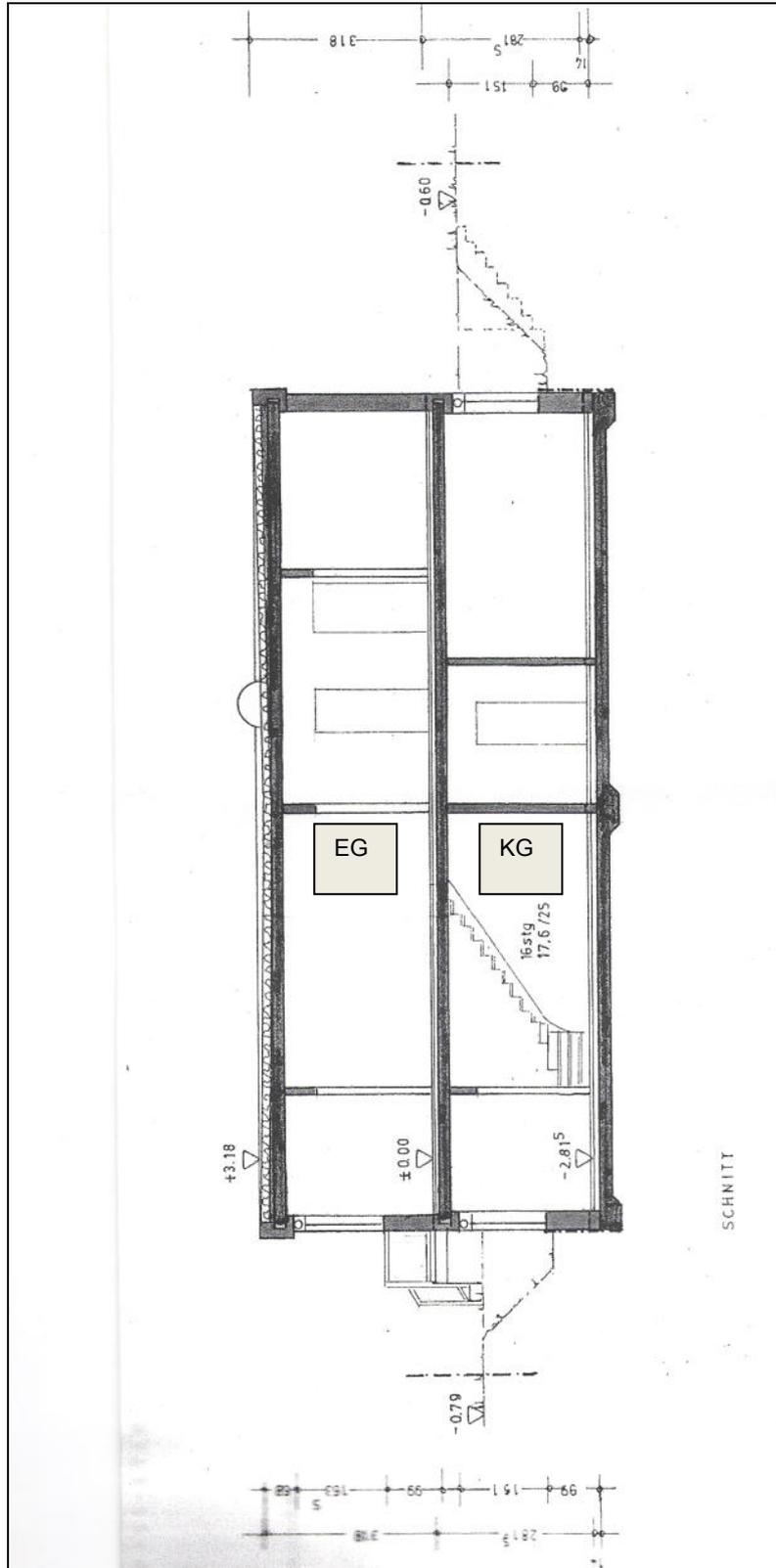
Anlage 2





Schnitt

Anlage 1



Umgebung

Anlage 2



**Straßenansicht**

Anlage 2



Ansicht Drosselstraße



Nachtigallenstraße

**Gartenansicht, Pergola**

Anlage 3



**Kelleraußentreppe**

