

MEHRWERT

Sachverständigenbüro für Immobilien
beraten bewerten optimieren

Christian W. Petri
Dipl. Ing. Architekt
Dipl. Sachverständiger (DIA)
International Appraiser (DIA)
öffentlich bestellt und vereidigt für die Bewertung
von bebauten und unbebauten Grundstücken
von der IHK Hanau-Gelnhausen-Schlüchtern
Sachverständiger für Mieten und Pachten

Mittlere Röde 1 Ohmstraße 20 A
63571 Gelnhausen 63225 Langen

Petri@mehrwert.info

AG Langen Vollstreckungsgericht AZ 7 K 25/25
Verkehrswertgutachten zu der Liegenschaft
Doppelhaushälfte
Brückengärten 21
63229 Egelsbach

Verkehrswert zum Stichtag ST 13.11.2025: 600.000 €



1. Zusammenfassung der Ergebnisse

Bewertungsobjekt:	Doppelhaushälfte, Brückengärten 21, 63229 Egelsbach.									
Auftraggeber:	Amtsgericht Langen, Vollstreckungsgericht, Zimmerstraße 29, 63225 Langen.									
Gebäudeart:	Doppelhaushälfte									
Auftrag:	Erstellung eines Verkehrswertgutachtens zum im Grundbuch von Egelsbach Blatt 8223 eingetragenen Grundstück und der mitzuversteigernden beweglichen Gegenstände (Zubehör, Bestandteile u.a.) im Rahmen des Zwangsversteigerungsverfahrens (gem. § 74 a ZVG).									
Grundstücksdaten:	Amtsgericht Langen, Grundbuch von Egelsbach, Gemarkung Egelsbach, Blatt 8223, Flur 2, Flurstück(e) 535/8, Gebäude- und Freifläche, 212 m ² .									
Lagebeurteilung:	Die Makrolage im Rhein-Main-Gebiet stellt sich als starker Standort positiv und die Mikrolage nordwestlich des alten Ortskerns von Egelsbach gepflegt und gewachsen mit allen Infrastruktureinrichtungen, Nahversorgungseinrichtungen in Lauf- und kurzer Fahrtfernung erreichbar dar. Lärmemissionen möglich. Insgesamt gute Lagequalität.									
Grundstücks- und Gebäudebeurteilung:	Überwiegend eben, rechteckig, Wegerechte/Baulasten aus der Projektentwicklung. Zweigeschossige, voll unterkellerte Doppelhaushälfte, voll ausgebautes Dachgeschoss, zeitgemäßer Grundriss, gepflegt, leichter Instandhaltungsstau, 2 x Stellplatz. Mittlerer Wohnwert.									
Bruttogrundfläche BGF:	283 m ² . Zur NHK-Ermittlung 275 m ² im Sachwertverfahren.									
Baujahr:	Ca. 2007.									
Restnutzungsdauer RND:	Ca. 52 Jahre, bei Gesamtnutzungsdauer von 70 Jahren.									
Liegenschaftszinssatz LZ:	2,50 %.									
Flächen/Mieten:	<table border="1"><thead><tr><th></th><th>Fläche</th><th>€/m²-St.</th></tr></thead><tbody><tr><td>Wohnfläche</td><td>141,8 m²</td><td>11,50 €</td></tr><tr><td>Stellplatz</td><td>2</td><td>40,00 €</td></tr></tbody></table> <p>jeweils marktüblich netto kalt pro Monat.</p>		Fläche	€/m ² -St.	Wohnfläche	141,8 m ²	11,50 €	Stellplatz	2	40,00 €
	Fläche	€/m ² -St.								
Wohnfläche	141,8 m ²	11,50 €								
Stellplatz	2	40,00 €								
Bodenwertanteil ungemindert:	200.000 €									
Vergleichswert:	635.000 €									
Ertragswert:	475.000 €									
Sachwert:	600.000 €									
Verkehrswert:	600.000 €									
Rohertragsvervielfältiger:	29,2-fach, Markt 2025 25,8-fach									
Wohnflächenfaktor:	4.232 €/m², Markt 2025 3.970 €/m²									
Nettoanfangsrendite:	2,60 %, Markt 2025 3,20 %									

Vorwort und Inhaltsverzeichnis

Markt- und Verkehrswertermittlung ist die professionelle Simulation eines Marktes, der im Gegensatz zu anderen Märkten (Aktienhandel/Kauf von Butter im Supermarkt) kaum mit statistischer Sicherheit stattfindet. Der öffentlich bestellte und vereidigte Sachverständige simuliert diesen intransparenten Markt mit seiner geprüften besonderen persönlichen und besonderen fachlichen Eignung und ermittelt den Verkehrs-/Marktwert. Neben dem Marktverhalten der Marktteilnehmer sind Wertermittlungsstichtag und Wertermittlungsauftrag die bestimmenden Faktoren. Im Rahmen der Wertermittlung wird das Wertermittlungsobjekt aus dem Blickwinkel eines neutralen Marktteilnehmers, der Standort und Immobilie nicht kennt, analysiert. Die Beurteilung erfolgt von übergeordneten Kriterien, wie Analyse des Makrostandortes, zu detaillierten Kriterien, wie der Analyse der Raumaufteilung und des baulichen Zustandes, sowie sonstiger wertbeeinflussender Umstände. Am Ende eines jeden Teilkapitels werden die einzelnen Kriterien bewertet. Aus der Analyse der Daten, statistischen Auswertungen des Immobilienmarktes und den besonderen objektspezifischen Grundstückseigenschaften des konkreten Wertermittlungsobjektes wird die Wertermittlung durchgeführt. Als Resümee wird unter Berücksichtigung aller verfügbaren und nachvollziehbaren Kriterien (Modellkonformität) der Wert des Unikates „Immobilie“ abgeleitet. (Allgemeine Teile sind kursiv gedruckt). Da die Gutachterausschüsse Bodenrichtwerte und Immobilienmarktberichte voraussichtlich erst im April 2024 veröffentlichen werden, können die Anforderungen der seit dem 01.01.2024 rechtskräftigen Immobilienwertermittlungsverordnung ImmoWertA erst nach dem Vorliegen entsprechender Modellkorrekturwerte eingehalten werden. So lange werden sachverständige Annahmen getroffen, die dem Prinzip der Modellkonformität und dem Unikat Immobilie vor dem Hintergrund des Verkehrswertbegriffs (§ 194 BauGB) am nächsten kommen.

1. Zusammenfassung der Ergebnisse	2
2. Allgemeine Objektdaten	4
3. Lage	5
3.1. Makrolage	5
3.2. Mikrolage	7
3.2.1. Öffentlicher Personennahverkehr	7
3.2.2. Individualverkehr	7
4. Grundstück - Beschreibung des Grundstückes	8
5. Grundbuch und Katasterbezeichnung	8
6. Beschreibung der baulichen Anlagen	10
6.1. Baukonstruktion und Bauausstattung	10
6.2. Raumaufteilung	11
7. Baurecht	11
7.1. Bebaubarkeit	11
7.2. Denkmalschutz	12
8. Miet- und Pachtverhältnisse	12
9. Stellplätze	13
10. Besondere Umstände	13
10.1. Rechte und Belastungen	13
10.1.1. Rechte im Grundbuch	13
10.1.2. Rechte im Baulastenverzeichnis	13
10.2. Besondere Anlagen auf dem Grundstück	13
10.3. Gebäudezustand	13
10.3.1. Instandhaltungszustand	14
10.3.2. Gebäudeschäden	14
10.3.3. Modernisierungen und fiktives Baujahr	15
10.4. Energetischer Zustand	15
11. Wertermittlung	17
11.1. Bodenwert	18
11.2. Vergleichswertverfahren	20
11.3. Ertragswertverfahren	22
11.4. Sachwertverfahren	28
11.5. Zubehör und Bestandteile	30
11.6. Ableitung des Verkehrswertes	30

Anlagen

2. Allgemeine Projektdaten

Objektort: Brückengärten 21, 63229 Egelsbach.

Objektart: Doppelhaushälfte.

Auftraggeber: Amtsgericht Langen, Vollstreckungsgericht, Zimmerstraße 29, 63225 Langen.

Beauftragter Gutachter:

Christian W. Petri
Dipl.-Ing. Architekt, Dipl. Sachverständiger (DIA), International Appraiser (DIA), öffentlich bestellt und vereidigt von der IHK Hanau-Gelnhausen-Schlüchtern für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken, Sachverständiger für Mieten und Pachten
Mittlere Röde 1
63571 Gelnhausen
Ohmstraße 20 A
63225 Langen

Wertermittlungsstichtag = Qualitätsstichtag / Tag der Ortsbesichtigung:

13.11.2025 / 28.10.2025 (außen) und 13.11.2025

Anwesende Personen bei der Ortsbesichtigung:

Die Miteigentümerin,
Herr Petri, Sachverständiger.

Die Ortsbesichtigung wurde in der Zeit von 12.30 Uhr bis 13.30 Uhr durchgeführt. Für nicht besichtigte Bereiche wird der Zustand der besichtigten Bereiche unterstellt.

Verwendete Unterlagen:

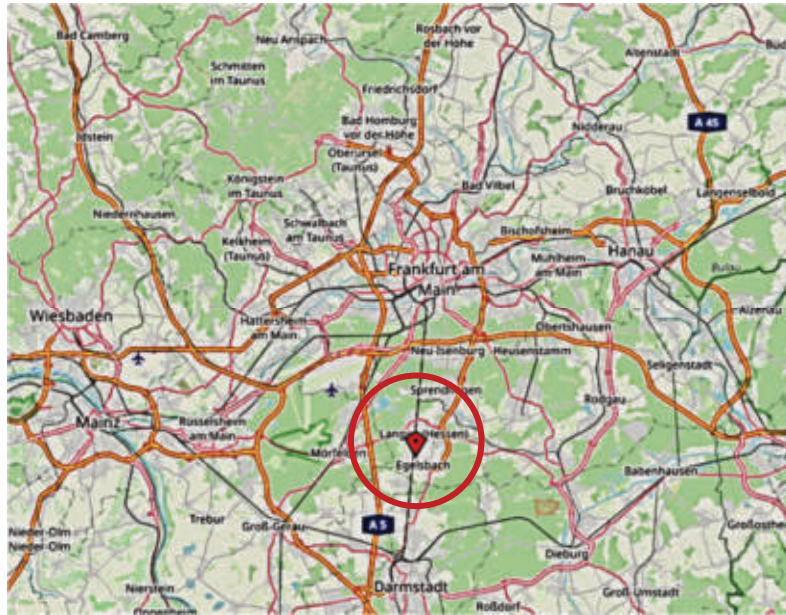
Auszug aus der Liegenschaftskarte
Bodenrichtwertauskunft
Grundbuchauszug
Immobilienmarktbericht zum jeweiligen Stichtag
Planungsrechtliche Auskunft
Baulastenauskunft
Bauakten Kreis Offenbach
Auskunft aus der Kaufpreissammlung
Unterlagen Miteigentümerin

3. Lage

3.1 Makrolage Kreis Offenbach

Bundesland:	Hessen
Regierungsbezirk:	Darmstadt
Verwaltungssitz:	Dietzenbach
Fläche:	356,23 km ²
Einwohner:	358.022 (31. Dez. 2024)
Bevölkerungsdichte:	1.005 Einwohner je km ²

Die zu bewertende Liegenschaft befindet sich in Egelsbach im Kreis Offenbach.



Quelle: OpenStreetMap

Der Landkreis Offenbach ist eine Gebietskörperschaft im Regierungsbezirk Darmstadt in Hessen. Der Landkreis liegt zentral im Rhein-Main-Gebiet und ist Teil der Stadtregion Frankfurt, der städtischen Agglomeration um die Kernstadt Frankfurt am Main. Die Kreisstadt ist seit 2002 Dietzenbach. Der Kreis Offenbach liegt in der unteren Mainebene, der Main bildet die nördliche Grenze des Kreises. Das Kreisgebiet weist viele Kiefernwälder und Waldseen auf.

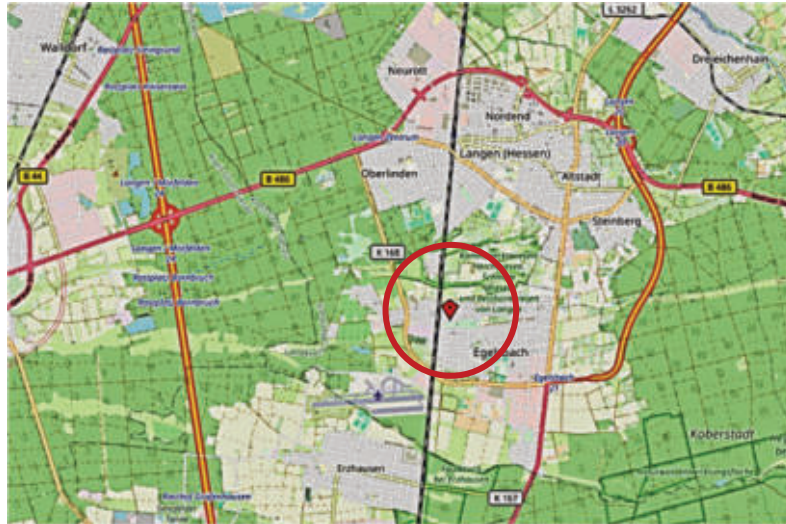
Der Landkreis grenzt, im Nordosten beginnend im Uhrzeigersinn, an den Main-Kinzig-Kreis (in Hessen), den Landkreis Aschaffenburg (in Bayern) sowie an den Landkreis Darmstadt-Dieburg, an die kreisfreie Stadt Darmstadt, an den Kreis Groß-Gerau und an die kreisfreien Städte Frankfurt am Main und Offenbach am Main (alle wiederum in Hessen). Laut der Volkszählung 2011 waren 23,8 % der Einwohner evangelisch, 31,3 % römisch-katholisch und 44,9 % waren konfessionslos, gehörten einer anderen Religionsgemeinschaft an oder machten keine Angabe. Die Zahl der Katholiken und Protestanten ist seitdem gesunken.

Der Kreis Offenbach ist Teil des wirtschaftsstarke Rhein-Main-Gebietes. Im Zukunftsatlas 2016 belegte der Landkreis Offenbach Platz 57 von 402 Landkreisen und kreisfreien Städten in Deutschland und zählt damit zu den Orten mit „hohen Zukunftschancen“. In der Ausgabe von 2019 lag er auf Platz 37 von 401, 2022 auf Platz 41.

Mit dem Flughafen Frankfurt am Main befindet sich einer der Flughäfen mit dem höchsten Passagieraufkommen Europas zu einem Teil im Landkreis Offenbach. Der größte allgemeine Verkehrslandeplatz Deutschlands, der Flugplatz Frankfurt-Egelsbach, liegt ebenfalls im Kreis. Im öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV) wirkt die Kreisverkehrsgesellschaft Offenbach (kvgOF) als lokale Nahverkehrsgesellschaft und Aufgabenträger im Rhein-Main-Verkehrsverbund. Durch das Kreisgebiet führen die Bundesautobahnen 3 (Frankfurt–Würzburg) und 661 (Urberach–Oberursel), ebenso mehrere Bundesstraßen: die B 45, die B 448, die B 459 und die B 486.

Egelsbach

Bundesland:	Hessen
Regierungsbezirk:	Darmstadt
Landkreis:	Offenbach
Höhe:	125 m ü. NHN
Fläche:	14,81 km ²
Einwohner:	10.960 (31. Dez. 2024)
Bevölkerungsdichte:	740 Einwohner je km ²



Quelle: OpenStreetMap

Egelsbach ist eine Gemeinde mit etwa 11.000 Einwohnern im Landkreis Offenbach in Südhessen. Egelsbach ist eine von 13 Gemeinden im Landkreis Offenbach. Die Gemeinde liegt im Rhein-Main-Gebiet südlich des Mains zwischen Frankfurt am Main und Darmstadt auf einer Höhe von 117 m ü NN und wird von dem Tränkbach durchflossen. Das Gemeindegebiet erstreckt sich über 14,82 km². Davon entfallen etwa 10 km² auf Wald- und Grünflächen und Ackerland. Egelsbach umfasst nur eine Gemarkung (Gmk.-Nr. 60732) und hat offiziell keine Ortsteile, es werden aber die Wohnplätze Bayerseich, Im Brühl, Egelsbach West und Egelsbach Ortskern unterschieden.

Egelsbach grenzt im Norden und Osten an die Stadt Langen, im Süden an die kreisfreie Stadt Darmstadt und die Gemeinde Erzhäuser (Landkreis Darmstadt-Dieburg), sowie im Westen an die Stadt Mörfelden-Walldorf (Kreis Groß-Gerau). Von der zentralen Lage im Rhein-Main-Gebiet und der guten Verkehrsanbindung profitiert die Gemeinde. Der Flughafen Frankfurt-Egelsbach ist der verkehrsreichste Verkehrslandeplatz in Deutschland. Von hier starten Flugzeuge in das In- und Ausland. Mit seinen gut 72.000 Flugbewegungen (ca. 2007) entlastet und ergänzt der Flughafen Frankfurt-Egelsbach den Frankfurter Flughafen im Segment der Allgemeinen Luftfahrt. Betreiber ist seit 2019 die Triwo Egelsbach Airfield GmbH. Die Kaufkraftquote von 111,4 Prozent im Bundesdurchschnitt.

In Egelsbach befinden sich die Unternehmenszentralen der folgenden Unternehmen: Delta-Pronatura-Gruppe, Brady Corporation (Deutschlandzentrale) SMC Deutschland (Deutschlandzentrale). In der Nähe des Baggersees Egelsbacher See (neben dem Langener Waldsee) befindet sich die Egelsbach Transmitter Facility, eine US-amerikanische militärische Sendeanlage mit diversen Antennenanlagen.

Die fünf- bis sechszügige Wilhelm-Leuschner-Grundschule verfügt über nahezu 500 Kinder und über 30 Lehrkräfte. Die Ernst-Reuter-Schule (Haupt- und Realschule) wurde zum Ende des Schuljahres 2003/2004 aufgelöst.

3.2 Mikrolage

Die zu bewertende Liegenschaft befindet sich nordwestlich des alten Ortskerns von Egelsbach in einem Umfeld ähnlicher Ein- und Zweifamilienhäuser nördlich, östlich und westlich. Weiter westlich grenzt jenseits der Lärmschutzwand die Bahntrasse zwischen Frankfurt und Darmstadt an. In und südlich des Ortskerns sind Nahversorgungs-, Bildungseinrichtungen und auch Sport- und Freizeiteinrichtungen situiert. Im Fachmarktzentrum sind weitere Nahversorgungs- und Infrastruktureinrichtungen gelegen. Der Verkehrslandeplatz liegt südwestlich. An – und Abflugverkehr durch den Verkehrslandeplatz Egelsbach tangiert das Gebiet ebenso wie die aktuelle und noch geplante Abflugroute des Flughafens Frankfurt „CINDY-S“. Weitere Bildungs- und Kultureinrichtungen befinden sich in Langen und Darmstadt. Im Bereich der Liegenschaft ist die Straße „Brückengärten“ zweispurig gepflastert mit in die Fahrbahn integrierten Gehwegen und Parkständen. Die Straße ist voll ausgebaut.

3.2.1 Öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV)

Eine Bushaltestelle und der S-Bahnhof sind ca. 3 Gehminuten von der Liegenschaft entfernt. Von der Liegenschaft aus sind der Frankfurter Hauptbahnhof in ca. 35 Minuten und der Frankfurter Rhein-Main-Flughafen in ca. 40 Minuten zu erreichen. Das Gemeindegebiet ist im ÖPNV sehr gut erschlossen.

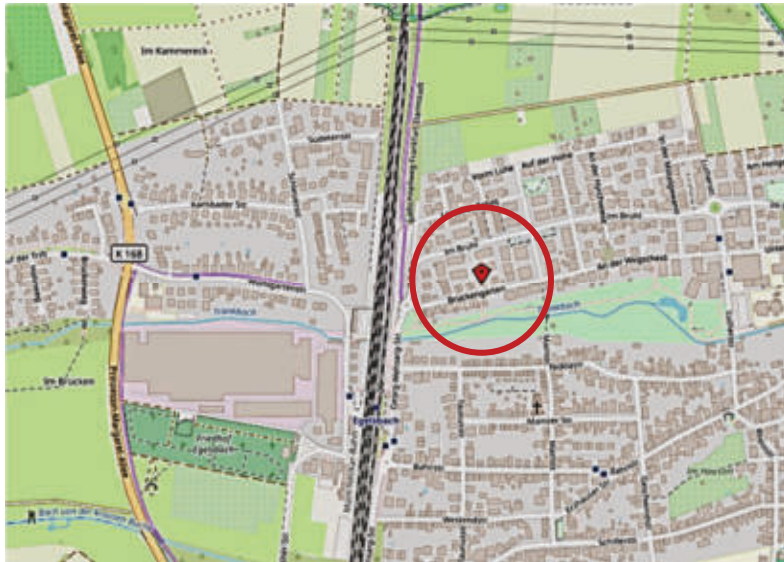
3.2.2 Individualverkehr

Von der Liegenschaft aus sind die Auffahrten auf die A 5 und A 661 ca. 5 Minuten entfernt. Insgesamt ist das Gebiet über die Landes- und Bundesstraßen sowie die Autobahnen sehr gut erschlossen. In Abhängigkeit von der Tageszeit und damit der Verkehrsdichte können die Fahrtzeiten im Ballungsraum teilweise stark abweichen.

Beurteilung

Makro- und Mikrostandort haben einen wesentlichen Einfluss auf den Wert einer Immobilie. Die Analyse ergibt Aufschluss über die Wirtschaftskraft der Bewohner und durch die Bevölkerungsstruktur Aufschluss über das mögliche Nachfrageverhalten nach Immobilien. Merkmale für Makro- und Mikrostandort ist die verkehrliche Anbindung an andere Wirtschaftsstandorte, die Versorgung mit Konsumartikeln, aber auch die Berufs-, Bildungs- und Freizeitmöglichkeiten.

Die Makrolage stellt sich durch den guten Wirtschaftsstandort südlich von Frankfurt im Rhein-Main-Gebiet positiv dar. Durch die Wirtschaftsstruktur wird mit einem positiven demografischen Faktor bis 2030 und weiterer Urbanisierung gerechnet, was zu einer weiter stabilen Nachfrage auf dem Bereich der Wohnimmobilien führt. Wohnimmobilien sind dabei generell in ruhigen und gepflegten Lagen bevorzugt. Dies kann die zu bewertende Lage nur bedingt erfüllen. Die Erreichbarkeit der meisten Infrastruktureinrichtungen wie Schulen, Kindergärten, Sport- und Freizeiteinrichtungen, von Geschäften des kurz-, mittel- bis langfristigen Bedarfs ist vorteilhaft und sorgt für gute Standorteigenschaften. Lärmemissionen vom Verkehrslandeplatz, der Bahntrasse sowie durch den Flughafen Frankfurt aus der geänderten Abflugvariante CINDY-S sind möglich und mindern die Aufenthaltsqualität. Insgesamt ist eine gute Lagequalität zu konstatieren.



Quelle: OpenStreetMap

4. Grundstück - Beschreibung des Grundstücks

Das überwiegend ebene und nahezu rechteckig geschnittene Grundstück hat eine Straßenfrontbreite von ca. 10 m und eine mittlere Tiefe von ca. 21 m. Das Gebäude, ca. 11 m x 6 m, ist durch eine ca. 5 m tiefe Vorgartenzone vom Erschließungsweg und dem Zufahrtsgrundstück getrennt errichtet. Der ca. 6,8 m tiefe Hausgarten ist nach Süden ausgerichtet und als Ziergarten mit einer Hecke, einer Rasenfläche sowie einer zum Haus hin situierten Terrasse angelegt. Der westliche Grundstücksteil nimmt die beiden hintereinander gelegenen Pkw-Stellplätze auf. Im Übrigen ist das Grundstück nicht eingefriedet.

Bei der Ortsbesichtigung des Grundstückes hat sich kein Verdacht auf Bodenkontaminierung ergeben. Es wurde keine Untersuchung des Baugrundes oder sonstige Bodenanalysen durchgeführt. Es wird für die Bewertung die Freiheit von Altlasten und normale Tragfähigkeit des Bodens unterstellt, da es sich um eine Erstprojektentwicklung auf grüner Wiese handelt. Erschließungszustand: Nach Auskunft der Gemeinde ist die Liegenschaft an das öffentliche Ver- und Entsorgungsnetz angeschlossen; das Grundstück verfügt über einen Telekomanschluss. Das Angebot an Bandbreiten für schnelles Internet schwankt von Anbieter zu Anbieter. Bei der Bewertung wird davon ausgegangen, dass die Erschließungsbeiträge und sonstige Abgaben durch die Eigentümer bezahlt wurden.

5. Grundbuch- und Katasterbezeichnung

Amtsgericht Langen, Grundbuch von Egelsbach, Blatt 8223,

Bestandsverzeichnis:	Lfd. Nr.	1
	Gemarkung	Egelsbach
	Flur	2
	Flurstück	535/8
	Liegenschaftsbuch	
	Wirtschaftsart	Gebäude- und Freifläche
	Lage	Brückengärten 21
	Größe	212 m ²

Lfd. Nr. 2 zu 1 Grunddienstbarkeit (Wegerecht) an dem Grundstück Gemarkung Egelsbach Blatt 7699, Best.Verz.-Nr. 8 (Flur 2 Flurstück 535/6) in Abt. II Nr. 14; vermerkt am 11.04.2008 und hierher übertragen am 26.01.2010.

Lfd. Nr. 3 zu 1: Grunddienstbarkeit (Wegerecht) an dem Grundstück Gemarkung Egelsbach Blatt 7699, Best.Verz.-Nr. 9 (Flur 2 Flurstück 535/7) in Abt. II Nr. 20; vermerkt am 11.04.2008 und hierher übertragen am 26.01.2010.

Abteilung I:
(Eigentümer)

Wird nicht genannt.

Abteilung II:
(Lasten/
Beschränkungen)

Lfd. Nr. 1 zu 1: Beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Versorgungsleitungsrecht - Elektrizität, Erdgas und Trinkwasser) für Die Berechtigte; gemäß Bewilligung vom 16.08.2007 eingetragen am 25.10.2007 und hierher übertragen am 26.01.2010.

Lfd. Nr. 2 zu 1: Grunddienstbarkeit (Wegerecht) für den jeweiligen Eigentümer des Grundstücks Flur 2 Flurstück 535/5 (Gemarkung Egelsbach Blatt 7699); Gleichrang mit Abt. II Nr. 2,3,4,5,6,7; gemäß Bewilligung vom 14.03.2008 (UR-Nr. 304/2008/Br Notar wird nicht genannt) und vom 10.04.2008 eingetragen und nach § 9 GBO vermerkt am 11.04.2008 und hierher übertragen am 26.01.2010.

Lfd. Nr. 3 zu 1: Grunddienstbarkeit (Wegerecht) für den jeweiligen Eigentümer des Grundstücks Flur 2 Flurstück 535/6 (Gemarkung Egelsbach Blatt 7699); Gleichrang mit Abt. II Nr. 2,3,4,5,6,7; gemäß Bewilligung vom 14.03.2008 (UR-Nr. 304/2008/Br Notar wird nicht genannt) und vom 10.04.2008 eingetragen und nach § 9 GBO vermerkt am 11.04.2008 und hierher übertragen am 26.01.2010.

Lfd. Nr. 4 zu 1: Grunddienstbarkeit (Wegerecht) für den jeweiligen Eigentümer des Grundstücks Flur 2 Flurstück 535/7 (Gemarkung Egelsbach Blatt 7699); Gleichrang mit Abt. II Nr. 2,3,4,5,6,7; gemäß Bewilligung vom 14.03.2008 (UR-Nr. 304/2008/Br Notar wird nicht genannt) und vom 10.04.2008 eingetragen und nach § 9 GBO vermerkt am 11.04.2008 und hierher übertragen am 26.01.2010.

Lfd. Nr. 5 zu 1: Grunddienstbarkeit (Wegerecht) für den jeweiligen Eigentümer des Miteigentumsanteils an Grundstück Egelsbach Flur 2 Flurstück 535/4 (Blatt 7973); Gleichrang mit Abt. II Nr. 2,3,4,5,6,7; gemäß Bewilligung vom 14.03.2008 (UR-Nr. 304/2008/Br Notar wird nicht genannt) und vom 10.04.2008 eingetragen und nach § 9 GBO vermerkt am 11.04.2008 und hierher übertragen am 26.01.2010.

Lfd. Nr. 6 zu 1: Grunddienstbarkeit (Wegerecht) für den jeweiligen Eigentümer des Miteigentumsanteils an Grundstück Egelsbach Flur 2 Flurstück 535/4 (Blatt 7974); Gleichrang mit Abt. II Nr. 2,3,4,5,6,7; gemäß Bewilligung vom 14.03.2008 (UR-Nr. 304/2008/Er Notar wird nicht genannt) und vom 10.04.2008 eingetragen und nach § 9 GBO vermerkt am 11.04.2008 und hierher übertragen am 26.01.2010.

Lfd. Nr. 7 zu 1: Grunddienstbarkeit (Wegerecht) für den jeweiligen Eigentümer des Miteigentumsanteils an Grundstück Egelsbach Flur 2 Flurstück 535/4 (Blatt 7975); Gleichrang mit Abt. II Nr. 2,3,4,5,6,7; gemäß Bewilligung vom 14.03.2008 (UR-Nr. 304/2008/Br Notar wird nicht genannt) und vom 10.04.2008 eingetragen und nach § 9 GBO vermerkt am 11.04.2008 und hierher übertragen am 26.01.2010.

Lfd. Nr. 8 zu 1: Auflassungsvormerkung für wird nicht genannt, geb. am 14.01.1944; Abtretungs- und Verpfändungsbeschränkung; Vorrangsvorbehalt für Grundpfandrechte bis zu 386.187,50 Euro nebst bis zu 20 % Zinsen jährlich ab 15.01.2008 und bis zu 10 % Nebenleistung einmalig; dieser Rangvorbehalt wird teilweise ausgenutzt durch das

Recht Abt. III Nr. 1; gemäß Bewilligung vom 15.01.2008 (UR-Nr. 41/2008 Notar Wird nicht genannt) eingetragen am 05.05.2008 und hierher übertragen am 26.01.2010.

Lfd. Nr. 9 zu 1: Verzicht des jeweiligen Eigentümers von Egelsbach Blatt 7935 BV-Nr. 1 (Flur 2 Flurstück 535/7) auf Überbaurente; gemäß Bewilligung vom 29.05.2007 (UR-Nr. 447/2008 Notar wird nicht genannt) eingetragen am 07.11.2008 und hierher übertragen am 26.01.2010.

Lfd. Nr. 10 zu 1: Miterbenanteil der wird nicht genannt (Abt. 1 Nr. 2.2) am Nachlaß von wird nicht genannt, geb. am 14.01.1944 gepfändet für wird nicht genannt, geb. 23.11.1974. Pfändungsbeschluss vom 03.03.2023 (Amtsgericht Langen, 72 M 2133/22); eingetragen am 30.10.2023.

Lfd. Nr. 11 zu 1: Erbanteil des wird nicht genannt, geb. am 02.07.1975 (Abt. 1 Nr. 2.1) an Nachlaß von Wird nicht genannt, geb. am 14.01.1944, gepfändet wegen einer Forderung von 8.257,29 EtJR für das Land Hessen vertreten durch das Finanzamt Langen in Langen gemäß Pfändungs - und Einziehungsverfügung vom 24.7.2024, wird nicht genannt ; eingetragen am 21.08.2024.

Lfd. Nr. 12 zu 1: Die Zwangsversteigerung ist angeordnet (Amtsgericht Langen - Zwangsversteigerungsgericht -, 7 K 25/25); eingetragen am 28.07.2025.

Abteilung III: Nicht bewertungsrelevant
(Hypotheken,
Grundschulden,
Rentenschulden)

6. Beschreibung der baulichen Anlagen

Die Beschreibung der baulichen Anlagen erfolgt anhand der bei der Ortsbesichtigung vorgefundenen Bausubstanz, der baujahrestypischen Konstruktion und der Bau- und Ausstattungsbeschreibung soweit diese vorlag. Zerstörende Untersuchungen an der Bausubstanz wurden nicht vorgenommen. Die Beschreibung erfolgt, bei Aufteilung nach dem Wohnungseigentumsgesetz WEG, für das Gemeinschafts- und das Sondereigentum zusammen. Für nicht besichtigte Bereiche werden sachverständige Annahmen getroffen.

Die Liegenschaft wurde ca. 2007 als voll unterkellerte, zweigeschossige Doppelhaushälfte mit voll ausgebautem Dachgeschoss in Massivbauweise als Teil einer Gesamtprojektentwicklung errichtet.

6.1 Baukonstruktion und Bauausstattung:

- Streifen- und Einzelfundamente aus Stampfbeton.
- Massivkonstruktion aus Mauerwerk und Stahlbeton, Innen- und Außenwände in unterschiedlichen Stärken, teilweise leichte Trennwände.
- Decken als Stahlbetondecken, Fertigteildecken und Holzbalkendecken.
- Dach als Satteldach mit zimmermannsmäßigem Dachstuhl, Betondachsteineindeckung, oberste Geschossdecke gedämmt.
- Fassade als Putzfassade mit Wärmedämmverbundsystem.
- Treppen als Stahlterasse mit Holztrittstufe, Holzgeländer, zum Spitzboden Einschubterasse.
- Fenster überwiegend als neuzeitliche Kunststoffenster mit Isolierverglasung, Fenstertüren im Terrassenbereich, Fensterbänke innenseitig aus Naturstein, außenseitig aus Aluminium. Kunststoffrollläden.
- Bodenbeläge Fliesen, Laminat/Parkett.

- Wandbeläge überwiegend tapeziert und gestrichen, verputzt und gestrichen, in den Feuchtbereichen teilweise raumhoch/türhoch gefliest, in der Küche im Bereich der Arbeitsplatte Fliesenspiegel.
- Deckenbeläge überwiegend tapeziert und gestrichen.
- Sanitärausstattung auf mittlerem Niveau, WC im Erdgeschoss, Bäder im OG und DG.
- Röhrenspantüren mit Weißlackbeschichtung, Holzzargen, Hauseingangstür als Kunststofftür mit Glasausschnitten.
- Elektroinstallation auf mittlerem Niveau des Ursprungsbaujahres, mit Kippsicherungen, FI-Schutzschalter, mittlere Anzahl an Steckdosen und Brennstellen.
- Neuwertige Gaszentralheizung (Rechnung lag nicht vor), Wärmeverteilung über Heizkörper, zentrale Wassererwärmung.
- Sonderwünsche im Wert von 27.000 € auf die Basisausstattung des Bauträgers.

6.2 Raumaufteilung und –beurteilung

Flächenberechnung siehe Anlage.

Die Liegenschaft wird von Norden vom allgemeinen, über alle Nachbargrundstücke führenden und durch Wegerecht gesicherten Erschließungsweg erschlossen. Ein Windfang mit Zugang zum WC, Küche und dem Wohnraum mit Treppe als Erschließung für die übrigen Geschosse.

Der Keller stellt sich als baujahrestypischer Lager trocken und gut nutzbar dar.

Im Erdgeschoss sind WC und Küche nach Norden ausgerichtet, natürlich belichtet und belüftbar. Die Küche ist u-förmig möblierbar und zum Wohnraum hin offen. Ein Essplatz ist von Westen belichtet, während der offene Wohnzimmerbereich südlich situiert ist und Ausgang auf die Terrasse bietet.

Das Obergeschoss nimmt drei Schlafzimmer und das Bad auf. Zwei Zimmer, jeweils nach Norden und Süden ausgerichtet, haben eine angemessene Größe und Möblierungsfläche, ein Zimmer ist nach heutigen Maßstäben relativ klein. Das Bad stellt sich funktional geschnitten und natürlich belichtet und belüftbar dar.

Im Dachgeschoss ist abweichend von der Grundrissdarstellung ein größeres Bad und ein Dachstudio eingebaut.

Die Gestaltung der Räume ist aktuell und geschmackvoll, so dass die Gebrauchsspuren und kleinere Beschädigung nicht stark ins Gewicht fallen.

Insgesamt ist ein guter Wohnwert zu konstatieren.

7. Baurecht

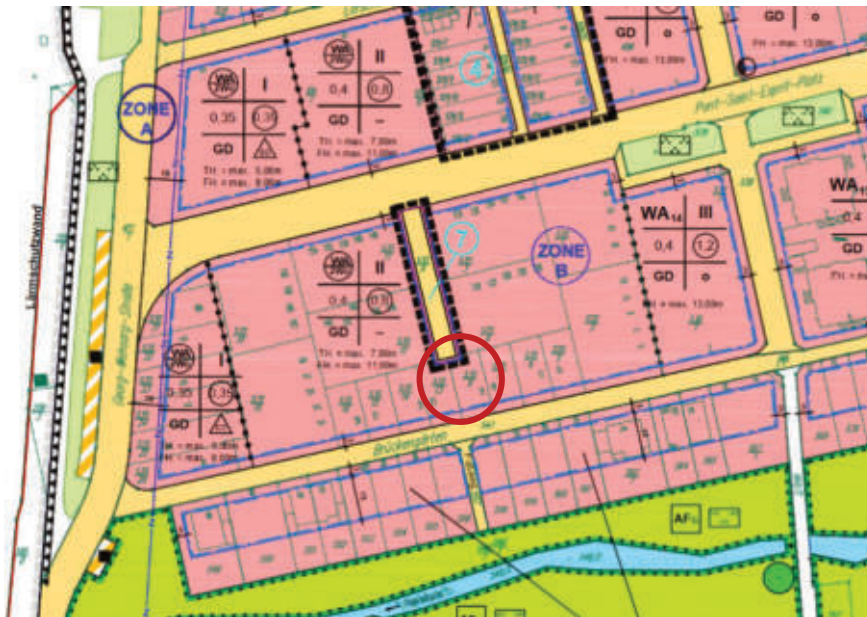
7.1 Bebaubarkeit

Nach Auskunft des GIS des Kreises Offenbach befindet sich die Liegenschaft im Flächennutzungsplan im Bereich einer Wohnbaufläche sowie im Geltungsbereich des seit dem 13.11.2009 rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 29 - 2. Änd. „Im Brühl“. Dieser trifft folgende Festsetzungen für den Bereich der Liegenschaft:

Nutzung	Allgemeines Wohngebiet WA
Grundflächenzahl (GRZ)	0,4
Geschossflächenzahl (GFZ)	0,8
Geschossigkeit	II
Bauweise	o offen
Wohneinheiten	max. 2

Es sind Baufenster/Baulinien/Baugrenzen sowie weitere Festsetzungen im Textteil des Bebauungsplanes vorgesehen. Als weitere Satzungen sind nach Rücksprache mit dem Bauamt der Gemeinde Egelsbach die Stellplatzsatzung und die Baumschutzsatzung der Stadt zu beachten. Eine kommunale Wärmeplanung hat die Gemeinde Egelsbach bisher nicht veröffentlicht.

Bei der Bewertung wird davon ausgegangen, dass alle baulichen Anlagen in einem baurechtlich ordnungsgemäßen Zustand sind und baupolizeilich genehmigt sind. Eine etwa mögliche weitere bauliche Ausnutzung sollte durch Rücksprache mit den Baugenehmigungsbehörden, z.B. durch eine Bauvoranfrage, geklärt werden. Dies ist nicht Gegenstand eines Verkehrswertgutachtens. Für ein Verkehrswertgutachten, insbesondere auch den für den Nachweis des niedrigeren gemeinen Werts im Rahmen von fiskalischen Bewertungszwecken, ist das Baurecht abschließend untersucht. Ausnutzungstechnische Kennziffern (GFZ, WGFZ, GRZ, BMZ) siehe Anlage Flächenermittlung.



Quelle: Foto Buerger-GIS Kreis Offenbach

7.2 Denkmalschutz

Aufgrund der vorgefundenen Bausubstanz wurde die Eintragung in die Denkmalliste des Landes nicht untersucht. Für die Wertermittlung der zu bewertenden Einheit wird von der Freiheit von Denkmalschutz (Bau- und Bodendenkmal) ausgegangen.

8. Miet- und Pachtverhältnisse

Die Liegenschaft wurden durch eine Miteigentümerin genutzt. Es sind keine Mietverhältnisse bekannt. Es wird von der Freiheit von Mietverträgen ausgegangen.

Zur Durchführung des Ertragswertverfahrens wird von marktüblichen Mietverhältnissen, einer sofortigen Vermietung, vollständigen und rechtzeitigen Zahlung des Mietzinses sowie von der Freiheit von Rechtsstreitigkeiten, wirksamen Schönheitsreparaturen- und Wertsicherungsklauseln ausgegangen. Wertrelevante, vom marktüblichen Ertrag abweichende Mieten werden ggf. durch ein Over- bzw. Underrented-Verfahren berücksichtigt.

9. Stellplätze

Die Liegenschaft verfügt über zwei hintereinanderliegende Stellplätze auf der südwestlichen Freifläche des Grundstücks. Diese sind von der Straße aus gut anfahrbar. Der hintere Stellplatz ist dabei gefangen. Öffentliche Stellplätze befinden sich in eingeschränktem Umfang am Fahrbahnrand. Zum Zeitpunkt der Ortsbesichtigung lag ein hoher Anteil an ruhendem Verkehr vor. Bei der Bewertung wird davon ausgegangen, dass eine eventuelle Nachweispflicht gegenüber der öffentlichen Hand erfüllt ist.

10. Besondere Umstände

10.1 Rechte und Belastungen

10.1.1 Rechte im Grundbuch

Rechte im Bestandsverzeichnis

Die hier eingetragenen Rechte ergeben sich aus der Gesamtprojektentwicklung. Aus den Erkenntnissen des Ortstermins haben sich keine gesonderten Vorteile bei der Ertragsfähigkeit und Benutzbarkeit des Wertermittlungsobjekts ergeben. Auftragsgemäß erfolgt keine Bewertung.

Rechte in Abteilung II

Die hier eingetragenen Rechte, lfd. Nr. 1 bis 9, ergeben sich aus der Gesamtprojektentwicklung. Aus den Erkenntnissen des Ortstermins haben sich keine gesonderten Vorteile bei der Ertragsfähigkeit und Benutzbarkeit des Wertermittlungsobjekts ergeben. Auftragsgemäß erfolgt keine Bewertung.

Die Rechte, lfd. Nr. 10 bis 12, sind Gegenstand des Verfahrens und wurden nicht mitbewertet.

10.1.2 Rechte im Baulastenverzeichnis

Die Eintragung einer Baulast ist die Verpflichtung einer Privatperson gegenüber der öffentlichen Hand auf ein Tun, Dulden oder Unterlassen. In der Regel wird eine Baulast eingetragen, um ein vorher nicht genehmigungsfähiges Bauvorhaben genehmigungsfähig zu machen.

Nach Auskunft der Bauaufsicht des Kreises Offenbachs sind für das Objekt unter Baulastenblatt 030325 Leitungsrechte für Erschließungen für die gesamte Hausreihe (s. Anlage) eingetragen. Es handelt sich um eine Last aus der Gesamtprojektentwicklung des Quartiers. Aus den Erkenntnissen des Ortstermins haben sich keine Nachteile bei der Ertragsfähigkeit und Benutzbarkeit des Wertermittlungsobjekts ergeben. Auftragsgemäß erfolgt keine Bewertung.

10.2 Besondere Anlagen auf dem Grundstück

Auf dem Grundstück befinden sich keine Anlagen, die über das lageübliche Maß hinausgehen und hierdurch den Bodenwert erhöhen würden. Nebengebäude- und Garagen werden im Ertragswertverfahren durch Mietansatz und im Sach- oder Vergleichswertverfahren durch den geschätzten Zeitwert berücksichtigt.

10.3 Gebäudezustand

Der Gebäudezustand hat wesentlichen Einfluss auf den Wert. Basis für die Beurteilung ist die Modellvorstellung einer wirtschaftlichen Gesamtnutzungsdauer, nach deren Ablauf das Wertermittlungsobjekt trotz ordnungsgemäßer Instandhaltung verbraucht und somit nicht mehr

wirtschaftlich nutzbar ist. Dieser Zustand wird von der gewöhnlichen Alterswertminderung erfasst. Weicht das Wertermittlungsobjekt in seinem Zustand von dieser Modellvorstellung nach oben oder unten ab, ist dies unter anderem in der Wertermittlung durch die besonderen objektspezifischen Grundstückseigenschaften (boG) zu berücksichtigen. Nachteilig wirkt sich eine unterlassene Instandhaltung aus. Diese kann neben Baufehlern zu Bauschäden führen. Instandhaltungsstau und Bauschäden werden definitionsgemäß getrennt und ohne Doppelberücksichtigung voneinander bewertet. Stellt sich ein besserer als der Zustand der gewöhnlichen Instandhaltung dar, so wird dieser als Modernisierung durch Bildung eines fiktiven Baujahres berücksichtigt. Maßgeblich bei allen Ansätzen ist die Marktlage wie es in § 9 der Immobilienwertermittlungsverordnung vorgegeben ist. Kosten können allenfalls eine Basis für die marktüblichen Zu- oder Abschläge bilden. Insbesondere ist bei den Ansätzen das Prinzip der retrograden Wertermittlung zu berücksichtigen. Dies bedeutet, dass nur Fakten einbezogen werden dürfen, die rückblickend vom Wertermittlungsstichtag bekannt waren. Projektentwicklungen, d.h. die künstliche Verjüngung oder Verbesserung des Standards der Liegenschaft ist gemäß § 12 Absatz 5 Satz 1, Anlage 2 der ImmoWertV21 und der allgemeinen Wertermittlungslehre nicht zulässig. Entsprechend der Wertermittlungslehre wird dem Instandhaltungsmodell dem Modernisierungsmodell der Vorzug gegeben.

10.3.1 Instandhaltungszustand

Die Liegenschaft stellt sich zum Ortstermin überwiegend gepflegt und instand gehalten dar. Ein Instandhaltungsstau ergibt sich aus teilweisen abgenutzten Oberflächen (z.B. Fassade), einer geborstenen Fensterscheibe sowie teilweise defekte Türzargen, was jedoch durch den Modernisierungseffekt einer neuwertigen Heizungsanlage kompensiert wird. Es wird daher kein Abzug für einen Instandhaltungsstau und kein Zuschlag für Modernisierung (s. auch Restnutzungsdauer) gemacht.

Der festgestellte Zustand wird in den jeweiligen Wertermittlungsverfahren über die Alterswertminderung und den Instandhaltungskostenansatz, ggf. über Zu- und Abschläge berücksichtigt. Liegt ein vom ordnungsgemäßen Instandhaltungszustand abweichender Zustand vor, wird dieser durch marktübliche Zu- oder Abschläge berücksichtigt. Basis für die marktüblichen Abschläge können Kosten sein. Diese Kosten, ermittelt nach der Baukostendatenbank s. Quellenverzeichnis, werden in €/m² Mietfläche angesetzt. Es handelt sich hierbei um die für eine Verkehrswertermittlung notwendige Kostenschätzung im Sinne der DIN 276/DIN 277/HOAI und um keine Kostenberechnung, die von ihrer Gliederungstiefe in einem Verkehrswertgutachten nicht gefordert und zielführend ist. Die Nachteile werden mit einem Abschlag im Sinne eines vom Markt geprägten Abschlags gemäß der Immobilienwertermittlungsverordnung § 9 berücksichtigt. Tatsächliche Kosten können abweichen. Durch eine Differenzierung zwischen der gewöhnlichen Alterswertminderung, Instandhaltungsstau und Schäden wurde eine Doppelberücksichtigung vermieden. Der Ansatz erfolgt für den instandgehaltenen Zustand des (fiktiven) Baujahrs ohne Modernisierungsanteile entsprechend der Baukostenquelle s. Anlage. Abzüge „neu für alt“ sind berücksichtigt. Gemäß einschlägiger Fachliteratur/Rechtsprechung folgend wird dem Instandhaltungsmodell vor dem Modernisierungsmodell den Vorzug gegeben, da Projektentwicklungen nicht statthaft sind.

10.3.2 Gebäudeschäden

Im Rahmen des Ortstermins konnten keine Gebäudeschäden festgestellt werden, die über das geschilderte Maß im vorherigen Kapitel hinausgehen.

Es wird empfohlen mögliche Schadensursachen, -beseitigungsmaßnahmen und –kosten durch einen Bauschadenssachverständigen ermitteln zu lassen. Diese Leistung ist nicht Gegenstand eines Wertermittlungsgutachtens. Vorhandene Schäden sind über die genannten Pauschalen (s.u.) angemessen und im Sinne eines marktüblichen Abschlags gemäß der Immobilienwertermittlungsverordnung § 9 berücksichtigt. Tatsächliche Kosten bilden die Basis für den Abschlag und können von diesem abweichen. Es handelt sich hierbei um die für eine Verkehrswertermittlung notwendige Kostenschätzung im Sinne der DIN 276/DIN 277/HOAI und um keine Kostenberechnung, die von ihrer Gliederungstiefe in einem Verkehrswertgutachten nicht gefordert und zielführend ist. Durch eine Differenzierung zwischen der gewöhnlichen

Alterswertminderung, Instandhaltungsstau und Schäden wurde eine Doppelberücksichtigung vermieden. Der Ansatz erfolgt für den schadensfreien Zustand des (fiktiven) Baujahrs ohne Modernisierungsanteile entsprechend der Baukostenquelle s. Anlage. Abzüge „neu für alt“ sind berücksichtigt.

Die im Rahmen der Ortsbesichtigung gewonnenen Erkenntnisse hinsichtlich eines Instandhaltungsstaus und eventueller Gebäudeschäden erheben keinen Anspruch auf Vollständigkeit. Insbesondere im Hinblick auf eventuelle versteckte Mängel, die ohne zerstörende Untersuchungen der Bausubstanz nicht zu erkennen sind.

10.3.3 Nutzungsdauer, Modernisierungen und fiktives Baujahr

Die Gesamtnutzungsdauer ist die Anzahl der Jahre ab dem Baujahr, in denen die Liegenschaft bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung wirtschaftlich genutzt werden kann. Das Alter ergibt sich aus dem Baujahr und dem Jahr in dem der Wertermittlungsstichtag liegt. Modernisierungen sind Maßnahmen, die zu einem ökonomischer oder ökologischeren Gebäudebetrieb führen oder den Wohnwert erhöhen und dadurch zu einer Erhöhung der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer führen. Berücksichtigt werden Maßnahmen die nicht länger als 20 Jahre zurückliegen und nicht in dem Rahmen üblicher Instandhaltungen fallen. Ein fiktives Baujahr ergibt sich aus einer veränderten wirtschaftlichen Restnutzungsdauer ab dem Wertermittlungsstichtag zurückgerechnet. Bis zum Jahr 2024 kann abweichend von der ImmoWertV21 die Gesamtnutzungsdauer ermittelt werden (Ziel ist die Einhaltung der Modellkonformität). Die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses hat bisher keine Mitteilung zur Anpassung der Modelle und etwaiger Korrekturmöglichkeiten für abweichende Modellparameter veröffentlicht, so dass bis dahin hilfsweise mit den bereits veröffentlichten Daten gearbeitet wird, um eine bestmögliche Einhaltung der Modellkonformität zu gewährleisten.

Für Ein-/Zweifamilienhäuser ist in Anlehnung an die Empfehlung der Nutzungsdauern in der Immobilienwertermittlungsverordnung und dem Wertermittlungsmodell diese mit 70 Jahren bei einem durchschnittlichen Ausstattungsstandard von 3 anzusetzen. Aus Gründen der Modellkonformität wird die sachlich nicht nachvollziehbare Anpassung der Nutzungsdauern in Abhängigkeit der Standardstufe gemäß Immobilienwertermittlungsverordnung nicht vollzogen.

Aufgrund des örtlich vorgefundenen Zustandes wird sachverständig und bei einem Baujahr von ca. 2007 von einer wirtschaftlichen Restnutzungsdauer von 52 Jahren in Anlehnung an die Anlage 2 der Immobilienwertermittlungsverordnung ImmoWertV2021 ausgegangen. Hieraus ergibt sich ein (fiktives) Alter von 18 Jahren.

10.4 Energetischer Gebäudezustand

Der im Rahmen der Festsetzungen des Gebäudeenergiegesetzes GEG (§ 85) geforderte Gebäudeenergieausweis gibt Auskunft über die Energieverbrauchsmengen und Umwelteinfluss des Gebäudes. Dies soll dem Marktteilnehmer ermöglichen, neben den anderen Eigenschaften der Liegenschaft, die Priorität dieses Merkmals einzuordnen. Zu unterscheiden sind hierbei der verbrauchsorientierte und der bedarfsorientierte Energieausweis. Der verbrauchsorientierte Ausweis hat eine wesentlich geringere Aussagekraft, da die hier herausgegebenen Werte stark vom jeweiligen Nutzerverhalten abhängig sind. Der bedarfsorientierte Ausweis weist die Werte rein auf Basis der vorhandenen Gebäudesubstanz und deren energetischen Werte aus, ist somit unabhängig vom Nutzerverhalten und aussagekräftiger. Bislang ist die Präferenz der Marktteilnehmer basierend auf den rein energetischen Eigenschaften gegenüber anderen wertbestimmenden Eigenschaften eher gering. Aufgrund aktueller politischer Ausrichtung in Deutschland kann sich dies ändern. Internationale Siegel sind überwiegend bei gewerblich genutzten Gebäuden bekannt und umfassen neben den energetischen Eigenschaften andere Gebäudeeigenschaften, die über deutsche Standards in der Gesetzgebung (Umweltschutz, Arbeitsschutz, technische Sicherheitsstandards) bereits berücksichtigt sind.

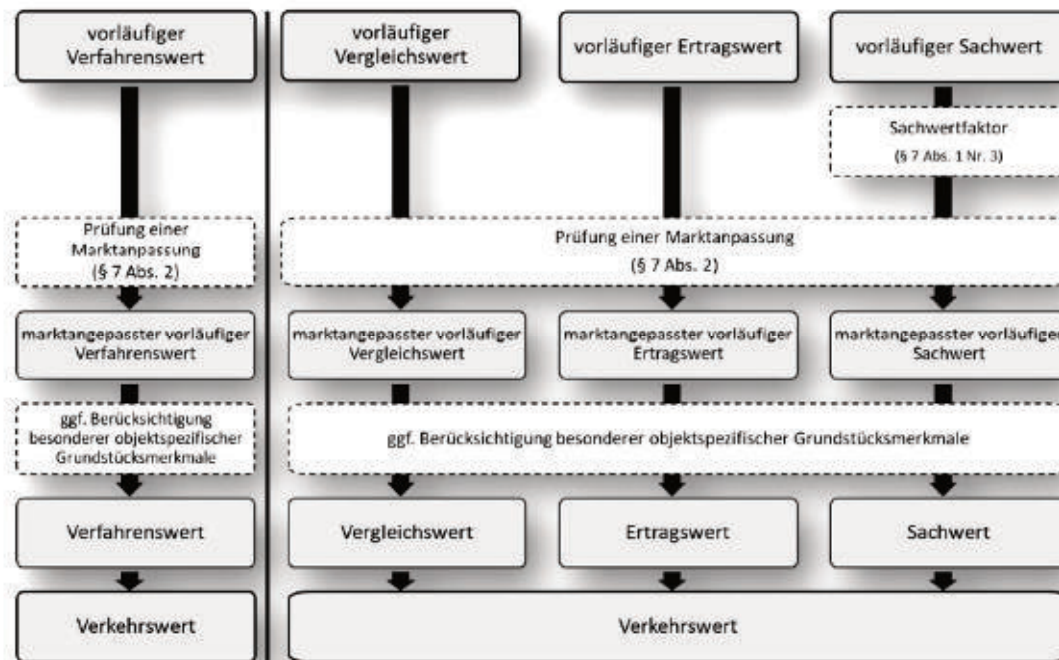
Das Environment, Social and Governance (ESG), übersetzt etwa „Umwelt, Soziales und Unternehmensführung“, nennt man die nicht durch kurzfristig orientierte finanzielle Kennzahlen messbaren ökologischen und gesellschaftlichen Bereiche der Unternehmensführung. Daran orientieren sich Investoren, um den über die finanziellen Aspekte hinausgehenden gesellschaftlichen Zustand eines Vermögenswertes vor der Investition zu beurteilen. Es handelt sich also um den Bewertungsmaßstab des Kapitalmarkts für die Nachhaltigkeit eines Unternehmens und in der Folge auch der unternehmenseigenen Immobilien.

Zur Bewertung lag kein Energieausweis vor.

Eine kommunale Wärmeplanung hat die Stadt Egelsbach bisher nicht veröffentlicht.

Nach derzeitigen Erkenntnissen haben gesetzliche CO-2-basierte Abgaben die Rentierlichkeit und wirtschaftliche Restnutzungsdauer der Liegenschaft nicht maßgeblich beeinträchtigt (zwischen ein Promille und ein Prozent), weswegen dies nicht berücksichtigt wird. Im Falle steigender CO-2-Abgaben kann ein nennenswerter zukünftiger Einfluss nicht ausgeschlossen werden. Es wird darauf hingewiesen, dass der Gesetzgeber derzeit davon ausgeht, dass Strom als Energieträger ohne CO-2 erzeugt werden kann und daher diesen von der CO-2-Abgabe ausgenommen hat.

11. Wertermittlung



Quelle ImmoWertA

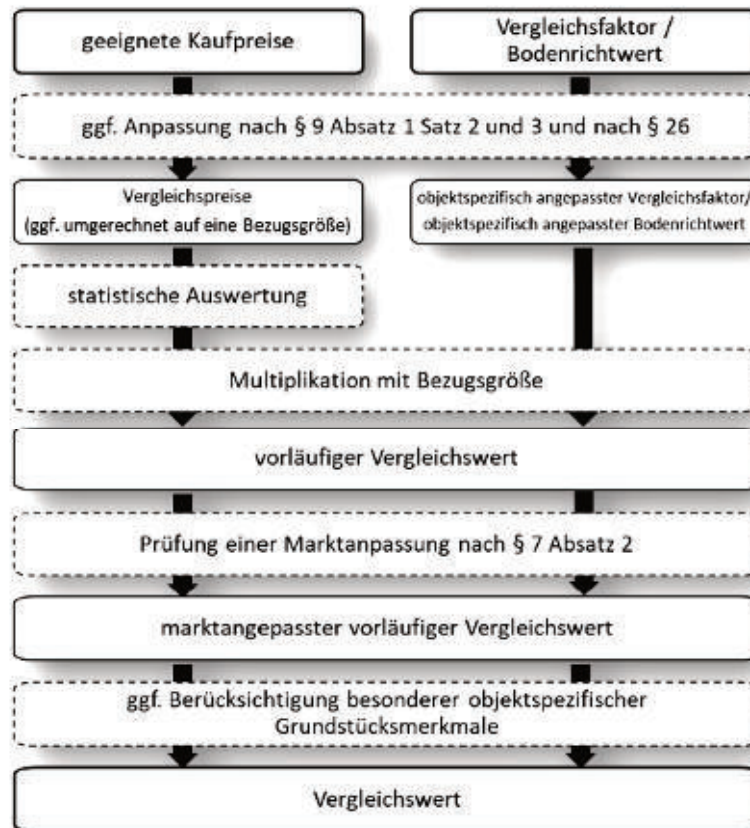
Nach § 194 BauGB wird der Verkehrswert durch den Preis bestimmt, der in dem Zeitpunkt, auf den sich die Ermittlung bezieht, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und Lage des Grundstücks oder des sonstigen Gegenstandes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

In den einzelnen Verfahren wird für den jeweiligen Immobilientyp ein Wert nach allgemeinen Wertverhältnissen für diesen Typ ermittelt und dann Schritt für Schritt für das Wertermittlungsobjekt zum Wertermittlungsstichtag verfeinert (vorläufiger Verfahrenswert, marktangepasster vorläufiger Verfahrenswert und nach Berücksichtigung der besonderen objektspezifischen Grundstückseigenschaften boG der „abschließende“ Verfahrenswert).

Die Modellkonformität stellt dar, dass es sich bei den zur Wertermittlung herangezogenen Modellen um eine idealisierte Herangehensweise handelt, die bestimmte Parameter zugrunde legt. Wird von diesen Parametern abgewichen, müssen die Abweichungen nach den Modellvorstellungen angepasst werden, um die Modellkonformität einzuhalten. Dieses Prinzip beschreibt, dass ein Verkehrswert beim Nichtbeachten der Modellkonformität zu keinem sicheren Verkehrswert führt. Die Einhaltung der Modellkonformität kann jedoch nur gewährleistet werden, wenn der Herausgeber von Modellen alle Einflussgrößen der Modellparameter und deren statistischen Kriterien offenlegt, so dass bei Berücksichtigung der Spezialitäten des Wertermittlungsobjekts modellkonforme Anpassungen vorgenommen werden können. Werden die Modellparameter durch den Modellherausgeber nicht vollumfänglich veröffentlicht, werden sachverständige Annahmen getroffen, die der (vermuteten) Modellkonformität am nächsten kommen.

Soweit nichts anderes mitgeteilt wurde, geht der Sachverständige davon aus, dass Herausgeber von Sach-, Ertragswert- und Gebädefaktoren diese nach den hier angewandten Grundsätzen herausgegeben haben.

11.1 Bodenwert



Quelle ImmoWertA

Der Bodenwert ist, formal als Wert eines unbebauten Grundstückes, grundsätzlich im Vergleichsverfahren zu ermitteln. Der Bodenwert kann entweder durch unmittelbaren Preisvergleich durch entsprechende Kaufpreise von Vergleichsgrundstücken oder durch den mittelbaren Preisvergleich durch geeignete Bodenrichtwerte ermittelt werden. Bodenrichtwerte werden von den zuständigen Gutachterausschüssen anhand der getätigten Grundstücksverkäufe und dem jeweils lagetypischen Maß der baulichen Nutzung abgeleitet und auf Basis eines idealisierten Grundstücks (Grundstücksform, Art der Nutzung, Ausnutzung, etc.) mitgeteilt. Entspricht das zu bewertende Grundstück nicht diesen Parametern, ist der Bodenrichtwert anzupassen. Insbesondere wenn von den rechtlichen Bestimmungen im vorliegenden Fall oder marktüblich regelmäßig abgewichen wird.

Der Bodenwert wird hier durch den mittelbaren Preisvergleich anhand von Bodenrichtwerten ermittelt. Für den Bereich der Liegenschaft wurde durch den Gutachterausschuss für Grundstückswerte des Kreises Offenbachs ein Bodenrichtwert von 925,00 €/m² zum 01.01.2024 für Wohnbauflächen erschließungsbeitragsfrei abgeleitet. Weitere Attribute wurden nicht definiert. Die abweichenden Grundstückseigenschaften werden aus dem Immobilienmarktbericht, der gesetzlichen Vorschriften und der einschlägigen Fachliteratur berücksichtigt.

Sofern eine Wertermittlung über die reine Bodenwertermittlung hinaus erfolgt, werden die besonderen objektspezifischen Grundstückseigenschaften (boGs) in den weiteren Wertermittlungsverfahren gemäß der ImmoWertV2021 berücksichtigt, sofern sie sich nicht nur auf den Bodenwert auswirken. Die Ansätze werden so gewählt, dass keine Doppelberücksichtigung entsteht.

Die formal zum 01.01.2026 festgestellten Werte werden in der Regel ca. im April des Jahres 2026 publiziert werden. So lange wird mit (korrigierten) 2024er-Werten gerechnet.

MEHRWERT SACHVERSTÄNDIGENBÜRO FÜR IMMOBILIEN

Christian W. Petri Dipl.Ing. Architekt, Dipl. Sachverständiger (DIA, International Appraiser (DIA), von der IHK Hanau-Gelnhausen-Schlüchtern öffentlich bestellt und vereidigt für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken, Sachverständiger für Mieten und Pachten

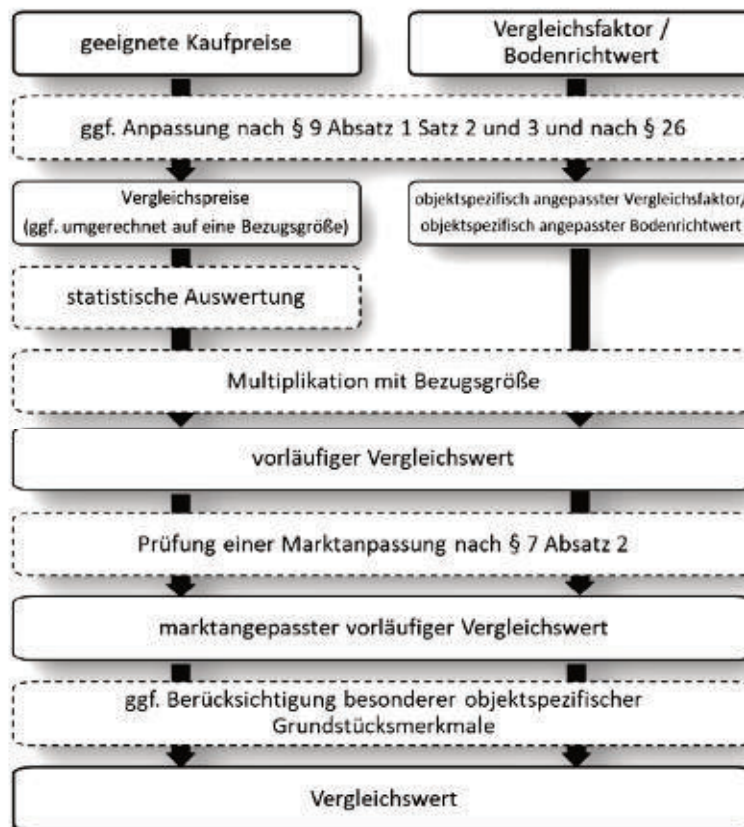
MEHRWERT

Rechenschema Bodenwert

Grundstücksgröße Flurstück 535/8			212 m ²
Grundstücksgröße gesamt			212 m ²
Bodenrichtwert pro m ² , BRW-Zone 7320003, 925,00 €, W, ebf, 01.01.2024			925 €
allgemeine Grundstücksmerkmale aG: Korrekturfaktor für Abweichung der Grundstücksgröße/Ausnutzung nach IMB 2025, sachverständig inter-/extrapoliert, hilfsweise	x		1,00
allgemeine Grundstücksmerkmale aG: Anpassung Index zum Wertermittlungsstichtag, IMB 2025 sachverständig o. Bodenpreisindex, hilfsweise, sachverständig	x		1,03
angepasster Bodenrichtwert pro m ²			953 €
vorläufiger Verfahrenswert/Bodenwert			201.983 €
Marktanpassung			1,00
vorläufiger Verfahrenswert/Bodenwert			201.983 €
Kriterium besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale boG	Vor-/Nachteil	marktüblicher Abschlag	
boG: Keine	0 €	0 €	
marktangepasster Verfahrenswert/Bodenwert korrigiert			201.983 €

Der Bodenwert der Liegenschaft Doppelhaushälfte „Brückengärten 21“ in Egelsbach beträgt zum Wertermittlungsstichtag 200.000 €.

11.2 Vergleichswertverfahren



Quelle ImmoWertA

Das Vergleichswertverfahren basiert auf der Überlegung, den Verkehrswert eines Wertermittlungsobjektes aus der Mitteilung von zeitnahen Kaufpreisen vergleichbarer Grundstücke festzustellen. Das Verfahren führt im Allgemeinen direkt zum Verkehrswert und bedarf keiner Ableitung des Verkehrswertes wie bei klassischen Verfahren. Dies resultiert in der Regel aus der Hoffnung, dass die Marktsituation bereits in den Preisen widerspiegelt wird. Die Problematik bei diesem Verfahren liegt in dem Vorhandensein von Vergleichspreisen von Immobilien mit hinreichenden wertbestimmenden Eigenschaften. Eine Ableitung des Verkehrswertes wird auch dann erforderlich, wenn das Wertermittlungsobjekt von den Vergleichsobjekten in den bestimmenden Merkmalen abweicht, also durch einen vorläufigen Verfahrenswert, gegebenenfalls einen vorläufigen marktangepassten Verfahrenswert und einen Verfahrenswert. Vergleichsfaktoren, üblicherweise ein Preis pro Flächeneinheit, können nur einen schwächeren Vergleichswert ergeben als ein Vergleichswert aus einer spezifischen Auskunft aus der Kaufpreissammlung, da dem Vergleichsfaktor üblicherweise eine höhere Zahl unspezifischer Merkmale zugrunde liegt (Monte-Carlo-Verfahren).

Wahl des Wertermittlungsverfahrens: Die Haltung der Marktteilnehmer bei dem Erwerb ist auch vergleichsbasierend, hier für die Doppelhaushälfte für den „Preis für einen Quadratmeter Wohnfläche“. Wegen des substanzorientierten Verhaltens der Marktteilnehmer und einer geringen Vergleichbarkeit der Vergleichspreise wird das Verfahren unterstützend durchgeführt.

Es wurde ein Auszug aus der Kaufpreissammlung des Gutachterausschusses mit Vergleichsobjekten herangezogen, die gemäß dem Antrag eine hinreichende Vergleichbarkeit haben soll. Die Auskunft aus der Kaufpreissammlung wurde sachverständig ausgewertet, um nicht hinreichend vergleichbare Preise vergleichbar zu machen und gleichzeitig nicht gegen geltende Rechtsprechung zu hoher Korrekturen außerhalb des statistischen Vertrauensbereichs zu verstoßen. Zu große Korrekturen führen den gewünschten direkten Vergleich ad absurdum (Vergleich „Apfel mit Birnen“) und sind durch höchstrichterliche Rechtsprechung untersagt.

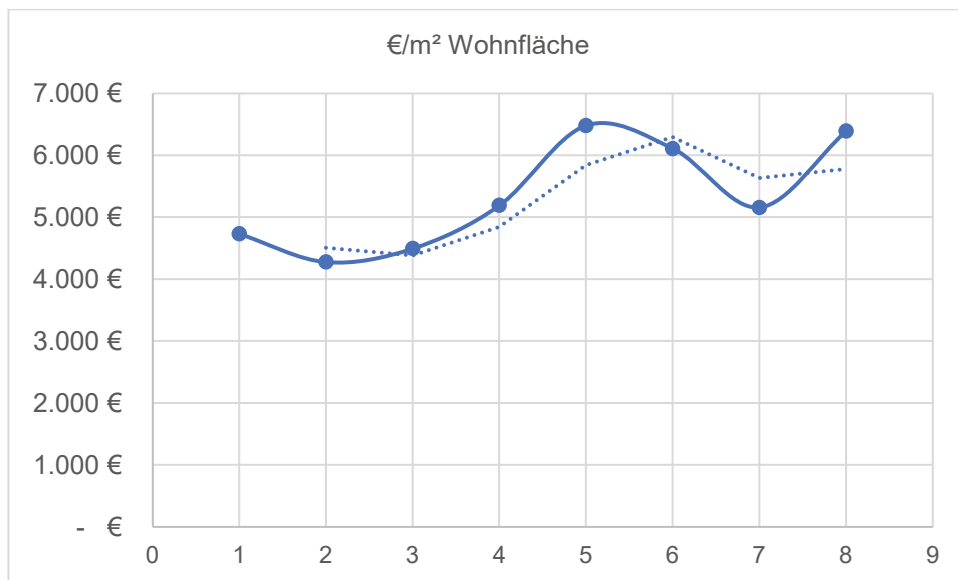
Hieraus ergab sich nur ein Verkaufsfall aus der Nachbarschaft des Wertermittlungsobjekts.

Lage des Vergleichsobjektes:



Quelle: BingMaps

Die ausgewertete Auskunft zeigte ein folgendes Bild hinsichtlich der Vergleichspreise und deren wertbildenden Eigenschaften:



Quelle: MEHRWERT Research

Mittelwert	5.355 €
Median	5.176 €
Minimum	4.277 €
Maximum	6.481 €

Hieraus Vergleichswertermittlung über den Preis aus dem Verkauf einer Nachbarliegenschaft

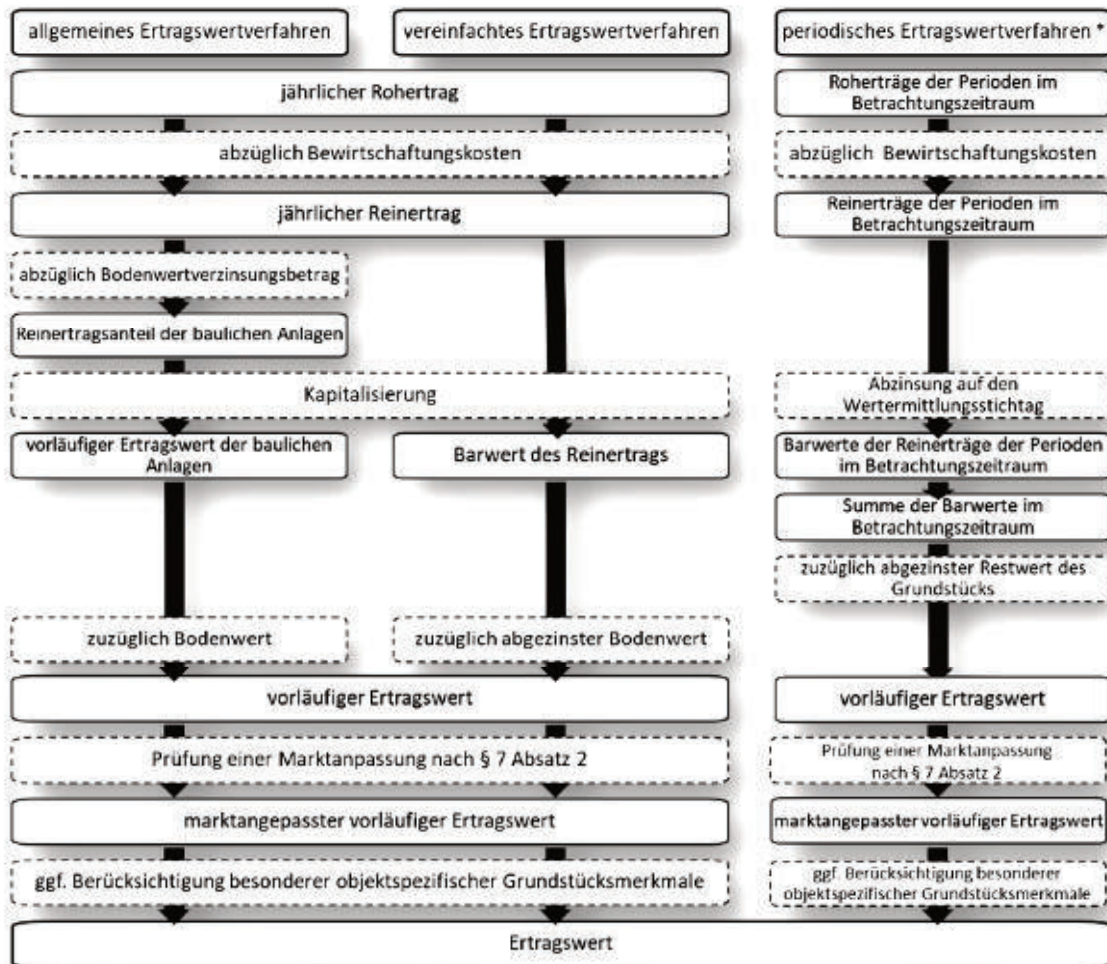
Vergleichspreis/m ² aus Vergleichspreis Egelsbach	4.732 €
Wohnfläche	141,8 m ²
vorläufiger Verfahrenswert/Vergleichswert vorläufig	670.899 €
Marktanpassung durch Zu- oder Abschläge, wenn die Anpassung an die allgemeinen Wertverhältnisse durch marktübliche Erträge und/oder Liegenschaftszinssätze und/oder nicht vorhandene und unter Berücksichtigung von Indexreihen oder in anderer Weise § 9 (1) 2 ImmoWertV21	0,95

nicht oder nicht ausreichend gelingt, Abschlag geopolitische/geowirtschaftliche Risiken (Krieg, Zinsen, Baukosten, etc.)

vorläufiger Verfahrenswert/Vergleichswert vorläufig	637.354 €
Kriterium besondere objektspezifische Grundstückseigenschaften boG	Zu-/Abschlag Kosten/Maßnahme Marktüblich
boG: Keine	- € - €
marktangepasster Verfahrenswert/Vergleichswert korrigiert	637.354 €

Der Vergleichswert der Liegenschaft Doppelhaushälfte „Brückengärten 21“ in Egelsbach beträgt zum Wertermittlungsstichtag rund 635.000 €.

11.3 Allgemeines Ertragswertverfahren



Quelle ImmoWertA

Das Ertragswertverfahren kommt insbesondere bei Grundstücken in Betracht, bei denen der marktüblich erzielbare Ertrag für die Werteinschätzung im Vordergrund steht, z.B. bei Miet- und Geschäftsgrundstücken und gemischtgenutzten Grundstücken.

- Mietwohngrundstücke sind Grundstücke, die zu mehr als 80 v. H., berechnet nach der Jahresrohmiete, Wohnzwecken dienen.

- *Geschäftsgrundstücke sind Grundstücke, die zu mehr als 80 v. H. berechnet nach der Jahresrohmiete, eigenen oder fremden gewerblichen, freiberuflichen oder öffentlichen Zwecken dienen.*
- *Gemischtgenutzte Grundstücke sind Grundstücke, die teils Wohnzwecken, teils eigenen oder fremden gewerblichen, freiberuflichen oder öffentlichen Zwecken dienen und nicht Mietwohngrundstücke, Geschäftsgrundstücke, Einfamilienhäuser oder Zweifamilienhäuser sind.*

Wahl des Wertermittlungsverfahrens: Das Grundstück „Brückengärten 21“ ist nach dieser Definition als Mietwohngrundstück einzuordnen. Das Ertragswertverfahren wird wegen teilweiser vor Ort auch durchgeführter Vermietung unterstützend durchgeführt.

Marktanpassung – Das Verfahren wird zuerst nach allgemeinen Grundsätzen durchgeführt. Danach wird auf die konkrete Ertragssituation abgestellt bzw. diese mit weiteren individuellen Einflüssen an den vorliegenden Markt angepasst, sofern diese zur Verfügung stehen.

Bei Anwendung des Ertragswertverfahren findet die Lage auf dem Grundstücksmarkt insbesondere dadurch Berücksichtigung, dass die Ertragsverhältnisse, der Liegenschaftszinssatz, die Bewirtschaftungskosten und die sonstigen wertbeeinflussenden Umstände in einer angemessenen Größe angesetzt werden.

11.3.1 Marktüblich erzielbare Miete

Die Stadt Egelsbach hat keinen qualifizierten Mietspiegel für Wohnraummieten erstellen lassen. Auf Basis der Auswertung von Angebotspreisen externer Vermietungsportale

Entwicklung der Mietpreise in Egelsbach

Ø 12,23 €/m²
durchschnittlicher Preis

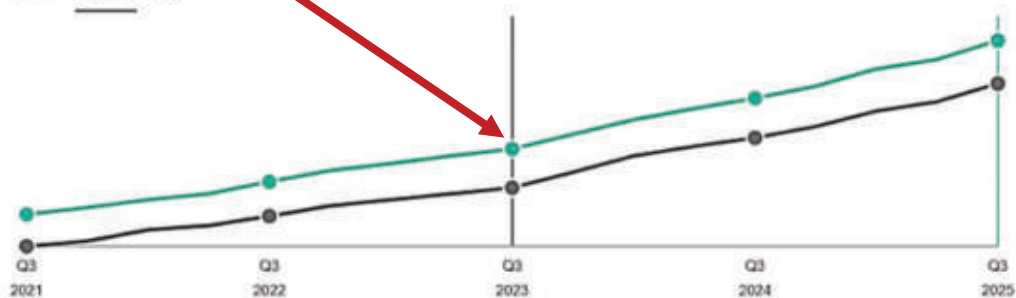
11,72 €/m²
niedrigster Preis

16,36 €/m²
höchster Preis

● Egelsbach
Ø 10,97 €/m²
Q3 2023
+3,6%
zu Q3 2022

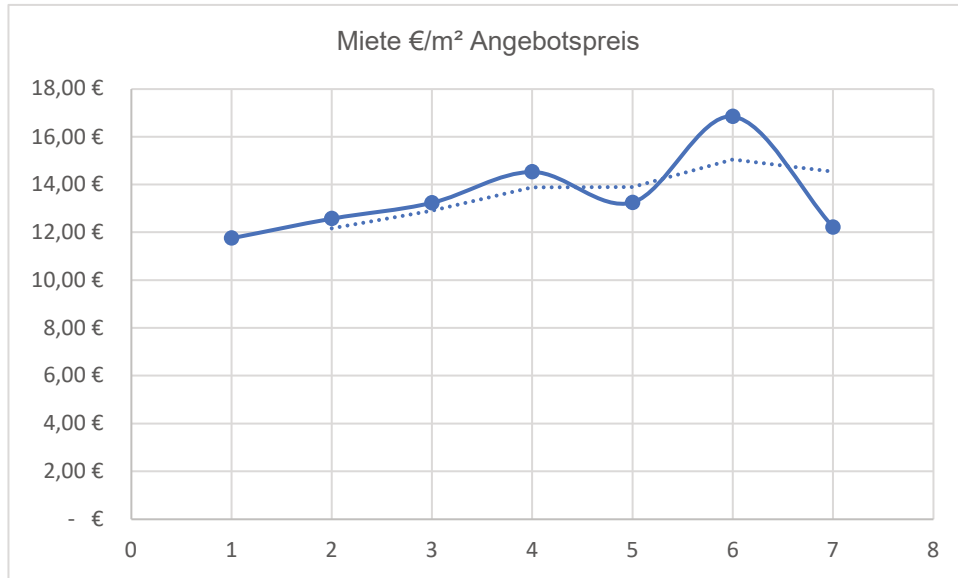
● Offenbach (Kreis)
Ø 10,52 €/m²
Q3 2023
+3,2%
zu Q3 2022

1 Jahr 5 Jahre



Quelle ImmobilienscoutResearch

und eigener Statistik



haben sich folgende Mietansätze als marktübliche Bestandsmieten ergeben:

	€/m ² -St.
Wohnfläche	11,50 €
Stellplatz	40,00 €

Im Übrigen wird von einer marktüblichen Vermietung ohne Incentives (Ausbaukostenzuschuss, mietfreie Zeiten, etc.) und ohne gesonderte Vermarktungskosten und -zeiten ausgegangen. Weiter wird davon ausgegangen, dass die Mieten rechtzeitig und vollständig gezahlt werden, rechtswirksame Schönheitsreparaturen- und Wertsicherungsklauseln vereinbart und keine Rechtsstreitigkeiten anhängig sind. Vom Markt abweichende, wertrelevante Mieten werden durch ein Over- und/oder Underrented-Verfahren berücksichtigt.

11.3.2 Liegenschaftszinssätze

Die Liegenschaftszinssätze sind die Kapitalisierungszinssätze mit denen die Verkehrswerte von Grundstücken im Durchschnitt je nach Grundstücksart im Durchschnitt marktüblich verzinst werden. Mit ihnen werden die allgemein vom Grundstücksmarkt erwarteten künftigen Entwicklungen insbesondere der Ertrags- und Wertverhältnisse berücksichtigt.

Die Liegenschaftszinssätze sind auf der Grundlage geeigneter Kaufpreise und der ihnen entsprechenden Reinerträge für gleichartig bebaute und genutzte Grundstücke unter Berücksichtigung der Restnutzungsdauer der Gebäude nach den Grundsätzen des Ertragswertverfahrens abzuleiten. Diese Aufgabe soll von den Gutachterausschüssen für Grundstückswerte wahrgenommen werden.

Auswirkung auf den Liegenschaftszinssatz

Abschlag vom Liegenschaftszinssatz	Aufschlag auf Liegenschaftszinssatz
Immobilien mit Wohnnutzung	
<ul style="list-style-type: none"> • Gute Wohnlage mit hoher Nachfrage • Aufwendige Ausstattung • Eigennutzung oder bezugsfrei • Variable Nutzungsmöglichkeiten • Wenige Wohneinheiten im Haus 	<ul style="list-style-type: none"> • Mäßige Wohnlage mit geringer Nachfrage • Modernisierungsbedarf • Nutzung als Kapitalanlage (vermietet) • Sehr individuelle Ausführung • Viele Wohneinheiten im Haus

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte hat einen Liegenschaftszinssatz für Ein-/Zweifamilienhäuser in Höhe von 2,50 % durchschnittlich zum Stichtag herausgegeben. Die Liegenschaft stellt sich durch die beschriebenen Eigenschaften abweichend vom Durchschnitt dar. Dies führt zu folgender Liegenschaftszinsauswertung

Liegenschaftszinssatz LZ durchschnittl. Freistehende Ein-/Zweifamilienhäuser bei BRW-Niveau, als allgemeine Wertverhältnisse, hilfsweise, in %	2,50
Korrektur Nachteil Doppelhaushälfte	0,50
Betrag Zu- o. Abschläge zur Prüfung Eignung Basiszinssatz (Vermeidung der betragsmäßigen Überschreitung von 2,5 %)	0,50
Liegenschaftszinssatz LZ objektspezifisch korrigiert	3,00

Die Funktion ist reziprok: Zuschläge wirken sich wertsenkend, Abschläge werterhöhend aus. Nach den Erfahrungen des Sachverständigen zum örtlichen Markt hinsichtlich der Vor- und Nachteile ist für die zukünftige Wert- und Ertragsentwicklung ein Liegenschaftszinssatz zu den Stichtagen von 3,00 % angemessen.

11.3.3 Restnutzungsdauer

Siehe Kap. 10.3.3

11.3.4 Bewirtschaftungskosten

Bewirtschaftungskosten sind die bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung und zulässiger Nutzung marktüblich entstehenden jährlichen Aufwendungen, sofern sie nicht durch Umlagen oder sonstige Kostenübernahmen gedeckt sind. Dies sind Verwaltungs- und Geschäftsführungskosten, Betriebskosten, Instandhaltungskosten und das Mietausfallwagnis; durch Umlagen gedeckte Betriebskosten bleiben unberücksichtigt. Die Abschreibung ist durch Einrechnung in den Barwertfaktor zur Kapitalisierung berücksichtigt.

Die Bewirtschaftungskosten werden hier in Anlehnung an die II. Berechnungsverordnung, der Immobilienwertermittlungsverordnung und Beleihungswertermittlungsverordnung herangezogen und entsprechend dem Bewertungsobjekt modifiziert und indiziert:

Verwaltungskosten €/Wohnung p.a.	359,00 €
Verwaltungskosten €/Stellplatz p.a.	47,00 €
Instandhaltungskosten €/m ² p.a. Wohnfläche	14,00 €
Instandhaltungskosten "Stellplatz" €/Stück	106,00 €
Mietausfallwagnis (fiktiv) [%] RE	2,00%

Rechenschema Ertragswertverfahren

Eingangsdaten für das Ertragswertverfahren			
Liegenschaftszinssatz LZ durchschnittl. Freistehende Ein-/Zweifamilienhäuser bei BRW-Niveau, als allgemeine Wertverhältnisse, hilfsweise, in %		2,50	
Korrektur Nachteil Doppelhaushälfte		0,50	
Betrag Zu- o. Abschläge zur Prüfung Eignung Basiszinssatz (Vermeidung der betragsmäßigen Überschreitung von 2,5 %)		0,50	
Liegenschaftszinssatz LZ objektspezifisch korrigiert		3,00	
Gesamtnutzungsdauer GND		70	
Alter bei (fiktivem) Baujahr 2007		18	
Restnutzungsdauer RND = GND - Alter		52	
			Rohertrag
Wohn-/Miet-/Nutzflächen mit marktüblichen Ertragsansätzen als allgemeine Wertverhältnisse			
	Fläche	€/m ² -St.	€ pro Jahr
Wohnfläche	141,8 m ²	11,50 €	19.567 €
Flächen gesamt	141,8 m ²		19.567 €
Stellplatz	2	40,00 €	960 €
Rohertrag pro Jahr gesamt			20.527 €
Ermittlung der Bewirtschaftungskosten			
Bewirtschaftungskosten in % vom Rohertrag RE:			15%
Verwaltungskosten €/Wohnung p.a.		359,00 € -	359 €
Verwaltungskosten €/Stellplatz p.a.		47,00 € -	94 €
Instandhaltungskosten €/m ² p.a. Wohnfläche		14,00 € -	1.985 €
Instandhaltungskosten "Stellplatz" €/Stück		106,00 € -	212 €
Mietausfallwagnis (fiktiv) [%] RE		2,00% -	411 €
Summe Bewirtschaftungskosten		-	3.061 €
Grundstücksreinertrag in €			17.466 €
-Bodenwertverzinsung		3,00% -	6.059 €
Gebäudereinertrag			11.407 €
x Barwertfaktor zur Kapitalisierung bei Zinssatz und Restnutzungsdauer		26,17	298.470 €
Anlagen über Ortsüblichkeit:		+/-	- €
Bodenwertanteil in €			201.983 €
vorläufiger Verfahrenswert/Ertragswert in €			500.453 €

MEHRWERT SACHVERSTÄNDIGENBÜRO FÜR IMMOBILIEN

Christian W. Petri Dipl.Ing. Architekt, Dipl. Sachverständiger (DIA, International Appraiser (DIA), von der IHK Hanau-Gelnhausen-Schlüchtern öffentlich bestellt und vereidigt für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken, Sachverständiger für Mieten und Pachten

MEHRWERT

Marktanpassung durch Zu- oder Abschläge, wenn die Anpassung an die allgemeinen Wertverhältnisse durch marktübliche Erträge und/oder Liegenschaftszinssätze und/oder nicht vorhandene und unter Berücksichtigung von Indexreihen oder in anderer Weise § 9 2.1 ImmoWertV21 nicht oder nicht ausreichend gelingt, geopolitische/geowirtschaftliche (Krieg, Zinsen, Inflation), Herleitung siehe Anlage

0,95

vorläufiger marktangepasster
Verfahrenswert/Ertragswert in €

475.430 €

Kriterium besondere objektspezifische
Grundstücksmerkmale boG:

Kosten

Zu-/Abschlag
marktüblich

boG: keine

0 €

0 €

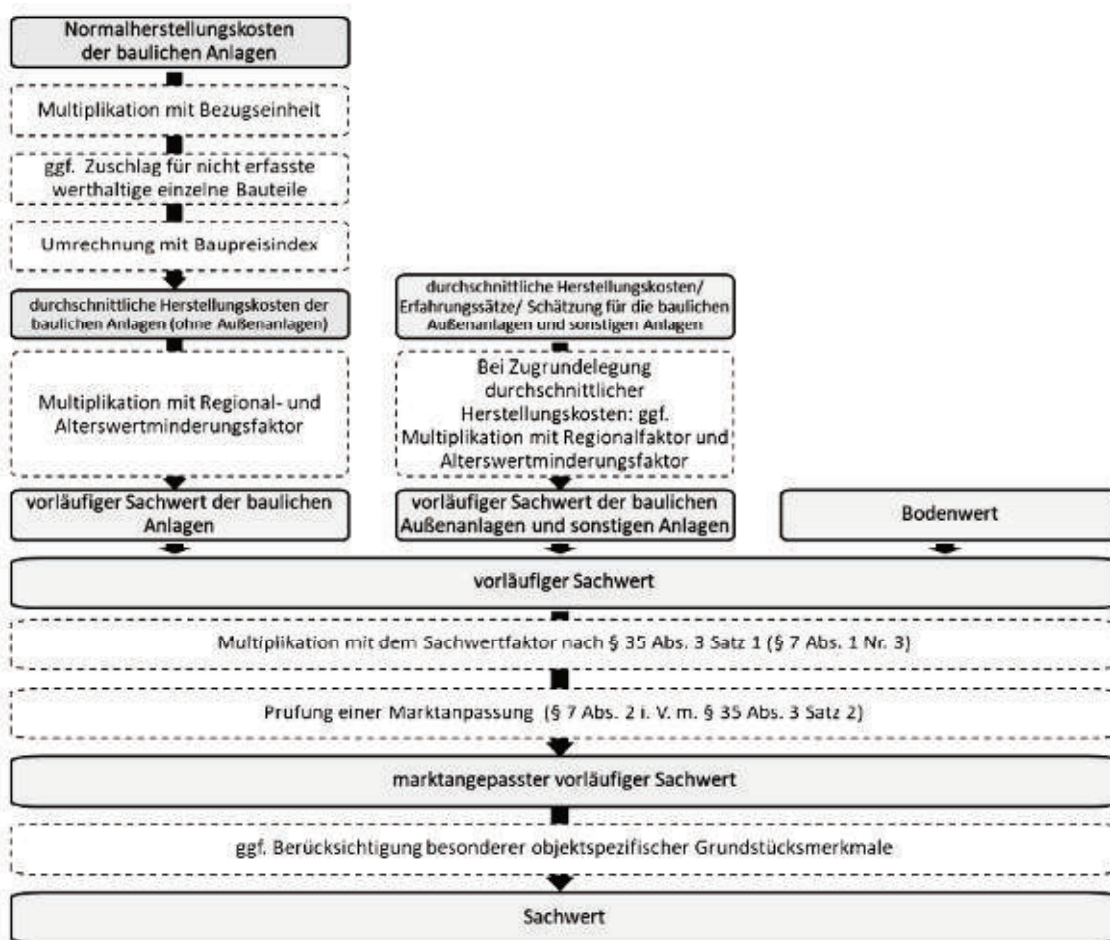
- €

Korrigierter Ertragswert

475.430 €

Der Ertragswert der Liegenschaft Doppelhaushälfte „Brückengärten 21“ in Egelsbach beträgt zum Wertermittlungsstichtag 475.000 €.

11.4 Sachwertverfahren



Quelle ImmoWertA

Das Sachwertverfahren bildet unter den normierten Wertermittlungsverfahren die Basis für die Ermittlung des Wertes von Gebäuden, bei denen der Wert der Substanz im Vordergrund steht. Bodenwert und Wert der baulichen Anlagen werden getrennt voneinander ermittelt. Der Sachwert ist dabei der Wert, der sich aus dem Ersatzbeschaffungswert unter Berücksichtigung der die Liegenschaft beeinflussenden Faktoren (Alter, Bauschäden und Baumängel, sonstige wertbeeinflussende Umstände) ergibt.

Der Ersatzbeschaffungswert wird objektspezifisch aus den gewöhnlichen Herstellungskosten je Flächen-, Raum oder sonstiger Bezugseinheit und den Normalherstellungskosten sowie den Baunebenkosten errechnet. Die Normalherstellungskosten und die Baunebenkosten definieren sich entsprechend dem vorliegenden Gebäudetyp aus einer vorgegebenen Auswahlliste. Die Ausstattungsstandards werden nach einer weiteren Liste der Immobilienwertermittlungsverordnung durch den Sachverständigen zwischen 0 und 1 gewichtet. Der Wägungsanteil gibt den Anteil des Gewerks am Gesamtgebäude wieder. Die Auswertung von Standard und Wägung pro Gewerk/Bauteil ergibt einen individualisierten Kostenkennwert für die Normalherstellungskosten im Sinne der Immobilienwertermittlungsverordnung.

Wahl des Wertermittlungsverfahrens: Das Sachwertverfahren spiegelt die marktüblich auch substanzorientierte Nutzung für diesen Objekttyp wider. Vor dem Hintergrund der ausgeübten Vermietung wird das Sachwertverfahren als Hauptverfahren durchgeführt.

Einordnung der Gebäudetyps und der Standardstufe:

Gebäudetyp nach dem Katalog der NHK 2010: Typ 2.11 Doppelhaushälfte, voll unterkellert, Erd-Obergeschoss, voll ausgebautes Dachgeschoss, hilfswiese

Einordnung	Standardstufe					Wägungs- anteil
	1	2	3	4	5	
Außenwände			0,2	0,8		23%
Dächer			0,8	0,2		15%
Außentüren und Fenster			0,7	0,3		11%
Innenwände und -türen			1,0			11%
Deckenkonstruktion und Treppen			1,0			11%
Fußböden			0,5	0,5		5%
Sanitäreinrichtungen			0,2	0,8		9%
Heizung			0,5	0,5		9%
sonstige technische Ausstattung			1,0			6%
Kostenkennwerte für Gebäudeart	615 €	685 €	785 €	945 €	1.180 €	

Auswertung/Wägung

Außenwände	210 €
Dächer	123 €
Außentüren und Fenster	92 €
Innenwände und -türen	86 €
Deckenkonstruktion und Treppen	86 €
Fußböden	43 €
Sanitäreinrichtungen	82 €
Heizung	78 €
sonstige technische Ausstattung	47 €
Kostenkennwert Summe	847 €

Sachwertermittlung

Gebäudetyp nach dem Katalog der NHK 2010: Typ 2.11 Doppelhaushälfte, voll unterkellert, Erd-Obergeschoss, voll ausgebautes Dachgeschoss, hilfswiese

	Rechen- operation
Baujahr	ca. 2007
Baujahr fiktiv	0
Bruttogrundfläche (BGF) [m ²]	275 m ²
Ansatz für die NHK 2010 in €/m ² BGF	x 847 €
Ansatz für die NHK 2010 in €/m ² BGF korrigiert	847 €
Normalherstellungskosten Ansatz NHK 2010 in €	233.186 €

MEHRWERT SACHVERSTÄNDIGENBÜRO FÜR IMMOBILIEN

Christian W. Petri Dipl.Ing. Architekt, Dipl. Sachverständiger (DIA, International Appraiser (DIA), von der IHK Hanau-Gelnhausen-Schlüchtern öffentlich bestellt und vereidigt für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken, Sachverständiger für Mieten und Pachten

MEHRWERT

Regionalfaktor	x	1,00
Normalherstellungskosten gesamt		233.186 €
Anpassung an den Preisindex	x	1,91
	Index NHK 2010	89,30
	Index am Wertermittlungsstichtag	170,70
Herstellkosten zum Basisjahr in €		445.743 €
Gesamtnutzungsdauer in Jahren		70
Alter in Jahren bei (fiktivem) Baujahr		18
Abschreibungsbetrag in €	-	114.600 €
Nebengebäude pauschaler Zeitwert:	+	0 €
Besondere Bauteile: Terrasse/Stellplatzfläche	+	15.000 €
Außenanlagen 5 %	+	16.557 €
Sonstige Anlagen auf dem Grundstück über Ortsüblichkeit:	+/-	0 €
Gebäudesachwert zum Wertermittlungsstichtag		362.699 €
Bodenwertanteil	+	201.983 €
vorläufiger Verfahrenswert/Sachwert		564.682 €
Marktanpassung Sachwertfaktoren aus Marktbericht zum Stichtag sachverständig extra-/interpoliert und unter Berücksichtigung von Indexreihen oder in anderer Weise § 7 (1) 3 ImmoWertV21, sachverständig inter-/extrapoliert	x	1,12
Marktanpassung durch Zu- oder Abschläge, wenn die Anpassung an die allgemeinen Wertverhältnisse durch marktübliche Erträge und/oder Liegenschaftszinssätze und/oder nicht vorhandene und unter Berücksichtigung von Indexreihen oder in anderer Weise § 9 (1) 2 ImmoWertV21 nicht oder nicht ausreichend gelingt, Abschlag geopolitische/geowirtschaftliche Risiken (Krieg, Zinsen, Baukosten, etc.)	x	0,95
Marktangepasster vorläufiger Verfahrenswert/Sachwert		600.822 €
Kriterium besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale boG:	Kosten	Zu- /Abschlag
boG: Keine	0 €	0 €
angepasster Verfahrenswert/Sachwert		600.822 €

Der Sachwert der Liegenschaft Doppelhaushälfte „Brückengärten 21“ in Egelsbach beträgt zum Wertermittlungsstichtag 600.000 €

11.5 Zubehör und Bestandteile

Der Wert der Einbauküche (Ober-/Unterschranke, Elektroherd, Kühl-/Gefrierkombination, Spülmaschine, U-Form) schätze ich auf 5.000 € und den des Mobiliars auf rund 1.500 €, insgesamt 6.500 €. Der Betrag ist nicht im Verkehrswert enthalten.

11.6 Ableitung des Verkehrswertes

Aus den Ergebnissen der durchgeführten Wertermittlungsverfahren und aus sonstigen wertbeeinflussenden Umständen soll nun der Verkehrswert abgeleitet werden.

Zur Ableitung des Verkehrswertes sollen Vor- und Nachteile der Liegenschaft noch einmal zusammengefasst werden und, sofern noch nicht im Wertermittlungsverfahren berücksichtigt, durch Zu- oder Abschläge angerechnet werden. Die Wertermittlungsverfahren stellen dabei den Werkzeugkasten für den Sachverständigen dar, führen nicht immer zum Verkehrswert, da die

Unikate „Immobilie“ sich häufig nicht in Schemata pressen lassen. Diese Schlussanalyse ist die wesentliche Aufgabe des Sachverständigen.

Das maßgebliche Wertermittlungsverfahren ist hier aufgrund des substanzorientierten Marktverhaltens der Marktteilnehmer das Sachwertverfahren. Das Ertragswertverfahren zeigt die Grenzen einer Kapitalanlagenutzung deutlich auf, das Vergleichswertverfahren die Übertreibung jenseits der marktangepassten Substanz und der Rendite.

Die Vorteile bestehen in den guten Makrostandort und dem gewachsenen Mikrostandort. Nahversorgungseinrichtungen und Verkehrswege sind in kurzer Entfernung zu erreichen. Kindergärten, Schulen, Kultur- und sonstige Bildungsangebote sind teilweise in Lauf- und in kurzer Fahrtfernung situiert. Weiter vorteilhaft ist der nachgefragte Immobilientyp Doppelhaushälfte in einem angespannten Wohnungsmarkt.

Nachteilig ist die hohe Verdichtung im gesamten Quartier und die Mischung der Lärmemissionen aus Flug- und Bahnlärm.

Alle sonstigen Vor- und Nachteile sind in den angewendeten Wertermittlungsverfahren angemessen berücksichtigt und bedürfen keiner weiteren Zu- oder Abschläge.

Unter Berücksichtigung aller Vor- und Nachteile schätze ich den Wert der Liegenschaft Doppelhaushälfte „Brückengärten 21“ in Egelsbach zu beiden Stichtagen auf 475.000 €.

Rohrertragsvervielfältiger: 29,2-fach, Markt 2025 25,8-fach
Wohnflächenfaktor: 4.232 €/m², Markt 2025 3.970 €/m²
Nettoanfangsrendite:

Nettoanfangsrendite NAR =	<u>Netto(rein)mieteinnahmen</u> Gesamtkaufpreis + Erwerbsnebenkosten
Netto(rein)einnahmen	17.466 €
Gesamtkaufpreis = Sachwert	600.000 €
Erwerbsnebenkosten 12 %	72.000 €
NAR	2,60%

Die vorliegende Wertermittlung ist kein Bausubstanzgutachten. Dementsprechend wurden auch keine Untersuchungen hinsichtlich der Standsicherheit bzw. Schall- und Wärmeschutz vorgenommen. Untersuchungen bezüglich Befalls durch tierische oder pflanzliche Schädlinge (in Holz oder Mauerwerk), bzw. Rohrfraß (in Kupferleitungen) wurden nicht durchgeführt. Das Gebäude wurde nicht nach schadstoffbelasteten Baustoffen (wie Asbest, Formaldehyd, Tonerdeschmelzzement) und der Boden nicht nach eventuellen Verunreinigungen (Altlasten) untersucht. Bei der Wertermittlung wurde davon ausgegangen, dass alle Anlagen auf dem Grundstück baurechtlich genehmigt und in einem baupolizeilich ordnungsgemäßen Zustand sind. In den Rechenverfahren auftretende Abweichung entstehen durch Tabellenkalkulationsprogramme und bewegen sich in einem für die Wertermittlung unerheblichen Umfang. Dieses Gutachten wurde ausschließlich zur Verwendung durch den Auftraggeber erstellt. Das Gutachten entfaltet erst nach vollständigem Rechnungsausgleich seine Rechtskraft. Der ermittelte Verkehrswert basiert auf Marktdaten (insbesondere auf ausgewerteten Kaufpreisen und Mieten), die auch vor der aktuellen COVID-19-Situation und geopolitischen Situation zustande gekommen sind. Ein ggf. diesbezüglich zwischenzeitlich eingetretener weiterer Werteeinfluss ist deshalb in den Wertangaben noch nicht vollständig enthalten. Inhalte aus aktiver Nutzung künstlicher Intelligenz großer Sprachmodelle werden in der Anlage dargestellt, soweit möglich überprüft und nur in Anlehnung auszugsweise verwendet. Das Gutachten wurde mittels NI durch den Sachverständigen nach dem Höchstpersönlichkeitsgrundsatz erstellt. Etwaige in Zulieferung von Daten enthaltene KI-basierte Informationen können nicht identifiziert werden.

Die Liegenschaft wurde von mir am 28.10.2025 und 13.11.2025 besichtigt und das vorliegende Gutachten nach bestem Wissen und Gewissen, unabhängig und weisungsfrei als öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger mit der geprüften besonderen persönlichen und



fachlichen Eignung erstellt. Von dem Gutachten wurden vier Exemplare, drei für den Auftraggeber und eines für den Sachverständigen, sowie eine Pdf-Datei angefertigt.

Langen, den 30.12.2025

Christian W. Petri, Sachverständiger



Anlagenverzeichnis

Anlage 1 – Auszug aus der Liegenschaftskarte

Anlage 2 – Gebäudepläne

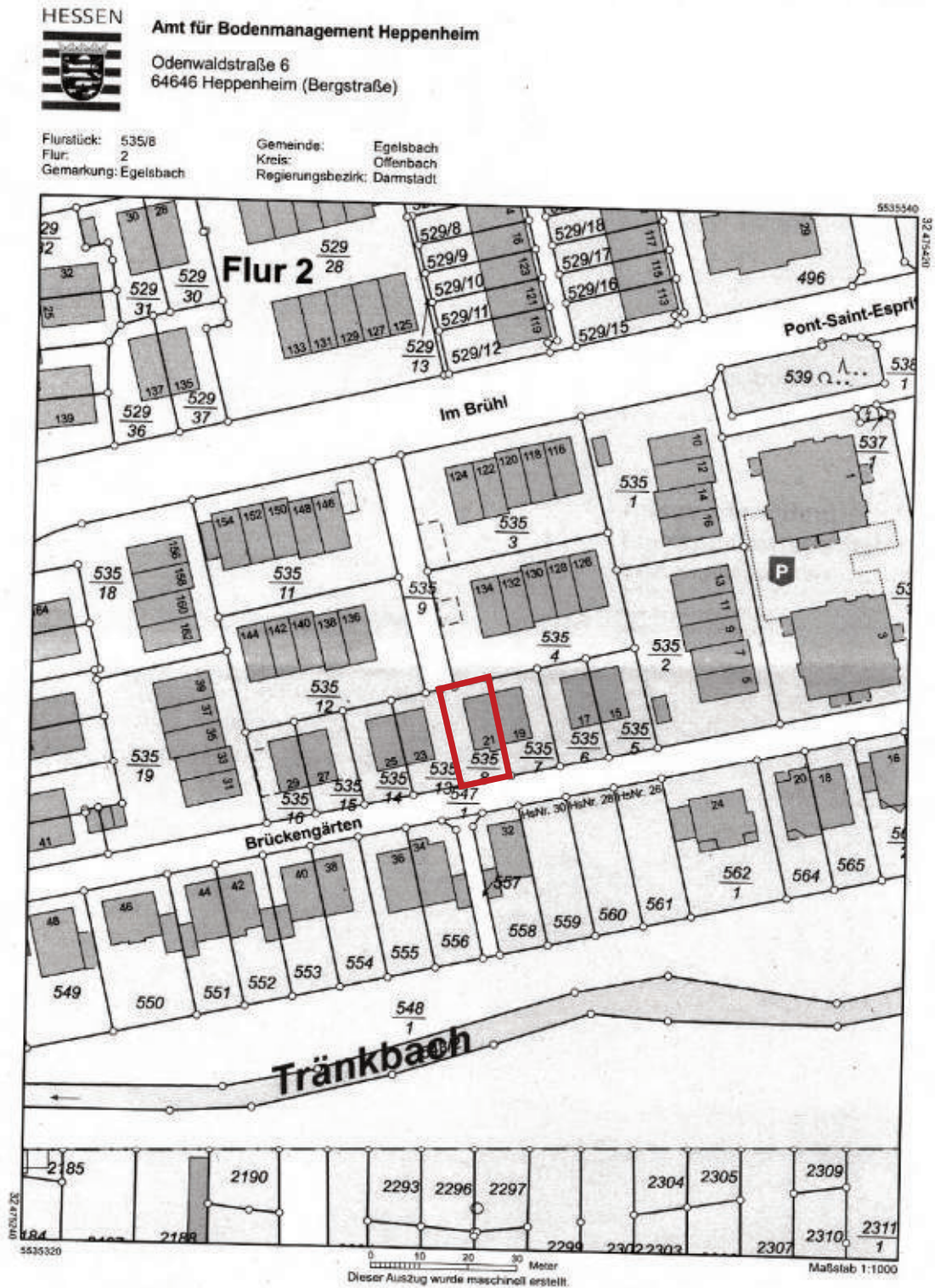
Anlage 3 – Objektfotos

Anlage 4 – Flächenberechnung

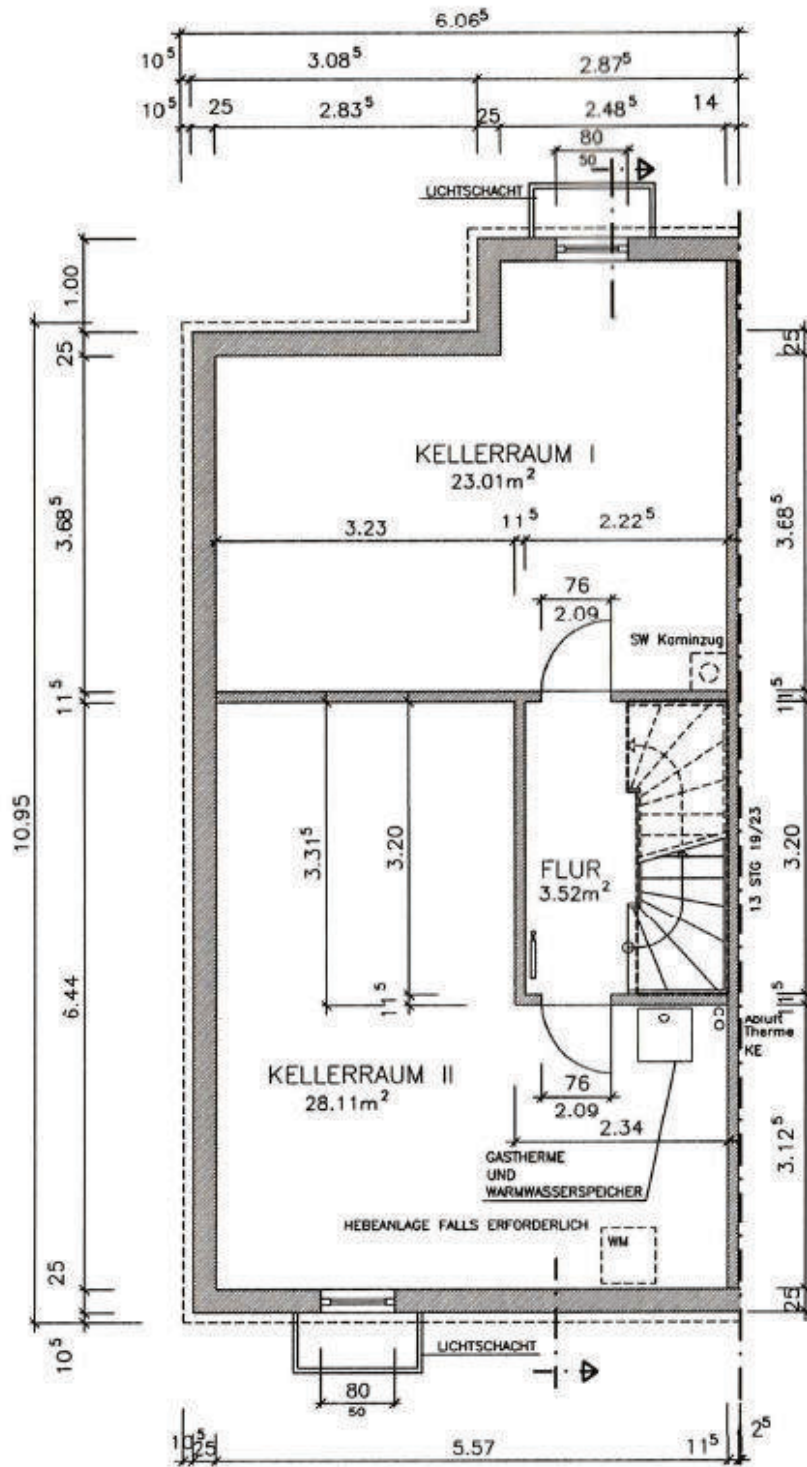
Anlage 5 – Literatur- und Quellenverzeichnis

Anlage 6 - § 9 2.1 ImmoWertV21 nicht oder nicht ausreichend gelingt, Abschlag geopolitische/geowirtschaftliche Risiken (Krieg, Zinsen, Baukosten, etc.)

Anlage 1 – Auszug aus der Liegenschaftskarte, ohne Maßstab

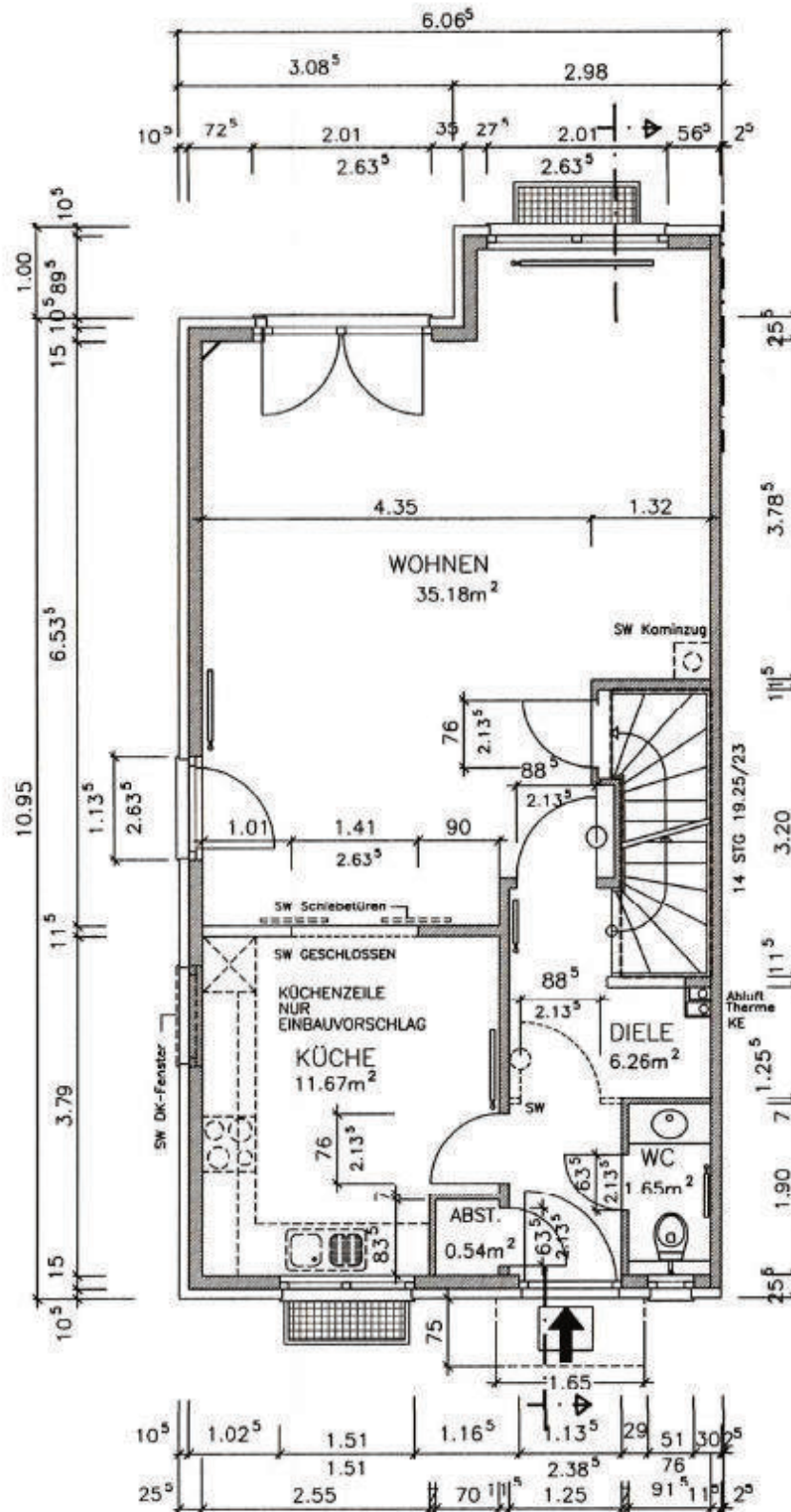


Anlage 2 – Gebäudepläne Kellergeschoss seitenverkehrt, ohne Maßstab



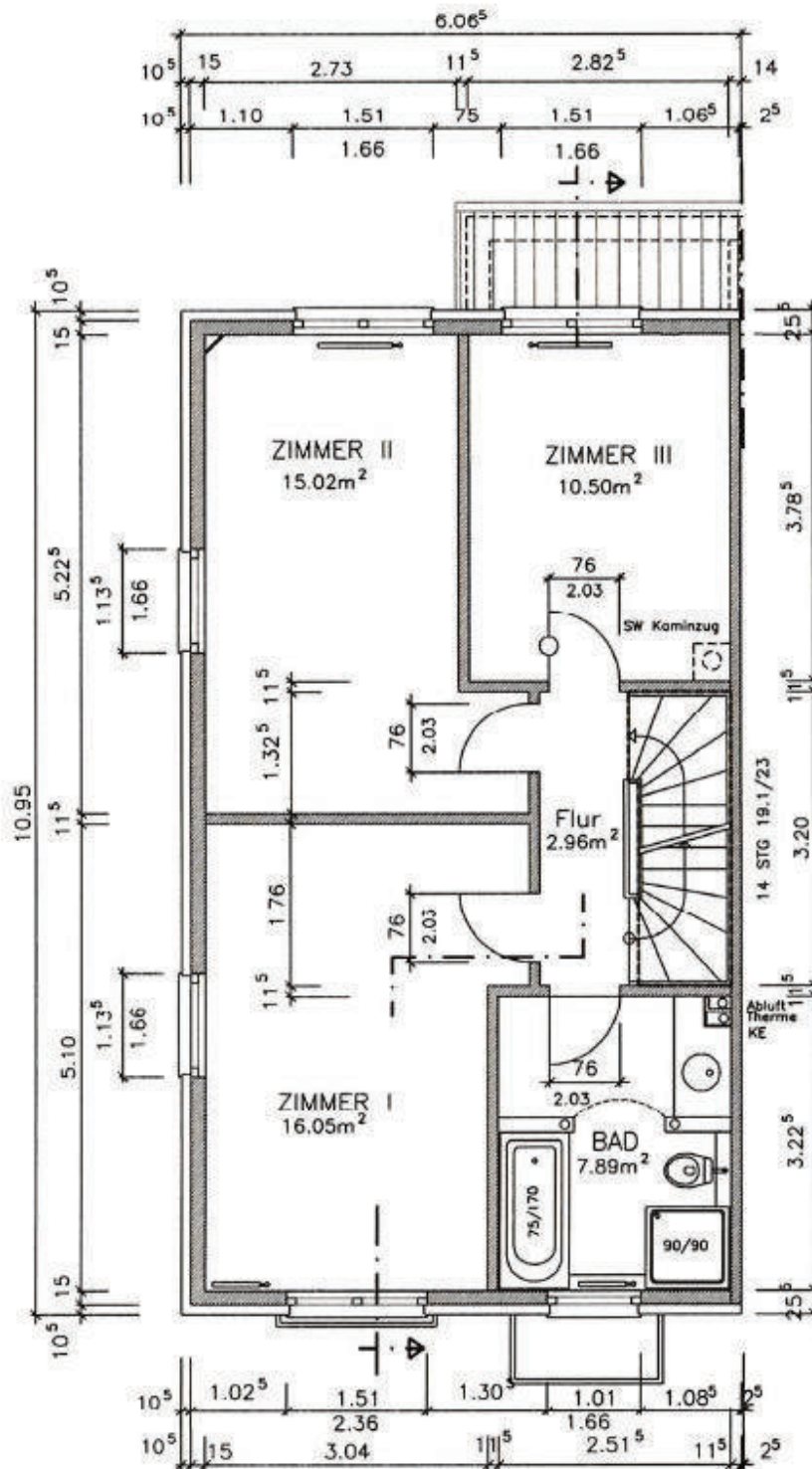
KELLERGESCHOSS mit SW Erker

Anlage 2 – Gebäudepläne Erdgeschoss seitenverkehrt, ohne Maßstab



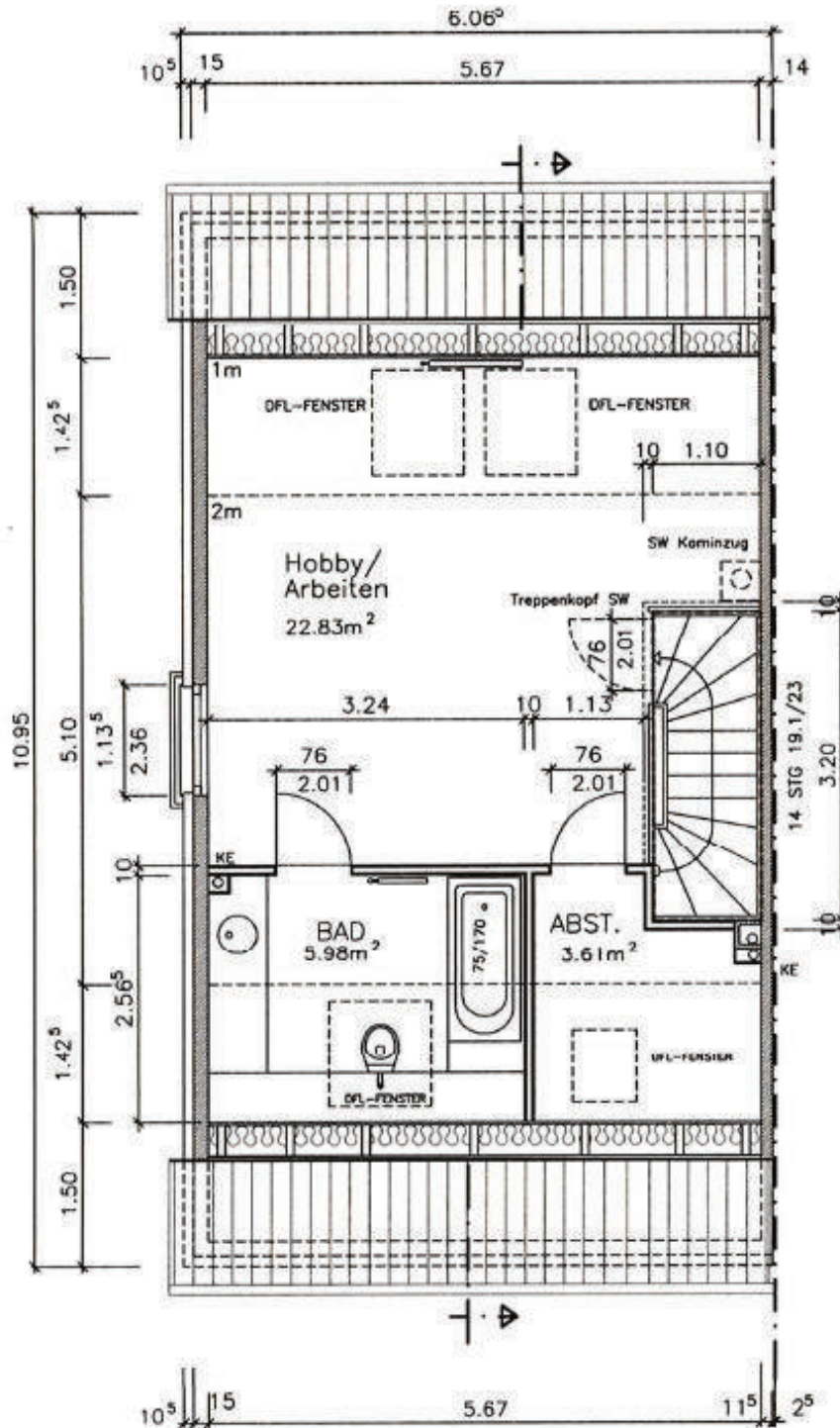
ERDGESCHOSS mit SW Erker

Anlage 2 – Gebäudepläne Obergeschoss seitenverkehrt, ohne Maßstab



OBERGESCHOSS mit SW Erker

Anlage 2 – Gebäudepläne Dachgeschoss seitenverkehrt, ohne Maßstab



DACHGESCHOSS ALT.II

Anlage 3- Objektfotos



Ansicht von Südwesten



Ansicht von Nordosten

Anlage 4 - Flächenermittlung

Die Flächen wurde aus den Planunterlagen und aus der digitalen Liegenschaftskarte erstellt. Fehlende Flächenangaben werden sachverständig geschätzt. Sofern eine detaillierte Ortsbesichtigung möglich war, wurden die Flächen durch Stichmaße überprüft. Abweichungen zu bestehenden Flächenberechnungen können sich aus unterschiedlichen Berechnungsansätzen (DIN 283, DIN 277, Wohnflächenverordnung, MF GiF e.V.) ergeben. Die ermittelten Flächen sind nicht dazu geeignet, um bauliche Maßnahmen durchzuführen, technische oder wirtschaftliche Abrechnung zu erstellen oder Mieterhöhungs- oder Minderungsverlangen durchzusetzen, sowie Exposés zu erstellen. Hierfür wird ein detailliertes örtliches Aufmaß empfohlen. Wohnfläche nach der Wohnflächenverordnung v. 25.11.2003, bzw. gewerbliche Flächen nach der Gif-Richtlinie MF-G. Bezeichnung nach Plänen, ggf. nach ausgeübter Nutzung.

MEHRWERT SACHVERSTÄNDIGENBÜRO FÜR IMMOBILIEN

Christian W. Petri Dipl.Ing. Architekt, Dipl. Sachverständiger (DIA, International Appraiser (DIA), von der IHK Hanau-Gelnhausen-Schlüchtern öffentlich bestellt und vereidigt für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken, Sachverständiger für Mieten und Pachten

MEHRWERT

SssallErk.

Bauvorhaben: "BRÜHLER GÄRTEN" - EGELSBACH -

Haustyp: SOLARA mit SW Erker END/DH-HAUS MIT KELLER

Erdgeschoß - standard
Obergeschoß - standard
Dachgeschoß - alternativ II
Kellergeschoß - standard

Wohnflächenberechnung gem. Wohnflächenverordnung (WoFIV) v. 25.11.2003 und Nutzflächenberechnung

Erdgeschoß:

Küche:	(3,790 m - 0,030 m) x (3,320 m - 0,030 m)	=	12,37 m ²	
	-(0,905 m - 0,000 m) x (0,770 m - 0,000 m)	=	-0,70 m ²	11,67 m²

WC:	(1,900 m - 0,030 m) x (0,915 m - 0,030 m)	=	1,65 m ²	1,65 m²
-----	---	---	---------------------	---------------------------

Abstellraum:	(0,835 m - 0,030 m) x (0,700 m - 0,030 m)	=	0,54 m ²	0,54 m²
--------------	---	---	---------------------	---------------------------

Diele:	(1,970 m - 0,015 m) x (1,250 m - 0,030 m)	=	2,39 m ²	
	(1,255 m - 0,015 m) x (2,235 m - 0,000 m)	=	2,77 m ²	
	-(0,200 m - 0,000 m) x (0,300 m - 0,000 m)	=	-0,06 m ²	
	(1,100 m - 0,015 m) x (1,085 m - 0,015 m)	=	1,16 m ²	6,26 m²

Wohnen:	(6,535 m - 0,030 m) x (5,670 m - 0,030 m)	=	36,69 m ²	
	(1,000 m - 0,015 m) x (2,585 m - 0,030 m)	=	2,52 m ²	
	-(2,750 m - 0,000 m) x (1,320 m - 0,000 m)	=	-3,63 m ²	
	(1,000 m - 0,000 m) x (0,200 m - 0,000 m)	=	0,20 m ²	
	-0,550 m x 1,080 m	=	-0,59 m ²	35,18 m²

Gesamt EG 55,31 m²

MEHRWERT SACHVERSTÄNDIGENBÜRO FÜR IMMOBILIEN

Christian W. Petri Dipl.Ing. Architekt, Dipl. Sachverständiger (DIA, International Appraiser (DIA), von der IHK Hanau-Gelnhausen-Schlüchtern öffentlich bestellt und vereidigt für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken, Sachverständiger für Mieten und Pachten

MEHRWERT

SsallErk

Obergeschoß:

Zimmer I:	(5,100 m - 0,030 m) x (3,495 m - 0,030 m)	=	17,57 m ²	
	-(3,340 m - 0,000 m) x (0,455 m - 0,000 m)	=	-1,52 m ²	16,05 m ²
Bad:	(3,225 m - 0,030 m) x (2,515 m - 0,030 m)	=	7,94 m ²	
	-(0,200 m - 0,000 m) x (0,250 m - 0,000 m)	=	-0,05 m ²	7,89 m ²
Zimmer II:	(5,225 m - 0,030 m) x (3,495 m - 0,030 m)	=	18,00 m ²	
	-(3,900 m - 0,000 m) x (0,765 m - 0,000 m)	=	-2,98 m ²	15,02 m ²
Zimmer III:	(3,785 m - 0,030 m) x (2,825 m - 0,030 m)	=	10,50 m ²	10,50 m ²
Flur:	(3,200 m - 0,030 m) x (0,950 m - 0,015 m)	=	2,96 m ²	2,96 m ²
Summe OG				52,41 m²

Dachgeschoß ausgebaut:

DG-Raum I:	(3,860 m - 0,000 m) x (4,570 m - 0,015 m)	=	17,58 m ²	
	(1,130 m - 0,000 m) x (1,100 m - 0,015 m)	=	1,23 m ²	
	(1,425 m - 0,000 m) x (5,670 m - 0,030 m) x 0,5	=	4,02 m ²	22,83 m ²
Bad:	(1,853 m - 0,000 m) x (3,240 m - 0,015 m)	=	5,98 m ²	5,98 m ²
Abst.-Raum:	(1,280 m - 0,000 m) x (2,330 m - 0,015 m)	=	2,96 m ²	
	(0,570 m - 0,000 m) x (1,130 m - 0,000 m)	=	0,64 m ²	3,61 m ²
Summe DG				32,41 m²

Kellergeschoss:

Kellerraum 1:	(3,685 m - 0,000 m) x (5,570 m - 0,000 m)	=	20,53 m ²	
	(1,000 m - 0,000 m) x (2,485 m - 0,000 m)	=	2,49 m ²	23,01 m ²
Kellerraum 2:	(6,440 m - 0,000 m) x (5,570 m - 0,000 m)	=	35,87 m ²	
	-(3,315 m - 0,000 m) x (2,340 m - 0,000 m)	=	-7,76 m ²	28,11 m ²
Flur:	(3,200 m - 0,030 m) x (1,125 m - 0,015 m)	=	3,52 m ²	3,52 m ²
Summe KG				54,64 m²

Zusammenstellung:

Wohnfläche

WF Erdgeschoß	55,31 m ²	
WF Obergeschoß	52,41 m ²	
WF Dachgeschoß	32,41 m ²	140,13 m ²
NF Keller	54,64 m ²	54,64 m ²
Wohn- und Nutzfläche Gesamt:		194,77 m²

UR-S-EH-VK

Bauvorhaben: "BRÜHLER GÄRTEN" - EGELSBACH -

**Haustyp: SOLARA End/DH-Haus mit Keller
mit Erker**

Berechnung des umbauten Raumes nach DIN 277:

Keller	10,74 m x	5,96 m x	2,5000 m	=	160,03 m ³
	1,00 m x	2,88 m x	2,5000 m	=	7,19 m ³
EG/OG	10,95 m x	6,07 m x	5,4550 m	=	362,28 m ³
	1,00 m x	2,98 m x	3,1500 m	=	9,39 m ³
DG	10,95 m x	6,07 m x	4,0650 m x 0,50	=	134,98 m ³

Summe umbauter Raum:

673,86 m³

Bebaute Fläche:

10,95 m x	6,07 m	=	66,41 m ²
1,00 m x	2,98 m	=	2,98 m ²

Summe bebaute Fläche:

69,39 m²

Geschoßfläche:

10,95 m x	6,07 m	=	66,41 m ²
1,00 m x	2,98 m	=	2,98 m ²
10,95 m x	6,07 m	=	66,41 m ²

Summe Geschoßfläche:

135,80 m²

Berechnung der Grund- und Geschoßflächenzahl

Bauherr : _____

Bauvorhaben : "Brühler Gärten" Egelsbach

Baunummer : 11.2
 Zelle : DH 11
 GRZ zulässig : 0,40
 GFZ : 0,80
 Grundstücksgröße : 212,00 m²
 Flurstück : Teil aus 535, Fläche G

Berechnung der Grundflächenzahl:

Grundflächenzahl : GRZ (1. Nachweis)

Grundfläche Gebäude (insgesamt 1 WE) 69,39 m² =

$$\text{GRZ (1)} \quad 69,39\text{m}^2 / 212,00 \text{ m}^2 = 0,33 = < 0,40$$

Grundflächenzahl : GRZ (2. Nachweis)

Gebäude				69,39 m ²	=	69,39 m ²
Stellplätze	5,00 m x	2,50 m	x 1		=	12,50 m ²
Garage	5,50 m x	2,98 m	x 1		=	16,39 m ²
Terrassen	3,50 m x	2,50 m	x 1		=	8,75 m ²
Hauszuwegung	1,50 m x	1,00 m	x 1		=	1,50 m ²
Weg	10,23 m x	1,50 m	x 1		=	15,35 m ²

123,88 m²

$$\text{GRZ (2)} \quad 123,88 \text{ m}^2 / 212,00 \text{ m}^2 = 0,58 = < 0,60$$

Berechnung der Geschoßflächenzahl:

Geschoßfläche Gebäude (insgesamt 1 WE) 135,80 m² =

$$\text{GFZ} \quad 135,80\text{m}^2 / 212,00 \text{ m}^2 = 0,64 = < 0,80$$

Nachweis der 65% Regelung hinsichtlich der straßenseitigen nicht überbaubaren Grundstücksfläche

Straßenbegleitende Fläche	3,00 m x	10,23 m	x 1	=	30,69 m ²
Stellplätze	3,00 m x	2,50 m	x 1	=	7,50 m ²
					7,50 m ²

$$\text{Nachweis} \quad 7,50 \text{ m}^2 / 30,69 \text{ m}^2 = 0,24 \text{ m}^2 \quad 24 \% < 65 \%$$

Anlage 5 - Quellen- und Literaturverzeichnis

BGB – Bürgerliches Gesetzbuch, 2024

BauNVO – Baunutzungsverordnung, entsprechend der Anwendungsvorschriften

ImmowertV – Immobilienwertermittlungsverordnung 2021

LBO-Hessen

Baukosten 2021 – Altbau und Neubau, Schmitz, Gerlach, Meisel, Verlag für Wirtschaft und Verwaltung Essen

GUG-Archiv 2022, Luchterhand

Verkehrswertermittlung von Grundstücken, Kommentar und Handbuch, Kleiber, Simon, Weyers, 9. Auflage 2020, Bundesanzeiger Verlag

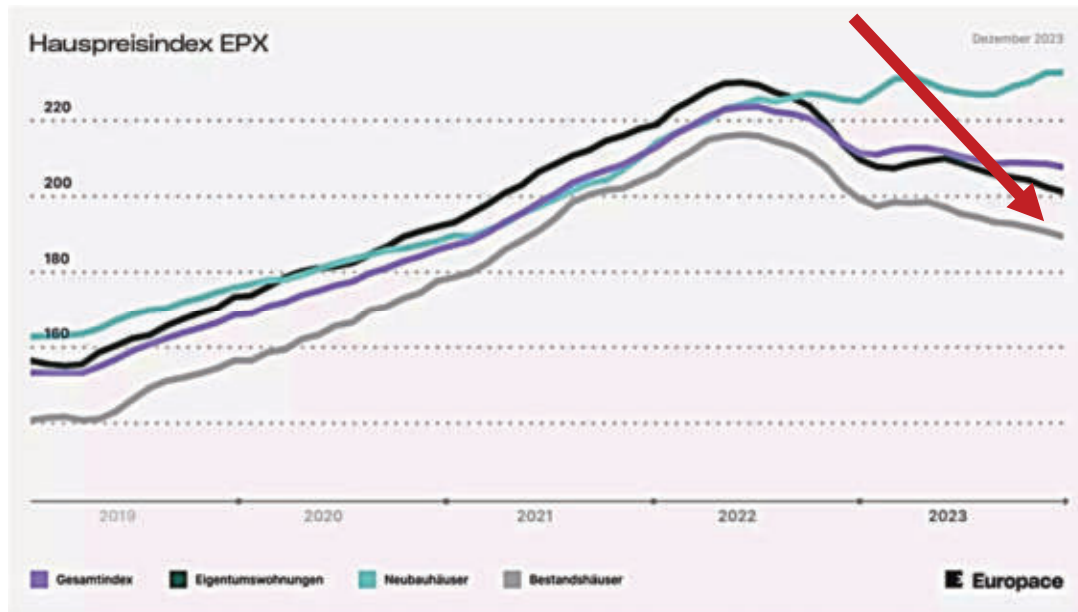
Kleider-digital.de, Wolters-Kluwer

Internetangebot der Bundesrepublik Deutschland, von DESTATIS, Wikipedia, OpenStreetMap, des Landes Hessen, des Kreises Offenbach und der Stadt Egelsbach

MEHRWERT SACHVERSTÄNDIGENBÜRO FÜR IMMOBILIEN

Christian W. Petri Dipl.Ing. Architekt, Dipl. Sachverständiger (DIA, International Appraiser (DIA), von der IHK Hanau-Gelnhausen-Schlüchtern öffentlich bestellt und vereidigt für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken, Sachverständiger für Mieten und Pachten

MEHRWERT




MEHRWERT SACHVERSTÄNDIGENBÜRO FÜR IMMOBILIEN

Christian W. Petri Dipl.Ing. Architekt, Dipl. Sachverständiger (DIA, International Appraiser (DIA), von der IHK Hanau-Gelnhausen-Schlüchtern öffentlich bestellt und vereidigt für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken, Sachverständiger für Mieten und Pachten

MEHRWERT

Anlage 7 - Baulastenblatt

Baulastenverzeichnis von Egelsbach		Baulastenblatt-Nr. 030325
Grundstück	Brückengärten 21	
Gemarkung	Egelsbach	Flur 2 Flurstück 535/8
Lfd.-Nr.	Inhalt der Baulast	Bemerkungen
1	2	3
	<ol style="list-style-type: none"> 1. Die in der beigefügten Abzeichnung der Flurkarte vermaßt dargestellte Leitungen werden zugunsten des Grundstückes, Gemarkung: Egelsbach, Flur: 2, Flurstück: 535/5 (Bau Nr. 12.1) zur Aufnahme von Wasser-, Abwasser- und Energieversorgungsanlagen zur Verfügung gestellt. 2. Die in der beigefügten Abzeichnung der Flurkarte vermaßt dargestellte Leitungen werden zugunsten des Grundstückes, Gemarkung: Egelsbach, Flur: 2, Flurstück: 535/6 (Bau Nr. 12.2) zur Aufnahme von Wasser-, Abwasser- und Energieversorgungsanlagen zur Verfügung gestellt. 3. Die in der beigefügten Abzeichnung der Flurkarte vermaßt dargestellte Leitungen werden zugunsten des Grundstückes, Gemarkung: Egelsbach, Flur: 2, Flurstück: 535/7 (Bau Nr. 11.1) zur Aufnahme von Wasser-, Abwasser- und Energieversorgungsanlagen zur Verfügung gestellt. <p>eingetragen aufgrund der Eintragungsverfügung vom 03.12.2009 Dietzenbach, den 11.01.2010</p> 	<p>Auszug aus dem Baulastenverzeichnis vom 03. Nov. 2025</p>

MEHRWERT SACHVERSTÄNDIGENBÜRO FÜR IMMOBILIEN

Christian W. Petri Dipl.Ing. Architekt, Dipl. Sachverständiger (DIA, International Appraiser (DIA), von der IHK Hanau-Gelnhausen-Schlüchtern öffentlich bestellt und vereidigt für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken, Sachverständiger für Mieten und Pachten

MEHRWERT

Anlage zum
Baulastenblatt Nr.:
30 325 110 H. 1-3

Plan (Anlage zur Baulasterklärung)

Gemarkung : Egelsbach

Flur: 2

GeschBNr.: 07B011-2

07.12.2009

Maßstab : 1:500 Die Ausgangsdaten können durch Digitalisierung analoger Karten in den Maßstäben 1:500-1:2000 entstanden sein.

