

Sachverständigenbüro
Dipl. -Ing. Architekt
Andreas Nasedy

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

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

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

Amtsgericht Langen; AZ: 7 K 39/23

26.09.2024



Zweifamilienhaus (DHH)

Verkehrswert: 436.000,00 EUR

GUTACHTEN

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

**des mit einem Zweifamilienhaus (Doppelhaushälfte) und Neben-
gebäude bebauten Grundstücks**

eingetragen unter lfd. Nr. 1 im Bestandsverzeichnis des
Grundbuchs von Langen, Blatt 11644
Flur 1, Flurstück 1166/2, Hof- und Gebäudefläche, Größe 236 m²

Schnaingartenstraße 16 in 63225 Langen

zum Wertermittlungs-/Qualitätsstichtag 08.07.2024

Digitale Ausfertigung

1 KOMPAKTFASSUNG

Amtsgericht Langen
AZ: 7 K 39/23

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

Wertermittlungs-/Qualitätsstichtag:
08.07.2024
(Tag der Ortsbesichtigung)

Innen- und Außenbesichtigung



Wertermittlungsobjekt:	Mit einem Zweifamilienhaus (Doppelhaushälfte) und Nebengebäude (Lagerschuppen) bebautes Grundstück
Adresse:	Schnaingartenstraße 16 in 63225 Langen-Nordend
Lage:	Wohngebiet, zentrumsnah, gute innerörtliche Lagequalität
Grundstücksgröße:	236 m ²
Baujahr:	Ca. 1945, wesentliche Erweiterung (Aufstockung und Anbau) ca. 1971
Detailangaben:	Zwei 3-Zimmer-Wohnungen mit Balkon/Loggia, Isolierglasfenster, Gaszentralheizung (Bj. 1979), Keller, Speicher, kleiner Garten
Objektzustand:	Mäßiger bis zufriedenstellender Objektzustand, Wohnungen in Teilbereichen modernisiert.
Vermietung:	z.T. Vermietung (EG), z.T. Eigennutzung (OG).
Verfahrenswert (Sachwert) rd.:	436.000,00 €
Verkehrswert (Marktwert) rd.:	436.000,00 €
Zubehör etc.	Die geschätzten Zeitwerte des Zubehörs etc. sind <u>nicht</u> im Verkehrswert enthalten.
Markise rd.:	150,00 €
Kücheneinrichtungen (EG, OG) rd.:	1.550,00 €

Inhaltsverzeichnis

Nr.	Abschnitt	Seite
1	KOMPAKTFASSUNG	2
2	ALLGEMEINE ANGABEN	5
2.1	Auftrag, Beschluss	5
2.2	Objekt-Unterlagen	5
2.3	Ortsbesichtigung	6
2.4	Rechtliche Gegebenheiten	6
2.4.1	Öffentliches Recht	6
2.4.2	Privates Recht	7
2.4.3	Vermietungssituation	7
2.4.4	Gewerbliche Nutzung	7
3	BESCHREIBUNGEN	8
3.1	Lage	8
3.1.1	Makrolage	8
3.1.2	Innerörtliche Lage	8
3.2	Grund und Boden	9
3.2.1	Gestalt, Form etc.	9
3.2.2	Erschließung, Straßenart	9
3.2.3	Bodenbeschaffenheit, Altlasten etc.	9
3.2.4	Gewässerangrenzung, Hochwassergefahr	10
3.2.5	Umgebungslärmkartierung	10
3.2.6	Bodenbewegungen	10
3.2.7	Entwicklungszustand	10
3.3	Bauliche Anlagen	11
3.3.1	Vorbemerkungen	11
3.3.2	Wohngebäude	11
3.3.3	Nebengebäude	15
3.3.4	Bauliche Außenanlagen	15
3.4	Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	15
3.4.1	Vorbemerkungen	15
3.4.2	Bauschäden, Instandhaltungsstau etc.	15
3.4.3	Hausschwamm	18
3.4.4	Sonstige mögliche Wertbeeinflussungen	18
4	VERKEHRSWERTERMITTLUNG	19
4.1	Erläuterungen zum Verkehrswert	19
4.2	Verfahrenswahl mit Begründung	19
4.3	Sachwertverfahren	20
4.3.1	Sachwertmodell	20
4.3.2	Bodenwert	21
4.3.3	Wertermittlungsdaten zur Sachwertberechnung	23
4.3.4	Sachwertberechnung	31
4.4	Verfahrensergebnis	32
4.4.1	Vorbemerkungen	32
4.4.2	Ergebnis des Wertermittlungsverfahrens	32
4.5	Verkehrswert	32
5	ANHANG	34
5.1	Verzeichnis des Anhangs	34
5.2	Grundrisse	35
5.3	Gebäudeschnitt	38

5.4	Flächennutzungsplan.....	39
5.5	Grundlagen der Gebäudebeschreibungen	40
5.6	Rechtsgrundlagen.....	41
6	FOTOS.....	42

2 ALLGEMEINE ANGABEN

2.1 Auftrag, Beschluss

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

Aktenzeichen: 7 K 39/23

Auftrag und Beschluss: Vom 14.05.2024

In der Zwangsversteigerungssache zum Zwecke der Aufhebung einer
Gemeinschaft

Versteigerungsobjekt: betreffend das im Grundbuch von Langen Blatt 11644 eingetragene
Grundstück

Lfd. Nr.	Gemarkung	Flur	Flurstück	Wirtschaftsart u. Lage	Größe m ²
1	Langen	1	1166/ 2	Hof- und Gebäudefläche, Schnaingartenstraße 16	236

XXXX

- Antragsgegnerin -
ist die Zwangsversteigerung angeordnet. ...

2.2 Objekt-Unterlagen

Unterlagen des Amtsgerichts: [1] Beglaubigte Abschrift der Schätzungsanordnung
[2] Ausdruck aus dem Grundbuch von Langen Blatt 11644
[3] Auszug aus dem Liegenschaftskataster

Unterlagen der Antragstellerin: am 08.07.2024 übergeben:
[4] Grundrisse von 1944
[5] Grundrisse, Bauantrag, Baubeschreibung, Liegenschaftskarte
zu Wohnungsanbau/-erweiterung von 1971
[6] Mietvertrag für die EG-Wohnung

Unterlagen der Antragsgegnerin: Nichtzutreffend.

Vom Sachverständigen eingeholte
Auskünfte: [7] Schriftliche Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis; Kreis Offen-
bach, Bauaufsicht
[8] Auszug aus dem Bodenrichtwertinformationssystem des Landes
Hessen (BORIS); online-Abfrage
[9] Schriftliche Auskunft zu denkmalschutzrechtlichen Eigenschaf-
ten; Landesamt für Denkmalpflege Hessen
[10] Sonstige Internetrecherchen

2.3 Ortsbesichtigung

Tag der Ortsbesichtigung:	08.07.2024
Teilnehmer der Ortsbesichtigung:	Frau XXXXX Frau XXXXX Frau XXXXX Herr Andreas Nasedy (Sachverständiger (SV))
Wertermittlungs-/Qualitätsstichtag:	08.07.2024 (Tag der Ortsbesichtigung)

2.4 Rechtliche Gegebenheiten

2.4.1 Öffentliches Recht

2.4.1.1 Baulasten

Baulastenverzeichnis: Im Baulastenverzeichnis des Kreises Offenbach sind für das Bewertungsgrundstück derzeit keine Baulasten eingetragen.

2.4.1.2 Bauplanungsrecht

Bebauungsplan: Gemäß online-Abfrage im Bürger-GIS, Kreis Offenbach befindet sich das zu bewertende Grundstück nicht im Geltungsbereich eines Bebauungsplans. Bauvorhaben sind demnach gemäß § 34 BauGB zu beurteilen.

Flächennutzungsplan: Im Flächennutzungsplan ist der Bereich, in dem sich das zu bewertende Grundstück befindet, als gemischte Baufläche (§ 5 Abs. 2 Nr. 1 BauGB) ausgewiesen.

2.4.1.3 Bauordnungsrecht

Anmerkung: Die Wertermittlung wurde auftragsgemäß auf der Grundlage des realisierten Vorhabens durchgeführt. Die Übereinstimmung des ausgeführten Vorhabens mit den Gegebenheiten vor Ort, dem Bauordnungsrecht und der verbindlichen Bauleitplanung wurde nicht geprüft. Bei dieser Wertermittlung wird die materielle Legalität der baulichen Anlagen und Nutzung vorausgesetzt. Sollte sich diese Vorgabe ändern, wäre auch das Gutachten entsprechend zu ändern.

Behördliche Einschränkungen sind nicht bekannt.

2.4.1.4 Denkmalschutz

Denkmalschutz nach HDSchG: Das Bewertungsobjekt ist derzeit nicht als Kulturdenkmal gemäß § 2 Abs. 1 Hessisches Denkmalschutzgesetz (HDSchG) oder als Bestandteil einer gemäß § 2 Abs. 3 HDSchG geschützten Gesamtanlage (Denkmalensemble) in das Denkmalverzeichnis des Landes Hessen eingetragen.

Es wird seitens der Denkmalschutzbehörde darauf hingewiesen, dass sich die Auskunft nicht auf eine mögliche Eigenschaft als Bodendenkmal gem. § 2 Abs. 2 HDSchG bezieht. Funde und Fundstellen sind in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise bis zu einer Entscheidung zu schützen (§ 21 (3) HDSchG).

2.4.2 Privates Recht

2.4.2.1 Grundbuch

Grundbuch von Langen
Blatt Nr. 11644

Letzte Änderung 01.11.2023. Amtlicher Ausdruck vom 01.11.2023.

Bestandsverzeichnis

Lfd. Nr. 1 der Grundstücke

Gemarkung Langen, Flur 1, Flurstück 1166/2,
Liegenschaftsbuch 7445, Hof- und Gebäudefläche,
Schnaingartenstraße 16, Größe 236 m²

...

Abteilung I (Eigentümer)

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

4.1 XXXXX

4.3 XXXXX

Zu lfd. Nr. 4.1,4.3:
- in Erbengemeinschaft -

...

Abteilung II (Lasten und Beschränkungen)

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

4 Die Zwangsversteigerung zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft ist angeordnet (Amtsgericht Langen - Zwangsversteigerungsgericht -, 7 K 39/23) ; eingetragen am 01.11.2023. ...

Nicht eingetragene Rechte und Lasten:

Sonstige nicht eingetragene Lasten und (z. B. begünstigende) Rechte, die nicht im Grundbuch und nicht im Baulastenverzeichnis eingetragen sind, sind nicht bekannt. Auftragsgemäß wurden vom Sachverständigen diesbezüglich keine weiteren Nachforschungen und Untersuchungen angestellt.

2.4.3 Vermietungssituation

Die 3-Zimmer-Wohnung im Erdgeschoss des Wohnhauses ist vermietet. Gemäß Mietvertrag vom 01.02.2023 beträgt die monatliche Netto-Kaltmiete 690,00 €. Die Wohnung im Obergeschoss wird von der Antragsgegnerin eigen genutzt.

2.4.4 Gewerbliche Nutzung

Hinweise auf eine gewerbliche Nutzung ergaben sich im Rahmen der Ortsbesichtigung nicht.

3 BESCHREIBUNGEN

3.1 Lage

3.1.1 Makrolage

Bundesland (Landeshauptstadt):	Hessen (Wiesbaden)
Regierungsbezirk:	Darmstadt
Landkreis:	Offenbach
Ort:	Langen
Einwohner*innen:	40.351 (Stand 31.12.2023 ¹)
Bevölkerungsdichte:	1.400 Einwohner*innen je km ²
Fläche rd.:	29,12 km ² (davon 5,57 km ² bebaute Flächen und 55,1 % Wald)
Höhenlage:	109 - 198 m ü. NHN

Die Stadt Langen befindet sich im Westen des Landkreises Offenbach. Sie liegt zentral zwischen Frankfurt am Main, Offenbach und Darmstadt im südlichen Rhein-Main-Gebiet und fungiert als Mittelzentrum im hochverdichteten Raum Südhessens. Langen gliedert sich in die sieben Stadtteile Altstadt, Zentrum, Neurott, Nordend, Linden, Oberlinden, Steinberg.

Es besteht Anbindung an die Autobahn A 5 im Westen und die A 661 im Osten. Langen ist Regionalbahnhof und verfügt über eine S-Bahn mit Taktverkehr Richtung Frankfurt und Darmstadt. Zahlreiche Buslinien verkehren nach und innerhalb Langens. Der internationale Flughafen Frankfurt Rhein-Main ist ca. 10 km und der Frankfurt-Egelsbach-Airport etwa 6 km entfernt.

Die Stadt ist ein Mittelzentrum und u.a. Hauptsitz der Deutschen Flugsicherung, des Paul-Ehrlich-Institutes und des Ausbildungszentrums des Deutschen Wetterdienstes. In mehreren Gewerbegebieten sind namhafte Unternehmen insbesondere der Kommunikations-, Informations- und High-Tech-Industrie, z.B. Panasonic und Nikon sowie renommierte Institute für Forschung und Lehre ansässig.

Langen verfügt über eine gute soziale Infrastruktur. Einkaufsmöglichkeiten, Dienstleistungsanbieter und medizinische Versorgungseinrichtungen, Bildungs- und Betreuungseinrichtungen, ein breites Kultur- und Freizeitangebot und gut erreichbare Naherholungsgebiete sind vorhanden.

Langen wird dem Demografiety 7 -Großstädte und Hochschulstandorte mit heterogener sozioökonomischer Dynamik – zugeordnet.² Dieser Demografiety zeichnet sich u.a. durch eine überdurchschnittliche Bevölkerungsentwicklung, eine hohe Anzahl an Hochqualifizierten am Wohn- und Arbeitsort und einen hohen Anteil an Ein-Personen-Haushalten aus. Die einzelhandelsrelevante Kaufkraft in Langen liegt mit einem Index von 105,9 über dem Bundesdurchschnitt (Quelle: Michael Bauer Research GmbH). Die Grundsteuer B beträgt im Jahr 2024 bei 850 %.

3.1.2 Innerörtliche Lage

Das zu bewertende Grundstück befindet sich zentrumsnah im Stadtteil Nordend in einem Wohngebiet. Die Nachbarschaftsbebauung besteht überwiegend aus ein- bis zweigeschossigen Wohnhäusern mit Hausgärten. Eine Grünanlage/Spielplatz -die Tarsusanlage- liegt direkt gegenüber. Die Bahnstraße mit zahlreichen Einkaufsmöglichkeiten, dem nächstgelegenen Supermarkt, Arztpraxen, Apotheken, Gastronomie und Bushaltestellen liegt ca. 150 m entfernt. In der Umgebung (500 - 800 m Umkreis) sind u.a. Schulen und Kindergärten. Der Bahnhof Langen ist ca. 1,5 km entfernt. Die innerörtliche Lagequalität ist als gute Wohnlage zu bezeichnen.

¹ <https://www.langen.de/de/daten-und-fakten.html>

² <https://www.wegweiser-kommune.de/demografietyphen>

3.2 Grund und Boden

3.2.1 Gestalt, Form etc.

Grundstücksform:	Trapezförmige Grundstücksform
Topografie:	Überwiegend ebene Oberfläche
Fläche:	236,0 m ² (gemäß Grundbuch)
Länge ca.:	14,0 m
Mittlere Grundstückstiefe ca.:	17,0 m
Bebauung:	Das Grundstück ist mit einem Wohn- und einem Nebengebäude bebaut.

3.2.2 Erschließung, Straßenart

Erschließung:	Der SV geht davon aus, dass die technische Erschließung des Grundstücks (Ver- und Entsorgungsanschlüsse, Telekommunikation etc.) über die Schnaingartenstraße erfolgt. Der Zugang zum Anwesen erfolgt über die Schnaingartenstraße.
Straßenart:	Die Schnaingartenstraße ist eine asphaltierte Anliegerstraße und Einbahnstraße mit Geschwindigkeitsbegrenzung auf 30 km/h. Ein mit Betonplatten belegter Gehweg ist auf der Wohnhausseite vorhanden. Kfz-Parkmöglichkeiten stehen im öffentlichen Straßenraum in Form von z.T. markierten Parkbuchten zur Verfügung.
Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten:	Einseitig angebautes Wohnhaus (Doppelhaushälfte); Einschränkungen sind nicht bekannt.

3.2.3 Bodenbeschaffenheit, Altlasten etc.

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

3.2.4 Gewässerangrenzung, Hochwassergefahr

Gewässerangrenzung, Hochwassergefahr o.ä.:

Eine Gewässerangrenzung und/oder ein Hochwasserrisiko besteht nicht.³

3.2.5 Umgebungslärmkartierung

Straßenlärm LDEN (24 h)⁴:

Im östlichen Grundstücksrandbereich werden ganztägig durchschnittliche Lärmpegel von 60 - 64 dB(A) erreicht.

Straßenlärm LNight⁵:

Im östlichen Grundstücksrandbereich werden in der Nacht Lärmpegel von 50 - 59 dB(A) erreicht.

Grundlage: Daten aus dem Lärmviewer Hessen des Hessischen Landesamtes für Naturschutz, Umwelt und Geologie (HLNUG).⁶

Fluglärm Großflughafen:

Das Bewertungsobjekt liegt ca. 7 km südöstlich des Flughafens Frankfurt und ist von an- und abfliegendem Verkehr betroffen. Es befindet sich außerhalb des Lärmschutzbereiches des Flughafens in einem Bereich mit einem berechneten Fluglärm-Dauerschallpegel von <50 dB(A) am Tag⁷ und <45 dB(A) in der Nacht⁸ (2021).

Quelle: <https://framap.fraport.de/framap/main/r/isfl/go>

3.2.6 Bodenbewegungen

Bodenbewegungen⁹:

Mittlere Geschwindigkeit [mm/Jahr] 2015-2021: - 0,8 mm/Jahr
Varianz [(mm/Jahr)²]: 0.10

Quelle: Bodenbewegungsdienst Deutschland¹⁰

3.2.7 Entwicklungszustand

Entwicklungszustand (Grundstücksqualität):

Baureifes Land

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

³ <https://www.hlnug.de/themen/wasser/hochwasser/hochwasserrisikomanagement>

⁴ Der Lärmindex LDEN ist ein Maß für die durchschnittliche ganztägige Lärmbelastung (24 Stunden).

⁵ Der Lärmindex LNight ist der Mittelungspegel in der Nacht und ist ein Maß für Schlafstörungen.

⁶ <https://www.hlnug.de/themen/laerm/umgebungslaerm/umgebungslaermkartierung/laermviewer-hessen>

⁷ Gesetzlicher Tag 6 - 22 Uhr

⁸ Gesetzliche Nacht 22 - 6 Uhr

⁹ Im Allgemeinen bezeichnet man als Bodenbewegungen Verformungen oder Lageänderungen der Oberfläche, die durch im Untergrund ausgelöste mechanische Prozesse hervorgerufen werden.

¹⁰ <https://bodenbewegungsdienst.bgr.de/>

3.3 Bauliche Anlagen

3.3.1 Vorbemerkungen

Das Grundstück ist mit einer Doppelhaushälfte und einem Ökonomiegebäude bebaut. Nachfolgende Beschreibungen erfolgen auf der Grundlage der vorliegenden Objektunterlagen, der Inaugenscheinnahme des SV und den Vorträgen der Anwesenden im Rahmen der Ortsbesichtigung am 08.07.2024. Angaben über nicht sichtbare Bauteile beruhen auf der üblichen Ausführung der Baujahre. Die Objektunterlagen bzw. Grundrisspläne stimmen in Teilbereichen, u.a. hinsichtlich der Raumaufteilung, nicht mit den bei der Ortsbesichtigung vorgefundenen Örtlichkeiten überein.

Die Beschreibungen dienen der allgemeinen Darstellung; sie dienen nicht als vollständige Aufzählung aller Einzelheiten. So werden die baulichen Anlagen nur insoweit beschrieben wie es für die Herleitung der Daten und zum Verständnis des Gutachtens notwendig ist. In einzelnen Bereichen können Abweichungen auftreten, die dann allerdings nicht erheblich sind.

3.3.2 Wohngebäude

3.3.2.1 Art des Gebäudes

Art des Gebäudes:	Einseitig angebautes Zweifamilienhaus (Doppelhaushälfte), bestehend aus Kellergeschoss (KG), Erdgeschoss (EG), Obergeschoss (OG) und nicht ausgebautem Dachgeschoss (Spitzboden).
Baujahr:	Ursprungsbaujahr ca. 1945 (Baugenehmigung vom 05.10.1944)
Erweiterungen, Umnutzungen etc.:	Ca. 1971 Wohnhauserweiterung durch Anbau (Westseite) und Aufstockung
Nutzung:	Wohnnutzung (zwei Wohneinheiten)
Außenansicht:	Fassade verputzt und gestrichen, Sockel straßenseitig mit Klinkerverkleidung, Balkon/Loggia (gartenseitig), Satteldach

3.3.2.2 Ausführung etc.

Konstruktionsart:	Konventionelle Massivbauweise
Umfassungswände:	Mauerwerk (im KG Ziegelmauerwerk und Bruchsteinmauerwerk)
Innenwände:	Mauerwerk
Geschossdecken:	Über KG: im Altbau Stahlträgerdecke (Kappendecke), im Anbau Stahlbetondecke Über EG: Betondecke Über OG: Holzbalkendecke
Dach:	Holzkonstruktion mit Ziegeleindeckung
Geschosstreppen:	KG-EG: massive Treppe EG-OG: Holzwangentreppe, Holzgeländer OG-Spitzboden: Holztreppe
Hauseingangsbereich:	Überdachung mit verglastem Seitenteil (Wetterschutz)

3.3.2.3 Fenster und Türen

Fenster:	Überwiegend Kunststofffenster mit Isolierverglasung; z.T. Holzfenster mit Einfachverglasung; überwiegend Kunststoffrollläden z.T. Glasbausteinfenster (Loggia EG)
Hauseingangstür:	Metalltür mit Drahtglasfüllung
Wohnungseingangstüren:	Wohnung EG: Holzwerkstofftür, Stahlzarge Wohnung OG: Holztür mit Lichtausschnitt, Holzzarge
Zimmertüren:	Holz- bzw. Holzwerkstofftüren, z.T. mit Lichtausschnitt; z.T. Holz-Schiebetür, Stahlzargen, Holzzargen

3.3.2.4 Haustechnische Installationen

Elektroinstallationen:	Einfache bis durchschnittliche Elektroinstallationen
Sanitärinstallationen:	Einfache bis durchschnittliche Sanitärinstallationen
Heizungsanlage:	Gaszentralheizung Fab. <i>WOLF</i> (Bj. ca. 1997)
Heizkörper:	Überwiegend Kompaktheizkörper mit Thermostatventil, Handtuchheizkörper (Bad OG)
Warmwasserbereitung:	Warmwasserspeicher Fab. <i>WOLF</i> z.T. Elektrodurchlauferhitzer (Bad EG)

3.3.2.5 Energieausweis

Ein Energieausweis für das Wohnhaus liegt nicht vor. Im Zuge von Zwangsversteigerungen schreibt das Gebäudeenergiegesetz (GEG)¹¹ keinen Energieausweis vor.

3.3.2.6 Wohnungs-/Raumbeschreibungen**3.3.2.6.1 Generelle Angaben**

Räumliche Aufteilung Kellergeschoss:	Kellerräume, Heizungsraum
Erdgeschoss:	3-Zimmer-Wohnung (drei Zimmer, Küche, Bad, Loggia, Flur)
Obergeschoss:	3-Zimmer-Wohnung (drei Zimmer, Küche, Bad, Balkon, Flur)
Abgeschlossenheit:	Die Wohnungen sind in sich abgeschlossen.
Grundrissgestaltung:	Baujahr- und umbaujahrbezogene, nutzungsentsprechende Grund-

¹¹ Das GEG enthält Anforderungen an die energetische Qualität von Gebäuden, die Erstellung und die Verwendung von Energieausweisen sowie an den Einsatz erneuerbarer Energien in Gebäuden. Es löst seit Inkrafttreten am 01.11.2020 die EnEG, das EnEV und das EEWärmeG ab.

rissgestaltung mit z.T. gefangenem Raum (EG).
Wohn- und Esszimmer der OG-Wohnung sind halboffen gestaltet, da nur durch eine offene Fachwerkkonstruktion räumlich getrennt.
Das DG bzw. Der Spitzboden ist von der OG-Wohnung zugänglich.
Der Kellerraum im Anbau ist nur von außen zugänglich.

Belichtung/Belüftung: Normal über ausreichend dimensionierte Fensterflächen.
Lichte Raumhöhe: Ausreichend

3.3.2.6.2 Ausstattung

Wohnräume im EG

Bodenbeläge: Laminat, Fliesen
Wandbekleidungen: Holzwerkstoffpaneele, Tapete, Fliesen bis 2 m (Bad), verputzt und gestrichen, Fliesenspiegel (Küche), Rauputz
Deckenbekleidungen: Holzwerkstoffpaneele, Raufasertapete gestrichen, Polystyrolpaneele
Sanitärobjekte Bad: Waschbecken, Stand-WC mit Aufbauspülkasten, Badewanne
Loggia: Bodenbelag Fliesen, Wandbekleidung verputzt und gestrichen, Deckenbekleidung Beton, Metallbrüstung mit Holzverkleidung

Wohnräume im OG

Bodenbeläge: Teppich, Fliesen, Laminat
Wandbekleidungen: Tapete, Fliesen
Deckenbekleidungen: Holzwerkstoffpaneele, z.T. mit Einbaustrahlern
Sanitärobjekte Bad: Waschtisch mit Unterschrank, WC mit Einbauspülkasten, Dusche
Balkon: Bodenbelag Fliesen, Wandbekleidung verputzt und gestrichen, Holzbrüstung, Überdachung mit Seitenverkleidung (Holzkonstruktion mit Kunststoff-Doppelstegplatten)

KG

Bodenbeläge: Z.T. Estrich, z.T. Beton

3.3.2.7 Wohnflächen

Der SV hat auftragsgemäß kein Aufmaß der Örtlichkeiten vorgenommen. Eine Wohnflächenberechnung liegt nicht vor. Die Wohnung im EG weist gemäß vorliegendem Mietvertrag eine Wohnfläche von 65 m² auf. Für die vorliegende Wertermittlung ist eine Wohnflächenberechnung nicht erforderlich.

3.3.2.8 Besondere Bauteile und Einrichtungen

Besondere Bauteile: Eingangüberdachung
Außentreppe Keller (Anbau), Überdachung Außentreppe (Metallkonstruktion mit Kunststoff-Wellplatteneindeckung)
Einbauschränke (OG)
Überdachter Balkon (OG)

Besondere techn. Einrichtungen: Nichtzutreffend.

3.3.2.9 Zubehör etc.

Zubehör¹²: Markise mit manuellem Betrieb (OG)

Kücheneinrichtungen: Im EG befindet sich ein schlichter Küchenblock älteren Baujahres (Arbeitsplatte mit Spüle und Elektrogeräten wie Elektrokochplattenherd, Backofen, Kühlschrank, Dunstabzugshaube) sowie Ober- und Unterschränken.

Im Obergeschoss befindet sich eine zweizeilige Einbauküche, bestehend aus umlaufenden Unter- und Oberschränken mit Holzfronten, Arbeitsplatte mit integrierter Spüle und Elektrogeräten Backofen, Kühl-/Gefrier-Kombination, Ceranfeld, Dunstabzugshaube, Spülmaschine)

3.3.2.10 Modernisierungen etc.

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

Modernisierungen etc.: Gemäß Angabe der Anwesenden bei der Ortsbesichtigung fanden im Zeitverlauf Modernisierungen statt, u.a. ca. 2000 Erneuerung der Fenster im EG, ca. 2002 Modernisierung des Bades im OG und Erneuerung der Fenster, ca. 2022-2023 Renovierung der Wohnung im EG.

¹² Zubehör eines Grundstücks sind nach § 97 BGB bewegliche Sachen, die keine Bestandteile des Grundstücks selbst darstellen, in erster Linie eine dienende Funktion erfüllen und eine räumliche Verbindung zur Hauptsache aufweisen. (<https://www.juraforum.de/lexikon/grundstueck-zubehoer>)

3.3.3 Nebengebäude

Im südlichen Grundstücksbereich befindet sich ein Ökonomiegebäude (vormals vermutlich Scheune oder Schuppen mit Stall). Planunterlagen für dieses Gebäude liegen nicht vor. Der SV weist darauf hin, dass bei der Ortsbesichtigung nur Teilbereiche des heute als Lagerschuppen genutzten Gebäudes von innen in Augenschein genommen werden konnten. Ein schadensfreier Zustand der nicht besichtigten Bereiche wird unterstellt.

Art des Gebäudes:	Ökonomiegebäude/Lagerschuppen, an das Nebengebäude des Nachbargrundstücks angebaut.
Baujahr:	Nicht bekannt. Vor 1950 (Annahme des SV)
Konstruktionsart:	Mischkonstruktion aus Mauerwerk und Fachwerkbauweise Pultdach mit Ziegeleindeckung
Ausstattung:	Holztüren

3.3.4 Bauliche Außenanlagen

Bauliche Außenanlagen u.a.: Ver- und Entsorgungseinrichtungen auf dem Grundstück (Hausanschlüsse), befestigte Hof- und Wegeflächen (Betonverbundpflaster), Terrassenfläche (Holzdielen), Mauern (Keller), Einfriedungen (Holz-
zäune, Mauern), Zugangstür und -tor (Metallkonstruktion) etc.

Sonstige Anlagen u.a.: Z.T. Aufwuchs

3.4 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

3.4.1 Vorbemerkungen

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

3.4.2 Bauschäden, Instandhaltungstau etc.

Vorsorglich wird darauf hingewiesen, dass nicht offensichtliche, insbesondere nicht zugängliche und verdeckte Bauschäden im Rahmen der Gutachtenerstattung und hinsichtlich ihrer Auswirkung auf den Verkehrswert nicht berücksichtigt wurden. Die ggf. ermittelten Kosten für Bauschäden, Reparatur- und Instandsetzungskosten beruhen auf Schätzungen und sind ohne Gewähr. Kostenabweichungen in kleinerem u./o. größerem Umfang sind möglich. Untersuchungen auf pflanzliche und tierische Schädlinge, auf gesundheits-schädigende Baumaterialien, Funktionsprüfungen der technischen Einrichtungen (z.B. Heizung, Wasserversorgung und Wasserentsorgung, Elektroinstallationen, Brandschutz) sowie statische Untersuchungen wurden gleichfalls nicht durchgeführt. Herstellermessbescheinigungen zum Nachweis der Einhaltung geforderter Emissionswerte unter Prüfbedingungen oder Messungen durch den Schornsteinfeger als Nachweis der Einhaltung der geforderten Grenzwerte sowie Bescheinigungen über das Ergebnis regelmäßiger Überwachung

liegen nicht vor. Ein Einfluss auf den Verkehrswert derartiger Umstände auf den ermittelten Verkehrswert ist nicht auszuschließen. Gegebenenfalls sind Sondergutachten zu beauftragen.

Die Ermittlung der Wertminderung wegen Bauschäden, Instandhaltungsstau etc. nach den am Wertermittlungsstichtag dafür aufzubringenden Kosten ist eine von der Rechtsprechung grundsätzlich anerkannte Methode. Die Wertminderung darf gleichwohl nicht mit den Kosten für ihre Beseitigung (Schadensbeseitigungskosten) gleichgesetzt werden. Diese Kosten können allenfalls einen Anhaltspunkt für die Wertminderung geben. Es kommt entscheidend darauf an, wie der allgemeine Grundstücksmarkt Baumängel und Bauschäden wertmindernd berücksichtigt. Nicht jeder Bauschaden und Instandhaltungsstau ist so erheblich, dass daraus eine Wertminderung resultiert. Erfahrungsgemäß werden im allgemeinen Grundstücksverkehr bei älteren Gebäuden Baumängel und Bauschäden eher hingegenommen als bei jüngeren Gebäuden, insbesondere wenn es sich um solche handelt, die erst aus heutiger Sicht einen Baumangel darstellen und die im Hinblick auf die verbleibende Restnutzungsdauer bei wirtschaftlicher Betrachtungsweise nicht behoben werden müssen.

3.4.2.1 Wohnhaus

Außen:

- z.T. Fassade schadhaft (Putzrisse, fehlender Verputz)

Innen:

- z.T. fehlende Zwischensparrenwärmedämmung, z.T. schadhafte Dampfsperren (Spitzboden)
- z.T. baujahrestypische Feuchteschäden und Absandungen der Kellerwände (KG)
- z.T. Korrosionen der Stahlträger in Auflagerpunkten der KG-Decke



Abb. 1: Foto des SV; z.T. Fassade schadhaft (Putzrisse)



Abb. 2: Foto des SV; z.T. Fassade schadhaft (fehlender Verputz)



Abb. 3: Foto des SV; z.T. fehlende Zwischensparendämmung, z.T. schadhafte Dampfsperren



Abb. 4: Foto des SV; z.T. baujahrestypische Feuchtschäden und Absandungen der Kellerwände (KG)



Abb. 5: Foto des SV; z.T. baujahrestypische Feuchtschäden und Absandungen (KG)



Abb. 6: Foto des SV; z.T. Korrosionen der Stahlträger an den Auflagerbereichen

3.4.3 Hausschwamm

Ein Anhaltspunkt auf Hausschwamm ergab sich bei der Ortsbesichtigung nicht.

3.4.4 Sonstige mögliche Wertbeeinflussungen

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

4 VERKEHRSWERTERMITTLUNG

4.1 Erläuterungen zum Verkehrswert

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

Bei der Ermittlung der Verkehrswerte (Marktwerte) von Grundstücken, Grundstücksteilen einschließlich ihrer Bestandteile und ihres Zubehörs und grundstücksgleichen Rechten sowie grundstücksbezogenen Rechten und Belastungen ist die Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) vom 14.07.2021 anzuwenden. Die Berechnung des Verkehrswerts muss unter Berücksichtigung der aktuellen Marktbedingungen stattfinden. Die wesentlichen Grundsätze, Modelle und Vorgaben der bisherigen ImmoWertV und der bisherigen Richtlinien wurden in die vollständig überarbeitete ImmoWertV integriert und größtenteils übernommen. Der § 53 Satz 2 sieht eine Übergangsregelung für die Ermittlung der sonstigen für die Wertermittlung erforderlichen Daten vor.

4.2 Verfahrenswahl mit Begründung

Grundsätzlich sind zur Ermittlung des Verkehrswertes das Vergleichswertverfahren, das Ertragswertverfahren, das Sachwertverfahren oder mehrere dieser Verfahren heranzuziehen. Künftige Änderungen des Grundstückszustands sind zu berücksichtigen, wenn sie am Qualitätsstichtag mit hinreichender Sicherheit aufgrund konkreter Tatsachen zu erwarten sind (§ 11 ImmoWertV). Dabei sind die hinreichend gesicherten planungs- und baurechtlichen Möglichkeiten zu berücksichtigen.

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

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

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

Wirtschaftliche Nachfolgenutzung: Wohnnutzung (Zweifamilienhaus)

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

4.3 Sachwertverfahren

4.3.1 Sachwertmodell

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

Der Wert der Gebäude (Normgebäude zzgl. besonderer Bauteile und besonderer Einrichtungen) ist auf der Grundlage ihrer (Neu)Herstellungswerte unter Berücksichtigung der jeweils individuellen Merkmale (Objektart, Ausstattungsstandard), Restnutzungsdauer (Alterswertminderung) und besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale abzuleiten. Der Wert der Außenanlagen wird, sofern dieser nicht bereits bei der Bodenwertermittlung erfasst ist, entsprechend der Vorgehensweise für die Gebäude i.d.R. auf der Grundlage von üblichen Herstellungskosten sowie Erfahrungssätzen abgeleitet. Die Summe aus Bodenwert, Wert der Gebäude und Wert der Außenanlagen ergibt den vorläufigen Sachwert (= Substanzwert) des Grundstücks. Dieser ist abschließend hinsichtlich seiner Realisierbarkeit auf dem örtlichen Grundstücksmarkt zu beurteilen. I.d.R. ist zur Berücksichtigung der Marktlage eine Anpassung durch Zu- oder Abschlag am vorläufigen Sachwert anzubringen. Der Sachwert ergibt sich nach der Berücksichtigung vorhandener und noch nicht berücksichtigter besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale.

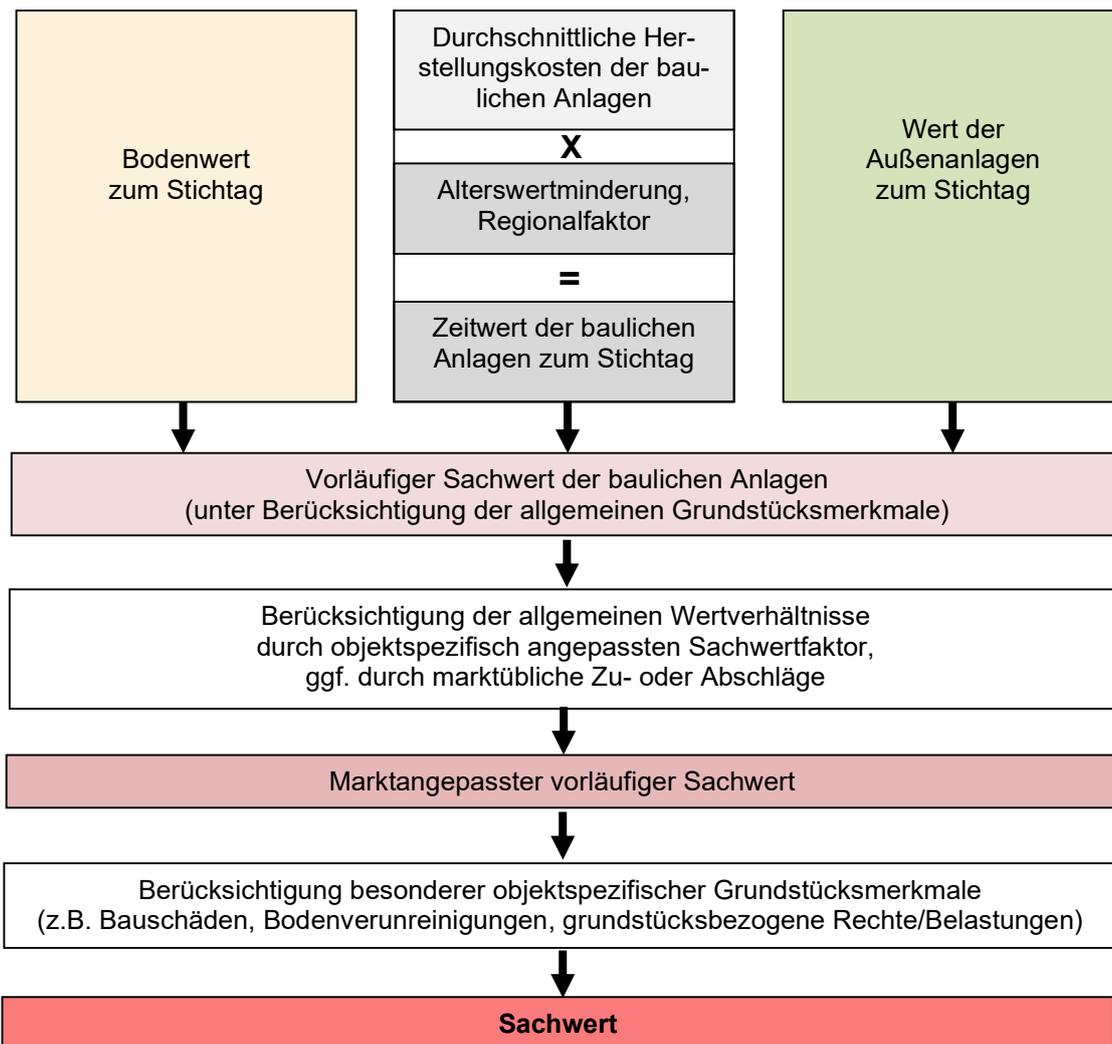


Abb. 7: Schema Systematik Sachwertverfahren

4.3.2 Bodenwert**4.3.2.1 Vorbemerkung**

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

4.3.2.2 Erläuterungen zum Bodenrichtwert

Bodenrichtwerte werden gemäß § 193 Abs. 5 Baugesetzbuch (BauGB) von den zuständigen Gutachterausschüssen für Grundstückswerte nach den Bestimmungen des BauGB, der Immobilienwertermittlungsverordnung und der Ausführungsverordnung zum Baugesetzbuch (BauGB-AV) jeweils in der derzeit gültigen Fassung ermittelt.

Der Bodenrichtwert (§ 196 Abs. 1 BauGB) ist der durchschnittliche Lagewert des Bodens für eine Mehrheit von Grundstücken innerhalb eines abgegrenzten Gebietes (Bodenrichtwertzone), die nach ihren Grundstücksmerkmalen, insbesondere nach Art und Maß der Nutzbarkeit weitgehend übereinstimmen und für die im Wesentlichen gleiche allgemeine Wertverhältnisse vorliegen. Er ist bezogen auf den Quadratmeter Grundstücksfläche eines Grundstücks mit den dargestellten Grundstücksmerkmalen (Bodenrichtwertgrundstück). Bodenrichtwerte haben keine bindende Wirkung.

Eventuelle Abweichungen eines einzelnen Grundstücks vom Bodenrichtwertgrundstück hinsichtlich seiner Grundstücksmerkmale sind bei der Ermittlung des Verkehrswertes des betreffenden Grundstücks zu berücksichtigen.

4.3.2.3 Bodenwertermittlung

Für die Lage des Bewertungsobjekts wurde vom Gutachterausschuss für Immobilienwerte für den Bereich der Landkreise Bergstraße, Darmstadt-Dieburg, Groß-Gerau, Offenbach und des Odenwaldkreises zum 01.01.2024 ein Bodenrichtwert (BRW) für baureifes Land erschließungsbeitrags- und kostenerstattungsbeitragsfrei (b/af) in Höhe von **950,00 €/m²** beschlossen.

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

Umrechnung des Bodenrichtwerts auf den beitrags-/abgabenfreien Zustand		Erläuterung
Tatsächlicher b/a freier-Zustand des Bodenrichtwerts	= 950,00 €/m ²	
im BRW nicht enthaltene Beiträge u. ä.	+ 0,00 €/m ²	E1
b/a-freier Bodenrichtwert (Ausgangswert für weitere Anpassung)	= 950,00 €/m ²	

E1: Die Bodenrichtwerte für baureifes Land sind, wenn nicht anders angegeben, grundsätzlich erschließungsbeitragsfrei und kostenerstattungsbeitragsfrei nach Baugesetzbuch (§§ 127 und 135a) sowie abgabenfrei nach Kommunalabgabengesetz (KAG BW).

Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts				
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor	Erläuterung
Stichtag	01.01.2024	08.07.2024	× 1,00	E2
b/a-freier Bodenrichtwert (angepasst) rd.			= 950,00 €/m ²	

E2: Bodenrichtwerte werden im Zweijahres-Rhythmus ermittelt. Da auf dem örtlichen Grundstücksmarkt zwischen der Veröffentlichung des Bodenrichtwerts und dem Wertermittlungsstichtag keine Wertveränderungen erkennbar sind, wird keine zeitliche Anpassung (Marktanpassung) des Bodenrichtwerts vorgenommen.

Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Zustandsmerkmalen				
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor	Erläuterungen
Nr. der Bodenrichtwertzone	7430013	7430013	× 1,00	
Nutzungsart	Wohnbaufläche	Wohnbaufläche	× 1,00	E3
Fläche	Nicht definiert	236 m ²	× 1,00	E4
b/a-freier Bodenrichtwert (angepasst) rd.			= 950,00 €/m ²	

E3: Das Bewertungsgrundstück entspricht in der Art der baulichen Nutzung dem Richtwertgrundstück. Es wird daher diesbezüglich keine Anpassung vorgenommen.

E4: Der zuständige Gutachterausschuss definiert für das Referenzgrundstück keine Grundstücksfläche. Der SV geht davon aus, dass eine Anpassung wegen abweichender Grundstücksgröße in vorliegendem Bodenrichtwertniveau nicht erforderlich ist.

Ermittlung des Bodenwerts		Erläuterungen
relativer b/a-freier Bodenwert auf Bodenrichtwertbasis	= 950,00 €/m ²	
Zu-/Abschläge zum relativen Bodenwert	+/- 0,00 €/m ²	
relativer b/a-freier Bodenwert	= 950,00 €/m ²	
Fläche	× 236,00 m ²	
b/a-freier Bodenwert	= 224.200,00 €	
Zu/Abschläge zum Bodenwert rd.	+/- 0,00 €	
b/a-freier Bodenwert	= 224.200,00 €	

Der b/a-freie Bodenwert des mit einem Zweifamilienhaus (Doppelhaushälfte) bebauten Grundstücks, Schnaingartenstraße 16 in 63225 Langen wird zum Wertermittlungsstichtag 08.07.2024 mit 224.200,00 € ermittelt.

4.3.3 Wertermittlungsdaten zur Sachwertberechnung

4.3.3.1 Bruttogrundfläche

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

- Bereich a: „Überdeckt und allseitig in voller Höhe umschlossen.“ - Dazu zählen das Kellergeschoss (KG), Erdgeschoss (EG), ggf. Obergeschosse (OG) sowie ein ausgebautes oder nicht ausgebautes Dachgeschoss (DG)
- Bereich b: „Überdeckt, jedoch nicht allseitig in voller Höhe umschlossen.“ - Dazu zählen beispielsweise Loggien, überdeckte Balkone oder Durchfahrten
- Bereich c: „Nicht überdeckt.“ - Hierzu zählen nicht überdeckte Terrassen sowie nicht überdeckte Balkone

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

- Für die Ermittlung der BGF sind die äußeren Maße der Bauteile einschließlich Bekleidung, z. B. Putz und Außenschalen mehrschaliger Wandkonstruktionen, in Höhe der Bodenbelagsoberkanten anzusetzen.
- Nicht zur BGF gehören z. B. Flächen von Spitzböden und Kriechkellern, Flächen, die ausschließlich der Wartung, Inspektion und Instandsetzung von Baukonstruktionen und technischen Anlagen dienen sowie Flächen unter konstruktiven Hohlräumen, z. B. über abgehängten Decken.

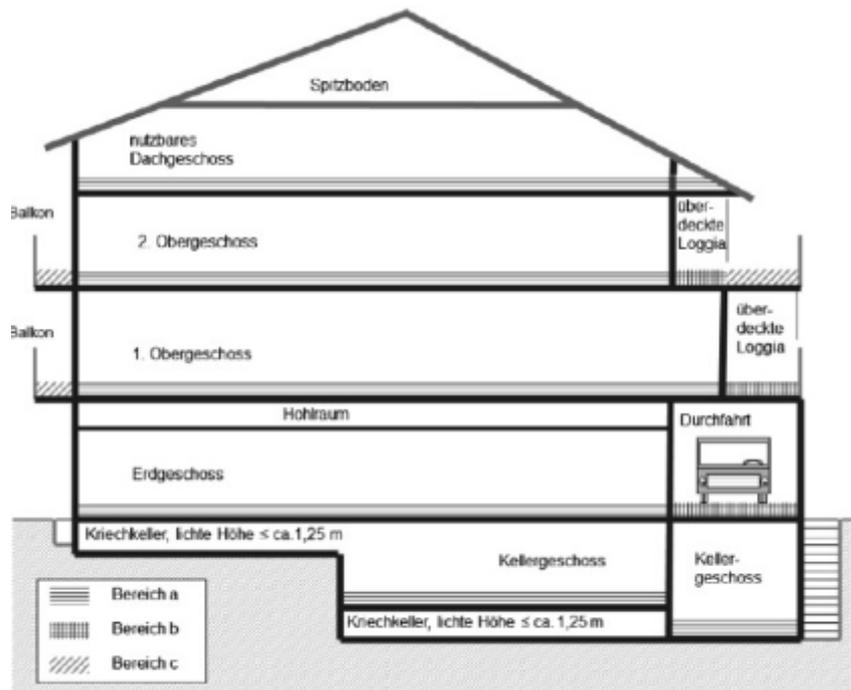


Abb. 8: Allg. Schema Systematik zur Veranschaulichung; Zuordnung der Grundflächen zu den Bereichen a, b, c; Quelle: <https://www.bundesanzeiger.de>

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

Bezeichnung	Länge		Breite		Höhe		Anzahl		Produkt	Produkt	BGF	ART	BRI	ART
	ca.	ca.	Faktor	Faktor	Faktor	Faktor	plus / min	BGF	BRI	m ²	a/b/c	m ³	a/b/c	
KG	9,000	7,500	0,00	1,0				67,50	0,00	67,50	a			
	3,240	4,340	0,00	1,0				14,06	0,00	14,06	a			
EG	9,000	7,500	0,00	1,0				67,50	0,00	67,50	a			
	3,240	4,340	0,00	1,0				14,06	0,00	14,06	a			
OG	2,250	3,160	0,00	1,0				7,11	0,00	7,11	b			
	9,000	7,500	0,00	1,0				67,50	0,00	67,50	a			
DG	3,240	4,340	0,00	1,0				14,06	0,00	14,06	a			
	9,000	7,500	0,00	1,0				67,50	0,00	67,50	a			
	3,240	4,340	0,00	1,0				14,06	0,00	14,06	a			
gesamt a, b										333,36				
gesamt c										0,00				
gesamt a, b rd.										333,00				

Die Bruttogrundfläche des Wohnhauses wird mit rd. 333,00 m² ermittelt.

4.3.3.2 Baupreisindex

Bezugsstichtag der aktuellen NHK 2010 ist das Jahr 2010 (Jahresdurchschnitt). Die Normalherstellungskosten müssen mittels geeigneter Baupreisindexreihen auf die Preisverhältnisse des Wertermittlungsstichtages umgerechnet werden. Der Baupreisindex BPI zum Wertermittlungsstichtag beträgt rd. 181,2 (I. Quartal 2024¹³).

4.3.3.3 Herstellungswert

Die Herstellungskosten der Gebäude werden auf der Grundlage von Normalherstellungskosten ermittelt. Die Normalherstellungskosten umfassen die Kostengruppen 300 und 400 der DIN 276 (Kosten im Bauwesen-Teil 1: Hochbau), die Umsatzsteuer und die üblicherweise entstehenden Baunebenkosten. Darüber hinaus enthalten sie weitere Angaben zu Höhen der eingerechneten Baunebenkosten, teilweise Korrekturfaktoren zur Anpassung des jeweiligen Kostenkennwerts wegen der speziellen Merkmale des Wertermittlungsobjekts sowie teilweise weitergehende Erläuterungen. Die Normalherstellungskosten sind in Euro pro Quadratmeter Grundfläche angegeben und beziehen sich auf den im Jahresdurchschnitt bestehenden Kostenstand des Jahres 2010.

Die Einordnung der zu bewertenden Gebäude in die jeweilige Standardstufe erfolgt auf der Basis der Beschreibung der Gebäudestandards aus Anlage 4 (zu § 12 Absatz 5 Satz 1) der ImmoWertV 2021 und bezieht sich ebenfalls auf das Jahr 2010.

¹³ Quelle: Statistisches Bundesamt Wiesbaden; www.destatis.de/DE/Startseite.html; Veröffentlichung am 10.04.2024

Wohnhaus

Keller-, Erd-, Obergeschoss		Dachgeschoss nicht ausgebaut				
		1	2	3	4	5
Standardstufe						
freistehende Einfamilienhäuser ²	1.12	570	635	730	880	1100
Doppel- und Reihenendhäuser	2.12	535	595	685	825	1035
Reihenmittelhäuser	3.12	505	560	640	775	965

Abb. 9: Ausschnitt aus der ImmoWertV; Kostenkennwerte für Ein- und Zweifamilienhäuser; Quelle: ImmoWertV¹⁴

Für das Wohnhaus ergibt sich folgende Wertung:

Standardmerkmale	Standardmerkmale				
	1	2	3	4	5
Außenwände	0,00	1,00	0,00	0,00	0,00
Dach	0,00	1,00	0,00	0,00	0,00
Fenster und Außentüren	0,00	0,00	1,00	0,00	0,00
Innenwände und -türen	0,00	0,50	0,50	0,00	0,00
Deckenkonstruktion und Treppen	0,00	0,20	0,80	0,00	0,00
Fußböden	0,00	0,00	1,00	0,00	0,00
Sanitäreinrichtungen	0,00	0,80	0,20	0,00	0,00
Heizung	0,00	0,00	1,00	0,00	0,00
Sonstige technische Ausstattung	0,00	0,50	0,50	0,00	0,00
Kostenkennwerte für Gebäudeart:	535,00	595,00	685,00	825,00	1035,00
	EUR/m ²				

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

Standardmerkmale	Wägungs- Anteil	Anteil am Kostenkennwert	
Außenwände	23,00%	136,85	EUR/m ²
Dach	15,00%	89,25	EUR/m ²
Fenster und Außentüren	11,00%	75,35	EUR/m ²
Innenwände und -türen	11,00%	70,40	EUR/m ²
Deckenkonstruktion und Treppen	11,00%	73,37	EUR/m ²
Fußböden	5,00%	34,25	EUR/m ²
Sanitäreinrichtungen	9,00%	55,17	EUR/m ²
Heizung	9,00%	61,65	EUR/m ²
Sonstige technische Ausstattung	6,00%	38,40	EUR/m ²
Ergebnisse (Gewogene Summen)	100,00%	634,69	EUR/m ²
Korrekturfaktor (für freistehende ZFH)		1,05	
Ergebnisse (Gewogene Summen)		666,42	EUR/m ²

Für das Wohnhauses ergibt sich in Anlehnung an Gebäudetyp 2.12 (Doppel- und Reihenendhäuser; Keller-, Erd-, Obergeschoss, Dachgeschoss nicht ausgebaut) bei einfachem bis durchschnittlichen Gebäudestandard (2,5) ein Kostenkennwert von rd. 666,00 €/m² BGF.

¹⁴ https://www.gesetze-im-internet.de/immowertv_2022/ImmoWertV.pdf

Nebengebäude/ Lagerschuppen

Für den Schuppen im südlichen Grundstücksbereich hält der Unterzeichner einen pauschalen Zeitwert von 1.000,00 € für sachgerecht.

4.3.3.4 Regionalfaktor

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

Die in vorliegender Wertermittlung herangezogenen Sachwertfaktoren wurden mit Regionalfaktor 1,0 ermittelt. Dies entspricht den bisherigen Ermittlungen nach SW-RL ohne Korrekturfaktoren für Land und Ortsgröße.

4.3.3.5 Zu-/Abschläge

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

4.3.3.6 Normgebäude, besondere Bauteile und Einrichtungen

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

Besondere Einrichtungen, sofern nicht in den NHK erfasst, werden einzeln erfasst und pauschal in ihrem Herstellungs- bzw. Zeitwert geschätzt. Grundlage sind Erfahrungswerte der durchschnittlichen Herstellungskosten für besondere (Betriebs-)Einrichtungen.

Besondere Bauteile

Besondere Bauteile	Herstellungswert (ohne BNK)	Zeitwert (inkl. BNK)
Überdachung Eingang		50,00 €
Außentreppe Keller (Anbau)		500,00 €
Überdachung Kellertreppe		100,00 €
Einbauschränke		50,00 €
Überdachter Balkon		3.000,00 €
Summe rd.		3.700,00 €

**Besondere (techn.)
Einrichtungen**

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

4.3.3.7 Zubehör etc.

Der Ansatz des Zeitwertes des Zubehörs etc. erfolgt in freier sachverständiger Schätzung.

Zubehör	Herstellungswert (ohne BNK)	Zeitwert (inkl. BNK)
Markise		250,00 €
Summe rd.		250,00 €

	Herstellungswert (ohne BNK)	Zeitwert (inkl. BNK)
Kücheneinrichtung EG		50,00 €
Kücheneinrichtung OG		1.500,00 €
Summe rd.		1.550,00 €

4.3.3.8 Baunebenkosten

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

4.3.3.9 Außenanlagen

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

4.3.3.10 Gesamtnutzungsdauer

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

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

4.3.3.11 Restnutzungsdauer

Die Restnutzungsdauer (RND) bezeichnet die Anzahl der Jahre, in denen bauliche Anlagen bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden können. Diese wird in der Re-

gel auf Grundlage des Unterschiedsbetrags zwischen der Gesamtnutzungsdauer und dem Alter der baulichen Anlage am maßgeblichen Stichtag unter Berücksichtigung individueller Gegebenheiten des Wertermittlungsobjekts ermittelt. Individuelle Gegebenheiten des Wertermittlungsobjekts, z. B. durchgeführte Instandsetzungen oder Modernisierungen oder unterlassene Instandhaltungen können die sich aus dem Unterschiedsbetrag ergebende Dauer verlängern oder verkürzen (§ 4 ImmoWertV).

Die aktuelle ImmoWertV enthält in Anlage 2 (zu § 12 Abs. 5 Satz 1 der ImmoWertV) ein Modell zur Ermittlung der Restnutzungsdauer von Wohngebäuden bei Modernisierungen. Die Punktevergabe für einzelne Modernisierungselemente findet unter Berücksichtigung der zum Stichtag oder der kurz vor dem Stichtag durchgeführten Modernisierungsmaßnahmen aus den einzelnen Modernisierungselementen statt. Aus den zu vergebenen Punkten ist eine Gesamtpunktzahl zu bilden. Liegen die Maßnahmen weiter zurück, ist zu prüfen, ob nicht ein geringerer als der maximale Tabellenwert anzusetzen ist. Sofern nicht modernisierte Bauelemente noch zeitgemäßen Ansprüchen genügen, sind entsprechende Punkte zu vergeben.

Modernisierungselemente	Max. Punkte	Bewertungs- objekt Punkte
Dacherneuerung incl. Verbesserung der Wärmedämmung	4,00	0,00
Modernisierung der Fenster und Außentüren	2,00	1,00
Modernisierung d. Leitungssysteme (Strom, Gas, Wasser, Abwasser)	2,00	0,00
Modernisierung der Heizungsanlage	2,00	0,00
Wärmedämmung der Außenwände	4,00	0,00
Modernisierung von Bädern	2,00	1,00
Modernisierung d. Innenausbaus, z.B. Decken, Fußböden, Treppen	2,00	1,00
Wesentliche Verbesserung der Grundrissgestaltung	2,00	0,00
Summe	20,00	3,00

Modernisierungsgrad	Modernisierungspunktzahl
nicht modernisiert	0 bis 1 Punkt
kleine Modernisierungen im Rahmen der Instandhaltung	2 bis 5 Punkte
mittlerer Modernisierungsgrad	6 bis 10 Punkte
überwiegend modernisiert	11 bis 17 Punkte
umfassend modernisiert	18 bis 20 Punkte

Abb. 10: Auszug aus der ImmoWertV, Anlage 2, Tab. 2: Ermittlung des Modernisierungsgrades¹⁵

Das Gebäudealter (Kalenderjahr des Wertermittlungsstichtags minus Kalenderjahr des Baujahrs) des ursprünglichen Gebäudes (Baujahr 1945) beträgt am Wertermittlungsstichtag rd. 79 Jahre. Das Wohnhaus wurde ca. 1971 durch einen Anbau (Westseite) und Aufstockung eines Geschosses (Obergeschoss) erweitert. Hierdurch ergibt sich ein fiktives Baujahr 1960.

Das Wohnhaus wurde im Zeitverlauf im Rahmen der Instandhaltung modernisiert (3 Punkte). Die modifizierte Restnutzungsdauer des Wohnhauses wird zum Wertermittlungsstichtag unter Berücksichtigung des Modernisierungsgrades sowie der wirtschaftlichen Verwendungsfähigkeit der baulichen Anlage mit rd. 18 Jahre ermittelt. Das fiktive Gebäudealter beträgt somit 52 Jahre.

¹⁵ https://www.gesetze-im-internet.de/immowertv_2022/ImmoWertV.pdf

4.3.3.12 Alterswertminderung

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

4.3.3.13 Berücksichtigung der allg. Wertverhältnisse (Marktanpassung)

Die in der ImmoWertV angegebenen Wertermittlungsverfahren zielen darauf ab, den Verkehrswert nach Maßgabe der am Markt für vergleichbare Objekte durchschnittlich zu erzielenden Preise zu ermitteln. Der Verkehrswert ist gem. § 6 Absatz 4 ImmoWertV 2021 aus dem Ergebnis des herangezogenen Verfahrens unter Berücksichtigung der allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt zu ermitteln. Letzteres wird im Allgemeinen mit Anpassung des Ausgangswertes an die Marktlage oder kurz als Marktanpassung bezeichnet.

Der „vorläufige Sachwert“ ist ein herstellungskostenorientiertes Rechenergebnis, das die auf dem Grundstücksmarkt für vergleichbare Objekte durchschnittlich gezahlten Kaufpreise in aller Regel nicht widerspiegelt. Durch die Berücksichtigung der allgemeinen Wertverhältnisse in Form von Marktanpassungsfaktoren erfolgt eine Überprüfung der Aussagefähigkeit des Substanzwertes des Grundstücks und der Gebäude (des vorläufigen Sachwerts), denn sie definieren das Verhältnis zwischen dem Preis bzw. den Herstellungskosten und dem Wert. Sachwertfaktoren dienen der Berücksichtigung der allgemeinen Wertverhältnisse auf dem jeweiligen Grundstücksmarkt, soweit diese nicht auf andere Weise zu berücksichtigen sind (§ 21 (1) ImmoWertV). Die Verwendung der Sachwertfaktoren bedingt eine modellkonforme Sachwertermittlung, d.h., das Sachwertmodell (und die jeweiligen Modellparameter) ist auch der Verkehrswertermittlung zu Grunde zu legen und ggf. bei Abweichungen im Einzelfall zu interpretieren.

Der Marktanpassungsfaktor/Sachwertfaktor für das mit einem Wohnhaus bebaute Grundstück wird vorliegend unter Berücksichtigung der im Immobilienmarkt für den Bereich Südhessen 2024 veröffentlichten Sachwertfaktoren bestimmt. Der durchschnittliche Sachwertfaktor wurde vom zuständigen Gutachterausschuss im Bodenrichtwertbereich ab 800 €/m² und einem vorläufigen Sachwert von 350.000 € mit 1,42 ermittelt.

Der objektspezifisch angepasste Sachwertfaktor wird unter Bezugnahme der Parameter der Datengrundlage und unter Berücksichtigung der Entwicklungen auf dem Grundstücksmarkt sowie der dieser Wertermittlung zugrundeliegenden wertermittlungsrelevanten Grundstücksbesonderheiten, insbesondere der Lage und des Bodenrichtwertniveaus, der Grundstücksgröße und Wohnfläche, des (bereinigten) Baujahrs, der (energetischen und baulichen) Beschaffenheit und dem Ausstattungsstandard sachverständig mit 1,35 angesetzt.

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

4.3.3.14 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

4.3.3.14.1 Bauschäden etc.

Wie unter 3.4.2 dieses Gutachtens bereits erläutert, darf die Wertminderung aufgrund von Bauschäden etc. nicht mit den Kosten für ihre Beseitigung (Schadensbeseitigungskosten) gleichgesetzt werden. Diese Kosten können allenfalls einen Anhaltspunkt für die Wertminderung geben. Es kommt entscheidend darauf an, wie der allgemeine Grundstücksmarkt Baumängel und Bauschäden wertmindernd berücksichtigt. Erfahrungsgemäß werden im allgemeinen Grundstücksverkehr bei älteren Gebäuden Baumängel und Bauschäden eher hingenommen als bei jüngeren Gebäuden, insbesondere wenn es sich um solche handelt, die erst aus heutiger Sicht einen Baumangel darstellen und die im Hinblick auf die verbleibende Restnutzungsdauer bei wirtschaftlicher Betrachtungsweise nicht behoben werden müssen.

Weiterhin ist zu beachten, dass sich die Berücksichtigung von Kosten zur Bauteilertüchtigung ggf. bei der Ermittlung der Restnutzungsdauer verlängernd auswirken kann. In dieser Wertermittlung werden daher die wertbeeinflussenden Kosten für Bauschäden etc. in zwei Kategorien unterteilt:

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

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

Zusammenstellung	€
Maßnahmen, die die Restnutzungsdauer nicht verlängern	
Z.T. Reparatur Fassadenschäden	5.000,00
Z.T. Reparatur der Zwischensparrendämmung/Dampfsperren (DG)	1.500,00
Abschlag wegen Feuchteschäden, Absandungen, Korrosion Stahlträger (KG) *	10.000,00
Maßnahmen, die die Restnutzungsdauer verlängern	
Zwischensumme 1 (brutto)	
	16.500,00
Baunebenkosten (20%)	3.300,00
Zwischensumme 2 (Zwischensummen 1 u. 2)	19.800,00
Sonstiges/Faktor	1,00
Summe	19.800,00
Summe rd.	20.000,00

* Vorbehaltlich eingehender bautechnischer Untersuchungen (nicht Gegenstand des vorliegenden Gutachtens; ggf. sind Sondergutachten zu beauftragen) wird vorliegend davon ausgegangen, dass für die festgestellten Feuchteschäden in den Wandbereichen des Kellers fehlende/unzureichende Bauwerksabdichtungen schadensursächlich sind. Aus sachverständiger Sicht stellen diese Schäden jedoch noch typische Beschaffenheitsmerkmale der Baujahresklasse der 1940er bis 1950er Jahre dar. Eine zeitgemäße Kellernutzung, z.B. Ausbau zur Wohnnutzung (Hobbyraum) ist somit ohne Weiteres nicht gegeben. Eine bautechnische Erüchtigung ist grundsätzlich möglich, stünde jedoch nicht im Verhältnis zur anzunehmenden wirtschaftlichen Restnutzungsdauer. Sachverständigenseits wird daher ein Kostenansatz von rd. 10.000,00 € als sachgerecht erachtet. Dieser Abschlag bezieht sich auf einen Standard, wie er zur Erreichung der im Gutachten angesetzten Restnutzungsdauer von 18 Jahren aus Sicht eines wirtschaftlich handelnden Marktteilnehmers erforderlich ist. Besonders wird darauf hingewiesen, dass (wertermittlungstheoretisch unterstellte) Baumaßnahmen/Bauteilertüchtigungen (z.B. zeitgemäße Bauwerksabdichtungen), die einen höheren (Wohn-) Standard bewirken, in der Verkehrswertermittlung dann gleichzeitig zu einer Verlängerung der Restnutzungsdauer führen würden. Damit ergeben sich (wertermittlungstheoretisch) Werterhöhungen, denen entsprechende Investitionskosten entgegenstehen.

4.3.4 Sachwertberechnung

Gebäude	Wohnhaus	Schuppen		
Berechnungsbasis				
• Brutto-Grundfläche (BGF) m ²	333,00	pauschal		
Baupreisindex (BPI)	181,20			
Normalherstellungskosten				
• NHK im Basisjahr (2010)	666,00 €			
• (NHK) Regionalfaktor	1,00			
• (NHK) Ortsfaktor	1,00			
• örtliche NHK am WST (€/m ² BGF)	1.206,79 €			
Herstellungswert				
• Normgebäude	401.861,74 €			
• Zuschlag	0,00 €			
• Besondere Bauteile	0,00 €			
• Besondere Einrichtungen	0,00 €			
Herstellungswert (inkl. BNK)	401.861,74 €			
Alterswertminderung	linear			
• Gesamt-(GND) (Jahre)	70			
• (fiktives) Gebäudealter (Jahre)	52			
• prozentual	74,3%			
• Betrag	298.583,27 €			
Zeitwert (inkl. BNK)				
• Gebäude (bzw. Normgebäude)	103.278,47 €			
• Besondere Bauteile	3.700,00 €			
• Besondere Einrichtungen	0,00 €			
Zeitwert (inkl. BNK)	106.978,47 €	1.000,00 €		

Gebäudezeitwerte insgesamt 107.978,47 €

Zeitwert der Außenanlagen + 5.400,00 €

Zeitwert der Gebäude und Außenanlagen = 113.378,47 €

Bodenwert + 224.200,00 €

vorläufiger Sachwert = 337.578,47 €

Marktanpassung/Sachwertfaktor × 1,35

marktangepasster vorläufiger Sachwert = 455.730,93 €

marktangepasster vorläufiger Sachwert rd. 456.000,00 €

Bauschäden, Instandhaltungstau etc. - 20.000,00 €

Sicherheitsabschlag - 0,00 €

Sachwert = 435.730,93 €

Sachwert rd. = 436.000,00 €

4.4 Verfahrensergebnis

4.4.1 Vorbemerkungen

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

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

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

4.4.2 Ergebnis des Wertermittlungsverfahrens

Der Sachwert (Verfahrenswert) des mit einem Zweifamilienhaus (Doppelhaushälfte) bebauten Grundstücks, Schnaingartenstraße 16 in 63225 Langen wird zum Wertermittlungs-/Qualitätsstichtag 08.07.2024 mit rd. 436.000,00 € ermittelt.

4.5 Verkehrswert

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

des mit einem Zweifamilienhaus (Doppelhaushälfte) bebauten Grundstücks

eingetragen unter lfd. Nr. 1 im Bestandsverzeichnis des Grundbuchs von Langen, Blatt 11644
Flur 1, Flurstück 1166/2, Hof- und Gebäudefläche, Größe 236 m²

Schnaingartenstraße 16 in 63225 Langen

wird zum **Wertermittlungs-/Qualitätsstichtag 08.07.2024** mit

436.000,00 € *

in Worten: **vierhundertsechunddreißigtausend Euro**
geschätzt.

* Die geschätzten Zeitwerte des Zubehörs etc. (Markise, Kücheneinrichtungen) sind nicht im Verkehrswert enthalten.

Urheberschutz, alle Rechte vorbehalten. Das Gutachten ist nur für den Auftraggeber und den angegebenen Zweck bestimmt. Eine Vervielfältigung oder Verwertung durch Dritte ist nur mit schriftlicher Genehmigung gestattet.

Außerdem wird darauf hingewiesen, dass die im Gutachten enthaltenen Karten (z. B. Straßenkarte, Stadtplan, Lageplan, Luftbild, u. ä.) und Daten urheberrechtlich geschützt sind. Sie dürfen nicht aus dem Gutachten separiert und/oder einer anderen Nutzung zugeführt werden. Falls das Gutachten im Internet veröffentlicht wird, wird zudem darauf hingewiesen, dass die Veröffentlichung nicht für kommerzielle Zwecke gestattet ist. Im Kontext von Zwangsversteigerungen darf das Gutachten bis maximal zum Ende des Zwangsversteigerungsverfahrens veröffentlicht werden, in anderen Fällen maximal für die Dauer von 6 Monaten.

26.09.2024

Andreas Nasedy, Sachverständiger

5 ANHANG

5.1 Verzeichnis des Anhangs

- 5.2 Grundrisse
- 5.3 Gebäudeschnitt
- 5.4 Flächennutzungsplan
- 5.5 Grundlagen der Gebäudebeschreibung
- 5.6 Rechtsgrundlagen

5.2 Grundrisse

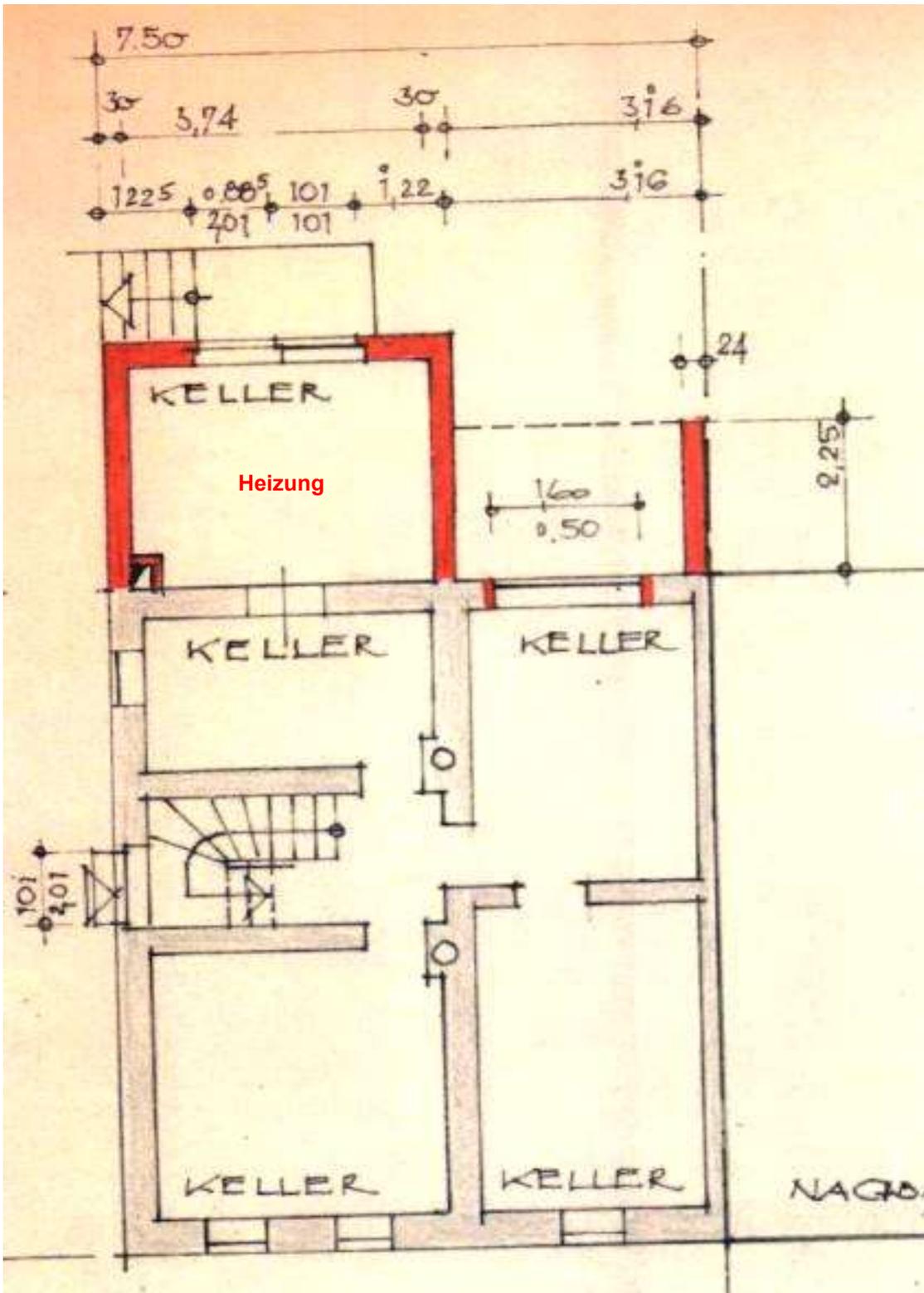


Abb. 11: Grundrissplan Kellergeschoss v. 29.12.1970 (ohne Maßstab); Quelle: Objektunterlagen der Antragstellerin
Eintragungen durch den SV

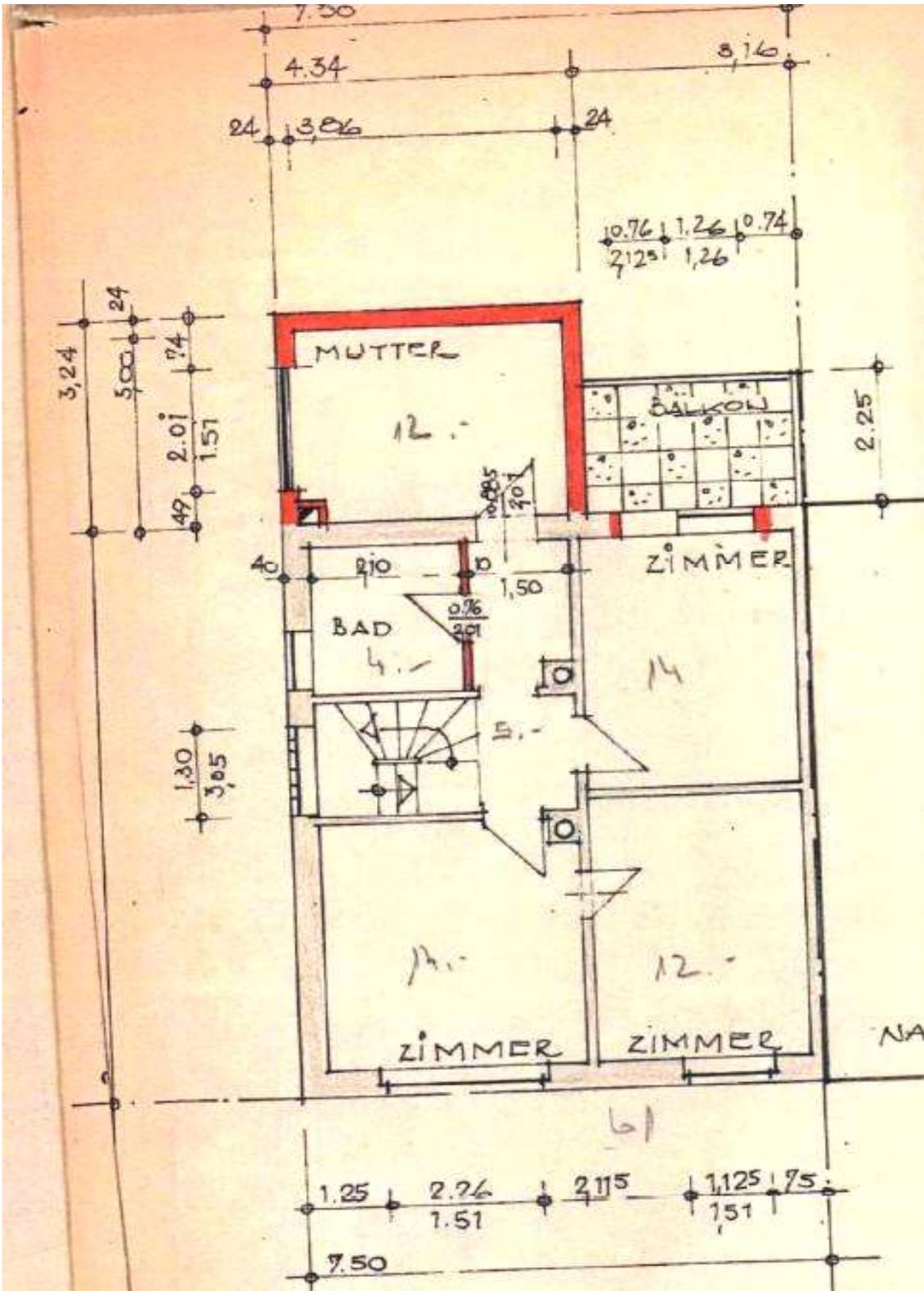


Abb. 12: Grundrissplan Erdgeschoss v. 29.12.1970 (ohne Maßstab); Quelle: Objektunterlagen der Antragstellerin

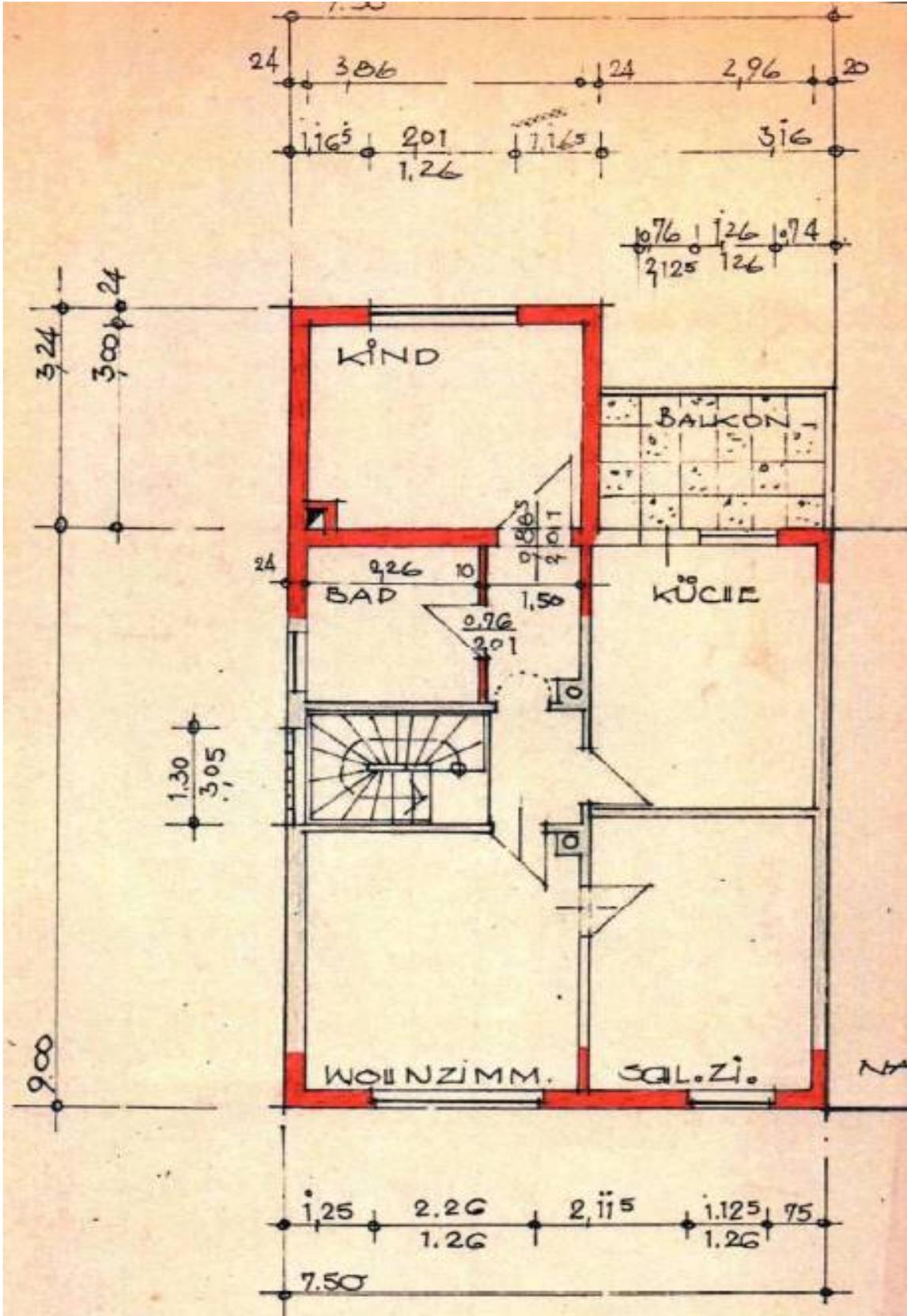


Abb. 13: Grundrissplan Obergeschoss v. 29.12.1970 (ohne Maßstab); Quelle: Objektunterlagen der Antragstellerin

5.3 Gebäudeschnitt

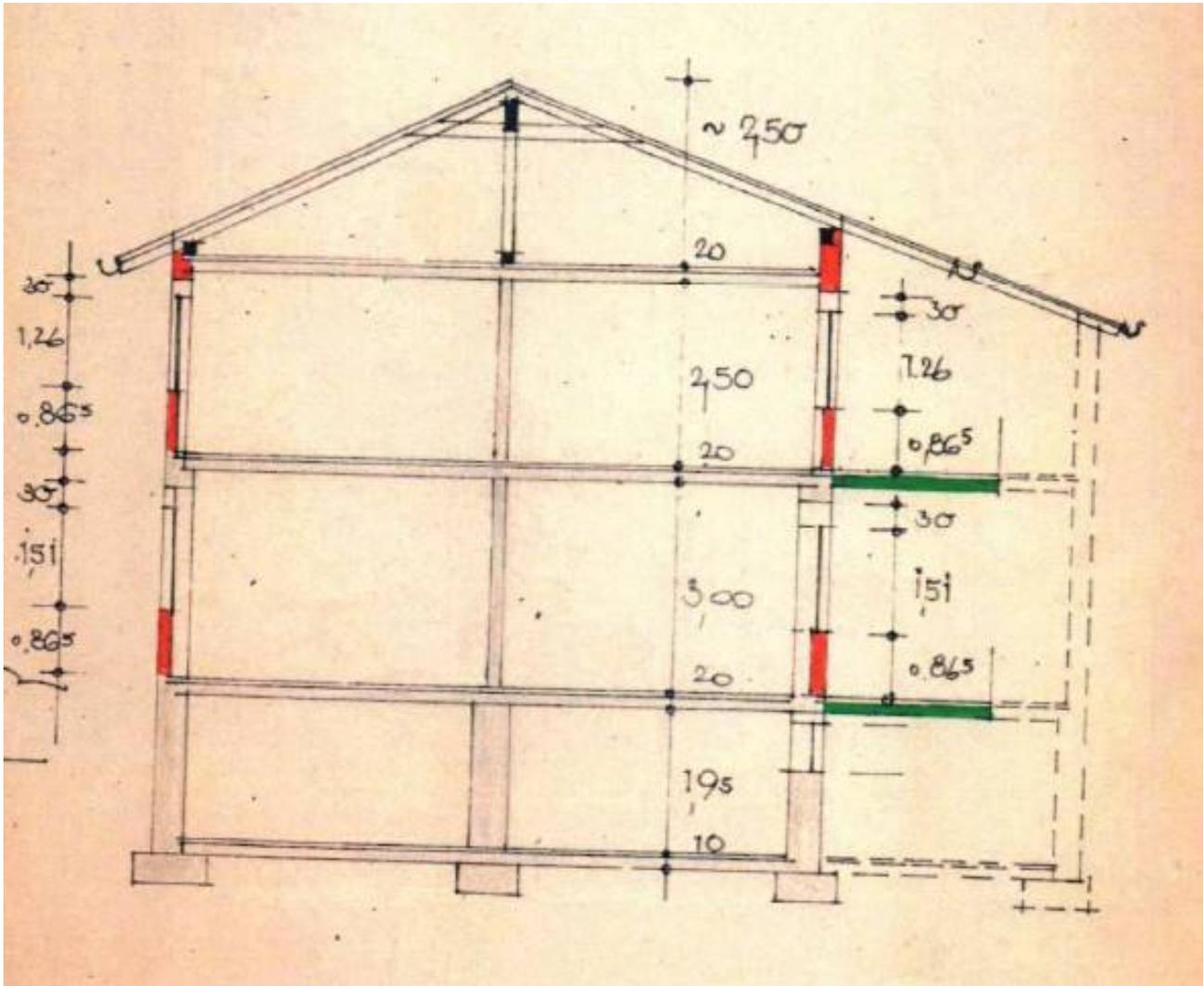
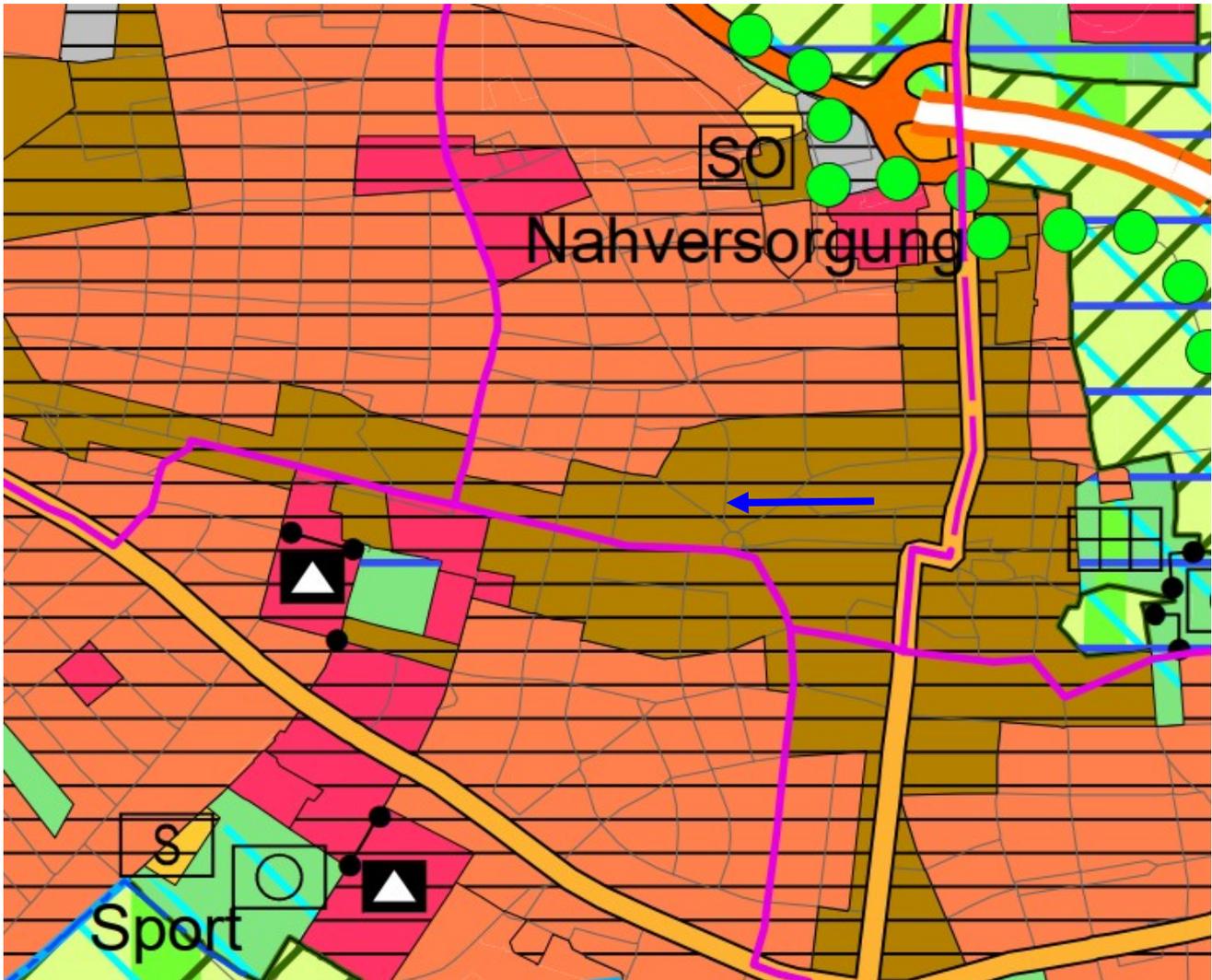


Abb. 14: Gebäudeschnitt v. 29.12.1970 (ohne Maßstab); Quelle: Objektunterlagen der Antragstellerin

5.4 Flächennutzungsplan



Siedlungsstruktur

	Wohnbaufläche, Bestand/geplant
	Gemischte Baufläche, Bestand/geplant
	Gewerbliche Baufläche, Bestand/geplant
	Fläche für den Gemeinbedarf, Bestand/geplant

§ 9 Abs.4 Nr.2 HLPG
§ 5 Abs.2 Nr.1 BauGB
s.o.
s.o.
§ 5 Abs.2 Nr.2 BauGB

Abb. 15: Auszüge aus dem Regionalen Flächennutzungsplan (RegFNP) 2010; Quelle: Region FrankfurtRheinMain, <https://www.region-frankfurt.de/Unsere-Themen-Leistungen/Regionaler-Flächennutzungsplan/>; Markierung (Pfeil) d.d. SV: grob schematische Lage des Bewertungsobjekts

5.5 Grundlagen der Gebäudebeschreibungen

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

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

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

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

- Die baulichen Anlagen wurden weder hinsichtlich Standsicherheit, statischen Belangen noch auf konkrete Schall- und Wärmeschutzeigenschaften untersucht.
- Es fanden keine Untersuchungen im Hinblick auf Befall durch tierische oder pflanzliche Schädlinge (in Holz oder Mauerwerk) bzw. Rohrfraß statt.
- Die baulichen Anlagen wurden nicht auf schadstoffbelastete Baustoffe (Asbest, Formaldehyd etc.) untersucht.
- Es fanden keine Untersuchungen zur Dampf- und Winddichtigkeit der baulichen Anlagen oder deren bauphysikalischen Sachverhalte (z.B. Wärmedämmung) statt.

Des Weiteren wurde die Funktionsfähigkeit einzelner Bauteile und Anlagen sowie der technischen Ausstattungen und Installationen (Heizungsanlage, Elektroinstallationen u.a.) nicht geprüft; ihr funktionsfähiger Zustand wird unterstellt.

Es wird im vorliegenden Gutachten davon ausgegangen, dass keine Wertbeeinflussungen durch die dargestellten Sachverhalte vorliegen, es sei denn, dass bereits durch die äußere, zerstörungsfreie Begutachtung Anhaltspunkte für eine aus diesen Sachverhalten resultierende Wertminderung ableitbar sind.

Die Gebäude und Außenanlagen werden nur insoweit beschrieben, wie es für die Herleitung der Daten in der Wertermittlung notwendig ist. Hierbei werden die offensichtlichen und vorherrschenden Ausführungen und Ausstattungen beschrieben. In einzelnen Bereichen können Abweichungen auftreten, die dann allerdings nicht werterheblich sind. Angaben über nicht sichtbare Bauteile beruhen auf Angaben aus den vorliegenden Unterlagen, auf Hinweisen im Rahmen der Ortsbesichtigungen bzw. Annahmen auf Grundlage der üblichen Ausführung im jeweiligen Baujahr.

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

5.6 Rechtsgrundlagen

- BauGB:** Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634); letzte Änderung durch Art. 3 des Gesetzes vom 12.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 184))
- BauNVO:** Baunutzungsverordnung – Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132); letzte Änderung durch Gesetz vom 14.03.2023 (BGBl. S. 72) m.W.v. 21.03.2023; Stand: 01.08.2023 aufgrund Gesetzes vom 15.07.2022 (BGBl. I S. 1146)
- BGB:** Bürgerliches Gesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 02.01.2002 (BGBl. IS. 42, ber. S. 2909; 2003 S. 738); letzte Änderung vom 14.03.2023 (BGBl. I S. 72) m.W.v. 21.03.2023; Stand: 01.08.2023 aufgrund Gesetzes vom 15.07.2022 (BGBl. I S. 1146)
- BewG:** Bewertungsgesetz in der Fassung der Bekanntmachung vom 01.02.1991 (BGBl. I S. 230), zuletzt geändert durch Artikel 20 des Gesetzes vom 16.12.2020 (BGBl. I S. 2364); Stand: Neugefasst durch Bek. V. 01.02.1991 I 230, zuletzt geändert durch Art. 20 G v. 16.12.2022 I 2364
- GEG:** Gesetz zur Einsparung von Energie und zur Nutzung erneuerbarer Energien zur Wärme- und Kälteerzeugung in Gebäuden (Gebäudeenergiegesetz – GEG) vom 08. August 2020 (BGBl. I S. 1728); in Kraft getreten am 1.11.2020
- HBO:** Hessische Bauordnung vom 28. Mai 2018, letzte berücksichtigte Änderung: zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Juli 2023 (GVBl. S. 582)
- ImmoWertV:** Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Immobilien und der für die Wertermittlung erforderlichen Daten (Immobilienwertermittlungsverordnung) vom 14. Juli 2021 (BGBl. I S. 2805)
- SW-RL:** Richtlinie zur Ermittlung des Sachwerts (Sachwertrichtlinie) in der Fassung vom 05.09.2012 (BAnz AT 18.10.2012)
- EW-RL:** Richtlinie zur Ermittlung des Ertragswerts (Ertragswertrichtlinie) in der Fassung vom 12.11.2015 (BAnz AT 04.12.2015 B4)
- VW-RL:** Richtlinie zur Ermittlung des Vergleichswerts und des Bodenwerts (Vergleichswertrichtlinie) in der Fassung vom 20.03.2014 (BAnz AT 11.04.2014)
- BRW-RL:** Richtlinie zur Ermittlung von Bodenrichtwerten (Bodenrichtwertrichtlinie) vom 11.01. 2011 (BAnz. Nr. 24 vom 11.02.2011 S. 597)
- ZVG:** Gesetz über die Zwangsversteigerung und die Zwangsverwaltung in der Fassung vom 1. Januar 1900 (Art. 1 EGZVG); letzte Änderung durch Art. 24 vom 19.12.2022; (BGBl. I S.2606)

Zur Wertermittlung herangezogene Quellen und Literatur u.a.:

Kleiber, W.: Verkehrswertermittlung von Grundstücken; Kommentar und Handbuch zur Ermittlung von Marktwerten (Verkehrswerten) und Beleihungswerten sowie zur steuerlichen Bewertung unter Berücksichtigung der ImmoWertV. 10. aktualisierte und vollständig überarbeitete Auflage. Reguvis Fachmedien GmbH. Köln 2023

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

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

Gutachterausschuss für Immobilienwerte für den Bereich der Landkreise Bergstraße, Darmstadt-Dieburg, Groß-Gerau, Offenbach und des Odenwaldkreises (Hrsg.): Immobilienmarktbericht. Daten für den Immobilienmarkt Südhessen ohne die Städte Darmstadt und Offenbach 2024. Vorabzug. Heppenheim April 2024

6 FOTOS



Foto 1 des SV: Ansicht von Osten, von der Schnaingartenstraße



Foto 2 des SV: Ansicht von Süden; Hauseingangsseite, Anonymisierung d.d. SV



Foto 3 des SV: Wohnung EG, Wohnzimmer



Foto 4 des SV: Wohnung EG, Loggia



Foto 5 des SV: Wohnung EG, Bad



Foto 6 des SV: Wohnungseingang OG



Foto 7 des SV: Wohnung OG, Wohn-Esszimmer



Foto 8 des SV: Wohnung OG, überdachter Balkon



Foto 9 des SV: Wohnung OG, Bad



Foto 10 des SV: Hof, Garten



Foto 11 des SV: Schuppen, Ansicht von Norden, vom Hof