

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](mailto:ny@nasedy.de)  
Web: [www.nasedy.de](http://www.nasedy.de)

Amtsgericht Langen; AZ: 7 K 40/23

16.07.2024



Reihenendhaus (Einfamilienhaus)

**Verkehrswert: 412.000,00 EUR**

Pkw-Stellplatz

**Verkehrswert: 7.800,00 EUR**

## GUTACHTEN

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

- 1. des mit einem Einfamilienhaus bebauten Grundstücks**  
eingetragen unter lfd. Nr. 1 im Bestandsverzeichnis des Grundbuchs von Urberach, Blatt 5461  
Flur 1, Flurstück 887/1, Gebäude- und Freifläche, Größe 229 m<sup>2</sup>  
**Im Hainloch 6F in 63322 Rödermark**
- 2. der Pkw-Stellplatzfläche**  
eingetragen unter lfd. Nr. 2 im Bestandsverzeichnis des Grundbuchs von Urberach, Blatt 5461  
Flur 1, Flurstück 887/10, Gebäudefläche, Platz, Größe 12 m<sup>2</sup>  
**Im Hainloch in 63322 Rödermark**

**zum Wertermittlungs-/Qualitätsstichtag 11.04.2024**

Digitale Ausfertigung

## 1 KOMPAKTFASSUNGEN

1.

Amtsgericht Langen  
AZ: 7 K 40/23

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

Wertermittlungs-/Qualitätsstichtag:  
11.04.2024  
(Tag der Ortsbesichtigung)

Nur Außenbesichtigung!



Wertermittlungsobjekt:	Mit einem Einfamilienhaus (Reihenendhaus) bebautes Grundstück
Adresse:	Im Hainloch 6 F in 63322 Rödermark
Lage:	Stadtteil Rödermark-Urberach; Wohngebiet, gute innerörtliche Lage- qualität
Grundstücksgröße:	229 m <sup>2</sup>
Baujahr:	Ca. 1980
Detailangaben:	Einfamilienhauswohnung, Balkon, Terrasse, Garten, Gasheizung, Keller; Wohnfläche ca. 137 m <sup>2</sup> (ohne Gewähr!)
Objektzustand:	Gemäß äußerem Anschein überwiegend baujahresbezogen, zufrie- denstellend
Vermietung:	Eigennutzung wird unterstellt.
Vorläufiger Verfahrenswert (Sach- wert):	444.867,23 €
Abschlag wg. Bauschäden rd.:	2.400,00 €
Sicherheitsabschlag:	30.000,00 € (da nur Außenbesichtigung möglich)
Verfahrenswert (Sachwert) rd.:	412.000,00 €
<b>Verkehrswert (Marktwert) rd.:</b>	<b>412.000,00 €</b>
Zubehör rd.:	350,00 € (nicht im Verkehrswert enthalten)

**2.**

Amtsgericht Langen  
AZ: 7 K 40/23

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

Wertermittlungs-/Qualitätsstichtag:  
11.04.2024  
(Tag der Ortsbesichtigung)

Nur Außenbesichtigung!



Wertermittlungsobjekt:	Pkw-Stellplatzfläche
Adresse:	Im Hainloch in 63322 Rödermark
Lage:	Stadtteil Rödermark-Urberach; Wohngebiet, gute innerörtliche Lage- qualität
Grundstücksgröße:	12 m <sup>2</sup>
Detailangaben:	Pkw-Außenstellplatz, Belag mit Betonverbundsteinpflaster
Vermietung:	Eigennutzung wird unterstellt.
Verfahrenswert (Vergleichswert):	7.800,00 €
<b>Verkehrswert (Marktwert):</b>	<b>7.800,00 €</b>

## Inhaltsverzeichnis

Nr.	Abschnitt	Seite
<b>1</b>	<b>KOMPAKTFASSUNGEN .....</b>	<b>2</b>
<b>2</b>	<b>ALLGEMEINE ANGABEN .....</b>	<b>6</b>
2.1	Auftrag, Beschluss .....	6
2.2	Objekt-Unterlagen .....	6
2.3	Ortsbesichtigung .....	7
2.4	Rechtliche Gegebenheiten .....	7
2.4.1	Öffentliches Recht .....	7
2.4.2	Privates Recht .....	8
2.4.3	Gewerbliche Nutzung .....	9
<b>3</b>	<b>BESCHREIBUNGEN .....</b>	<b>10</b>
3.1	Lage .....	10
3.1.1	Makrolage .....	10
3.1.2	Innerörtliche Lage .....	10
3.2	Grund und Boden .....	11
3.2.1	Oberflächengestalt etc. ....	11
3.2.2	Erschließung, Straße .....	11
3.2.3	Bodenbeschaffenheit, Altlasten etc. ....	11
3.2.4	Gewässerangrenzung, Hochwassergefahr .....	12
3.2.5	Entwicklungszustand .....	12
3.3	Bauliche Anlagen .....	13
3.3.1	Wohngebäude .....	13
3.3.2	Pkw-Stellplatz .....	16
3.4	Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale .....	16
3.4.1	Vorbemerkungen .....	16
3.4.2	Bauschäden, Instandhaltungsstau etc. ....	16
3.4.3	Hausschwamm .....	17
3.4.4	Sonstige mögliche Wertbeeinflussungen .....	17
<b>4</b>	<b>VERKEHRSWERTERMITTLUNGEN .....</b>	<b>18</b>
4.1	Definition Verkehrswert .....	18
4.2	Verfahrenswahl mit Begründung .....	18
4.3	Sachwertermittlung - Flurstück 887/1 .....	19
4.3.1	Sachwertmodell .....	19
4.3.2	Bodenwertermittlung .....	20
4.3.3	Sachwertermittlung Wertermittlungsdaten .....	22
4.3.4	Sachwertberechnung .....	29
4.4	Vergleichswertermittlung - Flurstück 887/10 .....	30
4.4.1	Vergleichswertmodell .....	30
4.4.2	Bodenwertermittlung .....	30
4.4.3	Wert der baulichen Außenanlagen .....	31
4.4.4	Vergleichswertberechnung .....	31
4.5	Verfahrensergebnisse .....	32
4.6	Verkehrswerte .....	32
<b>5</b>	<b>ANHANG .....</b>	<b>34</b>
5.1	Verzeichnis des Anhangs .....	34
5.2	Grundrisse .....	35
5.3	Wohnflächenberechnung .....	39

5.4	Baulasten .....	40
5.5	Bebauungsplan .....	42
5.6	Grundlagen der Gebäudebeschreibungen .....	43
5.7	Rechtsgrundlagen.....	44
<b>6</b>	<b>FOTOS.....</b>	<b>45</b>

---

## 2 ALLGEMEINE ANGABEN

### 2.1 Auftrag, Beschluss

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

Aktenzeichen: 7 K 40/23

Auftrag und Beschluss: Vom 26.02.2024

In der Zwangsversteigerungssache

betreffend die im Grundbuch von Urberach Blatt 5461 eingetragenen Grundstücke

Lfd. Nr.	Gemarkung	Flur	Flurstück	Wirtschaftsart u. Lage	Größe m <sup>2</sup>
1	Urberach	1	887/1	Gebäude- und Freifläche, Im Hainloch 6 F	229
2	Urberach	1	887/1 0	Gebäudefläche, Platz, Im Hainloch	12

1. XXXX
2. XXXX

- Schuldner -

ist die Zwangsversteigerung angeordnet. ...

### 2.2 Objekt-Unterlagen

Unterlagen des Amtsgerichts: [ 1] Beglaubigte Abschrift der Schätzungsanordnung  
[ 2] Ausdruck aus dem Grundbuch von Urberach Blatt 5461

Unterlagen der Gläubigerin: [ 3] Auszug aus dem Liegenschaftskataster  
[ 4] Lageplan zum Bauantrag

Unterlagen der Schuldner: Nichtzutreffend.

Vom Sachverständigen eingeholte Auskünfte:

- [ 5] Schriftliche Auskünfte aus dem Baulastenverzeichnis; Kreis Offenbach, Bauaufsicht
- [ 6] Schriftliche Auskünfte aus der Altflächendatei (FIS AG) des Landes Hessen; Regierungspräsidium Darmstadt
- [ 7] Nicht amtlicher Auszug aus dem Bodenrichtwertinformationssystem des Landes Hessen (BORIS)
- [ 8] Schriftliche Auskunft zur Bauleitplanung der Stadt Rödermark; Bauverwaltung/Stadtplanung
- [ 9] Schriftliche Auskunft des Landesamtes für Denkmalpflege Hessen zu denkmalschutzrechtlichen Eigenschaften
- [10] Bauakteneinsicht einschl. Kopien; Kreis Offenbach, Bauaufsicht
- [11] Sonstige Internetrecherchen SV

## 2.3 Ortsbesichtigung

Tag der Ortsbesichtigung: 11.04.2024

Teilnehmer der Ortsbesichtigung: Herr Andreas Nasedy (Sachverständiger (SV))

Wertermittlungs-/Qualitätsstichtag: 11.04.2024 (Tag der Ortsbesichtigung)

Hinweis des SV: Die Schuldner wurden mit Einwurfeinschreiben über die Ortsbesichtigung informiert und um Zugänglichkeit in das Gebäude und die zu bewertenden Räumlichkeiten ersucht. Der Zugang wurde jedoch nicht ermöglicht. Das Gutachten wurde somit auftragsgemäß auf Grundlage der äußeren Inaugenscheinnahme erstellt.

## 2.4 Rechtliche Gegebenheiten

### 2.4.1 Öffentliches Recht

#### 2.4.1.1 Baulasten

Baulastenverzeichnis: Gemäß schriftlicher Bescheinigung des Kreisausschusses Offenbach sind zulasten der Grundstücke Flurstück 887/1 und Flurstück 887/10 keine Baulasten eingetragen.

Das Flurstück 887/1 ist im Baulastenblatt Nr. 12012 lfd. Nr. 2 begünstigt (s. auch Anhang).

Recht des jeweiligen Eigentümers von Flurstück 887/1 auf erforderlichen Zu- und Abgangsverkehr zulasten der jeweiligen Eigentümer der benachbarten Flurstücke 887/2, 887/3, 887/4, 887/5, und 887/6.

Hinweis des SV: Die begünstigenden Baulasten sichern langfristig den Zugang und die technische Versorgung des zu bewertenden Reihenhausgrundstücks Flurstück Nr. 887/1.

#### 2.4.1.2 Bauplanungsrecht

Bebauungsplan: Gemäß Auskunft der Stadt Rödermark befindet sich das zu bewertende Flurstück 887/1 im Geltungsbereich des Bebauungsplans B 10 „Im Bruch“. <sup>1</sup>

Festsetzungen u.a. Dachneigung: 30-38 °  
Art der baulichen Nutzung: Reines Wohngebiet  
Bauweise: geschlossen  
Maß der baulichen Nutzung: II Vollgeschosse,  
GRZ: 0,4; GFZ: 0,8

<sup>1</sup> [https://buergergis.kreis-offenbach.de/apps/bplan/Bplan/\\_online.htm](https://buergergis.kreis-offenbach.de/apps/bplan/Bplan/_online.htm)

**2.4.1.3 Denkmalschutz**

Denkmalschutz nach HDSchG:

Gemäß schriftlicher Bestätigung des Landesamts für Denkmalpflege Hessen handelt es sich bei den zu bewertenden bebauten Grundstücken nicht um Kulturdenkmale gem. § 2 Abs. 1 HDSchG oder Bestandteile gem. § 2 Abs 3 HDSchG (Denkmalensemble).

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).

**2.4.1.4 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.

**2.4.2 Privates Recht****2.4.2.1 Grundbuch**

Grundbuch von Urberach  
- Blatt Nr. 5461

Letzte Änderung 09.11.2023. Amtlicher Ausdruck vom 09.11.2023.

Bestandsverzeichnis

Lfd. Nr. der Grundstücke

- 1 Gemarkung Urberach, Flur 1, Flurstück 887/1  
Gebäude- und Freifläche, Im Hainloch 6 F  
229 m<sup>2</sup>
- 2 Gemarkung Urberach, Flur 1, Flurstück 887/10  
Gebäudefläche, Platz, Im Hainloch  
12 m<sup>2</sup>. ...

Abteilung I (Eigentümer)

Lfd. Nr. der Eintragungen zu lfd. Nr. 1, 2 der Grundstücke im Bestandsverzeichnis

- |     |   |            |
|-----|---|------------|
| 4 a | X x x<br>Xxx<br>geb. am XX.XX.XXXX<br>Xxx       | - zu 1/2 - |
| 4 b | X x x,<br>Xxx<br>geb. Xxx<br>geb. am XX.XX.XXXX | - zu 1/2 - |

...



### Abteilung II (Lasten und Beschränkungen)

Lfd. Nr. der Eintragungen zu lfd. Nr. 1, 2 der betroffenen Grundstücke im Bestandsverzeichnis

- 4 Die Zwangsversteigerung ist angeordnet (Amtsgericht Langen – Zwangsversteigerungsgericht -, 7 K 40/23) ; eingetragen am 09.11.2023.

...

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.

#### **2.4.2.2 Vermietungssituation**

Hinweise auf Vermietung ergaben sich nicht; Eigennutzung wird unterstellt.

#### **2.4.3 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:	Rödermark
Einwohner*innen:	30.075 (Stand 31.12.2023 <sup>2</sup> )
Fläche rd.:	29,99 km <sup>2</sup>
Höhenlage:	130 - 200 m ü. NHN

Rödermark liegt zum größten Teil in der Untermainebene, zwischen den Städten Frankfurt am Main (ca. 25 km nordwestlich), Darmstadt (ca. 25 km südwestlich) und Aschaffenburg (ca. 27 km östlich). Die Rodau (Bach) durchquert das Stadtgebiet von West nach Ost. Rödermark wurde im Zuge der Gemeindereform gegründet und besteht aus den Stadtteilen Ober-Roden, Urberach, Messenhausen, Waldacker und Bulau. Die nördlichen Stadtteile erfüllen vorwiegend Wohnfunktion, die Hauptorte Ober-Roden und Urberach bieten eine vollständige Infrastruktur.

Durch die Bundesstraße 45 ist Rödermark an das überregionale Straßennetz angeschlossen. Die nächsten Autobahnanschlüsse an die A 3 sind rd. zehn Kilometer entfernt. Für Flugreisende stehen der Frankfurt Airport und der Verkehrslandeplatz Egelsbach zur Verfügung. Rödermark verfügt über den Bahnhof Ober-Roden, der einen lokalen Eisenbahnknotenpunkt bildet. Er verbindet die S-Bahn-Linie S1 (Rodgaubahn) mit der Dreieichbahn und ist an das Frankfurter Nachtbusnetz angeschlossen. Außerdem wird er von mehreren regionalen Buslinien angefahren. Der zweite Bahnhof Rödermark-Urberach wird von der Dreieichbahn sowie zwei Buslinien bedient.

Geschäfte des täglichen Bedarfs, soziale und öffentliche Einrichtungen wie Kindertagesstätten, Seniorenwohnheim, Kultur- und Sporthallen, Feuerwehr- und Bürgerhaus, Stadtbücherei und medizinische Versorgungsmöglichkeiten sind im Gemeindegebiet vorhanden. Ein reges Vereinsleben mit einem reichhaltigen kulturellen und sportlichen Angebot bietet viele Möglichkeiten zur Freizeitgestaltung. Rödermark hat zwei Grundschulen in Ober-Roden und Urberach, eine Förderschule und eine integrierte Gesamtschule mit gymnasialer Oberstufe. Die Berufsakademie Rhein-Main bietet die Studiengänge Wirtschaft und Wirtschaftsinformatik an. Weitere Bildungseinrichtungen sind die Musikschule und eine Außenstelle der Volkshochschule des Kreises Offenbach.

Rödermarks Wirtschaft ist mittelständisch geprägt. Neben Einzelhandel und Handwerk sind hier auch einige größere Firmen (Sigma, Geotronics AG, Zeppelin Systems GmbH, MKU Chemie Mineraloel GmbH, Videor E. Hartig GmbH etc.) ansässig.<sup>3</sup>

#### 3.1.2 Innerörtliche Lage

Die zu bewertenden Grundstücke befinden sich in einem Wohngebiet, das zentrumsnah im nördlichen Teil von Urberach liegt. Die Nachbarschaftsbebauung besteht überwiegend aus Reihenhäusern und Mehrfamilienhäusern. In der Umgebung (500 - 800 m Umkreis) sind u.a. der Bahnhof und Bushaltestellen, eine Kindertagesstätte, Arztpraxen sowie Geschäfte des täglichen Bedarfs und gastronomische Angebote. Die innerörtliche Lagequalität ist als gute Wohnlage zu bezeichnen.<sup>4</sup>

<sup>2</sup> <https://roedermark.de/localstorage/leben-in-roedermark>

<sup>3</sup> <https://de.wikipedia.org/wiki/R%C3%B6dermark>

<sup>4</sup> <https://www.capital.de/immobilien-kompass/roedermark/urberach>

## 3.2 Grund und Boden

### 3.2.1 Oberflächengestalt etc.

#### 3.2.1.1 Flurstück 887/1

Grundstücksform und Topografie:	Rechteckige Grundstücksform, überwiegend eben
Lagebesonderheit:	Das Grundstück wird über einen privaten Anliegerweg erschlossen.
Fläche:	229,0 m <sup>2</sup>
Länge ca.:	9,5 m
Mittlere Grundstückstiefe ca.:	24,0 m
Bebauung:	Das Grundstück ist mit einem Reihenendhaus bebaut.

#### 3.2.1.2 Flurstück 887/10

Grundstücksform und Topografie:	Rechteckige Grundstücksform, überwiegend eben
Fläche:	12,0 m <sup>2</sup>
Länge ca.:	2,5 m
Mittlere Grundstückstiefe ca.:	5,0 m
Bebauung:	Pkw-Stellplatzfläche

### 3.2.2 Erschließung, Straßenart

Erschließung:	Der SV geht davon aus, dass die technische Erschließung des Grundstücks (Ver- und Entsorgungsanschlüsse etc.) über die Straße Im Hainloch erfolgt. Zugang zum Wohnhaus besteht über die vorgelegerten Grundstücke (bauordnungsrechtlich gesicherter Zugang). Die Pkw-Stellplatzfläche ist direkt von der Straße Im Hainloch anfahrbar.
Straßenart:	Die Straße Im Hainloch ist eine asphaltierte Anliegerstraße mit Geschwindigkeitsbegrenzung auf 30 km/h. Gehwege sind vorhanden.
Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten:	Einseitig angebautes Wohnhaus (Reihenendhaus); 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.:

Die Einsichtnahme im zugehörigen geografischen Informationssystem (FIS AG Viewer) ergab keinen Eintrag für die betreffenden Grundstücke.

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.<sup>5</sup>

#### **3.2.5 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.

<sup>5</sup> <https://www.hlnug.de/themen/wasser/hochwasser/hochwasserrisikomanagement>

### 3.3 Bauliche Anlagen

#### 3.3.1 Wohngebäude

##### 3.3.1.1 Vorbemerkungen

Nachfolgende Beschreibungen erfolgen auf der Grundlage der vorliegenden Objektunterlagen (u.a. Bauakte) sowie der äußeren Inaugenscheinnahme des SV im Rahmen der Ortsbesichtigung am 11.04.2024. Abweichungen in kleinerem oder größerem Umfang sind anzunehmen. Der Unterzeichner übernimmt ausdrücklich keine Gewähr für die Richtigkeit der Angaben. In vorliegendem Gutachten wird wertermittlungstheoretisch von einer überwiegend durchschnittlichen Ausstattung und einem schadensfreien Zustand ausgegangen. Unsicherheiten diesbezüglich werden durch einen entsprechenden Risikoabschlag gewürdigt.

Es handelt sich um beispielhaft ausgewählte Beschreibungen, die der allgemeinen Darstellung dienen. Sie dienen nicht als vollständige Aufzählung aller Einzelheiten (s. auch Anhang).

##### 3.3.1.2 Art des Gebäudes

Art des Gebäudes: Einseitig angebautes Einfamilienhaus/Reihenendhaus, bestehend aus Kellergeschoss (KG), Erdgeschoss (EG), Obergeschoss (OG) und zu Wohnzwecken ausgebautem Dachgeschoss (DG). Das Kellergeschoss ist in Teilbereichen zu Wohnzwecken (Mehrzweckraum) ausgebaut.

Baujahr: Ursprungsbaujahr ca. 1980 (gemäß Bauschein, Bauabnahmeschein etc.)

Hinweis: Die Schuldner wurden mit Einwurfeinschreiben vom 11.03.2024 u.a. um Angabe des Baujahres ersucht. Angaben zum Baujahr von Beteiligtenseite liegen jedoch nicht vor. Zur Bestimmung des Baujahres wurden daher vom Unterzeichner die Angaben aus den vorliegenden Objektunterlagen herangezogen. Sollte sich diese Vorgabe ändern, wäre das Gutachten entsprechend zu ändern.

Nutzung: Wohnnutzung (eine Wohneinheit/Einfamilienhauswohnung)

Außenansicht: Fassade verputzt und gestrichen, im Eingangsbereich z.T. Klinkerverkleidung, Balkon, Satteldach

##### 3.3.1.3 Ausführung, Ausstattung

Konstruktionsart: Konventionelle Massivbauweise

Fundamente: Streifenfundamente B 15

Umfassungswände: Mauerwerk GS 25/GS 50 / HBL 25/50

Innenwände: V 25, V 50

Geschossdecken: Stahlbetondecken B 25, bzw. Elementdecken

Dach: Holzkonstruktion mit Betonziegeleindeckung

Geschosstreppe:	Systemtreppe mit Holzstufen (gemäß Baubeschreibung, eine Innenbesichtigung war nicht möglich)
Hauseingangsbereich:	Stahlbetonmassivtreppe mit Winkelstufen, Natursteinbelag Vordach (Beton)

#### 3.3.1.4 Fenster und Türen

Fenster:	Überwiegend Holzfenster mit Isolierverglasung; überwiegend Kunststoffrollläden, Metallfensterbänke (außen)
Hauseingangstür:	Aluelement mit Drahtglasfüllung, integrierter Briefkasten
Zimmertüren:	Angaben liegen nicht vor.

#### 3.3.1.5 Haustechnische Installationen

Elektroinstallationen:	Einfache bis durchschnittliche Elektroinstallationen (Annahme d. SV)
Sanitärinstallationen:	Einfache bis durchschnittliche Sanitärinstallationen (Annahme d. SV)
Heizungsanlage:	Gasheizung (gem. Bauantrag)
Heizkörper:	Angaben liegen nicht vor.
Warmwasserbereitung:	Über die Heizungsanlage

#### 3.3.1.6 Energieausweis

Ein Energieausweis für das Wohnhaus liegt nicht vor. Im Zuge von Zwangsversteigerungen schreibt das Gebäudeenergiegesetz (GEG)<sup>6</sup> keinen Energieausweis vor.

#### 3.3.1.7 Wohnungs-/Raumbeschreibungen

Siehe unter 3.3.1.1.

##### 3.3.1.7.1 Generelle Angaben

Räumliche Aufteilung	(Gemäß Grundrissplan)
Kellergeschoss:	Kellerräume/Nebenräume, Mehrzweckraum
Erdgeschoss:	Wohnzimmer mit Zugang zur Terrasse, Küche, Diele, Windfang, WC
Obergeschoss:	Zwei Zimmer mit Zugang zum Balkon, ein Zimmer, Bad, Flur
Dachgeschoss:	Zimmer, Bad, Küche, Flur

<sup>6</sup> 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. Für Bestandsgebäude bestehen Austausch- und Nachrüstplichten und sog. „bedingte Anforderungen“.

Grundrissgestaltung:	Baujahres- und nutzungsentsprechende Grundrissgestaltung
Belichtung/Belüftung:	Normal über ausreichend dimensionierte Fensterflächen.
Lichte Raumhöhe:	Ausreichend; in den Dachschrägen entsprechend niedriger

#### 3.3.1.7.2 Ausstattung

In vorliegendem Gutachten wird wertermittlungstheoretisch von einer einfachen bis durchschnittlichen Ausstattung und einem schadensfreien Zustand ausgegangen. Unsicherheiten bezüglich der Ausstattung und des Unterhaltungszustandes werden durch einen entsprechenden Sicherheitsabschlag gewürdigt.

#### 3.3.1.8 Wohnflächen

Die Bauakte enthält u.a. eine Wohnflächenberechnung. Die Wohnfläche bei unterstelltem Dachgeschossausbau beträgt ca. 137 m<sup>2</sup>. Eine Innenbesichtigung fand nicht statt, so dass keine Plausibilitätsprüfung durch den Unterzeichner stattfinden konnte. Eine Gewähr für die Richtigkeit wird ausdrücklich nicht übernommen.

#### 3.3.1.9 Besondere Bauteile und Einrichtungen

Besondere Bauteile:	Außentreppe/Podest Eingang (Natursteinbelag), Außentreppe Keller (massiv mit Fliesenbelag), Vordach, Balkon (Metallprofile mit Holzbrettfüllung)
Besondere techn. Einrichtungen:	Angaben liegen nicht vor/nichtzutreffend.

#### 3.3.1.10 Bewegliche Gegenstände etc.

Zubehör gem. § 97 BGB <sup>7</sup> , bewegliche Sachen etc.:	Markise, Satellitenanlage
Kücheneinrichtung:	Angaben liegen nicht vor.

#### 3.3.1.11 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.:	Angaben liegen nicht vor. Gemäß äußerer Inaugenscheinnahme sind keine wertbeeinflussenden Modernisierungsmaßnahmen erkennbar.
------------------------	---

<sup>7</sup> 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>)

**3.3.1.12 Bauliche Außenanlagen**

Bauliche Außenanlagen u.a.: Ver- und Entsorgungseinrichtungen auf dem Grundstück (Hausanschlüsse), befestigte Wegeflächen (Betonverbundsteinpflaster), Terrassenfläche (Betonwerksteinplatten), Gartenschuppen, Einfriedungen etc.

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

**3.3.2 Pkw-Stellplatz****3.3.2.1 Art etc.**

Art: Pkw-Stellplatz in Reihung (insgesamt sechs Stellplätze)

**3.3.2.2 Bauliche Außenanlagen und sonstige Anlagen**

Bauliche Außenanlagen u.a.: Befestigte Fläche aus Betonverbundsteinpflaster (Bodenbelag)

Sonstige Anlagen u.a.: Nichtzutreffend.

**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, Instandhaltungsstau 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 gesundheitsschädigende Baumaterialien, Funktionsprüfungen der technischen Einrichtungen (z.B. Heizung, Wasserversorgung und Wasserentsorgung, Elektroinstallationen, Brandschutz) sowie statische Untersuchungen wurden gleichfalls nicht durchgeführt. Herstellermessbescheinigungen zum Nachweis der Einhaltung geforderter Emissionswerte unter Prüfbedingungen oder Messungen durch den Schornsteinfeger als Nachweis der Einhaltung der geforderten Grenzwerte sowie Bescheinigungen über das Ergebnis regelmäßiger Überwachung liegen nicht vor. Ein Einfluss auf den Verkehrswert derartiger Umstände auf den ermittelten Verkehrswert ist nicht auszuschließen. Gegebenenfalls sind Sondergutachten zu beauftragen.



Die Ermittlung der Wertminderung wegen Bauschäden, Instandhaltungsstau etc. nach den am Wertermittlungsstichtag dafür aufzubringenden Kosten ist eine von der Rechtsprechung grundsätzlich anerkannte Methode. Die Wertminderung darf gleichwohl nicht mit den Kosten für ihre Beseitigung (Schadensbeseitigungskosten) gleichgesetzt werden. Diese Kosten können allenfalls einen Anhaltspunkt für die Wertminderung geben. Es kommt entscheidend darauf an, wie der allgemeine Grundstücksmarkt Baumängel und Bauschaden wertmindernd berücksichtigt. Nicht jeder Bauschaden und Instandhaltungsstau ist so erheblich, dass daraus eine Wertminderung resultiert. Erfahrungsgemäß werden im allgemeinen Grundstücksverkehr bei älteren Gebäuden Baumängel und Bauschäden eher 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 Bauschäden etc. am Wohnhaus

- z.T. Kelleraußentreppe schadhaft (Fliesenschäden)



**Abb. 1:** Foto des SV; z.T. Fliesenbelag der Kelleraußentreppe schadhaft

#### 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 VERKEHRSWERTERMITTLUNGEN

### 4.1 Definition Verkehrswert

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

### 4.2 Verfahrenswahl mit Begründung

Bei der Ermittlung der Verkehrswerte (Marktwerte) von Grundstücken, Grundstücksteilen einschließlich ihrer Bestandteile und ihres Zubehörs und grundstücksgleichen Rechten sowie grundstücksbezogenen Rechten und Belastungen ist die ImmoWertV (vom 14. Juli 2021) anzuwenden. Grundsätzlich sind zur Ermittlung des Verkehrswertes das Vergleichswertverfahren, das Ertragswertverfahren, das Sachwertverfahren oder mehrere dieser Verfahren heranzuziehen.

Wirtschaftliche Nachfolgenutzung  
Flurstück 887/1:

Wohnnutzung (Einfamilienhaus)

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).

Wirtschaftliche Nachfolgenutzung  
Flurstück 887/10:

Stellplatzfläche

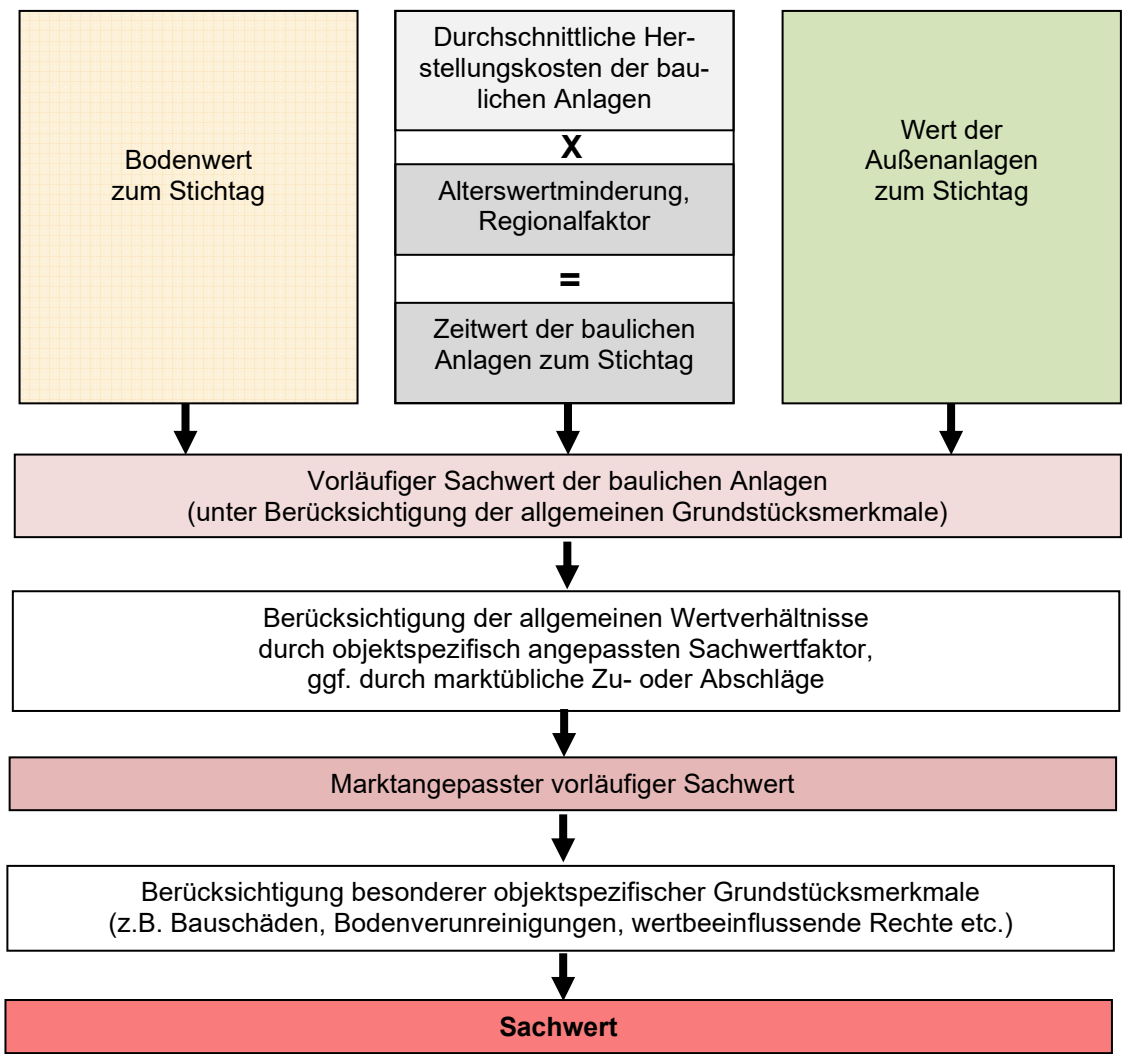
Verfahrenswahl mit Begründung:

Entsprechend der Gepflogenheiten des gewöhnlichen Geschäftsverkehrs ermittelt sich der Verkehrswert solcher Objekte nach dem Vergleichswertverfahren.

**4.3 Sachwertermittlung - Flurstück 887/1**

**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), 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. 2:** Schema Systematik Sachwertverfahren

**4.3.2 Bodenwertermittlung****4.3.2.1 Vorbemerkung**

Nach der ImmoWertV (Ermittlung des Bodenwerts) 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).

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 01.01.2022 ein Bodenrichtwert (BRW) für baureifes Land erschließungsbeitrags- und kostenerstattungsbeitragsfrei (b/af) in Höhe von **600,00 €/m<sup>2</sup>** 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.

<b>Umrechnung des Bodenrichtwerts auf den beitrags-/abgabenfreien Zustand</b>		Erläuterung
Tatsächlicher b/a freier-Zustand des Bodenrichtwerts	= 600,00 €/m <sup>2</sup>	
im BRW nicht enthaltene Beiträge u. ä.	+ 0,00 €/m <sup>2</sup>	
b/a-freier Bodenrichtwert (Ausgangswert für weitere Anpassung)	= <b>600,00 €/m<sup>2</sup></b>	

<b>Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts</b>				
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor	Erläuterung
Stichtag	01.01.2022	11.04.2024	× 1,00	<b>E1</b>
b/a-freier Bodenrichtwert (angepasst) rd.			= <b>600,00 €/m<sup>2</sup></b>	

**E1:** Bodenrichtwerte werden im Zweijahres-Rhythmus ermittelt. Da auf dem örtlichen Grundstücksmarkt zwischen der Veröffentlichung des Bodenrichtwerts und dem Wertermittlungsstichtag keine Wertverände-

runge erkennbar sind, wird keine zeitliche Anpassung (Marktanpassung) des Bodenrichtwerts vorgenommen.

<b>Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Zustandsmerkmalen</b>				
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor	Erläuterungen
Nr. der Bodenrichtwertzone	2	2	× 1,00	
Nutzungsart	Wohnbaufläche	Wohnbaufläche	× 1,00	<b>E2</b>
Fläche	500 m <sup>2</sup>	229 m <sup>2</sup>	× 1,01	<b>E3</b>
<b>b/a-freier Bodenrichtwert (angepasst) rd.</b>			<b>= 605,00 €/m<sup>2</sup></b>	

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

**E3:** Der zuständige Gutachterausschuss definiert für das Referenzgrundstück eine Grundstücksfläche von 500 m<sup>2</sup>. Das Bewertungsgrundstück weist mit 229 m<sup>2</sup> eine kleinere Grundstücksfläche als das Richtwertgrundstück auf. Die abweichende Grundstücksgröße wird entsprechend berücksichtigt und mittels geeigneter Umrechnungskoeffizienten<sup>8</sup> angepasst.

<b>Ermittlung des Bodenwerts</b>		Erläuterungen
relativer b/a-freier Bodenwert auf Bodenrichtwertbasis	<b>= 605,00 €/m<sup>2</sup></b>	
Zu-/Abschläge zum relativen Bodenwert	+/- 0,00 €/m <sup>2</sup>	
relativer b/a-freier Bodenwert	= 605,00 €/m <sup>2</sup>	
Fläche	× 229,00 m <sup>2</sup>	
b/a-freier Bodenwert	= 138.545,00 €	
Zu-/Abschläge zum Bodenwert rd.	+/- 0,00 €	
<b>b/a-freier Bodenwert Flst. 887/1</b>	<b>= 138.545,00 €</b>	

Der b/a-freie Bodenwert des mit einem Reihenendhaus bebauten Grundstücks, Im Hainloch 6 F in 63322 Rödermark wird zum Wertermittlungsstichtag 11.04.2024 mit 138.545,00 € ermittelt.

<sup>8</sup> Vgl. Erläuterungen zu den Bodenrichtwerten/Umrechnungskoeffizienten; Gutachterausschuss für Immobilienwerte für den Bereich der Landkreise Bergstraße, Darmstadt-Dieburg, Groß-Gerau, Offenbach und des Odenwaldkreises

### 4.3.3 Sachwertermittlung Wertermittlungsdaten

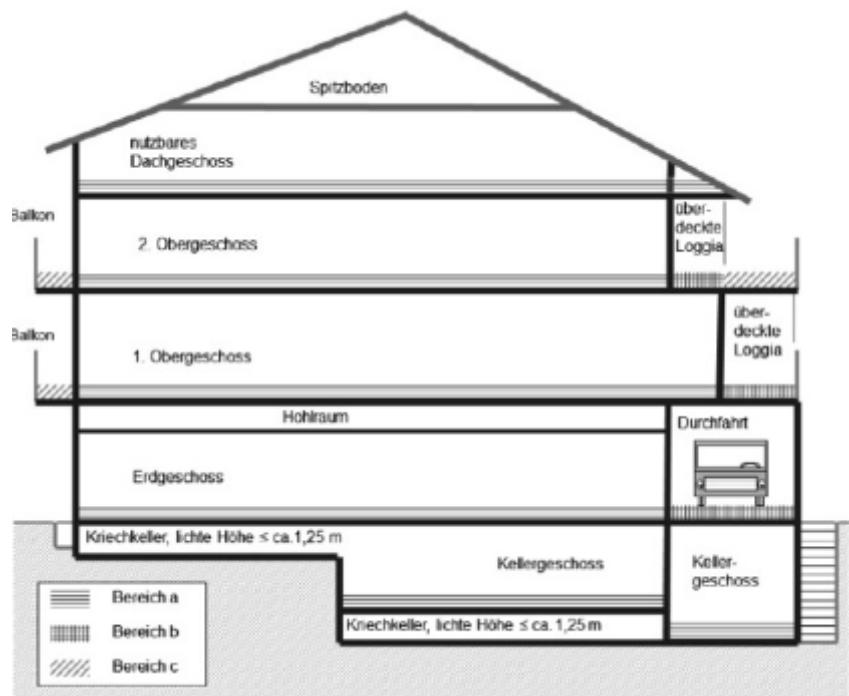
#### 4.3.3.1 Bruttogrundfläche

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



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

Bezeichnung	Länge	Breite	Höhe	Anzahl	Produkt	Produkt	BGF	ART	BRI	ART
	ca. m	ca. m	Faktor m	Faktor plus / min	BGF	BRI	m <sup>2</sup>	a/b/c	m <sup>3</sup>	a/b/c
KG	10,110	6,550	0,00	1,0	66,22	0,00	66,22	a		
	0,375	2,055	0,00	-1,0	-0,77	0,00	-0,77	a		
EG	10,110	6,550	0,00	1,0	66,22	0,00	66,22	a, b		
OG	10,110	6,550	0,00	1,0	66,22	0,00	66,22	a		
DG	10,110	6,550	0,00	1,0	66,22	0,00	66,22	a		
<b>gesamt a, b</b>							264,11			
gesamt c							0,00			
<b>gesamt a, b rd.</b>							<b>264,00</b>			

Die Bruttogrundfläche des Wohnhauses wird mit rd. 264,00 m<sup>2</sup> 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 2024<sup>9</sup>).

#### 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.

Keller-, Erd-, Obergeschoss	Standardstufe	Dachgeschoss voll ausgebaut				
		1	2	3	4	5
freistehende Einfamilienhäuser <sup>2</sup>	1.11	655	725	835	1005	1260
Doppel- und Reihenendhäuser	2.11	615	685	785	945	1180
Reihenmittelhäuser	3.11	575	640	735	885	1105

Abb. 4: Ausschnitt aus der ImmoWertV; Kostenkennwerte für Ein- und Zweifamilienhäuser; Quelle: ImmoWertV<sup>10</sup>

<sup>9</sup> Quelle: Statistisches Bundesamt Wiesbaden; [www.destatis.de/DE/Startseite.html](http://www.destatis.de/DE/Startseite.html); Veröffentlichung am 10.04.2024

<sup>10</sup> [https://www.gesetze-im-internet.de/immowertv\\_2022/ImmoWertV.pdf](https://www.gesetze-im-internet.de/immowertv_2022/ImmoWertV.pdf)

Für das Wohnhaus ergibt sich folgende Wertung:

Standardmerkmale	Standardmerkmale				
	1	2	3	4	5
Außenwände	0,00	1,00	0,00	0,00	0,00
Dach	0,00	0,90	0,10	0,00	0,00
Fenster und Außentüren	0,00	0,90	0,10	0,00	0,00
Innenwände und -türen	0,00	0,00	1,00	0,00	0,00
Deckenkonstruktion und Treppen	0,00	0,00	1,00	0,00	0,00
Fußböden	0,00	0,50	0,50	0,00	0,00
Sanitäreinrichtungen	0,00	0,00	1,00	0,00	0,00
Heizung	0,00	1,00	0,00	0,00	0,00
Sonstige technische Ausstattung	0,00	0,50	0,50	0,00	0,00
Kostenkennwerte für Gebäudeart:	615,00	685,00	785,00	945,00	1180,00
	EUR/m <sup>2</sup>	EUR/m <sup>2</sup>	EUR/m <sup>2</sup>	EUR/m <sup>2</sup>	EUR/m <sup>2</sup>

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

Standardmerkmale	Wägungs- Anteil	Anteil am Kostenkennwert	
Außenwände	23,00%	157,55	EUR/m <sup>2</sup>
Dach	15,00%	104,25	EUR/m <sup>2</sup>
Fenster und Außentüren	11,00%	76,45	EUR/m <sup>2</sup>
Innenwände und -türen	11,00%	86,35	EUR/m <sup>2</sup>
Deckenkonstruktion und Treppen	11,00%	86,35	EUR/m <sup>2</sup>
Fußböden	5,00%	36,75	EUR/m <sup>2</sup>
Sanitäreinrichtungen	9,00%	70,65	EUR/m <sup>2</sup>
Heizung	9,00%	61,65	EUR/m <sup>2</sup>
Sonstige technische Ausstattung	6,00%	44,10	EUR/m <sup>2</sup>
Ergebnisse (Gewogene Summen)	100,00%	724,10	<b>EUR/m<sup>2</sup></b>
Korrekturfaktor (für freistehende ZFH)		1,00	
Ergebnisse (Gewogene Summen)		<b>724,10</b>	<b>EUR/m<sup>2</sup></b>

Für das Wohnhauses ergibt sich in Anlehnung an Gebäudetyp 2.11 (Doppel- und Reihenendhäuser; Keller-, Erd-, Obergeschoss, ausgebautes Dachgeschoss) bei einfachem bis durchschnittlichen Gebäudestandard (2,4) und zunächst ein Kostenkennwert von 724,10 €/m<sup>2</sup> BGF.

Der Unterzeichner unterstellt, dass die Kostenkennwerte für Gebäude mit einer Drenpelhöhe von 1,0 m gelten. Die Abweichung des zu bewertenden Gebäudes um ca. 0,5 m wird mit einem Abschlag am Kostenkennwert berücksichtigt. Dieser Abschlag orientiert sich an Giebelbreite, Trauflänge und Ausstattungsstandard und wird vom SV mit rd. 2,5 % ermittelt: 724,10 €/m<sup>2</sup> - 2,5 % = 705,99 €/m<sup>2</sup>.

Der Kostenkennwert für das Wohngebäude wird mit rd. 706,00 €/m<sup>2</sup> BGF ermittelt.

#### 4.3.3.4 Regionalfaktor

Regionalfaktor: **1,00**

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



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 weiteren 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 Zeitwertschätzung 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)
Balkon		4.000,00 €
Außentreppen		3.500,00 €
Vordach		100,00 €
<b>Summe rd.</b>		<b>7.600,00 €</b>

#### Besondere (techn.) Einrichtungen

Besondere (technische) Einrichtungen	Herstellungswert (ohne BNK)	Zeitwert (inkl. BNK)
Keine Angabe/nichtzutreffend.		
<b>Summe rd.</b>		<b>0,00 €</b>

#### 4.3.3.7 Zubehör etc.

Der Wert des Zubehörs wird mangels belastbarer Abgaben (bzgl. Anschaffungskosten, Anschaffungszeitpunkt/Zustand etc.) in freier sachverständiger Schätzung ermittelt. Dieser Wert ist nicht im Verkehrswert enthalten.

Zubehör	Herstellungswert (ohne BNK)	Zeitwert (inkl. BNK)
Satellitenanlage		50,00 €
Markise		300,00 €
<b>Summe rd.</b>		<b>350,00 €</b>

#### 4.3.3.8 Baunebenkosten

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

#### 4.3.3.9 Bauliche Außenanlagen und sonstige Anlagen

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 entsprechend des Gebäudestandards modifiziert auf rd. 70 Jahre festgelegt (vgl. Anlage 3 SW-RL; Orientierungswerte für die übliche Gesamtnutzungsdauer), um Modellkonformität mit den sonstigen für die Wertermittlung erforderlichen Daten zu gewährleisten.

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

Das Gebäudealter (Kalenderjahr des Wertermittlungsstichtags minus Kalenderjahr des Baujahrs) der baulichen Anlage beträgt am Wertermittlungsstichtag rd. 44 Jahre.

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.

Wertbeeinflussende Modernisierungen sind augenscheinlich nicht erkennbar. Angaben liegen nicht vor. Der Unterzeichner unterstellt erforderliche Maßnahmen im Rahmen der Instandhaltung.

Die Restnutzungsdauer des Wohnhauses wird zum Wertermittlungsstichtag unter Berücksichtigung des z.T. unterstellten Bau- und Unterhaltungszustandes sowie der wirtschaftlichen Verwendungsfähigkeit der baulichen Anlage mit rd. 26 Jahre angehalten.

#### 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 2021 beschriebenen Wertermittlungsverfahren zielen darauf ab, den Verkehrswert nach Maßgabe der am Markt für vergleichbare Objekte durchschnittlich zu erzielenden Preise zu ermitteln.

Gemäß § 193 BauGB sind die Aufgaben des örtlichen Gutachterausschusses wie folgt definiert: *Der Gutachterausschuss führt eine Kaufpreissammlung, wertet sie aus und ermittelt Bodenrichtwerte und sonstige zur Wertermittlung erforderliche Daten.* Diese erforderlichen Daten -sog. Marktanpassungsfaktoren- sind vom zuständigen Gutachterausschuss aufgrund belegbarer Analysen des Marktes für Grundstücke mit unterschiedlicher Nutzung und unterschiedlichem Preisniveau nachvollziehbar und objektiv zu ermitteln. Sie sind z.B. in wirtschaftsstarken Regionen mit hohem Bodenwertniveau höher als in wirtschaftsschwachen Regionen, orientieren sich u.a. auch an der Objektgröße und dem Gesamtpreisniveau. Sie beziehen sich in der Regel auf einen dem Gebäudealter entsprechenden durchschnittlichen Erhaltungs- und Ausstattungszustand, der einen ordnungsgemäßen Gebrauch für die Dauer der wirtschaftlichen Restnutzung zulässt.

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 -sog. Sachwertfaktoren- 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.

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 600 bis 699 €/m<sup>2</sup> und einem vorläufigen Sachwert von 300.000 € mit 1,58 ermittelt.

Unter Berücksichtigung der wertermittlungsrelevanten Grundstücksbesonderheiten, u.a. der Parameter Zeitpunkt der Datenauswertung und Preisentwicklung am (örtlichen) Immobilienmarkt, Bodenrichtwertbereich und Lage, Grundstücksgröße, Restnutzungsdauer, Standardstufe und Wohnfläche sowie dem unterstellten Bau- und Unterhaltungszustand wird der Sachwertfaktor (k) angepasst und bei dem ermittelten vorliegenden vorläufigen Sachwert von rd. 278.000 € sachverständig mit 1,60 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 Bauschaden wertmindernd berücksichtigt. Nicht jeder Bauschaden ist so erheblich, dass daraus eine Wertminderung resultiert. Erfahrungsgemäß werden im allgemeinen Grundstücksverkehr bei älteren Gebäuden Baumängel und Bauschäden eher hingenommen als bei jüngeren Gebäuden, insbesondere wenn es sich um solche handelt, die erst aus heutiger Sicht einen Baumangel darstellen und die im Hinblick auf die verbleibende Restnutzungsdauer bei wirtschaftlicher Betrachtungsweise nicht behoben werden müssen. Weiterhin ist zu beachten, dass sich die Berücksichtigung von Kosten zur Bauteilertüchtigung ggf. bei der Ermittlung der Restnutzungsdauer verlängernd auswirken kann. In dieser Wertermittlung werden daher die wertbeeinflussenden Kosten für Bauschäden etc. in zwei Kategorien unterteilt:

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

Zusammenstellung	€
<b>Maßnahmen, die die Restnutzungsdauer nicht verlängern</b>	
Z.T. Außentreppe schadhaft	2.000,00
<b>Maßnahmen, die die Restnutzungsdauer verlängern</b>	
<b>Zwischensumme 1 (brutto)</b>	<b>2.000,00</b>
Baunebenkosten (19%)	<b>380,00</b>
<b>Zwischensumme 2 (Zischensummen 1 u. 2)</b>	<b>2.380,00</b>
Sonstiges/Faktor	<b>1,00</b>
<b>Summe</b>	<b>2.380,00</b>
<b>Summe rd.</b>	<b>2.400,00</b>

#### 4.3.3.15 Sicherheitsabschlag

Für die verbleibende Unsicherheit bezüglich des tatsächlich zutreffenden baulichen Zustands und der Ausstattung wird in vorliegender Wertermittlung ein Sicherheitsabschlag von rd. 30.000,00 € (entspricht rd. 7 %) am marktangepassten vorläufigen Sachwert vorgenommen.

Dieser Abschlag kann naturgemäß nur grob überschlägig sein. Eine Gewährleistung für die Auskömmlichkeit/Angemessenheit des im Gutachten angesetzten (Sicherheits-) Wertabschlags wird daher ausdrücklich nicht übernommen.

**4.3.4 Sachwertberechnung**

Gebäude	Wohnhaus			
<b>Berechnungsbasis</b>				
• Brutto-Grundfläche (BGF) m <sup>2</sup>	264,00			
<b>Baupreisindex (BPI)</b>	181,20			
<b>Normalherstellungskosten</b>				
• NHK im Basisjahr (2010)	706,00 €			
• (NHK) Regionalfaktor	1,00			
• (NHK) Ortsfaktor	1,00			
• örtliche NHK am WST (€/m <sup>2</sup> BGF)	1.279,27 €			
<b>Herstellungswert</b>				
• Normgebäude	337.727,81 €			
• Zuschlag	0,00 €			
• Besondere Bauteile	0,00 €			
• Besondere Einrichtungen	0,00 €			
<b>Herstellungswert (inkl. BNK)</b>	337.727,81 €			
<b>Alterswertminderung</b>	linear			
• Gesamt-(GND) (Jahre)	70			
• (fiktives) Gebäudealter (Jahre)	44			
• prozentual	62,9%			
• Betrag	212.430,79 €			
<b>Zeitwert (inkl. BNK)</b>				
• Gebäude (bzw. Normgebäude)	125.297,02 €			
• Besondere Bauteile	7.600,00 €			
• Besondere Einrichtungen	0,00 €			
<b>Zeitwert (inkl. BNK)</b>	132.897,02 €			

<b>Gebäudezeitwerte insgesamt</b>	<b>132.897,02 €</b>
-----------------------------------	---------------------

<b>Zeitwert der Außenanlagen</b>	<b>+ 6.600,00 €</b>
----------------------------------	---------------------

<b>Zeitwert der Gebäude und Außenanlagen</b>	<b>= 139.497,02 €</b>
--	-----------------------

<b>Bodenwert</b>	<b>+ 138.545,00 €</b>
------------------	-----------------------

<b>vorläufiger Sachwert</b>	<b>= 278.042,02 €</b>
-----------------------------	-----------------------

<b>Marktanpassung/Sachwertfaktor</b>	<b>× 1,60</b>
--------------------------------------	---------------

<b>marktangepasster vorläufiger Sachwert</b>	<b>= 444.867,23 €</b>
--	-----------------------

<b>marktangepasster vorläufiger Sachwert rd.</b>	<b>445.000,00 €</b>
--	---------------------

<b>Bauschäden, Instandhaltungsstau etc.</b>	<b>- 2.400,00 €</b>
---	---------------------

<b>Sicherheitsabschlag</b>	<b>- 30.000,00 €</b>
----------------------------	----------------------

<b>Sachwert</b>	<b>= 412.467,23 €</b>
-----------------	-----------------------

<b>Sachwert rd.</b>	<b>= 412.000,00 €</b>
---------------------	-----------------------

#### 4.4 Vergleichswertermittlung - Flurstück 887/10

##### 4.4.1 Vergleichswertmodell

Das Vergleichswertverfahren ist in den §§ 24 bis 26 ImmoWertV geregelt. Ergänzend sind die allgemeinen Verfahrensgrundsätze der ImmoWertV heranzuziehen, um den Verkehrswert des Wertermittlungsobjekts zu ermitteln.

Das direkte Vergleichswertverfahren bedingt das Vorliegen geeigneter (vergleichbarer) Kaufpreise von vergleichbaren Objekten mit ähnlichen Merkmalen hinsichtlich Lage, Größe oder Zustand. Zur Anwendung dieses Verfahrens sind Angaben und abgeleitete Werte der zuständigen Gutachterausschüsse evident. Für die Ableitung der Vergleichspreise sind Grundstücks-Kaufpreise in ausreichender Zahl heranzuziehen, die mit dem zu bewertenden Grundstück hinreichend übereinstimmende Merkmale aufweisen.

Das indirekte Vergleichswertverfahren wird mangels direkter Vergleichspreise anhand von Verkäufen der Vergangenheit durchgeführt. Zusätzlich kann der Sachverständige eigene Datensammlungen, Marktberichte, Fachzeitschriften, Immobilienverbände, kommerzielle Datenbanken etc. nutzen.

Neben und/oder anstelle von Vergleichskaufpreisen kann auch der Bodenrichtwert als Grundlage für die Wertermittlung herangezogen werden.

##### 4.4.2 Bodenwertermittlung

Siehe unter 4.3.2.1 bis 4.3.2.3.

Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Zustandsmerkmalen				
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor	Erläuterungen
Nr. der Bodenrichtwertzone	2	2	× 1,00	
Nutzungsart	Wohnbaufläche	Wohnbaufläche	× 1,00	<b>E2</b>
Fläche	500 m <sup>2</sup>	12 m <sup>2</sup>	× 1,01	<b>E3</b>
<b>b/a-freier Bodenrichtwert (angepasst) rd.</b>			<b>= 605,00 €/m<sup>2</sup></b>	

**E2:** Das Bewertungsgrundstück Flst. 887/10 ist eine für das Reihenhaus erforderliche räumlich getrennte Pkw-Stellplatzfläche, die somit in der Art der baulichen Nutzung dem Richtwertgrundstück entspricht. Es wird daher bezüglich der Art der Nutzung keine Anpassung vorgenommen.

**E3:** Der vom zuständigen Gutachterausschuss ermittelte und vom Sachverständigen sachgerecht angepasste Bodenrichtwert wird für die Stellplatzfläche in voller Höhe angesetzt.

Ermittlung des Bodenwerts		Erläuterungen
relativer b/a-freier Bodenwert auf Bodenrichtwertbasis	<b>605,00 €/m<sup>2</sup></b>	
Fläche	× 12,00 m <sup>2</sup>	
b/a-freier Bodenwert	= 7.260 00 €	
Zu/Abschläge zum Bodenwert rd.	+/- 0,00 €	
<b>b/a-freier Bodenwert Flst. 887/10</b>	<b>= 7.260,00 €</b>	

Der b/a-freie Bodenwert der Pkw-Stellplatzfläche, Im Hainloch in 63322 Rödermark wird zum Wertermittlungsstichtag 11.04.2024 mit 7.260,00 € ermittelt.

#### 4.4.3 Wert der baulichen Außenanlagen

Für die Befestigung aus Betonverbundsteinpflaster wird sachverständig ein Zeitwert von 500,00 € angesetzt.

#### 4.4.4 Vergleichswertberechnung

Ermittlung des Vergleichswerts		
vorläufiger Bodenwert		7.260,00 €/m <sup>2</sup>
Zu-/Abschläge zum vorläufigen Bodenwert	+/-	0,00 €/m <sup>2</sup>
Bodenwert	=	7.260,00 €/m <sup>2</sup>
Bauliche Außenanlagen	×	500,00 m <sup>2</sup>
Vergleichswert	=	7.760,00 €
<b>Vergleichswert rd.</b>	<b>=</b>	<b>7.800,00 €</b>

#### 4.5 Verfahrensergebnisse

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

1. Der Verfahrenswert (Sachwert) des mit einem Reihenendhaus bebauten Grundstücks, Im Hainloch 6 F in 63322 Rödermark wird zum Wertermittlungs-/Qualitätsstichtag 11.04.2024 mit rd. 412.000,00 € ermittelt.
2. Der Verfahrenswert (Vergleichswert) der Pkw-Stellplatzfläche, Im Hainloch in 63322 Rödermark wird zum Wertermittlungs-/Qualitätsstichtag 11.04.2024 mit rd. 7.800,00 € ermittelt.

#### 4.6 Verkehrswerte

1.

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

**des mit einem Einfamilienhaus bebauten Grundstücks**  
eingetragen unter lfd. Nr. 1 im Bestandsverzeichnis des Grundbuchs von Urberach, Blatt 5461  
Flur 1, Flurstück 887/1, Gebäude- und Freifläche, Größe 229 m<sup>2</sup>  
**Im Hainloch 6 F in 63322 Rödermark**

wird zum **Wertermittlungs-/Qualitätsstichtag 11.04.2024** mit

**412.000,00 €**

in Worten: **vierhundertzwölftausend Euro**  
geschätzt.

2.

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

**der Pkw-Stellplatzfläche**  
eingetragen unter lfd. Nr. 2 im Bestandsverzeichnis des Grundbuchs von Urberach, Blatt 5461  
Flur 1, Flurstück 887/10, Gebäudefläche, Platz, Größe 12 m<sup>2</sup>  
**Im Hainloch in 63322 Rödermark**

wird zum **Wertermittlungs-/Qualitätsstichtag 11.04.2024** mit

**7.800,00 €**

in Worten: **siebentausendachthundert Euro**  
geschätzt.



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

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

16.07.2024

---

Andreas Nasedy, Sachverständiger

---

## **5 ANHANG**

### **5.1 Verzeichnis des Anhangs**

- 5.2 Grundrisse
- 5.3 Wohnflächenberechnung
- 5.4 Baulasten
- 5.5 Bebauungsplan
- 5.6 Grundlagen der Gebäudebeschreibung
- 5.7 Rechtsgrundlagen

5.2 Grundrisse

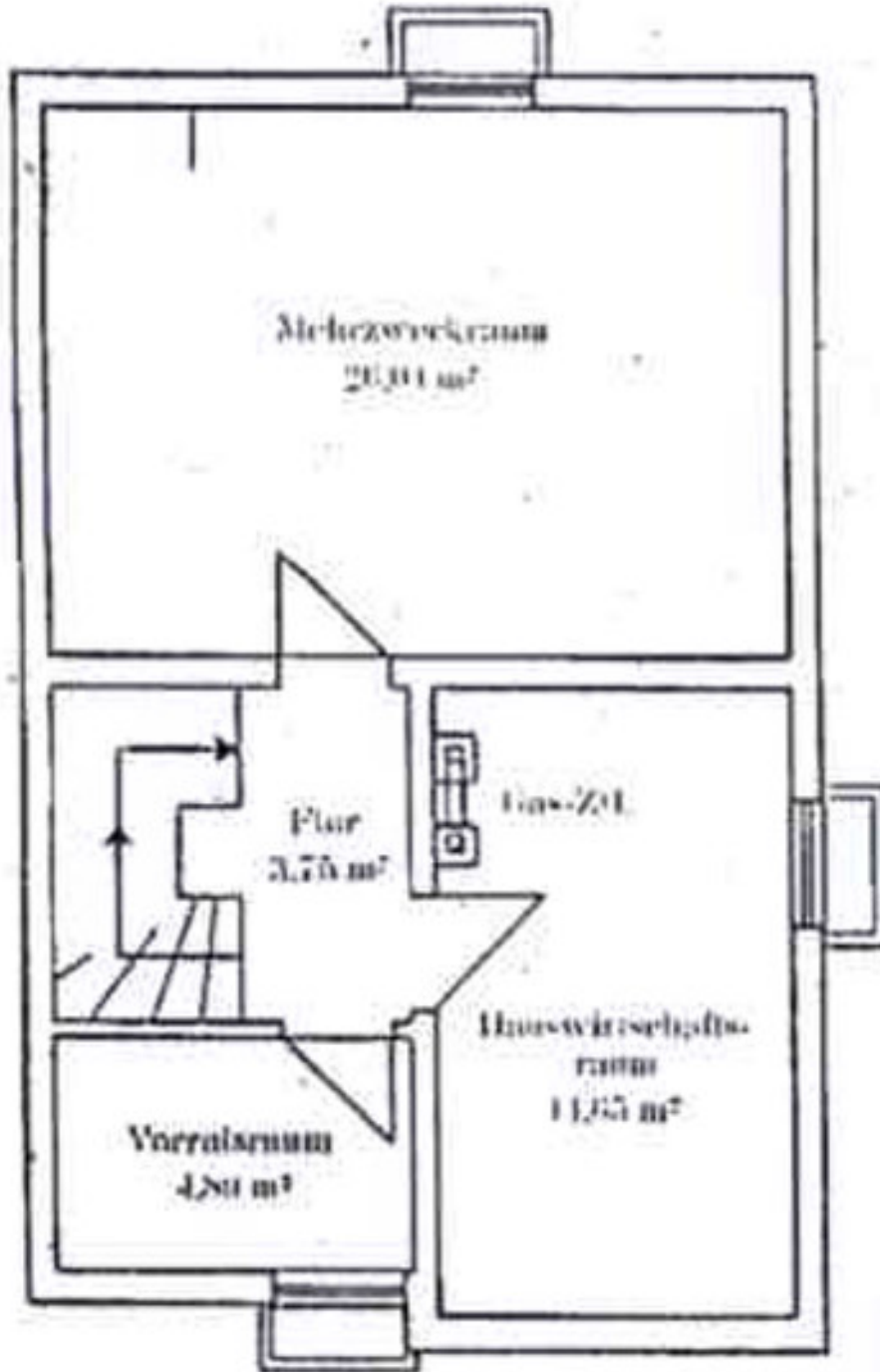


Abb. 5: Grundrissplan Kellergeschoss (ohne Maßstab); Quelle: Objektunterlagen von der Gläubigerin

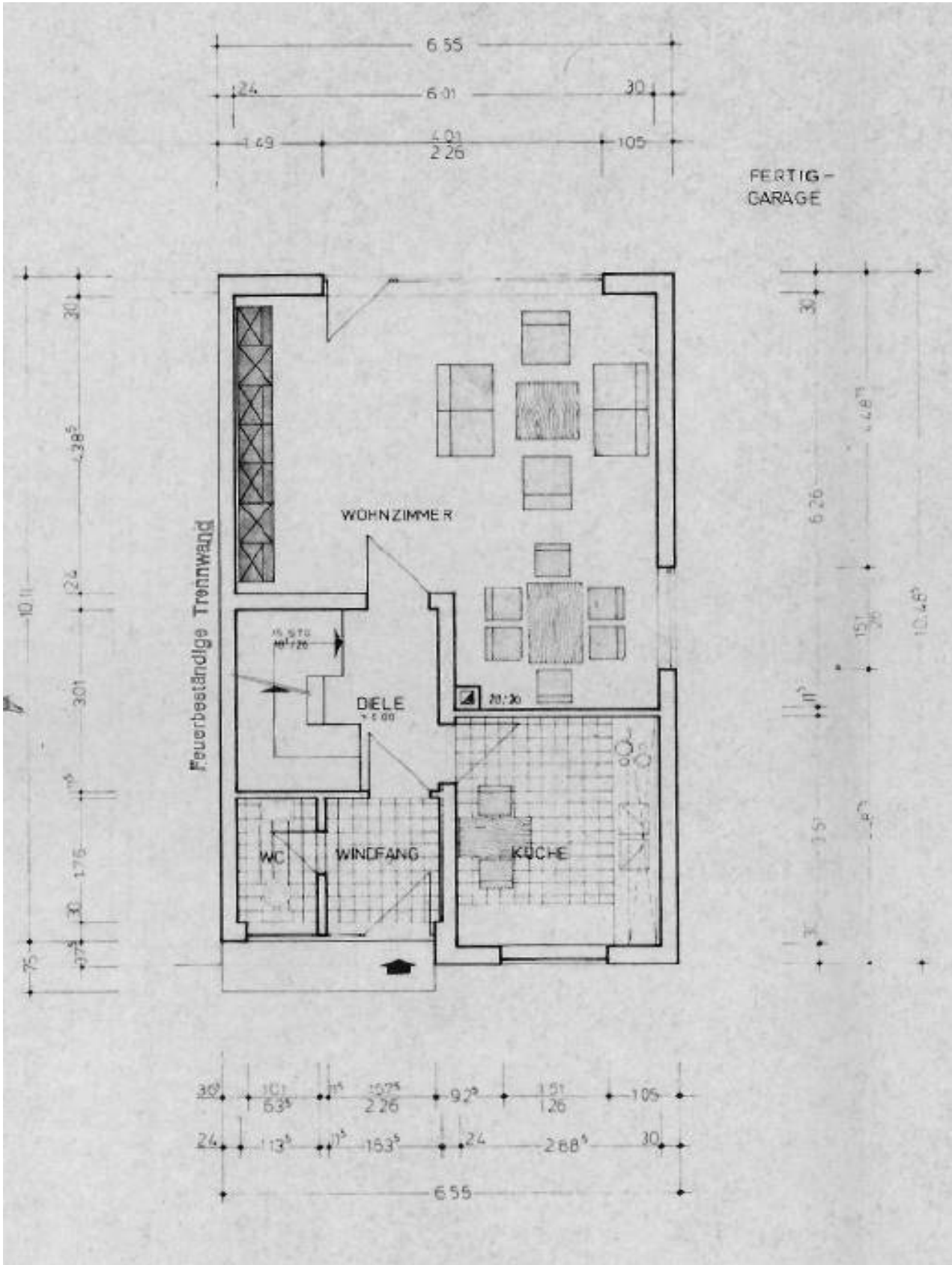


Abb. 6: Grundrissplan Erdgeschoss von 23.11.1979 (ohne Maßstab); Quelle: Bauakte

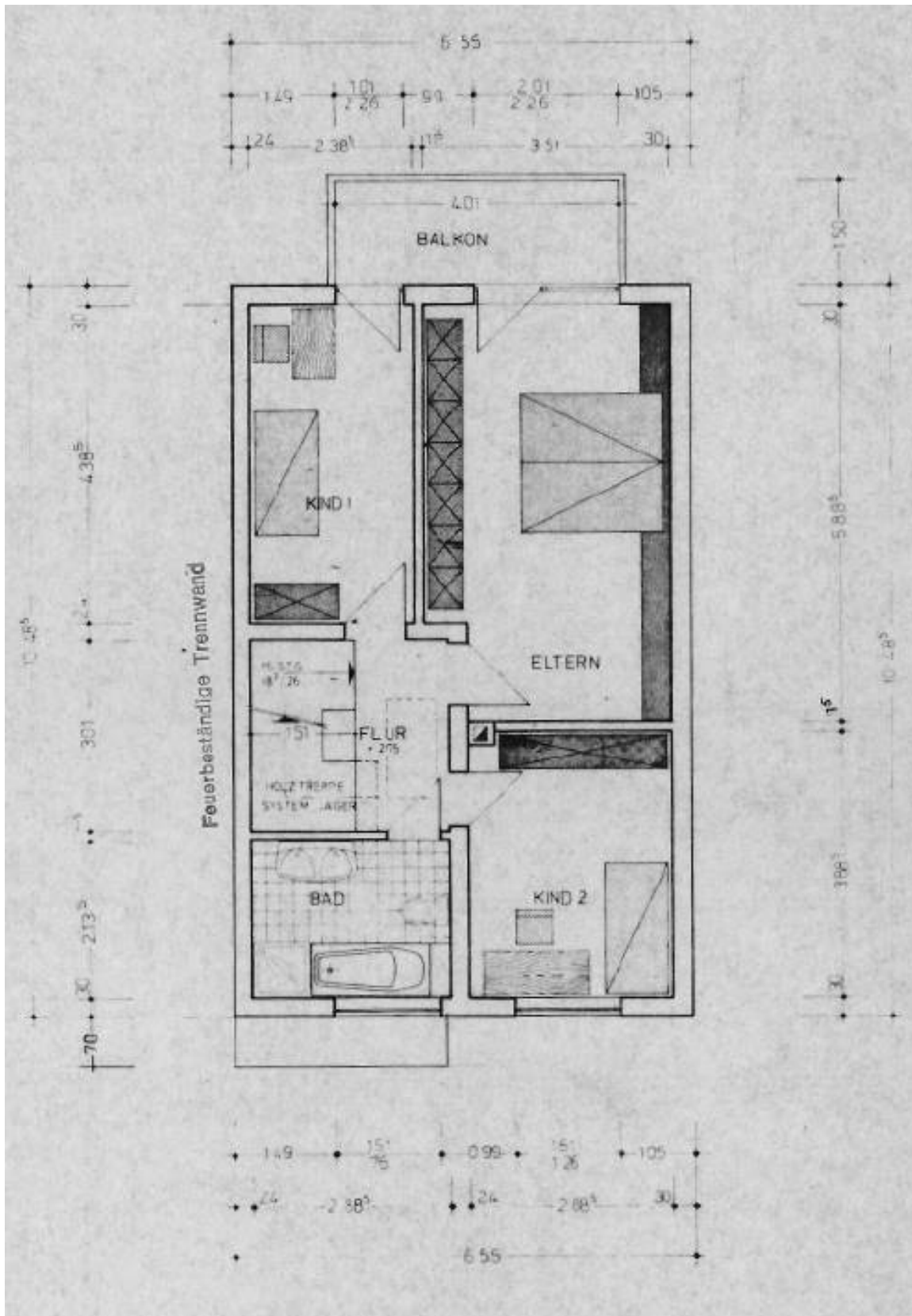


Abb. 7: Grundrissplan Obergeschoss von 23.11.1979 (ohne Maßstab); Quelle: Bauakte

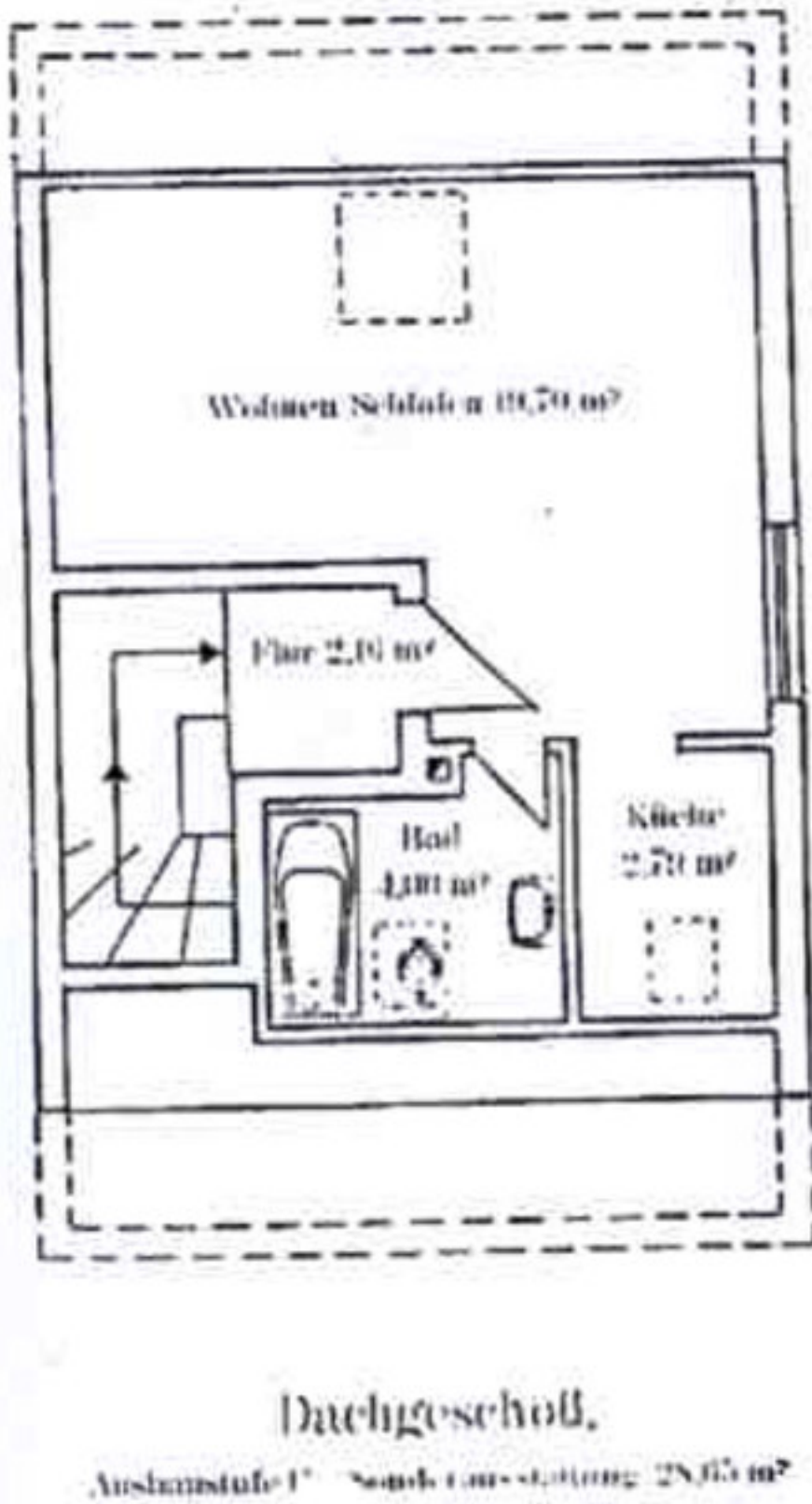


Abb. 8: Grundrissplan Dachgeschoss; Quelle: Objektunterlagen von der Gläubigerin



### 5.3 Wohnflächenberechnung

DIAPIZPS GRU 1 01.09.01

WOHNFLÄCHENBERECHNUNG  
=====

Reihenhausneubau in Rödermark/Urberach

Planungsgebiet  
Haustyp B / Doppelhaushälften 12 + 13 / 1-4 <sup>5+11</sup>

Bauherr:  
Unitas Beratungs- u. Verwaltungstreuhandgesellschaft mbH

ERDGESCHOSS


Wohnzimmer	$5,98 \times 4,355 + 1,75 \times 2,855 - 0,40 \times 0,40$	30,879 m <sup>2</sup>
Küche	$2,855 \times 3,48$	9,935 "
Windfang	$1,605 \times 1,85$	2,969 "
WC	$0,98 \times 1,73$	1,695 "
Diele	$1,35 \times 2,00 + 1,10 \times 0,99 + 0,38 \times 0,99$	4,165 "
Terrasse	$22,75 : 4$	5,680 "
Wohnfläche Erdgeschoss		55,330 "
		=====
Kiml 1	$4,355 \times 2,355$	10,256 m <sup>2</sup>
Eltern	$5,855 \times 2,855 + 4,48 \times 0,625$	19,516 "
Kiml 2	$2,855 \times 3,855 - 0,285 \times 0,40$	10,892 " x
Bad	$2,855 \times 2,105$	6,010 "
Flur	$1,30 \times 2,98$	3,874 "
Balkon	$4,01 \times 1,50 : 2$	3,007 "
Wohnfläche Obergeschoss		53,555 "
		=====
Mehrzweckraum	$5,98 \times 4,355$	26,043 m <sup>2</sup>
Wohnfläche Kellergeschoss		26,043 "
		=====
Wohnfläche Dachgeschoss		28,65 m <sup>2</sup>
		=====
Gesamt Wohnfläche		137,34 m <sup>2</sup>

Abb. 9: Wohnflächenberechnung; Objektunterlagen von der Gläubigerin

**5.4 Baulasten**

Baulastenblatt Nr. 12012 Seite 1

Kreisschuss des Kreises Offenbach als untere Bauaufsichtsbehörde  
 Baulastenverzeichnis von Rödermark  
 Gemarkung Urberach  
 Flur 1 Flurstück 887  
 Grundstück: Rödermark, Im Hainloch

1	2	3
Lfd. Nr.	Inhalt der Eintragung	Bemerkungen
1	<p>Der jeweilige Eigentümer des Grundstücks verpflichtet sich, zu den künftigen Grundstücken Nr. 6-11 (neue Grundstücksbezeichnung gemäß Veränderungsnachweis ist einzusetzen) innerhalb einer Fläche (dargestellt im beigegeführten amtlichen Lageplan) einen solchen Zugang zu gewähren, daß der von der auf diesem Grundstück befindlichen baulichen Anlage auszugehende Zu- und Abgangsverkehr und der für den Brandschutz erforderliche Einsatz von Feuerlösch- und Rettungsgeräten jederzeit ordnungsgemäß und ungehindert möglich ist.</p> <p>Der jeweilige Eigentümer des Grundstücks gestattet, daß innerhalb einer Fläche (dargestellt im amtlichen Lageplan) die notwendigen Ver- und Entsorgungsleitungen zu den künftigen Grundstücken Nr. 6-11 (neue Grundstücksbezeichnung gemäß Veränderungsnachweis ist einzusetzen) verlegt und unterhalten werden.</p>	<p>Eingetragen auf Grund der Eintragungsverfügung vom 28. Mai 1979.</p> <p style="text-align: right;">Offenbach am Main, 4. Dez. 1979</p> 

OF/611/60/48

Baulastenblatt Nr. 12012 Seite 2

Kreisschuss des Kreises Offenbach als untere Bauaufsichtsbehörde  
 Baulastenverzeichnis von Rödermark  
 Gemarkung Urberach  
 Flur 1 Flurstück 887/2-7 aus 887  
 Grundstück: Rödermark, Im Hainloch


1	2	3
Lfd. Nr.	Inhalt der Eintragung	Bemerkungen
2	<p>Die jeweiligen Eigentümer der Grundstücke Flur 1 Flurstücke 887/2, 887/3, 887/4, 887/5, 887/6 und 887/7 verpflichten sich gemäß der vorliegenden Baulasteintragung vom 4.12.1979 Baulastenblatt 12012 zu dem Grundstück Flur 1, Flurstück 887/1, einen solchen Zugang zu gewähren, daß der von der auf diesem Grundstück befindlichen baulichen Anlage auszugehende Zu- und Abgangsverkehr und der für den Brandschutz erforderliche Einsatz von Feuerlösch- und Rettungsgeräten jederzeit ordnungsgemäß und ungehindert möglich ist.</p> <p>Die jeweiligen Eigentümer der Grundstücke Flur 1 Flurstücke 887/2, 887/3, 887/4, 887/5, 887/6 und 887/7 gestatten, daß gemäß der vorliegenden Baulasteintragung vom 4.12.1979 Baulastenblatt 12012 die notwendigen Ver- und Entsorgungsleitungen zum Grundstück Parzelle 887/1 verlegt und unterhalten werden.</p> <p>Diese Baulasterklärung stellt lediglich eine Ergänzung der vorgenannten Baulasterklärung dar.</p> <p style="color: blue;">Auszug aus dem Baulastenverzeichnis vom 13. März 2024</p>	<p>Eingetragen aufgrund der Eintragungsverfügung vom 21. Febr. 1983.</p> <p style="text-align: right;">Offenbach am Main, 28. Feb. 1983</p> 

Abb. 10: Baulastenblatt Nr. 12012 (Auszug); Quelle: Kreisverwaltung Offenbach; Bauaufsicht



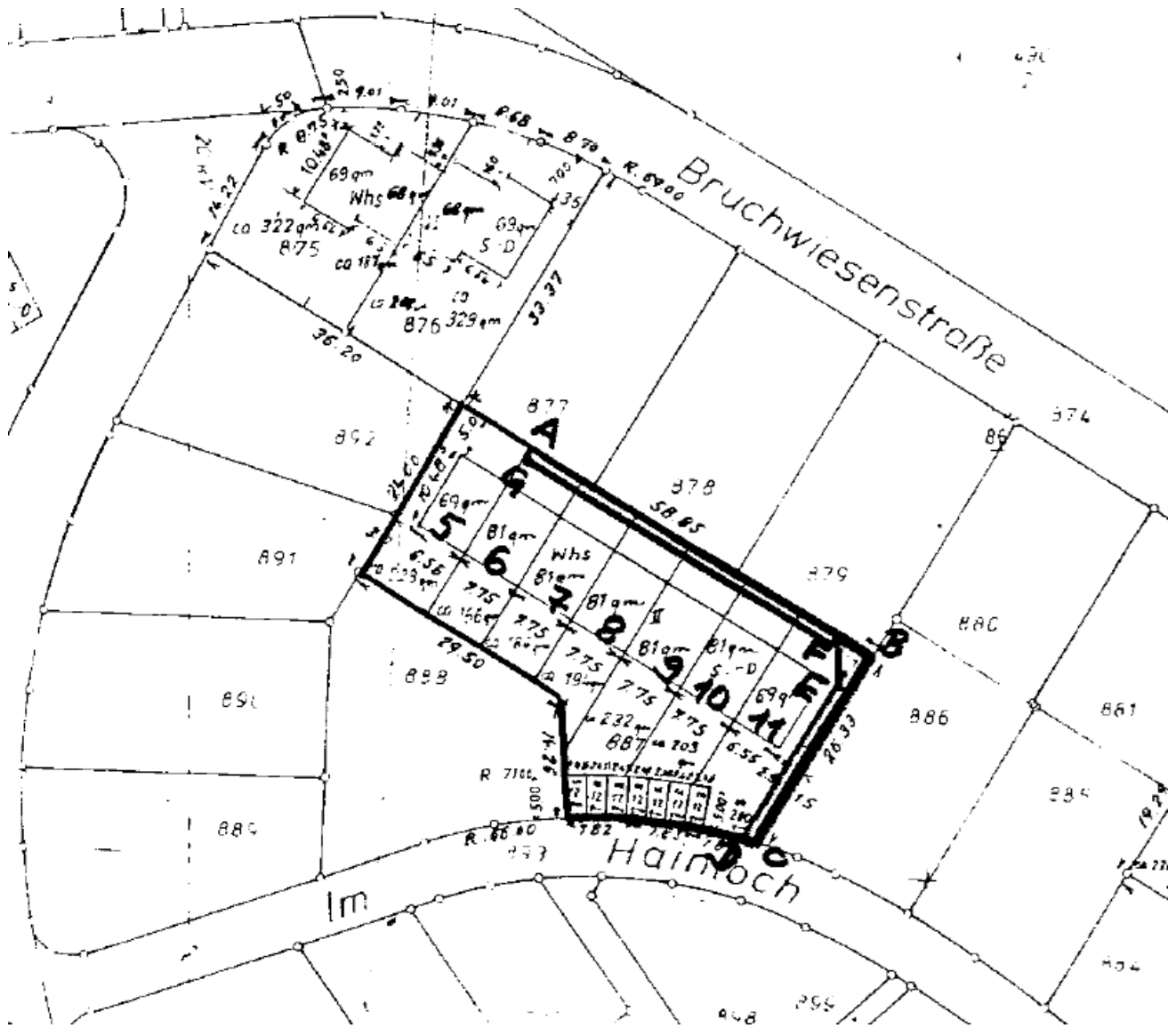
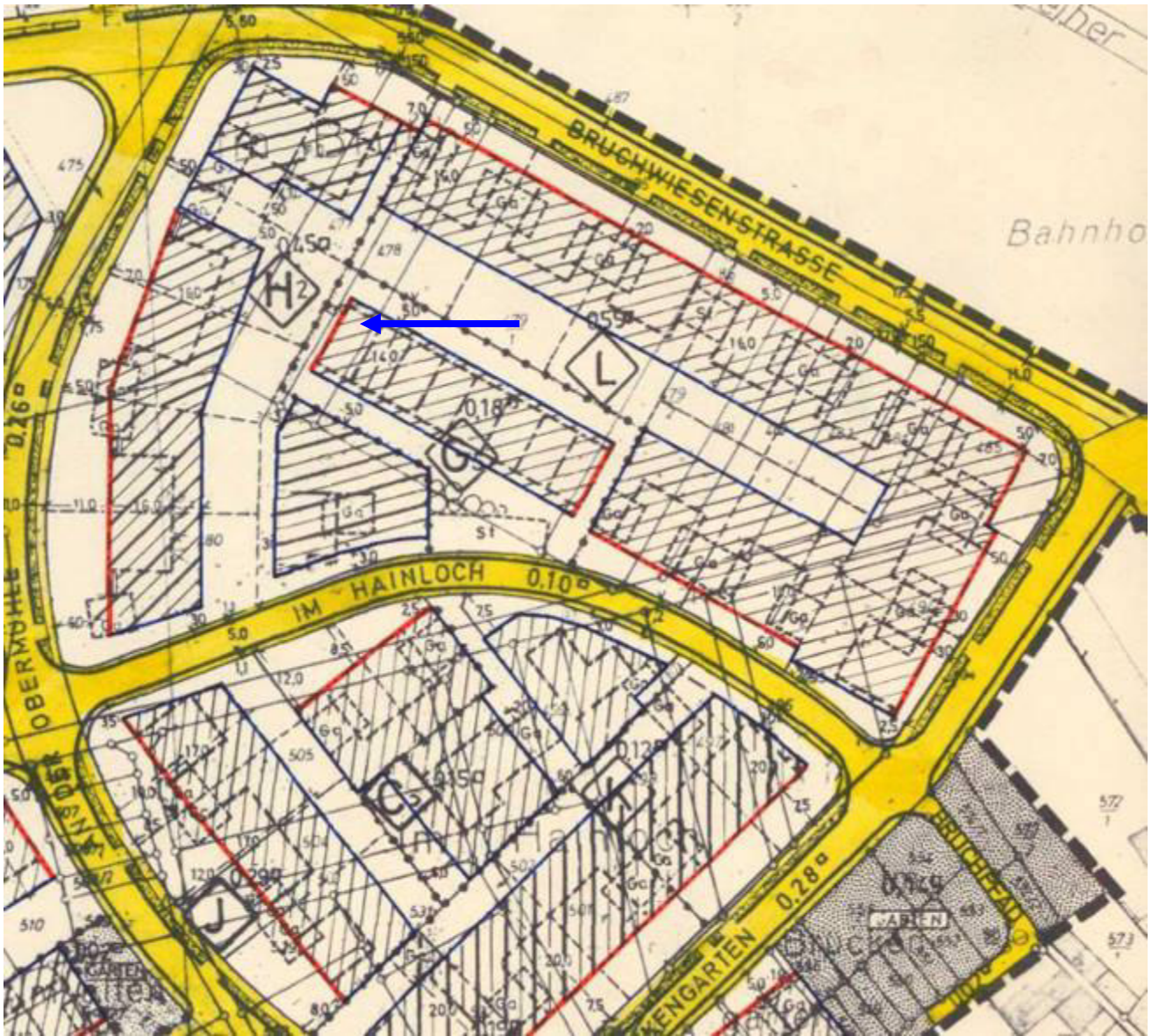


Abb. 11: Plan zum Baulastenblatt Nr. 12012 (auszugsweise); Quelle: Kreisverwaltung Offenbach; Bauaufsicht

**5.5 Bebauungsplan**



	1-5	WR	g		0.4		-	-	1-4: b 5: nur Stellpl.
		30° - 38°			1,0	1,5			

**Abb. 12:** Auszüge aus dem Bebauungsplan (Plan- und Textteil); Quelle: [https://buergergis.kreis-offenbach.de/apps/bplan/Bplan/\\_online.htm](https://buergergis.kreis-offenbach.de/apps/bplan/Bplan/_online.htm); Markierung d.d. SV (blauer Pfeil): Lage des Wohnhauses

## 5.6 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 Wärmeschutzigenschaften 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.



## 5.7 Rechtsgrundlagen

- BauGB:** Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634); letzte Änderung durch Art. 3 des Gesetzes vom 12.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 184))
- BauNVO:** Baunutzungsverordnung – Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132); letzte Änderung durch Gesetz vom 14.03.2023 (BGBl. S. 72) m.W.v. 21.03.2023; Stand: 01.08.2023 aufgrund Gesetzes vom 15.07.2022 (BGBl. I S. 1146)
- BGB:** Bürgerliches Gesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 02.01.2002 (BGBl. IS. 42, ber. S. 2909; 2003 S. 738); letzte Änderung vom 14.03.2023 (BGBl. I S. 72) m.W.v. 21.03.2023; Stand: 01.08.2023 aufgrund Gesetzes vom 15.07.2022 (BGBl. I S. 1146)
- BewG:** Bewertungsgesetz in der Fassung der Bekanntmachung vom 01.02.1991 (BGBl. I S. 230), zuletzt geändert durch Artikel 20 des Gesetzes vom 16.12.2020 (BGBl. I S. 2294); Stand: Neugefasst durch Bek. V. 01.02.1991 I 230, zuletzt geändert durch Art. 20 G v. 16.12.2022 I 2294
- GEG:** Gesetz zur Einsparung von Energie und zur Nutzung erneuerbarer Energien zur Wärme- und Kälteerzeugung in Gebäuden (Gebäudeenergiegesetz – GEG) vom 08. August 2020 (BGBl. I S. 1728); in Kraft getreten am 1.11.2020
- HBO:** Hessische Bauordnung vom 28. Mai 2018, letzte berücksichtigte Änderung: zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Juli 2023 (GVBl. S. 582)
- ImmoWertV:** Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Immobilien und der für die Wertermittlung erforderlichen Daten (Immobilienwertermittlungsverordnung) vom 14. Juli 2021 (BGBl. I S. 2805)
- SW-RL:** Richtlinie zur Ermittlung des Sachwerts (Sachwertrichtlinie) in der Fassung vom 05.09.2012 (BANz AT 18.10.2012)
- EW-RL:** Richtlinie zur Ermittlung des Ertragswerts (Ertragswertrichtlinie) in der Fassung vom 12.11.2015 (BANz AT 04.12.2015 B4)
- VW-RL:** Richtlinie zur Ermittlung des Vergleichswerts und des Bodenwerts (Vergleichswertrichtlinie) in der Fassung vom 20.03.2014 (BANz AT 11.04.2014)
- BRW-RL:** Richtlinie zur Ermittlung von Bodenrichtwerten (Bodenrichtwertrichtlinie) vom 11.01. 2011 (BANz. Nr. 24 vom 11.02.2011 S. 597)
- ZVG:** Gesetz über die Zwangsversteigerung und die Zwangsverwaltung in der Fassung vom 1. Januar 1900 (Art. 1 EGZVG); letzte Änderung durch Art. 24 vom 19.12.2022; (BGBl. I S.2606)

### Zur Wertermittlung herangezogene Quellen und Literatur u.a.:

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

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

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

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

## 6 FOTOS



**Foto 1 des SV:** Privater Weg zu den Reihenhaushausgrundstücken Im Hainloch 6 A - F



**Foto 2 des SV:** Gebäudeansicht Im Hainloch 6 F; Hauseingangsseite, Ansicht von Nordosten



**Foto 3 des SV:** Gebäude-Ansicht von Nordwesten



**Foto 4 des SV:** Gebäude-Ansicht von Süden, von Flurstück 888; Hausrückseite, Garten

---



**Foto 5 des SV:** Ansicht von Süden, von der Straße Im Hainloch; Pkw-Stellplätze der Reihenhausgrundstücke

---