



Architekturbüro Kurt Gehbauer

Diplom-Ingenieur – freier Architekt – VfA

Kurt Gehbauer

Im Bangert 5
64658 Fürth

Telefon +49-(0)6253-9413-0
info@architekt-gehbauer.de
www.architekt-gehbauer.de



Von der Industrie- und Handelskammer *) öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken

*) zuständig Industrie- und Handelskammer Darmstadt

Amtsgericht Michelstadt:
Aktenzeichen: 21 K 4/25

Objektart: Einfamilienhaus

WERTGUTACHTEN
über den Verkehrswert für das mit einem
Einfamilienhaus und Doppelgarage bebaute Grundstück
in 64753 Brombachtal-Böllstein, Brensbacher Straße 4



Straßenansicht

Der **Verkehrswert des Grundstücks** wurde ohne Innenbesichtigungsmöglichkeit zum Stichtag 10.06.2025 ermittelt mit rd.

325.000,00 €.



Inhaltsverzeichnis

Nr.	Abschnitt	Seite
1	Allgemeine Angaben	3
1.1	Angaben zum Bewertungsobjekt	3
1.2	Angaben zum Auftraggeber und Eigentümer	3
1.3	Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung	3
1.4	Besonderheiten des Auftrags / Maßgaben des Auftraggebers	4
1.5	Fragen des Gerichts	4
2	Grund- und Bodenbeschreibung.....	5
2.1	Lage	5
2.1.1	Großräumige Lage	5
2.1.2	Kleinräumige Lage	5
2.2	Gestalt und Form	5
2.3	Erschließung, Baugrund etc.....	6
2.4	Privatrechtliche Situation	6
2.5	Öffentlich-rechtliche Situation	6
2.5.1	Baulasten und Denkmalschutz	6
2.5.2	Bauplanungsrecht	7
2.5.3	Bauordnungsrecht.....	7
2.6	Entwicklungszustand inkl. Beitragssituation	7
2.7	Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen.....	8
2.8	Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation.....	8
3	Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen	8
3.1	Einfamilienhaus.....	8
3.2	Doppelgarage.....	10
3.3	Beschreibung der Außenanlage	10
4	Ermittlung des Verkehrswerts	10
4.1	Grundstücksdaten, Bewertungsteilbereiche	10
4.2	Verfahrenswahl mit Begründung.....	10
4.3	Bodenwertermittlung	11
4.3.1	Bewertungsteilbereich „A“	11
4.3.2	Bewertungsteilbereich „B“	13
4.4	Sachwertermittlung	13
4.4.1	Sachwertberechnung	13
4.4.2	Erläuterung zur Sachwertberechnung	14
4.5	Ertragswertermittlung	19
4.5.1	Ertragswertberechnung.....	19
4.5.2	Erläuterung zur Ertragswertberechnung	19
4.6	Verkehrswert	20
5	Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software	22
5.1	Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung	22
5.2	Verwendete Wertermittlungsliteratur / Marktdaten	22
5.3	Verwendete fachspezifische Software	22



1 Allgemeine Angaben

1.1 Angaben zum Bewertungsobjekt

Art des Bewertungsobjekts:	Grundstück, bebaut mit einem Einfamilienhaus und Doppelgarage
Objektadresse:	Brensbacher Straße 4, 64753 Brombachtal-Böllstein
Grundbuchangaben:	Grundbuch von Böllstein, Blatt 275, lfd. Nr. 2
Katasterangaben:	Gemarkung Böllstein, Gebäude- und Freifläche, Landwirtschaftsfläche, Flur 1, Flurstück 161, Fläche 4390 m ²

1.2 Angaben zum Auftraggeber und Eigentümer

Auftraggeber:	Amtsgericht Michelstadt: 21 K 4/25
Eigentümer:	Die Daten zu Eigentümer etc. sind dem Auftraggeber bekannt und werden hier nicht angegeben.

1.3 Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung

Grund der Gutachtenerstellung:	Verkehrswertermittlung zum Zwecke der Zwangsversteigerung
Wertermittlungstichtag:	10.06.2025
Qualitätsstichtag:	10.06.2025 entspricht dem Wertermittlungstichtag
Tag der Ortsbesichtigung:	10.06.2025
Umfang der Besichtigung etc.:	Eine Innenbesichtigung der baulichen Anlagen war nicht möglich. Der Zustand der Räumlichkeiten wird nach dem äußeren Eindruck und Angaben einer Nachbarin bewertet bzw. fiktiv beschrieben. Damit verbundenen ist eine eingeschränkte Gewährleistung aufgrund der Unterstellungen zum Bau-/Ausstattungsstandard etc. in dem Gebäude und den nicht einsehbaren äußeren Gebäudeteilen. Weitere Informationen für den Auftraggeber siehe separates Anschreiben.
Teilnehmer am Ortstermin:	Der Sachverständige.

herangezogene Unterlagen, Erkundigungen, Informationen:

Zur Bewertung standen folgende Unterlagen zur Verfügung:

- Immobilienmarktbericht 2024 mit Daten des Immobilienmarktes Südhessen (IMB2024) [Herausgeber: Geschäftsstellen der Gutachterausschüsse bei dem Amt für Bodenmanagement (AfB) Heppenheim]
- Lageinformationen on-geo-Portal vom 7. Juni 2025
- Auszug aus dem Liegenschaftskataster (M = 1 : 1.000) vom 7. Juni 2025 (siehe auch Anlage 2)
- Unbeglaubigter Grundbuchauszug vom 18. März 2025
- Planunterlagen mit Berechnung des Maßes der baulichen Nutzung (in Kopie) aus 2/92 aus der Zeitschrift der Baugenehmigung von der Gemeinde (siehe teils auch Anlage 4)
- Bodenrichtwertauskunft über das Bodenrichtwertinformationssystem (BORIS) Hessen
- Auskunft der Gemeinde vom 8. Mai 2025 über Erschließungskosten und Angaben zum Entwicklungszustand des Grundstücks, sowie eventuell Denkmalschutz
- Auskunft aus dem Altlasten-Informationssystem Hessen (Altis) vom 20. März 2025 über das Regierungspräsidium Darmstadt, Abt. Arbeitsschutz und Umwelt
- Auskunft des Odenwaldkreises über den Auftraggeber vom 18. März 2025 zu evtl. Baulasten



1.4 Besonderheiten des Auftrags / Maßgaben des Auftraggebers

Inhalt und Aufbau des Bewertungsgutachtens wird im Sinne des § 194 Baugesetzbuch (BauGB) und (noch) in Anlehnung an die „ImmoWertV“ (Immobilienwertermittlungsverordnung) vom 1. Juli 2010, die „WertR 2006“ (Wertermittlungsrichtlinien) in der Fassung vom 1. März 2006, sowie den geltenden einschlägigen hierzu gehörigen Verfahrensrichtlinien, sowie teils unter Einbeziehung der Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV 2021) vom 19. Juli 2021 (in Kraft getreten am 1. Jan. 2022) erstellt.

Anmerkung zur Anwendung der ImmoWertV 2021:

Am 1. Jan. 2022 ist die neue Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV 2021) in Kraft getreten und hat die bisherige ImmoWertV 2010 abgelöst. Gemäß § 53 Absatz 1 der Verordnung ist für Verkehrswertgutachten, die nach dem 1. Jan. 2022 erstellt werden – unabhängig vom Wertermittlungsstichtag – die ImmoWertV 2021 anzuwenden. Absatz 2 regelt die Übergangsregelungen. Danach kann bis zum 31. Dez. 2024 bei der Ermittlung der sonstigen für die Wertermittlung erforderlichen Daten (z.B. Sachwertfaktoren / Liegenschaftszinssätze) noch mit von der ImmoWertV 2021 abweichenden Modellansätzen für die Gesamt- und Restnutzungsdauer gearbeitet werden. Dies ist im Besonderen darin begründet, dass die Gutachterausschüsse nicht verpflichtet sind, ab dem 1. Jan. 2022 bereits Daten nach den verbindlichen Modellvorgaben der ImmoWertV 2021 zu ermitteln und zu veröffentlichen, sondern erst mit dem nächsten Ableitungszyklus. Beim Ansatz der Daten ist dann weiterhin abweichend von den Regelungen der ImmoWertV 21 in den „alten“ Modellen zu rechnen.

Anmerkung: Ein Immobilienmarktbericht 2025 mit den erforderlichen Daten liegt durch den Gutachterausschuss noch nicht vor, sodass bis zu dessen Veröffentlichung die bisher entsprechenden Modellvorgaben verwendet werden.

Die Wertermittlung wurde nach eingehender Ortsbesichtigung, Aufstellung der Bruttogrundflächen und der Wohnflächen berechnet. Maßgebend für die Bewertung sind u.a. der bauliche Zustand, das Alter und die bewertungstechnisch zugrunde gelegte Gesamt-/Restnutzungsdauer der baulichen Anlagen zum Stichtag.

Die in Anlage beigefügten Plankopien wurden durch die Gemeinde unterstellt aus der Zweitschrift der Baugenehmigung vorlegt. Ob die Unterlagen mit der Örtlichkeit übereinstimmen, konnte aufgrund fehlender Innenbesichtigungsmöglichkeit nicht geprüft werden. Es wird unterstellt, dass diese Unterlagen für Darstellungs- und Berechnungszwecke jedoch noch geeignet sind. Abweichungen in der Ausführung sind ggf. vorhanden.

Die als Anlage 3 beigefügten Berechnungen der Bruttogrundflächen / Wohnflächen wurden nach den ermittelten Maßangaben aus den vorgelegten Plänen und/oder nach digitalen Maßentnahmen aus der Liegenschaftskarte durch den Sachverständigen mit für eine Wertermittlung ausreichender Genauigkeit abgeleitet bzw. plausibilisiert.

Zubehör im Sinne der §§ 97,98 BGB wurde vom Sachverständigen nicht festgestellt (Fehlende Innenbesichtigung - evtl. Einbauküche/Sauna etc. - ohne Bewertung).

1.5 Fragen des Gerichts

Das Gutachten soll laut Anschreiben des Gerichts auch folgende Angaben enthalten:

- Ob und ggf. welche Mieter und Pächter vorhanden sind
Siehe im Gutachten unter Punkt „derzeitige Nutzung und Vermietungssituation“ bzw. separates Anschreiben an das Gericht.
- Ggf. die Feststellung der Verwalterin oder des Verwalters nach dem Wohnungseigentumsgesetz
Hier nicht relevant.
- Ob ein Gewerbebetrieb geführt wird (Art und Inhaber)
Hier nicht relevant.
- Ob Maschinen oder Betriebseinrichtungen vorhanden sind, die von Ihnen nicht mitgeschätzt sind (Art und Umfang)
Hier nicht vorhanden.



- Ob Verdacht auf Hausschwamm besteht:
Hausschwamm wurde augenscheinlich nicht festgestellt. (fehlende Innenbesichtigung)
- Ob baubehördliche Beschränkungen oder Beanstandungen bestehen
Siehe im Gutachten unter Punkt „Bauordnungsrecht“.
- Ob ein Energieausweis vorliegt
Siehe im Gutachten unter Punkt „Baubeschreibung“.
- Ob Altlasten (z. B. Bodenverunreinigungen oder Kampfmittel) bekannt sind
Siehe im Gutachten unter Punkt „Erschließung, Baugrund etc.“.

2 Grund- und Bodenbeschreibung

2.1 Lage

2.1.1 Großräumige Lage

Bundesland:	Hessen
Kreis:	Odenwaldkreis
Ort und Einwohnerzahl:	Brombachtal (ca. 3.400 Einwohner); Ortsteil Böllstein (350 Einwohner)
überörtliche Anbindung / Entfernungen:	(vgl. Anlage 1/2)

2.1.2 Kleinräumige Lage

innerörtliche Lage:	Das zu bewertende Grundstück ist ein Mittelgrundstück in der Brensbacher Straße und liegt am westlichen Rand von Böllstein, einem Ortsteil von Brombachtal (siehe auch Anlage 1/3). Das Anwesen hat sachverständig unterstellt gute Wohnlage. Es bestehen mäßige Verkehrsverbindungen; die sonstige Infrastruktur wird als mäßig beurteilt.
Art der Bebauung und Nutzungen in der Straße und im Ortsteil:	In der unmittelbaren Umgebung befinden sich überwiegend gemischt genutzte Grundstücke (ehemalige Hofreiten o.ä.) bzw. teils auch landwirtschaftliche Nutzfläche / Wiesen. Im Westen schließt auf dem Grundstück Flur 1, Nr. 168 ein zu landwirtschaftlichen Zwecken zu nutzender Fahrweg an (siehe auch Anlage 2). Das umliegende Gebiet wird als dörfliches Mischgebiet (MD) eingeschätzt.
Beeinträchtigungen:	Einflüsse durch Lärm / Geruch oder Sonstiges lagen zum Zeitpunkt der Besichtigung offensichtlich nicht vor.
Topografie:	Das Grundstück fällt leicht nach Westen ab.

2.2 Gestalt und Form

Gestalt und Form:	Straßenfront: ca. 28,00 m; mittlere Tiefe: ca. 100,00 m Das Grundstück ist unregelmäßig zugeschnitten (siehe auch Anlage 2).
-------------------	---



2.3 Erschließung, Baugrund etc.

Straßenart:	Gemeinde-/Anliegerstraße
Straßenausbau:	Die Straße ist ausgebaut, Bürgersteige sind einseitig ausgebaut. Aufgrund der Straßenbreite stehen öffentliche Parkplätze in diesem Bereich nur eingeschränkt zur Verfügung.
Anschlüsse an Versorgungsleitungen und Abwasserbeseitigung:	Das Anwesen hat Telefon-, Wasser-, Strom- und Kanalananschluss.
Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten:	Keine Grenzbebauung der zu bewertenden Gebäude, in Teilbereichen tangiert jedoch die Bebauung von dem Grundstück Brensbacher Straße 6 die nordöstliche gemeinsame Grenze (siehe auch Anlage 2).
Baugrund, Grundwasser (soweit augenscheinlich ersichtlich):	In dieser Wertermittlung ist eine lageübliche Baugrund- und Grundwassersituation insoweit berücksichtigt, wie sie in die Vergleichskaufpreise bzw. Bodenrichtwerte eingeflossen sind. Darüber hinausgehende vertiefende Untersuchungen und Nachforschungen wurden nicht angestellt.
Altlasten:	Nach schriftlicher Auskunft aus dem Altlasten-Informationssystem Hessen (Altis) über das Regierungspräsidium Darmstadt, Abt. Umwelt Darmstadt, wird das Grundstück in der Altflächen-datei nicht geführt. Weitere Nachforschungen wurden nicht angestellt. Um eventuelle Altlasten sicher auszuschließen sind umwelttechnische Baugrunduntersuchungen durchzuführen, die nicht Gegenstand dieser Wertermittlung sind. Für die Bewertung wird Altlastenfreiheit unterstellt.

2.4 Privatrechtliche Situation

grundbuchlich gesicherte Belastungen:	Das Grundbuch für die Liegenschaft wurde beim Amtsgericht nicht eingesehen. Ein unbeglaubigter Grundbuchauszug liegt dem Sachverständigen vom Auftraggeber vor. Im Bestandsverzeichnis (Rechte/Herrschervermerk) bestehen laut Grundbuchauszug keine Eintragungen. In Abt. II des Grundbuches sind außer der Zwangsversteigerungsanordnung keine Lasten und Beschränkungen eingetragen. Eintragungen in Abt. III des Grundbuches (Hypotheken, Grundschulden, Rentenschulden) sind für eine Wertermittlung im Allgemeinen nicht maßgeblich. Mögliche Eintragungen werden nicht aufgeführt und bleiben unberücksichtigt.
nicht eingetragene Rechte und Lasten:	Zu im Grundbuch nicht eingetragenen Rechte und Lasten wurden keine weiteren Nachforschungen und Untersuchungen angestellt.

2.5 Öffentlich-rechtliche Situation

2.5.1 Baulasten und Denkmalschutz

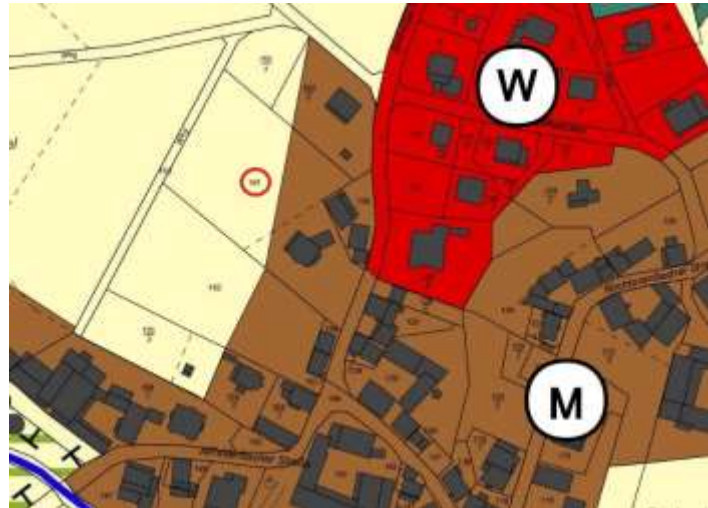
Eintragungen im Baulastenverzeichnis:	Das Baulastenbuch wurde nicht eingesehen. Nach schriftlicher Information durch die Baulastenstelle beim Odenwaldkreis ist das Grundstück baulastenfremd.
Denkmalschutz:	Laut Angabe der Gemeinde wird das Anwesen in der Denkmalschutzliste nicht geführt.

2.5.2 Bauplanungsrecht

Darstellungen im Flächennutzungsplan:

Der Bereich des Bewertungsobjekts ist im Flächennutzungsplan (Genehmigungsfassung vom 2. Dez. 2008 – Homepage der Gemeinde Brombachtal) teils als gemischte Baufläche (M) und teils als Fläche der Landwirtschaft dargestellt.

Auszug aus dem Flächennutzungsplan:



Festsetzungen im Bebauungsplan:

Zu dem zu bewertenden Grundstück liegt nach Auskunft der Gemeinde kein Bebauungsplan oder das Planungsrecht betreffende Satzungen vor. Die Bebaubarkeit regelt sich nach § 34 Baugesetzbuch (Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile) und § 35 Baugesetzbuch (Bauen im Außenbereich) bzw. sind deren Beurteilungsmaßstäbe für die Nutzbarkeit des Grundstückes anzuwenden. Für die Kommune besteht neben verschiedenen anderen Satzungen eine Stellplatzsatzung.

2.5.3 Bauordnungsrecht

Die Wertermittlung wurde auf der Grundlage des realisierten Vorhabens durchgeführt. Das materielle und formelle Baurecht wird zur Bewertung als vorhanden und gegeben unterstellt.

2.6 Entwicklungszustand inkl. Beitragssituation

Entwicklungszustand (Grundstücksqualität):

baureifes Land (vgl. § 3 Abs. 4 ImmoWertV 21) bzw. "reine" landwirtschaftliche Fläche (vgl. § 3 Abs. 1 ImmoWertV 21) – siehe auch Angaben zu Ziffer „2.5.2. Bauplanungsrecht.

beitragsrechtlicher Zustand:

Für den beitragsrechtlichen Zustand des Grundstücks ist die Verpflichtung zur Entrichtung von grundstücksbezogenen Beiträgen maßgebend. Als Beiträge gelten auch grundstücksbezogene Sonderabgaben und beitragsähnliche Abgaben.

Das Bewertungsgrundstück ist bezüglich der Beiträge für Erschließungseinrichtungen nach BauGB und KAG beitragsfrei.

Anmerkung:

Diese Informationen zum beitragsrechtlichen Zustand wurden schriftlich bei der Gemeinde eingeholt.



2.7 Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen

Es wird empfohlen, vor einer vermögensmäßigen Disposition bezüglich des Bewertungsobjekts zu diesen Angaben von der jeweils zuständigen Stelle schriftliche Bestätigungen einzuholen.

2.8 Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation

Laut Angabe der Nachbarin ist das Anwesen seit ca. 6 bis 7 Jahren ungenutzt. Ob diese Angaben zutreffen, konnte nicht abschließend geprüft werden. Mobiliar ist ggf. (teils) noch vorhanden.

3 Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen

Vorbemerkungen

Grundlage für die Gebäudebeschreibungen sind die Erhebungen im Rahmen der Ortsbesichtigung von außen sowie die vorliegenden Unterlagen.

Die Gebäude und Außenanlagen werden insoweit beschrieben, wie es für die Herleitung der Daten in der Wertermittlung notwendig ist. Hierbei werden die offensichtlichen und vorherrschenden Ausführungen und Ausstattungen unterstellt 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, Hinweisen während des Ortstermins bzw. Annahmen auf Grundlage der üblichen Ausführung im Baujahr. Die Funktionsfähigkeit einzelner Bauteile und Anlagen sowie der technischen Ausstattungen / Installationen (Heizung, Elektro, Wasser etc.) wurde nicht geprüft, im Gutachten wird die Funktionsfähigkeit unterstellt.

Baumängel und -schäden wurden soweit aufgenommen, wie sie von außen und zerstörungsfrei, d.h. offensichtlich erkennbar waren. In diesem Gutachten sind die Auswirkungen der gegebenenfalls vorhandenen Bauschäden und Baumängel auf den Verkehrswert nur pauschal berücksichtigt worden. Es wird gegebenenfalls empfohlen, eine diesbezüglich vertiefende Untersuchung anstellen zu lassen. Untersuchungen auf pflanzliche und tierische Schädlinge, sowie über gesundheitsschädigende Baumaterialien wurden nicht durchgeführt.

Nutzungseinheiten, Raumaufteilung

Siehe Anlagen: Überschlägige Ermittlung der wertrelevanten Bruttogrundflächen, sowie Wohnflächen / Benennung der Räumlichkeiten (Anlage 3), sowie beigefügte Plankopien (Anlage 4).

3.1 Einfamilienhaus

- Baujahr:
Ursprung nach eingesehenen Unterlagen zu urteilen und Erstbezug laut Angabe auf 1993 taxiert.
- Geschosse:
Unter-, Erd- und Dachgeschoss.
- Geschosshöhen:
Die Höhen werden entsprechend den Forderungen der Hessischen Bauordnung unterstellt.
- Unterkellerung:
Das Gebäude wird als komplett unterkellert unterstellt bewertet.
- Dachgeschossausbau:
Das Dachgeschoss wird bis evtl. auf kleine Abseiten ausgebaut unterstellt bewertet.
- Außenwände:
Im Untergeschoss unterstellt erdberührend z.B. aus Beton oder Mauerwerk aus Schwebetonsteinen, sonst 36,5-er Mauerwerk.



- **Dach:**
Zimmermannsmäßiges Walmdach mit Betondachsteindeckung; Rinnen und Fallrohre aus Kupfer, zumindest an der Garage mit Sanierungsbedarf; Kaminkopf über Dach gemauert und verschalt; Gauben mit Kunstschieferverkleidung; Balkone unterstellt mit DIN-gerechter Abdichtung etc. An den Gesimsen steht zumindest in Teilbereichen ein Überholungsanstrich an.
- **Deckenkonstruktion:**
Unterstellt Stahlbetonmassivdecken, sonst zum Dachraum Kehlbalkenlage.
- **Fassade:**
Putzfassade, teils mit Rissen etc., teils Sanierungsbedarf; Balkongeländer als Holzkonstruktion.
- **Fenster und Außentüren:**
Kunststofffenster mit Isolierverglasungen und Rollläden aus PVC; Natursteinfensterbänke; im Dachgeschoss zum Teil Dachflächenfenster.
- **Innenwände:**
Mauerwerk in unterschiedlichen Materialien unterstellt.
- **Türen:**
Füllungstüren mit Futter und Bekleidung in unterschiedlichen Ausführungen unterstellt.
- **Treppen:**
Unterstellt Massivkonstruktion; Kelleraußentreppe mit Fliesenauflagen.
- **Fußboden:**
Überwiegend Beläge in Form von Fliesen, Textil, Laminat oder gleichwertig unterstellt.
- **Wandflächen:**
Unterstellt überwiegend Putz mit unterschiedlichen Auflagen, Sanitärräume mit Fliesen.
- **Deckenflächen:**
Unterstellt überwiegend Putz / Gipskartonplatten mit unterschiedlichen Auflagen.
- **Sanitäreinrichtungen:**
(nach Anlage 4 zu urteilen) UG.: Waschraum und Sauna; EG.: Küche und Dusche; DG.: Bad.
- **Heizungsart:**
Laut Angabe der Nachbarin Elektrofußbodenheizung (kostenintensiv). Nach Anlage 4 zu urteilen besteht ein Kamin für einen zusätzlichen Festbrennstoffofen oder gleichwertig.
- **Warmwasserversorgung:**
Unterstellt über E.-Durchlauferhitzer bzw. Boiler.
- **Sonstige technische Ausstattung / Elektroinstallation:**
Zeitgemäße Anzahl an Steckdosen, Schalter, Lichtauslässen und Sicherungen
- **Energieeffizienz:**
Ein Energieausweis lag zur Bewertung nicht vor. Der energetische Zustand des Gebäudes wird entsprechend den üblichen Ausführungen in dem Ursprungsbaujahr unterstellt.
- **Baulicher Zustand, Beanstandungen und Restarbeiten:**
Der bauliche Zustand wird für das Gebäude nach dem äußeren Eindruck als üblich gut bis normal gepflegt, in Teilen leicht nachlässig eingeschätzt. Beanstandungen wurden bei der Baubeschreibung (so weit möglich) beschrieben. Allgemeiner Sanierungsbedarf, sowie allgemeine Unterhaltungs- und/oder Instandhaltungsrückstände sind teils vorhanden.



3.2 Doppelgarage

Einseitig an das Wohnhaus errichtete, unterstellt nicht unterkellerte Massivkonstruktion mit Betonzwischendecke und Satteldach mit Betondachsteindeckung; Tor als Sektionaltor. Unterstellt einfacher bis nicht vorhandener Innenausbau.

3.3 Beschreibung der Außenanlage

Die Ver- und Entsorgungsleitungen von der Grundstücksgrenze bis zu den Hausanschlüssen sind bei den Außenanlagen berücksichtigt.

Um die baulichen Anlagen sind diverse Zufahrts-, Zugangs- und Umgangswege, sowie Terrassen in unterschiedlichen Materialien befestigt, teils besteht Sanierungsbedarf.

Die restlichen Freiflächen sind (ehemals) als Ziergarten, z.T. mit Baum-, Busch- und Strauchbestand angelegt bzw. im westlichen Bereich überwiegend Wiese.

Die Außenanlage macht einen sehr ungepflegten Eindruck. Zu der Außenanlage steht eine erhebliche Überholungspflege an.

Bewertung nur der baulichen Anlagen.

4 Ermittlung des Verkehrswerts

4.1 Grundstücksdaten, Bewertungsteilbereiche

Nachfolgend wird der Verkehrswert für das mit einem Einfamilienhaus und Doppelgarage bebaute Grundstück in 64753 Brombachtal-Böllstein, Brensbacher Straße 4 zum Wertermittlungsstichtag 10.06.2025 ermittelt.

Grundstücksdaten:

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.	
Böllstein	275	2	
Gemarkung	Flur	Flurstück	Fläche
Böllstein	1	161	4.390 m ²

Das (Teil-)Grundstück wird ausschließlich aus bewertungstechnischen Gründen in Bewertungsteilbereiche aufgeteilt. Bei den Bewertungsteilbereichen handelt es sich um Grundstücksteile, die nicht vom übrigen Grundstücksteil abgetrennt und unabhängig von diesem selbstständig verwertet (z. B. veräußert) werden können bzw. sollen.

Die Fläche zu dem Bewertungsteilbereich A wird nach sachverständigem Ermessen mit einer geschätzten Umfassungsfläche entsprechend der Bebauung der Bewertung zugrunde gelegt.

Bezeichnung des Bewertungsteilbereichs	Bebauung/Nutzung	Fläche
A: Bebauung mit Umfassungsfläche	Einfamilienhaus und Doppelgarage	800 m ²
B: hausnahes Gartenland / Restfläche	unbebaut	3.590 m ²
Summe der Bewertungsteilbereichsflächen		4.390 m ²

4.2 Verfahrenswahl mit Begründung

Entsprechend den Gepflogenheiten im gewöhnlichen Geschäftsverkehr und der sonstigen Umstände dieses Einzelfalls, insbesondere der Eignung der zur Verfügung stehenden Daten (vgl. § 6 Abs. 1 Satz 2 ImmoWertV 21), ist der Verkehrswert von Grundstücken mit der Nutzbarkeit des Bewertungsobjekts vorrangig mit Hilfe des **Sachwertverfahrens** zu ermitteln, insbesondere weil diese üblicherweise nicht zur Erzielung von Erträgen, sondern zur (persönlichen oder zweckgebundenen) Eigennutzung bestimmt sind.



Das Sachwertverfahren (gem. §§ 35 – 39 ImmoWertV 21) basiert im Wesentlichen auf der Beurteilung des Substanzwerts. Der vorläufige Sachwert (d. h. der Substanzwert des Grundstücks) wird als Summe von Bodenwert, dem vorläufigen Sachwert der baulichen Anlagen sowie dem vorläufigen Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen ermittelt.

Zusätzlich wird eine **Ertragswertermittlung** (gem. §§ 27 – 34 ImmoWertV 21) durchgeführt; das Ergebnis wird jedoch nur unterstützend, vorrangig als von der Sachwertberechnung unabhängige Berechnungsmethode, bei der Ermittlung des Verkehrswerts herangezogen.

Der vorläufige Ertragswert nach dem allgemeinen Ertragswertverfahren (gem. § 28 ImmoWertV 21) ergibt sich aus dem Bodenwert und dem kapitalisierten jährlichen Reinertragsanteil der baulichen Anlagen zum Wertermittlungsstichtag.

Der **Bodenwert** ist jeweils getrennt vom Wert der baulichen und sonstigen Anlagen bzw. vom Ertragswert der baulichen Anlagen i. d. R. auf der Grundlage von Vergleichskaufpreisen im Vergleichsverfahren (vgl. § 40 Abs. 1 ImmoWertV 21) so zu ermitteln, wie er sich ergeben würde, wenn das Grundstück unbebaut wäre.

Liegen jedoch geeignete Bodenrichtwerte vor, so können diese zur Bodenwertermittlung herangezogen werden (vgl. § 40 Abs. 2 ImmoWertV 21). Der Bodenrichtwert ist der durchschnittliche Lagewert des Bodens für eine Mehrheit von Grundstücken, die zu einer Bodenrichtwertzone zusammengefasst werden, für die im Wesentlichen gleiche Nutzungs- und Wertverhältnisse vorliegen. Er ist bezogen auf den Quadratmeter Grundstücksfläche. Der veröffentlichte Bodenrichtwert wurde bezüglich seiner absoluten Höhe auf Plausibilität überprüft und als zutreffend beurteilt. Die nachstehende Bodenwertermittlung erfolgt deshalb auf der Grundlage des Bodenrichtwerts. Abweichungen des Bewertungsgrundstücks von dem Richtwertgrundstück in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen – wie Erschließungszustand, beitragsrechtlicher Zustand, Lagemerkmale, Art und Maß der baulichen oder sonstigen Nutzung, Bodenbeschaffenheit, Grundstückszuschnitt – sind durch entsprechende Anpassungen des Bodenrichtwerts berücksichtigt.

Sowohl bei der Sachwert- als auch bei der Ertragswertermittlung sind alle, das Bewertungsgrundstück betreffende besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale sachgemäß zu berücksichtigen. Dazu zählen insbesondere besondere Ertragsverhältnisse (z. B. Abweichungen von der marktüblich erzielbaren Miete), Baumängel und Bauschäden, grundstücksbezogene Rechte und Belastungen, etc.

4.3 Bodenwertermittlung

4.3.1 Bewertungsteilbereich „A“

Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks

Nach der Bodenrichtwertkarte aus dem Bodenrichtwertinformationssystem (BORIS) Hessen, Stichtag 1. Jan. 2024 liegt das Grundstück in der Richtwertzone Nr. 31060001 von Böllstein.

Die Zone ist als baureifes Land und als gemischte Baufläche bezeichnet. Beitragsart: erschließungsbeitragsfrei / kostenerstattungsbetragsfrei, jedoch ggf. abgabepflichtig nach dem Gesetz über kommunale Abgaben (KAG). Der Bodenrichtwert wurde durch die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses mit 90,00 €/m² ermittelt.

Beschreibung des Bewertungsteilbereichs

Wertermittlungsstichtag	=	10.06.2025
Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
Grundstücksfläche (f)	=	Gesamtgrundstück = 4.390 m ² Bewertungsteilbereich = 800 m ²

Bodenwertermittlung des Bewertungsteilbereichs

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 10.06.2025 und die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale des Bewertungsteilbereichs angepasst.



I. Umrechnung des Bodenrichtwerts auf den beitragsfreien Zustand		Erläuterung
beitragsrechtlicher Zustand des Bodenrichtwerts	= frei	
beitragsfreier Bodenrichtwert (Ausgangswert für weitere Anpassung)	= 90,00 €/m²	

II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts				
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor	Erläuterung
Stichtag	01.01.2024	10.06.2025	× 1,036	E1

III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen				
lageangepasster beitragsfreier BRW am Wertermittlungsstichtag		=	93,24 €/m ²	
Fläche (m ²)	keine Angabe	4.390	× 1,000	
Entwicklungsstufe	baureifes Land	baureifes Land	× 1,000	
vorläufiger objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert		=	93,24 €/m²	

IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts			Erläuterung
objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert		= 93,24 €/m²	
Fläche		× 800 m ²	
vorläufiger beitragsfreier Bodenwert		= 74.592,00 €	
Bodenwert - Bewertungsteilbereich „B“ (vgl. Bodenwertermittlung)		+ 16.155,00 €	Siehe Ziffer 4.3.2
beitragsfreier Bodenwert		= 90.747,00 € rd. 90.700,00 €	

Der **beitragsfreie Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungsstichtag 10.06.2025 insgesamt **90.700,00 €**.

Erläuterungen zur Bodenrichtwertanpassung

E1 Der Bodenrichtwert wurde zum 1.1.2024 ermittelt. Ein neuerer Bodenrichtwert liegt durch den Gutachterausschuss nicht vor. Es wird sachverständig eine Bodenpreissteigerung von 2,5 % p.a. für die Bewertung geschätzt.

Ermittlung des Anpassungsfaktors:

Zugrunde gelegter Index: Festsetzung einer jährlichen Bodenwertdynamik

Wertermittlungsstichtag		10.06.2025	
BRW-Stichtag	-	01.01.2024	
Zeitdifferenz	=	1,44	Jahre
Bodenwertdynamik b	×	2,5	%/Jahr
insgesamt		3,62	%

Anpassungsfaktor (Stichtag) = 1,036



4.3.2 Bewertungsteilbereich „B“

Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks

Der Wert für Landwirtschaftsflächen in Böllstein wird nach der Bodenrichtwertkarte aus dem Bodenrichtwertinformationssystem (BORIS) Hessen, Stichtag 1. Jan. 2024 - mit 0,90 €/m² genannt. Der Bewertungsteilbereich „B“ wird als hausnahes Gartenland mit dem 5-fachen Wert des üblichen Wertes für Landwirtschaftsflächen bewertet, somit 0,90 x 5 = 4,50 €/m².

Beschreibung des Bewertungsteilbereichs

Wertermittlungsstichtag	=	10.06.2025
Grundstücksfläche (f)	=	Gesamtgrundstück = 4.390 m ² Bewertungsteilbereich = 3.590 m ²

Bodenwertermittlung des Bewertungsteilbereichs

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 10.06.2025 und die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale des Bewertungsteilbereichs angepasst.

Ermittlung des Gesamtbodenwerts		Erläuterung
Ansatz Bodenwert	= 4,50 €/m ²	
Fläche	× 3.590 m ²	
Bodenwert	= 16.155,00 €	

4.4 Sachwertermittlung

4.4.1 Sachwertberechnung

Gebäudebezeichnung		Einfamilienhaus	Doppelgarage
Normalherstellungskosten (Basisjahr 2010)	=	855,00 €/m ² BGF	388,00 €/m ² BGF
Berechnungsbasis			
• Brutto-Grundfläche (BGF)	×	355,00 m ²	93,00 m ²
Zuschlag für nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile	+	0,00 €	0,00 €
Durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen im Basisjahr 2010	=	303.525,00 €	36.084,00 €
Baupreisindex (BPI) 10.06.2025 (2010 = 100)	×	187,2/100	187,2/100
Durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen am Stichtag	=	568.198,80 €	67.549,25 €
Regionalfaktor	×	1,000	1,000
Regionalisierte Herstellungskosten der baulichen Anlagen am Stichtag	=	568.198,80 €	67.549,25 €
Alterswertminderung			
• Modell		linear	linear
• Gesamtnutzungsdauer (GND)		70 Jahre	70 Jahre
• Restnutzungsdauer (RND)		38 Jahre	38 Jahre
• prozentual		45,71 %	45,71 %
• Faktor	×	0,5429	0,5429
vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen	=	308.475,13 €	36.672,49 €



vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen (ohne Außenanlagen)		345.147,62 €
vorläufiger Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen	+	3.451,48 €
vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen	=	348.599,10 €
beitragsfreier Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)	+	90.700,00 €
vorläufiger Sachwert	=	439.299,10 €
Sachwertfaktor	×	0,90
marktangepasster vorläufiger Sachwert	=	395.369,19 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	–	69.029,52 €
Sachwert	=	326.339,67 €
	rd.	326.000,00 €

4.4.2 Erläuterung zur Sachwertberechnung

Berechnungsbasis

Die Berechnung der Gebäudeflächen (Brutto-Grundflächen - BGF) wurde von mir durchgeführt. Die Berechnungen weichen modellbedingt teilweise von der diesbezüglichen Vorschrift (DIN 277 – Ausgabe 2005) ab; sie sind deshalb nur als Grundlage dieser Wertermittlung verwendbar. Die Abweichungen bestehen daher insbesondere in wertbezogenen Modifizierungen bei der BGF z. B. (Nicht)Anrechnung der Gebäudeteile c (z. B. Balkone) und Anrechnung von (ausbaubaren aber nicht ausgebauten) Dachgeschossen.

Herstellungskosten

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

Ermittlung der Normalherstellungskosten bezogen auf das Basisjahr 2010 (NHK 2010) für das Gebäude: Einfamilienhaus

Ermittlung des Gebäudestandards:

Bauteil	Wägungsanteil [%]	Standardstufen				
		1	2	3	4	5
Außenwände	23,0 %			1,0		
Dach	15,0 %			1,0		
Fenster und Außentüren	11,0 %			1,0		
Innenwände und -türen	11,0 %			1,0		
Deckenkonstruktion und Treppen	11,0 %			1,0		
Fußböden	5,0 %			1,0		
Sanitäreinrichtungen	9,0 %			1,0		
Heizung	9,0 %		0,8		0,2	
Sonstige technische Ausstattung	6,0 %			1,0		
insgesamt	100,0 %	0,0 %	7,2 %	91,0 %	1,8 %	0,0 %

Beschreibung der ausgewählten Standardstufen

Außenwände	
Standardstufe 3	ein-/zweischaliges Mauerwerk, z.B. aus Leichtziegeln, Kalksandsteinen, Gasbetonsteinen; Edelputz; Wärmedämmverbundsystem oder Wärmedämmputz (nach ca. 1995)
Dach	
Standardstufe 3	Faserzement-Schindeln, beschichtete Betondachsteine und Tondachziegel, Folienabdichtung; Rinnen und Fallrohre aus Zinkblech; Dachdämmung (nach ca. 1995)
Fenster und Außentüren	
Standardstufe 3	Zweifachverglasung (nach ca. 1995), Rollläden (manuell); Haustür mit zeitgemäßem Wärmeschutz (nach ca. 1995)



Innenwände und -türen	
Standardstufe 3	nicht tragende Innenwände in massiver Ausführung bzw. mit Dämmmaterial gefüllte Ständerkonstruktionen; schwere Türen, Holzzargen
Deckenkonstruktion und Treppen	
Standardstufe 3	Beton- und Holzbalkendecken mit Tritt- und Luftschallschutz (z.B. schwimmender Estrich); geradläufige Treppen aus Stahlbeton oder Stahl, Harfentreppe, Trittschallschutz
Fußböden	
Standardstufe 3	Linoleum-, Teppich-, Laminat- und PVC-Böden besserer Art und Ausführung, Fliesen, Kunststeinplatten
Sanitäreinrichtungen	
Standardstufe 3	1 Bad mit WC, Dusche und Badewanne, Gäste-WC; Wand- und Bodenfliesen, raumhoch gefliest
Heizung	
Standardstufe 2	Fern- oder Zentralheizung, einfache Warmluftheizung, einzelne Gasaußenwandthermen, Nachtstromspeicher-, Fußbodenheizung (vor ca. 1995)
Standardstufe 4	Fußbodenheizung, Solarkollektoren für Warmwassererzeugung, zusätzlicher Kaminanschluss
Sonstige technische Ausstattung	
Standardstufe 3	zeitgemäße Anzahl an Steckdosen und Lichtauslässen, Zählerschrank (ab ca. 1985) mit Unterverteilung und Kippsicherungen

Bestimmung der standardbezogenen NHK 2010 für das Gebäude: Einfamilienhaus

Nutzungsgruppe:	Ein- und Zweifamilienhäuser
Anbauweise:	freistehend
Gebäudetyp:	KG, EG, ausgebautes DG

Berücksichtigung der Eigenschaften des zu bewertenden Gebäudes

Standardstufe	tabellierte NHK 2010 [€/m² BGF]	relativer Gebäudestandardanteil [%]	relativer NHK 2010-Anteil [€/m² BGF]
1	655,00	0,0	0,00
2	725,00	7,2	52,20
3	835,00	91,0	759,85
4	1.005,00	1,8	18,09
5	1.260,00	0,0	0,00
gewogene, standardbezogene NHK 2010 = 830,14 gewogener Standard = 3,0			

Die Ermittlung des gewogenen Standards erfolgt durch Interpolation des gewogenen NHK-Werts zwischen die tabellierten NHK.

Berücksichtigung der erforderlichen Korrektur- und Anpassungsfaktoren

gewogene, standardbezogene NHK 2010		830,14 €/m² BGF
sonstige Korrektur- und Anpassungsfaktoren		
• Anpassung evtl. teils Kellerausbau	×	1,030
NHK 2010 für das Bewertungsgebäude	=	855,04 €/m² BGF
	rd.	855,00 €/m² BGF



Ermittlung der Normalherstellungskosten bezogen auf das Basisjahr 2010 (NHK 2010) für das Gebäude: Doppelgarage

Ermittlung des Gebäudestandards:

Bauteil	Wägungsanteil [%]	Standardstufen				
		1	2	3	4	5
Sonstiges	100,0 %				1,0	
insgesamt	100,0 %	0,0 %	0,0 %	0,0 %	100,0 %	0,0 %

Beschreibung der ausgewählten Standardstufen

Sonstiges	
Standardstufe 4	Garagen in Massivbauweise

Bestimmung der standardbezogenen NHK 2010 für das Gebäude: Doppelgarage

Nutzungsgruppe:

Garagen

Gebäudetyp:

Einzelgaragen/ Mehrfachgaragen

Berücksichtigung der Eigenschaften des zu bewertenden Gebäudes

Standardstufe	tabellierte NHK 2010 [€/m² BGF]	relativer Gebäudestan- dardanteil [%]	relativer NHK 2010-Anteil [€/m² BGF]
1	0,00	0,0	0,00
2	0,00	0,0	0,00
3	245,00	0,0	0,00
4	485,00	100,0	485,00
5	780,00	0,0	0,00
gewogene, standardbezogene NHK 2010 = 485,00 gewogener Standard = 4,0			

Die Ermittlung des gewogenen Standards erfolgt durch Interpolation des gewogenen NHK-Werts zwischen die tabellierten NHK.

Berücksichtigung der erforderlichen Korrektur- und Anpassungsfaktoren

gewogene, standardbezogene NHK 2010

485,00 €/m² BGF

sonstige Korrektur- und Anpassungsfaktoren

- Anpassung an bauliche Ausführung

× 0,800

NHK 2010 für das Bewertungsgebäude

= 388,00 €/m² BGF

rd. 388,00 €/m² BGF

Zuschlag für nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile

Für die von den Normalherstellungskosten nicht erfassten werthaltigen einzelnen Bauteile werden pauschale Herstellungskosten- bzw. Zeitwertzuschläge in der Höhe geschätzt, wie dies dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr entspricht. Grundlage der Zuschlagsschätzungen sind Erfahrungswerte für durchschnittliche Herstellungskosten bzw. Ausbauschläge. Bei älteren und/oder schadhaften und/oder nicht zeitgemäßen werthaltigen einzelnen Bauteilen erfolgt die Zeitwertschätzung unter Berücksichtigung diesbezüglicher Abschläge.



Baupreisindex

Bei den angesetzten Normalherstellungskosten (NHK 2010) handelt es sich um durchschnittliche Herstellungskosten für das (Basis-)Jahr 2010. Um die von diesem Zeitpunkt bis zum Wertermittlungsstichtag veränderten Baupreisverhältnisse zu berücksichtigen, wird der vom Statistischen Bundesamt zum Wertermittlungsstichtag zuletzt veröffentlichte und für die jeweilige Art der baulichen Anlage zutreffende Baupreisindex verwendet. Da sich der vom Statistischen Bundesamt veröffentlichte Baupreisindex nicht auf das Basisjahr der NHK 2010 bezieht, ist dieser auf das Basisjahr 2010=100 umzurechnen.

Baukostenregionalfaktor

Der Regionalfaktor (Baukostenregionalfaktor) ist eine Modellgröße im Sachwertverfahren. Aufgrund der Modellkonformität (vgl. § 10 Abs. 1 ImmoWertV 21) wird bei der Sachwertberechnung der Regionalfaktor angesetzt, der auch bei der Ermittlung des Sachwertfaktors zugrunde lag.

Baunebenkosten

Die Baunebenkosten (BNK) enthalten insbesondere Kosten für Planung, Baudurchführung, behördliche Prüfungen und Genehmigungen. Sie sind in den angesetzten NHK 2010 bereits enthalten.

Außenanlagen

Die wesentlich wertbeeinflussenden Außenanlagen werden prozentual in ihrem vorläufigen Sachwert geschätzt. Grundlage sind die Erfahrungswerte für durchschnittliche Herstellungskosten. Die Außenanlagen können auch hilfsweise sachverständig geschätzt werden. Bei älteren und/oder schadhaften Außenanlagen erfolgt die Sachwertschätzung unter Berücksichtigung diesbezüglicher Abschläge.

Außenanlagen	vorläufiger Sachwert (inkl. BNK)
prozentuale Schätzung unter Würdigung der anstehenden Überholungs- pflege: 1,00 % der vorläufigen Gebäudesachwerte insg. (345.147,62 €)	3.451,48 €
Summe	3.451,48 €

Gesamtnutzungsdauer

Die übliche wirtschaftliche Nutzungsdauer = Gesamtnutzungsdauer (GND) ergibt sich aus der für die Bestimmung der NHK gewählten Gebäudeart sowie dem Gebäudeausstattungsstandard. Sie ist deshalb wertermittlungstechnisch dem Gebäudetyp zuzuordnen.

Ermittlung der standardbezogenen GND für das Gebäude: Einfamilienhaus

Die GND wird mit Hilfe des Gebäudestandards aus den für die gewählte Gebäudeart und den Standards tabellierten üblichen Gesamtnutzungsdauern bestimmt.

Standard	1	2	3	4	5
übliche GND [Jahre]	60	65	70	75	80

Die standardbezogene Gesamtnutzungsdauer bei einem Gebäudestandard von 3,0 beträgt demnach rd. 70 Jahre.

Restnutzungsdauer

Als Restnutzungsdauer ist in erster Näherung die Differenz aus 'üblicher Gesamtnutzungsdauer' abzüglich 'tatsächlichem Lebensalter am Wertermittlungsstichtag' zugrunde gelegt.

Zur Bestimmung der Restnutzungsdauer wird das maßgebliche Modell angewendet.

Differenzierte Ermittlung der Restnutzungsdauer für das Gebäude: Einfamilienhaus

Das 1993 errichtete Gebäude wurde nicht (wesentlich) modernisiert.

In Abhängigkeit von der üblichen Gesamtnutzungsdauer (70 Jahre) und dem („vorläufigen rechnerischen“) Gebäudealter (2025 – 1993 = 32 Jahre) ergibt sich eine (vorläufige rechnerische) Restnutzungsdauer von (70 Jahre – 32 Jahre =) 38 Jahren.

Alterswertminderung

Die Alterswertminderung der Gebäude wird unter Berücksichtigung der Gesamtnutzungsdauer und der Restnutzungsdauer der baulichen Anlagen ermittelt. Dabei ist das den Wertermittlungsdaten zugrundeliegende Alterswertminderungsmodell anzuwenden.



Sachwertfaktor

Der vorläufige Sachwert entspricht in der Regel nicht dem Verkehrswert eines Objektes, sondern ist an das Marktgeschehen anzupassen. Der örtlich zuständige Gutachterausschuss hat in dem „Immobilienmarktbericht Südhessen 2024“ den durchschnittlichen Sachwertfaktor für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser bei einem Bodenrichtwertbereich bis 99,00 €/m², einem vorläufigen Sachwert von 400.000,00 € mit 1,0 und bei 450.000,00 € mit 0,98 und einer Standardabweichung von +/- 0,24 beschrieben.

Für das Bewertungsobjekt wird der angesetzte Sachwertfaktor "vorsichtig" auch unter Würdigung der kostenintensiven Heizung und aufgrund der wirtschaftlichen Lage, hier z.B. Inflation und Energiekosten; Ukrainekrieg etc. als dem Marktgeschehen zutreffend eingeschätzt.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Hier werden die wertmäßigen Auswirkungen der nicht in den Wertermittlungsansätzen des Sachwertverfahrens bereits berücksichtigten Besonderheiten des Objekts korrigierend insoweit berücksichtigt, wie sie offensichtlich waren oder vom Auftraggeber, Eigentümer etc. mitgeteilt worden sind.

Die in der Gebäudebeschreibung aufgeführten Wertminderungen wegen zusätzlich zum Kaufpreis erforderlicher Aufwendungen insbesondere für die Beseitigung von Bauschäden und die erforderlichen

Modernisierungen werden nach den Erfahrungswerten auf der Grundlage für diesbezüglich notwendige Kosten marktangepasst, d. h. der hierdurch (ggf. zusätzlich 'gedämpft' unter Beachtung besonderer steuerlicher Abschreibungsmöglichkeiten) eintretenden Wertminderungen quantifiziert. Unverzüglich notwendige Reparaturen werden in voller Höhe angerechnet.

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	Wertbeeinflussung insg.
Baumängel/Schäden etc.	-17.257,38 €
- abzüglich Wertminderung durch Baumängel, Schäden, Sanierungsbedarf, sowie Unterhaltung- und/oder Instandhaltungsrückstände etc. - prozentuale Schätzung: 5,00 % von 345.147,62 € [vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen (ohne Außenanlagen)]	
Weitere Besonderheiten – fehlende Innenbesichtigungsmöglichkeit	-51.772,14 €
- prozentuale Schätzung – Ansatz auch unter Würdigung, dass die baulichen Anlagen seit längerer Zeit nicht mehr genutzt wurden und den damit verbundenen Unsicherheiten -15,00 % von 345.147,62 € (wie vor)	
Summe	-69.029,52 €



4.5 Ertragswertermittlung

4.5.1 Ertragswertberechnung

Gebäudebezeichnung	Mieteinheit		Fläche (m²)	Anzahl (Stk.)	marktüblich erzielbare Nettokaltmiete		
	lfd. Nr.	Nutzung/Lage			(€/m²) (€/Stk.)	monatlich (€)	jährlich (€)
Einfamilienhaus			165,00		6,85	1.130,25	13.563,00
Doppelgarage				1,00	100,00	100,00	1.200,00
Summe			165,00	1,00		1.230,25	14.763,00

jährlicher Rohertrag (Summe der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmieten)	14.763,00 €
Bewirtschaftungskosten (nur Anteil des Vermieters) (vgl. Einzelaufstellung)	– 3.237,26 €
jährlicher Reinertrag	= 11.525,74 €
Reinertragsanteil des Bodens 1,75 % von 90.700,00 € (Liegenschaftszinssatz × Bodenwert (beitragsfrei))	– 1.587,25 €
Reinertragsanteil der baulichen und sonstigen Anlagen	= 9.938,49 €
Kapitalisierungsfaktor (gem. § 34 Abs. 2 ImmoWertV 21) bei LZ = 1,75 % Liegenschaftszinssatz und RND = 38 Jahren Restnutzungsdauer	× 27,586
vorläufiger Ertragswert der baulichen und sonstigen Anlagen	= 274.163,19 €
beitragsfreier Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)	+ 90.700,00 €
vorläufiger Ertragswert für den Bewertungsteilbereich „A“	= 364.863,19 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	– 69.029,52 €
Ertragswert für den Bewertungsteilbereich „A“	= 295.833,66 €
	rd. 296.000,00 €

4.5.2 Erläuterung zur Ertragswertberechnung

Wohnflächen

Die Berechnungen der Wohnflächen wurden von mir geschätzt. Sie orientieren sich an der Wohnflächen- und Mietwertrichtlinie zur wohnwertabhängigen Wohnflächenberechnung und Mietwertermittlung (WMR), in der die von der Rechtsprechung insbesondere für Mietwertermittlungen entwickelten Maßgaben zur wohnwertabhängigen Anrechnung der Grundflächen auf die Wohnfläche systematisiert sind, sofern diesbezügliche Besonderheiten nicht bereits in den Mietansätzen berücksichtigt sind. Die Berechnungen können demzufolge teilweise von den diesbezüglichen Vorschriften (WoFIV; II. BV; DIN 283; DIN 277) abweichen; sie sind deshalb nur als Grundlage dieser Wertermittlung verwendbar.

Rohertrag

Die Basis für die Ermittlung des Rohertrags ist die aus dem Grundstück marktüblich erzielbare Nettokaltmiete. Diese entspricht der jährlichen Gesamtmiete ohne sämtliche auf den Mieter zusätzlich zur Grundmiete umlagefähigen Bewirtschaftungskosten.

Die marktüblich erzielbare Miete wurde auf der Grundlage von verfügbaren Vergleichsmieten für mit dem Bewertungsgrundstück vergleichbar genutzte Grundstücke in Anlehnung an Mietpreisveröffentlichungen wie z.B. dem Immobilienmarktbericht Südhessen als mittelfristiger Durchschnittswert abgeleitet und angesetzt. Dabei werden wesentliche Qualitätsunterschiede des Bewertungsobjektes hinsichtlich der mietwertbeeinflussenden Eigenschaften durch entsprechende Anpassungen berücksichtigt.

Bewirtschaftungskosten

Die vom Vermieter zu tragenden Bewirtschaftungskostenanteile werden als Absolutbetrag je Nutzungseinheit bzw. Bewirtschaftungskostenanteil in Anlehnung gemäß Anlage 3 ImmoWertV 21 bestimmt.



Bewirtschaftungskosten (BWK)

- für die Mieteinheit Einfamilienhaus :

BWK-Anteil	Kostenanteil [% vom Rohertrag]	Kostenanteil [€/m² WF]	Kostenanteil insgesamt [€]
Verwaltungskosten	----	----	351,00
Instandhaltungskosten	----	14,00	2.310,00
Mietausfallwagnis	2,00	----	271,26
Summe	(ca. 22 % des Rohertrags)		2.932,26

- für die Mieteinheit Doppelgarage :

BWK-Anteil	Kostenanteil [% vom Rohertrag]	Kostenanteil [€/m² WF]	Kostenanteil insgesamt [€]
Verwaltungskosten		46,00 x 1,5 =	69,00
Instandhaltungskosten		106,00 x 2 =	212,00
Mietausfallwagnis	2,00	----	24,00
Summe	(ca. 25 % des Rohertrags)		305,00

Liegenschaftszinssatz

Der Liegenschaftszinssatz ist entsprechend dem Marktgeschehen anzupassen. Der örtlich zuständige Gutachterausschuss hat in dem „Immobilienmarktbericht Südhessen 2024“ den durchschnittlichen Liegenschaftszinssatz für Ein- und Zweifamilienhäuser in dem Bodenrichtwertbereich bis 199,00 €/m² mit 1,6 % und einer Standardabweichung von +/- 0,9 % ermittelt.

Für das Bewertungsobjekt wird der angesetzte Liegenschaftszinssatz "vorsichtig" auch unter Würdigung der kostenintensiven Heizung und aufgrund der wirtschaftlichen Lage, hier z.B. Inflation und Energiekosten; Ukrainekrieg etc. als dem Marktgeschehen zutreffend eingeschätzt.

Gesamtnutzungsdauer, Restnutzungsdauer, besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Vgl. diesbezüglich die Ableitungen in der Sachwertermittlung.

4.6 Verkehrswert

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

Der **Sachwert** wurde zum Wertermittlungstichtag mit rd. **326.000,00 €** ermittelt.

Der zur Stützung ermittelte **Ertragswert** beträgt rd. **296.000,00 €**.

Anmerkung: Sach- und Ertragswert weichen (deutlich) voneinander ab. Es handelt sich bei dem zu bewertenden Grundstück um kein renditeorientiertes Objekt, d.h. rein unter wirtschaftlichen Gesichtspunkten ist eine Vermietung nicht rentabel.

Der **Verkehrswert** für das mit einem Einfamilienhaus und Doppelgarage bebaute Grundstück in 64753 Brombachtal-Böllstein, Brensbacher Straße 4

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.
Böllstein	275	2
Gemarkung	Flur	Flurstück
Böllstein	1	161

wird ohne Innenbesichtigungsmöglichkeit zum Wertermittlungstichtag 10.06.2025 geschätzt mit rd.

325.000,00 €

in Worten: dreihundertfünfundzwanzigtausend Euro.



Das Gutachten umfasst 22 Seiten plus 17 Seiten Anlagen = zusammen 39 Seiten und wird dem Auftraggeber in 1-facher Ausfertigung übersandt, sowie zusätzlich digital als pdf-Datei per Mail und über das Justizpostfach überlassen.

Anlage Nr. 1	3 Übersichtspläne
Anlage Nr. 2	1 Lageplankopie
Anlage Nr. 3	1 Berechnung der Bruttogrundfläche / Wohnfläche
Anlage Nr. 4	5 Seiten Plankopien
Anlage Nr. 5	7 Seiten / 14 Lichtbilder

Fürth, den 16. Juni 2025.

Kurt GEHBAUER
ÖFFENTLICH BESTELLTER UND
VEREIDIGTER SACHVERSTÄNDIGER



Der Sachverständige bescheinigt durch seine Unterschrift zugleich, dass ihm keine Ablehnungsgründe entgegenstehen, aus denen jemand als Beweiszeuge oder Sachverständiger nicht zulässig ist oder seinen Aussagen keine volle Glaubwürdigkeit beigemessen werden kann.

Hinweise zum Urheberschutz und zur Haftung

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.

Der Auftragnehmer haftet für die Richtigkeit des ermittelten Verkehrswerts. Die sonstigen Beschreibungen und Ergebnisse unterliegen nicht der Haftung.

Der Auftragnehmer haftet unbeschränkt, sofern der Auftraggeber oder (im Falle einer vereinbarten Drittverwendung) ein Dritter Schadenersatzansprüche geltend macht, die auf Vorsatz oder grobe Fahrlässigkeit, einschließlich von Vorsatz oder grober Fahrlässigkeit der Vertreter oder Erfüllungsgehilfen des Auftragnehmers beruhen, in Fällen der Übernahme einer Beschaffenheitsgarantie, bei arglistigem Verschweigen von Mängeln, sowie in Fällen der schuldhaften Verletzung des Lebens, des Körpers oder der Gesundheit.

In sonstigen Fällen der leichten Fahrlässigkeit haftet der Auftragnehmer nur, sofern eine Pflicht verletzt wird, deren Erfüllung die ordnungsgemäße Durchführung des Vertrages überhaupt erst ermöglicht und auf deren Einhaltung der Vertragspartner regelmäßig vertrauen darf (Kardinalpflicht). In einem solchen Fall ist die Schadenersatzhaftung auf den typischerweise vorhersehbaren Schaden begrenzt.

Die Haftung nach dem Produkthaftungsgesetz bleibt unberührt.

Ausgeschlossen ist die persönliche Haftung des Erfüllungsgehilfen, gesetzlichen Vertreters und Betriebsangehörigen des Auftragnehmers für von ihnen durch leichte Fahrlässigkeit verursachte Schäden.

Die Haftung für die Vollständigkeit, Richtigkeit und Aktualität von Informationen und Daten, die von Dritten im Rahmen der Gutachtenbearbeitung bezogen oder übermittelt werden, ist auf die Höhe des für den Auftragnehmer möglichen Rückgriffs gegen den jeweiligen Dritten beschränkt.

Eine über das Vorstehende hinausgehende Haftung ist ausgeschlossen bzw. ist für jeden Einzelfall auf maximal 500.000,00 € begrenzt.

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.



5 Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software

5.1 Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung

... in der zum Zeitpunkt der Gutachtenerstellung gültigen Fassung und bzgl. der Grundstücksqualität in der zum Wertermittlungsstichtag gültigen Fassung.

BauGB: Baugesetzbuch

BauNVO: Baunutzungsverordnung – Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke

HBO: Hessische Bauordnung

BGB: Bürgerliches Gesetzbuch

ImmoWertV: Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Immobilien und der für die Wertermittlung erforderlichen Daten – Immobilienwertermittlungsverordnung – ImmoWertV (2021), sowie übergangsweise

ImmoWertV: Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Grundstücken – Immobilienwertermittlungsverordnung – ImmoWertV (2010)

SW-RL:

Richtlinie zur Ermittlung des Sachwerts (Sachwertrichtlinie – SW-RL)

VW-RL:

Richtlinie zur Ermittlung des Vergleichswerts und des Bodenwerts (Vergleichswert-RL – VW-RL)

EW-RL:

Richtlinie zur Ermittlung des Ertragswerts (Ertragswertrichtlinie – EW-RL)

BRW-RL:

Richtlinie zur Ermittlung des Bodenrichtwerts (Bodenrichtwertrichtlinie – BRW-RL)

WertR:

Wertermittlungsrichtlinien – Richtlinien für die Ermittlung der Verkehrswerte (Marktwerte) von Grundstücken

WoFIV:

Wohnflächenverordnung – Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche

WMR:

Wohnflächen- und Mietwertrichtlinie – Richtlinie zur wohnwertabhängigen Wohnflächenberechnung und Mietwertermittlung

5.2 Verwendete Wertermittlungsliteratur / Marktdaten

- [1] Sprengnetter (Hrsg.): Immobilienbewertung – Marktdaten und Praxishilfen, Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Sinzig 2019
- [2] Sprengnetter (Hrsg.): Immobilienbewertung – Lehrbuch und Kommentar, Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Sinzig 2019
- [3] Sprengnetter (Hrsg.): Sprengnetter-Bibliothek, EDV-gestützte Entscheidungs-, Gesetzes-, Literatur- und Adresssammlung zur Grundstücks- und Mietwertermittlung sowie Bodenordnung, 32.0, Sprengnetter Immobilienbewertung, Sinzig 2019
- [4] Reguvis Fachmedienverlag / Kleiber „Marktwertermittlung nach ImmoWertV“, Praxiskommentar zur Verkehrswertermittlung von Grundstücken, 9. Auflage.
- [5] Theo Oppermann Verlag / Ross-Brachmann „Ermittlung des Verkehrswertes von Immobilien“ von Ullrich Renner und Michael Sohni, 30. Auflage.

5.3 Verwendete fachspezifische Software

Das Gutachten wurde unter Verwendung des von der Sprengnetter Real Estate Services GmbH, Bad Neuenahr-Ahrweiler entwickelten Softwareprogramms "Sprengnetter-ProSa" (Stand 11.06.2025) erstellt.



Anlage 1/1

Übersicht Deutschland

64753 Brombachtal, Brensbacher Str. 4



Datenquelle
OpenStreetMap-Mitwirkende Stand: 2025



Dieses Dokument beruht auf der Bestellung 03461546 vom 07.06.2025 auf www.geoport.de: ein Service der on-geo GmbH. Es gelten die allgemeinen geoport Vertrags- und Nutzungsbedingungen in der aktuellen Form. Copyright © by on-geo® & geoport® 2025



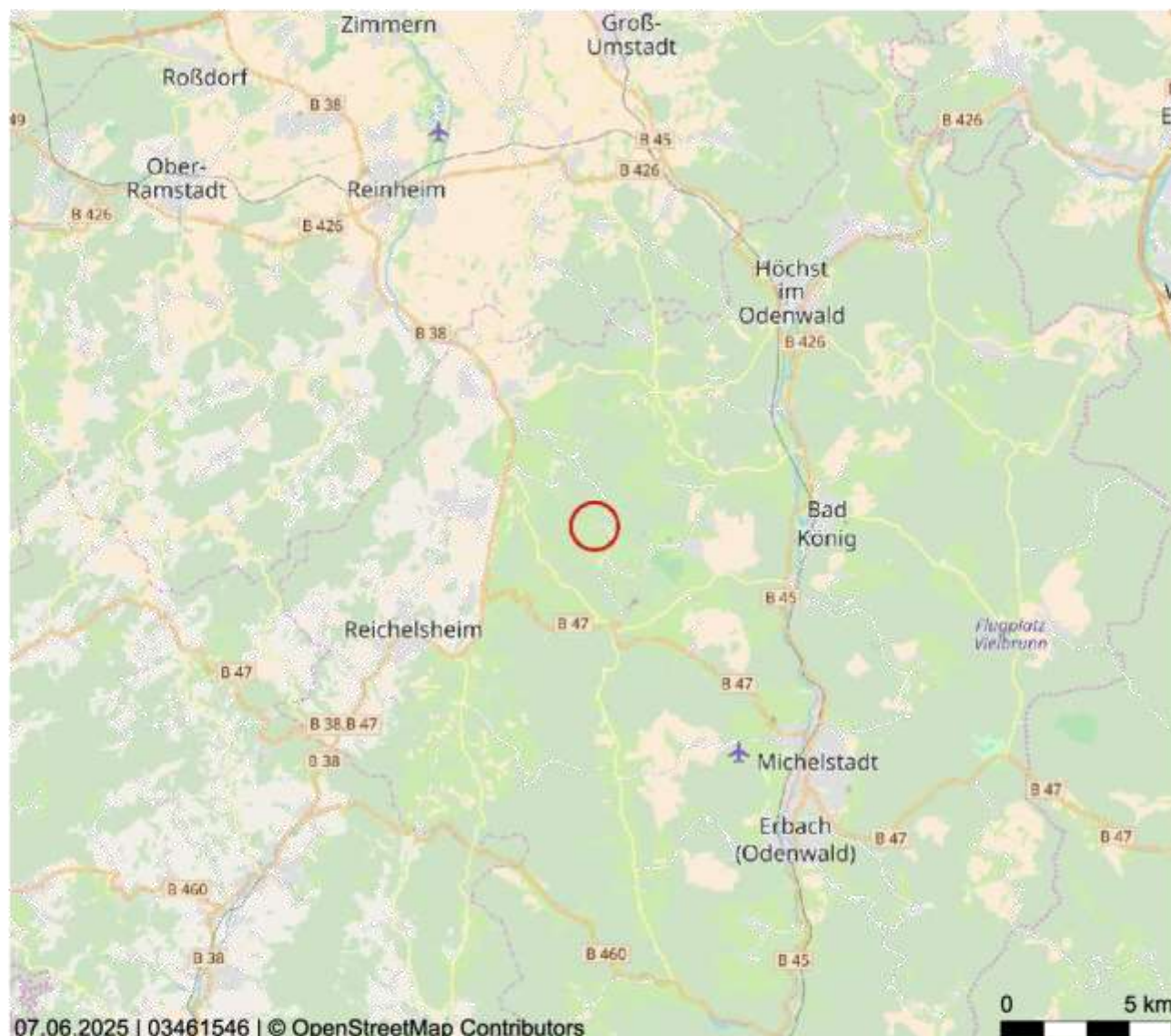
Anlage 1/2

Übersichtskarte mit Infrastrukturinformationen

64753 Brombachtal, Brensbacher Str. 4



Nächste Autobahnanschlussstelle (km)	Anschlussstelle Dieburg-Ost (17,4 km)
Nächster Bahnhof (km)	Bahnhof Höchst Mümling-Grumbach (6,2 km)
Nächster ICE-Bahnhof (km)	Bahnhof Bensheim (22,3 km)
Nächster Flughafen (km)	Frankfurt Airport (42,4 km)
Landeshauptstadt (Entfernung zum Zentrum)	Wiesbaden (60,2 km)
Nächstes Stadtzentrum (Luftlinie)	Bad König, Stadt (7,0 km)



Die Region im Maßstab 1:200.000 inkl. ausgewählte Infrastrukturinformationen.

Die Übersichtskarte stellt die Region im Maßstab 1:200.000 dar. Zusätzlich werden die Entfernungen zu den nächstgelegenen Zentren, Flughäfen, Bahnhöfen und Autobahnauffahrten ausgewiesen. Das Kartenmaterial basiert auf den Daten von © OpenStreetMap und steht gemäß der Open Data Commons Open Database Lizenz (ODbL) zur freien Nutzung zur Verfügung. Der Kartenausschnitt ist entsprechend der Creative-Commons-Lizenz (CC BY-SA) lizenziert und darf auch für gewerbliche Zwecke genutzt werden.

Datenquelle

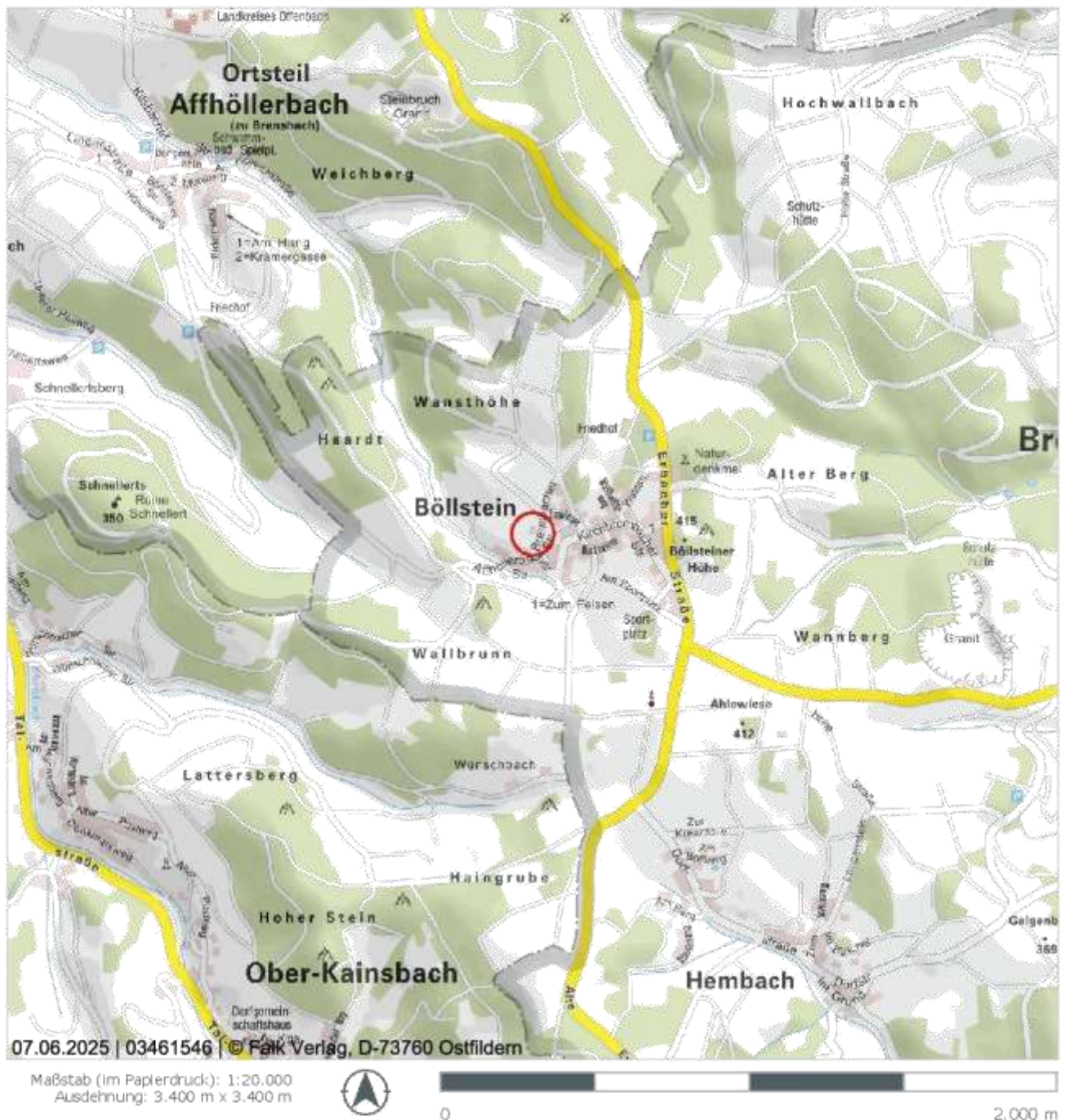
Infrastrukturinformationen: microm Mikromarketing-Systeme und Consult GmbH, Stand: 2024



Anlage 1/3

Regionalkarte MairDumont

64753 Brombachtal, Brensbacher Str. 4



Regionalkarte mit Verkehrsinfrastruktur (Eine Vervielfältigung ist gestattet bis zu 30 Drucklizenzen.)
Die Regionalkarte wird herausgegeben vom Falk-Verlag. Er enthält u.a. die Bebauung, Straßennamen, Topografie und die Verkehrsinfrastruktur der Stadt. Die Karte liegt flächendeckend für Deutschland vor und wird im Maßstabsbereich 1:10.000 bis 1:30.000 angeboten. Die Karte darf in einem Exposé genutzt werden. Die Lizenz umfasst die Vervielfältigung von maximal 30 Exemplaren, sowie die Verwendung in Gutachten im Rahmen von Zwangsversteigerungen und deren Veröffentlichung durch Amtsgerichte.

Datenquelle
MAIRDUMONT GmbH & Co. KG Stand: 2025



Amt für Bodenmanagement Heppenheim

Odenwaldstraße 6
64646 Heppenheim (Bergstraße)

Auszug aus dem Liegenschaftskataster

Liegenschaftskarte 1:1000

Hessen

Erstellt am 07.06.2025

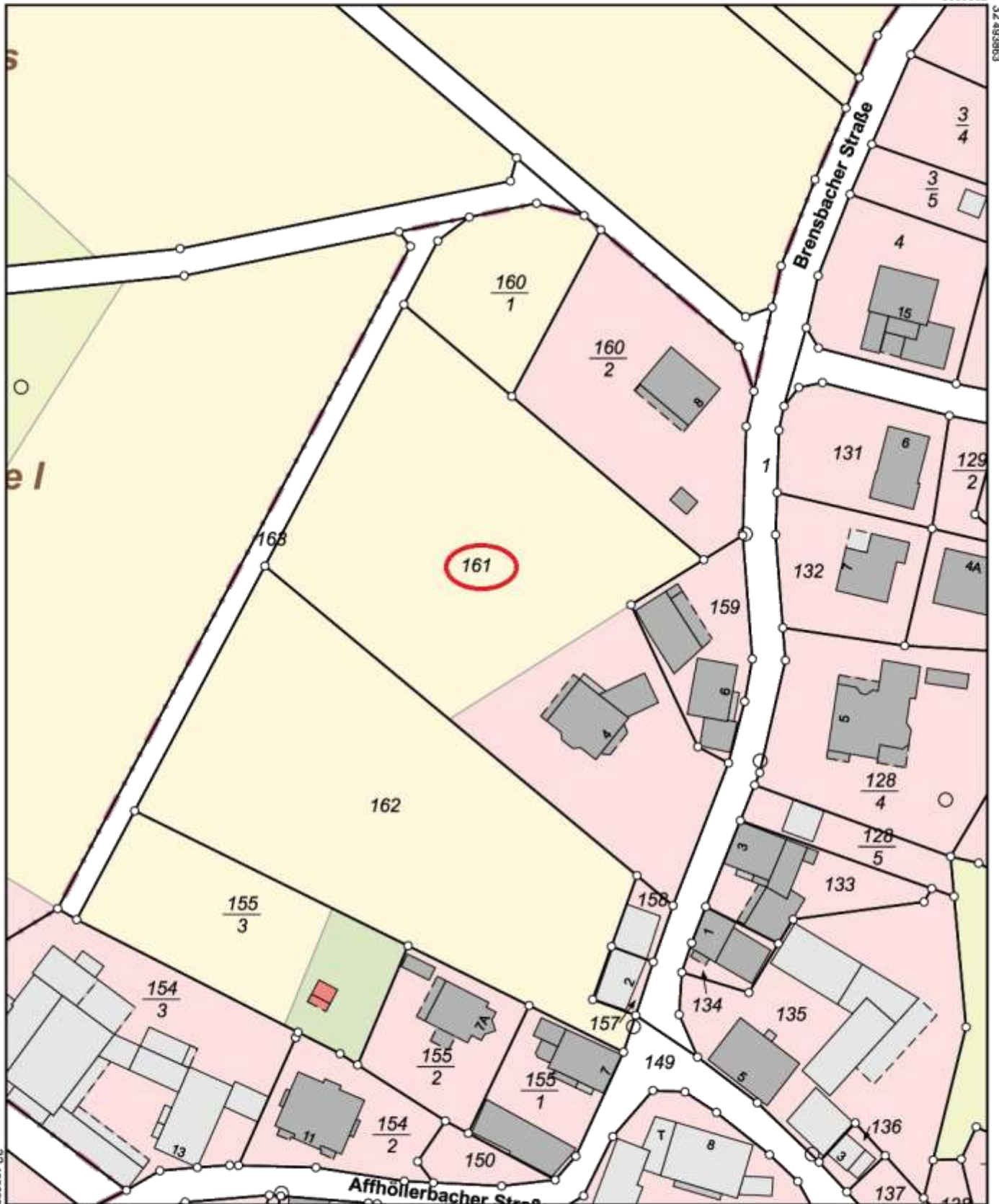
Antrag: 202926884-1

AZ: 21 K 4/25

Anlage 2

Flurstück: 161
Flur: 1
Gemarkung: Böllstein

Gemeinde: Brombachtal
Kreis: Odenwaldkreis
Regierungsbezirk: Darmstadt



5509642

0 10 20 30 Meter
Dieser Auszug wurde maschinell erstellt.

Maßstab 1:1000



Anlage 3

Überschlägige Ermittlung der Bruttogrundfläche:

1. Einfamilienhaus:

Untergeschoss

$$11,50 \times 9,75 = 112,13 \text{ m}^2 = 112,13 \text{ m}^2$$

Erdgeschoss

$$+ 11,50 \times 9,75 = 112,13 \text{ m}^2$$

$$+ 1,00 \times 3,55 = 3,55 \text{ m}^2 = 115,68 \text{ m}^2$$

Dachgeschoss

$$+ 11,50 \times 9,75 = 112,13 \text{ m}^2 = \frac{112,13 \text{ m}^2}{339,94 \text{ m}^2}$$

+ werthaltige, bei der BGF-Berechnung nicht erfasste Bauteile
wie ca. 9,00 m² Balkon straßenseitig, ca. 14,00 m² Balkon
rückseitig, jeweils mit Dachvorsprung / Überdachung,
Kelleraußentreppe und Dachgaube - zur Rundung

$$= \frac{15,06 \text{ m}^2}{}$$

Bruttogrundfläche - rund -

355,00 m²

2. Doppelgarage:

Erd- und Dachgeschoss

$$6,00 \times 7,75 \text{ i.M.} = 46,50 \text{ m}^2 \times 2 \text{ Ebenen} = \frac{93,00 \text{ m}^2}{}$$

Bruttogrundfläche - rund -

93,00 m²

Überschlägige Ermittlung der wertrelevanten Wohnflächen Benennung der Räumlichkeiten:

1. Einfamilienhaus:

Untergeschoß:

Ca. Aufteilung, siehe Anlage 4/1.

Diverse Keller, Waschraum, Sauna, Flur - ohne Flächenansatz.

Erdgeschoß:

Ca. Aufteilung, siehe Anlage 4/2.

Halle, Garderobe, Dusche, WC, Kochen, Wohnen;

ca. 116,00 m² bebaute Fläche

$$./\text{ ca. } 25 \% \text{ Konstruktionsfläche} = \text{ca. } 87,00 \text{ m}^2 \text{ Wohnfläche}$$

Dachgeschoß:

Ca. Aufteilung, siehe Anlage 4/3.

Diele, 3 x Schlafen, Gast, Bad;

ca. 112,00 m² bebaute Fläche

$$./\text{ ca. } 35 \% \text{ Konstruktionsfläche (Schrägen)} = \text{ca. } 73,00 \text{ m}^2 \text{ Wohnfläche}$$

$$\text{Balkon / 4} = \text{ca. } 5,00 \text{ m}^2 \text{ Wohnfläche}$$

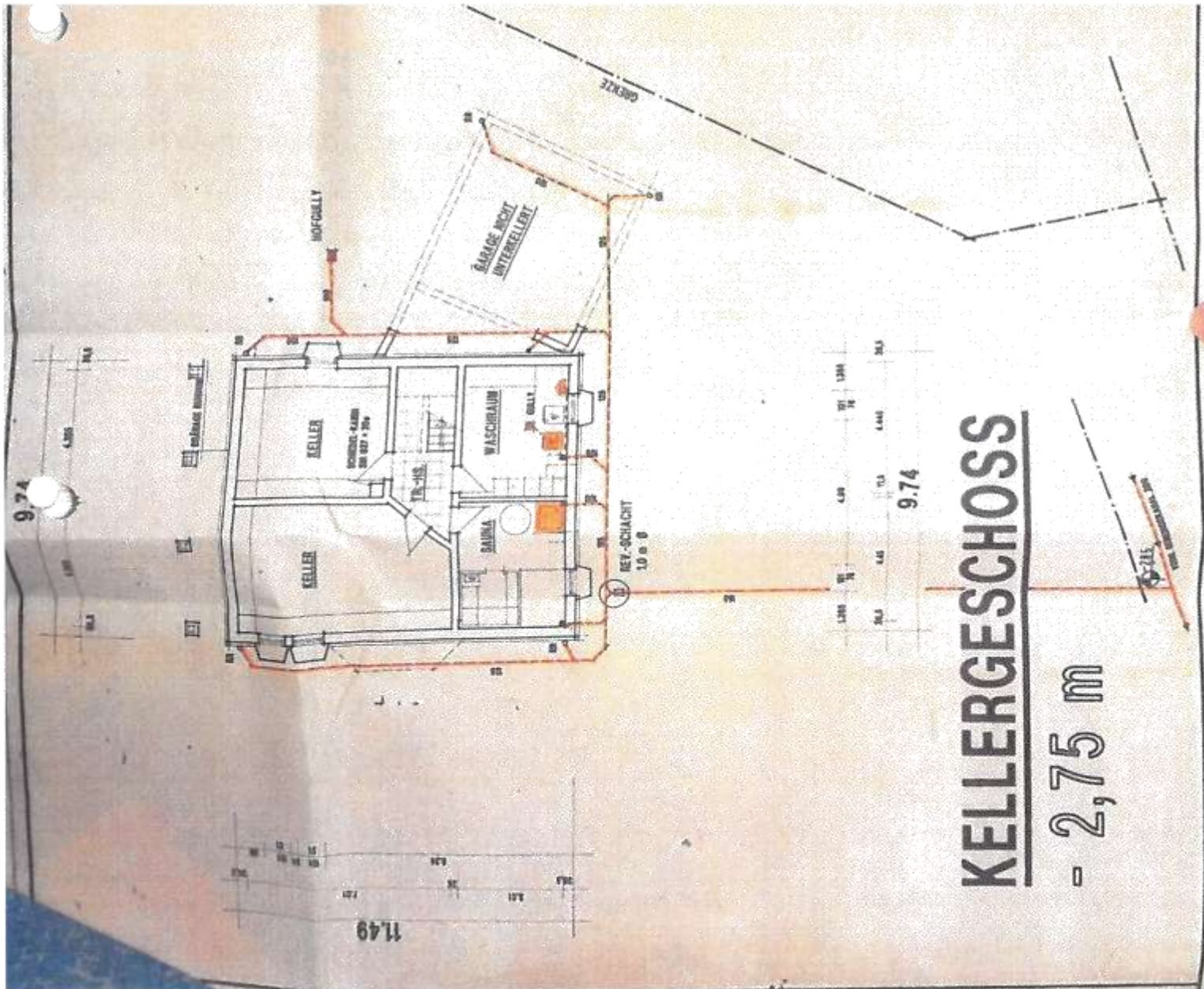
$$\text{zusammen} = \text{ca. } 165,00 \text{ m}^2 \text{ Wohnfläche}$$

2. Doppelgarage:

EG.: 2 Stellplätze; DG.: Speicher.

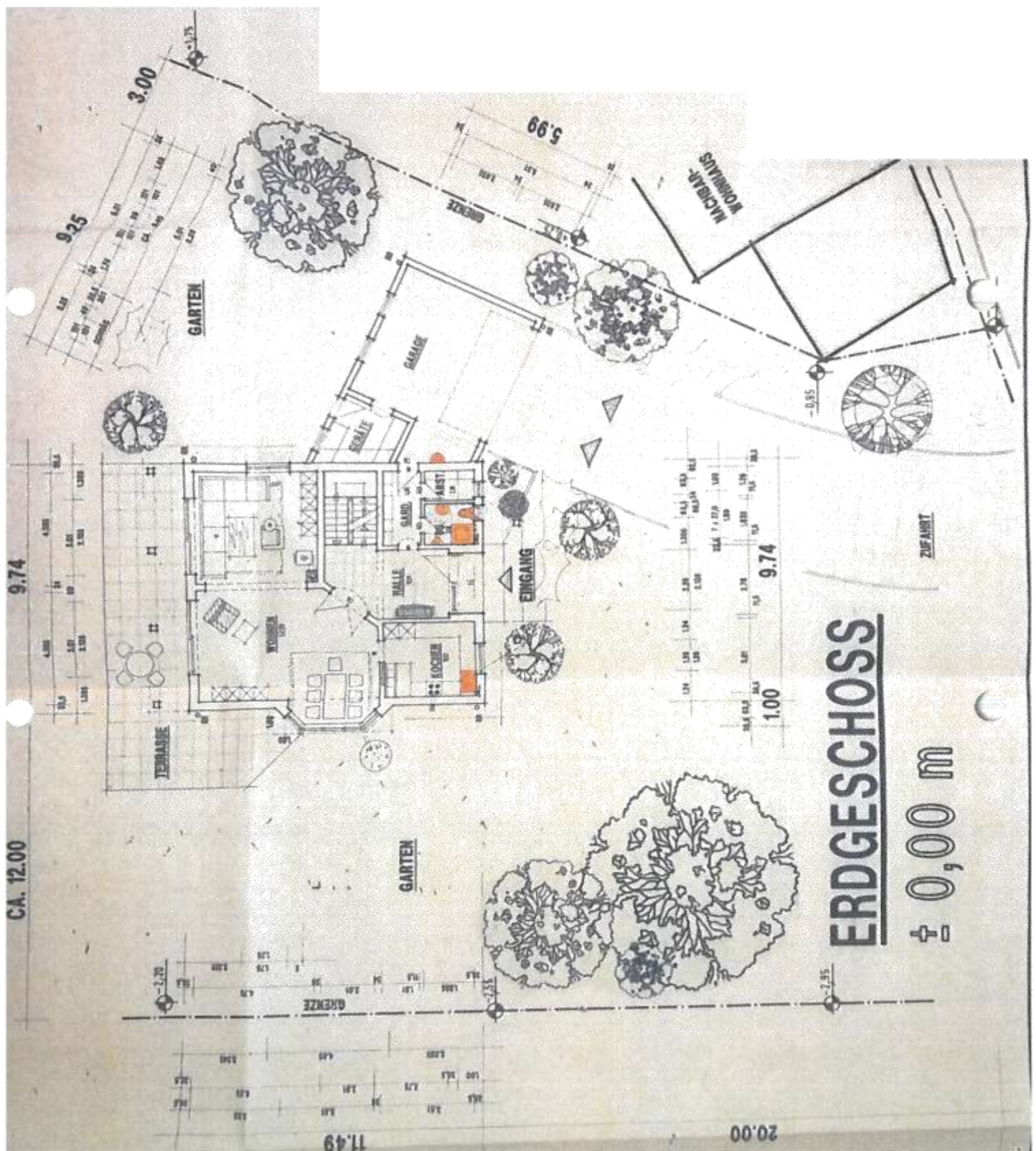


Anlage 4/1



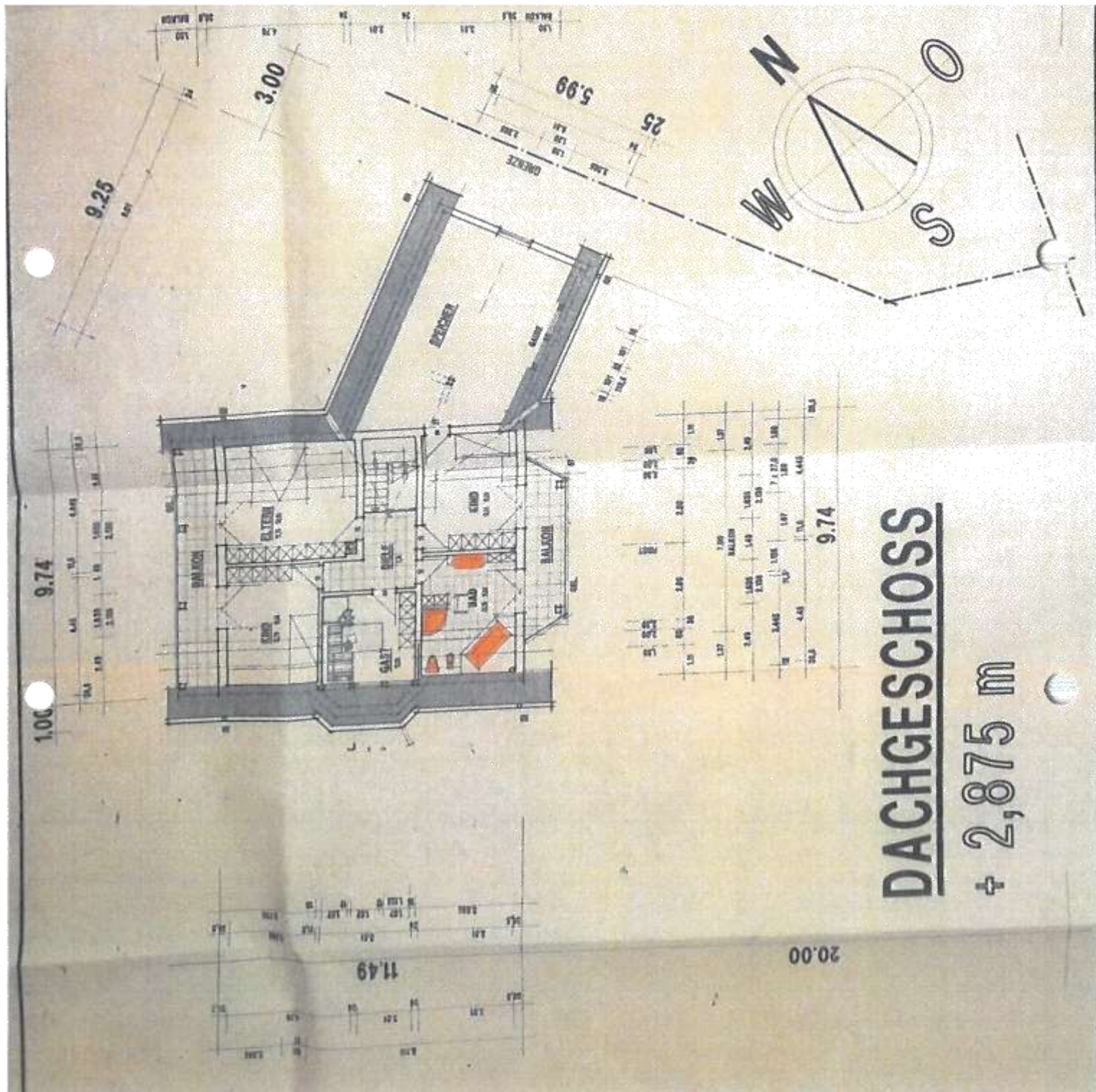


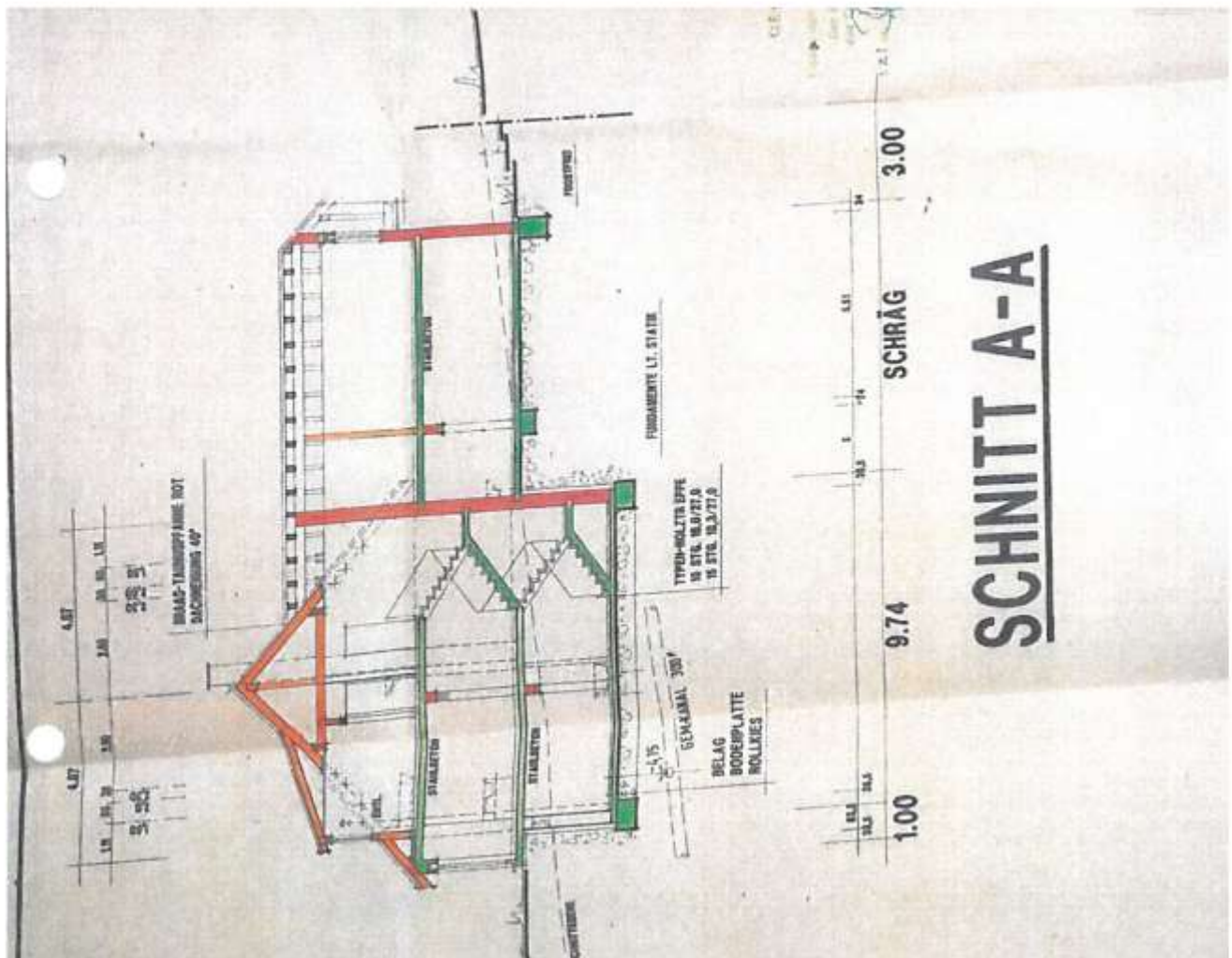
Anlage 4/2





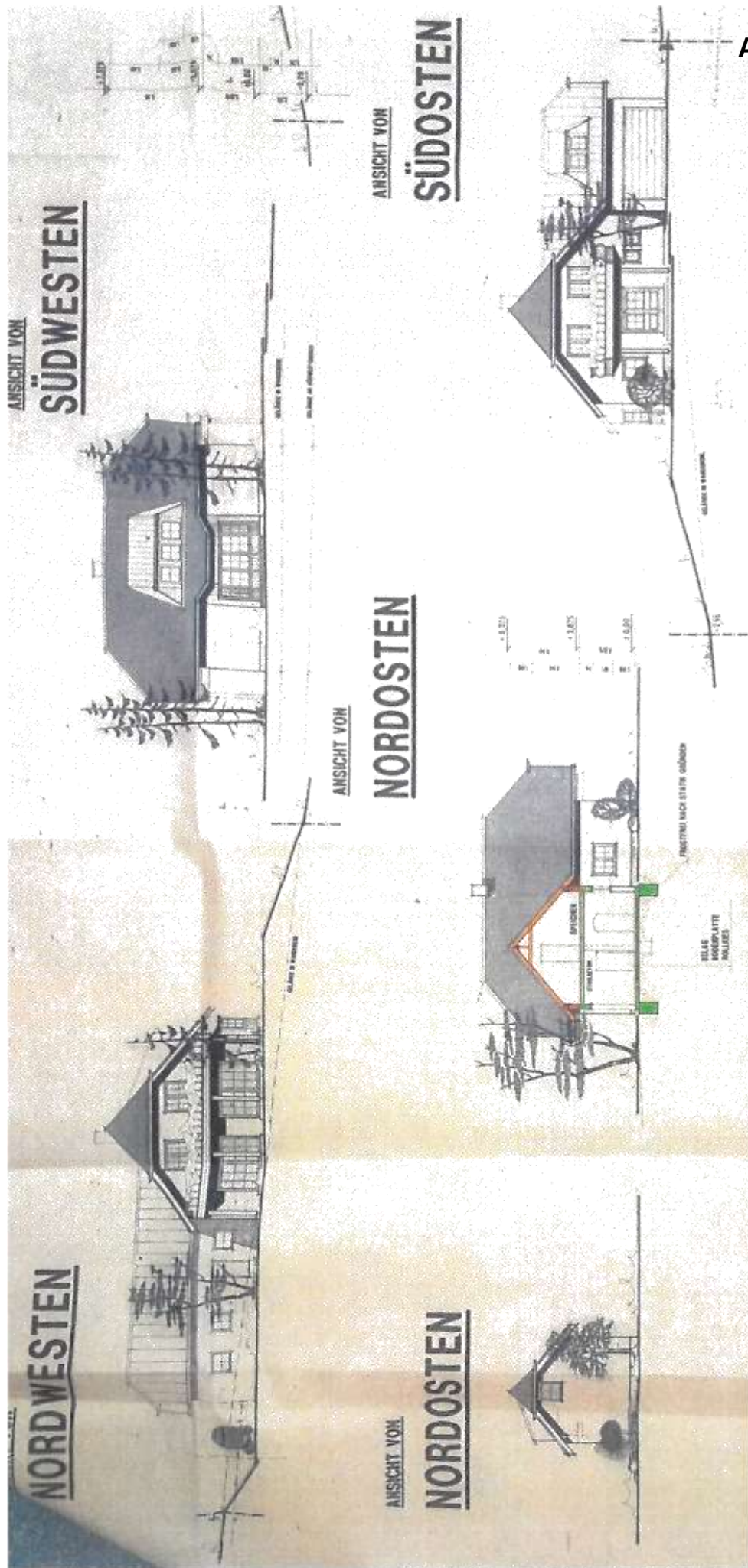
Anlage 4/3







Anlage 4/5





Fotos

Anlage 5

Seite 1



Bild 1: Straßensituation



Bild 2: Straßenansicht mit Zufahrt



Fotos

Anlage 5

Seite 2



Bild 3: Teilstraßenansicht / Eingangsbereich



Bild 4: Teilstraßenansicht / Eingangsbereich

Fotos

Anlage 5

Seite 3



Bild 5: Teilrückansicht, links die Doppelgarage, rechts das Wohnhaus



Bild 6: Kelleraußentreppe



Fotos

Anlage 5

Seite 4



Bild 7: Rückansicht



Bild 8: Rück-/Seitenansicht



Fotos

Anlage 5

Seite 5



Bild 9: Teilansicht Putzschäden



Bild 10: Teilansicht Putzrisse, stellvertretend für Weitere



Fotos

Anlage 5

Seite 6



Bild 11: Teilansicht der Gesimse mit anstehendem Überholungsanstrich, stellvertretend für Weitere



Bild 12: Teilansicht rückwärtige Freifläche



Fotos

Anlage 5

Seite 7



Bild 13: Teilansicht rückwärtige Freifläche



Bild 14: Teilansicht rückwärtige Freifläche