

Sachverständigenbüro
Dipl.-Ing. Architekt
Andreas Nasedy

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

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

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

Amtsgericht Michelstadt AZ: 21 K 11/24

05.03.2024



Einfamilienhaus

Verkehrswert: 345.000,00 €

GUTACHTEN

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

des mit einem Einfamilienhaus bebauten Grundstücks
eingetragen unter lfd. Nr. 3 im Bestandsverzeichnis des
Grundbuchs von Vielbrunn Blatt 608
Flur 2, Flurstück 189/6, Gebäude- und Freifläche, 1338 m²

Breslauer Straße 10 in 64720 Michelstadt

zum Wertermittlungs-/Qualitätsstichtag 06.12.2024

Digitale Ausfertigung

1 KOMPAKTFASSUNG

Amtsgericht Michelstadt
AZ: 21 K 11/24

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

Wertermittlungs-/Qualitätsstichtag:
06.12.2024
(Tag der Ortsbesichtigung)

Innen- und Außenbesichtigung



Wertermittlungsobjekt:	Mit einem Einfamilienhaus bebautes Grundstück
Adresse:	Breslauer Straße 10, 64720 Michelstadt
Grundstücksgröße:	1.338 m²
Lage:	Michelstadt-Vielbrunn, durchschnittliche Lagequalität
Baujahr:	Ca. 1973, Anbauten/Erweiterungen ca. 1980
Detailangaben:	6 Zimmer, Bad, 3 WC, Loggia, Terrasse in Erd- und Untergeschoss, Hobbyraum (unter UG) mit separatem Zugang
Kfz-Stellplätze:	In der Pkw-Doppel-Garage vorhanden
Objektzustand:	Baujahresbezogener äußerer Zustand, im Inneren überwiegend modernisiert. In Teilbereichen besteht Instandhaltungsstau, z.B. Heizungsanlage defekt, unvollständige Wandverkleidungen, z.T. Sanierungsbedarf der Fassade.
Vorläufiger Sachwert rd.:	395.0000,00 €
Kosten für Instandhaltungsstau, Bauschäden etc. rd.:	50.400,00 €
Sachwert rd.:	345.000,00 €
Verkehrswert (Marktwert):	345.000,00 €

Inhaltsverzeichnis

Nr.	Abschnitt	Seite
1	KOMPAKTFASSUNG	2
2	ALLGEMEINE ANGABEN	4
2.1	Auftrag	4
2.2	Objekt-Unterlagen	4
2.3	Ortsbesichtigung	5
2.4	Rechtliche Gegebenheiten	5
3	BESCHREIBUNGEN	8
3.1	Lage	8
3.2	Grund und Boden	10
3.3	Bauliche Anlagen	12
3.4	Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	16
4	VERKEHRSWERTERMITTLUNG	20
4.1	Definition und Erläuterung	20
4.2	Wertermittlungsverfahren und Verfahrenswahl	20
4.3	Sachwertverfahren	21
4.4	Verfahrensergebnis	33
4.5	Verkehrswert	33
5	ANHANG	35
5.1	Verzeichnis des Anhangs	35
5.2	Lageplan	36
5.3	Ansichten	37
5.4	Grundrisse	40
5.5	Flächenaufstellung	43
5.6	Grundlagen der Gebäudebeschreibungen	44
5.7	Rechtsgrundlagen	45
6	FOTOS	46

2 ALLGEMEINE ANGABEN

2.1 Auftrag

Auftraggeber: Amtsgericht Michelstadt
Erbacher Straße 47, 64720 Michelstadt

Aktenzeichen: 21 K 11/24

Auftrag: Vom 30.09.2024
Beschluss: Vom 30.09.2024

In der Zwangsversteigerungssache

betreffend das im Grundbuch von Michelstadt Blatt 608 eingetragene Grundstück

Versteigerungsobjekt:

Lfd. Nr.	Gemarkung	Flur	Flurstück	Wirtschaftsart u. Lage	Größe m ²
3	Vielbrunn	2	189/6	Gebäude- und Freifläche, Breslauer Straße 10	1338

XXXXXXXXXX

- Schuldner -

ist die Zwangsversteigerung angeordnet. ...

2.2 Objekt-Unterlagen

Unterlagen des Amtsgerichts:

- [1] Beglaubigte Beschlussabschrift
- [2] Abschrift des Anordnungsbeschlusses
- [3] Auszug aus dem Grundbuch von Vielbrunn Blatt 608, Bestandsverzeichnis, Abt. I und Abt. II
- [4] Abschrift der Eintragungsbewilligungen II/3
- [5] Abschrift der Flurkarte
- [6] Abschrift der Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis

Unterlagen der betr. Gläubigerin: [7] Aufstellung der Wohn- und Nutzflächen

Unterlagen des Schuldners: Nichtzutreffend.

Vom Sachverständigen eingeholte Auskünfte:

- [8] Auskunft aus der Hessischen Altflächendatei; Regierungspräsidium Darmstadt
- [9] Online-Auskunft aus der Liste der Kulturdenkmäler in Hessen; Landesamt für Denkmalpflege Hessen
- [10] Auskunft aus dem Bodenrichtwertinformationssystem BORIS Hessen; online-Abfrage
- [11] Online-Auskunft zur Bauleitplanung, buergergis. odenwald-kreis.de
- [12] Kopien aus der Bauakte; Magistrat der Stadt Michelstadt
- [13] Sonstige Internetrecherchen

2.3 Ortsbesichtigung

Tag der Ortsbesichtigung: 06.12.2024

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

Wertermittlungs-/Qualitätsstichtag: 06.12.2024 (Tag der Ortsbesichtigung)

2.4 Rechtliche Gegebenheiten

2.4.1 Öffentliches Recht

2.4.1.1 Baulasten

Eintragungen im Baulastenverzeichnis: Für das zu bewertende Grundstück ist derzeit keine Baulast im Baulastenverzeichnis eingetragen.

2.4.1.2 Bauplanungsrecht

Bebauungsplan: Das zu bewertende Grundstück befindet sich im unbeplanten Innenbereich. Die Zulässigkeit von Bauvorhaben richtet sich nach § 34 BauGB.

2.4.1.3 Bauordnungsrecht

Anmerkung: Die Wertermittlung wurde auftragsgemäß auf der Grundlage des realisierten Vorhabens durchgeführt. Das Vorliegen einer Baugenehmigung und ggf. 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 Nutzungen vorausgesetzt. Sollte sich diese Vorgabe ändern, wäre auch das Gutachten entsprechend zu ändern.

Behördliche Einschränkungen sind nicht bekannt.

2.4.1.4 Denkmalschutz

Denkmaleigenschaft g. § 2 HDSchG: Das Anwesen Breslauer Straße 10 in Vielbrunn ist nicht in der Liste der Kulturdenkmäler in Hessen gelistet.¹

¹ Denkweb.denkmalpflege-hessen.de

2.4.1.5 Entwicklungszustand

Entwicklungszustand (Grundstücks-
qualität):

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. Sollte sich diese Vorgabe ändern, wäre das Gutachten entsprechend anzupassen.

2.4.2 Privates Recht**2.4.2.1 Grundbuch**

Grundbuch von Vielbrunn, Blatt 608

Letzte Änderung 08.03.2024 Ausdruck vom 08.03.2024

Bestandsverzeichnis

Laufende Nummer der Grundstücke

3 Gemarkung Vielbrunn, Flur 2, Flurstück 189/6, Lieg B 477
Gebäude- und Freifläche, Breslauer Straße 10, Größe 1338 m²

Abteilung I (Eigentümer)

Laufende Nummer der Eintragungen zu laufende Nummer 3 der Grundstücke im Bestandsverzeichnis

6 XXX, XXX
geb. am XX.XX.XXXX

...

Abteilung II (Lasten und Beschränkungen)

Lfd. Nummer der Eintragungen zu lfd. Nummer 3 der betroffenen Grundstücke im Bestandsverzeichnis

3 Beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Kabelrecht) für die Hessische Elektrizitäts-AG (HEAG) in Darmstadt; gemäß Bewilligung vom 17. April 1986 eingetragen am 4. August 1986. Eine Zahl in Spalte 2 vor Unterschriftenleistung gestrichen und beglaubigt. ...

8 Eigentumsübertragungsvormerkung für Globus Consult GmbH, 64297 Darmstadt (Amtsgericht Darmstadt, HRB 90235) ; gemäß Bewilligung vom 23.12.2021 (UR-Nr. 925/2021 Notar XXX, Weierstadt) eingetragen am 29.12.2021.. ...

9 Die Zwangsversteigerung ist angeordnet (Amtsgericht Michelstadt, 21 K 11/2024) ; eingetragen am 08.03.2024. ...

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

Das zu bewertende Anwesen ist unbewohnt.

2.4.2.3 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
Kreis:	Odenwaldkreis
Gemeinde:	Michelstadt
Fläche:	8,698 ha
Einwohnerzahl:	16.454 (Stand 31.12.2024) ²

Michelstadt liegt im südhessischen Odenwaldkreis im Tal der Mümling auf etwa 200 Metern Höhe und ist von bewaldeten Hügeln umgeben. Es gibt zahlreiche öffentliche Einrichtungen, Schulen, Kinderbetreuungseinrichtungen, Sportstätten und ein breites Freizeitangebot. Die Altstadt ist bekannt für ihre Fachwerkhäuser und das historische Rathaus. Die Stadt gliedert sich in die Kernstadt und sieben Stadtteile, darunter Steinbach, Stockheim, Vielbrunn und Würzburg. Frankfurt am Main liegt etwa 55 km entfernt, Stuttgart ca. 99 km und Darmstadt ca. 45 km. Michelstadt fungiert als wirtschaftliches, kulturelles und soziales Zentrum für die umliegenden Gemeinden.

Michelstadt wird dem Demografiety 4, der als "Stabile Städte und Gemeinden in ländlichen Regionen" klassifiziert wird, zugeordnet. Dieser Typ zeichnet sich durch eine relativ stabile Bevölkerungsentwicklung und eine gute Balance zwischen ländlichem Charakter und städtischer Infrastruktur aus.

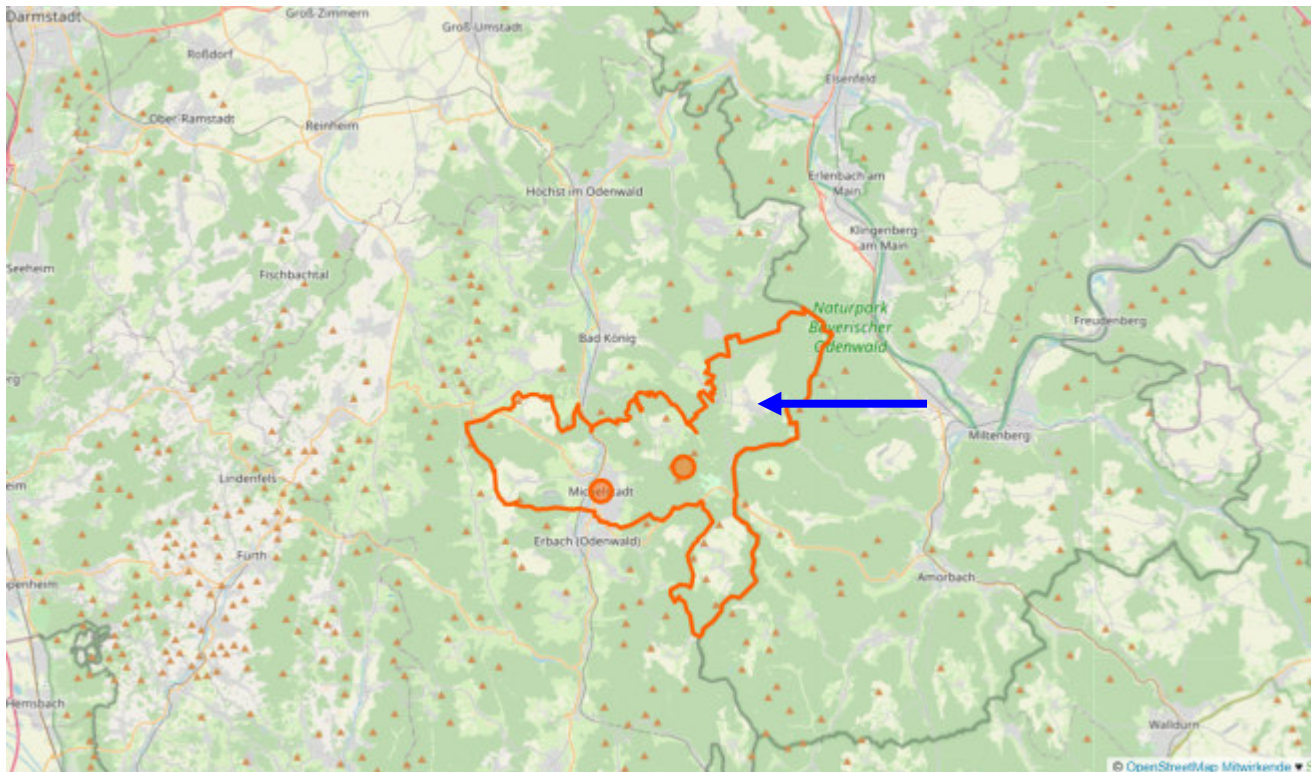


Abb. 1: Übersichtskarte Gemeinde Michelstadt (o. Maßstab); Detail: Lage des Bewertungsobjekts (Markierung d.d. SV);
Quelle: <https://www.openstreetmap.org/>

² <https://www.michelstadt.de/wirtschaft/michelstadt-in-zahlen/einwohnerzahlen-nach-stadtteilen/>

Michelstadt liegt an der Bundesstraße B45, die den Odenwald von Nord nach Süd durchquert. Aus Richtung Worms führt die B47 direkt nach Michelstadt. Über den Öffentlichen Personennahverkehr ist Michelstadt mit den Metropolregionen Rhein-Main und Rhein-Neckar verbunden. Auch die Zentren Darmstadt und Frankfurt sowie in südliche Richtung Eberbach, mit guten Anschlüssen nach Heidelberg und Mannheim, sind zügig erreichbar.

Michelstadt und Erbach sind die beiden zusammengewachsenen Mittelzentren im Odenwald und bilden zusammen das wirtschaftliche Zentrum. Unternehmen wie Bosch-Rexroth, Koziol, RKW, Tartler oder Vibra-dorm sind weltweit aktiv, viele kleine und mittlere Unternehmen in der Kunststoff- und Kautschukverarbeitung und im Maschinenbau sind Hidden Champions in ihren jeweiligen Marktsegmenten.

3.1.2 Innerörtliche Lage

Das Bewertungsobjekt befindet sich im östlichen Teil von Vielbrunn. Die Nachbarschaftsbebauung besteht überwiegend aus ein- bis zweigeschossiger Wohnbebauung. Auf einem Höhenrücken des Odenwaldes in 380 bis 550 Meter Höhe auf einem Buntsandstein-Höhenzug gelegen, der sich vom Main bis zum Neckar erstreckt, zeichnet sich der ca. 12 km nordöstlich der Kernstadt gelegene Stadtteil durch seine idyllische Lage aus. Die Gemarkung umfasst etwa 77 % Waldfläche, was den Erholungscharakter des Ortes unterstreicht. Der Stadtteil hat etwa 1.300 Einwohner*innen und bietet eine funktionsfähige Infrastruktur. Neben einem größeren industriellen Fertigungsbetrieb bestehen einige lokale Gewerbebetriebe und einige Landwirtschaftsbetriebe, einige Einkaufsmöglichkeiten, Grundschule und Kindergarten und Freizeitangebote der Vereine, ein beheiztes Freibad und zwei Golfplätze. Der Odenwaldlimes und der Limesturm sind zwei der historischen Sehenswürdigkeiten des Ortes. Die umliegenden Städte sind über Landstraßen und mit dem Bus erreichbar. Die nächste Bushaltestelle („Schwimmbad“) ist ca. 400 m entfernt. Die innerörtliche Lagequalität ist unter Berücksichtigung der Lage im Stadtteil, der Erreichbarkeit und Versorgung sowie der Immissionen als mittlere Wohnlage zu bezeichnen.

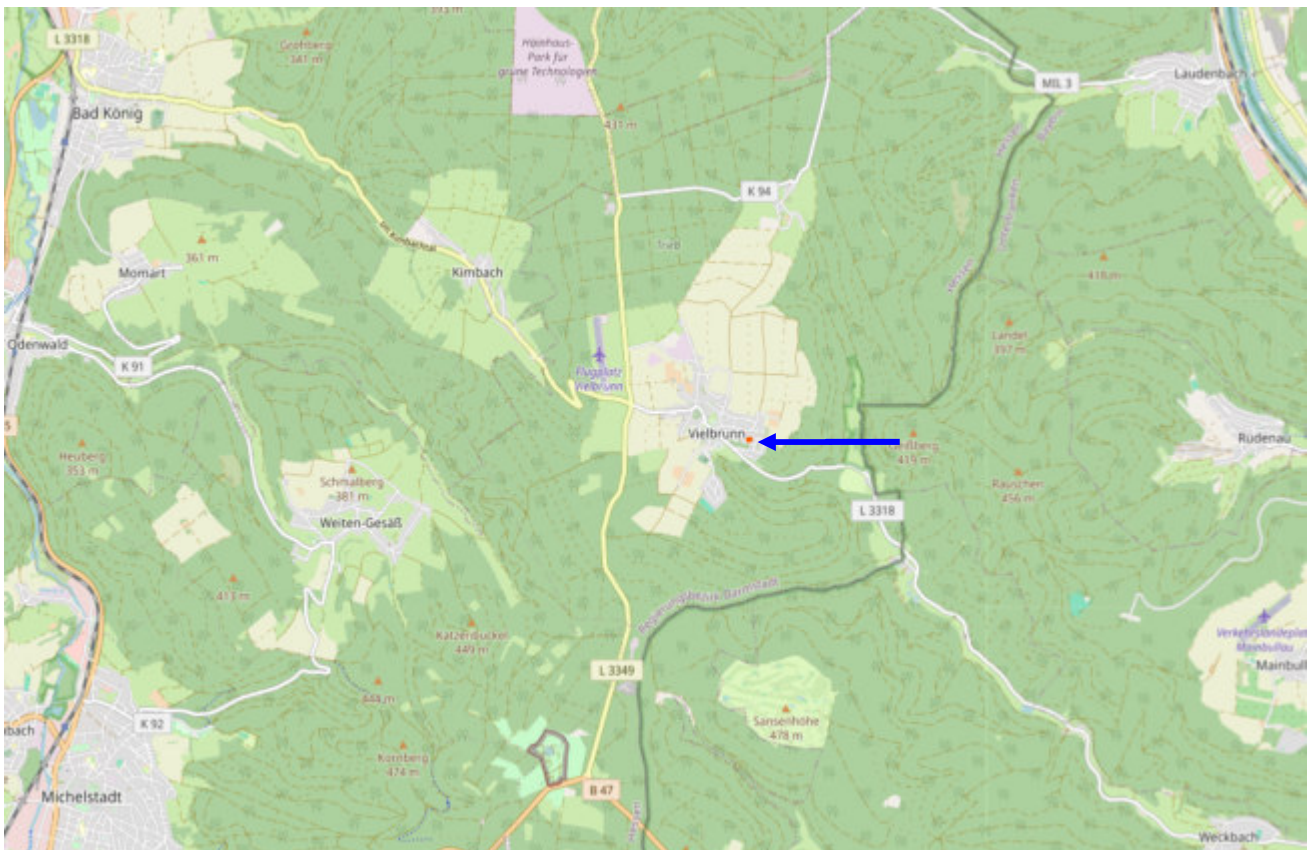


Abb. 2: Innerörtliche Lage des Bewertungsobjekts; Quelle: <https://www.openstreetmap.org/>; Markierung (Pfeil) d.d. SV

3.2 Grund und Boden

3.2.1 Oberflächengestalt etc.

Topografie:	Starke Hanglage (Nord-Süd-Gefälle)
Grundstücksform:	Unregelmäßige Grundstücksform
Fläche:	1338 m ² (gem. Grundbuch)
Länge (Straßenfront) ca.:	28 m
Mittlere Grundstückstiefe ca.:	44 m
Bebauung:	Das Grundstück ist mit einem Einfamilienhaus bebaut.

3.2.2 Erschließung, Straße

Erschließung:	Die technische Erschließung des Grundstücks (Ver- und Entsorgungsanschlüsse etc.) erfolgt über die Breslauer Straße (Annahme des SV).
Straßenart:	Die Breslauer Straße ist eine asphaltierte Anliegerstraße. Ein gepflasterter Gehweg ist einseitig vorhanden. Im Straßenbereich stehen in begrenztem Umfang Parkmöglichkeiten zur Verfügung.
Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten:	Freistehend errichtetes Wohnhaus; 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.:	In der Altflächendatei des Landes Hessen sind alle seitens der Kommunen gemeldeten Altflächen (Altablagerungen und Altstandorte) sowie behördlicherseits bekannte Flächen mit schädlichen Bodenverunreinigungen erfasst. Gemäß schriftlicher Mitteilung des Regierungspräsidiums Darmstadt, Abteilung Bodenschutz, ist nach Einsichtnahme im zugehörigen geografischen Informationssystem, dem FIS AG Viewer, festzustellen, dass sich für das Bewertungsgrundstück kein Eintrag ergibt. Erkenntnisse über Belastungen der Grundstücke liegen der Behörde nicht vor. Es wird darauf hingewiesen, dass die Erfassung der Altstandorte in Hessen zum Teil noch nicht flächendeckend erfolgt ist, so dass die Daten in der Altflächendatei diesbezüglich nicht vollständig sind. Resultierend wird für diese Wertermittlung unterstellt, dass keine

besonderen wertbeeinflussenden Boden- und Baugrundverhältnisse, insb. keine Altlasten vorliegen bzw. Altlasten in weitestem Sinne unberücksichtigt bleiben.

3.2.4 Gewässerangrenzung, Hochwassergefahr etc.

Gewässerangrenzung, Hochwassergefahr o.ä.:

Eine Gewässerangrenzung sowie Hochwasserrisiko bestehen im Bereich des betreffenden Grundstücks nicht.

Datengrundlagen: Hessisches Landesamt für Naturschutz, Umwelt und Geologie (HLNUG)³

3.2.5 Umgebungslärm

Straßenlärm - PLUS (24 h)⁴:

Gemäß Lärmkartierung 2022 bestehen keine Lärmbelastungen durch Straßenverkehr.

Datengrundlagen: Hessisches Landesamt für Naturschutz, Umwelt und Geologie (HLNUG), Fluglärmkommission Frankfurt

3.2.6 Bodenbewegungen

Bodenbewegungen⁵:

Mittlere Geschwindigkeit [mm/Jahr] 2015 - 2021: - 0,5
Varianz [(mm/Jahr)²]: 0,10

Quelle: Bodenbewegungsdienst Deutschland;
<https://bodenbewegungsdienst.bgr.de/>

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

⁴ Für die PLUS-Kartierung wurden sämtliche im Verkehrsmodell der Verkehrsbehörde Hessen-Mobil ermittelten Verkehrszahlen berücksichtigt. Darüber hinaus wurden in der PLUS-Kartierung die Immissionspegel bis LDEN 40dB(A) errechnet und dargestellt.

⁵ Im Allgemeinen bezeichnet man als Bodenbewegungen Verformungen oder Lageänderungen der Oberfläche, die durch im Untergrund ausgelöste mechanische Prozesse hervorgerufen werden. Die im BBD Portal enthaltenen PSI Daten ermöglichen es, im Rahmen der räumlichen und zeitlichen Auflösung Deformationen der Erdoberfläche zu identifizieren. Angesichts der Eigenschaften der Daten und der intrinsischen Grenzen der PSI Technologie können die im BBD Portal vorhandenen PSI Daten in keinem Fall als Echtzeit-Messung von Bodenbewegungen betrachtet werden.

3.3 Bauliche Anlagen

3.3.1 Vorbemerkungen

Das Grundstück ist mit einem Einfamilienwohnhaus mit Garage bebaut. Nachfolgende Beschreibungen erfolgen auf der Grundlage der vorliegenden Objektunterlagen und der Erkenntnisse der Inaugenscheinnahme durch den SV im Rahmen der Ortsbesichtigung. Es wird darauf hingewiesen, dass die vorliegenden Planunterlagen in Teilbereichen nicht mit den am Ortstermin vorgefundenen Örtlichkeiten übereinstimmen. Das Dachgeschoss war am Ortstermin nicht zugänglich. Ein schadensfreier Zustand wird unterstellt. Sollte sich diese Vorgabe ändern, wäre das Gutachten entsprechend anzupassen.

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

3.3.2 Wohnhaus

3.3.2.1 Art des Gebäudes

Art des Gebäudes:	Freistehendes Einfamilienhaus, bestehend aus Kellergeschoss (KG, nachfolgend als Untergeschoss bezeichnet (UG)), Erdgeschoss (EG) und nicht ausgebautem Dachgeschoss (DG).
Baujahr:	Ursprungsbaupjahr ca. 1973
Erweiterungen/ Umbauten/ Umnutzungen:	Ca. 1980 - Anbauten (Wohnhausanbau (EG u. UG) und Hobbyraum (unter Wohnhausanbau) im südlichen Gebäudebereich und Garagenanbau im östlichen Gebäudebereich Ca. 1982 - Nutzungsänderung des Untergeschosses zu Wohnzwecken
Hinweis zum Baujahr:	Die Parteien wurden mit Schreiben vom 18.10.2024 u. a. um Angabe des Baujahres ersucht. Da keine belastbare Angabe zum Baujahr / Umbaujahr des Wohnhauses erfolgte, wurden zur Bestimmung des Baujahres / Umbaujahres die Angaben aus den vorliegenden Objektunterlagen (Bauakte) herangezogen. Sollte sich diese Vorgabe ändern, wäre das Gutachten entsprechend zu ändern.
Nutzung:	Wohnnutzung (Einfamilienhauswohnung)
Außenansicht:	Fassade verputzt und gestrichen, Balkon/Loggia gartenseitig, flach geneigtes Satteldach (Wohnhaus und Anbau Süd), Anbau Hobbyraum mit Flachdach (Terrassenausbildung), Anbau Ost (Garage) mit Flachdach

3.3.2.2 Ausführung, Ausstattung

Konstruktionsart:	Massivbauweise
Fundamente:	Beton
Umfassungswände:	Beton (KG) und Mauerwerk

Innenwände:	Mauerwerk (tragende Innenwände), Bimsbauplatten (nicht tragende Innenwände)
Geschossdecken:	Beton (System Lang)
Dach:	Zimmermannsmäßige Holzkonstruktion mit Faserzementwellplatten-Eindeckung
Geschosstreppen:	EG-KG: Massive Treppe mit Keramikbelag EG-DG: Einschubtreppe
Hauseingangsbereich:	Massive zweistufige Eingangstreppe mit Natursteinbelag; Eingangsüberdachung (Holzkonstruktion), Klingel-mit Gegensprechfunktion

3.3.2.3 Fenster und Türen

Fenster:	Überwiegend, z.T. großformatige Kunststofffenster mit Isolierverglasung, z.T. als großformatige Schiebetürelemente, z.T. mit Sprosseneinsatz, z.T. Verbundfenster, z.T. Fenstergitter, Kunststoff-Rollläden
Hauseingangstür: Eingang Anbau:	Strukturierte Holztür, Holzzarge Kunststofftür mit Lichtausschnitt
Zimmertüren:	Glatte Holzwerkstofftüren, z.T. mit Lichtausschnitt, Holzwerkstoffzargen, z.T. Schiebetür, z.T. Glastür (UG), z.T. Metalltür (UG)

3.3.2.4 Haustechnische Installationen

Elektroinstallationen:	Durchschnittliche Elektroinstallation
Sanitärinstallationen:	Durchschnittliche Sanitärinstallationen
Heizungsanlage:	Ölzentralheizung Fa. <i>Brötje ESB</i> (Bj. ca. 1988 (Annahme des SV))
Heizkörper:	Kompaktheizkörper, Röhrenheizkörper, Handtuchheizkörper, Thermostatventile
Warmwasserbereitung:	Über die Heizungsanlage

3.3.2.5 Energieausweis

Ein Energieausweis⁶ für das Wohnhaus liegt nicht vor. (Im Zuge von Zwangsversteigerungen schreibt das Gesetz keinen Energieausweis vor.)

⁶ Das Gebäudeenergiegesetz (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 Nachrüstpflichten und sog. „bedingte Anforderungen“.

3.3.2.6 Räumliche Aufteilung und Ausstattung

Erdgeschoss:	Drei Zimmer, Küche (von hier Zugang zur Garage), WC, Flur, Garderobe, Diele, Loggia
Untergeschoss:	Wohn-Esszimmer („Kaminzimmer“), zwei Zimmer, Büronische, WC, Bad, Flur, Dachterrasse (auf Anbau)
Grundrissgestaltung:	Zweckmäßige, nutzungentsprechende Grundrissgestaltung, z.T. Durchgangszimmer/gefangene Räume.
Belichtung/Belüftung:	Gut über ausreichend dimensionierte Fensterflächen.
Lichte Raumhöhe:	Ausreichend

3.3.2.7 Ausstattung

Bodenbeläge:	Fliesen, z.T. großformatige Natursteinfliesen, Laminat
Wandbekleidungen:	Tapete, verputzt und gestrichen, Verkleidungen in Steinoptik (Gips), Fliesen, Fliesenspiegel
Deckenbekleidungen:	Tapete, verputzt und gestrichen, abgehängte Decke mit Einbaustrahlern, Holzpaneele, Sicht-Holzbalken
Sanitärobjekte WC (EG):	Glas-Waschtisch, WC mit Einbauspülkasten
Sanitärobjekte WC (UG):	Waschtisch, WC mit Einbauspülkasten
Sanitärobjekte Bad (UG):	Waschtisch, WC mit Einbauspülkasten, bodengleiche Dusche mit Glasabtrennung
Sanitärobjekte WC (Hobbyraum):	Waschbecken, WC mit Einbauspülkasten
Loggia:	Fliesenbelag, Holzbrüstung
Terrasse:	Paneele (Holzoptik) mit Einbaustrahlern

3.3.2.8 Garage

Art des Gebäudes:	Pkw-Doppelgarage
Konstruktionsart:	Massivbauweise (Mauerwerk, Beton), Flachdach
Baujahr:	Ca. 1980
Ausstattung:	Elektrisch betriebenes Holz-Sektionaltor mit Schlupftür, 2 Fenster, Metalltür (Zugang zum Wohnhaus EG, Küche) Bodenbelag Fliesen, Wände und Decke verputzt und/oder gestrichen

3.3.2.9 Wohn- und Nutzflächen

Der Unterzeichner hat kein Aufmaß der Örtlichkeiten vorgenommen. Es liegt eine Wohn- und Nutzflächenberechnung aus dem Jahr 2013 vor (s. Anhang). Eine Gewährleistung auf Vollständigkeit und Richtigkeit wird ausdrücklich nicht übernommen.

Wohnfläche	
Erdgeschoss	82,84 m ²
Untergeschoss	102,44 m ²
Kellergeschoss	41,80 m ²
Gesamt:	227,08 m ²

Nutzfläche: 51,50 m² (Doppelgarage (s. 3.3.2.8), und 3 Kellerräume

3.3.2.10 Besondere Bauteile und Einrichtungen

Besondere Bauteile: Eingangstreppe, Eingangsüberdachung, Terrasse, offener Kamin, Markise

Besondere (techn.) Einrichtungen: Nicht erkennbar.

3.3.2.11 Zubehör, sonstige bewegliche Sachen

Zubehör (§ 97 BGB): Nicht erkennbar.

Sonstige bewegliche Sachen: Nicht erkennbar.

3.3.2.12 Kücheneinrichtung

Kücheneinrichtung: Im Erdgeschoss befindet sich eine Einbauküche mit Elektrogeräten älteren Baujahres. Diese ist nicht Gegenstand der Wertermittlung.

3.3.2.13 Wertbeeinflussende Modernisierungen

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.: In den letzten vier Jahren erfolgten augenscheinlich und gemäß Angabe des Schuldners verschiedene Modernisierungsmaßnahmen, z.B. Fenstererneuerungen sowie Überholung älterer Fenster, Erneuerung von Türen, Erneuerung der Elektroinstallationen, Sanierung des Bades bzw. der WCs, Erneuerung von Heizkörpern, Erneuerung von Raumbooberflächen etc.

3.3.3 Bauliche Außenanlagen und sonstige Anlagen

Bauliche Außenanlagen u.a.:	Ver- und Entsorgungseinrichtungen auf dem Grundstück (Hausanschlüsse), befestigte Zugangs- und Stellplatzflächen (überwiegend Betonpflaster), Außentreppen, Stützmauern, Einfriedungen, Gartenhütte (Holzhaus) etc.
Sonstige Anlagen u.a.:	Aufwuchs (überwiegend Gehölz)

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 gesundheitschädigende 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.

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

3.4.2.1 Wertbeeinflussende Bauschäden etc.

- Außen: z.T. Betonschäden (Dachrandbereich) des Garagenanbaus
- Innen: Z.T. fehlende Wandbekleidungen / nicht fertiggestellter Raum im EG
z.T. Feuchteschäden in Wandbereichen im Anbau Hobbyraum
Heizungsanlage defekt



Abb. 3: Foto des SV; z.T. Betonschäden der Dachrandbereiche des Garagenanbaus



Abb. 4: Foto des SV; z.T. nicht fertiggestellter Raum (EG), fehlende Wandbekleidungen



Abb. 5: Foto des SV; z.T. Feuchteschäden in Wandbereichen (Hobbyraum)

3.4.3 Hausschwamm

Anhaltspunkte auf Hausschwamm ergaben sich am Ortstermin nicht.

3.4.4 Sonstige mögliche Wertbeeinflussungen

Das Wohnhaus entspricht in seiner Konstruktion dem Baujahr. Daher sind in Teilbereichen baujahresbedingte bauphysikalische Einschränkungen (z.B. bzgl. des Schall- und Wärmeschutzes) gegeben.

3.4.5 Grundstücksbezogene Rechte / Belastungen

3.4.5.1 Beschränkte persönliche Dienstbarkeit

In Abteilung II des Grundbuchs ist eine beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Kabelrecht) für die Hessische Elektrizitäts-AG (HEAG) in Darmstadt eingetragen. Grundlage ist die Eintragungsbewilligung vom 12.04.1986. Demnach ist die Hessische Elektrizitäts-AG (HEAG) in Darmstadt berechtigt, *das Grundstück für die bereits verlegten Kabel, den Betrieb und die Unterhaltung der Kabel in Anspruch zu nehmen und zu betreten. Die Grundstückseigentümer und seine Beauftragten dürfen keine Arbeiten und Maßnahmen durchführen, die die Kabel gefährden könnten. Über den Kabeln sollen weder Bäume gepflanzt noch Baulichkeiten errichtet werden. Die Rechte aus der Dienstbarkeit kann die HEAG einen Dritten übertragen. ... Der Verlauf des Kabels ist den Eigentümern nach Örtlichkeit und vorgelegtem Lageplan bekannt. ...*

Dem Unterzeichner liegt die Grundlage der Bewilligung, jedoch nicht der entsprechende Lageplan vor. In Ermangelung zeichnerischer Ausgestaltungen der Dienstbarkeit (Trassenführung des Kabelrechts) konnte in vorliegender Wertermittlung keine Wertbeeinflussung (Wertminderung) berechnet werden.

3.4.6 Allgemeine Beurteilung

Die baulichen Anlagen befinden sich außen überwiegend in einem baujahresbezogenen, überwiegend noch zufriedenstellenden Zustand. Im Inneren des Gebäudes wurden im Zeitverlauf in wesentlichen Teilbereichen Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt. In einigen Teilbereichen besteht Fertigstellungsbedarf und Modernisierungsbedarf. Das Gebäude verfügt über eine Ölzentralheizung, deren Baujahr der Unterzeichner aufgrund einer handschriftlichen Kennzeichnung auf ca.1988 schätzt. Diese sei gemäß Angabe des Schuldners am Ortstermin am 06.12.2024 defekt und seit ca. zwei Jahren nicht mehr betätigt worden. Es wird nochmals darauf hingewiesen, dass im Rahmen der Ortsbesichtigung keine technischen Funktionsprüfungen durch den Unterzeichner erfolgten.

4 VERKEHRSWERTERMITTLUNG

4.1 Definition und Erläuterung

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

Bei der Ermittlung der Verkehrswerte von Grundstücken, Grundstücksteilen einschließlich ihrer Bestandteile und ihres Zubehörs und grundstücksgleichen Rechten sowie grundstücksbezogenen Rechten und Belastungen ist die Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) vom 14.07.2021 anzuwenden. Die Berechnung des Verkehrswerts muss unter Berücksichtigung der aktuellen Marktbedingungen stattfinden.

Bei Anwendung der sonstigen für die Wertermittlung erforderlichen Daten sind dieselben Modelle und Modellansätze zu verwenden, die der Ermittlung dieser Daten zugrunde lagen (Grundsatz der Modellkonformität). Hierzu ist die nach § 12 Absatz 6 erforderliche Modellbeschreibung zu berücksichtigen (ImmoWertV Abs. 1).

4.2 Wertermittlungsverfahren und Verfahrenswahl

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 anzuwenden. Grundsätzlich sind zur Ermittlung des Verkehrswertes das Vergleichswertverfahren, das Ertragswertverfahren, das Sachwertverfahren oder mehrere dieser Verfahren heranzuziehen.

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

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

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

Wirtschaftliche Nachfolgenutzungen: Wohnnutzung (Einfamilienhaus)

Verfahrenswahl mit Begründung: Entsprechend der Gepflogenheiten des gewöhnlichen Geschäftsverkehrs wird der Verkehrswert von Ein- und Zweifamilienhäusern nach dem Sachwertverfahren ermittelt, da sich die Wertbildung dieser Objekte an den Kosten orientiert, die ein Erwerber/eine Erwerberin aufzubringen hätte, wenn er/sie selbst ein derartiges Objekt errichten würde (Eigennutzung).

4.3 Sachwertverfahren

4.3.1 Sachwertmodell

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

Der Wert der Gebäude (Normgebäude zzgl. besonderer Bauteile und besonderer Einrichtungen) ist auf der Grundlage ihrer (Neu)Herstellungswerte unter Berücksichtigung der jeweils individuellen Merkmale (Objektart, Ausstattungsstandard), Restnutzungsdauer (Alterswertminderung), 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.

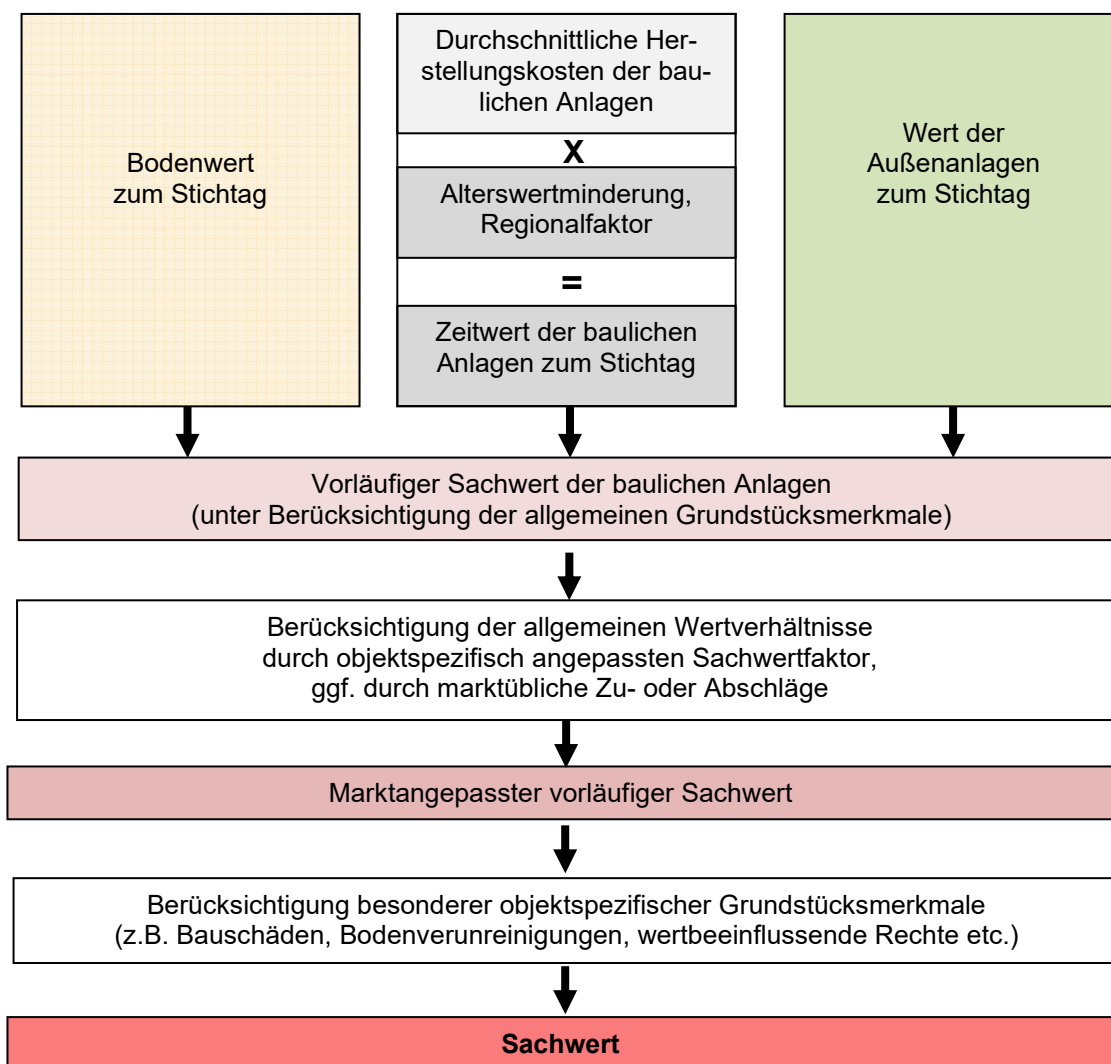


Abb. 6: Schema Systematik Sachwertverfahren

4.3.2 Bodenwert

4.3.2.1 Vorbemerkung

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

4.3.2.2 Bodenrichtwert

Bodenrichtwerte werden gemäß § 193 Abs. 5 Baugesetzbuch (BauGB) vom Gutachterausschuss für Immobilienwerte nach den Bestimmungen des BauGB, der Immobilienwertermittlungsverordnung und der hessischen Ausführungsverordnung zum Baugesetzbuch in der zum Stichtag gültigen Fassung ermittelt.

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

4.3.2.3 Bodenwertermittlung

Für den Bereich, in dem sich das Bewertungsobjekt befindet, wurde vom zuständigen Gutachterausschuss für Immobilienwerte für den Bereich der Landkreise Bergstraße, Darmstadt-Dieburg, Groß-Gerau, Offenbach und des Odenwaldkreises zum (Bodenrichtwertermittlungs-)Stichtag 01.01.2024 für baureifes Land ein zonaler Bodenrichtwert (BRW) beitrags- und abgabefrei (b/af) in Höhe von **85,00 €/m²** ermittelt/festgesetzt.

Der Bodenrichtwert wird mit seiner Begrenzungslinie (Bodenrichtwertzone) sowie mit seinen wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen nach hessenweit einheitlichen Vorgaben dargestellt. Der Bodenwert eines Grundstücks kann neben der Lage u.a. auch durch das Maß der baulichen Nutzung, die Grundstücksfläche, -breite oder -tiefe sowie durch die Bodenqualität beeinflusst werden.

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

Umrechnung des Bodenrichtwerts auf den beitrags-/abgabefreien Zustand			Erläuterung
Tatsächlicher b/a freier-Zustand des Bodenrichtwerts	=	85,00 €/m²	
im BRW nicht enthaltene Beiträge u. ä.	+	0,00 €/m²	E1
b/a-freier Bodenrichtwert (Ausgangswert für weitere Anpassung)	=	85,00 €/m²	

E1: Bodenrichtwerte für baureifes Land sind, wenn nicht anders angegeben, abgabefrei ermittelt. Sie enthalten danach Erschließungsbeiträge und naturschutzrechtliche Ausgleichsbeträge im Sinne von §§ 127 und 135a BauGB sowie Anschlussbeiträge für die Grundstücksentwässerung nach dem Kommunalabgabengesetz in Verbindung mit den örtlichen Beitragssatzungen.

Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts				
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor	Erläuterung
Stichtag	01.01.2024	06.12.2024	× 1,00	E2
b/a-freier Bodenrichtwert (angepasst) rd.			= 85,00 €/m ²	

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

Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Zustandsmerkmalen				
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor	Erläuterungen
Nr. der Bodenrichtwertzone	31900002	31900002		
Qualität	Baureifes Land	Baureifes Land	× 1,00	
Nutzungsart	Wohnbaufläche	Wohnbaufläche	× 1,00	E3
Fläche	-	1.338 m ²	× 1,00	E4
b/a-freier Bodenrichtwert (angepasst) rd.			= 85,00 €/m ²	

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

E4: Die Fläche des Richtwertgrundstücks wird vom Gutachterausschuss nicht definiert. Die Grundstücke der betreffenden Bodenrichtwertzone (31900002) weisen heterogene Grundstücksgrößen und Grundstückszuschnitte auf. Das Bewertungsgrundstück weist keine wertbeeinflussenden Abweichungen hinsichtlich Größe, Zuschnitt etc. im Vergleich mit den übrigen Grundstücken auf.

Ermittlung des Bodenwerts		
relativer b/a-freier Bodenwert auf Bodenrichtwertbasis	= 85,00 €/m ²	
Zu-/Abschläge zum relativen Bodenwert	+/- 0,00 €/m ²	
relativer b/a-freier Bodenwert	= 85,00 €/m ²	
Fläche	× 1.338,00 m ²	
b/a-freier Bodenwert	= 113.730,00 €	
Zu-/Abschläge zum Bodenwert rd.	+/- 0,00 €	
b/a-freier Bodenwert rd.	= 113.730,00 €	

Der b/a-freie Bodenwert des Grundstücks, Breslauer Straße 10 in Michelstadt-Vielbrunn wird zum Wertermittlungsstichtag 06.12.2024 mit rd. 113.730,00 € ermittelt.

4.3.3 Wertermittlungsdaten zur Sachwertberechnung

4.3.3.1 Bruttogrundfläche

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

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

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

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

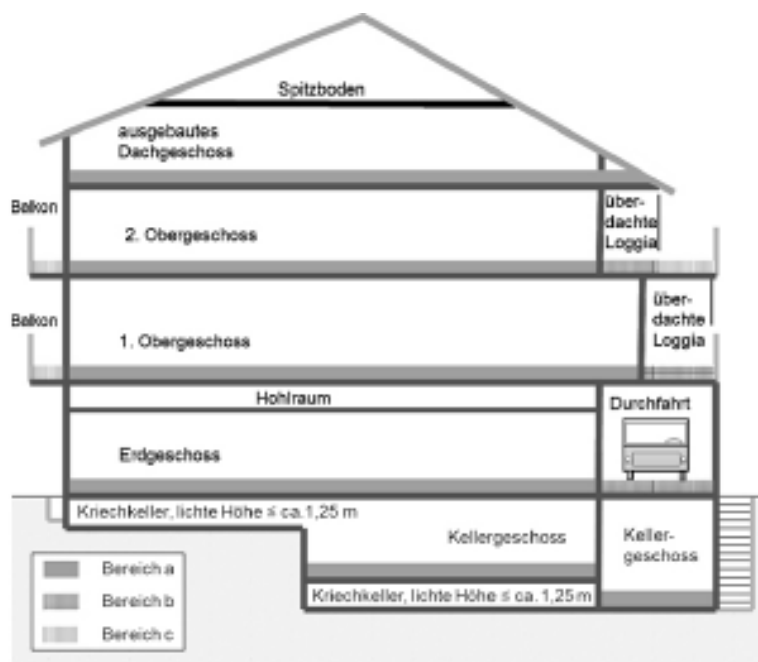


Abb. 7: Allg. Schema Systematik zur Veranschaulichung; Zuordnung der Grundflächen zu den Bereichen a, b, c; Quelle: <https://www.bundesanzeiger.de>

Die Bruttogrundflächen (BGF) der baulichen Anlagen werden auf Grundlage der vorliegenden Grundrisspläne ermittelt. Fehlende Maßangaben wurden durch Annahmen vervollständigt.

Bruttogrundfläche Wohnhaus

Bezeichnung	Länge	Breite	Höhe	Anzahl	Produkt	Produkt	BGF	ART	BRI	ART
	ca.	ca.	Faktor	Faktor	BGF	BRI				
	m	m	m	plus / min			m²	a/b/c	m³	a/b/c
UG	9,000	9,000	0,00	1,0	81,00	0,00	81,00	a		
	6,800	6,500	0,00	1,0	44,20	0,00	44,20	a		
	1,250	6,500	0,00	-1,0	-8,13	0,00	-8,13	a		
	4,875	6,500	0,00	1,0	31,69	0,00	31,69	a		
	4,125	1,500	0,00	1,0	6,19	0,00	6,19	b		
EG	9,000	9,000	0,00	1,0	81,00	0,00	81,00	a		
	6,800	6,500	0,00	1,0	44,20	0,00	44,20	a		
	1,250	6,500	0,00	-1,0	-8,13	0,00	-8,13	a		
	4,875	6,500	0,00	1,0	31,69	0,00	31,69	a		
	4,125	1,500	0,00	1,0	6,19	0,00	6,19	b		
DG	9,000	9,000	0,00	1,0	81,00	0,00	81,00	a		
gesamt a							390,90			
gesamt b							0,00			
gesamt a,b rd.							391,00			

Bruttogrundfläche Hobbyraum

Bezeichnung	Länge	Breite	Höhe	Anzahl	Produkt	Produkt	BGF	ART	BRI	ART
	ca.	ca.	Faktor	Faktor	BGF	BRI				
	m	m	m	plus / min			m²	a/b/c	m³	a/b/c
	9,000	6,500	0,00	1,0	58,50	0,00	58,50	a		
gesamt a							58,50			
gesamt b							0,00			
gesamt a,b rd.							59,00			

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. 184,7 (IV. Quartal 2024⁷).

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 des zu bewertenden Gebäudes 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.

⁷ Quelle: Statistisches Bundesamt Wiesbaden; www.destatis.de/DE/Startseite.html;

Wohnhaus

Keller-, Erdgeschoss		Dachgeschoss nicht ausgebaut				
Standardstufe		1	2	3	4	5
freistehende Einfamilienhäuser ²	1.02	545	605	695	840	1050
Doppel- und Reihenendhäuser	2.02	515	570	655	790	985
Reihenmittelhäuser	3.02	480	535	615	740	925

Abb. 8: Ausschnitt aus der ImmoWertV; Kostenkennwerte für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser, Doppelhäuser, Reihenhäuser; Quelle: ImmoWertV⁸

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	0,50	0,50	0,00	0,00
Fenster und Außentüren	0,00	0,00	1,00	0,00	0,00
Innenwände und -türen	0,00	0,00	0,50	0,50	0,00
Deckenkonstruktion und Treppen	0,00	0,00	1,00	0,00	0,00
Fußböden	0,00	0,00	0,50	0,50	0,00
Sanitäreinrichtungen	0,00	0,00	0,80	0,20	0,00
Heizung	0,00	0,90	0,00	0,10	0,00
Sonstige technische Ausstattung	0,00	0,00	1,00	0,00	0,00
Kostenkennwerte für Gebäudeart:	545,00 EUR/m ²	605,00 EUR/m ²	695,00 EUR/m ²	840,00 EUR/m ²	1050,00 EUR/m ²

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

Standardmerkmale	Wägungs- Anteil	Anteil am Kostenkennwert	
Außenwände	23,00%	139,15	EUR/m ²
Dach	15,00%	97,50	EUR/m ²
Fenster und Außentüren	11,00%	76,45	EUR/m ²
Innenwände und -türen	11,00%	84,43	EUR/m ²
Deckenkonstruktion und Treppen	11,00%	76,45	EUR/m ²
Fußböden	5,00%	38,38	EUR/m ²
Sanitäreinrichtungen	9,00%	65,16	EUR/m ²
Heizung	9,00%	56,57	EUR/m ²
Sonstige technische Ausstattung	6,00%	41,70	EUR/m ²
Ergebnisse (Gewogene Summen)	100,00%	675,78	EUR/m ²
Korrekturfaktor (für freistehende ZFH)		1,00	
Ergebnisse (Gewogene Summen)		675,78	EUR/m ²

Für das Wohnhaus ergibt sich in Anlehnung an Gebäudetyp 1.02 (freistehende Einfamilienhäuser; Keller-, Erdgeschoss, Dachgeschoss nicht ausgebaut) bei überwiegend mittlerem Gebäudestandard zunächst ein Kostenkennwert von 675,78 €/m² BGF.

⁸ https://www.gesetze-im-internet.de/immowertv_2022/ImmoWertV.pdf

Das Dachgeschoss weist vorliegend eine geringe Neigung und Höhe auf. Es ist nicht ausbaufähig und nur eingeschränkt nutzbar. Unter Berücksichtigung des nur geringen Grades der Nutzbarkeit wird sachgerecht ein Abschlag von rd. 8 Prozent am ermittelten Kostenkennwert vorgenommen.

Das Untergeschoss wurde vorliegend zu Wohnzwecken ausgebaut und befindet sich daher überwiegend in einem hochwertigeren Ausbauzustand als es für Kellergeschosse zu veranschlagen ist, so dass sachgerecht ein Zuschlag von rd. 10 Prozent zum Kostenkennwert vorgenommen wird.

Somit ergibt sich folgender Kostenkennwert: von 675,78 €/m² - 8 % + 10 % = rd. 690,00 €/m² BGF.

Anbau Hobbyraum

Für den Anbau „Hobbyraum“ wird unter Berücksichtigung der Ausstattung und Beschaffenheit ein Kostenkennwert von rd. 600,00 €/m² BGF angehalten.

4.3.3.4 Korrekturfaktoren

Es werden keine regionalen/ortsspezifischen Korrekturfaktoren vom zuständigen Gutachterausschuss ermittelt. Der Regionalfaktor wird daher mit 1,0 angesetzt.

Der Regionalfaktor ist ein vom örtlich zuständigen 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.

4.3.3.5 Zu-/Abschläge

Es werden keine weiteren Zu- bzw. Abschläge am 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)
Eingangstreppe		1.000,00 €
Überdachung		500,00 €
Terrasse über Hobbyraum		2.500,00 €
Offener Kamin		7.000,00 €
Markise		500,00 €
Summe rd.		11.500,00 €

**Besondere (technische)
Einrichtungen**

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

**Bewegliche Gegen-
stände (Zubehör etc.)**

Bewegliche Gegenstände etc.	Herstellungswert (ohne BNK)	Zeitwert (inkl. BNK)
Summe rd.		0,00 €

4.3.3.7 Baunebenkosten

Die Baunebenkosten (BNK) sind im NHK-Ansatz enthalten.

**4.3.3.8 Bauliche Außenanlagen
und sonstige Anlagen**

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

4.3.3.9 Gesamtnutzungsdauer

Die Gesamtnutzungsdauer (GND) 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 Wohn- und Geschäftshauses abweichend von § 12 Abs. 5 Satz 1 und Anlage 1 sachverständig modifiziert mit 70 Jahre angehalten (vgl. Anlage 3 SW-RL; Orientierungswerte für die übliche Gesamtnutzungsdauer), um Modellkonformität mit den sonstigen für die Wertermittlung erforderlichen Daten zu gewährleisten.

4.3.3.10 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).

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. Entsprechend der jeweils ermittelten Gesamtpunktzahl ist der Modernisierungsgrad sachverständig zu ermitteln.

Sollten Kosten zur Behebung von vorhandenen Bauschäden etc. zu berücksichtigen sein, ist zu prüfen, ob diese (ggf. fiktiv) unterstellten Baumaßnahmen sich verlängernd auf die Restnutzungsdauer auswirken. Dies ist immer im jeweiligen Einzelfall zu untersuchen.

Modernisierungselemente	Max. Punkte	Bewertungs- objekt Punkte
Dacherneuerung incl. Verbesserung der Wärmedämmung	4,00	0,00
Modernisierung der Fenster und Außentüren	2,00	1,00
Modernisierung d. Leitungssysteme (Strom, Gas, Wasser, Abwasser)	2,00	1,00
Modernisierung der Heizungsanlage	2,00	2,00
Wärmedämmung der Außenwände	4,00	0,00
Modernisierung von Bädern	2,00	2,00
Modernisierung d. Innenausbaus, z.B. Decken, Fußböden, Treppen	2,00	1,50
Wesentliche Verbesserung der Grundrissgestaltung	2,00	0,00
Summe	20,00	7,50

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

Abb. 9: Ausschnitt aus der (Immobilienwertermittlungsverordnung), Tab. 2: Ermittlung des Modernisierungsgrades⁹

⁹ https://www.gesetze-im-internet.de/immowertv_2022/ImmoWertV.pdf

Das ursprüngliche Baujahr des Wohnhauses wird mit 1973 angehalten. Wesentliche Erweiterungen (Anbauten) fanden ca. im Jahr 1980 statt. Als Baujahr für das Wohngebäude wird daher ein gemeinsames Baujahr 1976 unterstellt. Somit beträgt das Gebäudealter (Kalenderjahr des Wertermittlungsstichtags minus Kalenderjahr des Baujahrs) beträgt am Wertermittlungsstichtag 06.12.2024 rd. 48 Jahre. Ein mittlerer Modernisierungsgrad (7,5 Punkte) wird z.T. wertermittlungstheoretisch unterstellt.

Die Formel zur Ermittlung der Restnutzungsdauer unter Berücksichtigung von Modernisierungen lautet:
$$RND = a \times \text{Alter}^2 / GND - b \times \text{Alter} + c \times GND.$$
Die Variablen a, b, c sind der Anlage 2, Tabelle 3 der ImmoWertV zu entnehmen.

Die Restnutzungsdauer der baulichen Anlage wird unter Berücksichtigung des z.T. unterstellten Bau- und Unterhaltungszustandes auf o.g. Basis (Punktetabelle Anlage 2 ImmoWertV) mit rd. 32 Jahre ermittelt. Das fiktive Baujahr beträgt demnach ca. 1976, das fiktive Gebäudealter rd. 38 Jahre.

4.3.3.11 Alterswertminderung

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

4.3.3.12 Berücksichtigung der allg. Wertverhältnisse (Marktanpassung)

Die in der ImmoWertV angegebenen Wertermittlungsverfahren zielen darauf ab, den Verkehrswert nach Maßgabe der am Markt für vergleichbare Objekte durchschnittlich zu erzielenden Preise zu ermitteln. Der Verkehrswert ist gem. § 6 Absatz 4 ImmoWertV 2021 aus dem Ergebnis des herangezogenen Verfahrens unter Berücksichtigung der allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt zu ermitteln. Letzteres wird im Allgemeinen mit Anpassung des Ausgangswertes an die Marktlage oder kurz als Marktanpassung bezeichnet.¹⁰

Der „vorläufige Sachwert“ ist ein herstellungskostenorientiertes Rechenergebnis, das die auf dem Grundstücksmarkt für vergleichbare Objekte durchschnittlich gezahlten Kaufpreise in aller Regel nicht widerspiegelt. Durch die Berücksichtigung der allgemeinen Wertverhältnisse in Form von Marktanpassungsfaktoren erfolgt eine Überprüfung der Aussagefähigkeit des Substanzwertes des Grundstücks und der Gebäude (des vorläufigen Sachwerts), denn sie definieren das Verhältnis zwischen dem Preis bzw. den Herstellungskosten und dem Wert. Sachwertfaktoren dienen der Berücksichtigung der allgemeinen Wertverhältnisse auf dem jeweiligen Grundstücksmarkt, soweit diese nicht auf andere Weise zu berücksichtigen sind (§ 21 (1) ImmoWertV).

Die Untersuchungsergebnisse (Untersuchungszeitraum 2022 - 2023) für regionale Sachwertfaktoren im Zuständigkeitsbereich des Gutachterausschusses für Immobilienwerte für den Bereich der Landkreise Bergstraße, Darmstadt-Dieburg, Groß-Gerau, Offenbach und des Odenwaldkreises werden im regionalen Immobilienmarktbericht abgebildet. Maßgeblich zum Wertermittlungsstichtag ist der Immobilienmarktbericht Südhessen 2024, in dem die wertrelevanten Daten zum Stichtag 01.01.2024 veröffentlicht werden. Der Immobilienmarkt für Sachwertobjekte (selbst genutzte Eigenheime) weist eine große Spannweite auf. Bei der Ermittlung der Sachwert Faktoren wurden die typischen Sachwertobjekte Ein- und Zweifamilienhäuser, Reihenhäuser und Doppelhäuser getrennt ausgewertet. Der Sachwertfaktor errechnet sich aus dem normierten Kaufpreis, dividiert durch den vorläufigen Sachwert, der unter Berücksichtigung eines normierten Modells ermittelt wurde. Er gilt für Eigenheime mit Nebengebäude und Außenanlagen.

Die Alterswertminderung wird bei der Sachwertermittlung durch eine gleichmäßige (lineare) Altersabschreibung berücksichtigt. Für Wohnimmobilien wird gemäß der SW-RL hierbei von einer üblichen wirtschaftlichen Gesamtnutzungsdauer von 70 Jahren ausgegangen. Die Ermittlung der modifizierten wirtschaftlichen Restnutzungsdauer erfolgt mit Hilfe der Punktetabelle zur Ermittlung des Modernisierungsgrades gemäß Anlage 2

¹⁰ Vgl. S. 114; Immobilienmarktbericht Südhessen 2024

der ImmoWertV 2021. Der Auswertung liegen außerdem entsprechende Wertermittlungsparameter zugrunde.¹¹ Der durchschnittliche Sachwertfaktor im Bodenrichtwertbereich bis 99 €/m² wurde vom Gutachterausschuss bei einem vorläufigen Sachwert von 350.000 € mit 1,03 und bei einem vorläufigen Sachwert von 400.000 € mit 1,00 ermittelt (vgl. dazu 4.3.4; Sachwertberechnung). Unter Bezugnahme auf die Modellparameter der Datengrundlage und Würdigung des Zeitpunkts der Datenauswertungen sowie der Entwicklungen auf dem Grundstücksmarkt wird der Sachwertfaktor modifiziert und sachverständig mit 1,00 angesetzt. Hierbei finden die dieser Wertermittlung zugrundeliegenden wertermittlungsrelevanten Grundstücksbesonderheiten, u.a. Lage, Grundstücksgröße, Wohnfläche, Ausstattungsstandard und Restnutzungsdauer Berücksichtigung.

Der Sachwertfaktor ergibt sich auch aus der Recherche und Analyse vergleichbarer Objekte in der Region.

4.3.3.13 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Bauschäden etc.

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

Zusammenstellung	EURO
Maßnahmen, die die Restnutzungsdauer nicht verlängern	
Z.T. Sanierung von Betonschäden des Garagenanbaus	4.000,00
Z.T. Sanierung von Feuchteschäden Hobbyraum	5.000,00
Maßnahmen, die die Restnutzungsdauer verlängern	
z.T. Fertigstellung von Raumbooberflächen/Wandbekleidungen	3.000,00
Heizungserneuerung	30.000,00
Zwischensumme 1 (brutto)	42.000,00
Baunebenkosten (20%)	8.400,00
Zwischensumme 2	50.400,00
Sonstiges/Faktor	
Summe	50.400,00
Summe rd.	50.400,00

Vorbehaltlich eingehender bautechnischer Untersuchungen (nicht Gegenstand des vorliegenden Gutachtens; ggf. sind Sondergutachten zu beauftragen) wird vorliegend davon ausgegangen, dass die Schadensbeseitigungsmaßnahmen und die damit verbundenen entsprechenden Investitionskosten zur Erreichung der im Gutachten angesetzten Restnutzungsdauer von 32 Jahren aus Sicht eines wirtschaftlich handelnden Marktteilnehmers erforderlich sind.

¹¹ Vgl. S. 113; Immobilienmarktbericht Südhessen 2024

4.3.4 Sachwertberechnung

Gebäude	Wohnhaus	Hobbyraum		
Berechnungsbasis				
• Brutto-Grundfläche (BGF) m ²	391,00	59,00		
Baupreisindex (BPI)	184,70	184,70		
Normalherstellungskosten				
• NHK im Basisjahr (2010)	690,00 €	600,00 €		
• (NHK) Regionalfaktor	1,00	1,00		
• (NHK) Ortsfaktor	1,00	1,00		
• örtliche NHK am WST (€/m ² BGF)	1.274,43 €	1.108,20 €		
Herstellungswert				
• Normgebäude	498.302,13 €	65.383,80 €		
• Zuschlag	0,00 €	0,00 €		
• Besondere Bauteile	0,00 €	0,00 €		
• Besondere Einrichtungen	0,00 €	0,00 €		
Herstellungswert (inkl. BNK)	498.302,13 €	65.383,80 €		
Alterswertminderung	linear	linear		
• Gesamt-(GND) (Jahre)	70	70		
• (fiktives) Gebäudealter (Jahre)	38	38		
• prozentual	54,3%	54,3%		
• Betrag	270.578,06 €	35.503,40 €		
Zeitwert (inkl. BNK)				
• Gebäude (bzw. Normgebäude)	227.724,07 €	29.880,40 €		
• Besondere Bauteile	11.500,00 €	0,00 €		
• Besondere Einrichtungen	0,00 €	0,00 €		
Zeitwert (inkl. BNK)	239.224,07 €	29.880,40 €		

Gebäudezeitwerte insgesamt	269.104,47 €
-----------------------------------	---------------------

Zeitwert der Außenanlagen	+ 13.000,00 €
----------------------------------	----------------------

Zeitwert der Gebäude und Außenanlagen	= 282.104,47 €
--	-----------------------

Bodenwert	+ 113.730,00 €
------------------	-----------------------

vorläufiger Sachwert	= 395.834,47 €
-----------------------------	-----------------------

Marktanpassung/Sachwertfaktor	× 1,00
--------------------------------------	---------------

marktangepasster vorläufiger Sachwert	= 395.834,47 €
--	-----------------------

marktangepasster vorläufiger Sachwert rd.	396.000,00 €
--	---------------------

Bes. objektspez. Grundstücksmerkmale (Bauschäden etc.)	- 50.400,00 €
--	---------------

Sachwert	= 345.434,47 €
-----------------	-----------------------

Sachwert rd.	= 345.000,00 €
---------------------	-----------------------

4.4 Verfahrensergebnis

4.4.1 Vorbemerkungen

Der Punkt 4.2 "Wertermittlungsverfahren und Verfahrenswahl" dieses Verkehrswertgutachtens enthält die Begründung für die Wahl des in diesem Gutachten zur Ermittlung des Verkehrswerts herangezogenen Wertermittlungsverfahren. Sowohl das Vergleichswert-, das Ertragswert- als auch das Sachwertverfahren basieren auf für vergleichbare Grundstücke gezahlten Kaufpreisen (Vergleichspreisen) und sind deshalb Vergleichswertverfahren, d.h. verfahrensmäßige Umsetzungen von Preisvergleichen. Alle Verfahren führen daher gleichermaßen in die Nähe des Verkehrswerts. Wie geeignet das jeweilige Verfahren zur Ermittlung des Verkehrswerts ist, hängt dabei entscheidend von zwei Faktoren ab:

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

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

4.4.2 Verfahrensergebnis

Der Verfahrenswert (Sachwert) des mit einem Einfamilienhaus bebauten Grundstücks, Breslauer Straße 10 in 64720 Michelstadt-Vielbrunn wird zum Wertermittlungs-/Qualitätsstichtag 06.12.2024 mit rd. 345.000,00 € ermittelt.

4.5 Verkehrswert

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

des mit einem Einfamilienhaus bebauten Grundstück

eingetragen unter lfd. Nr. 3 im Bestandsverzeichnis des Grundbuchs von Vielbrunn Blatt 608
Flur 2, Flurstück 189/6, Gebäude- und Freifläche, 1338 m²

Breslauer Straße 10 in 64720 Michelstadt-Vielbrunn

wird **zum Wertermittlungs-/Qualitätsstichtag 06.12.2024** mit

345.000,00 €

in Worten: **dreihundertfünfundvierzigtausend** 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.

05.03.2025

Andreas Nasedy, Sachverständiger

5 ANHANG

5.1 Verzeichnis des Anhangs

- 5.2 Lageplan
- 5.3 Ansichten
- 5.4 Grundrisse
- 5.5 Flächenaufstellung
- 5.6 Grundlagen der Gebäudebeschreibung
- 5.7 Rechtsgrundlagen

5.2 Lageplan

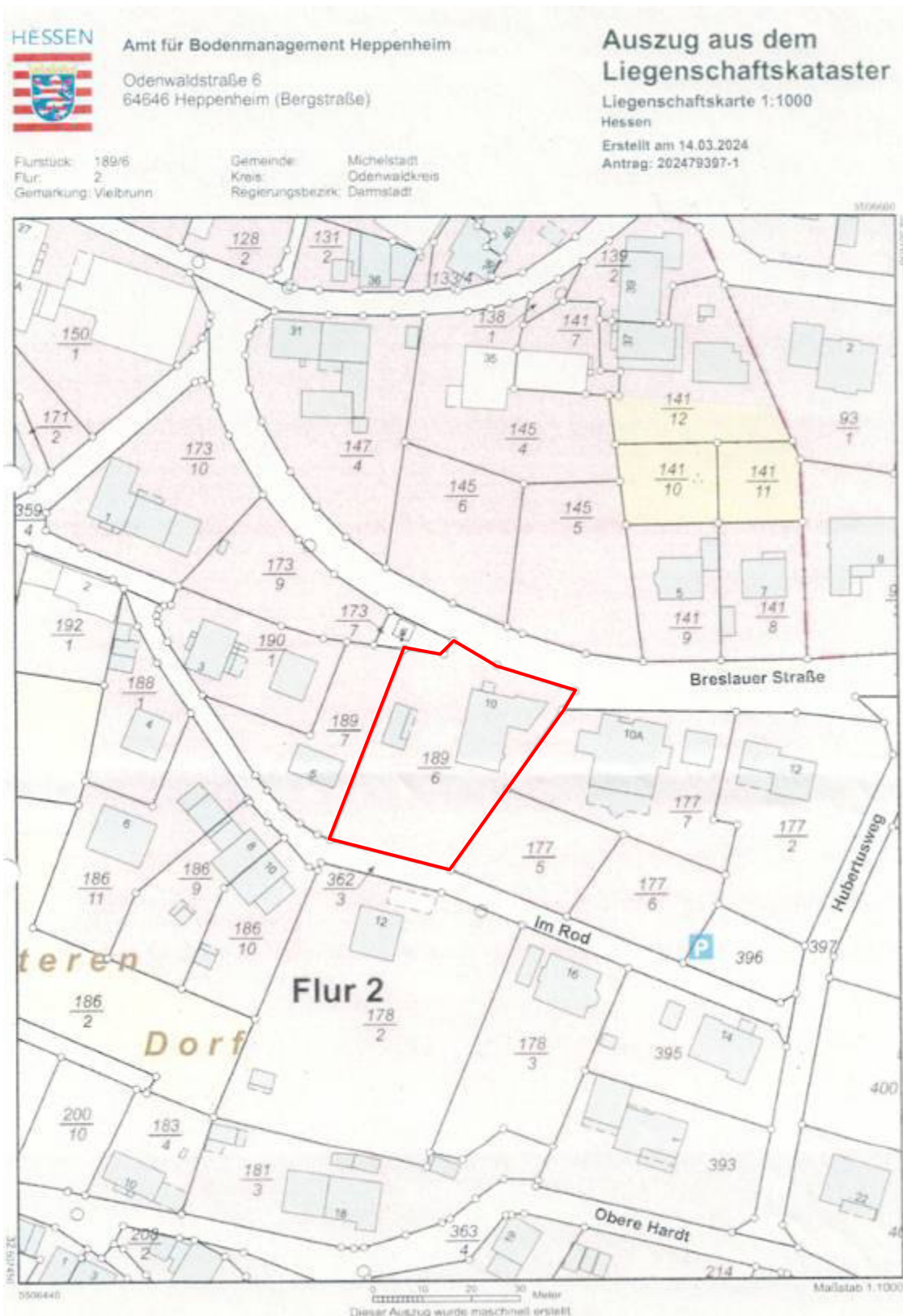


Abb. 10: Lageplan, Auszug aus dem Liegenschaftskataster, Detail: Breslauer Straße 10; Roteintragung durch den SV

5.3 Ansichten

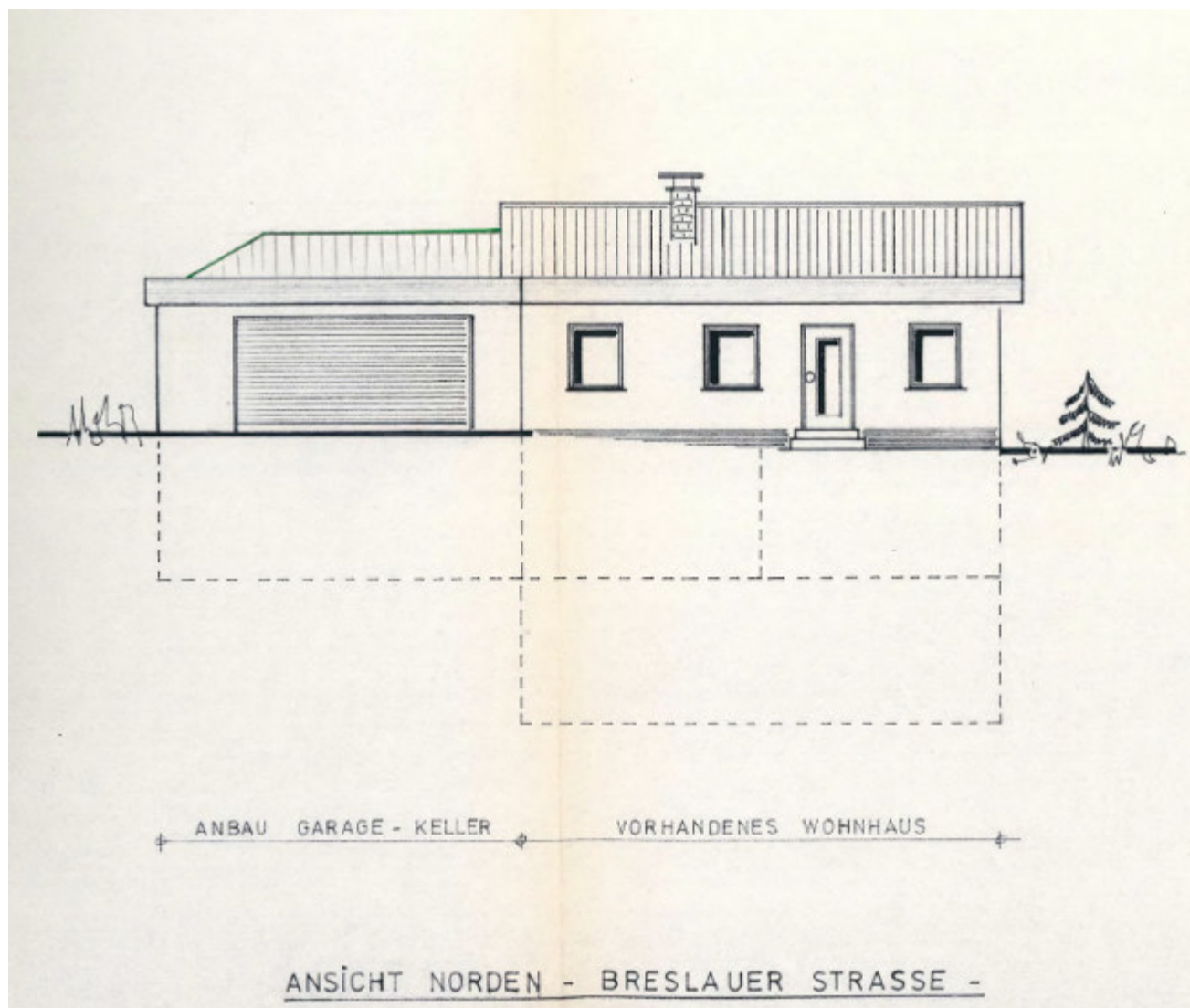


Abb. 11: Ansicht von Norden (ohne Maßstab); Quelle: Bauakte

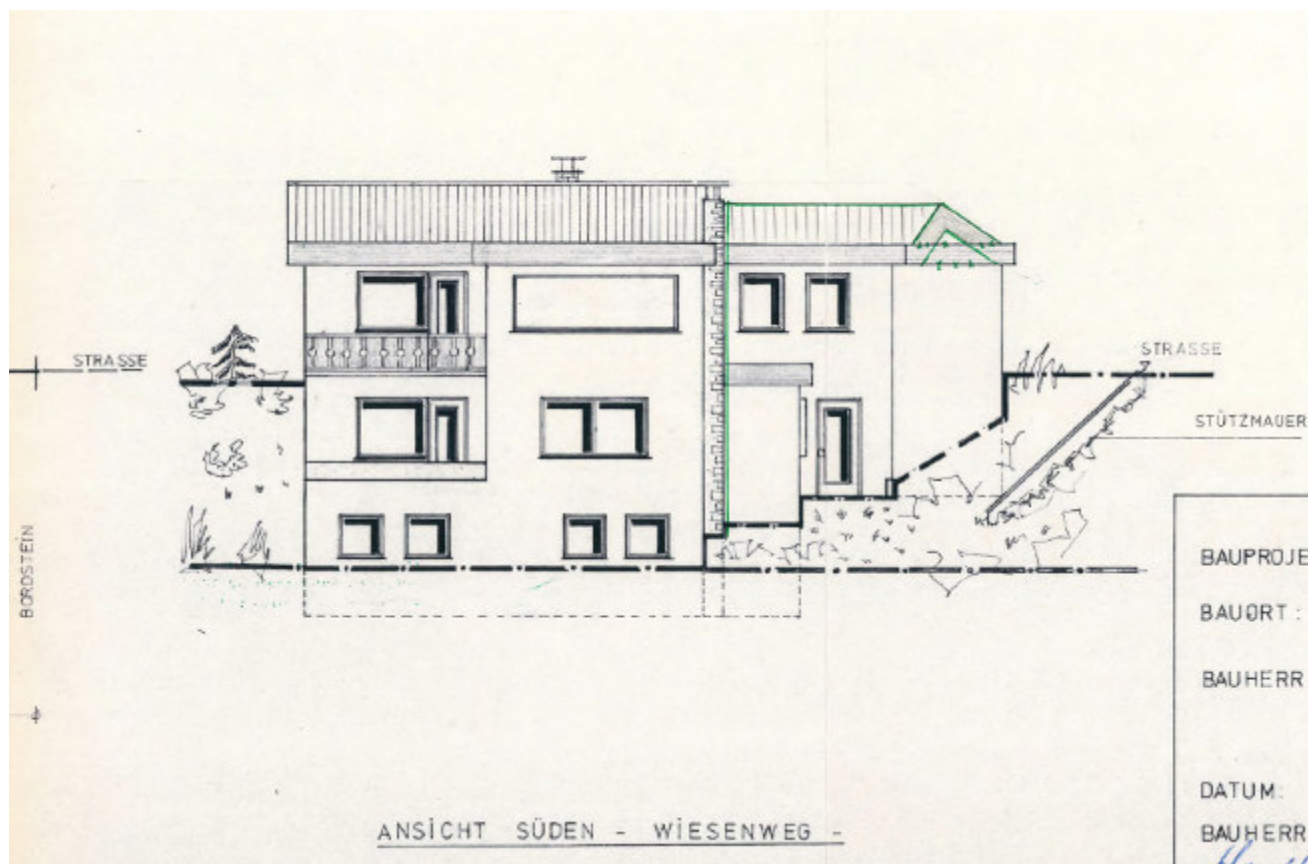


Abb. 12: Ansicht von Süden (ohne Maßstab); Quelle: Bauakte

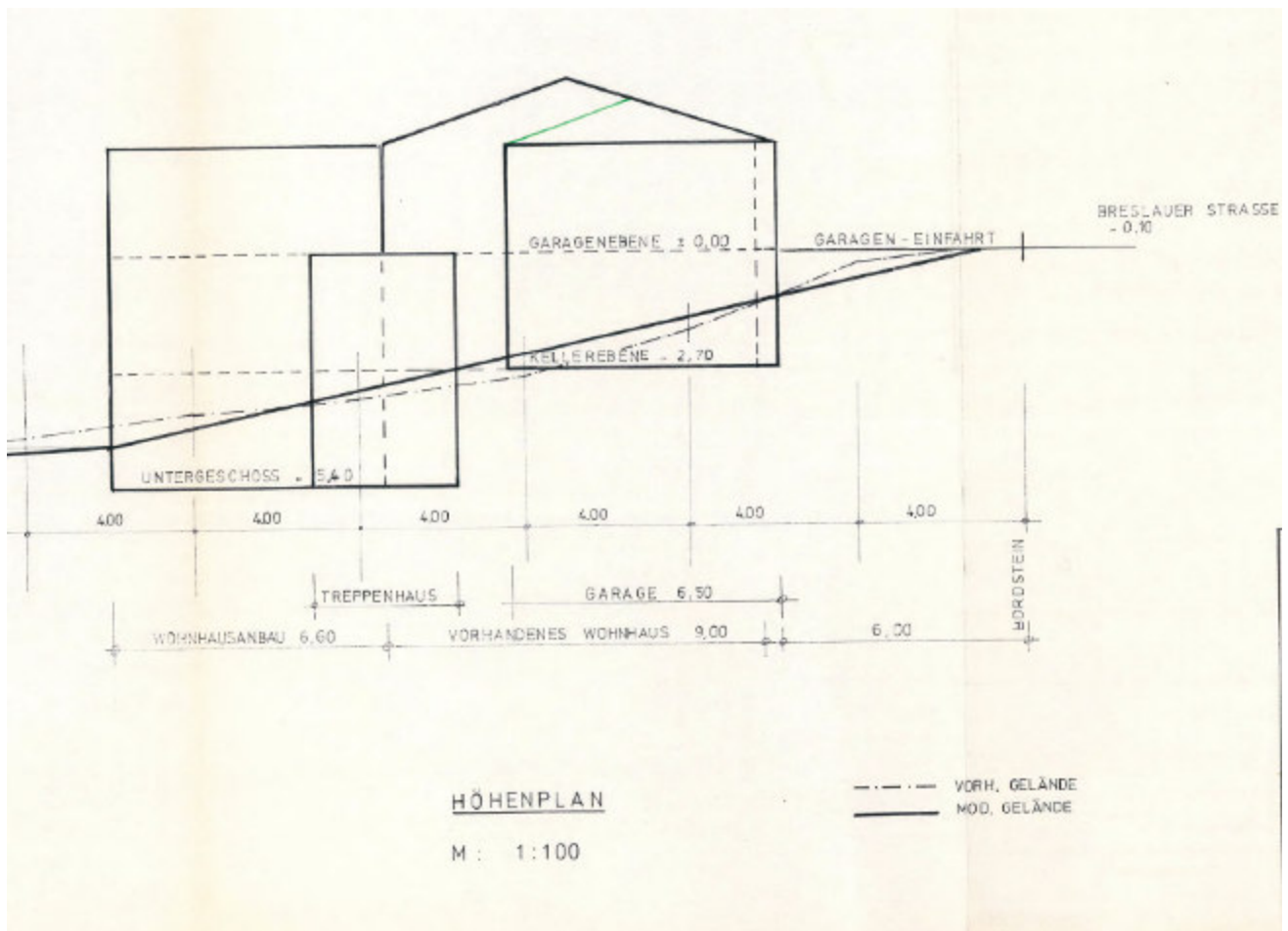


Abb. 13: Höhenplan (ohne Maßstab); Ansicht von Osten; Quelle: Bauakte

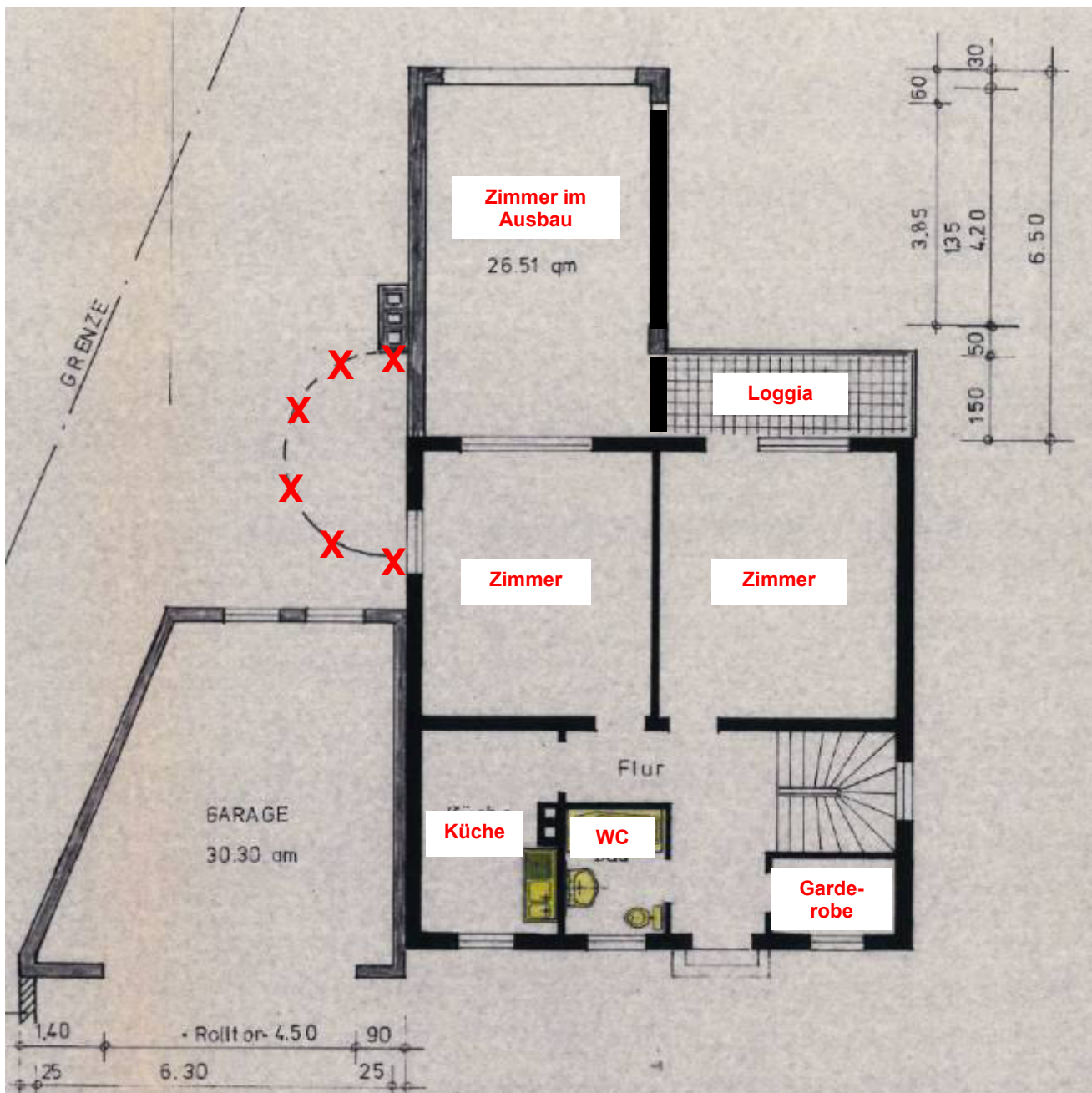
5.4 Grundrisse

Abb. 14: Grundriss Erdgeschoss; Quelle: Bauakte, Baugenehmigung „Nutzungsänderung im Kellergeschoss zu Wohnzwecken“ vom 26.10.1982, Plan von 02/1980; Eintragungen durch den SV

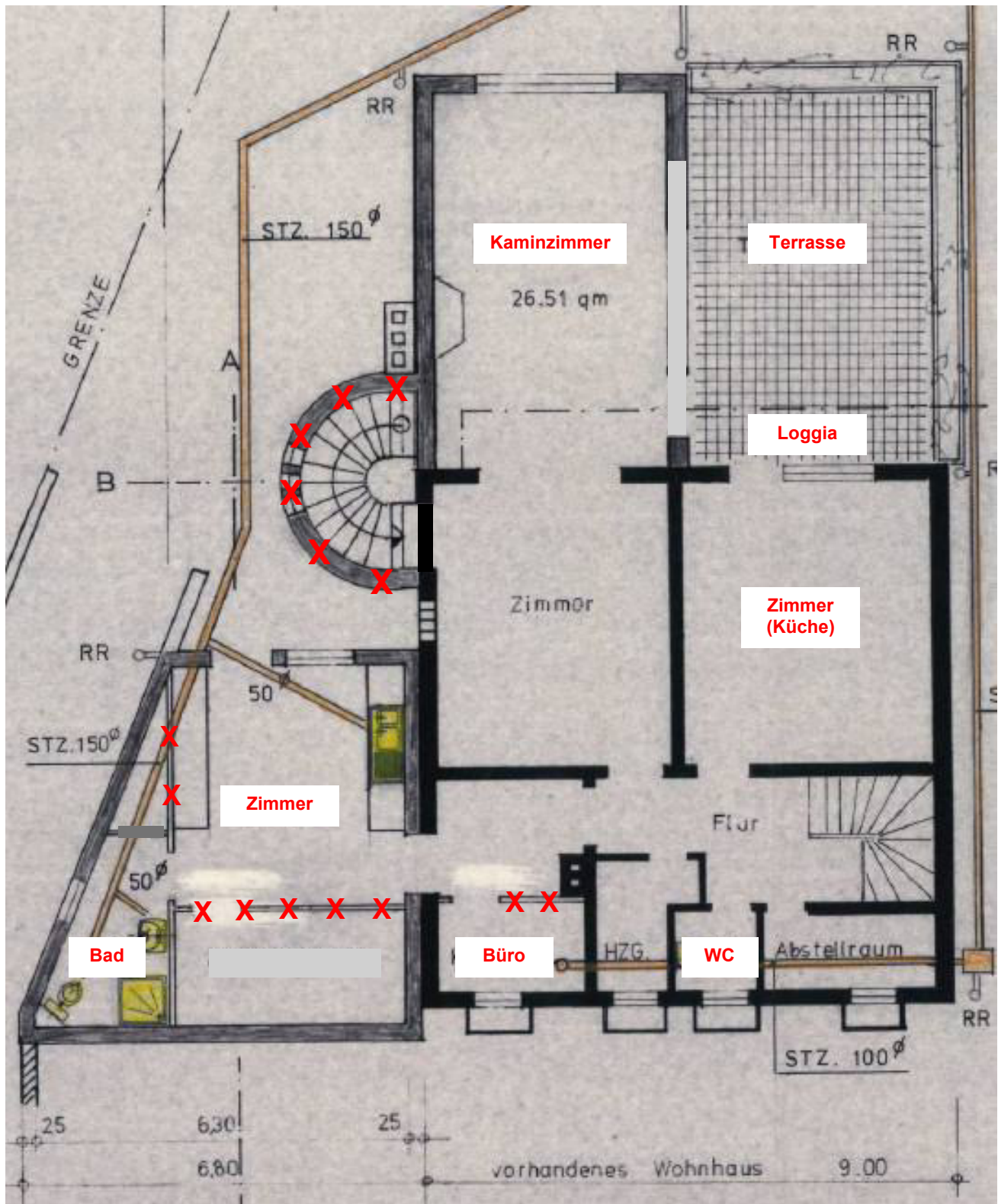


Abb. 15: Grundriss Kellergeschoss; Quelle: Bauakte, Baugenehmigung „Nutzungsänderung im Kellergeschoss zu Wohnzwecken“ vom 26.10.1982, Plan von 02/1980; Eintragungen durch den SV

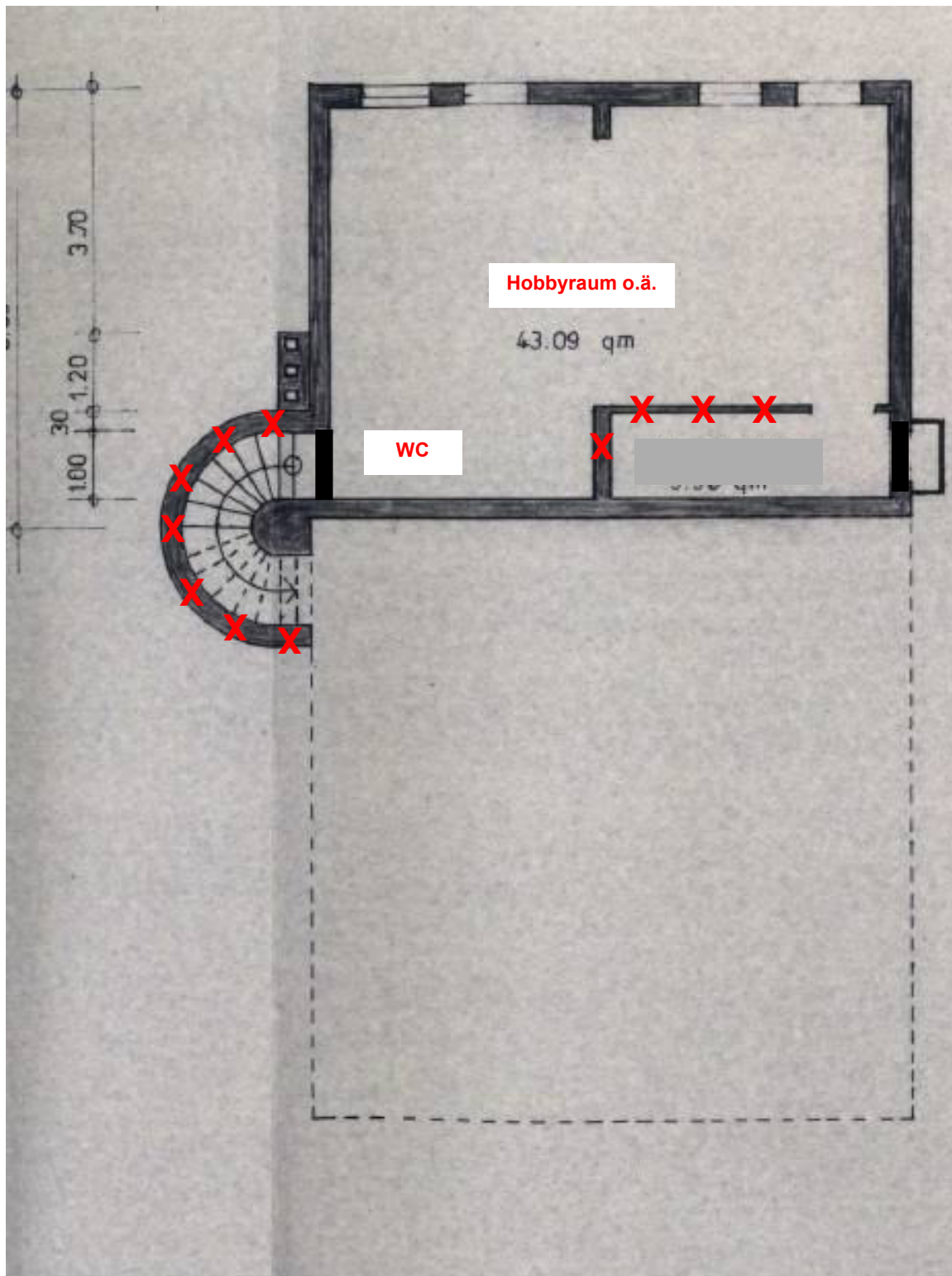


Abb. 16: Grundriss Hobbyraum; Quelle: Bauakte, Baugenehmigung „Nutzungsänderung im Kellergeschoss zu Wohnzwecken“ vom 26.10.1982, Plan von 02/1980; Eintragungen durch den SV

5.5 Flächenaufstellung**Aufstellung: Wohn - / Nutzflächen + Umbauter Raum****Untergeschoss**

Floor:	10,36 qm
WC:	1,83 qm
Abstellr:	7,41 qm
Gäste Bad:	5,44 qm
Esszimmer:	18,33 qm
Küche:	19,79 qm
Wohn-Kaminzimmer:	26,51 qm

Total: 108,27 qm

Erdgeschoss

Floor:	=	8,40 qm
Abstellr:	=	3,08 qm
WC:	=	3,96 qm
Gäste-Küche:	=	8,95 qm
Schlafen:	=	19,67 qm
Annexküche:	=	19,79 qm
Bad:	=	26,51 qm
Total:	<i>J. 3% Putz</i>	82,84 qm

Kellergeschoss :

Hobbyraum + Abstellr:	41,80 qm
--------------------------	----------

Total: 41,80 qm

Wohnflächen gesamt: 227,08 qm

Nutzflächen:

Doppelgarage + 3 Kellerräume

Total: = 51,50 qm

Abb. 17: Wohn- und Nutzflächen; Quelle: Objektunterlagen der Gläubigerin

Umbauter Raum

Untergeschoss	15,50 m x 9,00 m x 2,75 m	=	383,63 cbm
Erdgeschoss	15,50 m x 9,00 m x 2,75 m	=	383,63 cbm
Dachgeschoss	15,50 m x 9,00 m x 6,50 m : 2	=	174,38 cbm
Garagen EG	$\frac{6,80 \text{ m} + 3,50 \text{ m}}{2} \times 3,00 \text{ m} \times 6,50 \text{ m}$	=	100,43 cbm
Garage UG	wie vor	=	100,43 cbm
Hobbyraum KG	9,99 m x 6,50 m x 2,75 m	=	150,88 cbm
Total:			1.303,38 cbm

Abb. 18: Umbauter Raum; Quelle: Objektunterlagen der Gläubigerin

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 Wärmeschutzeigenschaften untersucht,
- es fanden keine Untersuchungen im Hinblick auf Befall durch tierische oder pflanzliche Schädlinge (in Holz oder Mauerwerk) bzw. Rohrfraß statt,
- die baulichen Anlagen wurden nicht nach schadstoffbelasteten Baustoffen (wie 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, Hinweisen während des Ortstermins bzw. Annahmen auf Grundlage der üblichen Ausführung im 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 den Odenwaldkreis (Hrsg.): Vorabzug Immobilienmarktbericht. Daten des Immobilienmarktes Südhessen ohne die Städte Darmstadt und Offenbach. 2024. Berichtsjahr 2023. Heppenheim 2024

6 FOTOS



Foto 1 des SV: Ansicht von Nordwesten, von der Breslauer Straße; Haus-
eingangsseite



Foto 2 des SV: Ansicht von Süden, Hausrückseite, Garten



Foto 3 des SV: Ansicht von Westen



Foto 4 des SV: Ansicht von Südosten

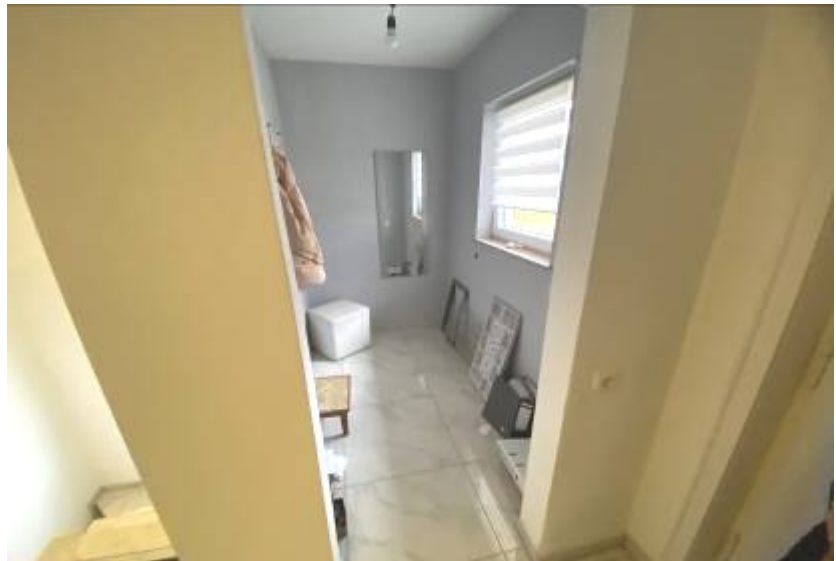


Foto 5 des SV: EG; Garderobe



Foto 6 des SV: EG; Zimmer



Foto 7 des SV: EG; Zimmer (ehemals offene Loggia)



Foto 8 des SV: EG, Loggia/Balkon



Foto 9 des SV: EG; Küche mit Zugang zur Garage



Foto 10 des SV: EG; Garage



Foto 11 des SV: UG; WC



Foto 12 des SV: UG; Zimmer / Küche, Zugang zur Terrasse



Foto 13 des SV: UG, Essplatz und Kaminzimmer



Foto 14 des SV: UG, Kaminzimmer

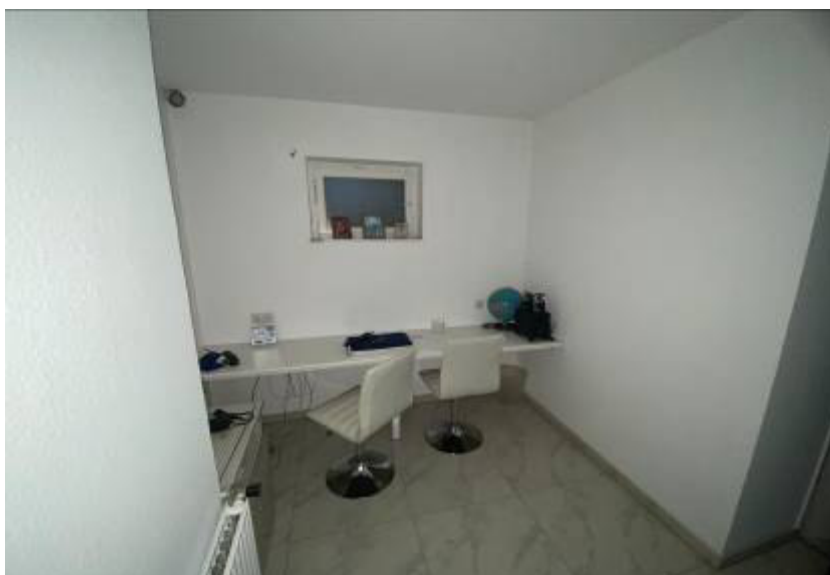


Foto 15 des SV: UG, Büro



Foto 16 des SV: UG, Zimmer



Foto 17 des SV: UG, Bad



Foto 18 des SV: Terrasse



Foto 19 des SV: Gartenhütte