



**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 23/24**

**Objektart: Ein- bis Zweifamilienhaus**

**WERTGUTACHTEN über den Verkehrswert  
für das mit einem Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung  
und Doppelgarage bebaute Grundstück  
in 64720 Michelstadt, Am Schelmengraben 3**



**Teilansicht von Westen**

**Der Verkehrswert des Grundstücks wurde zum Stichtag  
30.09.2024 ermittelt mit rd.**

**245.000,00 €.**



## Inhaltsverzeichnis

Nr.	Abschnitt	Seite
<b>1</b>	<b>Allgemeine Angaben .....</b>	<b>3</b>
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
<b>2</b>	<b>Grund- und Bodenbeschreibung.....</b>	<b>5</b>
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.....	5
2.4	Privatrechtliche Situation .....	6
2.5	Öffentlich-rechtliche Situation .....	6
2.5.1	Baulasten und Denkmalschutz .....	6
2.5.2	Bauplanungsrecht .....	6
2.5.3	Bauordnungsrecht.....	7
2.6	Entwicklungszustand inkl. Beitragssituation .....	7
2.7	Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation.....	7
<b>3</b>	<b>Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen .....</b>	<b>7</b>
3.1	Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung .....	8
3.2	Doppelgarage.....	9
3.3	Beschreibung der Außenanlage .....	9
<b>4</b>	<b>Ermittlung des Verkehrswerts .....</b>	<b>10</b>
4.1	Grundstücksdaten .....	10
4.2	Verfahrenswahl mit Begründung.....	10
4.3	Bodenwertermittlung .....	11
4.4	Sachwertermittlung .....	12
4.4.1	Sachwertberechnung .....	12
4.4.2	Erläuterung zur Sachwertberechnung .....	13
4.5	Ertragswertermittlung .....	18
4.5.1	Ertragswertberechnung.....	18
4.5.2	Erläuterung zur Ertragswertberechnung .....	18
4.6	Verkehrswert .....	19
<b>5</b>	<b>Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software .....</b>	<b>21</b>
5.1	Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung .....	21
5.2	Verwendete Wertermittlungsliteratur / Marktdaten .....	21
5.3	Verwendete fachspezifische Software .....	21



## 1 Allgemeine Angaben

### 1.1 Angaben zum Bewertungsobjekt

Art des Bewertungsobjekts:	Grundstück, bebaut mit einem "Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung", sowie einer Doppelgarage
Objektadresse:	Am Schelmengraben 3 64720 Michelstadt
Grundbuchangaben:	Grundbuch von Michelstadt, Blatt 4625, lfd.Nr. 1
Katasterangaben:	Gemarkung Michelstadt, Gebäude- und Freifläche, Flur 7, Flurstück 376/3 mit 1.084 m <sup>2</sup>

### 1.2 Angaben zum Auftraggeber und Eigentümer

Auftraggeber:	Amtsgericht Michelstadt: 21 K 23/24
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 im Rahmen einer Zwangsversteigerung zur Aufhebung der Gemeinschaft
Wertermittlungsstichtag:	30.09.2024
Qualitätsstichtag:	30.09.2024 entspricht dem Wertermittlungsstichtag
Tag der Ortsbesichtigung:	30.09.2024
Umfang der Besichtigung etc.:	Im Rahmen der Ortsbesichtigung konnten die Räumlichkeiten und die Außenanlage besichtigt werden.
Teilnehmer am Ortstermin:	Die Eigentümerin, teilweise der Eigentümer, sowie 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 30. September 2024
- Auszug aus dem Liegenschaftskataster (M = 1 : 1.000) vom 30. September 2024 (siehe auch Anlage 2)
- Unbeglaubigter Grundbuchauszug (auszugsweise) vom 9. Juli 2024
- Bauschein des Landkreises Erbach (hier: Einsichtnahme in die Zweitschrift bei der Stadt) vom 26. Sept. 1961 „Wohnhausneubau mit Garage“ zu der Tagebuch Nr. 1164/61 und der Bauliste Nr. 668 mit Angaben zum Wandaufbau ab dem Erdgeschoss (siehe teils auch Anlage 4)
- Bodenrichtwertauskunft über das Bodenrichtwertinformationssystem (BORIS) Hessen
- Auskunft der Gemeinde vom 26. Sept. 2024 über Erschließungskosten und Angaben zum Entwicklungszustand des Grundstücks, sowie eventuell Denkmalschutz und Altlasten
- Auskunft des Odenwaldkreises über den Auftraggeber vom 10. Juli 2024 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.

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 den Sachverständigen bei der Stadt aus der Zweitschrift der Baugenehmigung besorgt. Die Unterlagen stimmen mit der Örtlichkeit überwiegend überein bzw. sind teils leicht modifiziert ausgeführt (wurde in der Anlage jedoch nicht abschließend abgeändert) und sind für Darstellungs- und Berechnungszwecke noch grob geeignet.

Die als Anlage 3 beigefügten Berechnungen der Bruttogrundflächen / Wohnflächen wurden nach den ermittelten Maßangaben aus den vorliegenden Plänen, teils durch örtliches Aufmass 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 (Teile einer Einbauküche und Markise am Balkon zum EG. 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, jedoch ohne abschließende Prüfung festgestellt (siehe auch Baubeschreibung).
- 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:	Michelstadt (ca. 16.000 Einwohner)
überörtliche Anbindung / Entfernungen:	(vgl. Anlage 1/2)

#### 2.1.2 Kleinräumige Lage

innerörtliche Lage:	Das zu bewertende Grundstück ist ein Mittelgrundstück in der Straße "Am Schelmengraben" und liegt im östlichen Randbereich zur Stadtmitte von Michelstadt (siehe auch Anlage 1/3).  Das Anwesen hat sachverständig unterstellt gute bis mittlere Wohnlage. Es bestehen gute bis mittlere Verkehrsverbindungen; die sonstige Infrastruktur wird als gut beurteilt.
Art der Bebauung und Nutzungen in der Straße und im Ortsteil:	In der unmittelbaren Umgebung befinden sich überwiegend wohnbaulich genutzte Grundstücke (Ein- und Zweifamilienhäuser).  Das umliegende Gebiet wird als reines Wohngebiet (WR) eingeschätzt.
Beeinträchtigungen:	Einflüsse durch Lärm / Geruch oder Sonstiges lagen zum Zeitpunkt der Besichtigung offensichtlich nicht vor.
Topografie:	Das Grundstück steigt steil nach Osten an (Höhendifferenz von der Straße bis zum Untergeschoss ca. 5,50 m / 30 Stufen).

### 2.2 Gestalt und Form

Gestalt und Form:	Straßenfront: ca. 23,00 m; mittlere Tiefe: ca. 46,00 m Das Grundstück ist regelmäßig zugeschnitten (siehe auch Anlage 2).
-------------------	--

### 2.3 Erschließung, Baugrund etc.

Straßenart:	Anlieger-/Gemeindestraße
Straßenausbau:	Die Straße ist ausgebaut / betoniert, Bürgersteige sind (schmal) ausgebaut vorhanden.
Anschlüsse an Versorgungsleitungen und Abwasserbeseitigung:	Das Anwesen hat Telefon-, Wasser-, Strom- und Kanalananschluss.
Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten:	Grenzbebauung der Doppelgarage mit der Nachbargarage (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:

Laut Angabe der Gemeinde wird das Anwesen nicht im Altlastenkataster geführt. Um eventuelle Altlasten sicher auszuschließen sind umwelttechnische Baugrunduntersuchungen durchzuführen, die nicht Gegenstand einer Wertermittlung sind. Die Altlastenfreiheit zu der Liegenschaft soll auftragsgemäß nicht weiter geprüft werden. Für die Bewertung wird Altlastenfreiheit unterstellt.

Baugrunduntersuchungen z.B. auf Tragfähigkeit des Bodens, eventuelle Kontaminationen und des Grundwasserstandes etc. wurden nicht vorgenommen.

## 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

Festsetzungen im Bebauungsplan:

Nach Auskunft durch die Gemeinde liegt das Grundstück in dem beplanten Gebiet (§ 30 BauGB) nach dem Bebauungsplan „Nr. 5 Ost“, Rechtskraft seit 12.04.1967 mit auszugsweisen Festsetzungen: Reines Wohngebiet (WR), max. 1 Vollgeschoss, Grundflächenzahl 0,35, Geschossflächenzahl 0,35, offene Bauweise. Abschließende Angaben zu dem Bebauungsplan können bei der Gemeinde eingeholt werden. 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)

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 Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation

Das Anwesen wird laut Angabe komplett von dem Eigentümer (Grundbuch Abt. I, Ziffer 1.2.) mit einer Tochter bewohnt bzw. genutzt.

Die Wohnungen sind in sich nicht abgeschlossen, d.h. der Zugang zu der Hauptwohnung erfolgt im Untergeschoss über den Flur zu der Einliegerwohnung. Der nach Anlage 4/2 dargestellte Wohnungsabschluss im Erdgeschoss ist nicht vorhanden.

## 3 Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen

### Vorbemerkungen

Grundlage für die Gebäudebeschreibungen sind die Erhebungen im Rahmen der Ortsbesichtigung 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 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 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.

Hausschwamm ist augenscheinlich, jedoch ohne abschließende Prüfung, im Bereich des Untergeschosses (Heizraum/Dusche/Flur) vorhanden. Es wird empfohlen vertiefende Untersuchungen, ggf. über einen Baubiologen anstellen zu lassen, welche im Rahmen einer Wertermittlung nicht geschuldet oder erbracht werden können.

### Nutzungseinheiten, Raumaufteilung

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



### 3.1 Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung

- Baujahr:  
Ursprung nach eingesehenen Unterlagen zu urteilen auf ca. 1962 taxiert.
- Geschosse:  
Unter- und Erdgeschoss, sowie Dachraum.
- Geschosshöhen:  
Die Höhen entsprechen den Forderungen der Hessischen Bauordnung.
- Unterkellerung:  
Das Gebäude ist komplett unterkellert und/oder freistehend.
- Dachgeschossausbau:  
Kein Ausbau, jedoch nach den Beschreibungen zur Sachwertrichtlinie eingeschränkt nutzbar (z.B. Lagerflächen).
- Außenwände:  
Im Untergeschoss unterstellt Mauerwerk aus Schwerbetonsteinen, Stampfbeton oder gleichwertig; sonst Fertighauswände / Holzständerkonstruktion (Aufbau siehe Anlage 4/4).
- Dach:  
Zimmermannsmäßiges Satteldach mit Tonziegeldeckung; Rinnen und Fallrohre aus Zink; Kaminkopf über Dach gemauert und verklinkert, innen teils Feuchtespuren sichtbar. Balkon mit Fliesen ohne DIN-gerechte Abdichtung unterstellt.
- Deckenkonstruktion:  
UG.: I.-Trägerdecken mit Betonausfachungen; über dem EG. Holzbalkendecke mit Ausfachungen, unterstellt ohne ausreichende Wärmedämmung.  
Anmerkung: Bei einem Eigentumswechsel muss die obere Geschossdecke / zum Dachraum nach § 47 Gebäudeenergiegesetz (GEG) gedämmt werden.
- Fassade:  
Überwiegend Putzfassade, teils Sockelbereich gefliest; Balkongeländer als Stahl-/Holzkonstruktion. Die Fassade und Geländer machen einen verbrauchten Eindruck.
- Fenster und Außentüren:  
Meist Holzfenster mit Isolierverglasungen (nach einer Inschrift zu urteilen aus 2/88), teils ältere Holzfenster mit Einfachverglasungen, teils Glasbausteinmauerwerk; im Dachraum teils Dachflächenfenster; überwiegend unterstellt nachträglich eingebaute Vorsatzrollläden aus PVC, Gurtwickler zumindest teils schadhaft bzw. außer Funktion. Die Verglasung im Bereich des Bades im EG. ist defekt. Es besteht insgesamt Sanierungsbedarf.
- Innenwände:  
Mauerwerk bzw. ausgefachte Holzständerwände unterstellt (Hausschwamm siehe auch Vorbemerkung).
- Türen:  
Meist furnierte Füllungstüren mit Futter und Bekleidung, teils mit Anstrich, in unterschiedlichen Ausführungen; Durchgangshöhen zumindest in Teilbereichen unter 2,00 m. Die Türen sind teils schadhaft bzw. machen einen strapazierten Eindruck. Es besteht Sanierungsbedarf.
- Treppen:  
UG./EG.: Betontreppe mit Kunststeinauflagen; Stahlgeländer; ungedämmte Einschubtreppe zum Dachraum.
- Fußboden:  
Überwiegend einfaches Laminat; teils Fliesen. Zumindest in Teilbereichen anstehende Schönheitsreparaturen.





- **Wandflächen:**  
In den Wohnungen meist Putz / Gipskartonplatten mit unterschiedlichen Auflagen; Sanitärräume teils gefliest. Die Auflagen machen zumindest in Teilbereichen einen verbrauchten Eindruck.
- **Deckenflächen:**  
Putz / Gipskartonplatten mit unterschiedlichen Auflagen. Diese machen zumindest in Teilbereichen einen verbrauchten Eindruck. Im Dachraum zwischen den Sparren (unsachgemäß) eingebrachte Dämmung.
- **Sanitäreinrichtungen:**  
UG.: Waschmaschinenanschluss im Heizraum; separates WC mit Waschbecken unterhalb der Treppenschräge; eine im Bereich des Heizungsraumes abgetrennte Dusche; Küche.  
EG.: Küche; Bad mit Wanne, Waschbecken und WC.  
Feuchteschaden im Bereich der Dusche / Heizraum evtl. durch defekte wasserführende Leitungen.
- **Heizungsart:**  
Ältere Ölzentralheizung, meist Radiatoren teils in (gering gedämmten) Nischen; ohne abschließende Prüfungsmöglichkeit als Ölbrennwert- oder Niedertemperaturheizung unterstellt; kellergeschweißter Stahltank mit ca. 8.000 Liter Fassungsvermögen.  
Im Wohnzimmer ist ein Festbrennstoffofen aufgestellt; das Ofenrohr verläuft an der Wand entlang und unter der Decke durch die Küche zum Kamin.
- **Warmwasserversorgung:**  
Über Ölzentralheizung.
- **Sonstige technische Ausstattung / Elektroinstallation:**  
Sehr wenige bis wenige Steckdosen, Schalter und Sicherungen; teils fehlende Schalter / Steckdosen etc. Die Elektroinstallation besteht ohne abschließende Prüfung augenscheinlich aus dem Ursprungsbaujahr.
- **Sonstiges:**  
Augenscheinlich wurden in den letzten Jahren keine durchgreifenden Modernisierungen durchgeführt; notwendige Instandhaltungen überwiegend unterlassen. Ohne die üblichen Maßnahmen während der Nutzungszeit macht die Ausstattung überwiegend einen verbrauchten Eindruck.
- **Energieeffizienz:**  
Ein Energieausweis lag zur Bewertung nicht vor (siehe ggf. auch Angaben in der Anlage 4/4).
- **Baulicher Zustand, Beanstandungen und Restarbeiten:**  
Der bauliche Zustand wird für das Gebäude als teils normal gepflegt, überwiegend nachlässig eingeschätzt. Beanstandungen wurden bei der Baubeschreibung meist beschrieben. Allgemeiner Sanierungsbedarf, sowie allgemeine Unterhaltungs- und/oder Instandhaltungsrückstände sind teils in erheblichem Umfang vorhanden.

### 3.2 Doppelgarage

Massivkonstruktion mit Betondecke ohne weitere Abdichtung; Tore als Stahlschwingtore mit elektrischen Torantrieben, ob diese noch in Funktion sind wurde nicht geprüft; einfacher bis nicht vorhandener Innenausbau. An der straßenseitigen Fassade bestehen teils erhebliche Risse.

### 3.3 Beschreibung der Außenanlage

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

Straßenseitige Einfriedung mit einer Betonstützmauer. Am Eingangsbereich zum Untergeschoss des Wohnhauses befindet sich eine Stützmauer, diese hat sich erheblich geneigt (ggf. Einsturzgefahr).



Diverse Zufahrts-, Zugangs- und Umgangswege, sowie Terrassen und erhebliche Treppenanlagen sind in unterschiedlichen Materialien befestigt. Die Treppenanlagen sind teils derzeit derart überwuchert, dass eine Begehrbarkeit fast ausgeschlossen ist und die Treppen teilweise nur erahnt werden können.

Seitlich zu dem Wohnhaus ist ein einfacher Schuppen mit einem Pultdach und unterstellt asbesthaltiger Wellplattenbedachung errichtet. Die sachverständig unterstellt nur noch geringe Werthaltigkeit wird hier ebenfalls berücksichtigt.

Die restlichen Freiflächen sind / waren als ehemals Ziergarten, z.T. mit Baum-, Busch- und Strauchbestand angelegt.

Die Außenanlage macht einen ungepflegten, verwilderten Eindruck.

Bewertung nur der baulichen Anlagen.

## 4 Ermittlung des Verkehrswerts

### 4.1 Grundstücksdaten

Nachfolgend wird der Verkehrswert für das mit einem Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung und Doppelgarage bebaute Grundstück in 64720 Michelstadt, Am Schelmengraben 3 zum Wertermittlungsstichtag 30.09.2024 ermittelt.

Grundstücksdaten:

Grundbuch	Blatt		
Michelstadt	4625		
Gemarkung	Flur	Flurstück	Fläche
Michelstadt	7	376/3	1.084 m <sup>2</sup>

### 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.

### 4.3 Bodenwertermittlung

#### Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks

Nach der Bodenrichtwertkarte aus dem Bodenrichtwertinformationssystem (BORIS) Hessen, Stichtag 1. Jan. 2024 liegt das Grundstück in der Richtwertzone Nr. 31560005 von Michelstadt.

Die Zone ist als baureifes Land und als Wohnbaufläche bezeichnet. Beitragsart: erschließungsbeitragsfrei / kostenerstattungsbeitragsfrei, jedoch ggf. abgabepflichtig nach dem Gesetz über kommunale Abgaben (KAG). Der Bodenrichtwert wurde durch die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses mit 205,00 €/m<sup>2</sup> ermittelt.

#### Beschreibung des Bewertungsgrundstücks

Wertermittlungsstichtag	=	30.09.2024
Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
Grundstücksfläche (f)	=	1.084 m <sup>2</sup>

#### Bodenwertermittlung des Bewertungsgrundstücks

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 30.09.2024 und die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale des Bewertungsgrundstücks angepasst.

I. Umrechnung des Bodenrichtwerts auf den beitragsfreien Zustand		Erläuterung
beitragsrechtlicher Zustand des Bodenrichtwerts	= frei	
beitragsfreier Bodenrichtwert (Ausgangswert für weitere Anpassung)	= 205,00 €/m <sup>2</sup>	

II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts				
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor	Erläuterung
Stichtag	01.01.2024	30.09.2024	× 1,00	

III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen				
lageangepasster beitragsfreier BRW am Wertermittlungsstichtag		=	205,00 €/m <sup>2</sup>	
Fläche (m <sup>2</sup> )	keine Angabe	1.084	× 1,00	
Entwicklungsstufe	baureifes Land	baureifes Land	× 1,00	
Grundstückstiefe			× 0,80	E1
vorläufiger objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert		=	164,00 €/m <sup>2</sup>	

IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts		Erläuterung
objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert	=	164,00 €/m <sup>2</sup>
Fläche	×	1.084 m <sup>2</sup>
beitragsfreier Bodenwert	=	177.776,00 € <u>rd. 178.000,00 €</u>

Der **beitragsfreie Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungsstichtag 30.09.2024 insgesamt **178.000,00 €**.



### Erläuterungen zur Bodenrichtwertanpassung

**E1** Die Abhängigkeit des Bodenwertes von der Grundstückstiefe ist von einer Reihe von Gutachterausschüssen für Grundstückswerte mit dem Ergebnis analysiert worden, dass für eine sachgerechte Wertermittlung eine Aufteilung ab einer bestimmten Grundstückstiefe sinnvoll ist, da für übertiefe Grundstückflächen im gewöhnlichen Geschäftsverkehr deutliche Preisabschläge im Verhältnis zum Wert des Vorderlandes gemacht werden, und zwar auch – wenn auch vielleicht nicht in gleichem Maße – bei in offener Bauweise errichteten Ein- und Zweifamilienhäusern. Nach den vorliegenden Untersuchungen ist die Grenze überwiegend bei einer Grundstückstiefe von rund 30 m zu ziehen. In der Wertermittlungspraxis werden Übertiefen dadurch berücksichtigt, dass z.B. ab 30,00 m Grundstückstiefe die hieran anschließenden Grundstücksteilflächen – gestaffelt nach Tiefenzonen – mit einem Wertabschlag zum Vorderland angesetzt werden. Des Weiteren haben die Untersuchungen zu dem Ergebnis geführt, dass der Wert des Hinterlandes bei etwa 10 bis 35 % des Vorderlandwertes anzusetzen ist, wobei überwiegend ein Wertansatz von 15 % festgestellt wurde. (Auszug aus Reguvis Fachmedienviertel / Kleiber „Marktwertermittlung nach ImmoWertV“, Praxiskommentar zur Verkehrswertermittlung von Grundstücken, 9. Auflage – Seite 1160, Randnotiz 288.) In Anlehnung an die Begründung aus der Literatur wird hier ein Abschlag geschätzt.

Weiter ist in dem Abschlag gewürdigt, dass erhebliche Aufwendungen z.B. für die Zuwegung bedingt durch die rückwärtige Lage der baulichen Anlagen (aufgrund der Vorgaben nach dem Bebauungsplan) auf dem Grundstück erforderlich waren / sind.

## 4.4 Sachwertermittlung

### 4.4.1 Sachwertberechnung

Gebäudebezeichnung		EFH/ELW	Doppelgarage
<b>Normalherstellungskosten (Basisjahr 2010)</b>	=	558,00 €/m <sup>2</sup> BGF	
<b>Berechnungsbasis</b>			pauschale Wertschätzung
• Brutto-Grundfläche (BGF)	x	340,00 m <sup>2</sup>	
<b>Zuschlag für nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile</b>	+	0,00 €	
<b>Durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen im Basisjahr 2010</b>	=	189.720,00 €	
<b>Baupreisindex (BPI) 30.09.2024 (2010 = 100)</b>	x	182,7/100	
<b>Durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen am Stichtag</b>	=	346.618,44 €	
<b>Regionalfaktor</b>	x	1,000	
<b>Regionalisierte Herstellungskosten der baulichen Anlagen am Stichtag</b>	=	346.618,44 €	
<b>Alterswertminderung</b>			
• Modell		linear	
• Gesamtnutzungsdauer (GND)		70 Jahre	
• Restnutzungsdauer (RND)		13 Jahre	
• prozentual		81,43 %	
• Faktor	x	0,1857	
<b>vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen</b>	=	64.367,04 €	10.000,00 €

<b>vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen (ohne Außenanlagen)</b>		<b>74.367,04 €</b>
<b>vorläufiger Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen</b>	+	<b>3.718,35 €</b>
<b>vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen</b>	=	<b>78.085,39 €</b>
<b>beitragsfreier Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)</b>	+	<b>178.000,00 €</b>
<b>vorläufiger Sachwert</b>	=	<b>256.085,39 €</b>
<b>Sachwertfaktor</b>	x	<b>1,15</b>
<b>marktangepasster vorläufiger Sachwert</b>	=	<b>294.498,20 €</b>
<b>besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale</b>	-	<b>50.900,00 €</b>
<b>Sachwert</b>	=	<b>243.598,20 €</b>
	<b>rd.</b>	<b>244.000,00 €</b>



## 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: EFH/ELW**

#### Ermittlung des Gebäudestandards:

Bauteil	Wägungsanteil [%]	Standardstufen				
		1	2	3	4	5
Außenwände	23,0 %	0,5	0,5			
Dach	15,0 %		1,0			
Fenster und Außentüren	11,0 %	0,1	0,9			
Innenwände und -türen	11,0 %		1,0			
Deckenkonstruktion und Treppen	11,0 %		0,5	0,5		
Fußböden	5,0 %		0,5	0,5		
Sanitäreinrichtungen	9,0 %		1,0			
Heizung	9,0 %			0,9	0,1	
Sonstige technische Ausstattung	6,0 %	0,3	0,7			
insgesamt	100,0 %	14,4 %	68,6 %	16,1 %	0,9 %	0,0 %

#### Beschreibung der ausgewählten Standardstufen

Außenwände	
Standardstufe 1	Holzfachwerk, Ziegelmauerwerk; Fugenglattstrich, Putz, Verkleidung mit Faserzementplatten, Bitumenschindeln oder einfachen Kunststoffplatten; kein oder deutlich nicht zeitgemäßer Wärmeschutz (vor ca. 1980)
Standardstufe 2	ein-/zweischaliges Mauerwerk, z.B. Gitterziegel oder Hohlblocksteine; verputzt und gestrichen oder Holzverkleidung; nicht zeitgemäßer Wärmeschutz (vor ca. 1995)
Dach	
Standardstufe 2	einfache Betondachsteine oder Tondachziegel, Bitumenschindeln; nicht zeitgemäße Dachdämmung (vor ca. 1995)
Fenster und Außentüren	
Standardstufe 1	Einfachverglasung; einfache Holztüren
Standardstufe 2	Zweifachverglasung (vor ca. 1995); Haustür mit nicht zeitgemäßem Wärmeschutz (vor ca. 1995)
Innenwände und -türen	
Standardstufe 2	massive tragende Innenwände, nicht tragende Wände in Leichtbauweise (z.B. Holzständerwände mit Gipskarton), Gipsdielen; leichte Türen, Stahlzargen
Deckenkonstruktion und Treppen	
Standardstufe 2	Holzbalkendecken mit Füllung, Kappendecken; Stahl- oder Hartholztreppen in einfacher Art und Ausführung
Standardstufe 3	Beton- und Holzbalkendecken mit Tritt- und Luftschallschutz (z.B. schwimmender Estrich); geradläufige Treppen aus Stahlbeton oder Stahl, Harfentreppe, Trittschallschutz
Fußböden	
Standardstufe 2	Linoleum-, Teppich-, Laminat- und PVC-Böden einfacher Art und Ausführung
Standardstufe 3	Linoleum-, Teppich-, Laminat- und PVC-Böden besserer Art und Ausführung, Fliesen, Kunststeinplatten
Sanitäreinrichtungen	
Standardstufe 2	1 Bad mit WC, Dusche oder Badewanne; einfache Wand- und Bodenfliesen, teilweise gefliest
Heizung	
Standardstufe 3	elektronisch gesteuerte Fern- oder Zentralheizung, Niedertemperatur- oder Brennwertkessel
Standardstufe 4	Fußbodenheizung, Solarkollektoren für Warmwassererzeugung, zusätzlicher Kaminanschluss
Sonstige technische Ausstattung	
Standardstufe 1	sehr wenige Steckdosen, Schalter und Sicherungen, kein Fehlerstromschutzschalter (FISchalter), Leitungen teilweise auf Putz
Standardstufe 2	wenige Steckdosen, Schalter und Sicherungen



### Bestimmung der standardbezogenen NHK 2010 für das Gebäude: EFH/ELW

#### Berücksichtigung der Eigenschaften für den zu bewertenden Gebäudeteil 1

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

Standardstufe	tabellierte NHK 2010 [€/m <sup>2</sup> BGF]	relativer Gebäudestand- danteil [%]	relativer NHK 2010-Anteil [€/m <sup>2</sup> BGF]
1	545,00	14,4	78,48
2	605,00	68,6	415,03
3	695,00	16,1	111,90
4	840,00	0,9	7,56
5	1.050,00	0,0	0,00
gewogene, standardbezogene NHK 2010 =			612,97
gewogener Standard =			2,1

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 612,97 €/m<sup>2</sup> BGF

Korrektur- und Anpassungsfaktoren gemäß Anlage 4 zu § 12 Abs. 5 Satz 3 ImmoWertV 21

• Zweifamilienhaus (Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung) × 1,050

Korrektur- und Anpassungsfaktoren gemäß Sprengnetter

• Fertighäuser in Tafel-/Rahmenbauweise (vor 1990) × 0,800

**NHK 2010 für den Gebäudeteil 1** = 514,89 €/m<sup>2</sup> BGF

rd. 515,00 €/m<sup>2</sup> BGF

#### Berücksichtigung der Eigenschaften für den zu bewertenden Gebäudeteil 2

Nutzungsgruppe: Ein- und Zweifamilienhäuser  
 Anbauweise: freistehend  
 Gebäudeart: EG, OG, nicht unterkellert, nicht ausgebautes DG

Standardstufe	tabellierte NHK 2010 [€/m <sup>2</sup> BGF]	relativer Gebäudestand- danteil [%]	relativer NHK 2010-Anteil [€/m <sup>2</sup> BGF]
1	620,00	14,4	89,28
2	690,00	68,6	473,34
3	790,00	16,1	127,19
4	955,00	0,9	8,60
5	1.190,00	0,0	0,00
gewogene, standardbezogene NHK 2010 =			698,41
gewogener Standard =			2,1

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 698,41 €/m<sup>2</sup> BGF

Korrektur- und Anpassungsfaktoren gemäß Anlage 4 zu § 12 Abs. 5 Satz 3 ImmoWertV 21

• Zweifamilienhaus (Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung) × 1,050

Korrektur- und Anpassungsfaktoren gemäß Sprengnetter

• Fertighäuser in Tafel-/Rahmenbauweise (vor 1990) × 0,800

**NHK 2010 für den Gebäudeteil 2 = 586,66 €/m<sup>2</sup> BGF**

rd. 587,00 €/m<sup>2</sup> BGF

### Ermittlung der standardbezogenen NHK 2010 für das Gesamtgebäude

Gebäudeteil	NHK 2010 [€/m <sup>2</sup> BGF]	Anteil am Gesamtgebäude		NHK 2010-Anteil [€/m <sup>2</sup> BGF]
		BGF [m <sup>2</sup> ]	[%]	
Gebäudeteil 1	515,00	136,00	40,00	206,00
Gebäudeteil 2	587,00	204,00	60,00	352,20
<b>gewogene NHK 2010 für das Gesamtgebäude =</b>				<b>558,00</b>

\*) anhand der anteiligen Wohnfläche.

### 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

Die Anpassung der NHK aus dem Basisjahr an die Preisverhältnisse am Wertermittlungsstichtag erfolgt mittels dem Verhältnis aus dem Baupreisindex am Wertermittlungsstichtag und dem Baupreisindex im Basisjahr (= 100). Als Baupreisindex zum Wertermittlungsstichtag wird der am Wertermittlungsstichtag zuletzt veröffentlichte Indexstand zugrunde gelegt.

### 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 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: 5,00 % der vorläufigen Gebäudesachwerte insg. (74.367,04 €)	3.718,35 €
<b>Summe</b>	<b>3.718,35 €</b>



### 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: EFH/ELW

Die GND wird vorab 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 2,1 beträgt demnach rd. 66 Jahre. Nach Anlage 3 der Sachwertrichtlinie ist je nach Situation auf dem Grundstücksmarkt die anzusetzende Gesamtnutzungsdauer sachverständig zu bestimmen und zu begründen. Nach der Situation auf dem Grundstücksmarkt wird die Gesamtnutzungsdauer mit 70 Jahren (Modellkonformität) angesetzt.

### Restnutzungsdauer

Als Restnutzungsdauer ist in erster Näherung die Differenz aus 'üblicher Gesamtnutzungsdauer' abzüglich 'tatsächlichem Lebensalter am Wertermittlungstichtag' zugrunde gelegt. Diese wird allerdings dann verlängert (d. h. das Gebäude fiktiv verjüngt), wenn beim Bewertungsobjekt wesentliche Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt wurden oder in den Wertermittlungsansätzen unmittelbar erforderliche Arbeiten zur Beseitigung des Instandhaltungsstaus sowie zur Modernisierung in der Wertermittlung als bereits durchgeführt unterstellt werden.

Zur Bestimmung der Restnutzungsdauer wird das maßgebliche Modell angewendet.

### Differenzierte Ermittlung der Restnutzungsdauer für das Gebäude: EFH/ELW

Das 1962 errichtete Gebäude wurde nicht (wesentlich) modernisiert.

In Abhängigkeit von der üblichen Gesamtnutzungsdauer (70 Jahre) und dem („vorläufigen rechnerischen“) Gebäudealter (2024 – 1962 = 62 Jahre) ergibt sich eine (vorläufige rechnerische) Restnutzungsdauer von (70 Jahre – 62 Jahre =) 8 Jahren und aufgrund des Modernisierungsgrads „nicht modernisiert“ ergibt sich für das Gebäude gemäß der Punktrastermethode „Anlage 2 ImmoWertV 21“ eine (modifizierte) Restnutzungsdauer von 13 Jahren.

### Ermittlung der Restnutzungsdauer für die Doppelgarage: wie Wohnhaus.

### 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

- von 100,00 €/m<sup>2</sup> bis 199,00 €/m<sup>2</sup> bei einem vorläufigen Sachwert von 250.000,00 € mit 1,22 und bei 300.000,00 € mit 1,16 und einer Standardabweichung von +/- 0,26, sowie
- von 200,00 €/m<sup>2</sup> bis 299,00 €/m<sup>2</sup>, bei einem vorläufigen Sachwert von 250.000,00 € mit 1,39 und bei 300.000,00 € mit 1,31 und einer Standardabweichung von +/- 0,24

beschrieben. Für das Bewertungsobjekt wird der angesetzte Sachwertfaktor "vorsichtig" aufgrund der aktuellen Lage auf dem Immobilienmarkt 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.	-26.000,00 €
<ul style="list-style-type: none"> <li>Die gering geschätzte / angesetzte Restnutzungsdauer bewirkt auch einen geringen Ansatz für die Mängelbeseitigung etc. bei den besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen (boG). Ansatz p.a. 2.000,00 € x 13 Jahre RND</li> </ul>	-26.000,00 €
Unterhaltungsbesonderheiten	-14.900,00 €
<ul style="list-style-type: none"> <li>allgemeine Schönheitsmaßnahmen, Kleinreparaturen (außerhalb der „Baumängel/Schäden etc.“) abgeleitet in Anlehnung an die Tabelle 2.3-1 (EFH/ZFH – Seite 3.02.2/2.3/1) aus der Literatur „Sprengnetter: Marktdaten/Praxishilfen“ (149 m<sup>2</sup>/WF x 100,00 €/m<sup>2</sup>)</li> </ul>	-14.900,00 €
Weitere Besonderheiten	-10.000,00 €
<ul style="list-style-type: none"> <li>Verdacht auf Hausschwamm - pauschale Schätzung</li> </ul>	-10.000,00 €
Summe	-50.900,00 €



## 4.5 Ertragswertermittlung

### 4.5.1 Ertragswertberechnung

Gebäudebezeichnung	Mieteinheit		Fläche (m <sup>2</sup> )	Anzahl (Stck.)	marktüblich erzielbare Nettokaltmiete		
	lfd. Nr.	Nutzung/Lage			(€/m <sup>2</sup> ) bzw. (€/Stck.)	monatlich (€)	jährlich (€)
Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung		UG.	55,00		6,50	357,50	4.290,00
		EG.	94,00		6,25	587,50	7.050,00
Doppelgarage				2,00	35,00	70,00	840,00
Summe			149,00	2,00		1.015,00	12.180,00

<b>jährlicher Rohertrag</b> (Summe der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmieten)	<b>12.180,00 €</b>
<b>Bewirtschaftungskosten</b> (nur Anteil des Vermieters) (24,22 % der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmiete)	– 2.950,60 €
<b>jährlicher Reinertrag</b>	<b>= 9.229,40 €</b>
<b>Reinertragsanteil des Bodens</b> 0,75 % von 178.000,00 € (Liegenschaftszinssatz × Bodenwert (beitragsfrei))	– 1.335,00 €
<b>Reinertragsanteil der baulichen und sonstigen Anlagen</b>	<b>= 7.894,40 €</b>
<b>Kapitalisierungsfaktor</b> (gem. § 34 Abs. 2 ImmoWertV 21) bei LZ = 0,75 % Liegenschaftszinssatz und RND = 13 Jahren Restnutzungsdauer	× 12,342
<b>vorläufiger Ertragswert der baulichen und sonstigen Anlagen</b>	<b>= 97.432,68 €</b>
<b>beitragsfreier Bodenwert</b> (vgl. Bodenwertermittlung)	<b>+ 178.000,00 €</b>
<b>vorläufiger Ertragswert</b>	<b>= 275.432,68 €</b>
<b>besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale</b>	– 50.900,00 €
<b>Ertragswert</b>	<b>= 224.532,68 €</b>
	<b>rd. 225.000,00 €</b>

### 4.5.2 Erläuterung zur Ertragswertberechnung

#### Wohnflächen

Die Berechnungen der Wohnflächen wurden von mir durchgeführt bzw. plausibilisiert. 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 BWK-Einheit Wohnen:

BWK-Anteil	Kostenanteil [% vom Rohertrag]	Kostenanteil [€/m <sup>2</sup> WF/NF]	Kostenanteil insgesamt [€]
Verwaltungskosten	----	----	351,00
Instandhaltungskosten	----	13,80	2.056,20
Mietausfallwagnis	2,00	----	226,80
Summe	(ca. 23 % des Rohertrags)		2.634,00

- für die BWK-Einheit Garage:

BWK-Anteil	Kostenanteil [% vom Rohertrag]	Kostenanteil [€/m <sup>2</sup> WF/NF]	Kostenanteil insgesamt [€]
Verwaltungskosten	----	----	92,00
Instandhaltungskosten	----	----	207,80
Mietausfallwagnis	2,00	----	16,80
Summe	(ca. 38 % des Rohertrags)		316,60

### 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 €/m<sup>2</sup> mit 1,6 % und einer Standardabweichung von +/- 0,9 % und in dem Bodenrichtwertbereich von 200,00 €/m<sup>2</sup> bis 399,00 €/m<sup>2</sup> mit 1,4 % und einer Standardabweichung von +/- 0,7 % ermittelt.

Für das Bewertungsobjekt wird der angesetzte Liegenschaftszinssatz "vorsichtig" aufgrund der aktuellen Lage auf dem Immobilienmarkt etc. und auch unter Würdigung der geringen Restnutzungsdauer (von 13 Jahren, entgegen der Ableitung in dem Immobilienmarktbericht zwischen 33 und 39 Jahren) 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 Wertermittlungsstichtag mit rd. **244.000,00 €** ermittelt.

Der zur Stützung ermittelte **Ertragswert** beträgt rd. **225.000,00 €**.

Der **Verkehrswert** für das mit einem Einfamilienhaus bebaute Grundstück in 64720 Michelstadt, Am Schelmengraben 3

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.
Michelstadt	4625	
Gemarkung	Flur	Flurstück
Michelstadt	7	376/3

wird zum Wertermittlungsstichtag 30.09.2024 geschätzt mit rd.

**245.000,00 €**

**in Worten: zweihundertfünfundvierzigtausend Euro.**



Das Gutachten umfasst 21 Seiten plus 24 Seiten Anlagen = zusammen 45 Seiten und wird dem Auftraggeber in 2-facher Ausfertigung übersandt, sowie zusätzlich digital als pdf-Datei überlassen.

Anlage Nr. 1	3 Übersichtspläne
Anlage Nr. 2	1 Lageplankopie
Anlage Nr. 3	1 Berechnung der Bruttogrundfläche / Wohnfläche
Anlage Nr. 4	4 Seiten Plankopien etc.
Anlage Nr. 5	15 Seiten / 30 Lichtbilder

Fürth, den 7. Oktober 2024.

**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 23.02.2024) erstellt.



# Anlage 1/1

## Übersicht Deutschland

64720 Michelstadt, Am Schelmengraben 3



**Datenquelle**  
OpenStreetMap-Mitwirkende Stand: 2024



Dieses Dokument beruht auf der Bestellung 02937857 vom 30.09.2024 auf [www.geoport.de](http://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® 2024





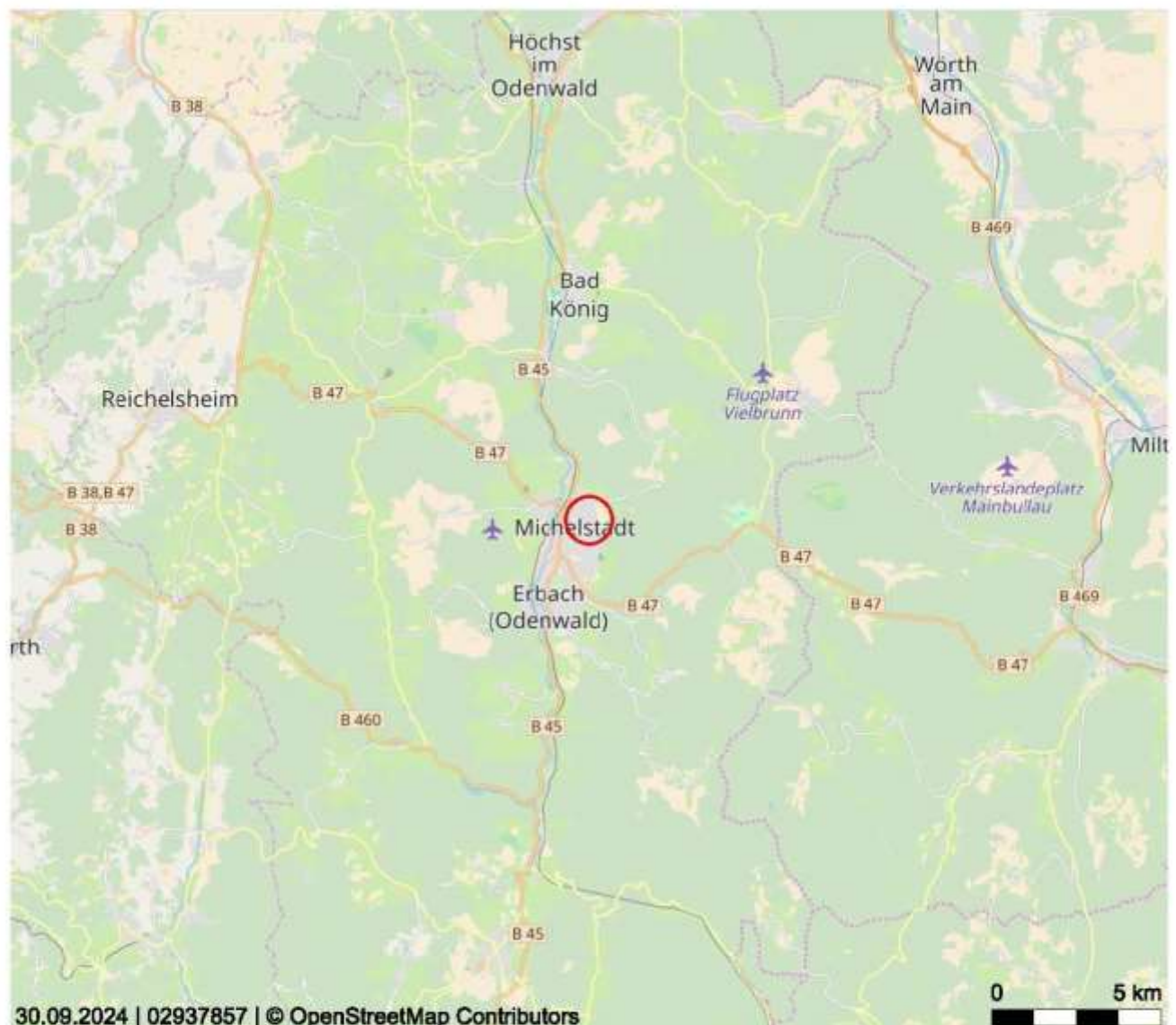
## Anlage 1/2

## Übersichtskarte mit Infrastrukturinformationen

64720 Michelstadt, Am Schelmengraben 3



Nächste Autobahnanschlussstelle (km)	Anschlussstelle Großwallstadt-Nord (24,4 km)
Nächster Bahnhof (km)	Bahnhof Michelstadt (0,8 km)
Nächster ICE-Bahnhof (km)	Hauptbahnhof Aschaffenburg (34,6 km)
Nächster Flughafen (km)	Frankfurt Airport (51,9 km)
Landeshauptstadt (Entfernung zum Zentrum)	Wiesbaden (69,8 km)
Nächstes Stadtzentrum (Luftlinie)	Michelstadt, Stadt (2,7 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

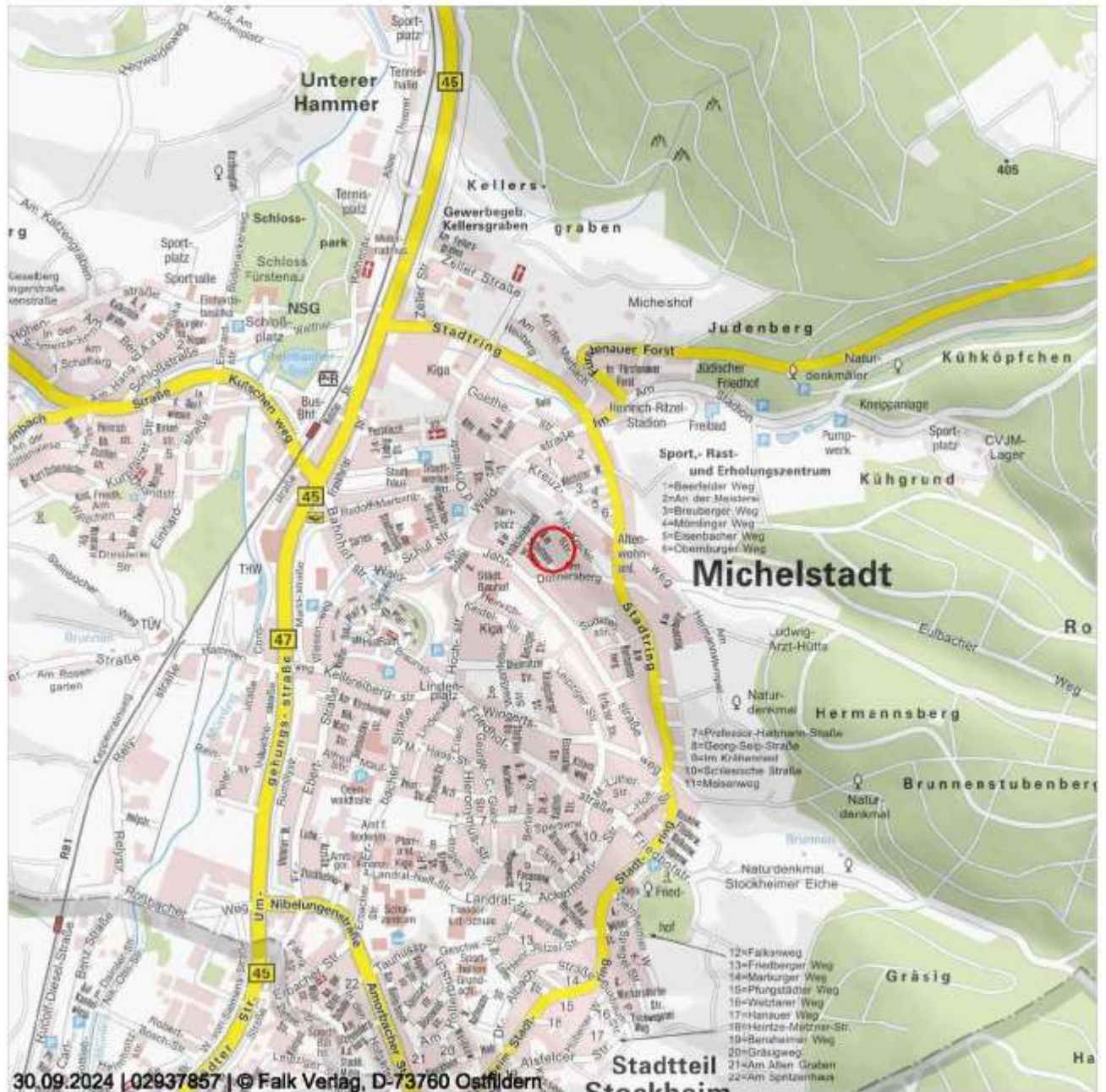




## Anlage 1/3

## Regionalkarte MairDumont

64720 Michelstadt, Am Schelmengraben 3

**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 Maßstabbereich 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 &amp; Co. KG Stand: 2024



Dieses Dokument beruht auf der Bestellung 02937857 vom 30.09.2024 auf [www.geoport.de](http://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® 2024





**Amt für Bodenmanagement Heppenheim**

Odenwaldstraße 6  
64646 Heppenheim (Bergstraße)

# Auszug aus dem Liegenschaftskataster

Liegenschaftskarte 1:1000

Hessen

Erstellt am 30.09.2024

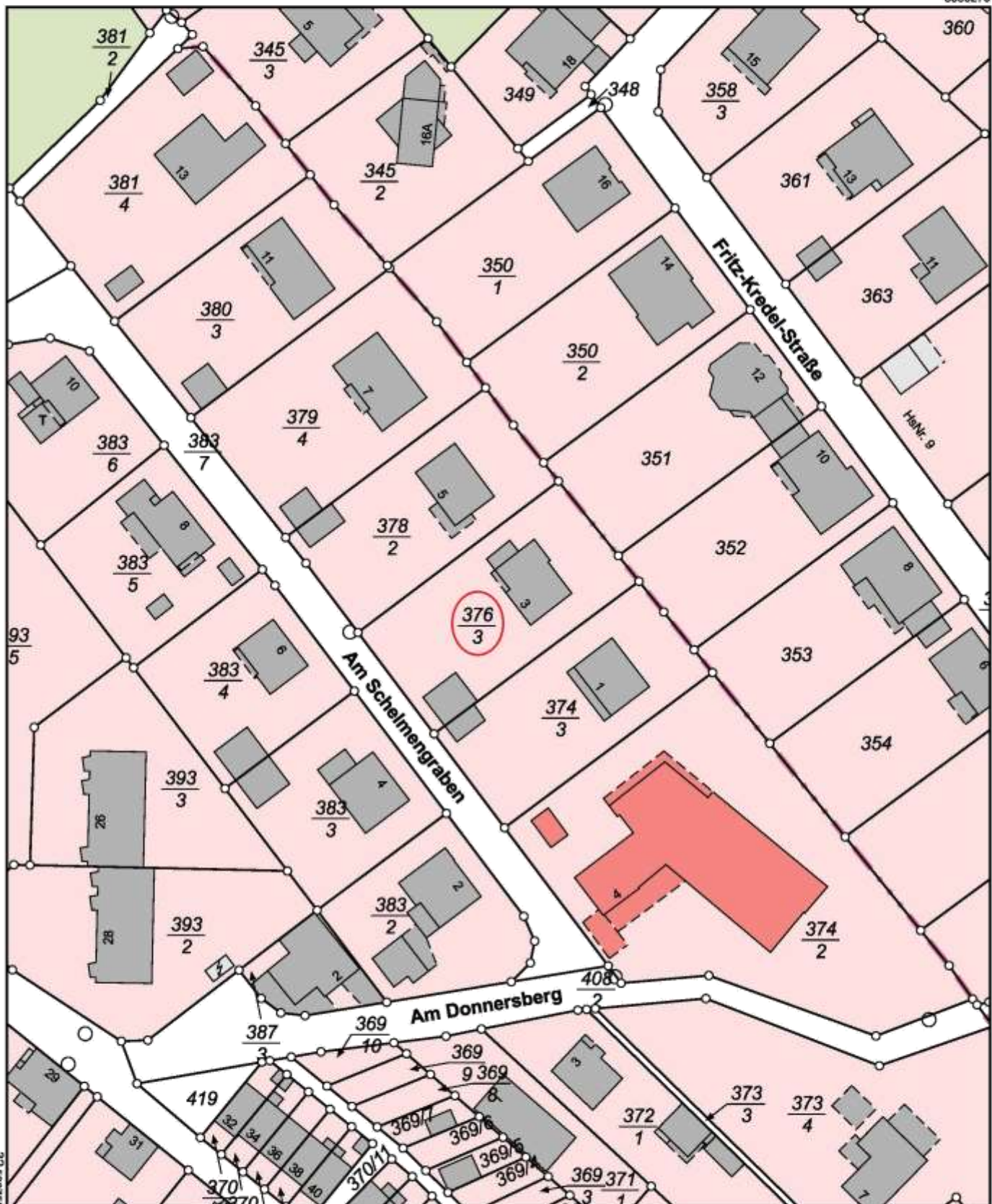
Antrag: 202685973-1

AZ: 21 K 23/24

## Anlage 2

Flurstück: 376/3  
Flur: 7  
Gemarkung: Michelstadt

Gemeinde: Michelstadt  
Kreis: Odenwaldkreis  
Regierungsbezirk: Darmstadt





## Anlage 3

### Überschlägige Ermittlung der Bruttogrundfläche:

#### 1. Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung:

##### Unter- und Erdgeschoss / Dachraumgeschoss

12,00 x 10,00	=	120,00 m <sup>2</sup>		
- 0,50 x 7,20	=	<u>3,60 m<sup>2</sup></u>		
		116,40 m <sup>2</sup>	x 3 Ebenen	= 349,20 m <sup>2</sup>
- 4,50 x 1,00	=	4,50 m <sup>2</sup>	x 3 Ebenen	= <u>13,50 m<sup>2</sup></u>
				335,70 m <sup>2</sup>
+ werthaltige, bei der BGF-Berechnung nicht erfasste Bauteile wie Balkon im Erdgeschoss - zur Rundung = <u>4,30 m<sup>2</sup></u>				
<b>Bruttogrundfläche - rund -</b>				<b>340,00 m<sup>2</sup></b>

#### 2. Doppelgarage:

7,50 x 6,50	=	48,75 m <sup>2</sup>	=	<u>48,75 m<sup>2</sup></u>
<b>Bruttogrundfläche - rund -</b>				<b>49,00 m<sup>2</sup></b>

Es erfolgt eine pauschale Bewertung.

### Überschlägige Ermittlung der wertrelevanten Wohnflächen Benennung der Räumlichkeiten:

#### Untergeschoß:

Tank- und Heizraum, Vorratsraum - ohne Flächenansatz.

#### Einliegerwohnung :

Flur (anteilig), WC, Dusche, 2 Zimmer, Küche = ca. 55,00 m<sup>2</sup> Wohnfläche.

#### Erdgeschoß:

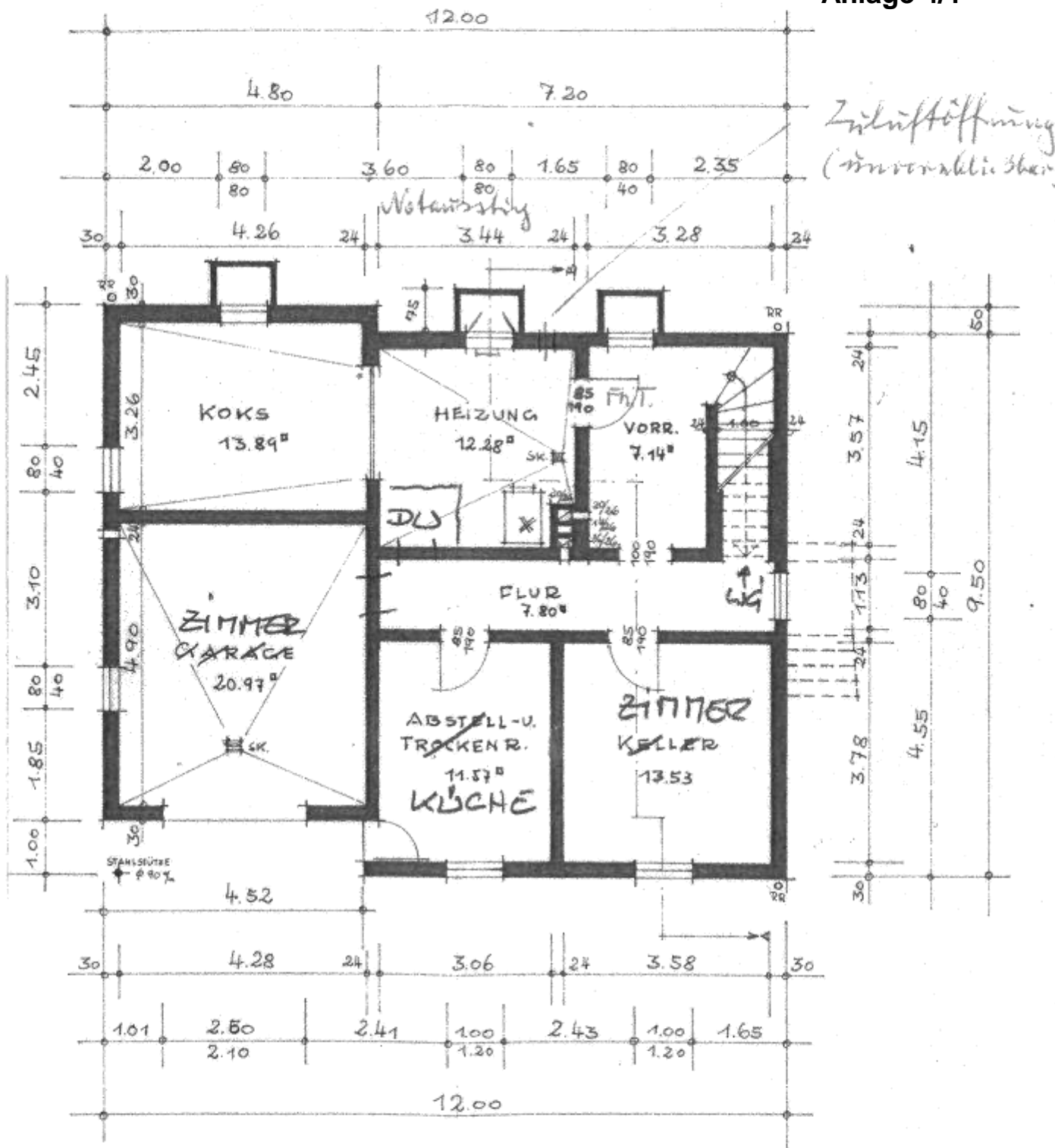
Flur, Schlafen, Kind, Wohnen, Kochen/Essen,  
Bad, Garderobe, Balkon / 4 = ca. 94,00 m<sup>2</sup> Wohnfläche.

**gesamt = ca. 149,00 m<sup>2</sup> Wohnfläche**





### Anlage 4/1

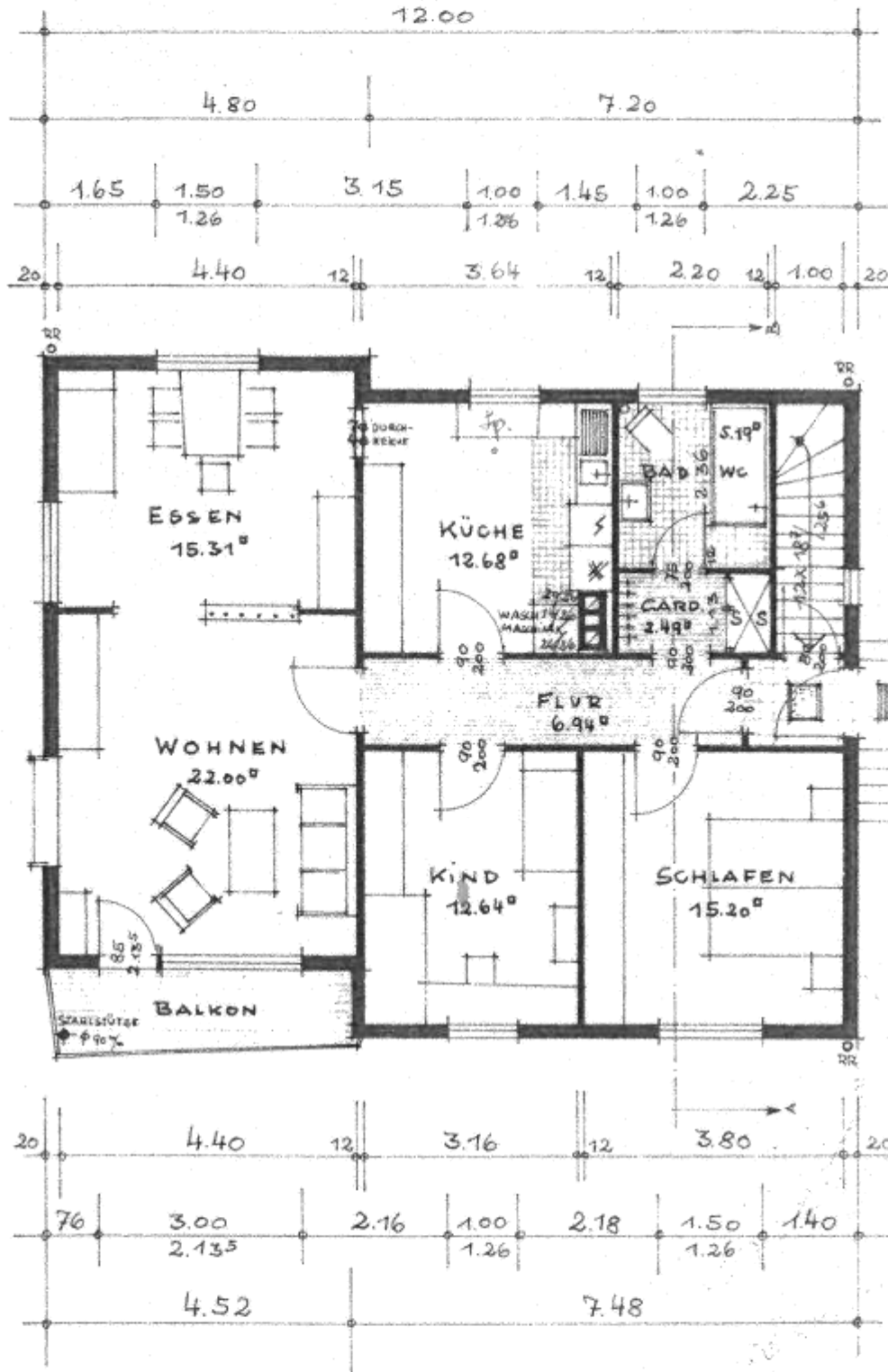


KELLERGEOSCHOSS

GEBAUER  
17. Sep. 1961  
Ort: Michelstadt



Anlage 4/2



Die Bestimmungen über Treppen Gemäß § 40, Abs. 1, 7 HBO und § 9, Abs. 1, 9 HVO sind beizubehalten und sind zu beachten und einzuhalten. Die Stufenhöhe, Geländehöhe, Geländehöhe sind im Maßstab im Gelände zu ermitteln.

ERDGESCHOSS







Berechnung des Wärmedurchlass-  
widerstandes

für eine 2-schalige Wand nebenstehender Konstruktion.



- 1) Marmorit-Putz 20 mm
- 2) Sikler-Diele 40 mm
- 3) Luftraum 2 x 43 mm = 86 mm
- 4) Sytan-Steinwollmatten : 2 kg/qm ; 3,3 cm
- 5) Rigips-Platte 9,5 mm
- 6) Riegel u. Stiele 120 mm

Eigengewicht der Wand: nach DIN 1055

Balken : 22 % von 0,12 x 1,0 x 1,0 x 600	= 0,22 x 72	= 16,0 kg/qm
20 mm Putz :	= 2,0 x 17	= 34,0 "
40mm Sikler-Diele = 0,04 x 800	= 32,0	"
Sylanmatten	= 2,0	"
Rigips-Platte	= 8,5	"

Eigengewicht: g = 92,5 kg/qm  
-----  
kleiner 300 kg/qm

Wärmedurchlasswiderstand:

Baustoffe	Dicke d	Wärmeleit- zahl $\lambda$	Wärmedurch- lasswiderst. Feld Balken $d/\lambda$ $d/\lambda$		$\Lambda$	Feld- oder Balken	$\Sigma \Lambda$
	m	kcal/mh°	$m^2 h^\circ / kcal$	$m^2 h^\circ / kcal$	kcal/ $m^2 h^\circ$	%	kcal/ $m^2 h^\circ$
Putz	0,02	0,75	0,027	0,027			
Sikler-D.	0,04	0,17	0,236	0,236			
Luftraum	0,086	----	0,16	----			
Sylanmatte	0,033	0,035	0,943	----			
Rigips-pl.	0,0095	0,15	0,063	0,063			
Balken	0,12	0,12	----	1,00			
	$1/\Lambda =$	Feld :	1,429	1,326	0,70	78 %	0,55
		Balken:			0,75	22 %	0,16
<u>Feld und Balken:</u>							0,71

Wärmedämmung: nach DIN 4108/ Tafel 4:  $1/\Lambda = 1/0,71 = 1,41$   
Wärmebrücken unzulässig!

Bei Eigengewicht von 92,5 kg/qm erforderlich  $1/\Lambda = 0,745$   
für Wärmegebiet I.

aufgestellt: Darmstadt, 18.V.56

*K. Gehbauer* (cand. dipl. Ing.)