



**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 27/23**

**Objektart: Ein- bis Zweifamilienhaus**

**WERTGUTACHTEN für das mit einem  
Einfamilienhaus und integrierter Garage bebaute Grundstück  
in 64711 Erbach-Erlenbach, Bullauer Straße 62**



**Teilansicht von Süden mit Zufahrten**

Der **Verkehrswert des Grundstücks** wurde ohne Innenbesichtigungsmöglichkeit zum Stichtag 18.03.2024 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 .....	5
<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 .....	6
2.3	Erschließung, Baugrund etc.....	6
2.4	Privatrechtliche Situation .....	6
2.5	Öffentlich-rechtliche Situation .....	7
2.5.1	Baulasten und Denkmalschutz .....	7
2.5.2	Bauplanungsrecht .....	7
2.5.3	Bauordnungsrecht.....	7
2.6	Entwicklungszustand inkl. Beitragssituation .....	7
2.7	Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen.....	8
2.8	Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation.....	8
<b>3</b>	<b>Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen .....</b>	<b>8</b>
3.1	Einfamilienhaus.....	8
3.2	Beschreibung der Außenanlage .....	10
<b>4</b>	<b>Ermittlung des Verkehrswerts .....</b>	<b>10</b>
4.1	Grundstücksdaten, Bewertungsteilbereiche .....	10
4.2	Verfahrenswahl mit Begründung.....	11
4.3	Bodenwertermittlung .....	12
4.4	Sachwertermittlung .....	14
4.4.1	Sachwertberechnung .....	14
4.4.2	Erläuterung zur Sachwertberechnung .....	14
4.5	Ertragswertermittlung .....	19
4.5.1	Ertragswertberechnung.....	19
4.5.2	Erläuterung zur Ertragswertberechnung.....	19
4.6	Verkehrswert .....	20
<b>5</b>	<b>Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software .....</b>	<b>22</b>
5.1	Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung .....	22
5.2	Verwendete Wertermittlungsliteratur / Marktdaten .....	22
5.3	Verwendete fachspezifische Software .....	22



## 1 Allgemeine Angaben

### 1.1 Angaben zum Bewertungsobjekt

Art des Bewertungsobjekts:	Grundstück, bebaut mit einem Einfamilienhaus (evtl. mit Einliegerwohnung im Untergeschoss) und integrierter Garage
Objektadresse:	Bullauer Straße 62 64711 Erbach-Erlenbach
Grundbuchangaben:	Grundbuch von Erlebenbach, Blatt 184, lfd. Nr. 8
Katasterangaben:	Gemarkung Erlebenbach, Hof- und Gebäudefläche, Flur 1, Flurstück 132/6 mit 1.785 m <sup>2</sup>

### 1.2 Angaben zum Auftraggeber und Eigentümer

Auftraggeber:	Amtsgericht Michelstadt: 21 K 27/23
Eigentümer:	Die Daten zu Eigentümer etc. sind dem Auftraggeber bekannt und werden hier nicht angegeben.

### 1.3 Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung

Grund der Gutachtenerstellung:	Verkehrswertermittlung zum Zwecke der Zwangsversteigerung
Wertermittlungstichtag:	18.03.2024
Qualitätstichtag:	18.03.2024 entspricht dem Wertermittlungstichtag
Tag der Ortsbesichtigung:	18.03.2024
Umfang der Besichtigung etc.:	Eine Innenbesichtigung des Gebäudes war nicht möglich. Der Zustand der Räumlichkeiten wird nach dem äußeren Eindruck bewertet bzw. fiktiv beschrieben. Damit verbunden ist eine eingeschränkte Gewährleistung aufgrund der Unterstellungen zum Bau-/Ausstattungsstandard etc. in dem Gebäude und den nicht einsehbaren äußeren Gebäudeteilen. Weitere Informationen für den Auftraggeber siehe separates Anschreiben.
Teilnehmer am Ortstermin:	Der Sachverständige.

herangezogene Unterlagen, Erkundigungen, Informationen:

Zur Bewertung standen folgende Unterlagen zur Verfügung:

- Immobilienmarktbericht 2023 mit Daten des Immobilienmarktes Südhessen (IMB2023) [Herausgeber: Geschäftsstellen der Gutachterausschüsse bei dem Amt für Bodenmanagement (AfB) Heppenheim]
- Lageinformationen on-geo-Portal vom 15. März 2024
- Auszug aus dem Liegenschaftskataster (M = 1 : 1.000) vom 15. März 2024 (siehe auch Anlage 2)
- Unbeglaubigter Grundbuchauszug (in Kopie) vom 31. Okt. 2023
- Kopie des Grundstückskaufvertrags vom 26. Juni 1973 vor dem Notar Hubertus Diersch (Urk.R.Nr. 399/1973 mit Antrag und Bewilligung zu dem Wegerecht)
- Kopie zu Antrag und Bewilligung zu dem Zu- und Abwasserleitungsrecht vom 1. Dez. 1978 (Urk.R.Nr. 347/78 der Unterschriftsbeglaubigung)



- Kopie zum Antrag und der Bewilligung zu dem Geh- und Fahrrecht vom 1. Dez. 1978 (Urk.R.Nr. 347/78 der Unterschriftsbeglaubigung)
- Bauschein des Odenwaldkreises (hier: Einsichtnahme in die Zweitschrift bei der Gemeinde als Scandokument) vom 17. März 1971 „Wohnhausneubau“ zu dem Aktenzeichen 643/70-I (siehe teils auch Anlage 4)
- Bodenrichtwertauskunft über das Bodenrichtwertinformationssystem (BORIS) Hessen
- Auskunft der Gemeinde vom 14. März 2024 über Erschließungskosten und Angaben zum Entwicklungszustand des Grundstücks, sowie eventuell Denkmalschutz und Altlasten
- Einsichtnahme in die Internetplattform „Bürger GIS“ des Odenwaldkreises zum Entwicklungszustand des Grundstücks
- Auskunft des Odenwaldkreises über den Auftraggeber vom 6. Nov. 2023 zu 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 von außen, Aufstellung der Bruttogrundflächen und der Wohnflächen berechnet. Maßgebend für die Bewertung sind u.a. der bauliche Zustand, das Alter und die bewertungstechnisch zugrunde gelegte Gesamt-/Restnutzungsdauer der baulichen Anlagen zum Stichtag.

Die in Anlage beigefügten Plankopien wurden durch die Stadt Erbach aus der Zweitschrift der Baugenehmigungen vorgelegt. Ob die Unterlagen mit der Örtlichkeit übereinstimmen, konnte aufgrund fehlender Innenbesichtigungsmöglichkeit nicht geprüft werden. Es wird unterstellt, dass diese Unterlagen für Darstellungs- und Berechnungszwecke jedoch noch geeignet sind. Abweichungen in der Ausführung können teils vorhanden sein.

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

Zubehör im Sinne der §§ 97,98 BGB wurde vom Sachverständigen nicht festgestellt (fehlende Innenbesichtigungsmöglichkeit).



## 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 unterstellt (fehlende Innenbesichtigung).
- Ob Verdacht auf Hausschwamm besteht:  
Laut telefonischer Angabe einer Mitarbeiterin der Stadt Erbach bestand an dem Gebäude ein Wasserschaden. Nach dem Blick in einen Raum durch ein Fenster im Untergeschoß (Zimmer an der Westseitecke) sind erhebliche Schimmelbildungen an den Wänden sichtbar. Ob sich bereits Hausschwamm gebildet hat, kann abschließend nicht beurteilt werden (fehlende Innenbesichtigung).
- Ob baubehördliche Beschränkungen oder Beanstandungen bestehen  
Siehe im Gutachten unter Punkt „Bauordnungsrecht“.
- Ob ein Energieausweis vorliegt  
Siehe im Gutachten unter Punkt „Baubeschreibung“.
- Ob Altlasten (z. B. Bodenverunreinigungen oder Kampfmittel) bekannt sind  
Siehe im Gutachten unter Punkt „Erschließung, Baugrund etc.“.

## 2 Grund- und Bodenbeschreibung

### 2.1 Lage

#### 2.1.1 Großräumige Lage

Bundesland:	Hessen
Kreis:	Odenwaldkreis
Ort und Einwohnerzahl:	Erbach (ca. 13.500 Einwohner); Stadtteil Erlenbach (ca. 900 Einwohner)
überörtliche Anbindung / Entfernungen:	(vgl. Anlage 1/2)

#### 2.1.2 Kleinräumige Lage

innerörtliche Lage:	Das zu bewertende Grundstück ist ein Mittelgrundstück in der Bullauer Straße und liegt in dem Erbacher Stadtteil Erlenbach (siehe auch Anlage 1/3).  Das Anwesen hat sachverständig unterstellt gute Wohn-/Ausichtslage. Für Erbach bestehen gute bis mittlere Verkehrsverbindungen; die sonstige Infrastruktur wird als sehr gut bis gut beurteilt. Für Erlenbach bestehen mäßige Verkehrsverbindungen; die sonstige Infrastruktur wird als mäßige beurteilt.
Art der Bebauung und Nutzungen in der Straße und im Ortsteil:	In der unmittelbaren Umgebung befinden sich meist Wohngebäude als Ein- und Zweifamilienhäuser bzw. teils auch landwirtschaftliche Nutzfläche.



Das umliegende Gebiet wird als allgemeines Wohngebiet (WA) bis Mischgebiet (MI) eingeschätzt.

Beeinträchtigungen:

Einflüsse durch Lärm / Geruch oder Sonstiges lagen zum Zeitpunkt der Besichtigung offensichtlich nicht vor.

Topografie:

Das Grundstück steigt nach Nordosten (steil) an.

## 2.2 Gestalt und Form

Gestalt und Form:

Straßenfront: ca. 78,00 m; mittlere Tiefe: ca. 50,00 m  
Das Grundstück ist sehr unregelmäßig zugeschnitten / hammerartig (siehe auch Anlage 2).

## 2.3 Erschließung, Baugrund etc.

Straßenart:

Klassifizierte Straße (Kreisstraße – K 42)

Straßenausbau:

Die Straße ist ausgebaut, Bürgersteige sind ausgebaut vorhanden.

Anschlüsse an Versorgungsleitungen und Abwasserbeseitigung:

Für das Anwesen wird Telefon-, Wasser, Strom- und Kanalananschluss zur Bewertung unterstellt.

Grenzverhältnisse:

Keine Grenzbebauung von baulichen Anlagen (siehe auch Anlage 2).

nachbarliche Gemeinsamkeiten:

Es bestehen diverse Zufahrts- und Überfahrts-/Übergangsrechte, sowie das Recht zur Verlegung von Ver- und Entsorgungsleitungen (siehe auch Angaben zu „Privatrechtliche Situation“).

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 Kenntnis 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/Herschvermerk) bestehen laut Grundbuchauszug keine Eintragungen.



In Abt. II des Grundbuches sind außer der Zwangsversteigerungsanordnung folgende Lasten und Beschränkungen eingetragen:

Abt. II/3: Grunddienstbarkeit (Wegerecht)

Abt. II/4: Grunddienstbarkeit (Geh- und Fahrrecht)

Abt. II/5: Grunddienstbarkeit (Zu- und Abwasserleitungsrecht)

jeweils für den jeweiligen Eigentümer des Grundstücks Flur 1, Nr. 132/5 (Bullauer Straße 64).

Die Einschränkungen durch die Belastungen in Abt. II werden bei dem Bodenwertansatz gewürdigt.

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:

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

### 2.5.3 Bauordnungsrecht

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

## 2.6 Entwicklungszustand inkl. Beitragssituation

Entwicklungszustand (Grundstücksqualität):

baureifes Land (vgl. § 3 Abs. 4 ImmoWertV 21)

beitragsrechtlicher Zustand:

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



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

Anmerkung:

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

## 2.7 Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen

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

## 2.8 Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation

Nach dem äußeren Eindruck und den Angaben der Schuldnerin per Mail ist das Anwesen seit längerer Zeit unbewohnt und ungenutzt; Ob Mobiliar / Unrat etc. vorhanden ist, kann ohne Innenbesichtigung nicht beantwortet werden. Die Bewertung erfolgt ohne Abschlag für evtl. Räumungskosten.

# 3 Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen

## Vorbemerkungen

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

Die Gebäude und Außenanlagen werden insoweit beschrieben, wie es für die Herleitung der Daten in der Wertermittlung notwendig ist. Hierbei werden die offensichtlichen und vorherrschenden Ausführungen und Ausstattungen unterstellt beschrieben. In einzelnen Bereichen können Abweichungen auftreten, die dann allerdings nicht werterheblich sind. Angaben über nicht sichtbare Bauteile beruhen auf Angaben aus den vorliegenden Unterlagen 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 zumindest in Teilbereichen ggf. als nicht (mehr) gegeben unterstellt.

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

## Nutzungseinheiten, Raumaufteilung

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

### 3.1 Einfamilienhaus

- Baujahr:  
Ursprung nach eingesehenen Unterlagen zu urteilen auf um 1972 taxiert.
- Geschosse:  
Unter- und Erdgeschoss, sowie Dachraum.
- Geschosshöhen:  
Die Höhen werden entsprechend den Forderungen der Hessischen Bauordnung unterstellt.
- Unterkellerung:  
Das Gebäude ist nach eingesehenen Unterlagen zu urteilen komplett unterkellert und/oder freistehend.



- **Dachgeschossausbau:**  
Nach eingesehenen Unterlagen zu urteilen kein Ausbau, jedoch nach den Beschreibungen zur Sachwertrichtlinie eingeschränkt nutzbar (z.B. Lagerflächen).
- **Außenwände:**  
Hohlblocksteinmauerwerk oder gleichwertig unterstellt.
- **Dach:**  
Zimmermannsmäßiges Satteldach mit Betondachsteindeckung; Rinnen und Fallrohre aus Zink, die Rinnen machen einen erneuerten Eindruck; Kaminkopf über Dach gemauert und verschalt; Balkone unterstellt ohne DIN-gerechte Abdichtung, zumindest in Teilbereichen Sanierungsbedarf unterstellt.
- **Deckenkonstruktion:**  
Nach eingesehenen Unterlagen zu urteilen Hohlkörpersteindecken mit Verguß, ob eine zusätzliche, ausreichende Wärmedämmung zum Dachraum besteht, kann ohne Möglichkeit der Innenbesichtigung nicht beantwortet werden.
- **Fassade:**  
Überwiegend Putzfassade unterstellt; Balkongeländer als Stahlkonstruktionen.
- **Fenster und Außentüren:**  
Meist Holzfenster unterstellt aus dem Ursprungsbaujahr mit Isolierverglasungen und Rollläden aus PVC; im Bereich der Garage ist eine Fensterscheibe eingeschlagen; die Haustür ist mit einer Notverglasung versehen; im Treppenhaus Glasbausteinmauerwerk; Garagentor als Sektionaltor.
- **Innenwände:**  
Mauerwerk in unterschiedlichen Materialien unterstellt.
- **Türen:**  
Meist Füllungstüren mit Futter und Bekleidung in unterschiedlichen Ausführungen unterstellt. Die Türen werden evtl. durch den über die Gemeinde mitgeteilten Wasserschaden zumindest in Teilbereichen als schadhaft unterstellt.
- **Treppen:**  
Unterstellt UG./EG. als Massivkonstruktion und Einschubtreppe zum Dachraum.
- **Fußboden:**  
Unterschiedliche Materialien wie z.B. Textil, Laminat, PVC, und Fliesen unterstellt. Die Beläge werden evtl. durch den über die Gemeinde mitgeteilten Wasserschaden zumindest in Teilbereichen als schadhaft unterstellt.
- **Wandflächen:**  
Meist Putz mit unterschiedlichen Auflagen unterstellt. Die Auflagen etc. werden evtl. durch den über die Gemeinde mitgeteilten Wasserschaden zumindest in Teilbereichen als schadhaft unterstellt. Garage als Rohmauerwerk.
- **Deckenflächen:**  
Meist Putz mit unterschiedlichen Auflagen unterstellt. Die Auflagen etc. werden evtl. durch den über die Gemeinde mitgeteilten Wasserschaden zumindest in Teilbereichen als schadhaft unterstellt. Garage als Rohmauerwerk.
- **Sanitäreinrichtungen:**  
Keine abschließenden Angaben möglich; nach Anlage 4 zu urteilen ein Duschbad im Untergeschoss; im Erdgeschoss Küche, Bad und Gästetoilette.
- **Heizungsart:**  
Zentralheizung, evtl. Brennwert- oder Niedertemperaturkessel; nach Anlage 4 zu urteilen kellergeheizter Stahltank.
- **Warmwasserversorgung:**  
Über Ölzentralheizung unterstellt.



- Sonstige technische Ausstattung / Elektroinstallation:  
Wenige bis zeitgemäße Anzahl an Steckdosen und Lichtauslässen unterstellt.
- Sonstiges / Grundrissgestaltung:  
Bedingt durch die fehlende Innenbesichtigung ist keine abschließende Angabe über eine Raumaufteilung möglich, auch ob seit dem Ursprungsbaujahr Modernisierungen etc. durchgeführt wurden. Laut telefonischer Angabe einer Mitarbeiterin der Stadt Erbach bestand an dem Gebäude ein Wasserschaden. Nach dem Blick in einen Raum durch ein Fenster im Untergeschoß (Zimmer an der Westseitecke) sind erhebliche Schimmelbildungen an den Wänden sichtbar. Ob sich bereits Hausschwamm gebildet hat, kann abschließend nicht beurteilt werden (fehlende Innenbesichtigung).
- Energieeffizienz:  
Ein Energieausweis lag zur Bewertung nicht vor. Der energetische Zustand des Gebäudes entspricht nach dem äußeren Eindruck den üblichen (heute ungenügenden) Ausführungen in dem Ursprungsbaujahr.
- Baulicher Zustand, Beanstandungen und Restarbeiten:  
Der bauliche Zustand wird für das Gebäude nach dem äußeren Eindruck als teils als üblich gut oder normal und teils als nachlässig eingeschätzt. Beanstandungen wurden bei der Baubeschreibung soweit ohne Innenbesichtigung möglich beschrieben. Allgemeiner Sanierungs- und/oder Fertigstellungsbedarf, sowie allgemeine Unterhaltungs- und/oder Instandhaltungsrückstände sind augenscheinlich teils in erheblichem Umfang vorhanden.

### 3.2 Beschreibung der Außenanlage

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

Zu der Bullauer Straße (Kreisstraße) ist eine erhebliche Stützmauer in Kreiseigentum (ohne Absturzsicherungen) errichtet.

Die/der Zufahrt/Zugang erfolgt über den sogenannten „Hammerstiel“ des Grundstücks (parallel zur Bullauer Straße); diese Fläche ist gepflastert und dient im Bereich der Südecke auch als Zufahrt/Zugang zu der Garage / dem Wohnhaus „Bullauer Straße 64“. Laut Bewilligung (Grunddienstbarkeit Abt. II/3) sind die Kosten für Herrichtung und Unterhaltung des Zufahrtsweges von den jeweiligen Eigentümer der Grundstücke Bullauer Straße 62 und 64 zur Hälfte zu tragen.

Weiter sind diverse Zufahrts-, Zugangs- und Umgangswege, sowie Terrassen und Treppenanlagen sind in unterschiedlichen Materialien befestigt.

Die restlichen Freiflächen waren unterstellt als Ziergarten angelegt, machen inzwischen einen stark vernachlässigten Eindruck und sind teils mit Dornen und Gestrüpp überwuchert. Zu der Außenanlage steht eine erhebliche Überholungs- und Pflege an.

Bewertung nur der baulichen Anlagen.

## 4 Ermittlung des Verkehrswerts

### 4.1 Grundstücksdaten, Bewertungsteilbereiche

Nachfolgend wird der Verkehrswert für das mit einem Einfamilienhaus und integrierter Garage bebaute Grundstück in 64711 Erbach-Erlenbach, Bullauer Straße 62 zum Wertermittlungsstichtag 18.03.2024 ermittelt.

Grundstücksdaten:

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.	
Erlenbach	184	8	
Gemarkung	Flur	Flurstück	Fläche
Erlenbach	1	132/6	1.785 m <sup>2</sup>



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

Bezeichnung des Bewertungsteilbereichs	Bebauung/Nutzung	Fläche
Baugrundstück (Fläche geschätzt)	Einfamilienhaus und integrierter Garage	1.500 m <sup>2</sup>
Wegefläche (Fläche geschätzt)		285 m <sup>2</sup>
Summe der Bewertungsteilbereichsflächen		1.785 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, etc.



### 4.3 Bodenwertermittlung

#### Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks

Nach der Bodenrichtwertkarte aus dem Bodenrichtwertinformationssystem (BORIS) Hessen, Stichtag 1. Jan. 2022 liegt das Grundstück in der Richtwertzone 3 von Erlenbach. Die Zone ist als baureifes Land und als Wohnbaufläche bezeichnet. Die Vergleichsgröße ist mit 800 m<sup>2</sup> angegeben. Beitragsart: erschließungsbeitragsfrei / kostenerstattungsbeitragsfrei, jedoch ggf. abgabepflichtig nach dem Gesetz über kommunale Abgaben (KAG). Der Bodenrichtwert wurde durch die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses mit 120,00 €/m<sup>2</sup> ermittelt.

Zur Bewertung der (Wege-)fläche wurde mit der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses beim Amt für Bodenmanagement in Heppenheim bei früheren Bewertungen von vergleichbaren Grundstücken Rücksprache mit folgendem Inhalt gehalten: Die Geschäftsstelle setzt in der Regel bei solchen Flächen ca. 5 bis 10 % des angrenzenden erschließungsbeitragsfreien Baulandflächenwertes an. Befestigungen und evtl. Ver- und Entsorgungsleitungen bleiben unberücksichtigt. Dies mit der Begründung, dass ähnlich wie bei öffentlichen Verkehrsflächen eine Chance der Rückwidmung, zwar in unbestimmter Zeit, z.B. als Baulandfläche besteht. Ebenso ist der Abschlag wegen eines stark eingeschränkten Käuferkreises vorzunehmen, da im gewöhnlichen Geschäftsverkehr kaum oder nur sehr begrenzt Kaufinteressenten am Hinzuerwerb derartiger Flächenanteile (Wegeanteile) gegeben sind. Als Käufer kommen nur Eigentümer der angrenzenden Grundstücke in Frage.

U.a. bedingt durch die Belastung mit Grunddienstbarkeiten etc., den Zuschnitt und die damit verbundene, fast nicht eigenständig mögliche Nutzbarkeit schätze ich den m<sup>2</sup>-Preis mit ca. 10 % des angrenzenden erschließungsbeitragsfreien Baulandflächenwertes.

#### Beschreibung des Bewertungsgrundstücks

Wertermittlungsstichtag	=	18.03.2024
Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
Grundstücksfläche (f)	=	Gesamtgrundstück = 1.785 m <sup>2</sup>
Baugrundstück		Bewertungsteilbereich = 1.500 m <sup>2</sup>
(Wege-)fläche		Bewertungsteilbereich = 285 m <sup>2</sup>

#### Bodenwertermittlung

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 18.03.2024 und die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale des Bewertungsteilbereichs angepasst.

I. Umrechnung des Bodenrichtwerts auf den beitragsfreien Zustand		Erläuterung
beitragsrechtlicher Zustand des Bodenrichtwerts	= frei	
beitragsfreier Bodenrichtwert (Ausgangswert für weitere Anpassung)	= 120,00 €/m <sup>2</sup>	

II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts				
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor	Erläuterung
Stichtag	01.01.2022	18.03.2024	× 1,00	
III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen				
lageangepasster beitragsfreier BRW am Wertermittlungsstichtag			= 120,00 €/m <sup>2</sup>	
Fläche (m <sup>2</sup> )	800	1.785	× 0,85	E1
Entwicklungsstufe	baureifes Land	baureifes Land	× 1,00	
Zufahrt			× 0,95	E2
Straßenfront			× 0,95	E3
<b>vorläufiger objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert</b>			<b>= 92,06 €/m<sup>2</sup></b>	



<b>IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts zu dem Baugrundstück</b>		Erläuterung
<b>objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert</b>	= <b>92,06 €/m<sup>2</sup></b>	
Fläche	× 1.500 m <sup>2</sup>	
<b>vorläufiger beitragsfreier Bodenwert</b>	= <b>138.090,00 €</b>	
<b>V. Ermittlung des Bodenwert für die Wegefläche</b>		
Die (Wege-)fläche mit eine zugrunde gelegten Ansatz 285 m <sup>2</sup> wird mit 10 % des erschließungsbeitragsfreier Bodenrichtwertes bewertet, somit		
erschließungsbeitragsfreier Bodenrichtwert <b>hiervon 10 % als Wegefläche</b>	120,00 € = <b>12,00 €/m<sup>2</sup></b>	
Fläche	× 285,00 m <sup>2</sup>	
<b>Bodenwert</b>	= <b>3.420,00 €</b>	
<b>Bodenwert für das Baugrundstück</b>	= <b>138.090,00 €</b>	
<b>Bodenwert für die Wegefläche</b>	+ <b>3.420,00 €</b>	
<b>zusammen</b>	= <b>141.510,00 €</b> <b>rd. <u>142.000,00 €</u></b>	

Der (**beitragsfreie**) **Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungsstichtag 18.03.2024 insgesamt **142.000,00 €**.

**Erläuterungen zur Bodenrichtwertanpassung**

**E1** Bei Ein- und Zweifamilienhausgrundstücke wird der Wert zunächst entsprechend den Korrekturfaktoren für die Anpassung an die Größe des Richtwertgrundstücks nach den Umrechnungskoeffizienten des Gutachterausschusses angepasst.

**Ermittlung des Anpassungsfaktors:**

Zugrunde gelegte Methodik: individuell

	<b>Fläche</b>	<b>Koeffizient</b>
<b>Bewertungsobjekt</b>	1.500,00	0,83
<b>Vergleichsobjekt</b>	800,00	0,98

**Anpassungsfaktor** = Koeffizient(Bewertungsobjekt) / Koeffizient(Vergleichsobjekt) = **0,85**

**E2** Der Bodenrichtwert wird für Grundstücke mit direkter Straßenanbindung durch den Gutachterausschuss ermittelt. Die überlange Zufahrtssituation wird sachverständig gewürdigt.

**E3** Der Bodenrichtwert wird für Grundstücke mit einer üblichen Straßenfront bis ca. 30,00 m durch den Gutachterausschuss ermittelt. Bedingt durch erhebliche Abweichung und den damit verbundenen Aufwand für z.B. bei Wartungs-/Reinigungsarbeiten (z.B. Schneeräumung) etc. nehme ich einen geschätzten Abschlag auf den ermittelten Grundwert vor.



## 4.4 Sachwertermittlung

### 4.4.1 Sachwertberechnung

Gebäudebezeichnung		Einfamilienhaus
<b>Normalherstellungskosten (Basisjahr 2010)</b>	=	675,00 €/m² BGF
<b>Berechnungsbasis</b>		
• Brutto-Grundfläche (BGF)	x	405,00 m²
<b>Zuschlag für nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile</b>	+	0,00 €
<b>Durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen im Basisjahr 2010</b>	=	273.375,00 €
<b>Baupreisindex (BPI) 18.03.2024 (2010 = 100)</b>	x	179,1/100
<b>Durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen am Stichtag</b>	=	489.614,63 €
<b>Regionalfaktor</b>	x	1,000
<b>Regionalisierte Herstellungskosten der baulichen Anlagen am Stichtag</b>	=	489.614,63 €
<b>Alterswertminderung</b>		
• Modell		linear
• Gesamtnutzungsdauer (GND)		70 Jahre
• Restnutzungsdauer (RND)		19 Jahre
• prozentual		72,86 %
• Faktor	x	0,2714
<b>vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen</b>	=	132.881,41 €

<b>vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen (ohne Außenanlagen)</b>		<b>132.881,41 €</b>
<b>vorläufiger Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen</b>	+	<b>7.972,88 €</b>
<b>vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen</b>	=	<b>140.854,29 €</b>
<b>beitragsfreier Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)</b>	+	<b>142.000,00 €</b>
<b>vorläufiger Sachwert</b>	=	<b>282.854,29 €</b>
<b>Sachwertfaktor</b>	x	<b>1,10</b>
<b>marktangepasster vorläufiger Sachwert</b>	=	<b>311.139,72 €</b>
<b>besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale</b>	-	<b>67.164,42 €</b>
<b>Sachwert</b>	=	<b>243.975,30 €</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: Einfamilienhaus**

**Ermittlung des Gebäudestandards:**

Bauteil	Wägungsanteil [%]	Standardstufen				
		1	2	3	4	5
Außenwände	23,0 %		1,0			
Dach	15,0 %		1,0			
Fenster und Außentüren	11,0 %		1,0			
Innenwände und -türen	11,0 %		0,5	0,5		
Deckenkonstruktion und Treppen	11,0 %			1,0		
Fußböden	5,0 %			1,0		
Sanitäreinrichtungen	9,0 %		0,5	0,5		
Heizung	9,0 %		0,5	0,5		
Sonstige technische Ausstattung	6,0 %		0,5	0,5		
insgesamt	100,0 %	0,0 %	66,5 %	33,5 %	0,0 %	0,0 %

**Beschreibung der ausgewählten Standardstufen**

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



**Bestimmung der standardbezogenen NHK 2010 für das Gebäude: Einfamilienhaus**

**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 Gebäudestandardanteil [%]	relativer NHK 2010-Anteil [€/m <sup>2</sup> BGF]
1	545,00	0,0	0,00
2	605,00	66,5	402,33
3	695,00	33,5	232,83
4	840,00	0,0	0,00
5	1.050,00	0,0	0,00
gewogene, standardbezogene NHK 2010 gewogener Standard = 2,3			= 635,16

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

**NHK 2010 für den Gebäudeteil 1** = 635,16 €/m<sup>2</sup> BGF  
 rd. 635,00 €/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 Gebäudestandardanteil [%]	relativer NHK 2010-Anteil [€/m <sup>2</sup> BGF]
1	620,00	0,0	0,00
2	690,00	66,5	458,85
3	790,00	33,5	264,65
4	955,00	0,0	0,00
5	1.190,00	0,0	0,00
gewogene, standardbezogene NHK 2010 gewogener Standard = 2,3			= 723,50

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

**NHK 2010 für den Gebäudeteil 2** = 723,50 €/m<sup>2</sup> BGF  
 rd. 724,00 €/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	635,00	225,50	55,00	349,25
Gebäudeteil 2	724,00	184,50	45,00	325,80
<b>gewogene NHK 2010 für das Gesamtgebäude =</b>				<b>675,00</b>

\*) entsprechend der Wohnfläche UG./EG. – grob geschätzt abgeleitet.



**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 schadhafte 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 schadhafte Außenanlagen erfolgt die Sachwertschätzung unter Berücksichtigung diesbezüglicher Abschläge.

Außenanlagen	vorläufiger Sachwert (inkl. BNK)
prozentuale Schätzung: 6,00 % der vorläufigen Gebäudesachwerte insg. (132.881,41 €)	7.972,88 €
Summe	7.972,88 €

**Gesamtnutzungsdauer**

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

**Ermittlung der standardbezogenen GND für das Gebäude: Einfamilienhaus**

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

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

Die standardbezogene Gesamtnutzungsdauer bei einem Gebäudestandard von 2,3 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 bestimmt.

**Restnutzungsdauer**

Als Restnutzungsdauer ist in erster Näherung die Differenz aus 'üblicher Gesamtnutzungsdauer' abzüglich 'tatsächlichem Lebensalter am Wertermittlungsstichtag' 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 Instandhaltungszustaus sowie zur Modernisierung in der Wertermittlung als bereits durchgeführt unterstellt werden. Zur Bestimmung der Restnutzungsdauer, insbesondere unter Berücksichtigung von durchgeführten oder zeitnah durchzuführenden wesentlichen Modernisierungsmaßnahmen, wird das maßgebliche Modell angewendet.



**Differenzierte Ermittlung der Restnutzungsdauer für das Gebäude: Einfamilienhaus**

Das 1972 errichtete Gebäude wurde nicht (wesentlich) modernisiert.

In Abhängigkeit von der üblichen Gesamtnutzungsdauer (70 Jahre) und dem „vorläufigen rechnerischen“ Gebäudealter (2024 – 1972 = 52 Jahre) ergibt sich eine (vorläufige rechnerische) Restnutzungsdauer von (70 Jahre – 52 Jahre =) 18 Jahren und aufgrund des Modernisierungsgrads „nicht modernisiert“ ergibt sich für das Gebäude gemäß der Punktrastermethode „Anlage 2 ImmoWertV 21“ eine (modifizierte) Restnutzungsdauer von 19 Jahren.

Entsprechend der vorstehenden differenzierten Ermittlung wird für das Gebäude „Einfamilienhaus“ in der Wertermittlung eine wirtschaftliche Restnutzungsdauer von 19 Jahren und ein fiktives Baujahr 1973 zugrunde gelegt.

**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 2023“ den durchschnittlichen Sachwertfaktor für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser bei einem Bodenrichtwertbereich von 100,00 €/m² bis 199,00 €/m², einem vorläufigen Sachwert von 250.000,00 € mit 1,26 und bei 300.000,00 € mit 1,20 und einer Standardabweichung von +/- 0,29 beschrieben. Für das Bewertungsobjekt wird der angesetzte Sachwertfaktor "vorsichtig" (auch aufgrund der Lage zum Stichtag, hier z.B. hohe Inflation und Energiekosten; Ukrainekrieg etc.) als dem Marktgeschehen zutreffend eingeschätzt.

**Marktübliche Zu- oder Abschläge**

Die allgemeinen Wertverhältnisse lassen sich bei Verwendung des Sachwertfaktors auch durch eine Anpassung mittels Indexreihen oder in anderer geeigneter Weise nicht ausreichend berücksichtigen. Aus diesem Grund ist zur Ermittlung des marktangepassten vorläufigen Sachwerts eine zusätzliche Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge erforderlich.

**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.	-13.288,14 €
<ul style="list-style-type: none"> <li>abzüglich Wertminderung durch Baumängel, Schäden, Sanierungs-/Fertigstellungsbedarf sowie Unterhaltung- und/oder Instandhaltungsrückstände prozentuale Schätzung: 10,00 % von 132.881,41 € (Gebäudesachwerte insgesamt)</li> </ul>	
Unterhaltungsbesonderheiten	-20.300,00 €
<ul style="list-style-type: none"> <li>allgemeine Schönheitsmaßnahmen, Kleinreparaturen (außerhalb der „Baumängel/Schäden etc.“) abgeleitet nach der Tabelle 2.3-1 (EFH/ZFH – Seite 3.02.2/2.3/1) aus der Literatur „Sprengnetter: Marktdaten/Praxishilfen“: 145 m²/WF x = 140,00 €/m² = -20.300,00 €</li> </ul>	
Instandsetzungsbedarf / Überholungspflege zu der Außenanlage - geschätzt	-7.000,00 €
Weitere Besonderheiten: fehlende Innenbesichtigungsmöglichkeit	-26.576,28 €
<ul style="list-style-type: none"> <li>prozentuale Schätzung: -20,00 % von 132.881,41 €</li> </ul>	
<b>Summe</b>	<b>-67.164,42 €</b>



## 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		UG./EG.	145,00		7,00	1.015,00	12.180,00
Garage				1,00	35,00	35,00	420,00
Summe			145,00	1,00		1.050,00	12.600,00

<b>jährlicher Rohertrag</b> (Summe der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmieten)	<b>12.600,00 €</b>
<b>Bewirtschaftungskosten</b> (nur Anteil des Vermieters) (vgl. Einzelaufstellung)	– <b>2.753,90 €</b>
<b>jährlicher Reinertrag</b>	<b>= 9.846,10 €</b>
<b>Reinertragsanteil des Bodens</b> 1,35 % von <b>142.000,00 €</b> (Liegenschaftszinssatz × Bodenwert (beitragsfrei))	– <b>1.917,00 €</b>
<b>Reinertragsanteil der baulichen und sonstigen Anlagen</b>	<b>= 7.929,10 €</b>
<b>Kapitalisierungsfaktor</b> (gem. § 34 Abs. 2 ImmoWertV 21) bei LZ = 1,35 % Liegenschaftszinssatz und RND = 19 Jahren Restnutzungsdauer	× <b>16,660</b>
<b>vorläufiger Ertragswert der baulichen und sonstigen Anlagen</b>	<b>= 132.098,81 €</b>
<b>beitragsfreier Bodenwert</b> (vgl. Bodenwertermittlung)	<b>+ 142.000,00 €</b>
<b>vorläufiger Ertragswert</b>	<b>= 274.098,81 €</b>
<b>besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale</b>	<b>– 67.164,42 €</b>
<b>Ertragswert</b>	<b>= 206.934,38 €</b>
	<b>rd. 207.000,00 €</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 Mieteinheit UG./EG. :

BWK-Anteil	Kostenanteil [% vom Rohertrag]	Kostenanteil [€/m² WF]	Kostenanteil insgesamt [€]
Verwaltungskosten	----	----	351,00
Instandhaltungskosten	----	13,80	2.001,00
Mietausfallwagnis	2,00	----	243,60
<b>Summe</b>	(ca. 21 % des Rohertrags)		<b>2.595,60</b>

- für die Mieteinheit Garage:

BWK-Anteil	Kostenanteil [% vom Rohertrag]	Kostenanteil [€/m² WF]	Kostenanteil insgesamt [€]
Verwaltungskosten	----	----	46,00
Instandhaltungskosten	----	----	103,90
Mietausfallwagnis	2,00	----	8,40
<b>Summe</b>	(ca. 38 % des Rohertrags)		<b>158,30</b>

### Liegenschaftszinssatz

Der Liegenschaftszinssatz ist entsprechend dem Marktgeschehen anzupassen. Der örtlich zuständige Gutachterausschuss hat in dem „Immobilienmarktbericht Südhessen 2023“ den Liegenschaftszinssatz für Ein- und Zweifamilienhäuser in dem Bodenrichtwertbereich von 100,00 € bis 199,00 €/m² mit 1,3 % und einer Standardabweichung von +/- 0,8 % ermittelt. Für das Bewertungsobjekt wird der angesetzte Liegenschaftszinssatz "vorsichtig" (auch aufgrund der Lage zum Stichtag, hier z.B. hohe Inflation und Energiekosten; Ukrainekrieg etc.) als dem Marktgeschehen zutreffend eingeschätzt.

### Gesamtnutzungsdauer, Restnutzungsdauer, besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Vgl. diesbezüglich die Ableitungen in der Sachwertermittlung.

### 4.6 Verkehrswert

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

Der **Sachwert** wurde zum Wertermittlungsstichtag mit rd. **244.000,00 €** ermittelt.

Der zur Stützung ermittelte **Ertragswert** beträgt rd. **207.000,00 €**.

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

Der **Verkehrswert** für das mit einem Einfamilienhaus und integrierter Garage bebaute Grundstück in 64711 Erbach-Erlenbach, Bullauer Straße 62

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.
Erlenbach	184	8
Gemarkung	Flur	Flurstück
Erlenbach	1	132/6

wird ohne Innenbesichtigungsmöglichkeit zum Wertermittlungsstichtag 18.03.2024 geschätzt mit rd.

**245.000,00 €**

**in Worten: zweihundertfünfundvierzigtausend Euro.**



Das Gutachten umfasst 22 Seiten plus 17 Seiten Anlagen = zusammen 39 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
Anlage Nr. 5	8 Seiten / 16 Lichtbilder

Fürth, den 22. März 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 1.000.000,00 € 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

64711 Erbach Odenw, Bullauer Str. 62



**Datenquelle**  
OpenStreetMap-Mitwirkende Stand: 2024



Dieses Dokument beruht auf der Bestellung 02575199 vom 15.03.2024 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.



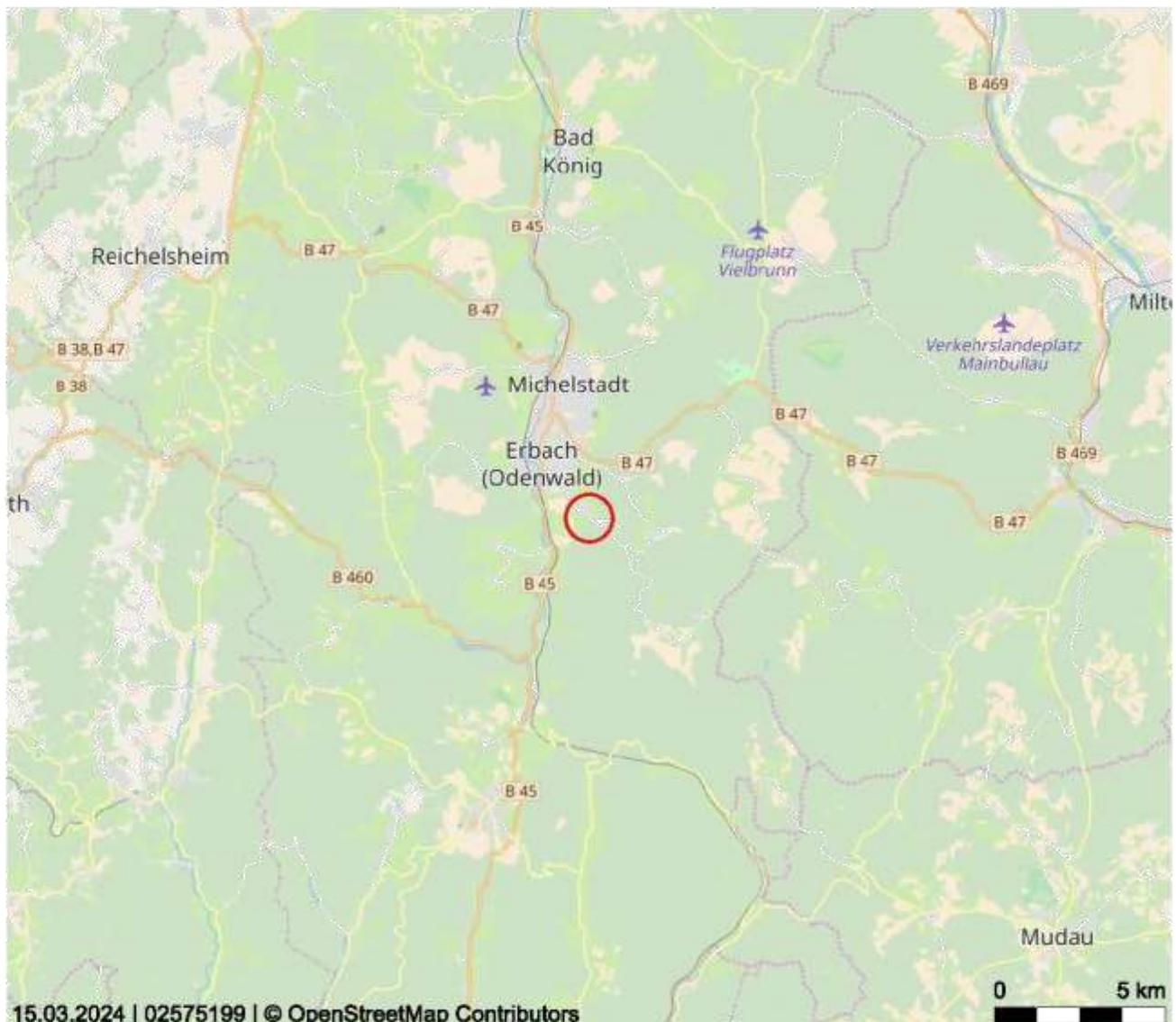
## Anlage 1/2

## Übersichtskarte mit Infrastrukturinformationen

64711 Erbach Odenw, Bullauer Str. 62



Nächste Autobahnanschlussstelle (km)	Anschlussstelle Großwallstadt-Nord (28,2 km)
Nächster Bahnhof (km)	Bahnhof Erbach (2,3 km)
Nächster ICE-Bahnhof (km)	Hauptbahnhof Aschaffenburg (38,5 km)
Nächster Flughafen (km)	Frankfurt-Egelsbach (44,5 km)
Landeshauptstadt (Entfernung zum Zentrum)	Wiesbaden (72,7 km)
Nächstes Stadtzentrum (Luftlinie)	Michelstadt, Stadt (5,9 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: 2023



## Anlage 1/3

## Regionalkarte MairDumont

64711 Erbach Odenw, Bullauer Str. 62



Maßstab (im Papierdruck): 1:20.000  
Ausdehnung: 3.400 m x 3.400 m

**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 Maßstabebereich 1:10.000 bis 1:300.000 angeboten. Die Karte darf in einem Exposé genutzt werden. Die Lizenz umfasst die Vervielfältigung von maximal 30 Exemplaren, sowie die Verwendung in Gutachten im Rahmen von Zwangsversteigerungen und deren Veröffentlichung durch Amtsgerichte.

**Datenquelle**

MAIRDUMONT GmbH & Co. KG Stand: 2024



Dieses Dokument beruht auf der Bestellung 02575199 vom 15.03.2024 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 15.03.2024  
Antrag: 202479791-1  
AZ: 21 K 27/23

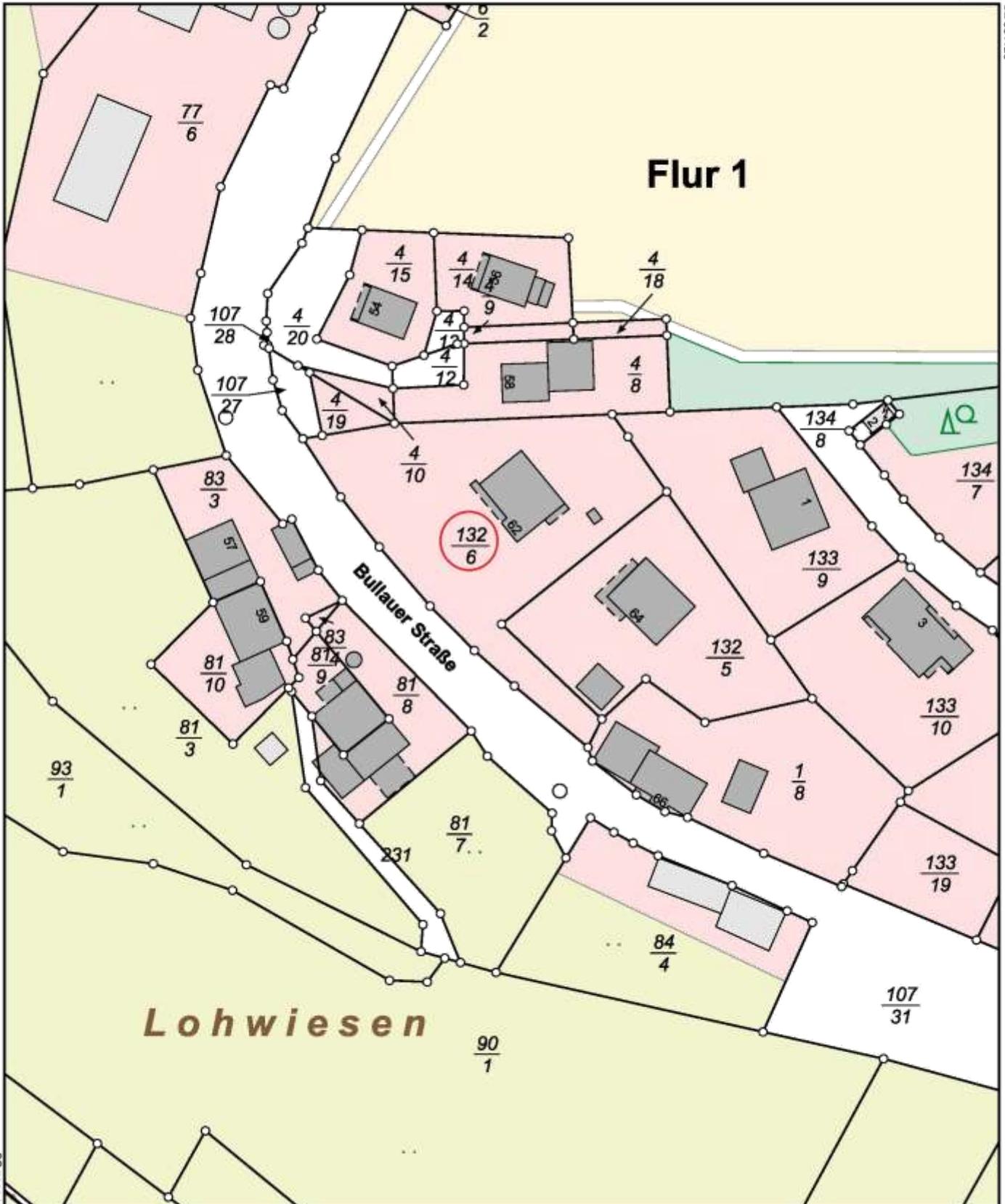
## Anlage 2

Flurstück: 132/6  
Flur: 1  
Gemarkung: Erlebenbach

Gemeinde: Erbach  
Kreis: Odenwaldkreis  
Regierungsbezirk: Darmstadt

5498128

32 501128



32 500946

5498908



Maßstab 1:1000

Dieser Auszug wurde maschinell erstellt.



## Anlage 3

### Überschlägige Ermittlung der Bruttogrundfläche:

#### 1. Einfamilienhaus:

##### Unter- und Erdgeschoss; Dachraum

12,50 x 11,00	=	137,50 m <sup>2</sup>	x	3 Ebenen	=	412,50 m <sup>2</sup>
- 7,90 x 1,25	=	9,88 m <sup>2</sup>			=	<u>9,88 m<sup>2</sup></u>
						402,62 m <sup>2</sup>
+ werthaltige, bei der BGF-Berechnung nicht erfasste Bauteile wie Balkon - zur Rundung					=	<u>2,38 m<sup>2</sup></u>
<b>Bruttogrundfläche - rund -</b>						<b>405,00 m<sup>2</sup></b>

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

#### Untergeschoß:

Ca. Lage, Größe und Aufteilung, siehe Anlage 4/1.

Keller, Heiz- und Tankraum, Abstellraum; ohne Flächenansatz.

2 Zimmer, Dusche/WC, Flur anteilig = ca. 45,00 m<sup>2</sup> Wohnfläche.

#### Erdgeschoß:

Ca. Lage, Größe und Aufteilung, siehe Anlage 4/2.

Flur/Garderobe, Küche, Essen/Wohnen, Eltern, Bad,  
WC, Abstellraum

= ca. 100,00 m<sup>2</sup> Wohnfläche.

**zusammen = ca. 145,00 m<sup>2</sup> Wohnfläche.**





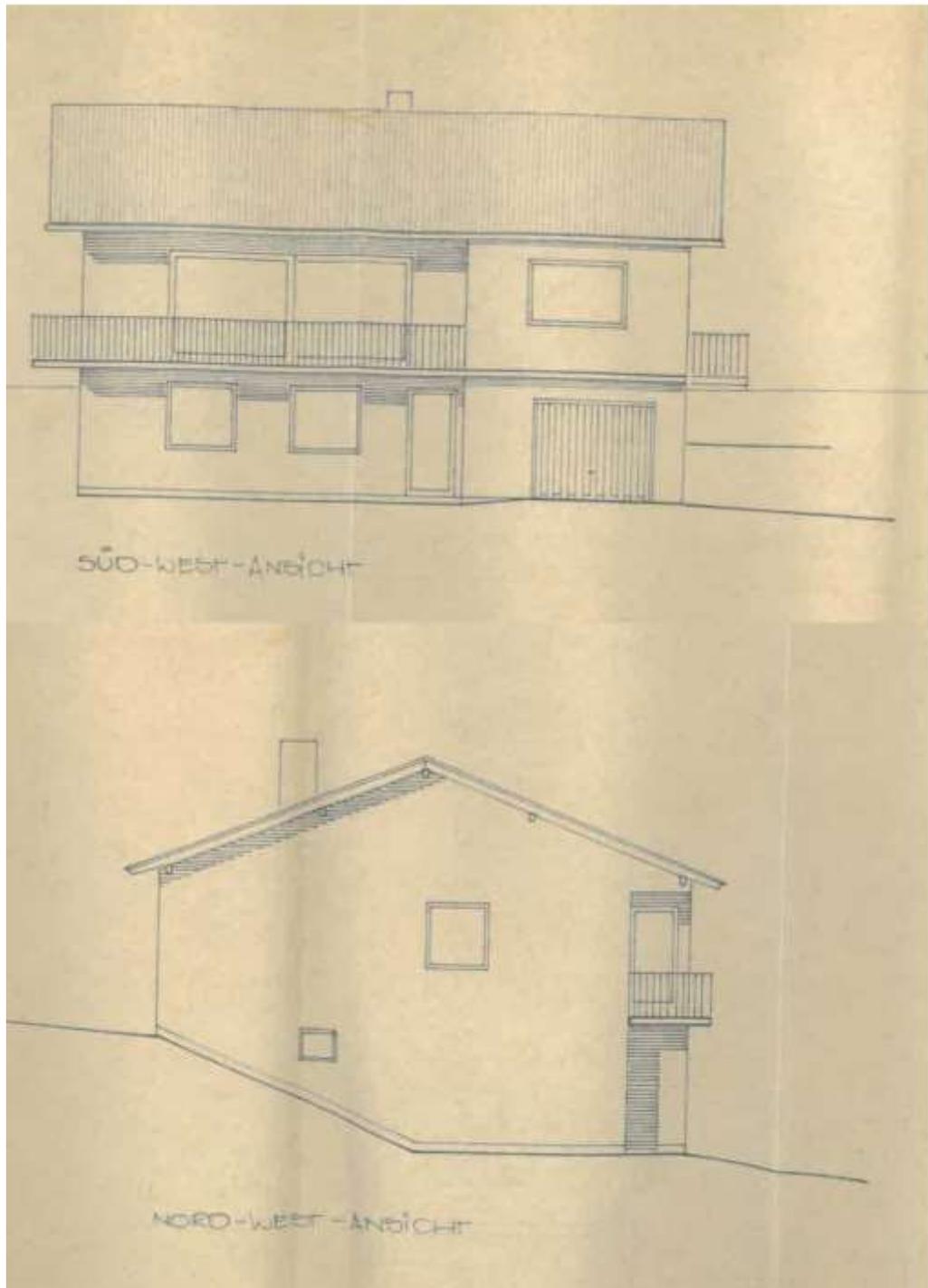


### Anlage 4/3





## Anlage 4/4





## Fotos

## Anlage 5

Seite 1



**Bild 1:** Teilstraßenansicht mit Umfeld und Zufahrtssituation von der Bullauer Straße



**Bild 2:** Zufahrtssituation von der Bullauer Straße mit Wegerechtsfläche zu dem Grundstück Bullauer Straße 64 (Abt. II/3)



## Fotos

## Anlage 5

Seite 2



**Bild 3:** Bereich des Überfahrtsrechts zu der Garage auf dem Grundstück Bullauer Straße 64 (Abt. II/4)



**Bild 4:** Teilansicht von der Straße



## Fotos

## Anlage 5 Seite 3



**Bild 5: Teilansicht von Südwesten**



**Bild 6: Teilansicht der integrierten Garage**



## Fotos

## Anlage 5

Seite 4



**Bild 7:** Teilansicht zu dem Eingangsbereich mit Notverglasung und eingeschlagener Scheibe zu der Garage



**Bild 8:** Teilseitenansicht von Südosten



## Fotos

## Anlage 5 Seite 5



**Bild 9: Teilrückansicht**



**Bild 10: Teilseitenansicht von Nordwesten**



## Fotos

## Anlage 5 Seite 6



**Bild 11: Teilansicht der Freifläche**



**Bild 12: Teilansicht der Freifläche**



## Fotos

## Anlage 5 Seite 7



**Bild 13: Teilansicht der Freifläche**



**Bild 14: Teilansicht zu der Terrasse im UG.**



## Fotos

## Anlage 5

Seite 8



**Bild 15:** Teilinnenansicht der Garage (Bild durch das eingeschlagene Fenster gefertigt)



**Bild 16:** Teilansicht des Zimmers in der Nordwestecke im Untergeschoss mit Schimmel/Wasserschaden (Bild von außen durch ein Fenster gefertigt)