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: 23 K 8/26

Objektart: Einfamilienhaus

WERTGUTACHTEN über den Verkehrswert für das mit einem Einfamilienhaus bebaute Grundstück in 64760 Oberzent-Schöllenbach, Obere Siegfriedstraße 17



Straßenansicht

Der **Verkehrswert des Grundstücks** wurde zum Stichtag 23.06.2026 ermittelt mit rd.

120.000,00 €.

Inhaltsverzeichnis

Nr.	Abschnitt	Seite
1	**Allgemeine Angaben**	**3**
1.1	Angaben zum Bewertungsobjekt	3
1.2	Angaben zum Auftraggeber und Eigentümer	3
1.3	Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung	3
1.4	Besonderheiten des Auftrags / Maßgaben des Auftraggebers	4
1.5	Fragen des Gerichts	4
2	**Grund- und Bodenbeschreibung**	**5**
2.1	Lage	5
2.1.1	Großräumige Lage	5
2.1.2	Kleinräumige Lage	5
2.2	Gestalt und Form	5
2.3	Erschließung, Baugrund etc.	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	Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen	7
2.8	Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation	7
3	**Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen**	**7**
3.1	Einfamilienhaus	8
3.2	Beschreibung der Außenanlage	10
4	**Ermittlung des Verkehrswerts**	**10**
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	12
4.5	Ertragswertermittlung	17
4.5.1	Ertragswertberechnung	17
4.5.2	Erläuterung zur Ertragswertberechnung	17
4.6	Verkehrswert	18
5	**Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software**	**20**
5.1	Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung	20
5.2	Verwendete Wertermittlungsliteratur / Marktdaten	20
5.3	Verwendete fachspezifische Software	20

1 Allgemeine Angaben

1.1 Angaben zum Bewertungsobjekt

Art des Bewertungsobjekts:	Grundstück, bebaut mit einem Einfamilienhaus
Objektadresse:	Obere Siegfriedstraße 17 64760 Oberzent-Schöllenbach
Grundbuchangaben:	Grundbuch von Schöllenbach, Blatt 462, lfd. Nr. 1
Katasterangaben:	Gemarkung Schöllenbach, Gebäude- und Freifläche, Flur 3, Flurstück 87/1, Fläche 151 m²

1.2 Angaben zum Auftraggeber und Eigentümer

Auftraggeber:	Amtsgericht Michelstadt Aktenzeichen: 23 K 8/26
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
Wertermittlungsstichtag:	23.06.2026
Qualitätsstichtag:	23.06.2026 entspricht dem Wertermittlungsstichtag
Tag der Ortsbesichtigung:	23.06.2026
Umfang der Besichtigung etc.:	Im Rahmen der Ortsbesichtigung konnten die Räumlichkeiten und die Außenanlage bedingt besichtigt werden. Aufgrund erheblich vorhandenem Mobiliars, Unrat etc. war eine abschließende Besichtigung nicht durchführbar.
Teilnehmer am Ortstermin:	Ein Sohn der Eigentümerin und der Sachverständige.

herangezogene Unterlagen, Erkundigungen, Informationen:

Zur Bewertung standen folgende Unterlagen zur Verfügung:

- Immobilienmarktbericht 2026 (Vorabauszug) mit Daten des Immobilienmarktes Südhessen (IMB2026) [Herausgeber: Geschäftsstellen der Gutachterausschüsse bei dem Amt für Bodenmanagement (AfB) Heppenheim]
- Lageinformationen on-geo-Portal vom 6. Juni 2026
- Auszug aus dem Liegenschaftskataster (M = 1 : 500) vom 16. April 2026 (siehe auch Anlage 2)
- Auszüge aus dem unbeglaubigten Grundbuchauszug (über Justizportal) vom 2. März 2026
- Baugenehmigung des Odenwaldkreises (hier: Einsichtnahme in die Zweitschrift über die Gemeinde) vom 7. Juli 1998 „Erweiterung des Einfamilienhauses und Abbruch einer baulichen Anlage“ zu dem Aktenzeichen S/IV20-00163-98-10 (siehe teils auch Anlage 4)
- Bodenrichtwertauskunft über das Bodenrichtwertinformationssystem (BORIS) Hessen
- Auskunft der Gemeinde vom 3. Juni 2026 über Erschließungskosten und Angaben zum Entwicklungszustand des Grundstücks, sowie eventuell Denkmalschutz
- Auskunft aus der Altflächendatei des Landes Hessen vom 24. April 2026 über das Regierungspräsidium Darmstadt
- Auskunft des Odenwaldkreises vom 27. April 2026 über Baulasten

1.4 Besonderheiten des Auftrags / Maßgaben des Auftraggebers

Auszug aus dem Anschreiben über die Terminbestimmung:
Während der Besichtigung werden Innenaufnahmen Ihrer Immobilie gefertigt und zusammen mit dem Gutachten veröffentlicht. Sollten Sie mit einer Veröffentlichung nicht einverstanden sein, widersprechen Sie mir gegenüber schriftlich der Verwendung im Gutachten.
Der Verwendung der Innenaufnahmen im Gutachten wurde mit Schreiben vom 19. Juni 2026 seitens der Schuldnerin widersprochen.

Inhalt und Aufbau des Bewertungsgutachtens wird im Sinne des § 194 Baugesetzbuch (BauGB) und in Anlehnung an die Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV 2021) vom 19. Juli 2021 (in Kraft getreten am 1. Jan. 2022) erstellt.

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

Die in Anlage beigefügten Plankopien wurden durch den Sachverständigen bei der Gemeinde aus der Zweitschrift einer Baugenehmigung besorgt. Die Unterlagen stimmen mit der Örtlichkeit überwiegend überein bzw. sind teils 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 (evtl. Teile einer Einbauküche – 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:
  Ob Hausschwamm vorhanden ist, konnte u.a. aufgrund des Zustandes (Mobiliar/Unrat) nicht abschließend geprüft werden, ist ggf. jedoch nicht auszuschließen.
- 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:	Oberzent (ca. 10.250 Einwohner); Ortsteil Schöllenbach (ca. 250 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 “Obere Siegfriedstraße” und liegt in dem Stadtteil Schöllenbach (ehemals Hesseneck) von Oberzent (siehe auch Anlage 1/3). Das Anwesen hat sachverständig unterstellt mittlere bis einfache Wohnlage. Es bestehen in Oberzent/Beerfelden mittlere bis mäßige Verkehrsverbindungen; die sonstige Infrastruktur wird als mittel beurteilt. In Schöllenbach (Hesseneck) bestehen mittlere Verkehrsverbindungen u.a. (Bahnanschluss der Odenwaldbahn); die sonstige Infrastruktur wird als mäßig bis schlecht beurteilt.
Art der Bebauung und Nutzungen in der Straße und im Ortsteil:	In der unmittelbaren Umgebung befinden sich überwiegend wohnbaulich genutzte Grundstücke bzw. ehemalige Hofreiten und teils auch landwirtschaftliche Nutzfläche. Das umliegende Gebiet wird Mischgebiet (MI) eingeschätzt. Einflüsse durch Lärm / Geruch oder Sonstiges lagen zum Zeitpunkt der Besichtigung offensichtlich nicht vor.
Topografie:	Das Grundstück steigt nach Nordosten an.

2.2 Gestalt und Form

Gestalt und Form:	Straßenfront: ca. 10,00 m; mittlere Tiefe: ca. 15,00 m Das Grundstück ist fast regelmäßig zugeschnitten (siehe auch Anlage 2).

2.3 Erschließung, Baugrund etc.

Straßenart:	Klassifizierte Straße (Landesstraße -L 3108).
Straßenausbau:	Die Straße ist ausgebaut, Bürgersteige sind ausgebaut vorhanden.
Anschlüsse an Versorgungsleitungen und Abwasserbeseitigung:	Das Anwesen hat Telefon-, Wasser-, Strom- und Kanalanschluss.
Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten:	Wechselseitig diverse (fast) Grenzbebauungen der baulichen Anlagen (siehe auch Anlage 2).

	Der Zugang zu dem Wohnhaus und zu dem rückwärtigen Grundstücksteil ist zumindest teils nur über das Nachbargrundstück „Obere Siegfriedstraße 19 – Flur 1, Nr. 89“ möglich. Ob hier eine dingliche Sicherung (Grunddienstbarkeit zu Lasten des Nachbargrundstücks eingetragen ist, wurde nicht geprüft; ein Herrschmerk zugunsten des zu bewertenden Grundstücks ist nicht eingetragen
Baugrund, Grundwasser (soweit augenscheinlich ersichtlich):	In dieser Wertermittlung ist eine lageübliche Baugrund- und Grundwassersituation insoweit berücksichtigt, wie sie in die Vergleichskaufpreise bzw. Bodenrichtwerte eingeflossen sind. Darüber hinausgehende vertiefende Untersuchungen und Nachforschungen wurden nicht angestellt.
Altlasten:	Nach schriftlicher Auskunft aus der Altflächendatei des Landes Hessen über das Regierungspräsidium Darmstadt gegenüber dem Auftraggeber wird das Grundstück in der Altflächendatei nicht geführt. Weitere Nachforschungen wurden nicht angestellt. Um eventuelle Altlasten sicher auszuschließen sind umwelttechnische Baugrunduntersuchungen durchzuführen, die nicht Gegenstand dieser Wertermittlung sind. Für die Bewertung wird Altlastenfreiheit unterstellt.

2.4 Privatrechtliche Situation

grundbuchlich gesicherte Belastungen:	Das Grundbuch für die Liegenschaft wurde beim Amtsgericht nicht eingesehen. Ein unbeglaubigter Grundbuchauszug liegt dem Sachverständigen vom Auftraggeber vor. Im Bestandsverzeichnis (Rechte/Herrschvermerk) 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 an den Auftraggeber ist das Grundstück baulastenfrei.
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.

Anmerkung:
Die in der vorliegenden Baugenehmigung dargestellte Erweiterung wurde nicht ausgeführt. Die zum Abbruch vorgesehenen Gebäudeteile sind zurückgebaut.

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

Das Anwesen ist laut Angabe seit dem 1. Febr. 2026 unbewohnt; Mobiliar / Unrat etc. ist in erheblichem Umfang vorhanden. Die weitere Baubeschreibung ist u.a. aufgrund diesem Sachverhalt nur sehr eingeschränkt möglich.

Zur Bewertung wird ein Abschlag für Räumungskosten geschätzt.

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 und Schadensfreiheit überwiegend unterstellt, obwohl diese zumindest teils außer Betrieb genommen sind.

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.

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 unbekannt, nach sachverständiger Einschätzung evtl. um die 1950-er Jahre; letztmalige Modernisierung geschätzt in den 1990-er Jahren. Bewertungstechnisch wird ein fiktives Ursprungsbaujahr mit ca. 1970 geschätzt.

- Geschosse:
  Straßenseitig: Unter-, Erd-, Ober- und Dachgeschoss
  Rückseitig: Erd- und Obergeschoss, sowie unterstellt Spitzboden.

- Geschosshöhen:
  Die Höhen entsprechen den Forderungen der Hessischen Bauordnung.

- Unterkellerung:
  Straßenseitig: Das Gebäude ist komplett unterkellert und/oder freistehend.
  Rückseitig: Das Gebäude ist nicht unterkellert.

- Dachgeschossausbau:
  Straßenseitig: in Teilbereichen ausgebaut, jedoch u.a. durch unzureichende Belichtung etc. als Abstellraum angesetzt.
  Rückseitig: kein Ausbau unterstellt, Spitzboden.

- Außenwände:
  Im Untergeschoss evtl. Stampfbeton oder gleichwertig; sonst Mauerwerk aus unterschiedlichen Materialien unterstellt; evtl. zum Teil unzureichende Horizontal- und/oder Vertikalisolierungen; z.T. leichte Schäden.

- Dach:
  Zimmermannsmäßige Satteldächer mit Betondachsteindeckungen; Rinnen und Fallrohre aus Kupfer, teils PVC; Kaminkopf über Dach gemauert und verklinkert; Balkon unterstellt ohne DIN-gerechte Abdichtung mit Sanierungsbedarf. In den Rinnen zeigt sich teils Bewuchs; die Gesimse sind teils schadhaft.

- Deckenkonstruktion:
  I.-Trägerdecken mit Betonausfachungen, zum Dachgeschoss evtl. Holzbalkendecken mit Ausfachungen.

- Fassade:
  Überwiegend Putzfassade mit ca. 6 cm Wärmedämmung, zumindest ein Überholungsanstrich steht an; teils besteht Sanierungsbedarf; Sockelbereich gefliest; verbrauchtes Balkongeländer als Holzkonstruktion.

- Fenster und Außentüren:
  Meist Holzfenster mit Isolierverglasungen und Vorsatzrollläden aus PVC. In einem Zimmer (im Erdgeschoss straßenseitig links) fehlt ein Fensterflügel. Die Fenster mit Rollläden und Gurtwickler machen überwiegend verbrauchten Eindruck.

- Innenwände:
  Mauerwerk in unterschiedlichen Materialien unterstellt.

- Türen:
  Füllungstüren mit Futter und Bekleidung in unterschiedlichem Alter, Art und Ausführungen. Die Türen machen zumindest in Teilbereichen einen stark verbrauchten, teils erneuerungsbedürftigen Eindruck.

- Treppen:
  UG./EG.: teils Massivkonstruktion; sonst Holztreppe bis zum Dachraum.

- Fußboden:
  UG.: meist einfacher Betonboden unterstellt; sonst unterschiedliche Auflagen in Form von Fliesen, Laminat etc. Aufgrund von gelagertem Mobiliar/Unrat etc. soweit überhaut einsehbar, machen die Beläge überwiegend einen stark verbrauchten Eindruck. Insgesamt anstehende Schönheitsreparaturen.

- Wandflächen:
  Im Untergeschoss meist einfacher Bestich oder gleichwertig unterstellt; sonst Putz mit unterschiedlichen Auflagen, teils fehlend bzw. machen diese einen stark verbrauchten Eindruck; Sanitärräume gefliest; insgesamt anstehende Schönheitsreparaturen.

- Deckenflächen:
  Im Untergeschoss Rohkonstruktion, teils mit Anstrich; sonst meist Putz mit Naturholz- bzw. Paneeldecken. Die Auflagen machen meist einen verbrauchten Eindruck; insgesamt anstehende Schönheitsreparaturen.

- Sanitäreinrichtungen:
  UG.: Waschmaschinenanschluss unterstellt;
  EG.: Küche; WC mit Waschbecken;
  OG.: Bad mit Waschbecken, Dusche und WC.

- Heizungsart:
  Niedertemperaturheizung, nach Rücksprache mit dem zuständigen Bezirksschornsteinfeger aus 1991: Flachheizkörper.
  Durch die Schuldnerin wurde ein Schreiben des Odenwaldkreises vom 26. Febr. 2026 überlassen. Hiernach ist das erneute Befüllen der Heizöltanks untersagt. Die Kunststoffbehälter sind nach diesem Schreiben aus 1976 und generell auf einen sicheren Betrieb von 30 Jahren ausgelegt. Vor einer erneuten Inbetriebnahme ist es unerlässlich, dass die Tankanlage durch einen Sachverständigen überprüft wird.
  Ob eine Erneuerung der Tankanlage ansteht, kann nicht abschließend geprüft werden. Ohne Vorlage eines Prüfberichts durch einen entsprechenden Sachverständigen wird unterstellt, dass die Tankanlage zeitnah ausgetauscht werden muss.

- Warmwasserversorgung:
  Über Ölzentralheizung unterstellt.

- Sonstige technische Ausstattung / Elektroinstallation:
  Wenige bis zeitgemäße Anzahl an Steckdosen, Schalter und Sicherungen.

- Sonstiges:
  Ohne die üblichen Schönheitsreparaturen zumindest während der letzten Jahre macht die Ausstattung überwiegend einen verbrauchten Eindruck. Laut Angabe waren in dem Gebäude eine erheblichen Anzahl von Katzen „beheimatet“. Der festgestellte Geruch in dem Gebäude übersteigt bei weitem das übliche Maß einer Kleintierhaltung in einer Wohnung.
  Die Baubeschreibung erfordert teils Unterstellungen aufgrund des teils nicht oder kaum einsehbaren Zustands der baulichen Anlagen bedingt durch Mobiliar / Unrat etc.
  Die Innenausstattung macht meist, soweit einsehbar, einen verbrauchten Eindruck. Erhebliche Aufwendungen für Schönheitsreparaturen stehen an und werden bei den besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen (boG) gewürdigt.

- Energieeffizienz:
  Ein Energieausweis lag zur Bewertung nicht vor.

- Baulicher Zustand, Beanstandungen und Restarbeiten:
  Der bauliche Zustand wird für das Gebäude als überwiegend nachlässig eingeschätzt. Beanstandungen wurden bei der Baubeschreibung (siehe vor) beschrieben. Allgemeiner Sanierungsbedarf, sowie allgemeine Unterhaltungs- und/oder Instandhaltungsrückstände sind teils in erheblichem Umfange vorhanden.

3.2 Beschreibung der Außenanlage

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

Das Grundstück ist überwiegend bebaut; im rückwärtigen Bereich befinden sich einfache Befestigungen, teils mit schuppenartigen Aufbauten.

Die Außenanlage macht einen ungepflegten Eindruck.

Bewertung nur der baulichen Anlagen.

4 Ermittlung des Verkehrswerts

4.1 Grundstücksdaten

Nachfolgend wird der Verkehrswert für das mit einem Einfamilienhaus bebaute Grundstück in 64760 Oberzent-Schöllenbach, Obere Siegfriedstraße 17 zum Wertermittlungsstichtag 23.06.2026 ermittelt.

Grundstücksdaten:

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.	
Schöllenbach	462	1	
Gemarkung	Flur	Flurstück	Fläche
Schöllenbach	3	87/1	151 m²

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 2ImmoWertV), 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) 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) 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) 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 Vergleichswertverfahren (vgl. § 40 Abs. 1 ImmoWertV) 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). 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. 2026 liegt das Grundstück in der Richtwertzone Nr. 31800001 von Schöllenbach.

Die Zone ist als baureifes Land und als gemischte Baufläche bezeichnet. Beitragsart: erschließungsbeitragsfrei / kostenerstattungsbetragsfrei, jedoch ggf. abgabenpflichtig nach dem Gesetz über kommunale Abgaben (KAG). Der Bodenrichtwert wurde durch die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses mit 35,00 €/m² ermittelt.

Beschreibung des Bewertungsgrundstücks

Wertermittlungsstichtag	=	23.06.2026
Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
Grundstücksfläche (f)	=	151 m²

Bodenwertermittlung des Bewertungsgrundstücks

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 23.06.2026 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)	**=**	**35,00 €/m²**	

II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts					
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor		Erläuterung
Stichtag	01.01.2026	23.06.2026	×	1,000	

III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen					
lageangepasster beitragsfreier BRW am Wertermittlungsstichtag			=	35,00 €/m²	
Fläche (m²)	keine Angabe	151	×	2,000	E1
Entwicklungsstufe	baureifes Land	baureifes Land	×	1,000	
vorläufiger objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert			**=**	**70,00 €/m²**	

IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts			Erläuterung
objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert	**=**	**70,00 €/m²**	
Fläche	×	151 m²	
beitragsfreier Bodenwert	**=** **rd.**	10.570,00 € **10.600,00 €**	

Der **beitragsfreie Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungsstichtag 23.06.2026 insgesamt **10.600,00 €.**

Erläuterungen zur Bodenrichtwertanpassung

E1 Aufgrund der geringen Grundstücksgröße wird sachverständig ein Zuschlag auf den Bodenrichtwert vorgenommen.

4.4 Sachwertermittlung

4.4.1 Sachwertberechnung

Gebäudebezeichnung		Einfamilienhaus
Normalherstellungskosten (Basisjahr 2010)	=	681,00 €/m² BGF
Berechnungsbasis		
• Brutto-Grundfläche (BGF)	x	280,00 m²
Zuschlag für nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile	+	0,00 €
Durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen im Basisjahr 2010	=	190.680,00 €
Baupreisindex (BPI) 23.06.2026 (2010 = 100)	x	193,4/100
Durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen am Stichtag	=	368.775,12 €
Regionalfaktor	x	1,000
Regionalisierte Herstellungskosten der baulichen Anlagen am Stichtag	=	368.775,12 €
Alterswertminderung		
• Modell		linear
• Gesamtnutzungsdauer (GND)		80 Jahre
• Restnutzungsdauer (RND)		24 Jahre
• prozentual		70,00 %
• Faktor	x	0,3
vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen	=	110.632,54 €

vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen (ohne Außenanlagen)		**110.632,54 €**
vorläufiger Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen	+	**5.531,63 €**
vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen	**=**	**116.164,17 €**
beitragsfreier Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)	+	**10.600,00 €**
vorläufiger Sachwert	**=**	**126.764,17 €**
Sachwertfaktor	×	**1,40**
marktangepasster vorläufiger Sachwert	**=**	**177.469,84 €**
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	–	**53.863,25 €**
Sachwert	**=**	**123.606,58 €**
	rd.	**124.000,00 €**

4.4.2 Erläuterung zur Sachwertberechnung

Berechnungsbasis

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

Herstellungskosten

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

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

Ermittlung des Gebäudestandards:

Bauteil	Wägungsanteil	Standardstufen				
	[%]	1	2	3	4	5
Außenwände	23,0 %		0,5	0,5		
Dach	15,0 %		1,0			
Fenster und Außentüren	11,0 %		1,0			
Innenwände und -türen	11,0 %		1,0			
Deckenkonstruktion und Treppen	11,0 %		0,4	0,4	0,2	
Fußböden	5,0 %		0,5	0,5		
Sanitäreinrichtungen	9,0 %		0,5	0,5		
Heizung	9,0 %			1,0		
Sonstige technische Ausstattung	6,0 %		0,5	0,5		
insgesamt	100,0 %	0,0 %	62,9 %	34,9 %	2,2 %	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)
Standardstufe 3	ein-/zweischaliges Mauerwerk, z.B. aus Leichtziegeln, Kalksandsteinen, Gasbetonsteinen; Edelputz; Wärmedämmverbundsystem oder Wärmedämmputz (nach 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
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
Standardstufe 4	Decken mit größerer Spannweite, Deckenverkleidung (Holzpaneele/Kassetten); gewendelte Treppen aus Stahlbeton oder Stahl, Hartholztreppenanlage in besserer Art und Ausführung
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
Standardstufe 3	1 Bad mit WC, Dusche und Badewanne, Gäste-WC; Wand- und Bodenfliesen, raumhoch gefliest
Heizung	
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, OG, nicht ausgebautes DG

Standardstufe	tabellierte NHK 2010 [€/m² BGF]	relativer Gebäudestandar-danteil [%]	relativer NHK 2010-Anteil [€/m² BGF]
1	570,00	0,0	0,00
2	635,00	62,9	399,41
3	730,00	34,9	254,77
4	880,00	2,2	19,36
5	1.100,00	0,0	0,00
gewogene, standardbezogene NHK 2010 = 673,54 gewogener Standard = 2,4			

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

NHK 2010 für den Gebäudeteil 1 = 673,54 €/m² BGF
rd. 674,00 €/m² 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 [€/m² BGF]	relativer Gebäudestandar-danteil [%]	relativer NHK 2010-Anteil [€/m² BGF]
1	620,00	0,0	0,00
2	690,00	62,9	434,01
3	790,00	34,9	275,71
4	955,00	2,2	21,01
5	1.190,00	0,0	0,00
gewogene, standardbezogene NHK 2010 = 730,73 gewogener Standard = 2,4			

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

NHK 2010 für den Gebäudeteil 2 = 730,73 €/m² BGF
rd. 731,00 €/m² BGF

Ermittlung der standardbezogenen NHK 2010 für das Gesamtgebäude

Gebäudeteil	NHK 2010 [€/m² BGF]	Anteil am Gesamtgebäude *) BGF [m²]	[%]	NHK 2010-Anteil [€/m² BGF]
Gebäudeteil 1	674,00	243,44	86,94	585,98
Gebäudeteil 2	731,00	36,56	13,06	95,47
gewogene NHK 2010 für das Gesamtgebäude =				**681,00**

*) entsprechend der anteiligen Bruttogrundflächen.

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. Ausbauzuschläge. Bei älteren und/oder schadhaften und/oder nicht zeitgemäßen werthaltigen einzelnen Bauteilen erfolgt die Zeitwertschätzung unter Berücksichtigung diesbezüglicher Abschläge.

Baupreisindex

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

Baukostenregionalfaktor

Der Regionalfaktor (Baukostenregionalfaktor) ist eine Modellgröße im Sachwertverfahren. Aufgrund der Modellkonformität (vgl. § 10 Abs. 1 ImmoWertV) 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. (110.632,54 €)	5.531,63 €
Summe	5.531,63 €

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 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 2,4 beträgt demnach rd. 67 Jahre. Nach ImmoWertV 2021 wird nach Anlage 1 (zu § 12 Absatz 5 Satz 1) die Gesamtnutzungsdauer mit 80 Jahren bestimmt. In dem Immobilienmarktbericht 2026 (Vorabzug) wird u.a. für die wertrelevanten Daten ebenfalls eine Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren zur Ableitung der Liegenschaftszinssätze und Sachwertfaktoren etc. zugrunde gelegt (Modellkonformität).

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.

Differenzierte Ermittlung der Restnutzungsdauer für das Gebäude: Einfamilienhaus

Das fiktiv1970 errichtete Gebäude wurde nicht (wesentlich) modernisiert.

In Abhängigkeit von der üblichen Gesamtnutzungsdauer (80 Jahre) und dem („vorläufigen rechnerischen“) Gebäudealter (2026 – 1970 = 56 Jahre) ergibt sich eine (vorläufige rechnerische) Restnutzungsdauer von (80 Jahre – 56 Jahre =) 24 Jahren und aufgrund des Modernisierungsgrads "nicht modernisiert" ergibt sich für das Gebäude gemäß der Punktrastermethode "Anlage 2 ImmoWertV" eine (modifizierte) Restnutzungsdauer von 24 Jahren und somit ein fiktives Baujahr von 1970.

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 2026 (Vorabzug)“ den durchschnittlichen Sachwertfaktor für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser in den gesamten Bodenrichtwertbereichen für den Odenwaldkreis bei einem vorläufigen Sachwert ab 150.000,00 € mit 1,59 und einer Standardabweichung von +/- 0,20 beschrieben. Für das Bewertungsobjekt wird der angesetzte Sachwertfaktor "vorsichtig" auch aufgrund der wirtschaftlichen Lage, hier z.B. Inflation und Energiekosten; Ukrainekrieg etc., sowie unter Würdigung der teils nicht einsehbaren Ausstattung, Zustand etc. der Räumlichkeiten (Mobiliar/Unrat u.s.w.) 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 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.		-11.063,25 €
• abzüglich Wertminderung durch Baumängel, Schäden, Sanierungsbedarf, sowie Unterhaltung- und/oder Instandhaltungsrückstände - prozentuale Schätzung: 10,00 % von 110.632,54 € [vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen (ohne Außenanlagen)]		
Unterhaltungsbesonderheiten		-27.800,00 €
• 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“ unter Berücksichtigung des erhöhten Aufwands gegenüber diesem Ansatz :139 m² Wohnfläche x 200,00 €/m² =	-27.800,00 €	
Weitere Besonderheiten		-15.000,00 €
• evtl. anstehende Tankerneuerung - geschätzt	-7.500,00 €	
• Räumungskosten - geschätzt	-7.500,00 €	
Summe		-53.863,25 €

4.5 Ertragswertermittlung

4.5.1 Ertragswertberechnung

Gebäudebezeichnung	**Mieteinheit**		Fläche	Anzahl	**marktüblich erzielbare Nettokaltmiete**		
	lfd. Nr.	Nutzung/Lage	(m²)	(Stk.)	(€/m²) (€/Stk.)	monatlich (€)	jährlich (€)
Einfamilienhaus			139,00		6,75	938,25	11.259,00
Summe			139,00	-		938,25	11.259,00

jährlicher Rohertrag (Summe der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmieten)		**11.259,00 €**
Bewirtschaftungskosten (nur Anteil des Vermieters) (**vgl. Einzelaufstellung**)	–	**2.593,78 €**
jährlicher Reinertrag	=	**8.665,22 €**
Reinertragsanteil des Bodens **2,00 %** von **10.600,00 €** (Liegenschaftszinssatz × Bodenwert (beitragsfrei))	–	**212,00 €**
Reinertragsanteil der baulichen und sonstigen Anlagen	=	**8.453,22 €**
Kapitalisierungsfaktor (gem. § 34 Abs. 2 ImmoWertV) bei LZ = **2,00 %** Liegenschaftszinssatz und RND = **24** Jahren Restnutzungsdauer	×	**18,914**
vorläufiger Ertragswert der baulichen und sonstigen Anlagen	=	**159.884,20 €**
beitragsfreier Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)	+	**10.600,00 €**
vorläufiger Ertragswert	=	**170.484,20 €**
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	–	**53.863,25 €**
Ertragswert	=	**116.620,95 €**
	rd.	**117.000,00 €**

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 (WoFlV; II. BV; DIN 283; DIN 277) abweichen; sie sind deshalb nur als Grundlage dieser Wertermittlung verwendbar.

Rohertrag

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

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

Bewirtschaftungskosten

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

Bewirtschaftungskosten (BWK)

- für die Mieteinheit Einfamilienhaus:

BWK-Anteil	Kostenanteil [% vom Rohertrag]	Kostenanteil [€/m² WF]	Kostenanteil insgesamt [€]
Verwaltungskosten	----	----	367,00
Instandhaltungskosten	----	14,40	2.001,60
Mietausfallwagnis	2,00	----	225,18
Summe	(ca. 23 % des Rohertrags)		2.593,78

Liegenschaftszinssatz

Der Liegenschaftszinssatz ist entsprechend dem Marktgeschehen anzupassen. Der örtlich zuständige Gutachterausschuss hat in dem „Immobilienmarktbericht Südhessen 2026 (Vorabzug)“ den durchschnittlichen Liegenschaftszinssatz für Ein- und Zweifamilienhäuser in dem Bodenrichtwertbereich bis 199,00 €/m² mit 2,4 % und einer Standardabweichung von +/- 1,2 % ermittelt.
Für das Bewertungsobjekt wird der angesetzte Liegenschaftszinssatz "vorsichtig" (auch aufgrund der wirtschaftlichen Lage, hier z.B. Inflation und Energiekosten; Ukrainekrieg etc.) als dem Marktgeschehen zutreffend eingeschätzt.

Gesamtnutzungsdauer, Restnutzungsdauer, besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Vgl. diesbezüglich die Ableitungen in der Sachwertermittlung.

4.6 Verkehrswert

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

Der **Sachwert** wurde zum Wertermittlungsstichtag mit rd. **124.000,00 €** ermittelt.

Der zur Stützung ermittelte **Ertragswert** beträgt rd. **117.000,00 €**.

Der **Verkehrswert** für das mit einem Einfamilienhaus bebaute Grundstück in 64760 Oberzent-Schöllenbach, Obere Siegfriedstraße 17

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.
Schöllenbach	462	1
Gemarkung	**Flur**	**Flurstück**
Schöllenbach	3	87/1

wird zum Wertermittlungsstichtag 23.06.2026 geschätzt mit rd.

120.000,00 €

in Worten: einhundertzwanzigtausend Euro.

Das Gutachten umfasst 20 Seiten plus 18 Seiten Anlagen = zusammen 38 Seiten und wird dem Auftraggeber in 2-facher Ausfertigung übersandt, sowie 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	7 Seiten Plankopien
Anlage Nr. 5	6 Seiten / 12 Lichtbilder

Fürth, den 29. Juni 2026.



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 Schadensersatzhaftung 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)

WoFlV:
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.

5.3 Verwendete fachspezifische Software

Das Gutachten wurde unter Verwendung des von der Sprengnetter Real Estate Services GmbH, Bad Neuenahr-Ahrweiler entwickelten Softwareprogramms "Sprengnetter-ProSa" (Stand 10.03.2026) erstellt.

Anlage 1/1

Übersicht Deutschland

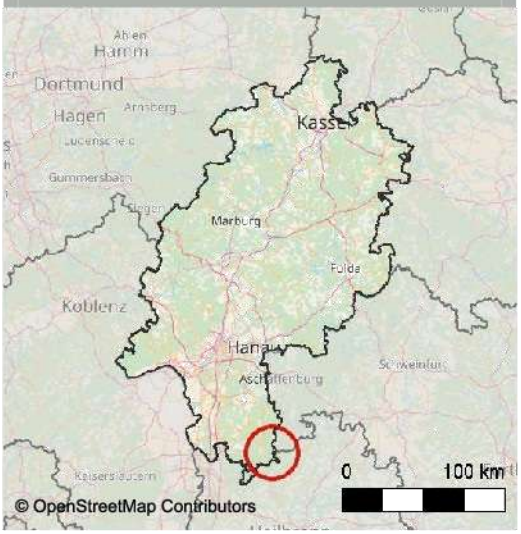
64760 Oberzent, Obere Siegfriedstr. 17

Geoport

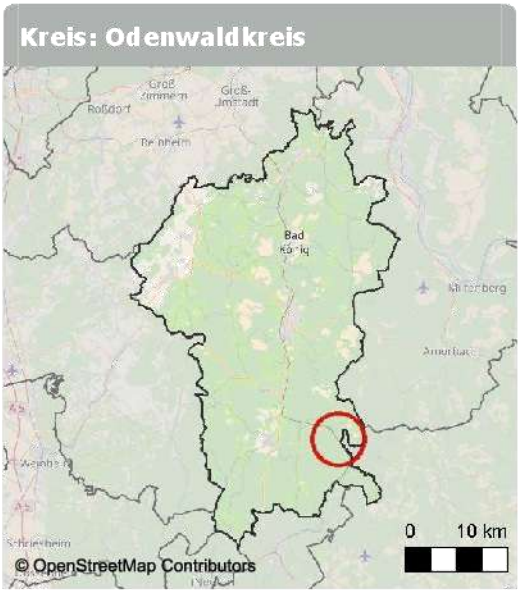
Übersichtskarte



Bundesland: Hessen



Kreis: Odenwaldkreis



Datenquelle
OpenStreetMap-Mitwirkende Stand: 2026

on-geo

Dieses Dokument beruht auf der Bestellung 04343984 vom 16.06.2026 auf www.geoport.de: ein Service der on-geo GmbH. Es gelten die allgemeinen Geoport Vertrags- und Nutzungsbedingungen in der aktuellen Form. Copyright © by on-geo® & Geoport® 2026

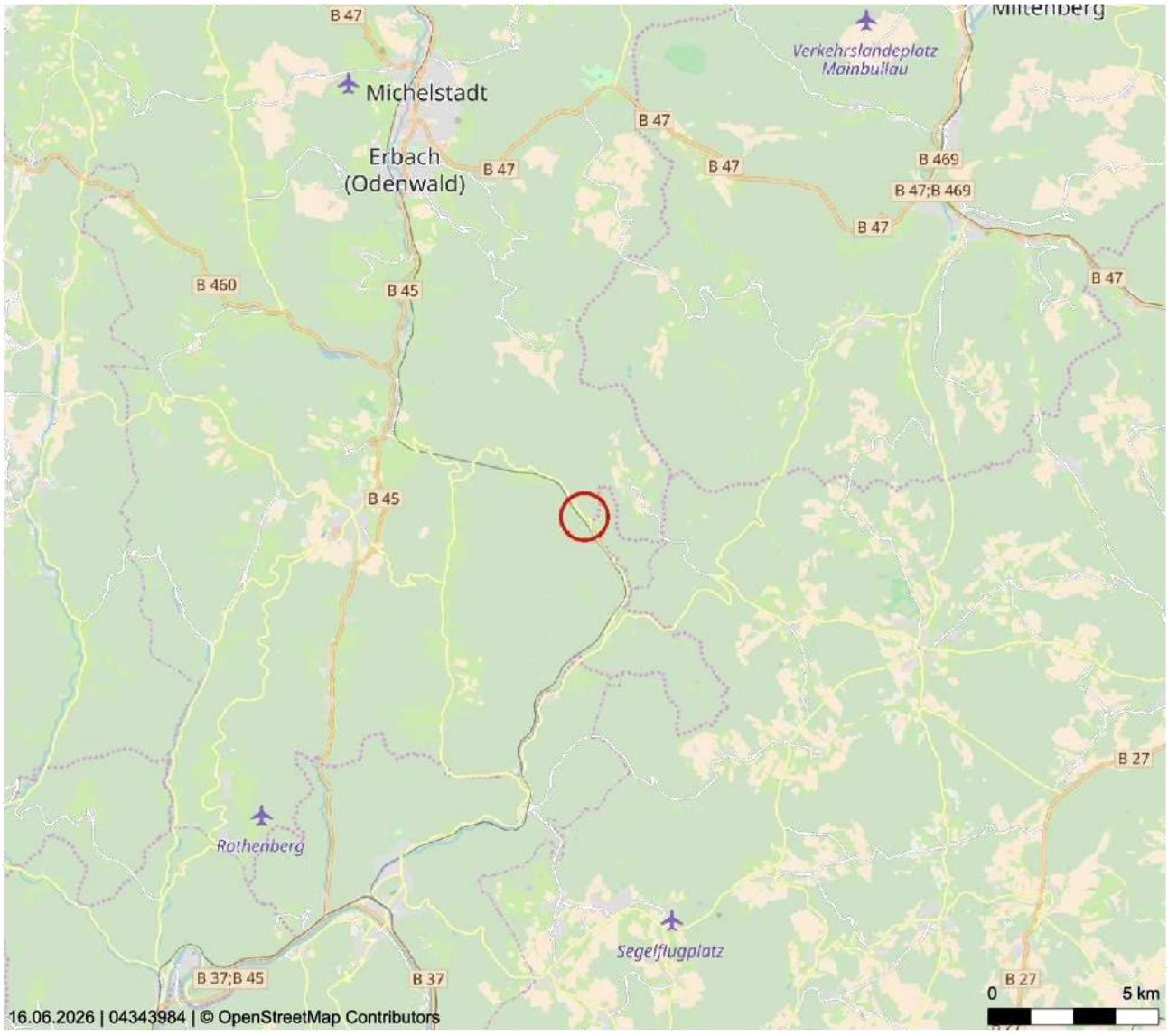
Anlage 1/2

Übersichtskarte mit Infrastrukturinformationen

64760 Oberzent, Obere Siegfriedstr. 17

Geoport

Nächste Autobahnanschlussstelle (km)	Anschlussstelle Bad Friedrichshall-Jagstfeld (37,8 km)
Nächster Bahnhof (km)	Bahnhof Hesseneck Schöllenbach (0,1 km)
Nächster ICE-Bahnhof (km)	Hauptbahnhof Aschaffenburg (46,3 km)
Nächster Flughafen (km)	Flughafen Frankfurt am Main [FRA] (64,9 km)
Landeshauptstadt (Entfernung zum Zentrum)	Wiesbaden (81,4 km)
Nächstes Stadtzentrum (Luftlinie)	Oberzent, Stadt (6,2 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: 2025

on-geo

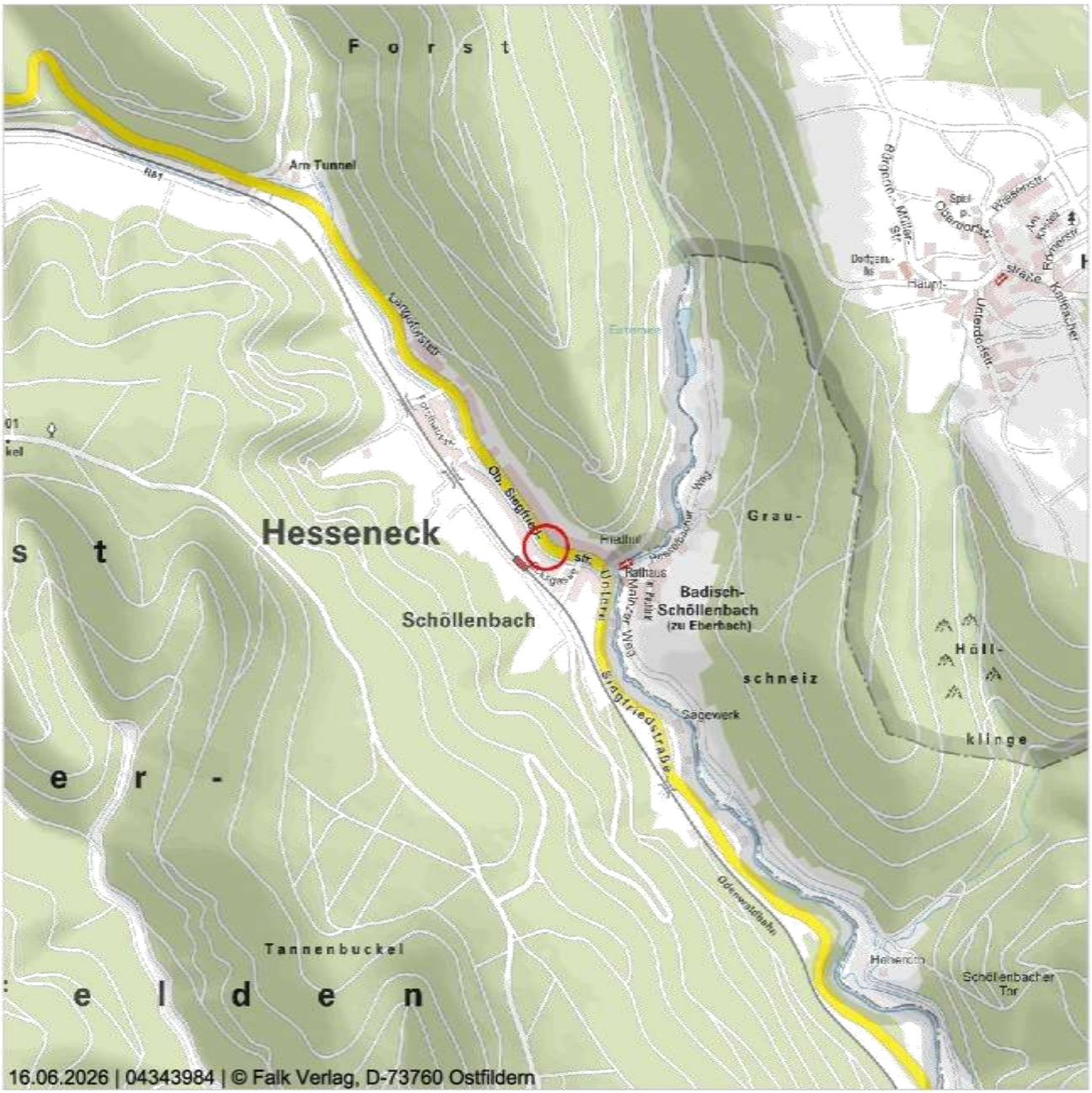
Dieses Dokument beruht auf der Bestellung 04343984 vom 16.06.2026 auf www.geoport.de: ein Service der on-geo GmbH. Es gelten die allgemeinen Geoport Vertrags- und Nutzungsbedingungen in der aktuellen Form. Copyright © by on-geo® & Geoport® 2026

Anlage 1/3

Regionalkarte MairDumont

64760 Oberzent, Obere Siegfriedstr. 17

Geoport



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

0 2.000 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 Maßstabsbereich 1:10.000 bis 1:30.000 angeboten. Die Karte darf in einem Exposé genutzt werden. Die Lizenz umfasst die Vervielfältigung von maximal 30 Exemplaren, sowie die Verwendung in Gutachten im Rahmen von Zwangsversteigerungen und deren Veröffentlichung durch Amtsgerichte.

Datenquelle
MAIRDUMONT GmbH & Co. KG Stand: 2026

on-geo
Dieses Dokument beruht auf der Bestellung 04343984 vom 16.06.2026 auf www.geoport.de: ein Service der on-geo GmbH. Es gelten die allgemeinen Geoport Vertrags- und Nutzungsbedingungen in der aktuellen Form. Copyright © by on-geo® & Geoport® 2026

HESSEN

Amt für Bodenmanagement Heppenheim

Odenwaldstraße 6
64646 Heppenheim (Bergstraße)

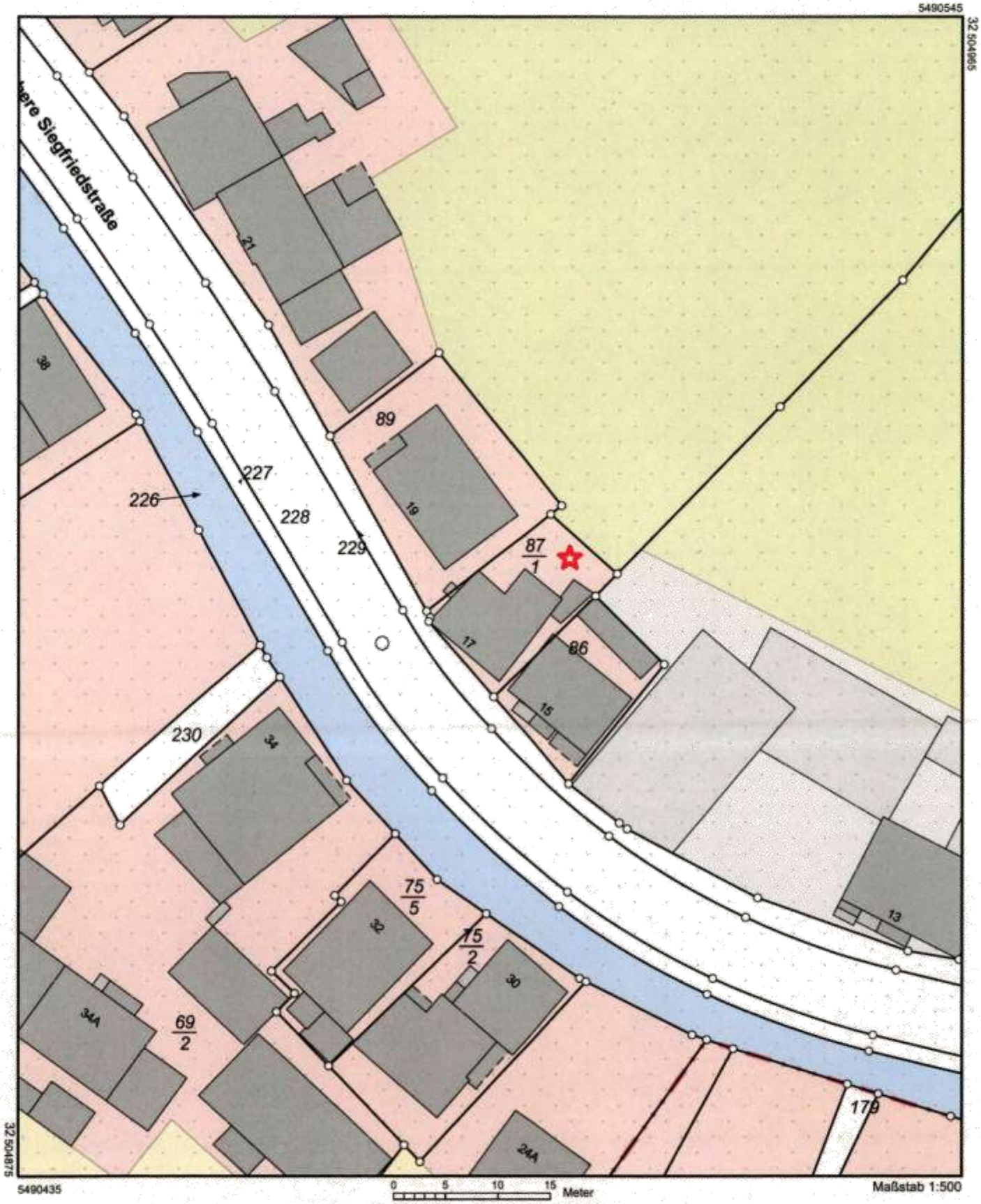
Auszug aus dem Liegenschaftskataster

Liegenschaftskarte 1:500
Hessen

Erstellt am 16.04.2026
Antrag: 203211594-1
AZ: 4099571

Anlage 2

Flurstück:	87/1	Gemeinde:	Oberzent
Flur:	3	Kreis:	Odenwaldkreis
Gemarkung:	Schöllenbach	Regierungsbezirk:	Darmstadt



Dieser Auszug wurde maschinell erstellt.

Hinweis: unmaßstäblicher Ausdruck.

Anlage 3

Überschlägige Ermittlung der Bruttogrundfläche:

1. Einfamilienhaus:

Unter-, Erd-, Ober- und Dachgeschoss

8,95 x 6,80 = 60,86 m² x 4 Ebenen = 243,44 m²

Erd- und Obergeschoss, sowie Spitzboden

\+ 3,00 x 3,20 = 9,60 m² x 3 Ebenen = 28,80 m²

272,24 m²

\+ werthaltige, bei der BGF-Berechnung nicht erfasste Bauteile wie Balkonanbau mit darunter liegenden (Abstell-)Raum - zur Rundung = 7,76 m²

Bruttogrundfläche - rund - 280,00 m²

Überschlägige Ermittlung der wertrelevanten Wohnflächen Benennung der Räumlichkeiten:

Untergeschoß:
Wasch-, Heiz- und Tankraum - ohne Flächenansatz.

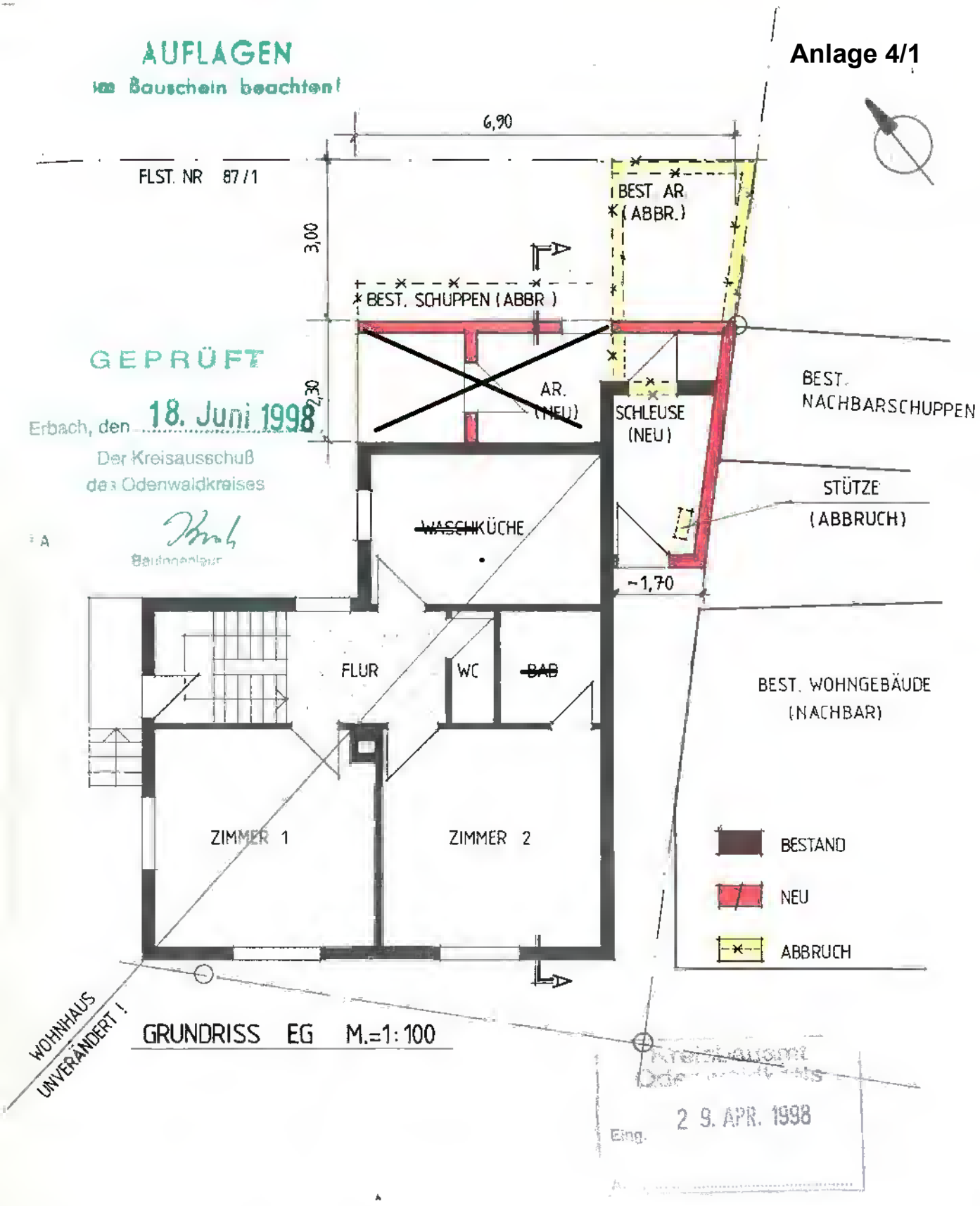
Erdgeschoß:
2 Zimmer, Flur, WC, Küche:
ca. 89,66 m² bebaute Fläche
./. ca. 22,5 % Konstruktionsfläche = **ca. 69,50 m² Wohnfläche**

Obergeschoß:
Flur, Bad, 3 Zimmer:
ca. 89,66 m² bebaute Fläche
./. ca. 22,5 % Konstruktionsfläche = **ca. 69,50 m² Wohnfläche**

zusammen = **ca. 139,000 m² Wohnfläche**

Anmerkung:
Ein Raum im Dachgeschoss bedingt durch unzureichende Belichtung ohne Ansatz.

Anlage 4/1

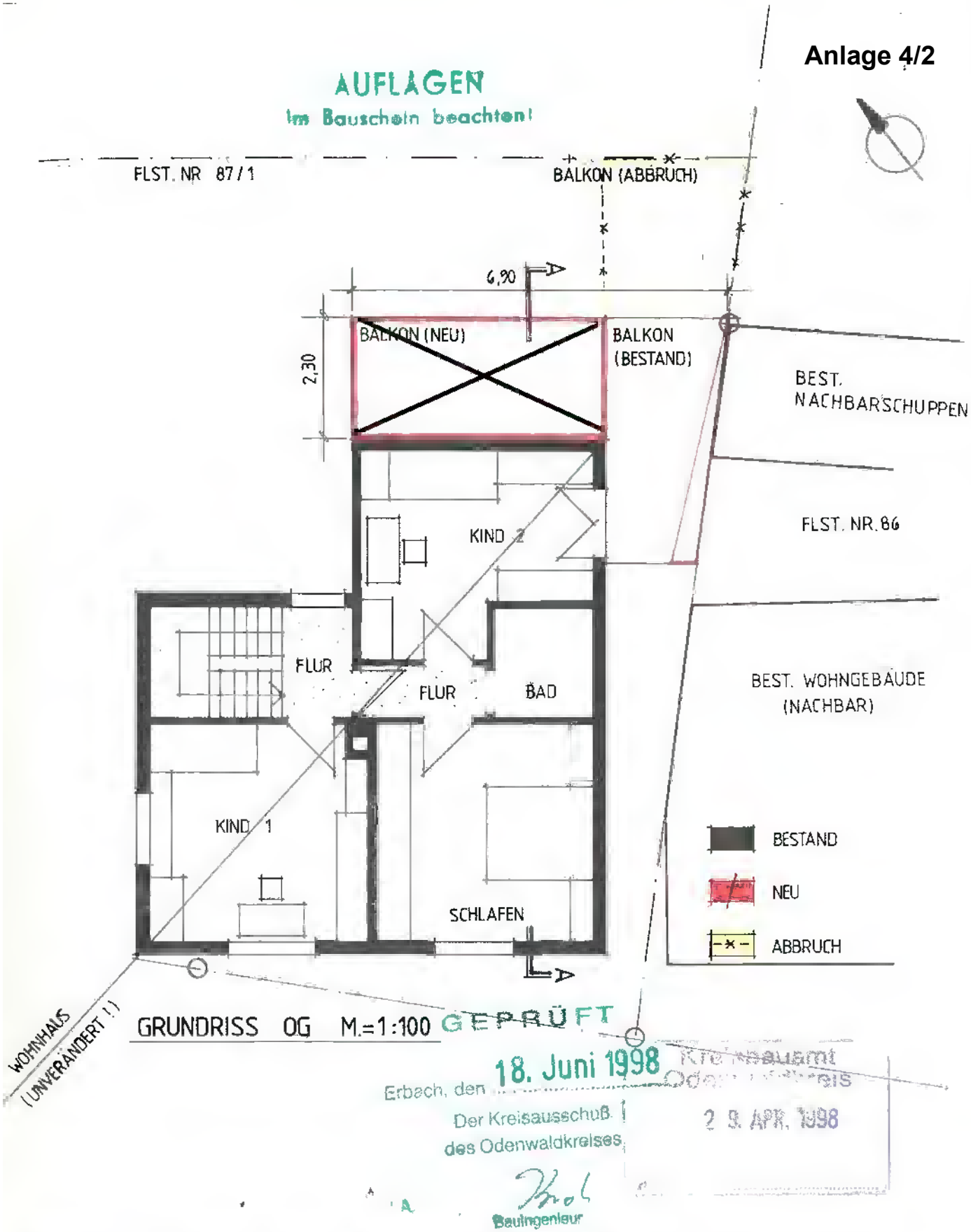


Projekt: Abbruch best. Anlagen und Anbau an ein best. Wohnhaus
Obere Siegfriedstraße 17
64754 Hesseneck-Schöllenbach

Bauherr:

Planung:

Anlage 4/2



GEPRÜFT

Erbach, den 18. Juni 1998

Der Kreisausschuß des Odenwaldkreises

Bauingenieur

Kreisbauamt Odenwaldkreis

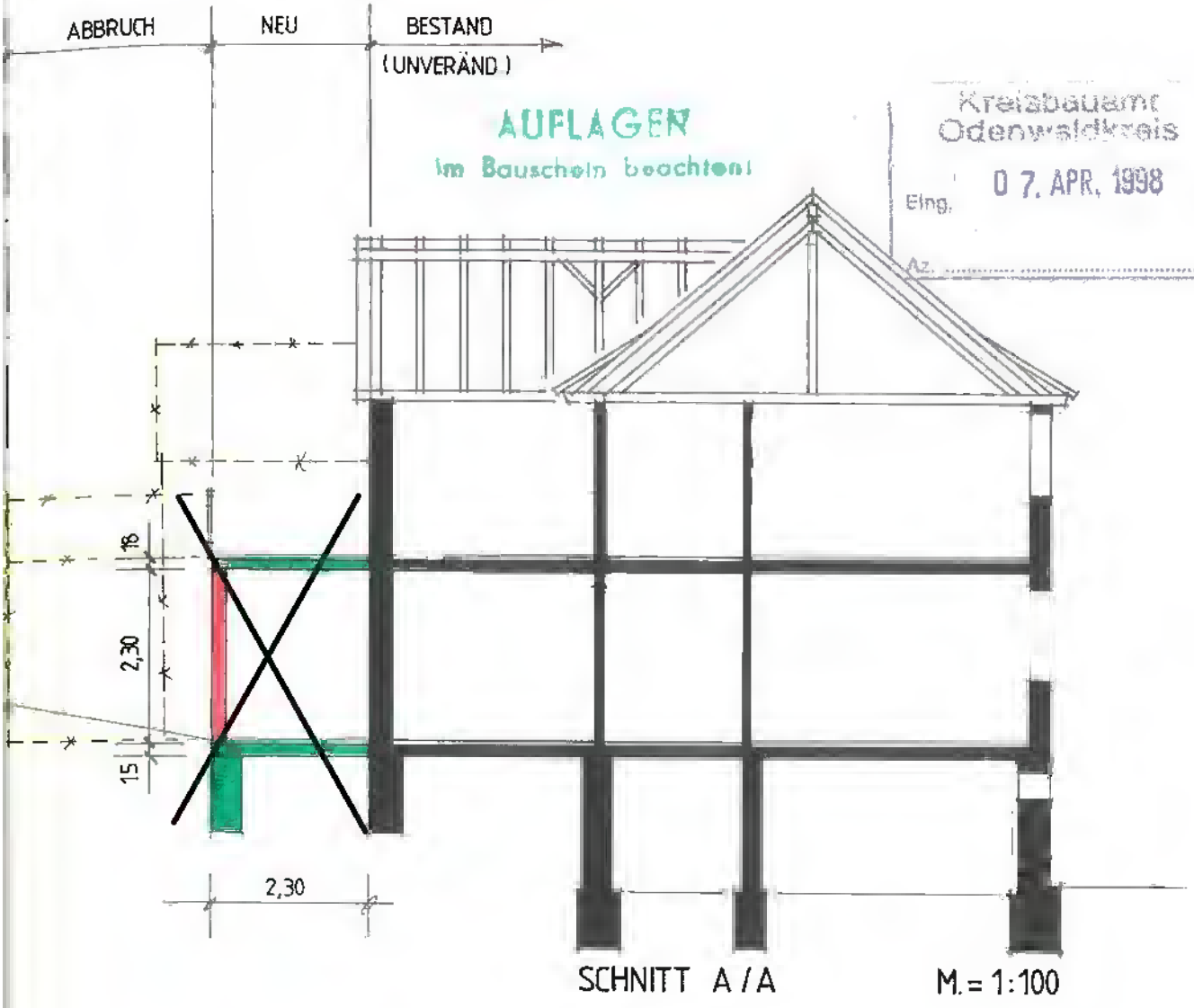
23. APR. 1998

Projekt: Abbruch best. Anlagen und Anbau an ein best. Wohnhaus
Obere Siegfriedstraße 17
64754 Hesseneck-Schöllenbach

Bauherr:

Planung:

Anlage 4/3



GEPRÜFT
Erbach, den 18. Juni 1998
Der Kreisausschuß
des Odenwaldkreises

Projekt: Abbruch best. Anlagen und Anbau an ein best. Wohnhaus
Obere Siegfriedstraße 17
64754 Hesseneck-Schöllenbach

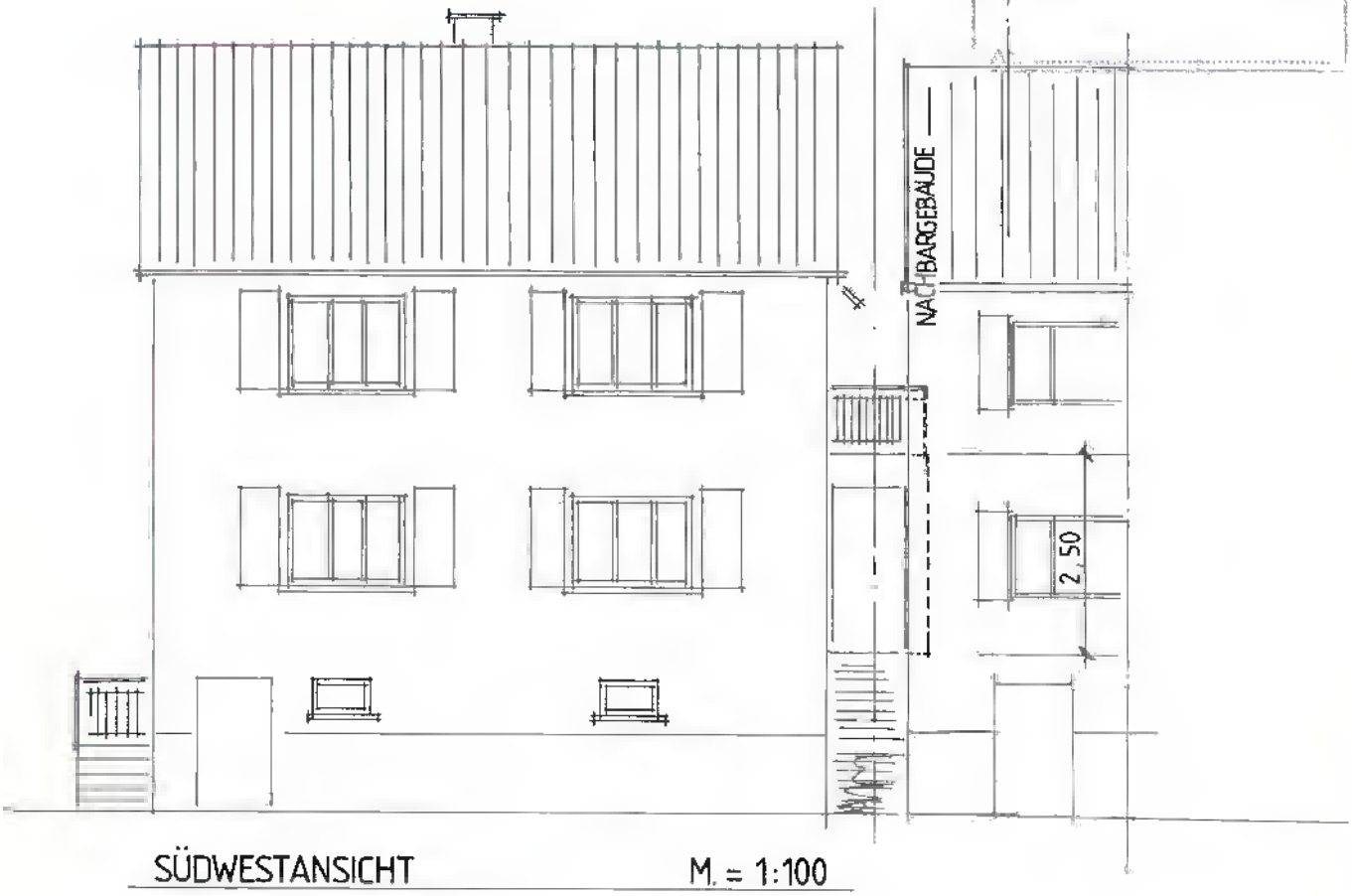
Bauherr:

Planung:

Anlage 4/4

AUFLAGEN
im Bauschein beachten!

Kreisbauamt
Odenwaldkreis
07. APR. 1998



SÜDWESTANSICHT M. = 1:100



C = 2,50 × 0,4 = 1,00m

→ 3,00m

GEPRÜFT
Erbach, den 18. Juni 1998
Der Kreisausschuß
des Odenwaldkreises
i.A.
Bauingenieur

Projekt: Abbruch best. Anlagen und Anbau an ein best. Wohnhaus
Obere Siegfriedstraße 17
64754 Hesseneck-Schöllenbach

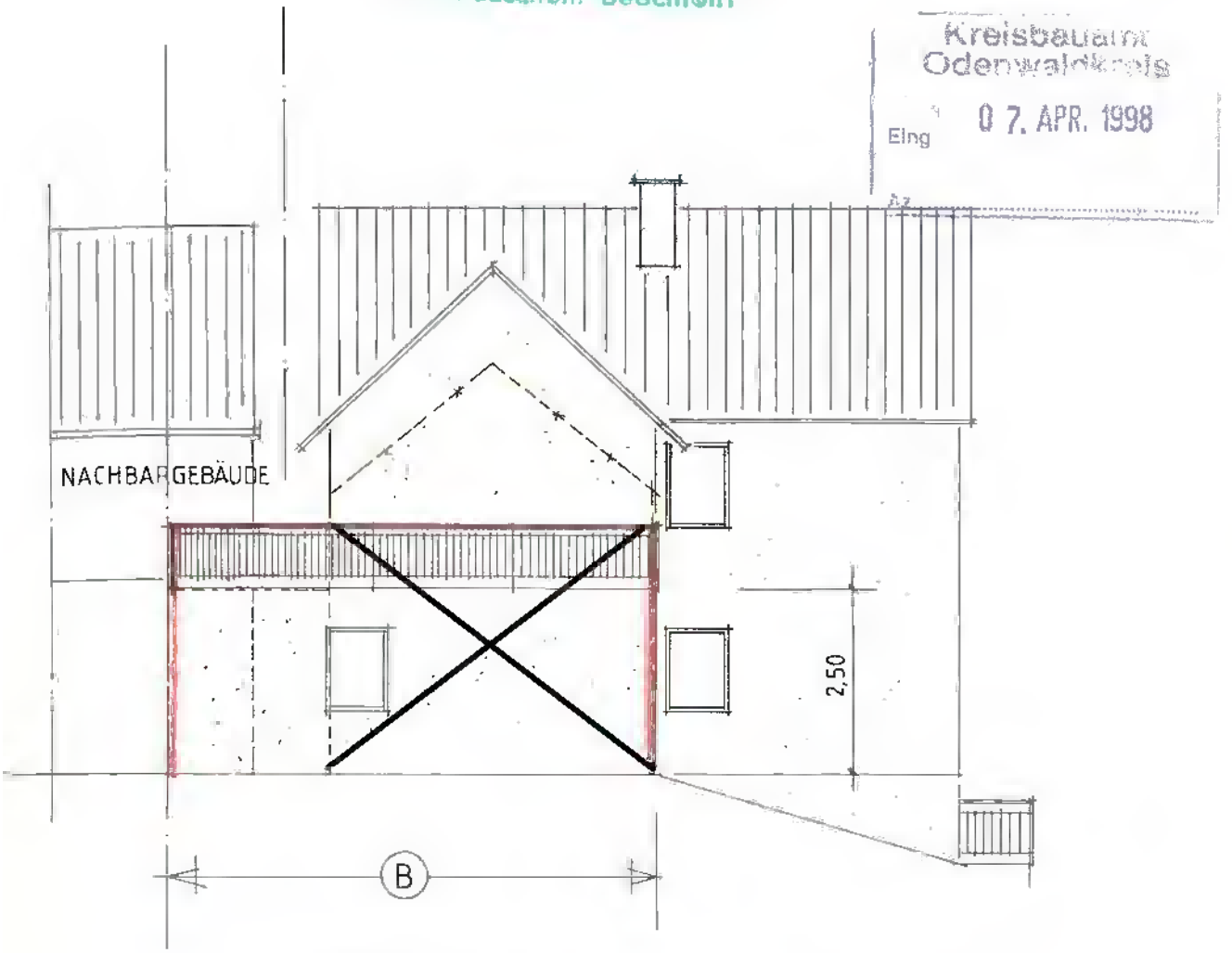
Bauherr:

Planung:

Anlage 4/5

AUFLAGEN
Im Bauschein beachten!

Kreisbauamt
Odenwaldkreis
Eing. 07. APR. 1998



NORDOSTANSICHT M. = 1:100

B = 2,50 × 0,4 = 1,00m
→ 3,00 m

GEPRÜFT
Genehmigt den 18. Juni 1998
Der Kreisausschuß
des Odenwaldkreises
Bauingenieur

Projekt: Abbruch best. Anlagen und Anbau an ein best. Wohnhaus
Obere Siegfriedstraße 17
64754 Hesseneck-Schöllenbach

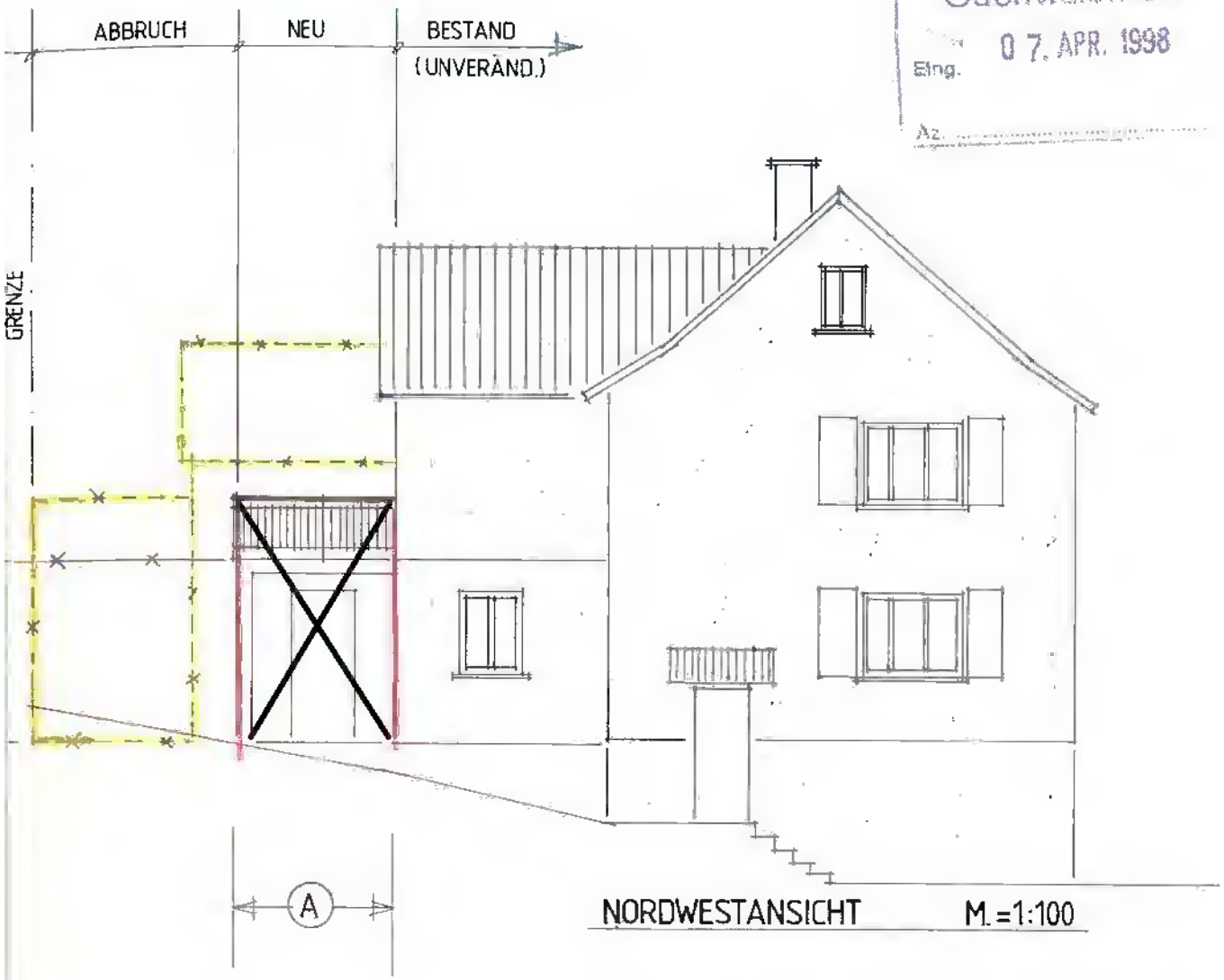
Bauherr:

Planung:

Anlage 4/6

AUFLAGEN
Im Bauschein beachten!

Kreisbauamt
Odenwaldkreis
Eing. 07. APR. 1998
Az.



NORDWESTANSICHT M.=1:100

A = 2,50 × 0,4 = 1,00m

→ 3,00m

GEPRÜFT
Erbach, den 18. Juni 1998
Der Kreisausschuß
des Odenwaldkreises
i.A.
Bauingenieur

Projekt: Abbruch best. Anlagen und Anbau an ein best. Wohnhaus
Obere Siegfriedstraße 17
64754 Hesseneck-Schöllenbach

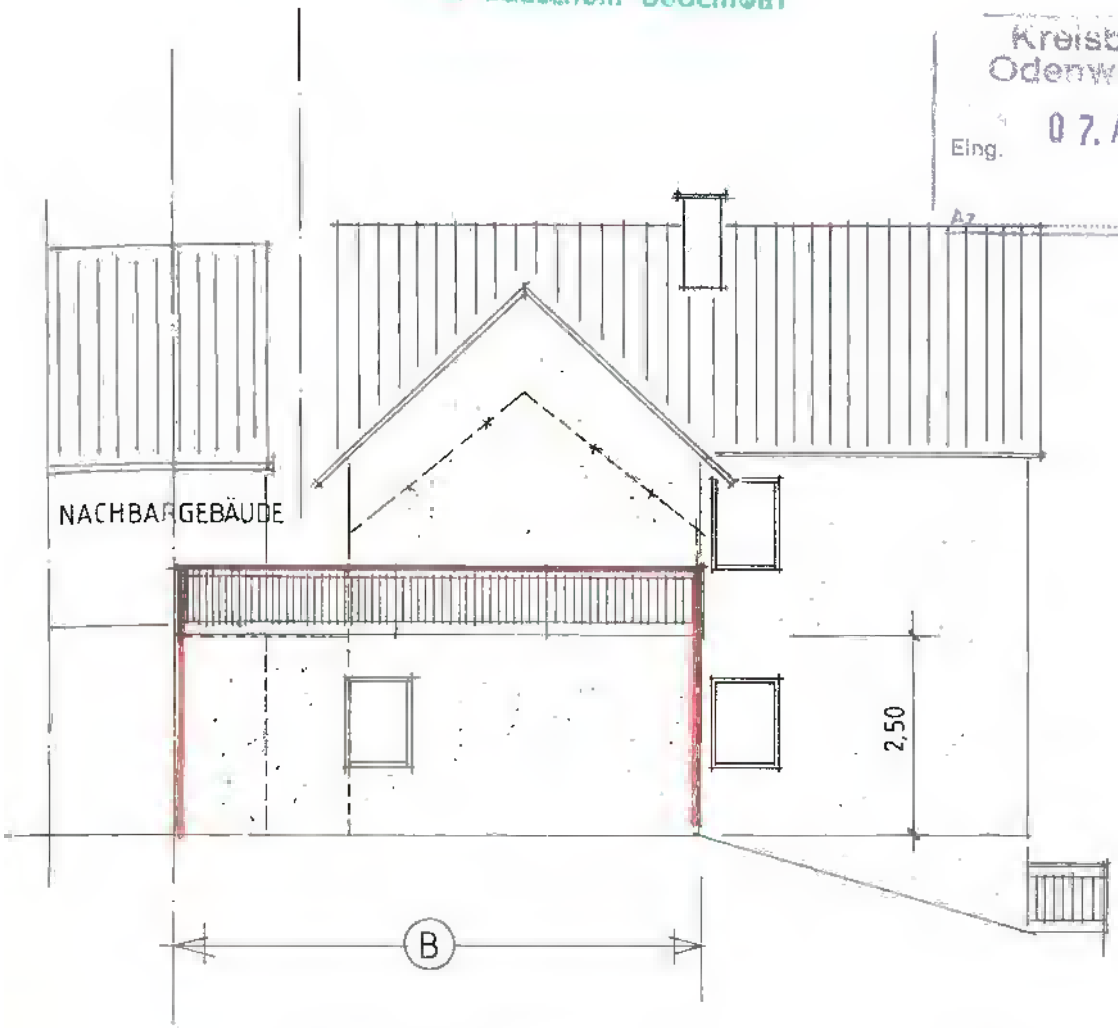
Bauherr:

Planung:

AUFLAGEN
im Bauschein beachten

Anlage 4/7

Kreisbauamt
Odenwaldkreis
Eing. 07. APR. 1998
Az



NORDOSTANSICHT M.= 1:100

B = 2,50 × 0,4 = 1,00m
→ 3,00 m

GEPRÜFT
18. Juni 1998
Bauausschuß
des Odenwaldkreises
Bauingenieur

Projekt: Abbruch best. Anlagen und Anbau an ein best. Wohnhaus
Obere Siegfriedstraße 17
64754 Hesseneck-Schöllenbach

Bauherr:

Planung:

Fotos

Anlage 5
Seite 1



Bild 1: Straßen-/Seitenansicht



Bild 2: Zugangsbereich und Podest auf dem Nachbargrundstück

Fotos

Anlage 5
Seite 2



Bild 3: Reulbereich zwischen bzw. zu dem Grundstück“Obere Siegfriedstraße 15“



Bild 4: Teilansicht Gesimse etc. mit Sanierungsbedarf

Fotos

Anlage 5
Seite 3



Bild 5: Teilansicht Gesimse etc. mit Sanierungsbedarf



Bild 6: Teilansicht Fassade mit Sanierungsbedarf

Fotos

Anlage 5
Seite 4



Bild 7: Teilansicht Fassade mit Sanierungsbedarf



Bild 8: Teilansicht Fassade mit Sanierungsbedarf

Fotos

Anlage 5
Seite 5



Bild 9: **Teilansicht mit Balkon**



Bild 10: **Teilrückansicht mit Balkon**

Fotos

Anlage 5
Seite 6



Bild 11: Teilrückansicht mit Balkon



Bild 12: Teilrückansicht