

Sachverständigenbüro
Dipl.-Ing. Architekt
Andreas Nasedy

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

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

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

Amtsgericht Michelstadt; AZ: 23 K 13/24

23.08.2024



Eigentumswohnung im Untergeschoss eines Zweifamilienhauses

Verkehrswert: 81.000,00 €

GUTACHTEN

über den Verkehrswert (Marktwert)

i. S. d. § 194 Baugesetzbuch

des 29/100 Miteigentumsanteils

an dem mit einem Zweifamilienhaus bebauten Grundstück

eingetragen im Wohnungsgrundbuch von Breitenbrunn
Blatt 679, Gemarkung Breitenbrunn, Flur 1, Flurstück 102/3,
Gebäude- und Freifläche, Größe 1.258 m²

Im Bangert 12, 64750 Lützelbach

verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung im Untergeschoss nebst Nebenräumen bezeichnet mit Nr. 2 des Aufteilungsplanes

zum Wertermittlungs-/Qualitätsstichtag 27.06.2024

Digitale Ausfertigung

1 KOMPAKTFASSUNG

Amtsgericht Michelstadt
AZ: 23 K 13/24

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

Wertermittlungs-/Qualitätsstichtag:
27.06.2024 (Tag der Ortsbesichti-
gung)

Nur Außenbesichtigung!



Wertermittlungsobjekt:	29/100 Miteigentumsanteil an dem mit einem Zweifamilienhaus (ZFH) bebauten Grundstück, verbunden mit Sondereigentum
Sondereigentum:	Wohnung im Untergeschoss nebst Nebenräumen mit Nr. 2 des Aufteilungsplans bezeichnet
Adresse:	Im Bangert 12 in 64750 Lützelbach
Lage:	Ortsteil Breitenbrunn; mittlere Lagequalität
Grundstücksgröße:	1.258 m ²
Baujahr Wohngebäude:	1950-1960er Jahre (Annahme des SV)
Detailangaben:	Drei-Zimmer-Wohnung, 90,43 m ² Wohnfläche (gem. Teilungserklärung)
Sondernutzungsrechte:	Nicht zugeordnet
Objektzustand:	In Teilbereichen besteht Instandhaltungsstau (nur äußerer Anschein!).
Vermietungssituation:	Angaben liegen nicht vor. Vermietung wird unterstellt.
Abschlag wg. Bauschäden etc.	13.000,00 €
Sicherheitsabschlag:	20.000,00 € (da nur Außenbesichtigung)
Sachwert (Verfahrenswert) rd.	81.000,00 €
Verkehrswert (Marktwert) rd.:	81.000,00 €
Zeitwert der PV-Anlage 29/100 MEA:	1.450,00 € (nicht im Sachwert-/ und Verkehrswert enthalten)

Inhaltsverzeichnis

Nr.	Abschnitt	Seite
1	KOMPAKTFASSUNG	2
2	ALLGEMEINE ANGABEN	4
2.1	Auftrag	4
2.2	Objekt-Unterlagen	4
2.3	Ortsbesichtigung	5
2.4	Rechtliche Gegebenheiten	6
3	BESCHREIBUNGEN	9
3.1	Lage	9
3.2	Grund und Boden	11
3.3	Wohngebäude	13
3.4	Garage	16
3.5	Sondereigentum - Wohnung Nr. 2	16
3.6	Hausverwaltung	17
3.7	Besondere objektspezifische Grundstück-merkmale	17
4	VERKEHRSWERTERMITTLUNG	21
4.1	Erläuterung zum Verkehrswert	21
4.2	Verfahrenswahl mit Begründung	21
4.3	Sachwertverfahren	22
4.4	Bodenwert	23
4.5	Wertermittlungsdaten Sachwertverfahren	25
4.6	Verfahrensergebnisse	34
4.7	Verkehrswert	34
5	ANHANG.....	36
5.1	Verzeichnis des Anhangs	36
5.2	Auszug aus dem Liegenschaftskataster	37
5.3	Grundrisse Wohnhaus	38
5.4	Schnitt Wohnhaus	39
5.5	Auszüge aus der Teilungserklärung	40
5.6	Auszüge aus dem Bebauungsplan	42
5.7	Erläuterungen nach dem Wohnungseigentumsgesetz	43
5.8	Grundlagen der Gebäudebeschreibungen	44
5.9	Rechtsgrundlagen	45
6	FOTOS	46

2 ALLGEMEINE ANGABEN

2.1 Auftrag

Auftraggeber: Amtsgericht Michelstadt
Erbacher Straße 47, 64720 Michelstadt

Aktenzeichen: 23 K 13/24

Auftrag: Vom 24.04.2024
Beschluss: Vom 21.03.2024 und vom 24.04.2024

In der Zwangsversteigerungssache

betreffend den im Wohnungsgrundbuch von Breitenbrunn Blatt 679, laufende Nummer 1 des Bestandsverzeichnisses eingetragenen 29/100 Miteigentumsanteils

Versteigerungsobjekt:

Gemarkung	Flur	Flurstück	Wirtschaftsart und Lage	Größe m ²
Breitenbrunn	1	102/3	Gebäude- und Freifläche, Im Bangert 12	1258

verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung im Untergeschoss nebst Nebenräumen bezeichnet mit Nr. 2 des Aufteilungsplanes; für jeden Miteigentumsanteil ist ein besonderes Grundbuchblatt angelegt (Blatt 678 bis Blatt 679); der hier eingetragene Miteigentumsanteil ist durch die zu den anderen Miteigentumsanteilen gehörenden Sondereigentumsrechte beschränkt; Veräußerungsbeschränkung: Zustimmung durch die Eigentümerversammlung; Hinsichtlich der Terrasse und der Kfz-Stellplätze sind der Einheit Nr. 1 zugeordnet

XXXXX

- Schuldner -

...

2.2 Objekt-Unterlagen

Unterlagen des Amtsgerichts:

- [1] Beglaubigte Beschlussabschrift
- [2] Abschrift des Anordnungsbeschlusses
- [3] Grundbuchausdruck in Auszügen (Bestandsverzeichnis, Abt. I und Abt. II)

Im Parallelverfahren 23 K 12/24 zur Verfügung gestellt:

- [4] Abschrift der Flurkarte
- [5] Abschrift der Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis
- [6] Abschrift der Teilungserklärung
- [7] Originalaufteilungsplan

Unterlagen der Gläubigerin: Nichtzutreffend

Unterlagen des Schuldners: Nichtzutreffend

Vom Sachverständigen eingeholte
Auskünfte und Informationen:

- [8] Auskunft aus dem Bodenrichtwertinformationssystem (BORIS) Hessen; online-Abfrage
- [9] Schriftliche Auskunft aus der Altflächendatei Hessen (FIS-AG Fachinformationssystem Altlasten und Grundwasserschadensfälle); Regierungspräsidium Darmstadt
- [10] Schriftliche Auskunft aus dem Denkmalverzeichnis Wiesbaden; Landesamt für Denkmalpflege Hessen
- [11] Auskunft zur Bauleitplanung aus dem Bebauungsplan-Portal Bürgergis Odenwaldkreis; online-Abfrage
- [12] Auskunft aus dem Hochwasserrisikomanagement (HWRM) Hessen; online-Abfrage

2.3 Ortsbesichtigung

Tag der Ortsbesichtigung: 27.06.2024

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

Wertermittlungs-/Qualitätsstichtag: 27.06.2024 (Tag der Ortsbesichtigung)

Hinweis des SV: Der Schuldner wurde mit Einwurfeinschreiben zum Ortstermin geladen. Der Zutritt zum Bewertungsobjekt wurde vom Schuldner nicht ermöglicht. Das Gutachten wird daher auftragsgemäß auf Grundlage des äußeren Eindrucks erstellt.

2.4 Rechtliche Gegebenheiten

2.4.1 Öffentliches Recht

2.4.1.1 Baulasten

Baulastenverzeichnis:

Gemäß schriftlicher Auskunft des Kreisausschusses Odenwaldkreis, Untere Bauaufsichtsbehörde, ist für das Bewertungsgrundstück keine Baulast eingetragen.

2.4.1.2 Bauplanungsrecht

Bebauungsplan:

Das Bewertungsobjekt befindet sich im Bereich des verbindlichen Bebauungsplans „Bangert - Im Brunnengarten“, rechtskräftig seit dem 16.12.1978.¹

Festsetzungen u.a.:

MD - Dorfgebiet
Grundflächenzahl 0,4; Geschossflächenzahl 0,8
max. 2 Vollgeschosse, Bauweise offen
Satteldach o. Pultdach 15 - 38° Neigung

2.4.1.3 Bauordnungsrecht

Anmerkung:

Die Wertermittlung wurde auftragsgemäß auf der Grundlage des realisierten Vorhabens durchgeführt. Das Vorliegen einer Baugenehmigung und ggf. die Übereinstimmung des ausgeführten Vorhabens mit den Gegebenheiten vor Ort, dem Bauordnungsrecht und der verbindlichen Bauleitplanung wurde nicht geprüft. Bei dieser Wertermittlung wird die materielle Legalität der baulichen Anlagen und Nutzungen vorausgesetzt. Sollte sich diese Vorgabe ändern, wäre auch das Gutachten entsprechend zu ändern.

Behördliche Einschränkungen sind nicht bekannt.

2.4.1.4 Denkmalschutz

Denkmalschutz gem. § 2 HDSchG:

Das Bewertungsobjekt ist derzeit weder als Kulturdenkmal noch als Bestandteil einer geschützten Gesamtanlage (Denkmalensemble) in das Denkmalverzeichnis des Landes Hessen eingetragen.

2.4.1.5 Hochwasserrisiko

Gewässerangrenzung, Hochwassergefahr o.ä.:

Für das Bewertungsgrundstück besteht gemäß Hochwasserrisikomanagement-Abfrage² keine Hochwassergefährdungslage.

¹ <https://buergergis.odewaldkreis.de/>

² <https://www.hlnug.de/themen/wasser/hochwasser/hochwasserrisikomanagement>

2.4.1.6 Entwicklungszustand

Entwicklungszustand (Grundstücksqualität):

Baureifes Land

Abgaben, Beiträge etc.:

Es wird vom Sachverständigen unterstellt, dass alle öffentlichen Abgaben, Beiträge und Gebühren, die möglicherweise wertbeeinflussend sein können, bezahlt sind. In der vorliegenden Verkehrswertermittlung wird daher nachfolgend von einem die vorhandenen baulichen Anlagen betreffenden ortsüblich erschlossenen und erschließungsbeitragsfreien Grundstückszustand ausgegangen.

2.4.2 Privates Recht

Grundbuch von Breitenbrunn
Blatt 679
- Wohnungsgrundbuch -

Letzte Änderung: 25.03.2024, Ausdruck vom 25.03.2024

Bestandsverzeichnis

Lfd. Nr. 1 der Grundstücke

29/100 Miteigentumsanteil an dem Grundstück

Gemarkung Breitenbrunn, Flur 1, Flurstück 102/3, Gebäude- und Freifläche, Im Bangert 12, Größe 1258 m²

verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung im Untergeschoß nebst Nebenräumen bezeichnet mit Nr. 2 des Aufteilungsplanes;

für jeden Miteigentumsanteil ist ein besonderes Grundbuchblatt angelegt (Blatt 678 bis Blatt 679); der hier eingetragene Miteigentumsanteil ist durch die zu den anderen Miteigentumsanteilen gehörenden Sondereigentumsrechte beschränkt;

Veräußerungsbeschränkung: Zustimmung durch die Eigentümerversammlung;

Hinsichtlich der Terrasse und der Kfz-Stellplätze ist eine Sondernutzungsregelung getroffen; Terrasse und Kfz-Stellplätze sind der Einheit Nr. 1 zugeordnet; wegen Gegenstand und Inhalt des Sondereigentums und der Sondernutzungsregelung Bezugnahme auf die Bewilligung vom 30.12.1998/09.11.1999; übertragen aus Blatt 615; eingetragen am 05.01.2000. ...

Abteilung I (Eigentümer)

Lfd. Nr. 4 der Eintragungen zu lfd. Nr. 1 der Grundstücke im Bestandsverzeichnis

XXXXX

geb. am XX.XX.XXXX ...

Abteilung II (Lasten und Beschränkungen)

Lfd. Nr. 3 der Eintragungen zu lfd. Nr. 1 der betroffenen Grundstücke im Bestandsverzeichnis

Die Zwangsversteigerung ist angeordnet (Amtsgericht Michelstadt, 23 K 13/24); eingetragen am 25.03.2024. ...

Nicht eingetragene Rechte und Lasten:

Sonstige nicht eingetragene Lasten und (z. B. begünstigende) Rechte, die nicht im Grundbuch und nicht im Baulastenverzeichnis einge-

tragen sind, sind nicht bekannt. Auftragsgemäß wurden vom Sachverständigen diesbezüglich keine weiteren Nachforschungen und Untersuchungen angestellt.

2.4.3 Vermietungssituation

Augenscheinlich ist die Wohnung bewohnt. Vermietung wird unterstellt.

2.4.4 Gewerbliche Nutzung

Ein Hinweis auf eine gewerbliche Nutzung ergab sich bei der Ortsbesichtigung (äußere Inaugenscheinnahme!) nicht.

3 BESCHREIBUNGEN

3.1 Lage

3.1.1 Makrolage

Bundesland (Landeshauptstadt):	Hessen (Wiesbaden)
Regierungsbezirk:	Darmstadt
Landkreis:	Odenwaldkreis
Gemeinde:	Lützelbach
Fläche:	35,44 km ²
Einwohnerzahl:	6.835 ³
Durchschnittliche Höhenlage:	307 m ü. NN

Lützelbach liegt im nördlichen Odenwald an der hessisch-bayerischen Grenze. Die Gemeinde grenzt im Norden an die Städte Breuberg und Obernburg, im Süden an die Städte Michelstadt und Bad König sowie im Westen an die Gemeinde Höchst im Odenwald. Lützelbach wurde erstmals 1160 erwähnt. Durch die Gemeinde verlief in Nord-Süd-Richtung der Odenwald-Limes, Überreste sind noch an Erdwällen und Fundamenten erkennbar. Die Gemeinde besteht aus den Ortsteilen Lützel-Wiebelsbach, Seckmauern, Haingrund, Breitenbrunn und Rimhorn, die sich im Zuge der Gebietsreform von 1971 bis 1972 zusammenschlossen.

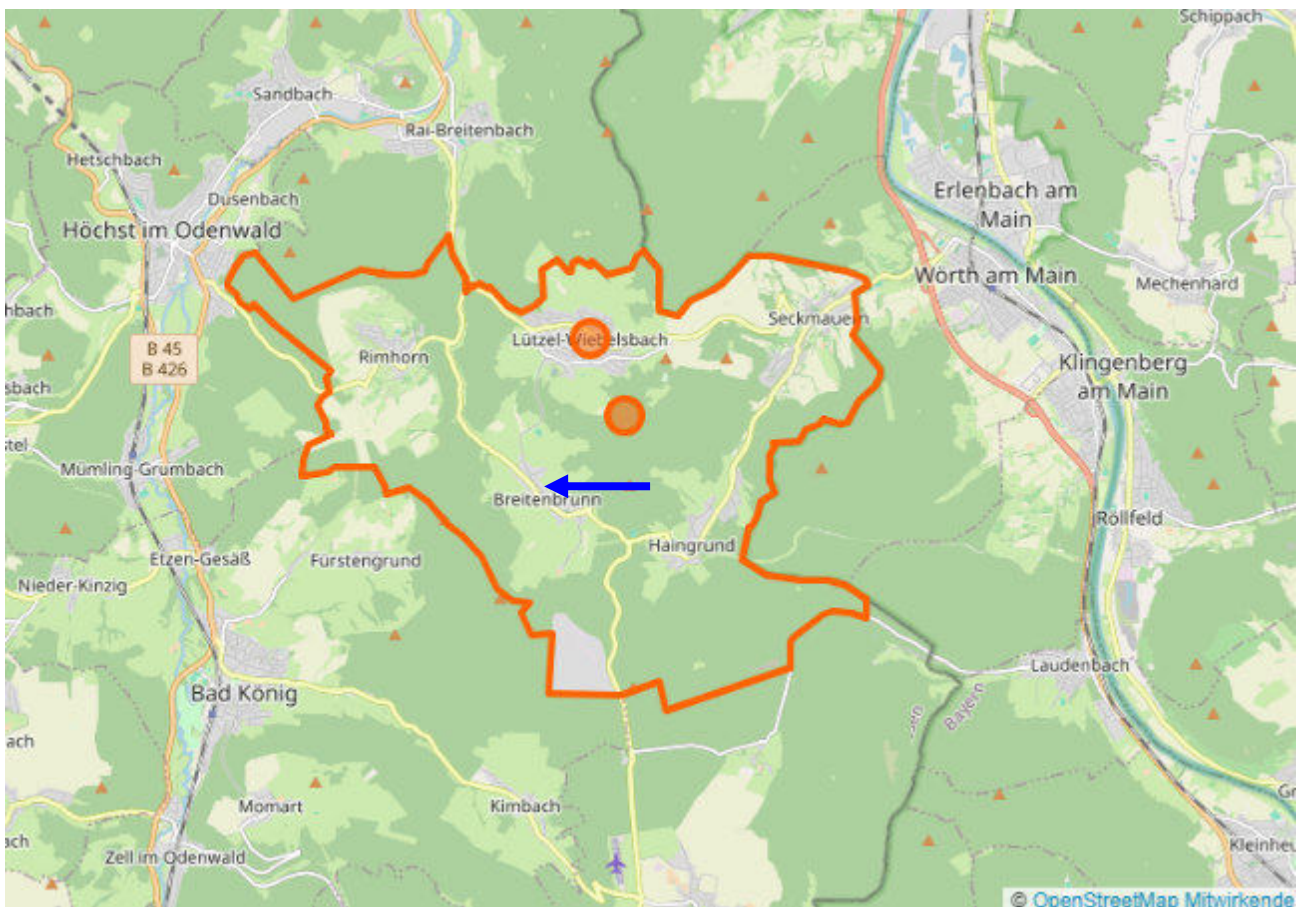


Abb. 1: Übersichtskarte Gemeinde Lützelbach (o. Maßstab); Detail: Lage des Bewertungsobjekts (Markierung d.d. SV); Quelle: <https://www.openstreetmap.org/>

³ <https://www.luetzelbach.de/leben-in-luetzelbach/gemeindeportrait/daten-fakten/>; Einwohner mit Hauptwohnsitz, Stand 02.05.2024

Lützelbach ist von Wald umgeben. Westlich des Gemeindegebiets verläuft die Bundesstraße 45, nordwestlich außerdem die B 426. Der öffentliche Personennahverkehr ist innerhalb der Gemeinde durch Buslinien gewährleistet, die auch Anschluss an den westlich liegenden Bahnhof Höchst sowie die östlich liegenden Bahnhöfe Wörth/Main, Klingenberg/Main und Erlenbach/Main bieten.

Lützelbach hat sich von einer in hohem Maße von der Landwirtschaft geprägten Gemeinde zu einer Arbeiterwohnsitzgemeinde ohne größere Industrieansiedlungen entwickelt. Im Gemeindegebiet sind mehrere Kindertagesstätten sowie zwei Grundschulen vorhanden, weiterführende Schulen finden sich in den umliegenden Ortschaften. Die ärztliche Versorgung ist durch Arztpraxen gewährleistet. Die Gemeinde bietet durch eine breit gefächerte Vereinslandschaft abwechslungsreiche Sport-, Kultur- und Freizeitangebote, außerdem mit Rad- und Wanderwegen u.a. entlang des Odenwald-Limes Möglichkeiten der Naherholung.

3.1.2 Innerörtliche Lage

Das Bewertungsobjekt befindet sich in Breitenbrunn, dem mit 710 Einwohner*innen (mit Hauptwohnsitz) kleinsten Ortsteil der Gemeinde. Das Ortsbild des einstigen Bauerndorfes ist noch an einigen alten Gebäuden wie z.B. der Johanneskirche aus dem Jahr 1785 oder dem ehemaligen Schulhaus aus dem Jahr 1880 zu erkennen. Heute dient der Ort überwiegend Wohnzwecken. Das Bewertungsobjekt liegt direkt an der Durchgangsstraße L 3106, nordöstlich durchfließt der Breitenbach den Ortsteil. Die Nachbarschaftsbebauung besteht überwiegend aus Wohnhäusern mit Hausgärten. Bushaltestellen finden sich in fußläufiger Entfernung, eine kommunale Kita liegt in ca. 650 m Entfernung. Das Zentrum mit Gemeindeverwaltung, Einkaufsmöglichkeiten des täglichen Bedarfs und Grundschule befindet sich im ca. 6,2 km entfernten Ortsteil Lützel-Wiebelsbach. Die Lagequalität ist unter Berücksichtigung des Umfelds, der Erreichbarkeit, der Versorgung und der Immissionen als mittlere bis gute Wohnlage zu bewerten.

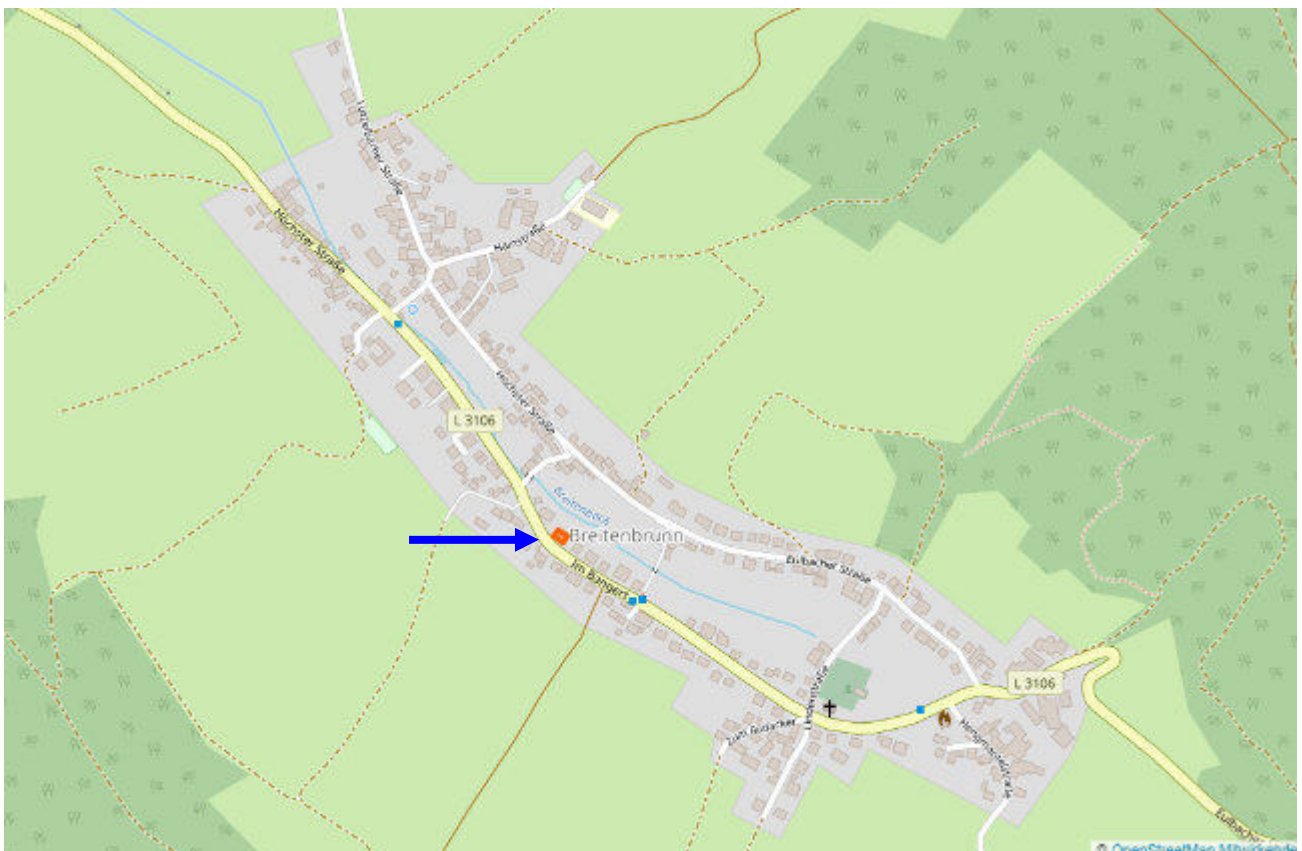


Abb. 2: Innerörtliche Lage des Bewertungsobjekts; Quelle: <https://www.openstreetmap.org/>; Markierung d.d. SV (blau)

3.2 Grund und Boden

3.2.1 Oberflächengestalt etc.

Topografie:	Mäßige Hanglage mit Südost-Nordwest-Gefälle, starke Hanglage mit Südwest-Nordost-Gefälle
Grundstücksform:	Nahezu trapezförmige Grundstücksform
Fläche:	1.258 m ²
Länge (Straßenfront) rd.:	31 m
Mittlere Grundstückstiefe rd.:	41 m
Bebauung:	Das Grundstück ist mit einem Zweifamilienhaus und einer Doppelgarage bebaut.

3.2.2 Erschließung, Straße

Erschließung:	Der Unterzeichner geht davon aus, dass die technische Erschließung des Grundstücks (Ver- und Entsorgungsanschlüsse etc.) über die Straße Im Bangert erfolgt. Der Zugang zum Wohngebäude sowie die Zufahrt zur Doppelgarage erfolgt über die Straße Im Bangert.
Straßenart:	Die Straße Im Bangert ist eine voll ausgebaute, asphaltierte und in beide Richtungen befahrbare Landesstraße. Mit Betonverbundpflaster belegte Gehwege sind beidseitig vorhanden. Im öffentlichen Straßenraum stehen in begrenztem Umfang Pkw-Parkmöglichkeiten zur Verfügung (Parkstreifen).
Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten:	Das Wohngebäude ist freistehend errichtet, die Doppelgarage ist in Grenzbebauung zum benachbarten Flurstück 105/3 errichtet. Einschränkungen sind nicht bekannt.

3.2.3 Bodenbeschaffenheit, Untergrundverhältnisse, Altlasten etc.

Bodenbeschaffenheit, Untergrundverhältnisse etc.:	Bodenbeschaffenheit, Untergrundverhältnisse und evtl. unterirdische Leitungen zu untersuchen, fällt nicht in das Fachgebiet des Unterzeichners und ist nicht Gegenstand des Auftrags dieses Gutachtens. Bei der Ortsbesichtigung waren an der Oberfläche keine Hinweise sichtbar, die auf besondere, wertbeeinflussende Bodenbeschaffenheitsmerkmale hindeuten können.
Altlasten etc.:	<p>In der Altflächendatei FIS-AG des Landes Hessen sind alle seitens der Kommunen gemeldeten Altflächen (Altablagerungen und Altstandorte) sowie behördlicherseits bekannte Flächen mit schädlichen Bodenveränderungen erfasst.</p> <p>Gemäß schriftlicher Auskunft des Regierungspräsidiums Darmstadt, Dezernat IV - Bodenschutz, ist nach Einsichtnahme im zugehörigen geografischen Informationssystem, dem FIS AG Viewer, festzustel-</p>

len, dass sich für das Bewertungsgrundstück kein Eintrag ergibt. Erkenntnisse über Belastungen des Grundstücks liegen der Behörde nicht vor.

Es wird darauf hingewiesen, dass die Erteilung der Auskunft nur für die Flächen erfolge, die in der Zuständigkeit des Regierungspräsidiums Darmstadt als Obere Bodenschutzbehörde liegen. Zusätzliche Kenntnisse zum Vorhandensein von weiteren Flächen können bei der zuständigen Unteren Bodenschutzbehörde vorliegen. Die Erfassung der Altstandorte in Hessen sei außerdem z.T. noch nicht flächendeckend erfolgt, so dass die Altflächendatei diesbezüglich nicht vollständig sei.

Resultierend wird für diese Wertermittlung unterstellt, dass keine besonderen wertbeeinflussenden Boden- und Baugrundverhältnisse, insb. keine Altlasten vorliegen bzw. Altlasten in weitestem Sinne unberücksichtigt bleiben. Sollte sich diese Vorgabe ändern, wäre auch das Gutachten entsprechend zu ändern.

3.3 Wohngebäude

3.3.1 Vorbemerkungen

Das auf dem betreffenden Grundstück errichtete Wohngebäude wurde im Jahr 1998 in Wohnungseigentum (zwei Miteigentumsanteile) aufgeteilt.

Nachfolgende Beschreibungen beziehen sich auf das Wohnhaus und das zu bewertende Sondereigentum (mit Nr. 2 bezeichnet). Sie erfolgen auf der Grundlage der vorliegenden Objektunterlagen (Teilungserklärung und Teilungspläne) sowie der äußeren Inaugenscheinnahme des SV am Ortstermin am 27.06.2024. Angaben über nicht sichtbare Bauteile beruhen auf Annahmen auf der Grundlage der üblichen Ausführungen im Baujahr.

Die baulichen Anlagen konnten vom Unterzeichner nur von außen in Augenschein genommen werden. Eine Innenbesichtigung des Gebäudes und der zu bewertenden Wohnung war nicht möglich. Ein schadensfreier Zustand der Innenräume des Gebäudes und des Sondereigentums wird unterstellt. Unsicherheiten bzgl. der Ausstattung und des baulichen Unterhaltungszustands werden in Form eines Sicherheitsabschlags gewürdigt.

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

3.3.2 Art des Gebäudes

Art des Gebäudes: Zweifamilienwohnhaus, bestehend aus Untergeschoss (UG), Erdgeschoss (EG) und Dachgeschoss (DG).

Baujahr: Ca. 1950er bis 1960er Jahre (Annahme des SV)

Hinweis: Der Schuldner wurde mit Schreiben vom 06.05.2024 u. a. um Angabe des Baujahres ersucht. Da keine Baujahresangabe erfolgte und keine Bauakte vorliegt, stellt der Unterzeichner aufgrund der äußeren Inaugenscheinnahme auf die typische Bauweise der Jahre 1950 bis 1960 ab. Sollte sich diese Vorgabe ändern, wäre das Gutachten anzupassen.

Nutzung: Wohnnutzung (2 Wohneinheiten)

Außenansicht: Verputzt und gestrichen, z.T. Wärmedämmplattenverkleidung, Steinfensterbänke, Balkon (EG, Nord-Ost-Seite), Terrasse/Loggia (EG, Nord-West-Seite), Satteldach

3.3.3 Ausführung und Ausstattung

Konstruktionsart: Massivbauweise

Umfassungswände: Mauerwerk, z.T. mit Wärmedämmplattenverkleidung

Innenwände: Mauerwerk

Geschossdecken: Massivdecken

Dach: Zimmermannsmäßige Holzkonstruktion (Annahme des SV) mit Betonziegeleindeckung

Treppenhaus:	Angaben liegen nicht vor.
Balkon (Nord-Osten):	Stahlprofilgeländer
Eingang EG (Süd-Osten):	Befestigter Zugangsweg (Betonplatten) Eingangstreppe mit massiver Brüstung und Keramikfliesenbelag, Überdachung mit geschlossenem Seitenteil (Stahlprofilkonstruktion mit Kunststoffwellplatteneindeckung und -verkleidung)
Eingang UG (Nord-Osten):	Befestigter Zugangsweg/Zufahrt (Betonpflaster) Eingangsbereich mit Fliesenbelag, Windschutzverglasung

3.3.4 Fenster und Türen

Fenster:	Überwiegend Holzfenster mit Isolierverglasung; überwiegend Kunststoffrollläden; im DG z.T. alte Holzfenster
(Wohnungs-)Eingangstür EG:	Holztür mit Lichtausschnitten und verglastem Seitenteil
(Wohnungs-)Eingangstür UG:	Metalltür mit Lichtausschnitt
Zimmertüren:	Angaben liegen nicht vor, eine Innenbesichtigung war nicht möglich.

3.3.5 Haustechnische Installationen

Elektroinstallationen:	Einfache bis durchschnittliche Elektroinstallationen (Annahme des SV, Angaben liegen nicht vor).
Sanitärinstallationen:	Einfache bis durchschnittliche Sanitärinstallationen (Annahme des SV, Angaben liegen nicht vor).
Heizungsanlage, Heizkörper, Warmwasserbereitung:	Zentralheizung (Annahme des SV; Angaben liegen nicht vor)

3.3.6 Energieausweis

Ein Energieausweis⁴ für das Wohnhaus liegt nicht vor. Im Zuge von Zwangsversteigerungen schreibt das GEG keinen Energieausweis vor.

3.3.7 Besondere Bauteile und (techn.) Einrichtungen

Besondere Bauteile:	Eingangsüberdachung EG, Eingangstreppe EG, Windfang UG, Balkon EG
Besondere (techn.) Einrichtungen:	Nicht erkennbar; Angaben liegen nicht vor.

⁴ Das Gebäudeenergiegesetz (GEG) enthält Anforderungen an die energetische Qualität von Gebäuden, die Erstellung und die Verwendung von Energieausweisen sowie an den Einsatz erneuerbarer Energien in Gebäuden. Es löst seit Inkrafttreten am 01.11.2020 die EnEG, das EnEV und das EEWärmeG ab. Für Bestandsgebäude bestehen Austausch- und Nachrüstpflichten und sog. „bedingte Anforderungen“.

3.3.7.1 Photovoltaikanlage

Auf dem Dach des Bewertungsobjekts befindet sich eine Photovoltaikanlage. Angaben zu Systemkomponenten, vertragliche Ausgestaltungen der Stromeinspeisung etc. liegen nicht vor.

3.3.8 Wertbeeinflussende Modernisierungen, Erweiterungen etc.

Modernisierungen sind u. a. bauliche Maßnahmen, die den Gebrauchswert der baulichen Anlagen wesentlich erhöhen, die allgemeinen Wohn- bzw. Arbeitsverhältnisse wesentlich verbessern oder eine wesentliche Einsparung von Energie oder Wasser bewirken (§ 6 Absatz 6 Satz 2 ImmoWertV).

Modernisierungen etc.: Angaben zu durchgeführten Modernisierungen wurden erfragt. Belastbare Angaben liegen nicht vor. Der SV unterstellt in vorliegender Wertermittlung ohne Weiteres die Durchführung erforderlicher Maßnahmen im Rahmen der Instandhaltung.

3.3.9 Gemeinschaftliche Einrichtungen

Gemeinschaftliche Einrichtungen: Gemäß vorliegender Teilungserklärung sind Gegenstand des gemeinschaftlichen Eigentums alle aus dem Aufteilungsplan ersichtlichen Räume, die mit der Nr. 3 gekennzeichnet sind (siehe Anhang), außerdem die Umfassungsmauern, die trennenden Zwischenwände sowie alle Gebäudeteile, die nicht zum Sondereigentum gehören.

3.3.10 Garage

Art des Gebäudes: Pkw-Doppelgarage (zwei Garageneinstellplätze)

Baujahr: Nicht bekannt.

Konstruktion: Massivbauweise

Außenansicht: Fassade z.T. verputzt und gestrichen, z.T. Klinkerverkleidung, Satteldach mit Betonziegeleindeckung

Ausstattung: Zwei Blechschwingtore
Eine Innenbesichtigung war nicht möglich; Angaben liegen nicht vor.

Nutzfläche: 39,55 m² (gemäß Teilungserklärung)

3.3.11 Bauliche Außenanlagen

Bauliche Außenanlagen der Wohnanlage u.a.: Ver- und Entsorgungsanlagen vom Hausanschluss bis an das öffentliche Netz (Strom, Wasser, Abwasser etc.), befestigte Wege-, Zufahrts-, Hof- und Pkw-Stellplatzflächen, im UG Überdachung am Nord-West-Giebel (Holzkonstruktion mit Kunststoffwellplattenverkleidung), Terrassierung mittel Böschungsmauern aus Pflanzsteinen,

Einfriedungen (Hecken) etc.

Sonstige Anlagen u.a.:

Z.T. Aufwuchs

3.4 Garage

Art des Gebäudes:	Pkw-Doppelgarage (zwei Garageneinstellplätze)
Baujahr:	Nicht bekannt.
Konstruktion:	Massivbauweise
Außenansicht:	Fassade z.T. verputzt und gestrichen, z.T. Klinkerverkleidung, Satteldach mit Betonziegeleindeckung
Ausstattung:	Zwei Blechschwingtore Eine Innenbesichtigung war nicht möglich; Angaben liegen nicht vor.
Nutzfläche:	39,55 m ² (gemäß Teilungserklärung)
Hinweis:	Die Doppelgarage ist dem Sondereigentum Nr. 1 zugeordnet.

3.5 Sondereigentum - Wohnung Nr. 2

3.5.1 Vorbemerkungen

Eine Innenbesichtigung der Wohnung war nicht möglich. Die nachfolgenden Angaben beruhen überwiegend auf den vorliegenden Grundrissplänen aus der Teilungserklärung. Abweichungen in kleinerem oder größerem Umfang sind möglich. Der Unterzeichner übernimmt ausdrücklich keine Gewähr für die Richtigkeit.

3.5.2 Generelle Angaben

Wohnungsart/-typ:	3-Zimmer-Wohnung
Abgeschlossenheit:	Die Wohnung ist in sich abgeschlossen.
Lage im Gebäude:	Lage im Untergeschoss
Räumliche Aufteilung:	Drei Zimmer, Küche, Bad/WC, Flur Dem Sondereigentum sind ein Abstellraum und ein Kellerraum im UG zugeordnet.
Grundrissgestaltung:	Zweckmäßiger Grundriss
Besonnung/Belichtung/Belüftung:	Überwiegend normal überausreichend dimensionierte Fensterflächen.

3.5.3 Raumbeschreibungen

Angaben über die Innenausstattung liegen nicht vor. In vorliegender Wertermittlung wird (wertermittlungstheoretisch) eine durchschnittliche Ausstattung und ein schadensfreier Zustand unterstellt.

3.5.4 Wohnfläche

Der Sachverständige hat die Wohnflächenangabe der vorliegenden Teilungserklärung entnommen. Die Wohnfläche im UG beträgt demnach 90,43 m². Der Unterzeichner übernimmt keine Haftung für die Richtigkeit dieser Angabe.

3.5.5 Sondernutzungsrechte

Sondernutzungsrechte für das Sondereigentum sind nicht begründet (siehe Anhang).

3.5.6 Zubehör

Zubehör (§ 97 BGB) und sonstige bewegliche Sachen:

Nichtzutreffend/nicht erkennbar.

3.6 Hausverwaltung

Hausverwaltung nach WEG:

Hinweis: Der Schuldner wurde mit Schreiben vom 06.05.2024 u. a. um Angabe der Hausverwaltung ersucht. Entsprechende Information zur Hausverwaltung bzw. Angaben zu ggf. durchgeführten und geplanten Instandhaltungsmaßnahmen, zur Höhe des Hausgelds, der Instandhaltungsrücklage etc. wurden nicht vorgelegt und konnten vom Unterzeichner auch nicht beschafft werden.

3.7 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

3.7.1 Vorbemerkungen

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (boG) sind wertbeeinflussende Grundstücksmerkmale, die nach Art und Umfang erheblich von dem auf dem jeweiligen Grundstücksmarkt Üblichen oder erheblich von den zugrunde gelegten Modellen oder Modellansätzen abweichen (beispielsweise Baumängel oder Bauschäden, besondere Ertragsverhältnisse, nicht mehr wirtschaftliche bauliche Anlagen, Bodenverunreinigungen, Bodenschätze, grundstücksbezogene Rechte und Belastungen).

3.7.2 Bauschäden, Instandhaltungsstau etc.

Vorsorglich wird darauf hingewiesen, dass nicht offensichtliche, insbesondere nicht zugängliche und verdeckte Bauschäden im Rahmen der Gutachtenerstattung und hinsichtlich ihrer Auswirkung auf den Verkehrswert nicht berücksichtigt wurden. Die ggf. ermittelten Kosten für Bauschäden, Reparatur- und Instandsetzungskosten beruhen auf Schätzungen und sind ohne Gewähr. Kostenabweichungen in kleinerem u./o.

größerem Umfang sind möglich. Untersuchungen auf pflanzliche und tierische Schädlinge, auf gesundheits-schädigende Baumaterialien, Funktionsprüfungen der technischen Einrichtungen (z.B. Heizung, Wasserversorgung und Wasserentsorgung, Elektroinstallationen, Brandschutz) sowie statische Untersuchungen wurden gleichfalls nicht durchgeführt. Herstellermessbescheinigungen zum Nachweis der Einhaltung geforderter Emissionswerte unter Prüfbedingungen oder Messungen durch den Schornsteinfeger als Nachweis der Einhaltung der geforderten Grenzwerte sowie Bescheinigungen über das Ergebnis regelmäßiger Überwachung liegen nicht vor. Gegebenenfalls sind Sondergutachten zu beauftragen.

Die Ermittlung der Wertminderung wegen Bauschäden, Instandhaltungsstau etc. nach den am Wertermittlungsstichtag dafür aufzubringenden Kosten ist eine von der Rechtsprechung grundsätzlich anerkannte Methode. Die Wertminderung darf gleichwohl nicht mit den Kosten für ihre Beseitigung (Schadensbeseitigungskosten) gleichgesetzt werden. Diese Kosten können allenfalls einen Anhaltspunkt für die Wertminderung geben. Es kommt entscheidend darauf an, wie der allgemeine Grundstücksmarkt Baumängel und Bauschäden wertmindernd berücksichtigt. Nicht jeder Bauschaden und Instandhaltungsstau ist so erheblich, dass daraus eine Wertminderung resultiert. Erfahrungsgemäß werden im allgemeinen Grundstücksverkehr bei älteren Gebäuden Baumängel und Bauschäden eher hingenommen als bei jüngeren Gebäuden, insbesondere wenn es sich um solche handelt, die erst aus heutiger Sicht einen Baumangel darstellen und die im Hinblick auf die verbleibende Restnutzungsdauer bei wirtschaftlicher Betrachtungsweise nicht behoben werden müssen.

3.7.2.1 Bauschäden etc. am gemeinschaftlichen Eigentum

Außen:

- z.T. Fassade schadhaft (Putzschäden, Putzverfärbungen, fehlender Außenputz)
- z.T. Balkonkragplatte schadhaft

Innen:

Eine Innenbesichtigung war nicht möglich; Angaben liegen nicht vor.



Abb. 3: Foto des SV; z.T. Fassade schadhaft (Putzschäden im Sockelbereich, Putzverfärbungen)



Abb. 4: Foto des SV; z.T. Fassade schadhaft (Putzschäden)



Abb. 5: Foto des SV; z.T. Fassade schadhaft (Putzverfärbungen, fehlender Außenputz Loggia)



Abb. 6: Foto des SV; z.T. Fassade schadhaft (fehlender Oberputz WDVS)



Abb. 7: Foto des SV; z.T. Feuchteschäden an Betonkragplatte des Balkons

3.7.2.2 Bauschäden etc. des Sondereigentums

Außen: Nach dem äußeren Eindruck nicht erkennbar.

Innen: Eine Innenbesichtigung war nicht möglich; Angaben liegen nicht vor.

3.7.3 Hausschwamm

Eine Innenbesichtigung war nicht möglich.

3.7.4 Sonstige mögliche Wertbeeinflussungen

Das Wohngebäude entspricht in seiner Konstruktion der angenommenen Baujahresklasse. Daher sind in Teilbereichen baujahresbedingte bauphysikalische Einschränkungen, z. B. bzgl. des Wärme- und Schallschutzes gegeben.

4 VERKEHRSWERTERMITTLUNG

4.1 Erläuterung zum Verkehrswert

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

Die Berechnung des Verkehrswerts muss laut Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) vom 14.07.2021 unter Berücksichtigung der aktuellen Marktbedingungen stattfinden. Die wesentlichen Grundsätze, Modelle und Vorgaben der bisherigen ImmoWertV und der bisherigen Richtlinien wurden in die vollständig überarbeitete ImmoWertV integriert und größtenteils übernommen. Der § 53 Satz 2 sieht eine Übergangsregelung für die Ermittlung der sonstigen für die Wertermittlung erforderlichen Daten vor.

4.2 Verfahrenswahl mit Begründung

Bei der Ermittlung der Verkehrswerte (Marktwerte) von Grundstücken, Grundstücksteilen einschließlich ihrer Bestandteile und ihres Zubehörs und grundstücksgleichen Rechten sowie grundstücksbezogenen Rechten und Belastungen ist die ImmoWertV anzuwenden. Grundsätzlich sind zur Ermittlung des Verkehrswertes das Vergleichswertverfahren, das Ertragswertverfahren, das Sachwertverfahren oder mehrere dieser Verfahren heranzuziehen.

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

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

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

Wirtschaftliche Nachfolgenutzung: Wohnnutzung (Eigentumswohnung)

Verfahrenswahl mit Begründung: Eigentumswohnungen sind vorrangig im Vergleichswertverfahren zu ermitteln, da dieses den Marktwert (= Verkehrswert) am realistischsten widerspiegelt. Vergleichspreise für Wohnungseigentum vergleichbarer Art liegen jedoch nicht in ausreichender Anzahl vor.

Entsprechend der Gepflogenheiten des gewöhnlichen Geschäftsverkehrs ermittelt sich der Verkehrswert solcher Objekte daher nach dem Sachwertverfahren, da sich die Wertbildung an den Kosten orientiert, die ein Erwerber aufzubringen hätte, wenn er selbst ein derartiges Objekt errichten würde (Eigennutzung).

4.3 Sachwertverfahren

4.3.1 Sachwertmodell

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

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

Der Wert der Außenanlagen wird, sofern dieser nicht bereits bei der Bodenwertermittlung erfasst ist, entsprechend der Vorgehensweise für die Gebäude i.d.R. auf der Grundlage von üblichen Herstellungskosten sowie Erfahrungssätzen abgeleitet.

Die Summe aus Bodenwert, Wert der Gebäude und Wert der Außenanlagen ergibt den vorläufigen Sachwert (= Substanzwert) des Grundstücks. Dieser ist abschließend hinsichtlich seiner Realisierbarkeit auf dem örtlichen Grundstücksmarkt zu beurteilen. I.d.R. ist zur Berücksichtigung der Marktlage eine Anpassung durch Zu- oder Abschlag am vorläufigen Sachwert anzubringen. Der Sachwert ergibt sich nach der Berücksichtigung vorhandener und noch nicht berücksichtigter besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale.

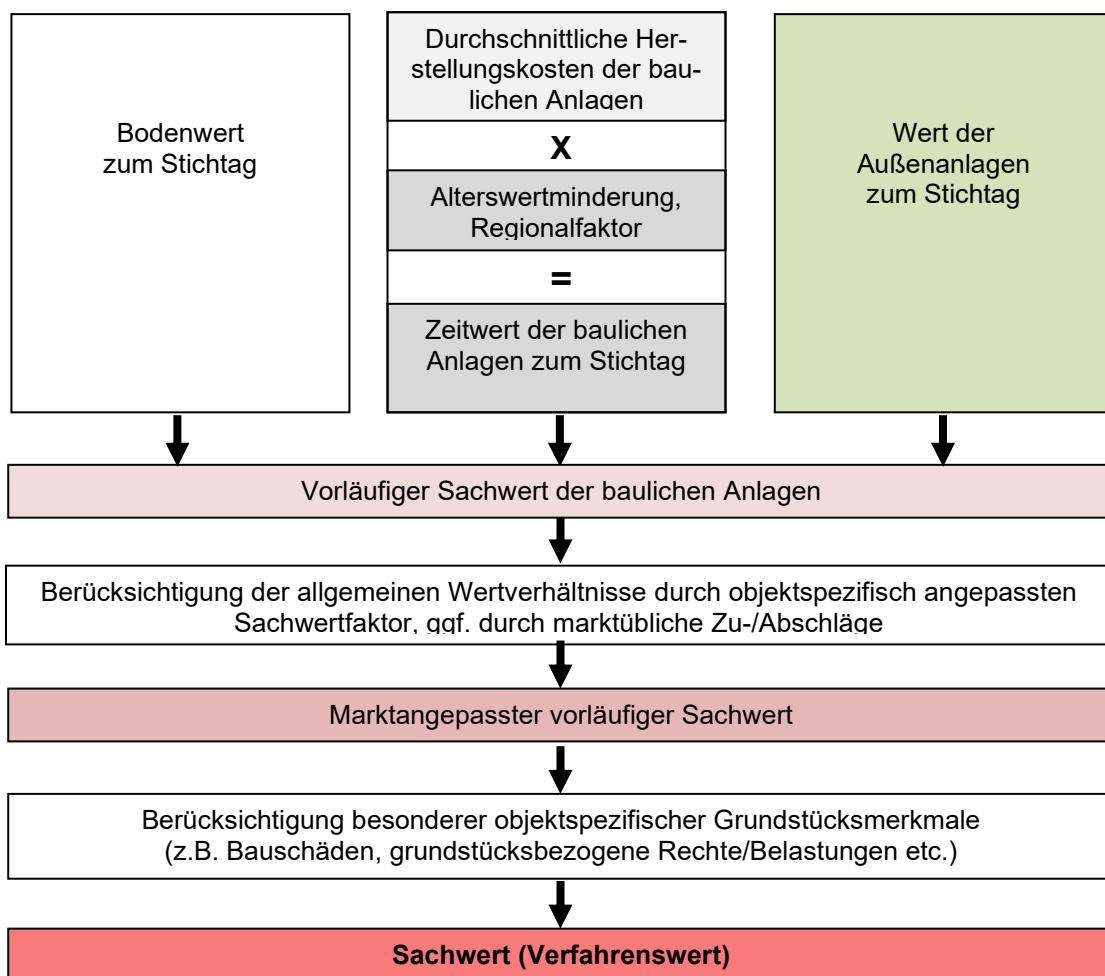


Abb. 8: Schema Systematik Sachwertverfahren

4.4 Bodenwert

4.4.1 Vorbemerkung

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

4.4.2 Erläuterung zum Bodenrichtwert

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

Eventuelle Abweichungen eines einzelnen Grundstücks vom Bodenrichtwertgrundstück hinsichtlich seiner wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale (hinsichtlich des Erschließungszustands, des beitrags- und abgabenrechtlichen Zustands, der Art und des Maßes der baulichen Nutzung) sind bei der Ermittlung des Verkehrswertes des betreffenden Grundstücks zu berücksichtigen. ...⁵

4.4.3 Bodenwertermittlung

Für die Lage des Bewertungsobjekts wurde vom Gutachterausschuss für Immobilienwerte für den Bereich der Landkreise Bergstraße, Darmstadt-Dieburg, Groß-Gerau, Offenbach und des Odenwaldkreises zum **01.01.2024** ein Bodenrichtwert (BRW) für baureifes Land erschließungsbeitrags- und kostenerstattungsbeitragsfrei (b/af) in Höhe von **70,00 €/m²** beschlossen.

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

Umrechnung des Bodenrichtwerts auf den beitrags-/abgabenfreien Zustand			Erläuterung
Tatsächlicher b/a freier-Zustand des Bodenrichtwerts	=	70,00 €/m ²	E1
im BRW nicht enthaltene Beiträge u. ä.	+	0,00 €/m ²	
b/a-freier Bodenrichtwert (Ausgangswert für weitere Anpassung)	=	70,00 €/m²	

E1: In erschließungskostenfreiem Bauland sind der Kanalbeitrag nach der Satzung über die öffentliche Abwasserbeseitigung, der Erschließungsbeitrag nach der Erschließungsbeitragssatzung und der Kostenerstattungsbeitrag nach der Satzung zur Erhebung von Kostenerstattungsbeiträgen nach § 135a-c BauGB enthalten.

⁵ Erläuterungen zu den Bodenrichtwerten; Gutachterausschuss für Immobilienwerte für den Bereich der Landkreise Bergstraße, Darmstadt-Dieburg, Groß-Gerau, Offenbach und des Odenwaldkreises

Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts				
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor	Erläuterung
Stichtag	01.01.2024	27.06.2024	× 1,00	E2
b/a-freier Bodenrichtwert (angepasst) rd.			= 70,00 €/m²	

E1: Bodenrichtwerte werden i.d.R. im Zweijahres-Rhythmus ermittelt. Da auf dem örtlichen Grundstücksmarkt keine Wertveränderungen erkennbar sind, erfolgt keine zeitliche Anpassung.

Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Zustandsmerkmalen				
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor	Erläuterungen
Bodenrichtwertnummer	31070001	31070001	× 1,00	
Art der Nutzung	Gemischte Baufläche	Wohnbaufläche	× 1,00	E3
Maß der baulichen Nutzung (WGFZ)	-	-		E4
Fläche	-	1.258 m ²	× 1,00	E4
Bemerkung	-	-	× 1,00	E5
b/a-freier Bodenrichtwert (angepasst) rd.			= 70,00 €/m²	

E2: Das Bewertungsgrundstück entspricht in der Art der baulichen Nutzung dem Richtwertgrundstück. Es wird daher keine Anpassung vorgenommen.

E3: Weitere wertbeeinflussende Grundstücksmerkmale werden vom Gutachterausschuss nicht definiert. Das Bewertungsgrundstück weist keine wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale im Vergleich zu den Grundstücken dieser Bodenrichtwertzone auf. Es erfolgen daher keine Anpassungen.

Ermittlung des Bodenwerts			Erläuterungen
relativer b/a-freier Bodenwert auf Bodenrichtwertbasis		70,00 €/m²	
Zu-/Abschläge zum relativen Bodenwert	+/-	0 €/m ²	
relativer b/a-freier Bodenwert	=	70,00 €/m ²	
Fläche	×	1.258 m ²	
b/a-freier Gesamtbodenwert	=	88.060,00 €	
Zu/Abschläge zum Gesamtbodenwert rd.	+/-	0,00 €	
b/a freier Gesamt-Bodenwert	=	88.060,00 €	
b/a-freien Gesamt-Bodenwert rd.	=	88.060,00 €	

Zum Wertermittlungsstichtag 27.06.2024 wird der b/a-freie Bodenwert des Grundstücks, Im Bangert 12 in Lützelbach-Breitenbrunn mit 88.060,00 € ermittelt.

4.5 Wertermittlungsdaten Sachwertverfahren

4.5.1 Bruttogrundfläche

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

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

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

Für die Ermittlung der BGF sind die äußeren Maße der Bauteile einschließlich Bekleidung, z. B. Putz und Außenschalen mehrschaliger Wandkonstruktionen, in Höhe der Bodenbelagsoberkanten anzusetzen.

Nicht zur BGF gehören z. B. Flächen von Spitzböden und Kriechkellern, Flächen, die ausschließlich der Wartung, Inspektion und Instandsetzung von Baukonstruktionen und technischen Anlagen dienen sowie Flächen unter konstruktiven Hohlräumen, z. B. über abgehängten Decken.

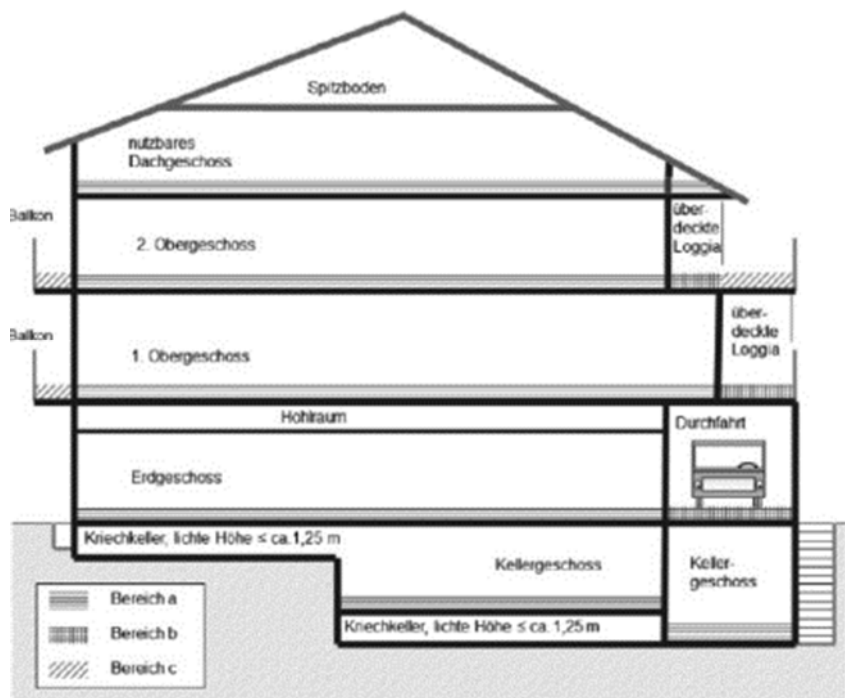


Abb. 9: Allg. Schema Systematik zur Veranschaulichung; Zuordnung der Grundflächen zu den Bereichen a, b, c; Quelle: <https://www.bundesanzeiger.de>

Der Unterzeichner hat die Bruttogrundfläche des Wohnhauses auf der Grundlage der vorliegenden Unterlagen (Grundrisspläne) ermittelt.

Bezeichnung	Länge	Breite	Höhe	Anzahl	Produkt	Produkt	BGF	ART	BRI	ART
	ca. m	ca. m	Faktor m	Faktor plus / min	BGF	BRI				
UG	10,500	16,000	0,00	1	168,00	0,00	168,00	a		
	4,900	1,300	0,00	-1	-6,37	0,00	-6,37	a		
	6,100	1,400	0,00	1	8,54	0,00	8,54	a		
EG	10,500	16,000	0,00	1	168,00	0,00	168,00	a		
DG	10,500	16,000	0,00	1	168,00	0,00	168,00	a		
gesamt a							506,17			
gesamt b							0,00			
gesamt a + b rd.							507,00			

Die Bruttogrundfläche des Wohnhauses wird auf der Grundlage der vorliegenden Grundrisspläne (Teilungsplan) mit rd. 507,00 m² ermittelt.

Die BGF der Doppelgarage wird auf der Grundlage der vorliegenden Unterlagen (Grundrisspläne) mit rd. 49,00 m² (6,80 m x 7,115 m = 48,38 m²) ermittelt.

4.5.2 Baupreisindex

Bezugsstichtag der aktuellen NHK 2010 ist das Jahr 2010 (Jahresdurchschnitt). Die Normalherstellungskosten müssen mittels geeigneter Baupreisindexreihen auf die Preisverhältnisse des Wertermittlungsstichtages umgerechnet werden. Der Baupreisindex BPI zum Wertermittlungsstichtag beträgt rd. **181,2** (I. Quartal 2024⁶).

4.5.3 Herstellungswert

Die Herstellungskosten der Gebäude werden auf der Grundlage von Normalherstellungskosten ermittelt. Die Normalherstellungskosten umfassen die Kostengruppen 300 und 400 der DIN 276 (Kosten im Bauwesen-Teil 1: Hochbau), die Umsatzsteuer und die üblicherweise entstehenden Baunebenkosten. Darüber hinaus enthalten sie weitere Angaben zu Höhen der eingerechneten Baunebenkosten, teilweise Korrekturfaktoren zur Anpassung des jeweiligen Kostenkennwerts wegen der speziellen Merkmale des Wertermittlungsobjekts sowie teilweise weitergehende Erläuterungen. Die Normalherstellungskosten sind in Euro pro Quadratmeter Grundfläche angegeben und beziehen sich auf den im Jahresdurchschnitt bestehenden Kostenstand des Jahres 2010.

4.5.3.1 Wohngebäude


Keller-, Erdgeschoss		Dachgeschoss nicht ausgebaut				
		1	2	3	4	5
Standardstufe						
freistehende Einfamilienhäuser ²	1.02	545	605	695	840	1050

Abb. 10: Kostenkennwerte für Ein- und Zweifamilienhäuser; Kostenkennwerte II-Normalherstellungskosten 2010 (Ausschnitte); Quelle: https://www.gesetze-im-internet.de/immowertv_2022/ImmoWertV.pdf

⁶ Quelle: Statistisches Bundesamt Wiesbaden; www.destatis.de/DE/Startseite.html; Veröffentlichung am 10.04.2024

Die Einordnung der zu bewertenden Gebäude in die jeweilige Standardstufe erfolgt auf der Basis der Beschreibung der Gebäudestandards für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser, Doppelhäuser und Reihenhäuser und bezieht sich ebenfalls auf das Jahr 2010.

Für das Wohnhaus ergibt sich folgende Wertung:

Standardmerkmale	Standardmerkmale				
	1	2	3	4	5
Außenwände	0,00	1,00	0,00	0,00	0,00
Dach	0,00	1,00	0,00	0,00	0,00
Fenster und Außentüren	0,00	0,50	0,50	0,00	0,00
Innenwände und -türen	0,00	0,50	0,50	0,00	0,00
Deckenkonstruktion und Treppen	0,00	0,00	1,00	0,00	0,00
Fußböden	0,00	0,00	1,00	0,00	0,00
Sanitäreinrichtungen	0,00	0,50	0,50	0,00	0,00
Heizung	0,00	0,00	1,00	0,00	0,00
Sonstige technische Ausstattung	0,00	0,50	0,50	0,00	0,00
Kostenkennwerte für Gebäudeart:	545,00	605,00	695,00	840,00	1050,00
	EUR/m ²	EUR/m ²	EUR/m ²	EUR/m ²	EUR/m ²

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

Standardmerkmale	Wägungs- Anteil	Anteil am Kostenkennwert	
Außenwände	23,00%	139,15	EUR/m ²
Dach	15,00%	90,75	EUR/m ²
Fenster und Außentüren	11,00%	71,50	EUR/m ²
Innenwände und -türen	11,00%	71,50	EUR/m ²
Deckenkonstruktion und Treppen	11,00%	76,45	EUR/m ²
Fußböden	5,00%	34,75	EUR/m ²
Sanitäreinrichtungen	9,00%	58,50	EUR/m ²
Heizung	9,00%	62,55	EUR/m ²
Sonstige technische Ausstattung	6,00%	39,00	EUR/m ²
Ergebnisse (Gewogene Summen)	100,00%	644,15	EUR/m ²
Korrekturfaktor für freistehende ZFH		1,05	
Ergebnisse (Gewogene Summen)		676,36	EUR/m ²

Für das Wohnhaus wird in Anlehnung an Gebäudetyp 1.02 bei einfachem bis mittlerem Ausstattungsstandard ein Kostenkennwert von 644,15 €/m² BGF ermittelt. Unter Berücksichtigung des Ausbauszustands des Untergeschosses zu Wohnzwecken wird der Korrekturfaktor für freistehende Zweifamilienhäuser angewandt. Es ergibt sich ein Kostenkennwert von rd. 676,00 €/m² BGF.

4.5.3.2 Garage

		Standardstufe		
		3	4	5
14.1	Einzelgaragen/Mehrfachgaragen ²⁰	245	485	780

Abb. 11: Ausschnitt aus der ImmoWertV; Kostenkennwerte für Garagen; Quelle: ImmoWertV⁷

⁷ https://www.gesetze-im-internet.de/immowertv_2022/ImmoWertV.pdf

Für die Doppelgarage in Massivbauweise ergibt sich in Anlehnung an Gebäudetyp 14.1 ein Kostenkennwert von rd. 485,00 €/m BGF.

4.5.4 Korrekturfaktoren

Regionalfaktor: **1,00**

Der Regionalfaktor ist ein vom örtlich zuständigen Gutachterausschuss festgelegter Modellparameter zur Anpassung der durchschnittlichen Herstellungskosten an die Verhältnisse am örtlichen Grundstücksmarkt. Sofern vom zuständigen Gutachterausschuss noch keine Sachwertfaktoren nach dem neuen Modell der ImmoWertV 2021 abgeleitet wurden und demnach auch noch kein Korrekturfaktor/(Baukosten-) Regionalfaktor in der Sachwertfaktor-Ableitung verwendet wurde, ist der Verfahrens- und Marktwert modellkonform in dem „alten“ Modell zu ermitteln. Vom Gutachterausschuss wurden keine Regionalfaktoren angegeben.

4.5.5 Zu-/Abschläge

Es wurden keine weiteren Zu- bzw. Abschläge zum Herstellungswert des Normgebäudes berücksichtigt.

4.5.6 Besondere Bauteile und (technische) Einrichtungen

Die in der Gebäudeflächenberechnung nicht erfassten und damit im Wert des Normgebäudes nicht berücksichtigten wesentlich wertbeeinflussenden besonderen Bauteile werden einzeln erfasst. Grundlage dieser Zuschlagsschätzungen sind Erfahrungswerte für durchschnittliche Herstellungskosten für besondere Bauteile. Bei älteren und/oder schadhaften und/oder nicht zeitgemäßen besonderen Bauteilen erfolgt die Zeitwert-schätzung unter Berücksichtigung diesbezüglicher Abschläge.

Besondere Einrichtungen, sofern nicht in den NHK erfasst, werden einzeln erfasst und pauschal in ihrem Herstellungs- bzw. Zeitwert geschätzt. Grundlage sind Erfahrungswerte der durchschnittlichen Herstellungskosten für besondere (Betriebs-)Einrichtungen.

4.5.6.1 Besondere Bauteile

Besondere Bauteile	Herstellungswert (inkl. BNK)	Zeitwert (inkl. BNK)
Eingangsüberdachung		500,00 €
Eingangstreppe		1.500,00 €
Windfang		500,00 €
Balkon		8.000,00 €
Summe rd.		10.500,00 €

4.5.6.2 Besondere (technische) Einrichtungen

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

4.5.7 Zubehör (Sondereigentum)

Zubehör	Herstellungswert (inkl. BNK)	Zeitwert (inkl. BNK)
Nicht erkennbar		
Summe rd.		0,00 €

4.5.8 Photovoltaik-Anlage

Dem Unterzeichner liegen keine zur Wertermittlung erforderlichen Unterlagen/Auskünfte zur Photovoltaik-Anlage (PV-Anlage) vor, insbesondere nicht zu Baujahr, Anschaffungskosten und Umfang der Anlage, über die Leistung (KWp), zu Einspeise-Bedingungen wie Vergütung, Laufzeit etc., Bewirtschaftungskosten und Zustand der Anlage.

Ohne diese Angaben kann vom Unterzeichner keine Berechnung des Wertes erfolgen. In freier sachverständiger Schätzung wird für die PV-Anlage anhand des äußeren Eindrucks ein Zeitwert von 5.000 € angesetzt (ohne Gewähr).

Da keine Unterlagen, Verträge etc. vorliegen, geht der Unterzeichner in vorliegender Wertermittlung davon aus, dass der Zeitwert der PV-Anlage den Miteigentumsanteilen entspricht. $5.000 \text{ €} / 100 \times 29 = 1.450 \text{ €}$.

Der Zeitwert der PV-Anlage ist nicht im Verfahrenswert und nicht im Verkehrswert enthalten.

4.5.9 Baunebenkosten

Die Baunebenkosten (BNK) sind in den NHK-Ansätzen enthalten.

4.5.10 Bauliche Außenanlagen

Im vorliegenden Bewertungsfall werden die Außenanlagen sachverständig mit rd. 6 % der Gebäudezeitwerte geschätzt.

4.5.11 Gesamtnutzungsdauer

Die Gesamtnutzungsdauer bezeichnet die Anzahl der Jahre, in denen bauliche Anlagen bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung vom Baujahr an gerechnet üblicherweise genutzt werden können. Sie ergibt sich aus der für die Bestimmung der NHK gewählten Gebäudeart sowie den Modellansätzen für die Gesamtnutzungsdauer der ImmoWertV Anlage 1 (zu §12 Abs. 5 Satz 1 der ImmoWertV).

Gemäß § 53 ImmoWertV wird in vorliegender Wertermittlung die Gesamtnutzungsdauer des Wohnhauses abweichend von § 12 Abs.5 Satz 1 und Anlage 1 sachverständig mit 70 Jahre und die Gesamtnutzungsdauer der Garage mit 60 Jahre angehalten (vgl. Anlage 3 SW-RL; Orientierungswerte für die übliche Gesamtnutzungsdauer), um Modellkonformität mit den sonstigen für die Wertermittlung erforderlichen Daten zu gewährleisten.

4.5.12 Restnutzungsdauer

Die Restnutzungsdauer bezeichnet die Anzahl der Jahre, in denen bauliche Anlagen bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden können. Diese wird in der Regel auf Grundlage des Unterschiedsbetrags zwischen der Gesamtnutzungsdauer und dem Alter der baulichen Anlage am maßgeblichen Stichtag unter Berücksichtigung individueller Gegebenheiten des Wertermittlungsobjekts ermittelt. Individuelle Gegebenheiten des Wertermittlungsobjekts, z. B. durchgeführte Instandsetzungen oder Modernisierungen oder unterlassene Instandhaltungen, können die sich aus dem Unterschiedsbetrag ergebende Dauer verlängern oder verkürzen (§ 4 ImmoWertV).

Die aktuelle ImmoWertV enthält in Anlage 2 (zu §12 Abs. 5 Satz 1 der ImmoWertV) ein Modell zur Ermittlung der Restnutzungsdauer von Wohngebäuden bei Modernisierungen. Die Punktevergabe für einzelne Modernisierungselemente findet unter Berücksichtigung der zum Stichtag oder der kurz vor dem Stichtag durchgeführten Modernisierungsmaßnahmen aus den einzelnen Modernisierungselementen statt. Aus den zu vergebenen Punkten ist eine Gesamtpunktzahl zu bilden. Liegen die Maßnahmen weiter zurück, ist zu prüfen, ob nicht ein geringerer als der maximale Tabellenwert anzusetzen ist. Sofern nicht modernisierte Bauelemente noch zeitgemäßen Ansprüchen genügen, sind entsprechende Punkte zu vergeben.

Sollten Kosten zur Behebung von vorhandenen Bauschäden etc. zu berücksichtigen sein, ist zu prüfen, ob diese (ggf. fiktiv) unterstellten Baumaßnahmen sich verlängernd auf die Restnutzungsdauer auswirken. Dies ist immer im jeweiligen Einzelfall zu untersuchen (S. Ziff. 4.5.14.1.).

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

Bezogen auf das Wohnhaus werden vom SV überwiegend Maßnahmen im Rahmen der Instandhaltung unterstellt. Das Gebäudealter wird ohne Weiteres mit rd. 70 Jahre angehalten. Die wirtschaftliche Restnutzungsdauer des Wohngebäudes wird unter Berücksichtigung des (z.T. unterstellten) Bau- und Unterhaltungszustandes sowie der wirtschaftlichen Verwendungsfähigkeit mit 20 Jahre ermittelt. Das fiktive Gebäudealter beträgt demnach 50 Jahre.

Die wirtschaftliche Restnutzungsdauer der Garage wird unter Berücksichtigung des unterstellten Bau- und Unterhaltungszustandes sowie der wirtschaftlichen Verwendungsfähigkeit mit 20 Jahre angesetzt. Das fiktive Gebäudealter beträgt demnach 40 Jahre.

4.5.13 Alterswertminderung

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

4.5.14 Berücksichtigung der allg. Wertverhältnisse (Marktanpassung)

Die in der ImmoWertV angegebenen Wertermittlungsverfahren zielen darauf ab, den Verkehrswert nach Maßgabe der am Markt für vergleichbare Objekte durchschnittlich zu erzielenden Preise zu ermitteln. Der ermittelte vorläufige Sachwert ist ein herstellungskostenorientiertes Rechenergebnis, das die auf dem Grundstücksmarkt für vergleichbare Objekte durchschnittlich gezahlten Kaufpreise in aller Regel nicht wider-

spiegelt. Durch die Berücksichtigung der allgemeinen Wertverhältnisse in Form von Sachwertfaktoren erfolgt eine Überprüfung der Aussagefähigkeit des Substanzwertes des Grundstücks und der Gebäude (des vorläufigen Sachwerts), denn sie definieren das Verhältnis zwischen dem Preis bzw. den Herstellungskosten und dem Wert.

Im Immobilienmarktbericht Südhessen 2024 werden die Untersuchungsergebnisse für regionale Sachwertfaktoren im Zuständigkeitsbereich des Gutachterausschusses für Immobilienwerte für den Bereich der Landkreise Bergstraße, Darmstadt-Dieburg, Groß-Gerau, Offenbach und des Odenwaldkreises abgebildet. Die Verwendung abgeleiteter regionaler Sachwertfaktoren bedingt eine modellkonforme Sachwertermittlung, d.h., das zugrunde gelegte Sachwertmodell⁸ (und die jeweiligen Modellparameter) ist auch der Verkehrswertermittlung zu Grunde zu legen und ggf. bei Abweichungen im Einzelfall zu interpretieren.

Die Alterswertminderung wird bei der Sachwertermittlung durch eine gleichmäßige (lineare) Alterswertminderung berücksichtigt. Für Wohnimmobilien wird - gemäß den hessenweit einheitlichen Standards - für das Sachwertmodell des Gutachterausschusses hierbei von einer üblichen wirtschaftlichen Gesamtnutzungsdauer von 70 Jahren ausgegangen. Die Ermittlung der modifizierten wirtschaftlichen Restnutzungsdauer erfolgt mit Hilfe der Punktetabelle zur Ermittlung des Modernisierungsgrades gemäß Anlage 2 der ImmoWertV.

Bei einem vorläufigen Sachwert von 300.000 € wurde der durchschnittliche Sachwertfaktor für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser im Bodenrichtwertniveau bis 99 €/m² mit 1,05 ermittelt.

Unter Berücksichtigung der Entwicklungen auf dem allgemeinen Grundstücksmarkt zum Wertermittlungstichtag, dem Zeitpunkt der Datenauswertung und Merkmale der Auswertung /Referenzimmobilie wird der Sachwertfaktor modifiziert und nach Würdigung der wertermittlungsrelevanten Grundstücksbesonderheiten (u.a. Bodenrichtwertniveau, Restnutzungsdauer, Grundstücksgröße Eigentumsverhältnisse/Miteigentum) sachverständig mit 1,03 angesetzt.

Er ergibt sich auch aus der Analyse und Recherche des Sachverständigen zu vergleichbaren Objekten.

4.5.15 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

4.5.15.1 Bauschäden etc.

Wie unter 3.7.2 dieses Gutachtens bereits erläutert, darf die Wertminderung aufgrund von Bauschäden etc. nicht mit den Kosten für ihre Beseitigung (Schadensbeseitigungskosten) gleichgesetzt werden. Diese Kosten können allenfalls einen Anhaltspunkt für die Wertminderung geben. Es kommt entscheidend darauf an, wie der allgemeine Grundstücksmarkt Baumängel und Bauschaden wertmindernd berücksichtigt. Nicht jeder Bauschaden ist so erheblich, dass daraus eine Wertminderung resultiert. Erfahrungsgemäß werden im allgemeinen Grundstücksverkehr bei älteren Gebäuden Baumängel und Bauschäden eher hingenommen als bei jüngeren Gebäuden, insbesondere wenn es sich um solche handelt, die erst aus heutiger Sicht einen Baumangel darstellen und die im Hinblick auf die verbleibende Restnutzungsdauer bei wirtschaftlicher Betrachtungsweise nicht behoben werden müssen. Weiterhin ist zu beachten, dass sich die Berücksichtigung von Kosten zur Bauteilertüchtigung ggf. bei der Ermittlung der Restnutzungsdauer verlängernd auswirken kann.

⁸ Vgl. S. 114 Immobilienmarktbericht Südhessen 2024

**Kosten der Bauschäden
am Gemeinschaftsei-
gentum etc.**

Zusammenstellung	€
Maßnahmen, die die Restnutzungsdauer nicht verlängern	
Maßnahmen, die die Restnutzungsdauer verlängern	
z.T. Fassadenreparatur	5.000,00
z.T. Sanierung Balkon	6.000,00
Zwischensumme 1 (brutto)	11.000,00
Baunebenkosten (19%)	2.090,00
Zwischensumme 2 (Zischensummen 1 u. 2)	13.090,00
Sonstiges/Faktor	1,00
Summe	13.090,00
Summe rd.	13.000,00

4.5.16 Sicherheitsabschlag

Die baulichen Anlagen konnten vom Sachverständigen im Rahmen der Ortsbesichtigung nur von außen in Augenschein genommen werden. Daher wird in vorliegender Wertermittlung ein Sicherheitsabschlag von - 20.000,00 € am marktangepassten Sachwert vorgenommen, um Unsicherheiten bezüglich der tatsächlichen Ausstattung und des baulichen Zustandes etc. wertmäßig zu würdigen/berücksichtigen.

Dieser Abschlag kann naturgemäß nur grob überschlägig sein. Abweichungen in kleinerem oder größerem Umfang sind daher möglich. Eine Gewährleistung für die Auskömmlichkeit/Angemessenheit des im Gutachten angesetzten (Sicherheits-)Wertabschlags wird daher ausdrücklich nicht übernommen.

4.5.17 Sachwertberechnung

Gebäude	Wohnhaus	Garage		
Berechnungsbasis				
• Brutto-Grundfläche (BGF) m ²	507,00	49,00		
Baupreisindex (BPI)	181,20	181,20		
Normalherstellungskosten				
• NHK im Basisjahr (2010)	676,00 €	485,00 €		
• (NHK) Regionalfaktor	1,00	1,00		
• (NHK) Ortsfaktor	1,00	1,00		
• örtliche NHK am WST (€/m ² BGF)	1.224,91 €	878,82 €		
Herstellungswert				
• Normgebäude	621.030,38 €	43.062,18 €		
• Zuschlag	0,00 €	0,00 €		
• Besondere Bauteile	0,00 €	0,00 €		
• Besondere Einrichtungen	0,00 €	0,00 €		
Herstellungswert (inkl. BNK)	621.030,38 €	43.062,18 €		
Alterswertminderung	linear	linear		
• Gesamt-(GND) (Jahre)	70	60		
• (fiktives) Gebäudealter (Jahre)	50	40		
• prozentual	71,4%	66,7%		
• Betrag	443.415,69 €	28.722,47 €		
Zeitwert (inkl. BNK)				
• Gebäude (bzw. Normgebäude)	177.614,69 €	14.339,71 €		
• Besondere Bauteile	10.500,00 €	0,00 €		
• Besondere Einrichtungen	0,00 €	0,00 €		
Zeitwert (inkl. BNK)	188.114,69 €	14.339,71 €		

Gebäudezeitwerte insgesamt **202.454,40 €**

Zeitwert der Außenanlagen **+ 12.100,00 €**

Zeitwert der Gebäude und Außenanlagen **= 214.554,40 €**

Bodenwert **+ 88.060,00 €**

vorläufiger Sachwert **= 302.614,40 €**

Marktanpassung/Sachwertfaktor **× 1,03**

marktangepasster vorläufiger Sachwert **= 311.692,83 €**

marktangepasster vorläufiger Sachwert rd. **312.000,00 €**

Bes. objektspez. Grundstücksmerkmale (Bauschäden etc.) **- 13.000,00 €**

Sicherheitsabschlag, da nur Außenbesichtigung **- 20.000,00 €**

Sachwert **= 278.692,83 €**

Sachwert rd. **= 279.000,00 €**

29/100 Miteigentumsanteil **= 80.820,92 €**

29/100 Miteigentumsanteil rd. **= 81.000,00 €**

4.6 Verfahrensergebnis

4.6.1 Vorbemerkungen

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

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

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

4.6.2 Ergebnisse des Wertermittlungsverfahrens

Der Sachwert (Verfahrenswert) des mit einem Zweifamilienhaus und Doppelgarage bebauten Grundstücks, Im Bangert 12 in 64750 Lützelbach wird zum Wertermittlungsstichtag 27.06.2024 mit rd. 279.000,00 € ermittelt.

Der Sachwert (Verfahrenswert) des 29/100 Miteigentumsanteil an dem mit einem Zweifamilienhaus und Doppelgarage bebauten Grundstücks, Im Bangert 12 in 64750 Lützelbach, verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung im Untergeschoss nebst Nebenräumen wird zum Wertermittlungsstichtag 27.06.2024 mit 80.820,92 € ermittelt. Der Betrag wird auf 81.000,00 € gerundet.

4.7 Verkehrswert

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

des 29/100 Miteigentumsanteils an dem mit einem Zweifamilienwohnhaus und Doppelgarage bebauten Grundstück

eingetragen im Wohnungsgrundbuch von Breitenbrunn Blatt 679,
Gemarkung Breitenbrunn, Flur 1, Flurstück 102/3, Gebäude- und Freifläche, Größe 1.258 m²

Im Bangert 12 in 64750 Lützelbach

verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung im Untergeschoss nebst Nebenräumen
bezeichnet mit Nr. 2 des Aufteilungsplanes

wird zum **Wertermittlungs-/Qualitätsstichtag 27.06.2024** mit

81.000,00 €

in Worten: **einundachtzigtausend Euro** geschätzt.

Urheberschutz, alle Rechte vorbehalten. Das Gutachten ist nur für den Auftraggeber und den angegebenen Zweck bestimmt. Eine Vervielfältigung oder Verwertung durch Dritte ist nur mit schriftlicher Genehmigung gestattet.

Außerdem wird darauf hingewiesen, dass die im Gutachten enthaltenen Karten (z. B. Straßenkarte, Stadtplan, Lageplan, Luftbild, u. ä.) und Daten urheberrechtlich geschützt sind. Sie dürfen nicht aus dem Gutachten separiert und/oder einer anderen Nutzung zugeführt werden. Falls das Gutachten im Internet veröffentlicht wird, wird zudem darauf hingewiesen, dass die Veröffentlichung nicht für kommerzielle Zwecke gestattet ist. Im Kontext von Zwangsversteigerungen darf das Gutachten bis maximal zum Ende des Zwangsversteigerungsverfahrens veröffentlicht werden, in anderen Fällen maximal für die Dauer von 6 Monaten.

23.08.2024

Andreas Nasedy, Sachverständiger

5 ANHANG

5.1 Verzeichnis des Anhangs

- 5.2 Auszug aus dem Liegenschaftskataster
- 5.3 Grundrisse Wohnhaus
- 5.4 Schnitt Wohnhaus
- 5.5 Auszüge aus der Teilungserklärung
- 5.6 Auszüge aus dem Bebauungsplan
- 5.7 Erläuterungen zum Wohnungseigentumsgesetz
- 5.8 Grundlagen der Gebäudebeschreibung
- 5.9 Rechtsgrundlagen

5.2 Auszug aus dem Liegenschaftskataster



Ami für Bodenmanagement Heppenheim

Odenwaldstraße 6
64646 Heppenheim (Bergstraße)

Auszug aus dem Liegenschaftskataster

Liegenschaftskarte 1:1000
Hessen

Erstellt am 13.03.2024
Antrag: 202475041-1

Flurstück: 102/3
Flur: 1
Gemarkung: Breitenbrunn

Gemeinde: Lützelbach
Kreis: Odenwaldkreis
Regierungsbezirk: Darmstadt

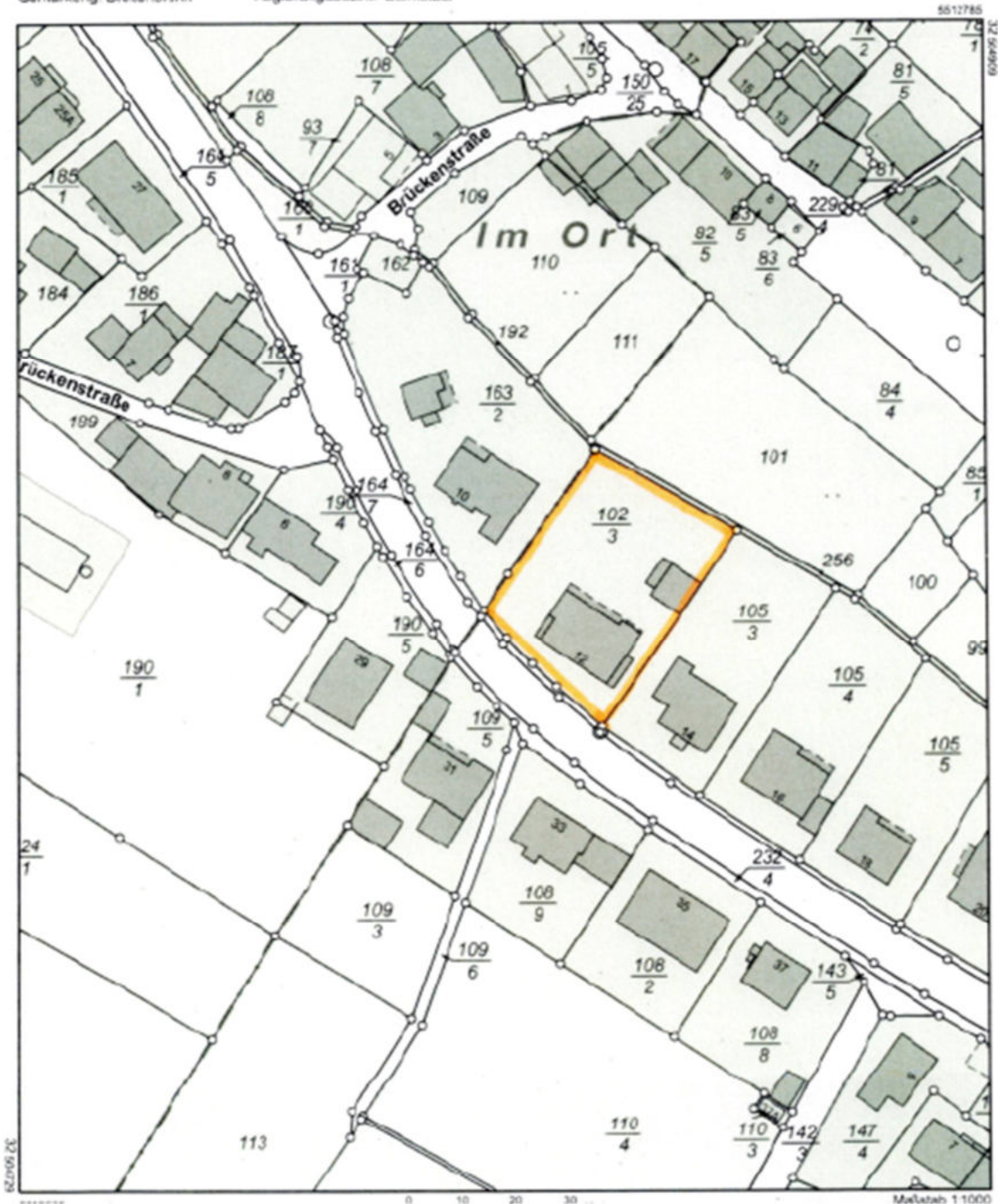


Abb. 12: Auszug aus dem Liegenschaftskataster; Quelle: Amtsgericht Michelstadt

5.3 Grundrisse Wohnhaus

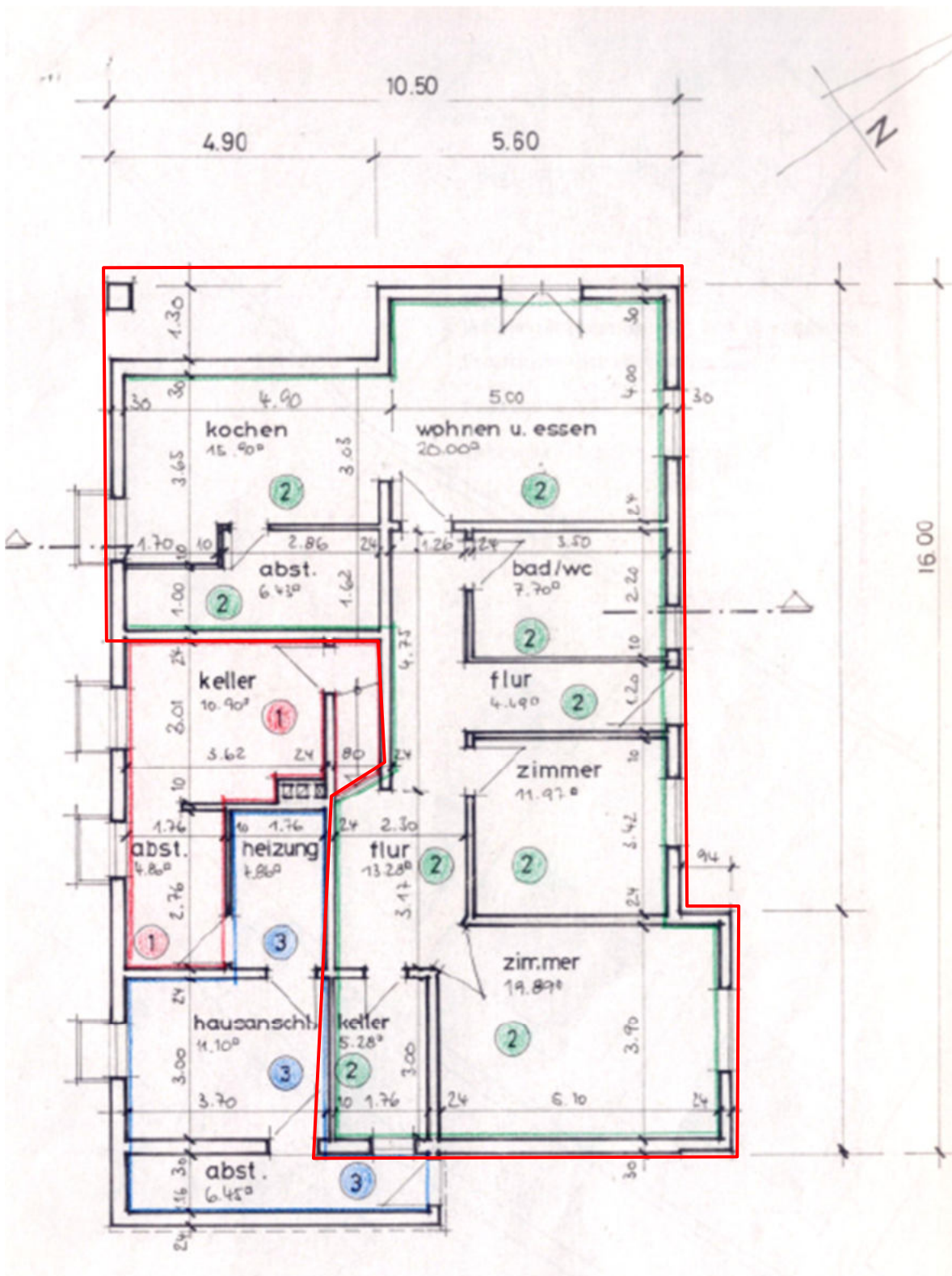


Abb. 13: Grundriss Untergeschoss (ohne Maßstab); Detail: Sondereigentum Wohnung Nr. 2; Quelle: Teilungserklärung vom 30.12.1998 (UR-Nr. 156/98), Aufteilungspläne; Roteintragung durch den SV

5.4 Schnitt Wohnhaus

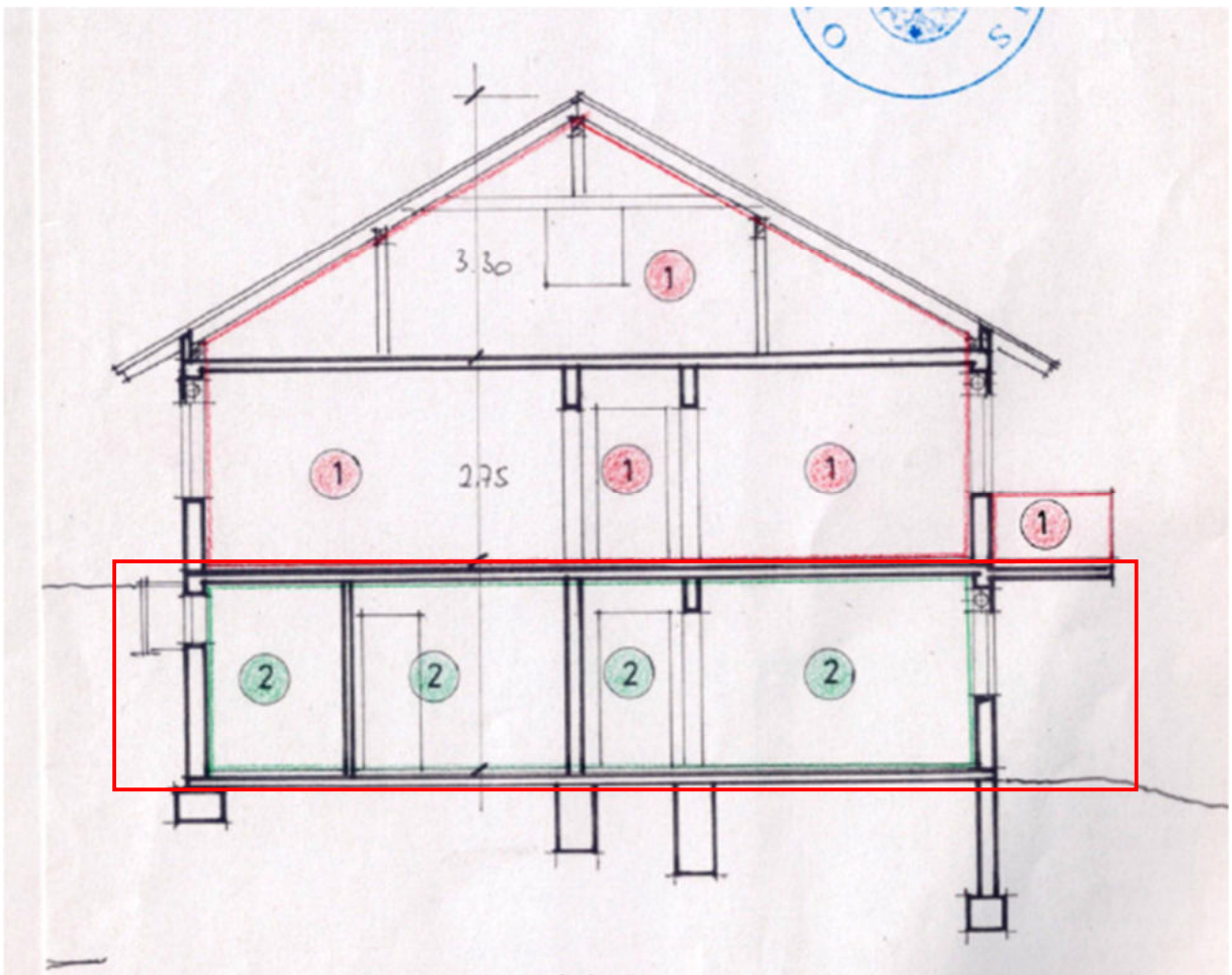


Abb. 14: Gebäudeschnitt (ohne Maßstab); Detail Lage (Schema) Sondereigentum Wohnung Nr. 2;
Quelle: Teilungserklärung vom 30.12.1998 (UR-Nr. 156/98), Aufteilungspläne; Roteintragung d.d. SV

5.5 Auszüge aus der Teilungserklärung

Die Aufteilung erfolgt

1.
in einen Miteigentumsanteil von $71/100$, verbunden mit dem Sondereigentum an der im Erdgeschoß belegenen Wohnung Nr.1, die eine Wohnfläche von 139,92 qm hat, die zu ihr gehörenden Räume sind in dem anliegenden Aufteilungsplan mit der Nr. 1 gekennzeichnet. Zu dem Sondereigentum gehören Nebenräume im Untergeschoß mit zusammen 15,29 qm, im Dachgeschoß (Speicher) mit 146,77 qm und eine Doppelgarage mit 39,55 qm, die ebenfalls mit der Nr. 1 gekennzeichnet sind, sowie eine ebenerdige Terrasse (auf dem Plan Balkon genannt) in nordwestlicher Richtung und ein Balkon entlang der gesamten Hausfront in nordöstlicher Richtung sowie das Sondernutzungsrecht an zwei Pkw-Stellplätzen in nordwestlicher Richtung.

2.

in einen Miteigentumsanteil von $29/100$, verbunden mit dem Sondereigentum an der im Untergeschoß belegenen Wohnung Nr. 2, die eine Wohnfläche von 90,43 qm hat, die zu ihr gehörenden Räume sind in dem anliegenden Aufteilungsplan mit der Nr. 2 gekennzeichnet. Zu dem Sondereigentum gehören 2 Abstellräume mit zusammen 11,36 qm, die ebenfalls mit der Nr. 2 gekennzeichnet sind. Eine vor dieser Wohnung im nordöstlichen Bereich geplante Terrasse gehört als Sondernutzungsrecht zu der Wohnung.

Abb. 15: Auszug aus der Teilungserklärung vom 30.12.1998 (UR-Nr. 156/98), Abs. 1 Aufteilung Wohnungseigentum; Quelle: Amtsgericht Michelstadt; Roteintragung d.d. SV

Diese Erklärung wird geändert.

Zu der Wohnung 2 (Untergeschoß) heisst es, eine vor dieser Wohnung im nordöstlichen Bereich geplanten Terrasse gehöre als Sondernutzungsrecht zu der Wohnung. Diese Erklärung wird zurückgenommen.

Abb. 16: Auszug aus der Änderung der Teilungserklärung vom 09.11.1999 (UR-Nr. 156/99); Quelle: Amtsgericht Michelstadt

Die sonstigen, aus dem beiliegenden Aufteilungsplan ersichtlichen Räume, die mit der Nr. 3 gekennzeichnet sind, sind gemeinschaftliches Eigentum, ebenso die Umfassungsmauern, die trennenden Zwischenwände sowie alle Gebäudeteile, die nicht zum Sondereigentum gehören.

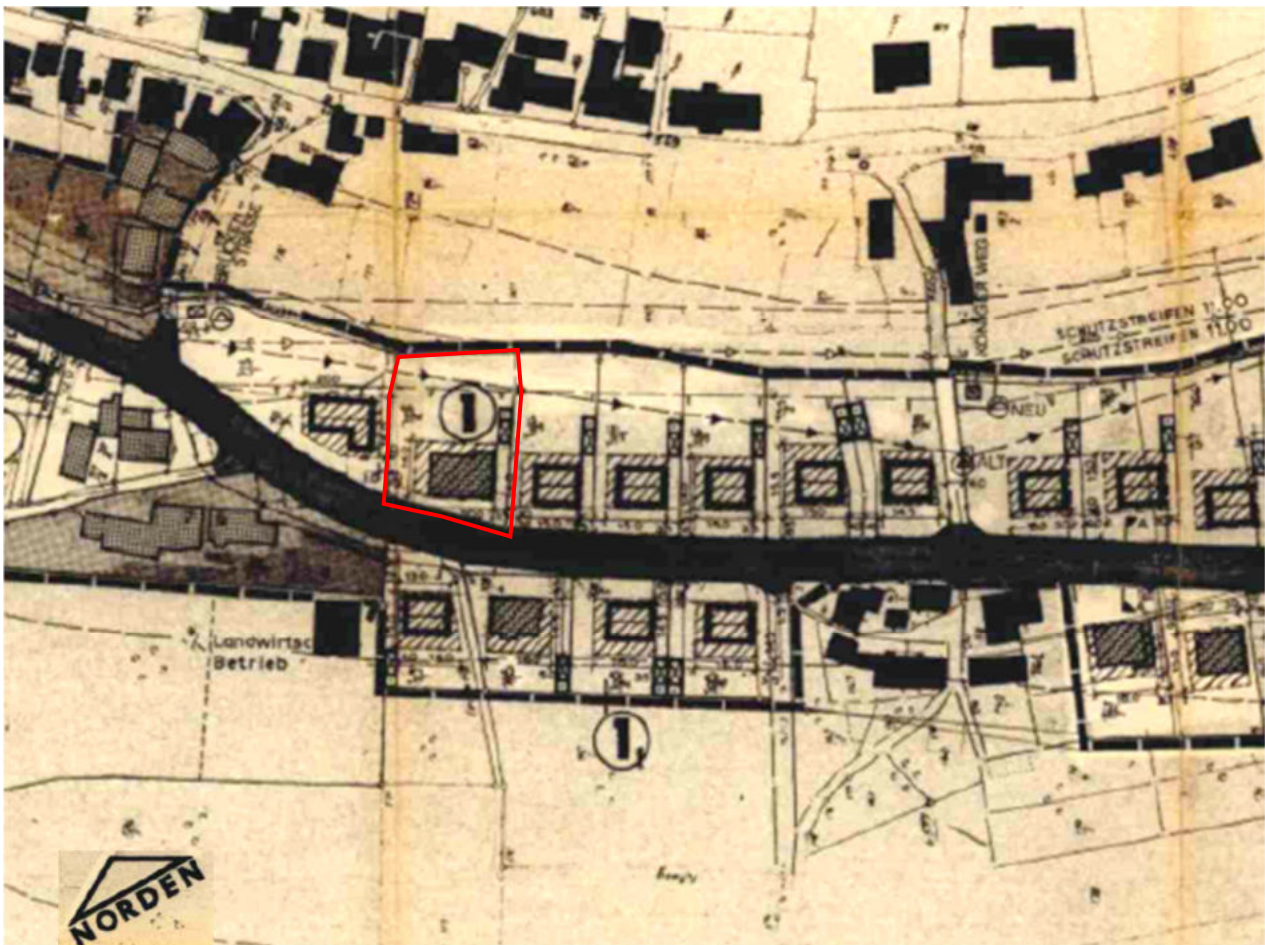
Abb. 17: Auszug aus der Teilungserklärung vom 30.12.1998 (UR-Nr. 156/98), Abs. 1 Festsetzung Gemeinschaftseigentum; Quelle: Amtsgericht Michelstadt

II Rechtsverhältnisse der Wohnungseigentümer untereinander

1. Die Rechte richten sich nach den Bestimmungen der §§ 10-29 Wohnungseigentumsgesetz, sofern nicht im weiteren anders bestimmt.
2. Ein Wohnungseigentümer darf sein Wohnungseigentum nur mit Zustimmung der Mehrheit der Eigentümerversammlung veräußern.
3. Jeder Wohnungseigentümer hat eine Stimme. Bei Gleichheit der Stimmen entscheidet die Stimme des Verwalters.
4. Die Wohnungseigentümer haben entsprechend dem Verhältnis ihres Miteigentums zu einer Instandhaltungsrücklage zu den Bewirtschaftungskosten beizutragen. Über deren Höhe entscheidet die Eigentümerversammlung.

Abb. 18: Auszug aus der Teilungserklärung vom 30.12.1998 (UR-Nr. 156/98), Abs. 2 Rechtsverhältnisse der Wohnungseigentümer; Quelle: Amtsgericht Michelstadt

5.6 Auszüge aus dem Bebauungsplan



BEZEICHNUNG GEM §§ 2-9 BAUNVO		MD	
BEZEICHNUNG DER GEBIETE VERSCHIEDENER BAULICHER NUTZUNG IM PLAN		①	
SIEHE ZULASSIGES MASS UND GEM. § 17 BAUNVO	GRUNDFLÄCHENZAHL (GFZ) MAX WERT EINGESCHRÄNKT DURCH ÜBERBAUBARE FLÄCHE	0.4	
	GESCHOSSFLÄCHENZAHL (GFZ)	0.8	
	VOLLGESCHOSSE ZAHLE (Z) BEZUG	I	
	GEM § 17 ABS. 5 BAUNVO	OK. NATURL. GELÄNDEANSCHNITT BERGSEITIG TALSEITIG MAX. II GESCHOSSIG	
BAUWEISE		○	
DACH	SATTELDACH OD. PULTDACH		
AUFBAUTEN	KEINE		
	15 - 38°		15 -
	DACHPFANNEN		

Abb. 19: Auszüge aus dem Bebauungsplan „Bangert – Im Brunnengarten“; Quelle: Bürgergis Odenwaldkreis

5.7 Erläuterungen nach dem Wohnungseigentumsgesetz

- Wohnungseigentumsgesetz:** Das bundesdeutsche Wohnungseigentumsgesetz (WEG, In Kraft getreten am: 20. März 1951 regelt im Falle einer entsprechenden formellen Teilung eines Grundstücks durch Teilungserklärung das Eigentum an den einzelnen Wohnungen oder Gebäuden (Wohnungseigentum), an nicht zu Wohnzwecken genutzten Räumen oder Flächen (Teileigentum) und das Gemeinschaftseigentum am gemeinsamen Gebäude oder Grundstück. Zum 1. Dezember 2020 ist eine Reform des Wohnungseigentumsgesetzes in Kraft getreten, die für Wohnungseigentümer und Verwalter umfassende Veränderungen mit sich gebracht hat. Der Titel des Gesetzes lautet offiziell „Gesetz zur Förderung der Elektromobilität und zur Modernisierung des Wohnungseigentumsgesetzes und zur Änderung von kosten- und grundbuchrechtlichen Vorschriften“.
- Wohnungseigentum:** Wohnungseigentum ist das Sondereigentum an einer Wohnung in Verbindung mit dem Miteigentumsanteil an dem gemeinschaftlichen Eigentum, zu dem es gehört (§1 Absatz 2 WEG).
- Teileigentum:** Teileigentum ist das Sondereigentum an nicht zu Wohnzwecken dienenden Räumen eines Gebäudes in Verbindung mit dem Miteigentumsanteil an dem gemeinschaftlichen Eigentum zu dem es gehört (§1 Absatz 3 WEG).
- Gemeinschaftliches Eigentum:** Gemeinschaftliches Eigentum im Sinne des WEG sind das Grundstück und das Gebäude, soweit sie nicht im Sondereigentum oder Eigentum eines Dritten stehen (§1 Absatz 5 WEG). In Bezug auf das (oder die) Gebäude gehören zum Gemeinschaftseigentum i. d. R. alle Dinge, die für den Bestand und die Sicherheit des Gebäudes erforderlich sind, wie z. B. Außenwände, Dach, Fundament, Treppenhaus, Fenster und Eingangstüren; außerdem Anlagen und Einrichtungen, die dem gemeinschaftlichen Gebrauch der Wohnungseigentümer dienen, das sind z. B. Zentralheizung, Strom-, Wasser- und Gasleitungen. Zum Gemeinschaftseigentum gehören solche Teile des Gebäudes auch dann, wenn sie sich im Bereich des Sondereigentums befinden (§5 Abs. 2 WEG). Z.B. gehören auch die Abschnitte von Leitungen, die mehrere Wohnungen versorgen, zum Gemeinschaftseigentum, die durch eine Wohnung (Sondereigentum) führen.
- Sondereigentum:** Gegenstand des Sondereigentums sind die gemäß §3 Abs. 1 Satz 1 bestimmten Räume sowie die zu diesen Räumen gehörenden Bestandteile des Gebäudes, die verändert, beseitigt oder eingefügt werden können, ohne dass dadurch das gemeinschaftliche Eigentum oder ein auf Sondereigentum beruhendes Recht eines anderen Wohnungseigentümers über das bei einem geordneten Zusammenleben unvermeidliche Maß hinaus beeinträchtigt oder die äußere Gestalt des Gebäudes verändert wird.
- Sondernutzungsrecht:** Ein Sondernutzungsrecht ist eine durch Vereinbarung im Sinne des §5 Abs. 4, §10 Abs. 1 Satz 2 WEG zwischen den Wohnungseigentümern nach §15 Abs. 1 WEG getroffene (Gebrauchs-) Regelung zu Gunsten eines oder mehrerer Mit-/Teileigentümer einen bestimmten Teil des gemeinschaftlichen Eigentums unter Ausschluss der übrigen Wohnungseigentümer zu nutzen.

5.8 Grundlagen der Gebäudebeschreibungen

Grundlagen für die Gebäudebeschreibungen sind die Erhebungen des unterzeichnenden Sachverständigen im Rahmen der Ortsbesichtigung sowie die vorliegenden Bauakten und Beschreibungen.

Im Rahmen einer Verkehrswertermittlung können bei den baulichen Anlagen nur Sachverhalte berücksichtigt werden, die bei äußerer, zerstörungsfreier Begutachtung feststellbar sind. Die bei der Ortsbesichtigung durch den Sachverständigen getroffenen Feststellungen erfolgen nur durch Inaugenscheinnahme (rein visuelle Untersuchung).

Angaben über nicht sichtbare Bauteile und Baustoffe beruhen daher auf gegebenen Auskünften, auf vorgelegten Unterlagen oder auf Vermutungen. Eine fachtechnische Untersuchung etwaiger Baumängel oder Bauschäden erfolgt nicht, d.h. sie werden nur insoweit aufgenommen, als sie zerstörungsfrei und offensichtlich erkennbar sind.

Unter Berücksichtigung dieser genannten Voraussetzungen wird daher ausdrücklich darauf hingewiesen, dass folgende Sachverhalte nicht untersucht wurden:

- die baulichen Anlagen wurden weder hinsichtlich Standsicherheit, statischen Belangen noch auf konkrete Schall- und Wärmeschutzeigenschaften untersucht,
- es fanden keine Untersuchungen im Hinblick auf Befall durch tierische oder pflanzliche Schädlinge (in Holz oder Mauerwerk) bzw. Rohrfraß statt,
- die baulichen Anlagen wurden nicht nach schadstoffbelasteten Baustoffen (wie Asbest, Formaldehyd, etc.) untersucht,
- es fanden keine Untersuchungen zur Dampf- und Winddichtigkeit der baulichen Anlagen oder deren bauphysikalischen Sachverhalte (z.B. Wärmedämmung) statt.

Des Weiteren wurde die Funktionsfähigkeit einzelner Bauteile und Anlagen sowie der technischen Ausstattungen und Installationen (Heizungsanlage, Elektroinstallationen u.a.) nicht geprüft; ihr funktionsfähiger Zustand wird unterstellt.

Es wird im vorliegenden Gutachten davon ausgegangen, dass keine Wertbeeinflussungen durch die dargestellten Sachverhalte vorliegen, es sei denn, dass bereits durch die äußere, zerstörungsfreie Begutachtung Anhaltspunkte für eine aus diesen Sachverhalten resultierende Wertminderung ableitbar sind.

Die Gebäude und Außenanlagen werden nur insoweit beschrieben, wie es für die Herleitung der Daten in der Wertermittlung notwendig ist. Hierbei werden die offensichtlichen und vorherrschenden Ausführungen und Ausstattungen beschrieben. In einzelnen Bereichen können Abweichungen auftreten, die dann allerdings nicht werterheblich sind. Angaben über nicht sichtbare Bauteile beruhen auf Angaben aus den vorliegenden Unterlagen, Hinweisen während des Ortstermins bzw. Annahmen auf Grundlage der üblichen Ausführung im Baujahr.

Die Grundstücks- und Gebäudebeschreibungen dienen der allgemeinen Darstellung; sie dienen nicht als vollständige Aufzählung aller Einzelheiten.

5.9 Rechtsgrundlagen

- BauGB:** Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634); letzte Änderung durch Art. 3 des Gesetzes vom 12.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 184))
- BauNVO:** Baunutzungsverordnung – Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132); letzte Änderung durch Gesetz vom 14.03.2023 (BGBl. S. 72) m.W.v. 21.03.2023; Stand: 01.08.2023 aufgrund Gesetzes vom 15.07.2022 (BGBl. I S. 1146)
- BGB:** Bürgerliches Gesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 02.01.2002 (BGBl. IS. 42, ber. S. 2909; 2003 S. 738); letzte Änderung vom 14.03.2023 (BGBl. I S. 72) m.W.v. 21.03.2023; Stand: 01.08.2023 aufgrund Gesetzes vom 15.07.2022 (BGBl. I S. 1146)
- BewG:** Bewertungsgesetz in der Fassung der Bekanntmachung vom 01.02.1991 (BGBl. I S. 230), zuletzt geändert durch Artikel 20 des Gesetzes vom 16.12.2020 (BGBl. I S. 2294); Stand: Neugefasst durch Bek. V. 01.02.1991 I 230, zuletzt geändert durch Art. 20 G v. 16.12.2022 I 2294
- GEG:** Gesetz zur Einsparung von Energie und zur Nutzung erneuerbarer Energien zur Wärme- und Kälteerzeugung in Gebäuden (Gebäudeenergiegesetz – GEG) vom 08. August 2020 (BGBl. I S. 1728); in Kraft getreten am 1.11.2020
- HBO:** Hessische Bauordnung vom 28. Mai 2018, letzte berücksichtigte Änderung: zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Juli 2023 (GVBl. S. 582)
- ImmoWertV:** Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Immobilien und der für die Wertermittlung erforderlichen Daten (Immobilienwertermittlungsverordnung) vom 14. Juli 2021 (BGBl. I S. 2805)
- SW-RL:** Richtlinie zur Ermittlung des Sachwerts (Sachwertrichtlinie) in der Fassung vom 05.09.2012 (BANz AT 18.10.2012)
- EW-RL:** Richtlinie zur Ermittlung des Ertragswerts (Ertragswertrichtlinie) in der Fassung vom 12.11.2015 (BANz AT 04.12.2015 B4)
- VW-RL:** Richtlinie zur Ermittlung des Vergleichswerts und des Bodenwerts (Vergleichswertrichtlinie) in der Fassung vom 20.03.2014 (BANz AT 11.04.2014)
- BRW-RL:** Richtlinie zur Ermittlung von Bodenrichtwerten (Bodenrichtwertrichtlinie) vom 11.01. 2011 (BANz. Nr. 24 vom 11.02.2011 S. 597)
- ZVG:** Gesetz über die Zwangsversteigerung und die Zwangsverwaltung in der Fassung vom 1. Januar 1900 (Art. 1 EGZVG); letzte Änderung durch Art. 24 vom 19.12 2022; (BGBl. I S.2606)

Zur Wertermittlung herangezogene Quellen und Literatur u.a.:

Kleiber, W.: Verkehrswertermittlung von Grundstücken; Kommentar und Handbuch zur Ermittlung von Marktwerten (Verkehrswerten) und Beleihungswerten sowie zur steuerlichen Bewertung unter Berücksichtigung der ImmoWertV. 10. aktualisierte und vollständig überarbeitete Auflage. Reguvis Fachmedien GmbH. Köln 2023

Rössler, R. u.a.: Schätzung und Ermittlung von Grundstückswerten: Eine umfassende Darstellung der Rechtsgrundlagen und praktischen Möglichkeiten einer zeitgemässen Verkehrswertermittlung. 8., aktualisierte Auflage. Luchterhand. München 2004

Kröll, R., Hausmann, A., Rolf, A.: Rechte und Belastungen in der Immobilienbewertung. 5., umfassend überarbeitete und erweiterte Auflage 2015. Werner Verlag. Köln 2015

Gutachterausschuss für Immobilienwerte für den Bereich der Landkreise Bergstraße, Darmstadt-Dieburg, Groß-Gerau, Offenbach und des Odenwaldkreises (Hrsg.): Vorabzug Immobilienmarktbericht 2024. Daten des Immobilienmarktes Südhessen ohne die Städte Darmstadt und Offenbach. März 2024

6 FOTOS



Foto 1 des SV: Ansicht von Süden, von der Straße Im Bangert; Anonymisierungen d.d. SV



Foto 2 des SV: Ansicht von Nordosten, Hausrückseite; Detail Wohnung Nr. 2; Roteintragung d.d. SV



Foto 3 des SV: Ansicht von Südosten



Foto 4 des SV: Ansicht von Nordwesten; Detail: Wohnung Nr. 2; Roteintragung d.d. SV



Foto 5 des SV: Eingangsbereich/Zugang EG; Hofeinfahrt/Zugang UG



Foto 6 des SV: Eingangsbereich UG, Wohnung Nr. 2
