



**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 19/23**

**Objektart: Ein- bis Zweifamilienhaus**

**WERTGUTACHTEN über den Verkehrswert  
für das mit einem Wohnhaus und zwei Garagen bebaute Grundstück  
in 64385 Reichelsheim, Rodensteiner Straße 7**



**Straßenansicht mit Umfeld**

Der **Verkehrswert des Grundstücks** wurde ohne Innenbesichtigung  
zum Stichtag 23.08.2023 ermittelt mit rd.

**305.000,00 €.**



## Inhaltsverzeichnis

Nr.	Abschnitt	Seite
<b>1</b>	<b>Allgemeine Angaben</b>	<b>3</b>
1.1	Angaben zum Bewertungsobjekt	3
1.2	Angaben zum Auftraggeber und Eigentümer	3
1.3	Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung	3
1.4	Besonderheiten des Auftrags / Maßgaben des Auftraggebers	4
1.5	Fragen des Gerichts	4
<b>2</b>	<b>Grund- und Bodenbeschreibung</b>	<b>5</b>
2.1	Lage	5
2.1.1	Großräumige Lage	5
2.1.2	Kleinräumige Lage	5
2.2	Gestalt und Form	5
2.3	Erschließung, Baugrund etc.	5
2.4	Privatrechtliche Situation	6
2.5	Öffentlich-rechtliche Situation	6
2.5.1	Baulasten und Denkmalschutz	6
2.5.2	Bauplanungsrecht	6
2.5.3	Bauordnungsrecht	7
2.6	Entwicklungszustand inkl. Beitragssituation	7
2.7	Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation	7
<b>3</b>	<b>Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen</b>	<b>7</b>
3.1	Wohnhaus	8
3.1.1	Nutzungseinheiten, Raumaufteilung	8
3.1.2	Baubeschreibung	8
3.2	Beschreibung der Außenanlage	9
<b>4</b>	<b>Ermittlung des Verkehrswerts</b>	<b>10</b>
4.1	Grundstücksdaten	10
4.2	Verfahrenswahl mit Begründung	10
4.3	Bodenwertermittlung	11
4.4	Sachwertermittlung	13
4.4.1	Sachwertberechnung	13
4.4.2	Erläuterung zur Sachwertberechnung	13
4.5	Ertragswertermittlung	17
4.5.1	Ertragswertberechnung	17
4.5.2	Erläuterung zur Ertragswertberechnung	17
4.6	Verkehrswert	19
<b>5</b>	<b>Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software</b>	<b>21</b>
5.1	Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung	21
5.2	Verwendete Wertermittlungsliteratur / Marktdaten	21
5.3	Verwendete fachspezifische Software	21



# 1 Allgemeine Angaben

## 1.1 Angaben zum Bewertungsobjekt

Art des Bewertungsobjekts:	Grundstück, bebaut mit einem Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung und zwei integrierten Garagen, im Folgenden "Wohnhaus" genannt.  Die nach Anlage 2/1 "Auszug aus dem Liegenschaftskataster" dargestellten baulichen Anlagen sind zurückgebaut; die neu errichteten Gebäudeteile sind katastermäßig noch nicht aufgenommen. Darstellung dieser Gebäudeteile siehe ggf. Anlage 2/2 (Lageplan zum Bauantrag).
Objektadresse:	Rodensteiner Straße 7, 64385 Reichelsheim
Grundbuchangaben:	Grundbuch von Reichelsheim, Blatt 2037, lfd Nr. 6
Katasterangaben:	Gemarkung Reichelsheim, Gebäude- und Freifläche, Flur 1, Flurstück 269/3 (447 m <sup>2</sup> )

## 1.2 Angaben zum Auftraggeber und Eigentümer

Auftraggeber:	Aktenzeichen Amtsgericht Michelstadt: 23 K 19/23
Eigentümer:	Die Daten zu Eigentümer etc. sind dem Auftraggeber bekannt und werden hier nicht angegeben.

## 1.3 Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung

Grund der Gutachtenerstellung:	Verkehrswertermittlung zum Zwecke der Zwangsversteigerung
Wertermittlungsstichtag:	23.08.2023
Qualitätsstichtag:	23.08.2023 entspricht dem Wertermittlungsstichtag
Tag der Ortsbesichtigung:	23.08.2023
Umfang der Besichtigung etc.:	Eine komplette Innenbesichtigung des Gebäudes war nicht möglich. Lediglich der Bereich zu der Einliegerwohnung im Untergeschoss und die davor liegende Freifläche konnten besichtigt werden. Der Zustand der Räumlichkeiten wird überwiegend nach dem äußeren Eindruck bewertet bzw. fiktiv beschrieben. Damit verbundenen ist eine eingeschränkte Gewährleistung aufgrund der Unterstellungen zum Bau-/Ausstattungsstandard etc. in dem Gebäude und den nicht einsehbaren äußeren Gebäudeteilen.
Teilnehmer am Ortstermin:	Die Schuldnerin und der Sachverständige.

herangezogene Unterlagen, Erkundigungen, Informationen:

Zur Bewertung standen folgende Unterlagen zur Verfügung:

- Immobilienmarktbericht 2023 mit Daten des Immobilienmarktes Südhessen (IMB2023) [Herausgeber: Geschäftsstellen der Gutachterausschüsse bei dem Amt für Bodenmanagement (AfB) Heppenheim]
- Lageinformationen on-geo-Portal vom 24. August 2023
- Auszug aus dem Liegenschaftskataster (M = 1 : ca. 1.000; das Dokument wurde durch die Gläubigerin mit falschem Maßstab vorgelegt) vom 2. Mai 2023 (siehe auch Anlage 2/1)
- Lageplan zum Bauantrag (M = 1 : 500) vom 18. März 2013 (siehe auch Anlage 2/2)
- Unbeglaubigter Grundbuchauszug (auszugsweise) vom 15. Mai 2023
- Baugenehmigung des Odenwaldkreises (hier: Einsichtnahme in die Zweitschrift bei der Gemeinde) vom 18. Juni 2013 "Abbruch Einfamilienhaus; Neubau eines Einfamilienwohnhauses mit Einliegerwohnung und Garage" zu dem Aktenzeichen B/IV20/00061/13-10 mit Nachtragsbaugenehmigung vom 23. Febr. 2016 (hier: veränderte Ausführung der straßenseitigen Fassade) (siehe teils auch Anlage 4)
- Bodenrichtwertauskunft über das Bodenrichtwertinformationssystem (BORIS) Hessen
- Auskunft des Odenwaldkreises über den Auftraggeber vom 30. Mai 2023 zu evtl. Baulasten



## 1.4 Besonderheiten des Auftrags / Maßgaben des Auftraggebers

Inhalt und Aufbau des Bewertungsgutachtens wird im Sinne des § 194 Baugesetzbuch (BauGB) und (noch) in Anlehnung an die "ImmoWertV" (Immobilienwertermittlungsverordnung) vom 1. Juli 2010, die "WertR 2006" (Wertermittlungsrichtlinien) in der Fassung vom 1. März 2006, sowie den geltenden einschlägigen hierzu gehörigen Verfahrensrichtlinien, sowie teils unter Einbeziehung der Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV 2021) vom 19. Juli 2021 (in Kraft getreten am 1. Jan. 2022) erstellt.

### Anmerkung zur Anwendung der ImmoWertV 2021:

Am 1. Jan. 2022 ist die neue Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV 2021) in Kraft getreten und hat die bisherige ImmoWertV 2010 abgelöst. Gemäß § 53 Absatz 1 der Verordnung ist für Verkehrswertgutachten, die nach dem 1. Jan. 2022 erstellt werden – unabhängig vom Wertermittlungsstichtag – die ImmoWertV 2021 anzuwenden. Absatz 2 regelt die Übergangsregelungen. Danach kann bis zum 31. Dez. 2024 bei der Ermittlung der sonstigen für die Wertermittlung erforderlichen Daten (z.B. Sachwertfaktoren / Liegenschaftszinssätze) noch mit von der ImmoWertV 2021 abweichenden Modellansätzen für die Gesamt- und Restnutzungsdauern gearbeitet werden. Dies ist im Besonderen darin begründet, dass die Gutachterausschüsse nicht verpflichtet sind, ab dem 1. Jan. 2022 bereits Daten nach den verbindlichen Modellvorgaben der ImmoWertV 2021 zu ermitteln und zu veröffentlichen, sondern erst mit dem nächsten Ableitungszyklus. Beim Ansatz der Daten ist dann weiterhin abweichend von den Regelungen der ImmoWertV 21 in den „alten“ Modellen zu rechnen.

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

Die in Anlage beigefügten Plankopien wurden durch den Sachverständigen bei der Gemeinde aus Zweitschriften der Baugenehmigungen besorgt. Ob die Unterlagen mit der Örtlichkeit abschließend übereinstimmen, konnte nicht geprüft werden. Nach Angabe der Teilnehmerin wurde die Raumaufteilung im Obergeschoss teils geändert (wurde in der Anlage jedoch nicht abgeändert). Die Planunterlagen werden für Darstellungs- und Berechnungszwecke als noch grob geeignet unterstellt.

Die als Anlage 3 beigefügten Berechnungen der Bruttogrundflächen / Wohn- und Nutzflächen wurden nach den ermittelten Maßangaben aus den eingesehenen Plänen und/oder nach digitalen Maßentnahmen aus der Liegenschaftskarte (Lageplan zum Bauantrag) durch den Sachverständigen mit für eine Wertermittlung ausreichender Genauigkeit abgeleitet bzw. plausibilisiert.

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

## 1.5 Fragen des Gerichts

Das Gutachten soll laut Anschreiben des Gerichts auch folgende Angaben enthalten:

- ob und ggf. welche Mieter und Pächter vorhanden sind  
Siehe im Gutachten unter Punkt „derzeitige Nutzung und Vermietungssituation“ bzw. separates Anschreiben an das Gericht.
- ggf. die Feststellung der Verwalterin oder des Verwalters nach dem Wohnungseigentumsgesetz  
Hier nicht relevant.
- ob ein Gewerbebetrieb geführt wird (Art und Inhaber)  
Hier nicht relevant.
- ob Maschinen oder Betriebseinrichtungen vorhanden sind, die von Ihnen nicht mitgeschätzt sind (Art und Umfang)  
Hier nicht vorhanden unterstellt.
- ob Verdacht auf Hausschwamm besteht:  
Hausschwamm wurde augenscheinlich nicht festgestellt. (fehlende Innenbesichtigung)
- ob baubehördliche Beschränkungen oder Beanstandungen bestehen  
Siehe im Gutachten unter Punkt „Bauordnungsrecht“.



- ob ein Energieausweis vorliegt  
Siehe im Gutachten unter Punkt „Baubeschreibung“.
- ob Altlasten (z. B. Bodenverunreinigungen oder Kampfmittel) bekannt sind  
Siehe im Gutachten unter Punkt „Erschließung, Baugrund etc.“

## 2 Grund- und Bodenbeschreibung

### 2.1 Lage

#### 2.1.1 Großräumige Lage

Bundesland:	Hessen
Kreis:	Odenwaldkreis
Ort und Einwohnerzahl:	Reichelsheim (ca. 8.500 Einwohner)
überörtliche Anbindung / Entfernungen:	(vgl. Anlage 1/2)

#### 2.1.2 Kleinräumige Lage

innerörtliche Lage:	Das zu bewertende Grundstück ist ein Mittelgrundstück in der Rodensteiner Straße und liegt im Randbereich zur Ortsmitte in der Kerngemeinde Reichelsheim (siehe auch Anlage 1/3).  Das Anwesen hat sachverständig unterstellt mittlere Wohnlage. Es bestehen mittlere Verkehrsverbindungen; die sonstige Infrastruktur wird als mittel beurteilt.
Art der Bebauung und Nutzungen in der Straße und im Ortsteil:	In der unmittelbaren Umgebung befinden sich überwiegend Wohngebäude als Ein- und Zweifamilienhäuser.  Das umliegende Gebiet wird als allgemeines Wohngebiet (WA) eingeschätzt.
Beeinträchtigungen:	Einflüsse durch Lärm / Geruch oder Sonstiges lagen zum Zeitpunkt der Besichtigung offensichtlich nicht vor.
Topografie:	Das Grundstück steigt nach Osten an.

### 2.2 Gestalt und Form

Gestalt und Form:	Straßenfront: ca. 10,50 m; mittlere Tiefe: ca. 35,00 m Das Grundstück ist sehr unregelmäßig zugeschnitten (siehe auch Anlage 2).
-------------------	---

### 2.3 Erschließung, Baugrund etc.

Straßenart:	Anlieger-/Gemeindestraße
Straßenausbau:	Die Straße ist ausgebaut, Bürgersteige sind ausgebaut vorhanden.
Anschlüsse an Versorgungsleitungen und Abwasserbeseitigung:	Das Anwesen hat Wasser-, Strom- und Kanalanschluss. Zu dem Stromanschluss besteht von dem straßenseitigen Hausanschlusskasten in das Gebäude Fertigstellungsbedarf.



Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten: Grenzbebauungen bzw. fast Grenzbebauung im südlichen Bereich als sogenannte Reulausbildung zu dem Gebäude Rodensteiner Straße 5 (siehe evtl. auch Anlage 2/2).

Baugrund, Grundwasser (soweit augenscheinlich ersichtlich): In dieser Wertermittlung ist eine lageübliche Baugrund- und Grundwassersituation insoweit berücksichtigt, wie sie in die Vergleichskaufpreise bzw. Bodenrichtwerte eingeflossen sind. Darüber hinausgehende vertiefende Untersuchungen und Nachforschungen wurden nicht angestellt.

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

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

## 2.4 Privatrechtliche Situation

grundbuchlich gesicherte Belastungen: Das Grundbuch für die Liegenschaft wurde beim Amtsgericht nicht eingesehen.

Ein unbeglaubigter Grundbuchauszug liegt dem Sachverständigen vom Auftraggeber vor.

Im Bestandsverzeichnis (Rechte/Herrschervermerk) bestehen laut Grundbuchauszug keine Eintragungen. In Abt. II des Grundbuches sind außer der Zwangsversteigerungsanordnung keine Lasten und Beschränkungen eingetragen.

Eintragungen in Abt. III des Grundbuches (Hypotheken, Grundschulden, Rentenschulden) sind für eine Wertermittlung im Allgemeinen nicht maßgeblich. Mögliche Eintragungen werden nicht aufgeführt und bleiben unberücksichtigt.

nicht eingetragene Rechte und Lasten: Zu im Grundbuch nicht eingetragenen Rechte und Lasten wurden keine weiteren Nachforschungen und Untersuchungen angestellt.

## 2.5 Öffentlich-rechtliche Situation

### 2.5.1 Baulasten und Denkmalschutz

Eintragungen im Baulastenverzeichnis: Das Baulastenbuch wurde nicht eingesehen. Nach schriftlicher Information durch die Baulastenstelle beim Odenwaldkreis ist das Grundstück baulastenfremd.

Denkmalschutz: Laut Angabe der Gemeinde wird das Anwesen in der Denkmalschutzliste nicht geführt.

### 2.5.2 Bauplanungsrecht

Festsetzungen im Bebauungsplan: Nach Auskunft durch die Gemeinde liegt das Grundstück in dem beplanten Gebiet (§ 30 BauGB) nach dem Bebauungsplan "SRH 35 Reichelsheim Ortsmitte" mit auszugsweisen Festsetzungen: Mischgebiet, max. 2 Vollgeschosse, Grundflächenzahl 0,6, Geschossflächenzahl 1,2. Abschließende Angaben zu dem Bebauungsplan können bei der Gemeinde eingeholt werden.



Für die Kommune besteht neben verschiedenen anderen Satzungen eine Stellplatzsatzung.

### 2.5.3 Bauordnungsrecht

Zu den baulichen Anlagen wurden die Zweitschriften der Baugenehmigungen bei der Gemeinde eingesehen. Die Wertermittlung wurde auf der Grundlage des realisierten Vorhabens durchgeführt. Das materielle und formelle Baurecht wird zur Bewertung als vorhanden und gegeben unterstellt.

### 2.6 Entwicklungszustand inkl. Beitragssituation

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

beitragsrechtlicher Zustand: Für den beitragsrechtlichen Zustand des Grundstücks ist die Verpflichtung zur Entrichtung von grundstücksbezogenen Beiträgen maßgebend. Als Beiträge gelten auch grundstücksbezogene Sonderabgaben und beitragsähnliche Abgaben. Das Bewertungsgrundstück ist bezüglich der Beiträge für Erschließungseinrichtungen nach BauGB und KAG beitragsfrei.

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

### 2.7 Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation

Nach Angabe der Teilnehmerin und dem Eindruck bei der Ortsbesichtigung sind die baulichen Anlagen unbewohnt und dem Ausbaustand auch nicht (dauerhaft) bewohnbar (siehe auch Angaben in der Baubeschreibung).

## 3 Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen

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

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

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

Anmerkung: Die Teilnehmerin bei dem Ortstermin war laut Angabe letztmals um 2019 in dem Objekt. Ob deren Aussagen dem jetzigen baulichen Innenausbauzustand noch entsprechen kann ohne eine Innenbesichtigung nicht abschließend beurteilt werden. Die Baubeschreibung beruht daher überwiegend auf Annahmen oder dem äußeren Eindruck.



## 3.1 Wohnhaus

### 3.1.1 Nutzungseinheiten, Raumaufteilung

Siehe Anlagen: Überschlägige Ermittlung der wertrelevanten Wohn- und Nutzflächen / Benennung der Räumlichkeiten (Anlage 3), sowie beigefügte Plankopien (Anlage 4).

### 3.1.2 Baubeschreibung

- **Baujahr:**  
Nach eingesehenen Unterlagen zu urteilen Baubeginn auf um 2013 unterstellt; die Baumaßnahme ist noch nicht abgeschlossen. Es besteht erheblicher Fertigstellungsbedarf. Dieser wird im Ansatz bei den besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen (boG) geschätzt gewürdigt. Bewertungstechnisch wird der Stichtag als Baujahr angesetzt.
- **Geschosse:**  
Unter-, Erd- und Obergeschoss. Ob ein Dachraum zu dem straßenseitigen Gebäudeteil vorhanden ist, konnte nicht geprüft werden bzw. ist aus Anlage 4/4 nicht ableitbar.
- **Geschosshöhen:**  
Die Höhen nach den Forderungen der Hessischen Bauordnung werden als zutreffend unterstellt.
- **Unterkellerung:**  
Das Gebäude ist unterkellert bzw. meist freistehend.
- **Dachgeschossausbau:**  
Kein Ausbau unterstellt.
- **Außenwände:**  
Im Untergeschoss Betonfertigteilschalen mit Betonverguß; sonst nach den vorliegenden Unterlagen zu urteilen ca. 17,5-er Kalksandsteinmauerwerk.
- **Dach:**  
Straßenseitig zimmermannsmäßiges unterstellt Sattel- oder Walmdach mit Betondachsteindeckung; Rinnen und Fallrohre aus Zink. Ob die nach Anlage 4 dargestellten Kamine alle errichtet sind konnte abschließend geprüft werden. Zumindest der im Bereich der Einliegerwohnung dargestellte Kamin ist nicht vorhanden.  
Im Bereich der Einliegerwohnung (rückwärtiger Bereich) Pultdach mit OSB-Plattenauflagen o.ä. und unterstellt Bitumenabdichtung. Augenscheinlich besteht hier erheblicher Fertigstellungs- und bereits Sanierungsbedarf.
- **Fassade:**  
Straßenseitig überwiegend Vollwärmeschutzputzfassade (d = 16 cm), meist mit einem Grundputz versehen; sonst Rohmauerwerk / Betonfertigteile; erheblicher Fertigstellungsbedarf.
- **Fenster und Außentüren:**  
Meist Kunststofffenster ohne abschließende Möglichkeit der Prüfung mit zwei- oder dreifach Verglasungen und Vorsatzrollläden. Die Haustür zu der Hauptwohnung ist eingebaut; zur Einliegerwohnung ist eine Nottür / Bautür eingefügt. Die Abschlüsse zu der Einliegerwohnung im Untergeschoß fehlen noch. Garagentore als Sektionaltore.
- **Innenwände:**  
Mauerwerk oder Ständerwände unterstellt. Nach Angabe der Teilnehmerin besteht hier (erheblicher) Fertigstellungsbedarf. Zumindest im Bereich der Einliegerwohnung im besichtigten Teil zu dem Untergeschoß sind die Innenwände noch nicht errichtet.
- **Türen:**  
Nach Angabe der Teilnehmerin sind noch keine Türen eingebaut.



- **Deckenkonstruktion:**  
Teils Großflächendeckenplatten mit Ortbetonverguss, im straßenseitigen Bereich evtl. eine Holzbalkendecke zum Dachraum und im rückwärtigen Bereich ist das Dach gleichzeitig als oberer Raumabschluss geplant.
- **Treppen:**  
Der in Anlage 4 dargestellte Außentreppenzugang ist in der Örtlichkeit noch nicht vorhanden. Ein Zugang wurde als Stahlkonstruktion, derzeit mit Notstufen o.ä. ohne Absturzsicherungen hergestellt. Die Treppe zu dem Hauptgebäude vom Erdgeschoss zum Obergeschoss ist laut Angabe als Stahlkonstruktion mit erheblichem Fertigstellungsbedarf eingebaut. Zu der geplanten Treppe im Bereich der Einliegerwohnung Erd- zu Obergeschoss wurden keine Angaben gemacht, jedoch bewertungstechnisch als nicht vorhanden unterstellt. Die in Anlage 4 dargestellte Außentreppe im rückwärtigen Bereich ist nicht errichtet.
- **Fußboden:**  
In dem besichtigten Teil der Einliegerwohnung Rohkonstruktion. Nach Angabe der Teilnehmerin ist nur im straßenseitigen Bereich im Erd- und Obergeschoss ein Estrich, überwiegend ohne weitere Auflagen, eingebaut; lediglich im Bereich Wohnen/Küche ist der Boden gefliest,
- **Wandflächen:**  
Nach Angabe der Teilnehmerin ist im straßenseitigen Bereich im Erd- und Obergeschoss das Mauerwerk verputzt, sonst unterstellt Rohkonstruktion. Im Bereich von Ständerwänden erheblicher Fertigstellungsbedarf unterstellt.
- **Deckenflächen:**  
Hier wird erheblicher Fertigstellungsbedarf unterstellt.
- **Sanitäreinrichtungen:**  
Laut Angabe der Teilnehmerin nur eine Nottoilette o.ä.; Bäder etc. als Rohzustand. Leitungen zumindest in Teilbereichen als eingebaut unterstellt.
- **Heizungsart:**  
Laut Angabe der Teilnehmerin ist eine Wärmepumpen-Fußbodenheizung vorgesehen, die Wärmepumpe hierzu noch nicht aufgestellt, eine Beheizungsöglichkeit nicht vorhanden.
- **Warmwasserversorgung:**  
Unterstellt über Heizungsanlage vorgesehen; Fertigstellungsbedarf.
- **Sonstige technische Ausstattung / Elektroinstallation:**  
Zeitgemäße bis zahlreiche Anzahl an Steckdosen und Lichtauslässen nach Fertigstellung unterstellt.
- **Sonstiges / Grundrissgestaltung:**  
Bedingt durch die fehlende Innenbesichtigung ist keine (abschließende) Angabe möglich.
- **Energieeffizienz:**  
Ein Energieausweis lag zur Bewertung nicht vor.
- **Baulicher Zustand, Beanstandungen und Restarbeiten:**  
Zu dem baulichen Zustand besteht für das Gebäude erheblicher Fertigstellungs- und teils Sanierungsbedarf. Der Fertigstellungsbedarf etc. wird nach sachverständiger Einschätzung vorab mit ca. 40 % an den Gebäudeherstellungskosten angesetzt. Die nicht mögliche Innenbesichtigung wird in einem zusätzlich geschätzten Ansatz gewürdigt.

### 3.2 Beschreibung der Außenanlage

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



Zwischen dem zu bewertenden Grundstücken und dem Nachbargrundstück „Rodensteiner Straße 9A“ ist eine Betonstützmauer hergestellt. In der Örtlichkeit ist nicht zu erkennen auf welchem Grundstück diese errichtet ist. Entsprechende Angaben konnten auch von der Teilnehmerin nicht gemacht werden. Für die Bewertung wird ein hälftiger Ansatz unterstellt.

Weitere, wertmäßig zu berücksichtigende Außenanlagen im straßenseitigen Bereich wurde nicht festgestellt. Der rückwärtige Teil zu dem Grundstück konnte nicht eingesehen werden.

## 4 Ermittlung des Verkehrswerts

### 4.1 Grundstücksdaten

Nachfolgend wird der Verkehrswert für das mit einem Wohnhaus und Garagen bebaute Grundstück in 64385 Reichelsheim, Rodensteiner Straße 7 zum Wertermittlungsstichtag 23.08.2023 ermittelt.

Grundstücksdaten:

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.	
Reichelsheim	2037	6	
Gemarkung	Flur	Flurstück	Fläche
Reichelsheim	1	269/3	447 m <sup>2</sup>

### 4.2 Verfahrenswahl mit Begründung

Entsprechend den Gepflogenheiten im gewöhnlichen Geschäftsverkehr und der sonstigen Umstände dieses Einzelfalls, insbesondere der Eignung der zur Verfügung stehenden Daten (vgl. § 6 Abs. 1 Satz 2 ImmoWertV 21), ist der Verkehrswert von Grundstücken mit der Nutzbarkeit des Bewertungsobjekts vorrangig mit Hilfe des **Sachwertverfahrens** zu ermitteln, insbesondere weil diese üblicherweise nicht zur Erzielung von Erträgen, sondern zur (persönlichen oder zweckgebundenen) Eigennutzung bestimmt sind.

Das Sachwertverfahren (gem. §§ 35 – 39 ImmoWertV 21) basiert im Wesentlichen auf der Beurteilung des Substanzwerts. Der vorläufige Sachwert (d. h. der Substanzwert des Grundstücks) wird als Summe von Bodenwert, dem vorläufigen Sachwert der baulichen Anlagen sowie dem vorläufigen Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen ermittelt.

Zusätzlich wird eine **Ertragswertermittlung** (gem. §§ 27 – 34 ImmoWertV 21) durchgeführt; das Ergebnis wird jedoch nur unterstützend, vorrangig als von der Sachwertberechnung unabhängige Berechnungsmethode, bei der Ermittlung des Verkehrswerts herangezogen.

Der vorläufige Ertragswert nach dem allgemeinen Ertragswertverfahren (gem. § 28 ImmoWertV 21) ergibt sich aus dem Bodenwert und dem kapitalisierten jährlichen Reinertragsanteil der baulichen Anlagen zum Wertermittlungsstichtag.

Der **Bodenwert** ist jeweils getrennt vom Wert der baulichen und sonstigen Anlagen bzw. vom Ertragswert der baulichen Anlagen i. d. R. auf der Grundlage von Vergleichskaufpreisen im Vergleichsverfahren (vgl. § 40 Abs. 1 ImmoWertV 21) so zu ermitteln, wie er sich ergeben würde, wenn das Grundstück unbebaut wäre.

Liegen jedoch geeignete Bodenrichtwerte vor, so können diese zur Bodenwertermittlung herangezogen werden (vgl. § 40 Abs. 2 ImmoWertV 21). Der Bodenrichtwert ist der durchschnittliche Lagewert des Bodens für eine Mehrheit von Grundstücken, die zu einer Bodenrichtwertzone zusammengefasst werden, für die im Wesentlichen gleiche Nutzungs- und Wertverhältnisse vorliegen. Er ist bezogen auf den Quadratmeter Grundstücksfläche. Der veröffentlichte Bodenrichtwert wurde bezüglich seiner absoluten Höhe auf Plausibilität überprüft und als zutreffend beurteilt. Die nachstehende Bodenwertermittlung erfolgt deshalb auf der Grundlage des Bodenrichtwerts. Abweichungen des Bewertungsgrundstücks von dem Richtwertgrundstück in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen – wie Erschließungszustand, beitragsrechtlicher Zustand, Lagemerkmale, Art und Maß der baulichen oder sonstigen Nutzung, Bodenbeschaffenheit, Grundstückszuschnitt – sind durch entsprechende Anpassungen des Bodenrichtwerts berücksichtigt.

Sowohl bei der Sachwert- als auch bei der Ertragswertermittlung sind alle, das Bewertungsgrundstück betreffende besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale sachgemäß zu berücksichtigen. Dazu zählen insbesondere besondere Ertragsverhältnisse (z. B. Abweichungen von der marktüblich erzielbaren Miete), Baumängel und Bauschäden, grundstücksbezogene Rechte und Belastungen u.a.



### 4.3 Bodenwertermittlung

#### Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks

Nach der Bodenrichtwertkarte aus dem Bodenrichtwertinformationssystem (BORIS) Hessen, Stichtag 1. Jan. 2022 liegt das Grundstück in der Richtwertzone 4 von Reichelsheim.

Die Zone ist als baureifes Land und als Wohnbauflächen bezeichnet. Die Vergleichsgröße ist mit 700 m<sup>2</sup> angegeben. Beitragsart: erschließungsbeitragsfrei / kostenerstattungsbeitragsfrei, jedoch ggf. abgabepflichtig nach dem Gesetz über kommunale Abgaben (KAG). Der Bodenrichtwert wurde durch die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses mit 155,00 €/m<sup>2</sup> ermittelt.

#### Beschreibung des Bewertungsgrundstücks

Wertermittlungsstichtag	=	23.08.2023
Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
Anbauart	=	freistehend
Grundstücksfläche (f)	=	447 m <sup>2</sup>

#### Bodenwertermittlung des Bewertungsgrundstücks

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 23.08.2023 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)	= 155,00 €/m <sup>2</sup>	

II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts				
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor	Erläuterung
Stichtag	01.01.2022	23.08.2023	× 1,07	E1

III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen				
Lage			× 0,95	E2
Anbauart	teils Grenzbebauung	freistehend	× 0,90	E3
lageangepasster beitragsfreier BRW am Wertermittlungsstichtag			= 141,80 €/m <sup>2</sup>	
Fläche (m <sup>2</sup> )	700	447	× 1,06	E4
Entwicklungsstufe	baureifes Land	baureifes Land	× 1,00	
<b>vorläufiger objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert</b>			<b>= 150,31 €/m<sup>2</sup></b>	

IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts		Erläuterung
objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert	= 150,31 €/m <sup>2</sup>	
Fläche	× 447 m <sup>2</sup>	
beitragsfreier Bodenwert	= 67.188,57 € <b>rd. 67.200,00 €</b>	

Der **beitragsfreie Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungsstichtag 23.08.2023 insgesamt **67.200,00 €**.



## Erläuterungen zur Bodenrichtwertanpassung

### E1

Der Bodenrichtwert wurde zum 1.1.2022 ermittelt. Es wird sachverständig eine Bodenpreissteigerung "vorsichtig" geschätzt (auch aufgrund der aktuellen Lage, hier z.B. hohe Inflation und Energiekosten; Ukraine-krieg etc.).

#### Ermittlung des Anpassungsfaktors:

Zugrunde gelegter Index: Festsetzung einer jährlichen Bodenwertdynamik

Wertermittlungsstichtag		23.08.2023	
BRW-Stichtag	-	<u>01.01.2022</u>	
Zeitdifferenz	=	1,64	Jahre
Bodenwertdynamik b	x	<u>4</u>	%/Jahr
insgesamt		6,64	%

**Anpassungsfaktor (Stichtag) = 1,07**

### E2

Bei Wohnbaugrundstücken ist die Ausrichtung (insbesondere die Orientierung des straßenabgewandten Gartens zur Himmelsrichtung) grundsätzlich als wertbeeinflussendes Zustandsmerkmal zu berücksichtigen. Dies ist selbst dann der Fall, wenn die Grundstücke eines (Neu-)Baugebiets trotz unterschiedlicher Orientierung zu gleichen Preisen veräußert wurden. Hier zeigt die Markterfahrung, dass die Grundstücke mit einer vorteilhaften Orientierung regelmäßig zuerst veräußert werden.

Bei der ggf. durchzuführenden Boden(richt)wertanpassung wird i. d. R. von folgenden Wertrelationen (Umrechnungskoeffizienten) ausgegangen:

Durchschnitt aller Grundstücke in der Bodenrichtwertzone i. d. R. SO bzw. NW = 1,00; SSW = 1,10; NNO = 0,90 (wobei: S = Süd; W = West; O = Ost; N = Nord).

Hier ist die Orientierung des straßenabgewandten Gartens zur Himmelsrichtung (nach Osten) zu würdigen.

### E3

Der Bodenrichtwert ist üblicherweise von freistehenden Gebäuden abgeleitet. Würdigung der seitlichen (fast) Grenzbebauung geschätzt. Hier ist der ungünstige Grundstückszuschnitt ebenfalls gewürdigt.

### E4

Der Wert wird zunächst entsprechend den Korrekturfaktoren für die Anpassung an die Größe des Richtwertgrundstücks nach den Umrechnungskoeffizienten nach den Umrechnungskoeffizienten des Gutachterausschusses angepasst.

#### Ermittlung des Anpassungsfaktors:

	Fläche	Koeffizient
<b>Bewertungsobjekt</b>	447,00	1,06
<b>Vergleichsobjekt</b>	700,00	1,00

**Anpassungsfaktor = Koeffizient(Bewertungsobjekt) / Koeffizient(Vergleichsobjekt) = 1,06**



## 4.4 Sachwertermittlung

### 4.4.1 Sachwertberechnung

Gebäudebezeichnung	Wohnhaus	
<b>Normalherstellungskosten (Basisjahr 2010)</b>	=	857,00 €/m <sup>2</sup> BGF
<b>Berechnungsbasis</b>		
• Brutto-Grundfläche (BGF)	x	370,00 m <sup>2</sup>
<b>Zuschlag für nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile</b>	+	0,00 €
<b>Durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen im Basisjahr 2010</b>	=	317.090,00 €
<b>Baupreisindex (BPI) 23.08.2023 (2010 = 100)</b>	x	177,9/100
<b>Durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen am Stichtag</b>	=	564.103,11 €
<b>Regionalfaktor</b>	x	1,000
<b>Alterswertminderung</b>		
• Modell		linear
• Gesamtnutzungsdauer (GND)		75 Jahre
• Restnutzungsdauer (RND)		75 Jahre
• prozentual		0,00 %
• Faktor	x	1
<b>vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen</b>	=	564.103,11 €

<b>vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen (ohne Außenanlagen)</b>		<b>564.103,11 €</b>
<b>vorläufiger Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen</b>	+	<b>11.282,06 €</b>
<b>vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen</b>	=	<b>575.385,17 €</b>
<b>beitragsfreier Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)</b>	+	<b>67.200,00 €</b>
<b>vorläufiger Sachwert</b>	=	<b>642.585,17 €</b>
<b>Sachwertfaktor</b>	x	<b>1,00</b>
<b>marktangepasster vorläufiger Sachwert</b>	=	<b>642.585,17 €</b>
<b>besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale</b>	-	<b>338.461,87 €</b>
<b>Sachwert</b>	=	<b>304.123,30 €</b>
	<b>rd.</b>	<b>304.000,00 €</b>

### 4.4.2 Erläuterung zur Sachwertberechnung

#### Berechnungsbasis

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

#### Herstellungskosten

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



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

### Ermittlung des Gebäudestandards:

Bauteil	Wägungsanteil [%]	Standardstufen				
		1	2	3	4	5
Außenwände	23,0 %			0,2	0,8	
Dach	15,0 %				1,0	
Fenster und Außentüren	11,0 %			0,5	0,5	
Innenwände und -türen	11,0 %			1,0		
Deckenkonstruktion und Treppen	11,0 %			1,0		
Fußböden	5,0 %			1,0		
Sanitäreinrichtungen	9,0 %			1,0		
Heizung	9,0 %				0,5	0,5
Sonstige technische Ausstattung	6,0 %			0,5	0,5	
insgesamt	100,0 %	0,0 %	0,0 %	49,1 %	46,4 %	4,5 %

### Beschreibung der ausgewählten Standardstufen

Außenwände	
Standardstufe 3	ein-/zweischaliges Mauerwerk, z.B. aus Leichtziegeln, Kalksandsteinen, Gasbetonsteinen; Edelputz; Wärmedämmverbundsystem oder Wärmedämmputz (nach ca. 1995)
Standardstufe 4	Verblendmauerwerk, zweischalig, hinterlüftet, Vorhangfassade (z.B. Naturschiefer); Wärmedämmung (nach ca. 2005)
Dach	
Standardstufe 4	glasierte Tondachziegel, Flachdachausbildung tlw. als Dachterrassen; Konstruktion in Brett-schichtholz, schweres Massivflachdach; besondere Dachformen, z.B. Mansarden-, Walmdach; Aufsparrendämmung, überdurchschnittliche Dämmung (nach ca. 2005)
Fenster und Außentüren	
Standardstufe 3	Zweifachverglasung (nach ca. 1995), Rollläden (manuell); Haustür mit zeitgemäßem Wärme-schutz (nach ca. 1995)
Standardstufe 4	Dreifachverglasung, Sonnenschutzglas, aufwendigere Rahmen, Rollläden (elektr.); höherwertige Türanlage z.B. mit Seitenteil, besonderer Einbruchschutz
Innenwände und -türen	
Standardstufe 3	nicht tragende Innenwände in massiver Ausführung bzw. mit Dämmmaterial gefüllte Ständerkon-struktionen; schwere Türen, Holzzargen
Deckenkonstruktion und Treppen	
Standardstufe 3	Beton- und Holzbalkendecken mit Tritt- und Luftschallschutz (z.B. schwimmender Estrich); ge-radläufige Treppen aus Stahlbeton oder Stahl, Harfentreppe, Trittschallschutz
Fußböden	
Standardstufe 3	Linoleum-, Teppich-, Laminat- und PVC-Böden besserer Art und Ausführung, Fliesen, Kunststein-platten
Sanitäreinrichtungen	
Standardstufe 3	1 Bad mit WC, Dusche und Badewanne, Gäste-WC; Wand- und Bodenfliesen, raumhoch gefliest
Heizung	
Standardstufe 4	Fußbodenheizung, Solarkollektoren für Warmwassererzeugung, zusätzlicher Kaminanschluss
Standardstufe 5	Solarkollektoren für Warmwassererzeugung und Heizung, Blockheizkraftwerk, Wärmepumpe, Hybrid-Systeme; aufwendige zusätzliche Kaminanlage
Sonstige technische Ausstattung	
Standardstufe 3	zeitgemäße Anzahl an Steckdosen und Lichtauslässen, Zählerschrank (ab ca. 1985) mit Unter-verteilerung und Kippsicherungen
Standardstufe 4	zahlreiche Steckdosen und Lichtauslässe, hochwertige Abdeckungen, dezentrale Lüftung mit Wärmetauscher, mehrere LAN- und Fernsehanschlüsse



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

**Wohnhaus**

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

**Berücksichtigung der Eigenschaften des zu bewertenden Gebäudes**

Standardstufe	tabellierte NHK 2010 [€/m² BGF]	relativer Gebäudestandardanteil [%]	relativer NHK 2010-Anteil [€/m² BGF]
1	570,00	0,0	0,00
2	635,00	0,0	0,00
3	730,00	49,1	358,43
4	880,00	46,4	408,32
5	1.100,00	4,5	49,50
gewogene, standardbezogene NHK 2010 =			816,25
gewogener Standard =			3,6

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

**Berücksichtigung der erforderlichen Korrektur- und Anpassungsfaktoren**

gewogene, standardbezogene NHK 2010 816,25 €/m² BGF  
 Korrektur- und Anpassungsfaktoren gemäß Anlage 4 zu § 12 Abs. 5 Satz 3 ImmoWertV 21

• Zweifamilienhaus × 1,05

**NHK 2010 für das Bewertungsgebäude** = 857,06 €/m² BGF  
 rd. 857,00 €/m² BGF

**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 insbesondere Erfahrungswerte für durchschnittliche Herstellungskosten bzw. Ausbauschläge. Bei älteren und/oder schadhaften und/oder nicht zeitgemäßen werthaltigen einzelnen Bauteilen erfolgt die Zeitwertschätzung unter Berücksichtigung diesbezüglicher Abschläge.

**Baukostenregionalfaktor**

Der Regionalfaktor (Baukostenregionalfaktor) ist eine Modellgröße im Sachwertverfahren. Aufgrund der Modellkonformität (vgl. § 10 Abs. 1 ImmoWertV 21) wird bei der Sachwertberechnung der Regionalfaktor angesetzt, der auch bei der Ermittlung des Sachwertfaktors zugrunde lag.

**Baunebenkosten**

Die Baunebenkosten (BNK) enthalten insbesondere Kosten für Planung, Baudurchführung, behördliche Prüfungen und Genehmigungen. Sie sind in den angesetzten NHK 2010 bereits enthalten.

**Außenanlagen**

Die wesentlich wertbeeinflussenden Außenanlagen werden prozentual in ihrem vorläufigen Sachwert geschätzt. Grundlage sind Erfahrungswerte für durchschnittliche Herstellungskosten. Die Außenanlagen können auch hilfsweise sachverständig geschätzt werden. Bei älteren und/oder schadhaften Außenanlagen erfolgt die Sachwertschätzung unter Berücksichtigung diesbezüglicher Abschläge.

Außenanlagen	vorläufiger Sachwert (inkl. BNK)
prozentuale Schätzung: 2,00 % der vorläufigen Gebäudesachwerte insg. (564.103,11 €)	11.282,06 €
Summe	11.282,06 €



### 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: Wohnhaus

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 3,6 beträgt demnach rd. 73 Jahre. Nach Anlage 3 der Sachwertrichtlinie ist je nach Situation auf dem Grundstücksmarkt die anzusetzende Gesamtnutzungsdauer sachverständig zu bestimmen und zu begründen. Nach der Situation auf dem Grundstücksmarkt wird die Gesamtnutzungsdauer mit 75 Jahren bestimmt.

### Restnutzungsdauer

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

Zur Bestimmung der Restnutzungsdauer, insbesondere unter Berücksichtigung von durchgeführten oder zeitnah durchzuführenden wesentlichen Modernisierungsmaßnahmen (hier: Fertigstellungen etc.), wird das maßgebliche Modell angewendet.

### Differenzierte Ermittlung der Restnutzungsdauer für das Gebäude: Wohnhaus

(Angaben zu Baujahr – siehe Baubeschreibung)

In Abhängigkeit von der üblichen Gesamtnutzungsdauer (75 Jahre) und dem („vorläufigen rechnerischen“) Gebäudealter (2023 – 2023 = 0 Jahre) ergibt sich eine (vorläufige rechnerische) Restnutzungsdauer von (75 Jahre – 0 Jahre =) 75 Jahren.

### Alterswertminderung

Die Alterswertminderung der Gebäude wird unter Berücksichtigung der Gesamtnutzungsdauer und der Restnutzungsdauer der baulichen Anlagen ermittelt. Dabei ist das den Wertermittlungsdaten zugrundeliegende Alterswertminderungsmodell zugrunde zu legen.

### Sachwertfaktor

Der vorläufige Sachwert entspricht in der Regel nicht dem Verkehrswert eines Objektes, sondern ist an das Marktgeschehen anzupassen. Der örtlich zuständige Gutachterausschuss hat in dem „Immobilienmarktbericht Südhessen 2023“ den durchschnittlichen Sachwertfaktor für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser bei einem Bodenrichtwertbereich von 100,00 €/m<sup>2</sup> bis 199,00 €/m<sup>2</sup>, einem vorläufigen Sachwert von 600.000,00 € mit 0,99 und bei 650.000,00 € mit 0,97 und einer Standardabweichung von +/- 0,29 beschrieben. Für das Bewertungsobjekt wird der angesetzte Sachwertfaktor "vorsichtig" (auch aufgrund der aktuellen Lage, hier z.B. hohe Inflation und Energiekosten; Ukrainekrieg etc.) als dem Marktgeschehen zutreffend eingeschätzt.

### Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Hier werden die wertmäßigen Auswirkungen der nicht in den Wertermittlungsansätzen des Sachwertverfahrens bereits berücksichtigten Besonderheiten des Objekts korrigierend insoweit berücksichtigt, wie sie offensichtlich waren oder vom Auftraggeber, Eigentümer etc. mitgeteilt worden sind.

Die in der Gebäudebeschreibung aufgeführten Wertminderungen wegen zusätzlich zum Kaufpreis erforderlicher Aufwendungen insbesondere für die Beseitigung von Bauschäden und die erforderlichen (bzw. in den Wertermittlungsansätzen als schon durchgeführt unterstellten) Modernisierungen (hier: Fertigstellungen etc.) werden nach den Erfahrungswerten auf der Grundlage für diesbezüglich notwendige Kosten geschätzt.



besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	Wertbeeinflussung insg.
Fertigstellungsbedarf (siehe hierzu auch Angaben in der Baubeschreibung)	-225.641,24 €
<ul style="list-style-type: none"> <li>prozentuale Schätzung: 40,00 % von 564.103,11 € (Gebäudeherstellungskosten)</li> </ul>	
Weitere Besonderheiten: fehlende Innenbesichtigungsmöglichkeit	-112.820,62 €
<ul style="list-style-type: none"> <li>prozentuale Schätzung: -20,00 % von 564.103,11 € (wie vor)</li> </ul>	
Summe	-338.461,87 €

## 4.5 Ertragswertermittlung

### 4.5.1 Ertragswertberechnung

Gebäudebezeichnung	Mieteinheit		Fläche (m <sup>2</sup> )	Anzahl (Stck.)	marktüblich erzielbare Nettokaltmiete		
	lfd. Nr.	Nutzung/Lage			(€/m <sup>2</sup> bzw. €/Stck.)	monatlich (€)	jährlich (€)
Wohnhaus							
Hauptwohnung			127,50		8,75	1.115,63	13.387,56
Einliegerwohnung			50,00		9,50	475,00	5.700,00
Garagen				2,00	40,00	80,00	960,00
Summe			177,50	2,00		1.670,63	20.047,56

<b>jährlicher Rohertrag</b> (Summe der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmieten)	<b>20.047,56 €</b>
<b>Bewirtschaftungskosten</b> (nur Anteil des Vermieters) (vgl. Einzelaufstellung)	- 3.779,20 €
<b>jährlicher Reinertrag</b>	<b>= 16.268,36 €</b>
<b>Reinertragsanteil des Bodens</b> 2,00 % von 67.200,00 € (Liegenschaftszinssatz × Bodenwert (beitragsfrei))	- 1.344,00 €
<b>Reinertragsanteil der baulichen und sonstigen Anlagen</b>	<b>= 14.924,36 €</b>
<b>Kapitalisierungsfaktor</b> (gem. § 34 Abs. 2 ImmoWertV 21) bei LZ = 2,00 % Liegenschaftszinssatz und RND = 75 Jahren Restnutzungsdauer	× 38,677
<b>vorläufiger Ertragswert der baulichen und sonstigen Anlagen</b>	<b>= 577.229,47 €</b>
<b>beitragsfreier Bodenwert</b> (vgl. Bodenwertermittlung)	<b>+ 67.200,00 €</b>
<b>vorläufiger Ertragswert</b>	<b>= 644.429,47 €</b>
<b>besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale</b>	<b>- 338.461,87 €</b>
<b>Ertragswert</b>	<b>= 305.967,61 €</b>
	<b>rd. 306.000,00 €</b>

### 4.5.2 Erläuterung zur Ertragswertberechnung

#### Wohn- bzw. Nutzflächen

Die Berechnungen der Wohn- bzw. Nutzflächen 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 bzw. an der in der regionalen Praxis üblichen Nutzflächenermittlung. Die Berechnungen können demzufolge teilweise von den diesbezüglichen Vorschriften (WoFIV; II. BV; DIN 283; DIN 277) abweichen; sie sind deshalb nur als Grundlage dieser Wertermittlung verwendbar.



## Rohrertrag

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 Hauptwohnung :

BWK-Anteil	Kostenanteil [% vom Rohertrag]	Kostenanteil [€/m <sup>2</sup> WF]	Kostenanteil insgesamt [€]
Verwaltungskosten	----	----	344,00
Instandhaltungskosten	----	13,50	1.721,25
Mietausfallwagnis	2,00	----	267,75
Summe	(ca. 17 % des Rohertrags)		2.333,00

- für die Mieteinheit ELW :

BWK-Anteil	Kostenanteil [% vom Rohertrag]	Kostenanteil [€/m <sup>2</sup> WF]	Kostenanteil insgesamt [€]
Verwaltungskosten	----	----	344,00
Instandhaltungskosten	----	13,50	675,00
Mietausfallwagnis	2,00	----	114,00
Summe	(ca. 20 % des Rohertrags)		1.133,00

- für die Mieteinheit Garagen:

BWK-Anteil	Kostenanteil [% vom Rohertrag]	Kostenanteil [€/m <sup>2</sup> WF]	Kostenanteil insgesamt [€]
Verwaltungskosten	----	----	90,00
Instandhaltungskosten	----	----	204,00
Mietausfallwagnis	2,00	----	19,20
Summe	(ca. 33 % des Rohertrags)		313,20

## Liegenschaftszinssatz

Der Liegenschaftszinssatz ist entsprechend dem Marktgeschehen anzupassen. Der örtlich zuständige Gutachterausschuss hat in dem „Immobilienmarktbericht Südhessen 2023“ den Liegenschaftszinssatz für Ein- und Zweifamilienhäuser in dem Bodenrichtwertbereich bis 199,00 €/m<sup>2</sup> mit 1,3 % und einer Standardabweichung von +/- 0,8 % ermittelt. Der angesetzte Liegenschaftszinssatz wird sachverständig "vorsichtig" (auch aufgrund der aktuellen Lage, hier z.B. hohe Inflation und Energiekosten; Ukrainekrieg etc.) als dem Marktgeschehen zutreffend angesetzt.

## 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. **304.000,00 €** ermittelt.

Der zur Stützung ermittelte **Ertragswert** beträgt rd. **306.000,00 €**.

Der **Verkehrswert** für das mit einem Wohnhaus und Garagen bebaute Grundstück in 64385 Reichelsheim, Rodensteiner Straße 7

Grundbuch Reichelsheim	Blatt 2037	lfd. Nr. 6
Gemarkung Reichelsheim	Flur 1	Flurstück 269/3

wird ohne Innenbesichtigung zum Wertermittlungsstichtag 23.08.2023 geschätzt mit rd.

**305.000,00 €**

**in Worten: dreihundertfünftausend Euro.**

Das Gutachten umfasst 21 Seiten plus 15 Seiten Anlagen = zusammen 36 Seiten und wird der Auftraggeber in 2-facher Ausfertigung übersandt, sowie auftragsgemäß zusätzlich digital überlassen.

Anlage Nr. 1	3 Übersichtspläne
Anlage Nr. 2/1	1 Lageplankopie
Anlage Nr. 2/2	1 Lageplankopie zum Bauantrag
Anlage Nr. 3	1 Berechnung der Bruttogrundfläche / Wohn- und Nutzfläche
Anlage Nr. 4	4 Seiten Plankopien
Anlage Nr. 5	5 Seiten / 10 Lichtbilder

Fürth, den 28. August 2023.

**Kurt GEHBAUER**  
ÖFFENTLICH BESTELLTER UND  
VEREIDIGTER SACHVERSTÄNDIGER





Der Sachverständige bescheinigt durch seine Unterschrift zugleich, dass ihm keine Ablehnungsgründe entgegenstehen, aus denen jemand als Beweiszeuge oder Sachverständiger nicht zulässig ist oder seinen Aussagen keine volle Glaubwürdigkeit beigemessen werden kann.

Hinweise zum Urheberschutz und zur Haftung

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

Der Auftragnehmer haftet für die Richtigkeit des ermittelten Verkehrswerts. Die sonstigen Beschreibungen und Ergebnisse unterliegen nicht der Haftung.

Der Auftragnehmer haftet unbeschränkt, sofern der Auftraggeber oder (im Falle einer vereinbarten Drittverwendung) ein Dritter Schadenersatzansprüche geltend macht, die auf Vorsatz oder grobe Fahrlässigkeit, einschließlich von Vorsatz oder grober Fahrlässigkeit der Vertreter oder Erfüllungsgehilfen des Auftragnehmers beruhen, in Fällen der Übernahme einer Beschaffenheitsgarantie, bei arglistigem Verschweigen von Mängeln, sowie in Fällen der schuldhaften Verletzung des Lebens, des Körpers oder der Gesundheit.

In sonstigen Fällen der leichten Fahrlässigkeit haftet der Auftragnehmer nur, sofern eine Pflicht verletzt wird, deren Erfüllung die ordnungsgemäße Durchführung des Vertrages überhaupt erst ermöglicht und auf deren Einhaltung der Vertragspartner regelmäßig vertrauen darf (Kardinalpflicht). In einem solchen Fall ist die Schadenersatzhaftung auf den typischerweise vorhersehbaren Schaden begrenzt.

Die Haftung nach dem Produkthaftungsgesetz bleibt unberührt.

Ausgeschlossen ist die persönliche Haftung des Erfüllungsgehilfen, gesetzlichen Vertreters und Betriebsangehörigen des Auftragnehmers für von ihnen durch leichte Fahrlässigkeit verursachte Schäden.

Die Haftung für die Vollständigkeit, Richtigkeit und Aktualität von Informationen und Daten, die von Dritten im Rahmen der Gutachtenbearbeitung bezogen oder übermittelt werden, ist auf die Höhe des für den Auftragnehmer möglichen Rückgriffs gegen den jeweiligen Dritten beschränkt.

Eine über das Vorstehende hinausgehende Haftung ist ausgeschlossen bzw. ist für jeden Einzelfall auf maximal 1.000.000,00 € begrenzt.

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



## 5 Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software

### 5.1 Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung

... in der zum Zeitpunkt der Gutachtenerstellung gültigen Fassung und bzgl. der Grundstücksqualität in der zum Wertermittlungsstichtag gültigen Fassung.

**BauGB:** Baugesetzbuch

**BauNVO:** Baunutzungsverordnung – Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke

**HBO:** Hessische Bauordnung

**BGB:** Bürgerliches Gesetzbuch

**ImmoWertV:** Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Immobilien und der für die Wertermittlung erforderlichen Daten – Immobilienwertermittlungsverordnung – ImmoWertV (2021), sowie übergangsweise

**ImmoWertV:** Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Grundstücken – Immobilienwertermittlungsverordnung – ImmoWertV (2010)

**SW-RL:**

Richtlinie zur Ermittlung des Sachwerts (Sachwertrichtlinie – SW-RL)

**VW-RL:**

Richtlinie zur Ermittlung des Vergleichswerts und des Bodenwerts (Vergleichswert-RL – VW-RL)

**EW-RL:**

Richtlinie zur Ermittlung des Ertragswerts (Ertragswertrichtlinie – EW-RL)

**BRW-RL:**

Richtlinie zur Ermittlung des Bodenrichtwerts (Bodenrichtwertrichtlinie – BRW-RL)

**WertR:**

Wertermittlungsrichtlinien – Richtlinien für die Ermittlung der Verkehrswerte (Marktwerte) von Grundstücken

**WoFIV:**

Wohnflächenverordnung – Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche

**WMR:**

Wohnflächen- und Mietwertrichtlinie – Richtlinie zur wohnwertabhängigen Wohnflächenberechnung und Mietwertermittlung

### 5.2 Verwendete Wertermittlungsliteratur / Marktdaten

- [1] Sprengnetter (Hrsg.): Immobilienbewertung – Marktdaten und Praxishilfen, Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Sinzig 2019
- [2] Sprengnetter (Hrsg.): Immobilienbewertung – Lehrbuch und Kommentar, Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Sinzig 2019
- [3] Sprengnetter (Hrsg.): Sprengnetter-Bibliothek, EDV-gestützte Entscheidungs-, Gesetzes-, Literatur- und Adresssammlung zur Grundstücks- und Mietwertermittlung sowie Bodenordnung, 32.0, Sprengnetter Immobilienbewertung, Sinzig 2019
- [4] Reguvis Fachmedienverlag / Kleiber „Marktwertermittlung nach ImmoWertV“, Praxiskommentar zur Verkehrswertermittlung von Grundstücken, 9. Auflage.
- [5] Theo Oppermann Verlag / Ross-Brachmann „Ermittlung des Verkehrswertes von Immobilien“ von Ullrich Renner und Michael Sohni, 30. Auflage.

### 5.3 Verwendete fachspezifische Software

Das Gutachten wurde unter Verwendung des von der Sprengnetter Real Estate Services GmbH, Bad Neuenahr-Ahrweiler entwickelten Softwareprogramms "Sprengnetter-ProSa" (Stand 01.01.2023) erstellt.



# Anlage 1/1

## Übersicht Deutschland

64385 Reichelsheim (Odenwald), Rodensteiner Str. 7



Datenquelle  
OpenStreetMap-Mitwirkende Stand: 2023



Dieses Dokument beruht auf der Bestellung 02219076 vom 24.08.2023 auf [www.geoport.de](http://www.geoport.de); ein Service der on-geo GmbH. Es gelten die allgemeinen geoport Vertrags- und Nutzungsbedingungen in der aktuellen Form. Copyright © by on-geo® & geoport® 2023



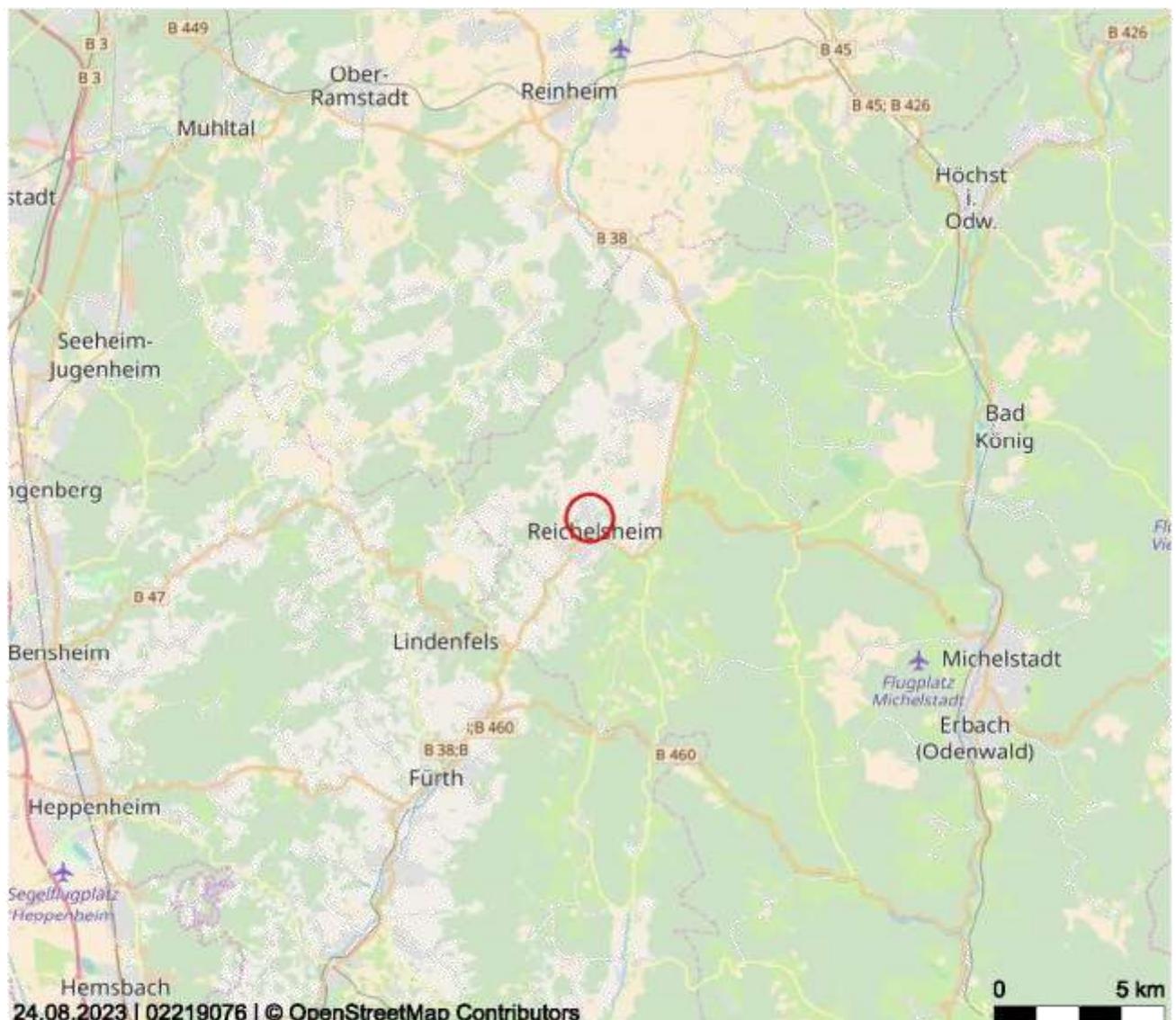
## Anlage 1/2

### Übersichtskarte mit Infrastrukturinformationen

64385 Reichelsheim (Odenwald), Rodensteiner Str. 7



Nächste Autobahnanschlussstelle (km)	Anschlussstelle Rossdorf-Gundernhausen (17,9 km)
Nächster Bahnhof (km)	BAHNHOF FÜRTH (ODENWALD) (8,6 km)
Nächster ICE-Bahnhof (km)	BAHNHOF BENSHEIM (16,4 km)
Nächster Flughafen (km)	Frankfurt-Egelsbach (30,9 km)
Landeshauptstadt (Entfernung zum Zentrum)	Wiesbaden (57,9 km)
Nächstes Stadtzentrum (Luftlinie)	Lindenfels, Stadt (5,6 km)



Die Region im Maßstab 1:200.000 inkl. ausgewählte Infrastrukturinformationen.

Die Übersichtskarte stellt die Region im Maßstab 1:200.000 dar. Zusätzlich werden die Entfernungen zu den nächstgelegenen Zentren, Flughäfen, Bahnhöfen und Autobahnauffahrten ausgewiesen. Das Kartenmaterial basiert auf den Daten von © OpenStreetMap und steht gemäß der Open Data Commons Open Database Lizenz (ODbL) zur freien Nutzung zur Verfügung. Der Kartenausschnitt ist entsprechend der Creative-Commons-Lizenz (CC BY-SA) lizenziert und darf auch für gewerbliche Zwecke genutzt werden.

#### Datenquelle

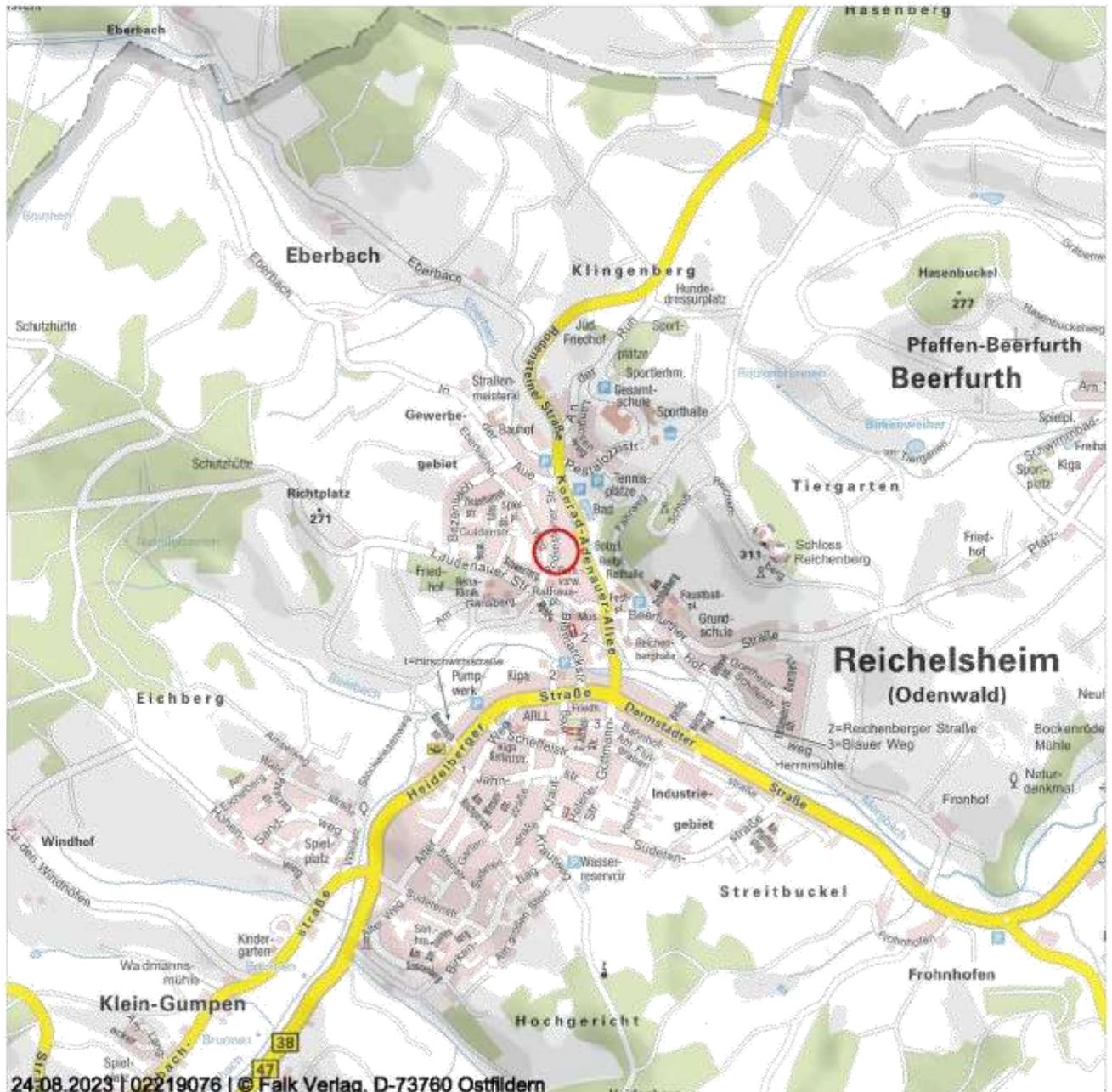
Infrastrukturinformationen: microm Mikromarketing-Systeme und Consult GmbH, Stand: 2023



## Anlage 1/3

### Regionalkarte MairDumont

64385 Reichelsheim (Odenwald), Rodensteiner Str. 7



24.08.2023 | 02219076 | © Falk Verlag, D-73760 Ostfildern

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



#### Regionalkarte mit Verkehrsinfrastruktur (Eine Vervielfältigung ist gestattet bis zu 30 Drucklizenzen.)

Die Regionalkarte wird herausgegeben vom Falk-Verlag. Er enthält u.a. die Beschriftung, Straßennamen, Topografie und die Verkehrsinfrastruktur der Stadt. Die Karte liegt flächendeckend für Deutschland vor und wird im Maßstabbereich 1:10.000 bis 1:300.000 angeboten. Die Karte darf in einem Exposé genutzt werden. Die Lizenz umfasst die Vervielfältigung von maximal 30 Exemplaren, sowie die Verwendung in Gutachten im Rahmen von Zwangsversteigerungen und deren Veröffentlichung durch Amtsgerichte.

#### Datenquelle

MAIRDUMONT GmbH & Co. KG Stand: 2023



Dieses Dokument beruht auf der Bestellung 02219076 vom 24.08.2023 auf [www.geoport.de](http://www.geoport.de); ein Service der on-geo GmbH. Es gelten die allgemeinen geoport Vertrags- und Nutzungsbedingungen in der aktuellen Form. Copyright © by on-geo® & geoport® 2023



**Amt für Bodenmanagement Heppenheim**  
Odenwaldstraße 6  
64646 Heppenheim (Bergstraße)

# Auszug aus dem Liegenschaftskataster

Liegenschaftskarte **unmaßstäblich**  
Hessen

Erstellt am 02.05.2023  
Antrag: 202017101-1  
AZ: 80/So

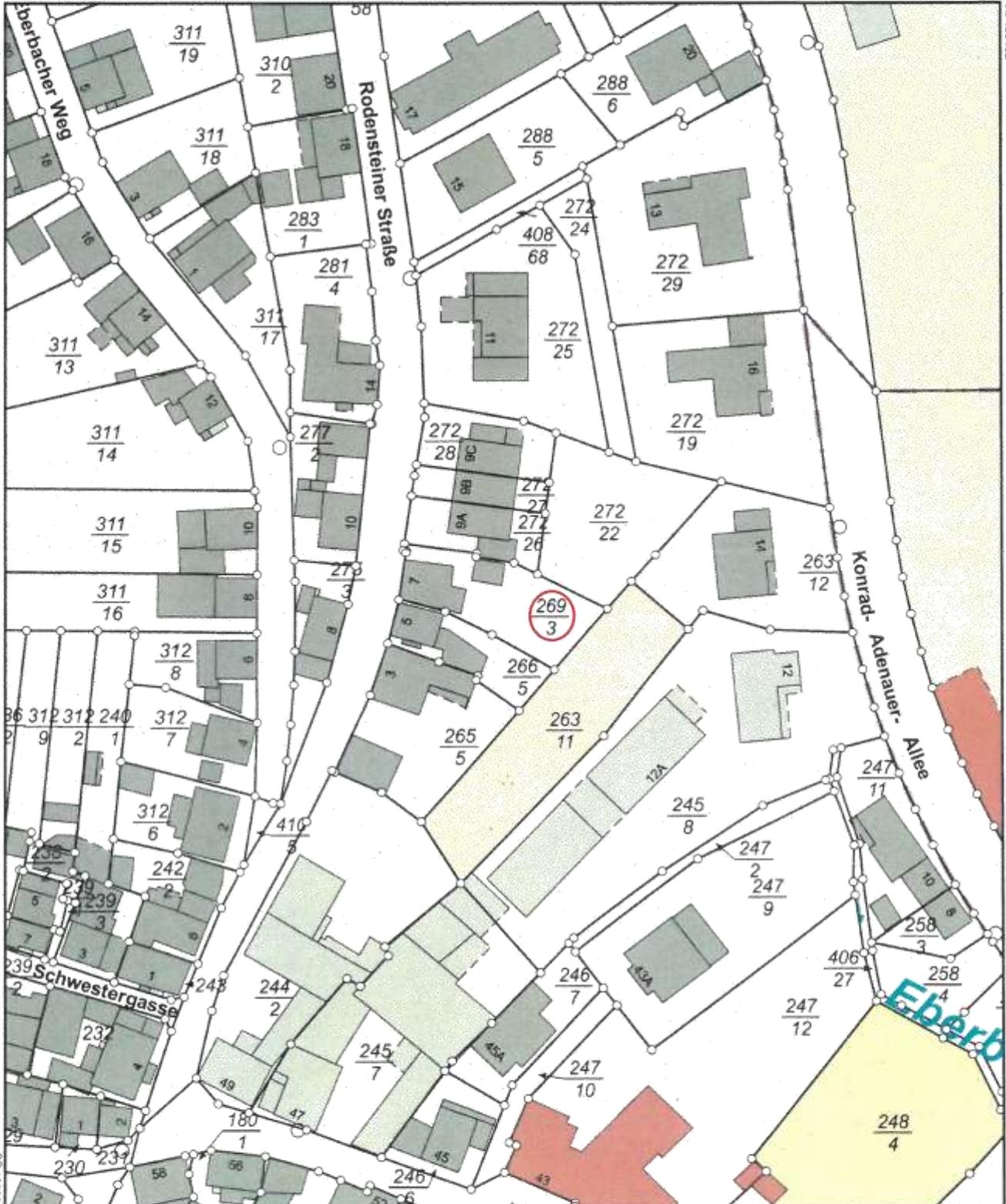
## Anlage 2/1

Flurstück: 269/3  
Flur: 1  
Gemarkung: Reichelsheim

Gemeinde: Reichelsheim (Odenwald)  
Kreis: Odenwaldkreis  
Regierungsbezirk: Darmstadt

5507207

32 486482



32 486482

5506987

Maßstab 1:1000 Meter



# Anlage 2/2

Gemeinde: Reichelsheim

Gemarkung: Reichelsheim

4.2

WA	II
0.6	1.2

## LAGEPLAN

ZEICHNERISCHER TEIL ZUM BAUANTRAG

Maßstab: 1 : 500

Flurst. Nr.: 269/3

Bauherr:



GENEHMIGT

Erbaut, den 16.02.16

Der Kreisarchitekt  
des Großraumbereiches  
Untere Bauaufsichtsbehörde

IA.

*Spier*

- Grenzen und Flurstücksnummern laut Liegenschaftskataster
- Vorgesehene Grenzen
- Abstandsfläche lt. § 6 HBO berechnet nach d.Plänen d. Architekten siehe Anlage

Höhen im neuen/alten/örtlichen System (geplante Höhen in Klammern)

unterirdische Leitungen sind nicht dargestellt

Der Lageplan wurde auf der Grundlage des Liegenschaftskatasters gefertigt



## Anlage 3

### Überschlägige Ermittlung der Bruttogrundfläche:

#### 1. Wohnhaus:

##### Unter- Erd- und Obergeschoss

##### Vorderer Teil (Hauptwohnung)

$$\frac{7,05 + 8,25}{2} \times 8,30 = 63,50 \text{ m}^2$$
$$+ 4,90 \times 4,75 = 23,28 \text{ m}^2$$

##### Hinterer Teil (Einliegerwohnung)

$$+ 6,90 \times 4,95 = \underline{34,16 \text{ m}^2}$$
$$= 120,94 \text{ m}^2 \times 3 \text{ Ebenen} = 362,82 \text{ m}^2$$
$$+ \text{werthaltige, bei der BGF-Berechnung nicht erfasste Bauteile} \\ \text{wie Stahlaußentreppe - zur Rundung} = \underline{7,18 \text{ m}^2}$$
$$\text{Bruttogrundfläche - rund -} = \underline{\underline{370,00 \text{ m}^2}}$$

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

#### Untergeschoß:

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

Diverse Garagen, Dielen, Lager, WC Keller,  
Heizraum

= ca. 98,00 m<sup>2</sup> Nutzfläche

#### Erd- und Obergeschoß:

Ca. Raumaufteilung, Lage und Größe, siehe Anlage 4/2 und 4/3.

Anmerkung: Laut Angabe der Teilnehmerin wurde die Raumaufteilung im Obergeschoss teils geändert.

#### Hauptwohnung:

Erdgeschoß: Diele, Garderobe, Abstellen, Bad,  
Küche, Wohnen/Essen

= ca. 63,50 m<sup>2</sup> Wohnfläche

Obergeschoß: Diele, Bad, Schlafen 1 und 2

= ca. 64,00 m<sup>2</sup> Wohnfläche

#### Hauptwohnung

= **ca. 127,50 m<sup>2</sup> Wohnfläche**

#### Einliegerwohnung:

Erdgeschoß: Diele, Kochen/Wohnen/Essen

= ca. 25,00 m<sup>2</sup> Wohnfläche

Obergeschoß: Diele, Bad, Schlafen

= ca. 25,00 m<sup>2</sup> Wohnfläche

#### Einliegerwohnung

= **ca. 50,00 m<sup>2</sup> Wohnfläche**

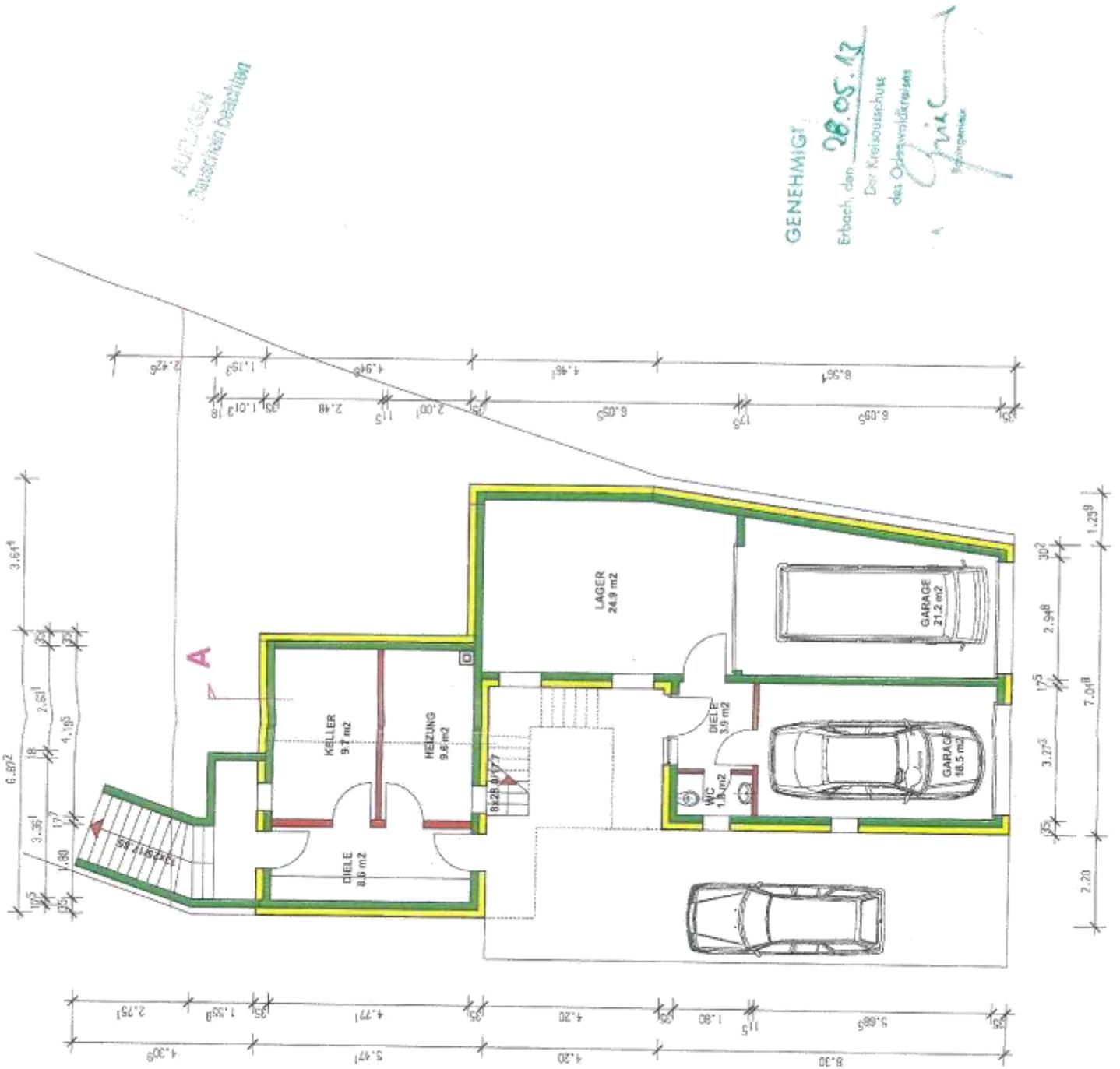
#### Wohn- und Nutzfläche - gesamt

= **ca. 275,50 m<sup>2</sup> Wohnfläche**



# Anlage 4/1

**Untergeschoss:**  
(von DIN A 3 auf DIN A 4 verkleinert)



AUFLAGEN  
tauschen beachten

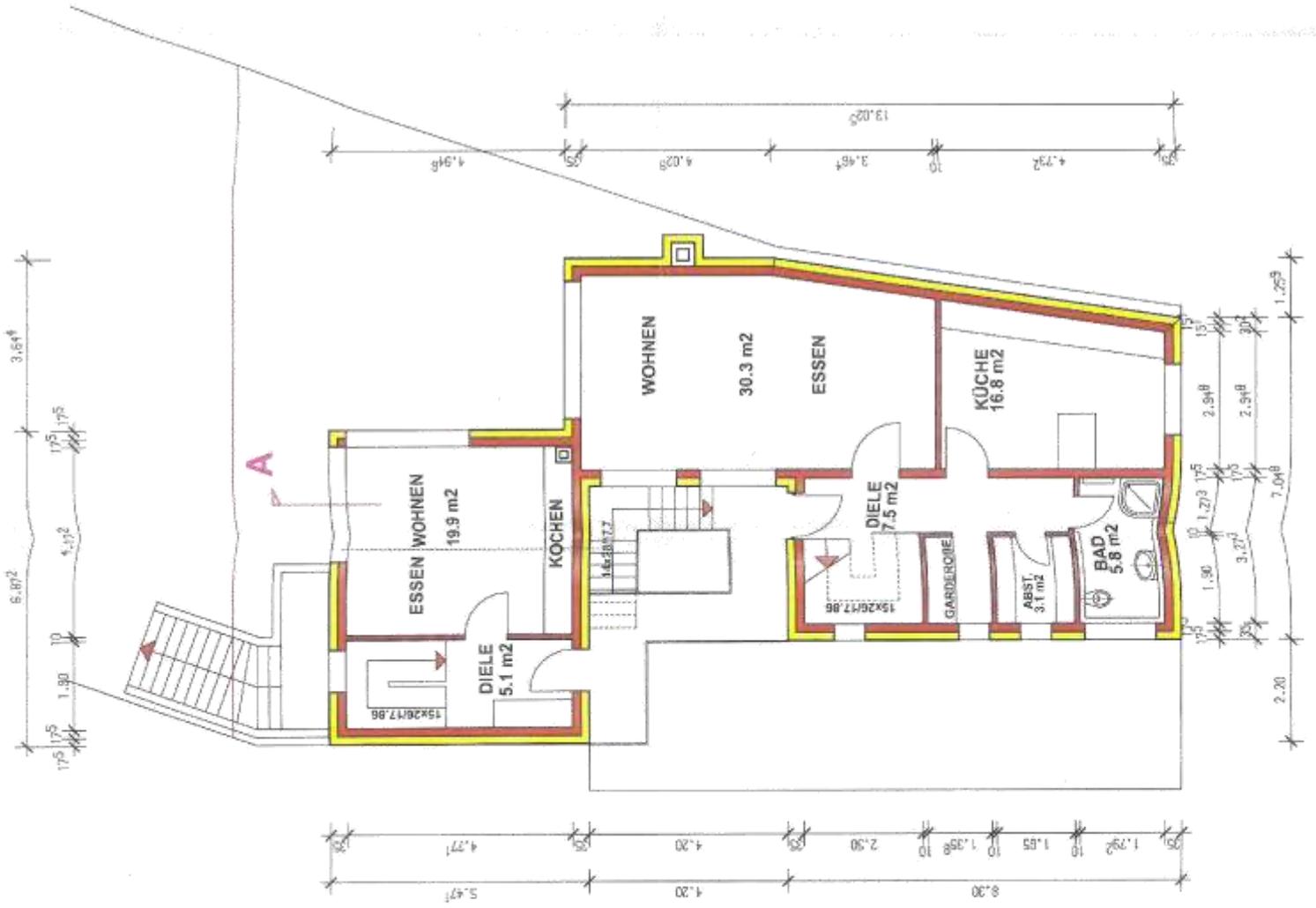
GENEHMIGT  
Erbach, den 28.05.23  
Der Kreisarchitekt  
des Oberverwaltungs  
amts  
Kurt Gehbauer



# Anlage 4/2

**Erdgeschoss:**  
(von DIN A 3 auf DIN A 4 verkleinert)

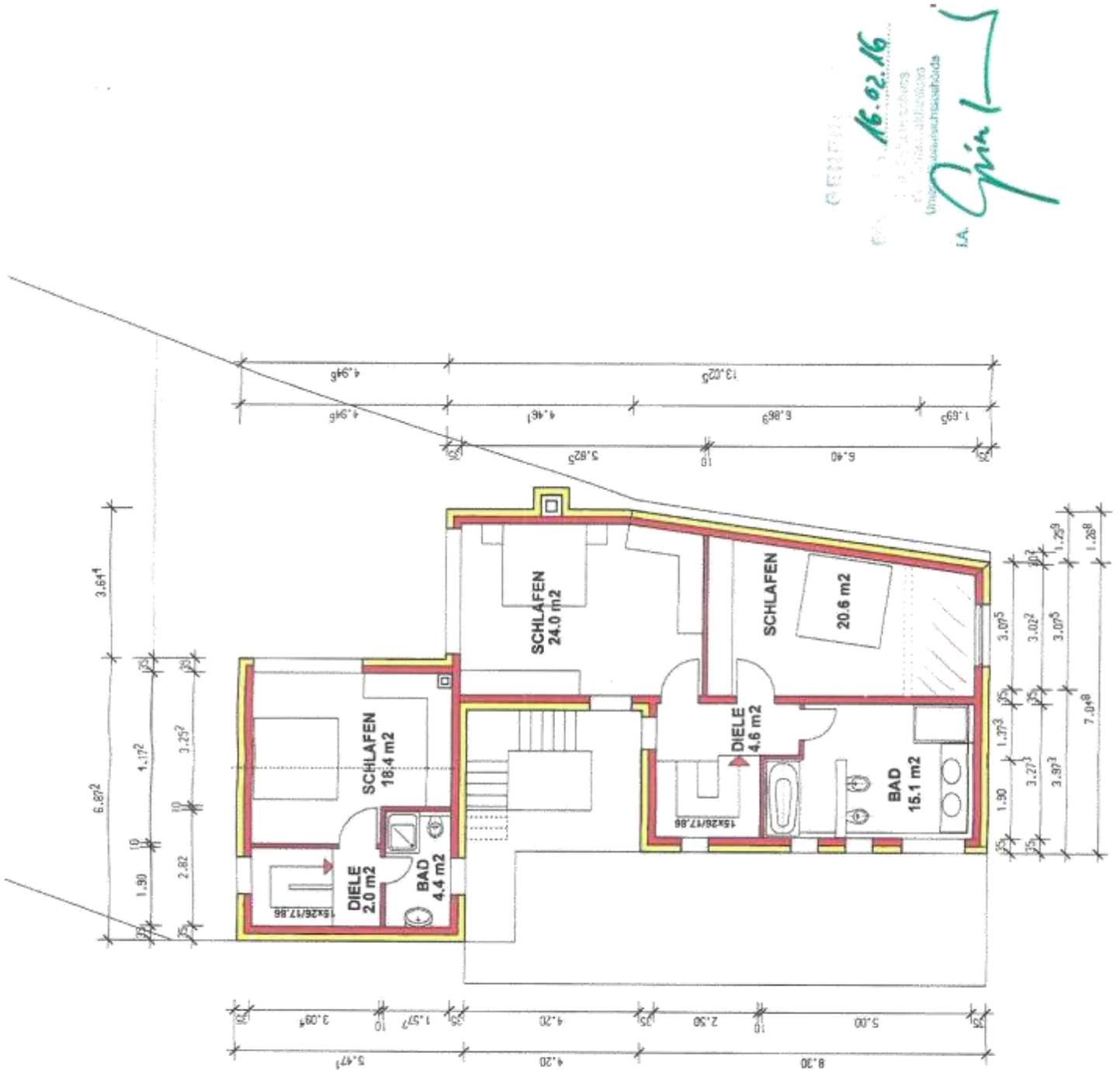
GENEHMIGT  
St. Mich. d. M. 20.05.13  
Der Kreisarchitekt  
des Odenwaldkreises  
*Spier*





### Anlage 4/3

**Obergeschoss:**  
(von DIN A 3 auf DIN A 4 verkleinert)





# Anlage 4/4

**Schnitt:**  
(von DIN A 3 auf DIN A 4 verkleinert)

AUFLAGEN  
im Eisschein beachten



GENEHMIGT

18.05.13

hoch, den  
Der Kreisausschuss  
der Obermündkrämer



## Fotos

## Anlage 5

Seite 1



**Bild 1:** Teilstraßenansicht



**Bild 2:** Teilstraßenansicht



## Fotos

## Anlage 5

Seite 2



**Bild 3:** Teilansicht Zugangsbereich



**Bild 4:** Teilansicht Zugang zur Hauptwohnung



## Fotos

## Anlage 5 Seite 3



**Bild 5:** Teilstraßenansicht zu dem Bereich der Einliegerwohnung



**Bild 6:** Teilrückansicht zu dem Bereich der Einliegerwohnung



## Fotos

## Anlage 5

Seite 4



**Bild 7:** Teilansicht hofseitige Freifläche mit Außentreppe



**Bild 8:** Teilansicht rückseitige Freifläche

## Fotos

## Anlage 5

Seite 5



**Bild 9:** Teilansicht UG. im Bereich der Einliegerwohnung



**Bild 10:** Stromanschluss mit Fertigstellungsbedarf