



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 bestell- und vereidigter Sachverständiger für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken
*) zuständig Industrie- und Handelskammer Darmstadt

**Amtsgericht Michelstadt:
Aktenzeichen: 23 K 28/23**

Objektart: Zweifamilienhaus

**WERTGUTACHTEN über den Verkehrswert
für das mit einem Zweifamilienhaus und drei Garagen bebaute
Grundstück in 64760 Oberzent-Olfen, Finkenbacher Straße 19**



Straßenansicht von Süden

Der Verkehrswert des Grundstücks wurde zum Stichtag
07.04.2025 ermittelt mit rd.

110.000,00 €.



Inhaltsverzeichnis

Nr.	Abschnitt	Seite
1	Allgemeine Angaben	3
1.1	Angaben zum Bewertungsobjekt	3
1.2	Angaben zum Auftraggeber und Eigentümer	3
1.3	Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung	3
1.4	Besonderheiten des Auftrags / Maßgaben des Auftraggebers	4
1.5	Fragen des Gerichts	4
2	Grund- und Bodenbeschreibung	5
2.1	Lage	5
2.1.1	Großräumige Lage	5
2.1.2	Kleinräumige Lage	5
2.2	Gestalt und Form	5
2.3	Erschließung, Baugrund etc.....	5
2.4	Privatrechtliche Situation	6
2.5	Öffentlich-rechtliche Situation	6
2.5.1	Baulasten und Denkmalschutz	6
2.5.2	Bauplanungsrecht	8
2.5.3	Bauordnungsrecht.....	8
2.6	Entwicklungszustand inkl. Beitragssituation	8
2.7	Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation.....	8
3	Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen	8
3.1	Zweifamilienhaus	9
3.2	Drei Garagen.....	10
3.3	Beschreibung der Außenanlage	11
4	Ermittlung des Verkehrswerts	11
4.1	Grundstücksdaten	11
4.2	Verfahrenswahl mit Begründung.....	11
4.3	Bodenwertermittlung	12
4.4	Sachwertermittlung	13
4.4.1	Sachwertberechnung	13
4.4.2	Erläuterung zur Sachwertberechnung	14
4.5	Ertragswertermittlung	19
4.5.1	Ertragswertberechnung.....	19
4.5.2	Erläuterung zur Ertragswertberechnung	20
4.6	Verkehrswert	21
5	Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software	23
5.1	Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung	23
5.2	Verwendete Wertermittlungsliteratur / Marktdaten	23
5.3	Verwendete fachspezifische Software	23



1 Allgemeine Angaben

1.1 Angaben zum Bewertungsobjekt

Art des Bewertungsobjekts:	Grundstück, bebaut mit einem Zweifamilienhaus und drei Garagen
Objektadresse:	Finkenbacher Straße 19, 64760 Oberzent-Olfen
Grundbuchangaben:	Grundbuch von Olfen, Blatt 184, lfd. Nr. 3
Katasterangaben:	Gemarkung Olfen, Gebäude- und Freifläche, Landwirtschaftsfläche, Unland Flur 6, Flurstück 2/5, Fläche 1131 m ²

1.2 Angaben zum Auftraggeber und Eigentümer

Auftraggeber:	Amtsgericht Michelstadt: 23 K 28/23
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 im Rahmen der Zwangsversteigerung
Wertermittlungsstichtag:	07.04.2025
Qualitätsstichtag:	07.04.2025 entspricht dem Wertermittlungsstichtag
Tag der Ortsbesichtigung:	07.04.2025
Umfang der Besichtigung etc.:	Im Rahmen der Ortsbesichtigung konnten die Räumlichkeiten zu dem Unter- und Erdgeschoss, sowie die drei Garagen und die Außenanlage besichtigt werden.
Teilnehmer am Ortstermin:	Der Eigentümer zu Ziffer 2a) im Grundbuch Abt. I und der Sachverständige. Laut Angabe durch den Teilnehmer hat die Miteigentümerin nach Ziffer 3 in Abt. I des Grundbuchs das Anwesen um ca. 8.55 Uhr, d.h. unmittelbar vor dem Ortstermin ab 9.00 Uhr verlassen.

herangezogene Unterlagen, Erkundigungen, Informationen:

Zur Bewertung standen folgende Unterlagen zur Verfügung:

- Immobilienmarktbericht 2024 mit Daten des Immobilienmarktes Südhessen (IMB2024) [Herausgeber: Geschäftsstellen der Gutachterausschüsse bei dem Amt für Bodenmanagement (AfB) Heppenheim]
- Lageinformationen on-geo-Portal vom 28. März 2025
- Auszug aus dem Liegenschaftskataster (M = 1 : 1.000) vom 28. März 2025 (siehe auch Anlage 2)
- Unbeglaubigter Grundbuchauszug (auszugsweise) vom 26. Okt. 2023
- Baugenehmigung des Odenwaldkreises vom 11. Jan. 2000 "Neubau einer Pkw-Garage" zu dem Aktenzeichen S/IV20/01887/99-10 (siehe teils auch Anlage 4)
- Bodenrichtwertauskunft über das Bodenrichtwertinformationssystem (BORIS) Hessen
- Auskunft der Gemeinde vom 10. Febr. 2025 über Erschließungskosten und Angaben zum Entwicklungszustand des Grundstücks, sowie eventuell Denkmalschutz und Altlasten
- Auskunft des Odenwaldkreises über den Auftraggeber vom 19. Dez. 2024 zu evtl. Baulasten
- Auskunft aus der Altflächendatei des Landes Hessen vom 19. Dez. 2024 über das Regierungspräsidium Darmstadt, Abt. Arbeitsschutz und Umwelt



1.4 Besonderheiten des Auftrags / Maßgaben des Auftraggebers

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

Anmerkung zur Anwendung der ImmoWertV 2021:

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

Anmerkung: Ein Immobilienmarktbericht 2025 mit den erforderlichen Daten liegt durch den Gutachterausschuss noch nicht vor, sodass bis zu dessen Veröffentlichung die bisher entsprechenden Modellvorgaben verwendet werden.

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

Die in Anlage beigefügten Plankopien wurden durch den Sachverständigen bei der Gemeinde aus Zweitschriften der Baugenehmigungen besorgt. Die Unterlagen stimmen mit der Örtlichkeit überwiegend überein bzw. sind teils leicht modifiziert ausgeführt (wurde in der Anlage jedoch nicht abschließend abgeändert) und sind für Darstellungs- und Berechnungszwecke noch grob geeignet.

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

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

1.5 Fragen des Gerichts

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

- Ob und ggf. welche Mieter und Pächter vorhanden sind
Siehe im Gutachten unter Punkt „derzeitige Nutzung und Vermietungssituation“ bzw. separates Anschreiben an das Gericht.
- Ggf. die Feststellung der Verwalterin oder des Verwalters nach dem Wohnungseigentumsgesetz
Hier nicht relevant.
- Ob ein Gewerbebetrieb geführt wird (Art und Inhaber)
Hier nicht relevant.
- Ob Maschinen oder Betriebseinrichtungen vorhanden sind, die von Ihnen nicht mitgeschätzt sind (Art und Umfang)
Hier nicht vorhanden.



- Ob Verdacht auf Hausschwamm besteht:
Verdacht auf Hausschwamm besteht zumindest in dem rechten hinteren Keller. Ohne Hinzuziehung eines Baubiologen o.ä. ist dies jedoch nicht abschließend zu beantworten.
- Ob baubehördliche Beschränkungen oder Beanstandungen bestehen
Siehe im Gutachten unter Punkt „Bauordnungsrecht“.
- Ob ein Energieausweis vorliegt
Siehe im Gutachten unter Punkt „Baubeschreibung“.
- Ob Altlasten (z. B. Bodenverunreinigungen oder Kampfmittel) bekannt sind
Siehe im Gutachten unter Punkt „Erschließung, Baugrund etc.“.

2 Grund- und Bodenbeschreibung

2.1 Lage

2.1.1 Großräumige Lage

Bundesland:	Hessen
Kreis:	Odenwaldkreis
Ort und Einwohnerzahl:	Oberzent (ca. 10.250 Einwohner) Stadtteil Olfen (ca. 325 Einwohner)
überörtliche Anbindung / Entfernungen:	(vgl. Anlage 1/2)

2.1.2 Kleinräumige Lage

innerörtliche Lage:	Das zu bewertende Grundstück ist ein Mittelgrundstück in der Finkenbacher Straße und liegt in Olfen, einem Stadtteil von Oberzent (siehe auch Anlage 1/3). Das Anwesen hat sachverständig unterstellt mittlere Wohnlage. Es bestehen mäßige bis schlechte Verkehrsverbindungen; die sonstige Infrastruktur wird als mäßig bis schlecht beurteilt.
Art der Bebauung und Nutzungen in der Straße und im Ortsteil:	In der unmittelbaren Umgebung befinden sich überwiegend wohnbaulich genutzte Grundstücke bzw. teils landwirtschaftliche Nutzfläche, z.B. Wiesen/Wald. Das umliegende Gebiet wird als Mischgebiet (MI) eingeschätzt.
Beeinträchtigungen:	Einflüsse durch Lärm / Geruch oder Sonstiges lagen zum Zeitpunkt der Besichtigung offensichtlich nicht vor.
Topografie:	Das Grundstück steigt nach Westen steil an. Der westliche Freiflächenbereich ist aufgrund der Hanglage nur sehr eingeschränkt nutzbar.

2.2 Gestalt und Form

Gestalt und Form:	Straßenfront: ca. 36,00 m; mittlere Tiefe: ca. 35,00 m Das Grundstück ist fast regelmäßig zugeschnitten (siehe auch Anlage 2).
-------------------	---

2.3 Erschließung, Baugrund etc.

Straßenart:	Anlieger-/Gemeindestraße
Straßenausbau:	Die Straße ist ohne Bürgersteige ausgebaut. Aufgrund der geringen Straßenbreite stehen öffentliche Parkplätze in diesem Bereich nur eingeschränkt zur Verfügung.



Anschlüsse an Versorgungsleitungen und Abwasserbeseitigung:	Das Anwesen hat Wasser-, Strom- und Kanalanschluss. Telefon wird ohne abschließende Prüfungsmöglichkeit als gegeben unterstellt.
Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten:	Fast Grenzbebauung zu dem Nachbargrundstück Flurstück 60/2. Nach Anlage 2 zu urteilen straßenseitiger Überbau auf Flurstück 47/2 "Finkenbacher Straße". Grenzbebauung auf der Südseite von dem Grundstück "Finkenbacher Straße 19 A", Flurstück 2/4 ausgehend (siehe auch unter "Baulasten").
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:	<p>Nach schriftlicher Auskunft aus dem Altlasten-Informationssystem Hessen (Altis) über das Regierungspräsidium Darmstadt, Abt. Umwelt Darmstadt wird das Grundstück in der Altflächendatei nicht geführt. Weitere Nachforschungen wurden nicht angestellt.</p> <p>Um eventuelle Altlasten sicher auszuschließen sind umwelttechnische Baugrunduntersuchungen durchzuführen, die nicht Gegenstand dieser Wertermittlung sind. Für die Bewertung wird Altlastenfreiheit unterstellt.</p>

2.4 Privatrechtliche Situation

grundbuchlich gesicherte Belastungen:	<p>Das Grundbuch für die Liegenschaft wurde beim Amtsgericht nicht eingesehen.</p> <p>Ein unbeglaubigter Grundbuchauszug liegt dem Sachverständigen vom Auftraggeber vor.</p> <p>Im Bestandsverzeichnis (Rechte/Herrschervermerk) bestehen laut Grundbuchauszug keine Eintragungen. In Abt. II des Grundbuches sind außer der Zwangsversteigerungsanordnung keine Lasten und Beschränkungen eingetragen.</p> <p>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.</p>
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:	<p>Das Baulastenverzeichnis wurde nicht eingesehen. Nach Anfrage bei der Baulastenstelle beim Odenwaldkreis über den Auftraggeber ist eine Baulast begründet (Baulastenblatt und Abzeichnung der Flurkarte siehe nächste Seite).</p> <p>Die begründete Abstandsflächenbaulast wird bei der Bodenwertermittlung gewürdigt.</p>
---------------------------------------	---



**DER KREISAUSSCHUSS
DES ODENWALDKREISES**
- Allgemeine Bauverwaltung -

BAULASTENBLATT

Baulastenblatt	
Nummer	Seite
4856	1

Gemarkung: **Olfen, Flur 6, Flurstück-Nr. 2/5**
 Straße: **Finkenbacher Straße 19**

1	2	3
lfd. Nr.	Inhalt der Eintragung	Bemerkungen

Der jeweilige Eigentümer des Grundstücks gestattet, daß von seinem Grundstück eine Teilfläche (dargestellt in der beigefügten Abzeichnung der Flurkarte in roter Farbe) dem Nachbargrundstück Flur 6, Flurstück-Nr. 2/4 bei der Bemessung der Grenzabstandsfläche gemäß § 6 HBO zugerechnet wird. Er verpflichtet sich, mit seinen baulichen Anlagen von dieser Teilfläche die vorgeschriebenen Abstände einzuhalten.

Eingetragen aufgrund der Eintragungsverfügung vom 15.04.2005

Erbach, 15.04.2005

Amtsrat





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

2.5.2 Bauplanungsrecht

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

2.5.3 Bauordnungsrecht

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

2.6 Entwicklungszustand inkl. Beitragssituation

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

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

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

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

2.7 Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation

Das Erdgeschoss zu dem Wohnhaus wird von dem Miteigentümer (Abt. I, lfd. Nr. 2a), das Ober- und Dachgeschoss laut Angabe durch die Miteigentümerin (Abt. I, lfd. Nr. 3) mit Kindern und einem Lebensgefährten bewohnt bzw. genutzt.

Bedingt durch überwiegend gelagertem Unrat (Müll etc.) ist das Untergeschoss nur eingeschränkt zu nutzen.

Die Wohneinheiten sind in sich nicht abgeschlossen (fehlender Wohnungsabschluss im EG.). Das Obergeschoß mit dem Dachgeschoß wird als in sich abgeschlossen unterstellt.

3 Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen

Vorbemerkungen

Grundlage für die Gebäudebeschreibungen sind die Erhebungen im Rahmen der Ortsbesichtigung (nur teilweise Innenbesichtigungsmöglichkeit), den glaubhaft gemachten Angaben durch den Teilnehmer, sowie die vorliegenden Unterlagen.

Die Gebäude und Außenanlagen werden insoweit beschrieben, wie es für die Herleitung der Daten in der Wertermittlung notwendig ist. Hierbei werden die offensichtlichen und vorherrschenden Ausführungen und Ausstattungen beschrieben. In einzelnen Bereichen können Abweichungen auftreten, die dann allerdings nicht werterheblich sind. Angaben über nicht sichtbare Bauteile beruhen auf Angaben aus den vorliegenden Unterlagen, Hinweisen während des Ortstermins bzw. Annahmen auf Grundlage der üblichen Ausführung im Baujahr. Die Funktionsfähigkeit einzelner Bauteile und Anlagen sowie der technischen Ausstattungen / Installationen (Heizung, Elektro, Wasser etc.) wurde nicht geprüft, im Gutachten wird die Funktionsfähigkeit unterstellt.



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

Nutzungseinheiten, Raumaufteilung

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

3.1 Zweifamilienhaus

Hinweis: Die Ausstattung macht in den besichtigten Räumen einen äußerst verbrauchten Eindruck. Auf eine Einzelbeschreibung wird wegen der Vielzahl der Mängel/Schäden und dem anstehenden Modernisierungs- und Sanierungstau verzichtet. Bewertungstechnisch werden unterstellte Modernisierungsmaßnahmen angesetzt, um eine Restnutzungsdauer darstellen zu können.

- **Baujahr:**
Ursprung um 1900, laut Angabe Umbau/Erweiterung in den 1950/1960-er Jahren. Nach dem Zustand der vorhandenen Bausubstanz und der bestehenden Mängel/Schäden zu urteilen, wird ein fiktives Ursprungsbaujahr mit ca. 1965 geschätzt (weiter siehe Ableitung bei „Erläuterung zur Sachwertberechnung“).
- **Geschosse:**
Unter-, Erd-, Ober- und Dachgeschoss.
- **Geschosshöhen:**
Die Höhen entsprechen - soweit besichtigt - nicht den Forderungen der Hessischen Bauordnung. Die lichten Raumhöhen betragen im Untergeschoss ca. 2,00 m, im Erdgeschoss um 2,25 m.
- **Unterkellerung:**
Das Gebäude ist komplett unterkellert und/oder freistehend.
- **Dachgeschossausbau:**
Das Dachgeschoss wird bis auf kleine Abseiten ausgebaut unterstellt.
- **Außenwände:**
Im Untergeschoss Natursteinmauerwerk, überwiegend unzureichende Horizontal- und/oder Vertikalisolierungen; z.T. Feuchteschäden; sonst Mauerwerk in üblichen Materialien entsprechend den Ursprungsbaujahren unterstellt.
Die unzureichende Horizontal- und/oder Vertikalisolierungen im Untergeschoss sind überwiegend dem Ursprungsbaujahr geschuldet und können nur mit erheblichem Aufwand saniert werden. In der Regel werden im üblichen Geschäftsverkehr bei entsprechend alten Gebäuden diese Schäden in gewissem Maße geduldet. Hierdurch bedingt werden bei den besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen (boG) nicht die kompletten Aufwendungen einer Sanierung, sondern nur ein geschätzter pauschaler Wertabschlag vorgenommen.
- **Dach:**
Zimmermannsmäßiges Satteldach mit Betondachsteindeckung; Rinnen und Fallrohre aus Zink; Kamin als Edelstahlaußenkamin.
- **Deckenkonstruktion:**
UG.: I.-Trägerdecken mit Ausfachungen; Hohlkörperstein- bzw. Ziegeldecken mit Verguß; sonst Holzbalkendecken unterstellt.
- **Fassade:**
Überwiegend Putzfassade.



- Fenster und Außentüren:
Meist Kunststofffenster mit Isolierverglasungen und Vorsatzläden.
- Innenwände:
Mauerwerk in unterschiedlichen Materialien und/oder ausgefachte Holzständerwände unterstellt.
- Türen:
Füllungstüren mit Futter und Bekleidung in unterschiedlichem Alter, Art und Ausführungen.
- Treppen:
Massive Außentreppe vom UG. zum EG.; steile Holzstiege vom EG. zum OG.; zum DG. ebenfalls steile Holzstiege unterstellt.
- Fußboden:
UG.: meist einfacher Boden, sonst PVC, Textil oder Fliesen.
- Wandflächen:
Im Untergeschoss meist einfacher Bestich o.ä.; in den Wohnungen meist Putz mit unterschiedlichen Auflagen.
- Deckenflächen:
Im Untergeschoss Rohkonstruktion mit Anstrich; sonst Putz mit unterschiedlichen Auflagen.
- Sanitäreinrichtungen:
EG. und OG. unterstellt Küche und Bad.
- Heizungsart:
Ölbrennwert- oder Niedertemperaturheizung laut Angabe aus 1995; Flachheizkörper; ca. 2 x 1.100 Liter fassende Kunststofftanks in Auffangwanne; Rohrleitungsverlegung z.T. auf Putz.
- Warmwasserversorgung:
Über Ölzentralheizung; laut Angabe Warmwasservorlagebehälter in Zweitverwendung.
- Sonstige technische Ausstattung / Elektroinstallation:
Sehr wenige bis wenige Steckdosen, Schalter und Sicherungen.
- Sonstiges / Grundrissgestaltung:
Die Funktionsanordnung der Räumlichkeiten ist konzeptionslos. Es bestehen teils so genannte Durchgangszimmer.
- Energieeffizienz:
Ein Energieausweis lag zur Bewertung nicht vor. Der energetische Zustand des Gebäudes entspricht den üblichen (heute ungenügenden) Ausführungen in den Ursprungsbaujahren.
- Baulicher Zustand, Beanstandungen und Restarbeiten:
Der bauliche Zustand wird für das Gebäude als überwiegend stark nachlässig eingeschätzt. Beanstandungen wurden bei der Baubeschreibung wegen der Vielzahl nicht einzeln beschrieben. Allgemeiner Sanierungs- und/oder Fertigstellungsbedarf, sowie allgemeine Unterhaltungs- und/oder Instandhaltungsrückstände sind teils in überaus erheblichem Umfang vorhanden.

3.2 Drei Garagen

Betonmassivkonstruktion mit Betondecke ohne fachgerechte Abdichtung; Tore als Sektionaltore., zweimal elektrischer Torantrieb. Boden gefliest, Wände im Rohzustand; sonst einfacher bis nicht vorhandener Innenausbau.



3.3 Beschreibung der Außenanlage

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

Im Teilbereichen straßenseitige Einfriedung mit eine Mauer. Diverse Zufahrts-, Zugangsflächen, sowie eine Treppenanlage sind in unterschiedlichen Materialien befestigt.

Die restlichen Freiflächen sind steile Wiesenfläche angelegt.

Die Außenanlage macht überwiegend einen stark vernachlässigten Eindruck.

Bewertung nur der baulichen Anlagen.

4 Ermittlung des Verkehrswerts

4.1 Grundstücksdaten

Nachfolgend wird der Verkehrswert für das mit einem Zweifamilienhaus und drei Garagen bebaute Grundstück in 64760 Oberzent-Olfen, Finkenbacher Straße 19 zum Wertermittlungsstichtag 07.04.2025 ermittelt.

Grundstücksdaten:

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.	
Olfen	184	3	
Gemarkung	Flur	Flurstück	Fläche
Olfen	6	2/5	1.131 m ²

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 Vergleichswertverfahren (vgl. § 40 Abs. 1 ImmoWertV 21) so zu ermitteln, wie er sich ergeben würde, wenn das Grundstück unbebaut wäre.

Liegen jedoch geeignete Bodenrichtwerte vor, so können diese zur Bodenwertermittlung herangezogen werden (vgl. § 40 Abs. 2 ImmoWertV 21). Der Bodenrichtwert ist der durchschnittliche Lagewert des Bodens für eine Mehrheit von Grundstücken, die zu einer Bodenrichtwertzone zusammengefasst werden, für die im Wesentlichen gleiche Nutzungs- und Wertverhältnisse vorliegen. Er ist bezogen auf den Quadratmeter Grundstücksfläche. Der veröffentlichte Bodenrichtwert wurde bezüglich seiner absoluten Höhe auf Plausibilität überprüft und als zutreffend beurteilt.



Die nachstehende Bodenwertermittlung erfolgt deshalb auf der Grundlage des Bodenrichtwerts. Abweichungen des Bewertungsgrundstücks von dem Richtwertgrundstück in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen – wie Erschließungszustand, beitragsrechtlicher Zustand, Lagemerkmale, Art und Maß der baulichen oder sonstigen Nutzung, Bodenbeschaffenheit, Grundstückszuschnitt – sind durch entsprechende Anpassungen des Bodenrichtwerts berücksichtigt.

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

4.3 Bodenwertermittlung

Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks

Nach der Bodenrichtwertkarte aus dem Bodenrichtwertinformationssystem (BORIS) Hessen, Stichtag 1. Jan. 2024 liegt das Grundstück in der Richtwertzone Nr. 31690002 von Olfen.

Die Zone ist als baureifes Land und als gemischte Baufläche bezeichnet. Beitragsart: erschließungsbeitragsfrei / kostenerstattungsbeitragsfrei, jedoch ggf. abgabepflichtig nach dem Gesetz über kommunale Abgaben (KAG). Der Bodenrichtwert wurde durch die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses mit 45,00 €/m² ermittelt.

Beschreibung des Bewertungsgrundstücks

Wertermittlungsstichtag	=	07.04.2025
Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
Grundstücksfläche (f)	=	1.131 m ²

Bodenwertermittlung des Bewertungsgrundstücks

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 07.04.2025 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)	= 45,00 €/m ²	

II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts				
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor	Erläuterung
Stichtag	01.01.2024	07.04.2025	× 1,000	

III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen				
lageangepasster beitragsfreier BRW am Wertermittlungsstichtag		=	45,00 €/m ²	
Fläche (m ²)	keine Angabe	1.131	× 1,000	
Entwicklungsstufe	baureifes Land	baureifes Land	× 1,000	
vorläufiger objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert		=	45,00 €/m²	

IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts		Erläuterung
objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert	= 45,00 €/m ²	
Fläche	× 1.131 m ²	
vorläufiger beitragsfreier Bodenwert	= 50.895,00 €	
Zu-/Abschläge zum vorläufigen beitragsfreien Bodenwert aufgrund der belasteten Baulast	– 1.000,00 €	E1
beitragsfreier Bodenwert	= 49.895,00 € rd. 49.900,00 €	

Der **beitragsfreie Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungsstichtag 07.04.2025 insgesamt **49.900,00 €**.



Erläuterungen zur Bodenrichtwertanpassung

E1 - Zu- und Abschläge zum vorläufigen beitragsfreien Bodenwert

Bezeichnung	Wertbeeinflussung
Abschlag aufgrund der belasteten Baulast (pauschale Schätzung)	-1.000,00 €
Summe	-1.000,00 €

Nach der Hessischen Bauordnung können Baulasten von Grundstückseigentümern zur Übernahme öffentlich-rechtlicher Verpflichtungen zu einem ihr Grundstück betreffenden Tun, Dulden oder Unterlassen übernommen werden, die gegenüber allen Rechtsnachfolgern gültig bleiben. Baulasten sind auf das öffentliche Recht beschränkt. Eine Baulastbegründung kann nur dann entfallen, wenn auch ohne sie kein baurechtswidriger Zustand entsteht. Dauerhafte privatrechtliche Regelungen (Grundbucheintragungen), auch z.B. über Nutzungsentgelt, Herstellung, Unterhaltung und Pflege, sind unbedingt empfehlenswert.

Bei der begründeten Baulast handelt es sich um eine belastende Baulast, welche auf dem zu Bewertungsgrundstück eingetragen ist. Eine solche Baulast wird regelmäßig dann wertrelevant, wenn die bauliche und wirtschaftliche Nutzung eines Grundstücks einschränkt wird. Insbesondere ist dies der Fall, wenn Baulandreserven oder Baurechtsreserven vorhanden sind, die aufgrund der Baulast nicht in vollem Umfang ausgeschöpft werden können.

Bei einer unterstellten (z.B. wohnwirtschaftlichen) Folgenutzung steht die mit der Baulast belastete Fläche bei der Realisierung eines künftigen Vorhabens nicht zur Verfügung und schränkt die Nutzung des Grundstücks damit ein.

Nach sachverständiger Einschätzung wird die Nutzungseinschränkung als fast vernachlässigbar beurteilt. Es erfolgt ein pauschaler Wertabschlag.

4.4 Sachwertermittlung

4.4.1 Sachwertberechnung

Gebäudebezeichnung		Zweifamilienhaus	Garagen
Normalherstellungskosten (Basisjahr 2010)	=	731,00 €/m ² BGF	pauschale Wertschätzung
Berechnungsbasis			
• Brutto-Grundfläche (BGF)	x	355,00 m ²	
Zuschlag für nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile	+	0,00 €	
Durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen im Basisjahr 2010	=	259.505,00 €	
Baupreisindex (BPI) 07.04.2025 (2010 = 100)	x	184,7/100	
Durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen am Stichtag	=	479.305,73 €	
Regionalfaktor	x	1,000	
Regionalisierte Herstellungskosten der baulichen Anlagen am Stichtag	=	479.305,73 €	
Alterswertminderung			
• Modell		linear	
• Gesamtnutzungsdauer (GND)		70 Jahre	
• Restnutzungsdauer (RND)		26 Jahre	
• prozentual		62,86 %	
• Faktor	x	0,3714	
vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen	=	178.014,15 €	20.000,00 €



vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen (ohne Außenanlagen)	198.014,15 €
vorläufiger Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen	+ 5.940,42 €
vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen	= 203.954,57 €
beitragsfreier Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)	+ 49.900,00 €
vorläufiger Sachwert	= 253.854,57 €
Sachwertfaktor	× 1,00
marktangepasster vorläufiger Sachwert	= 253.854,57 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	- 142.242,34 €
Sachwert	= 111.612,23 €
	rd. 112.000,00 €

4.4.2 Erläuterung zur Sachwertberechnung

Berechnungsbasis

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

Herstellungskosten

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

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

Ermittlung des Gebäudestandards:

Bauteil	Wägungsanteil [%]	Standardstufen				
		1	2	3	4	5
Außenwände	23,0 %	1,0				
Dach	15,0 %		1,0			
Fenster und Außentüren	11,0 %		1,0			
Innenwände und -türen	11,0 %		1,0			
Deckenkonstruktion und Treppen	11,0 %		0,5	0,5		
Fußböden	5,0 %		0,5	0,5		
Sanitäreinrichtungen	9,0 %		1,0			
Heizung	9,0 %			1,0		
Sonstige technische Ausstattung	6,0 %	0,5	0,5			
insgesamt	100,0 %	26,0 %	57,0 %	17,0 %	0,0 %	0,0 %

Beschreibung der ausgewählten Standardstufen

Außenwände	
Standardstufe 1	Holzfachwerk, Ziegelmauerwerk; Fugenglattstrich, Putz, Verkleidung mit Faserzementplatten, Bitumenschindeln oder einfachen Kunststoffplatten; kein oder deutlich nicht zeitgemäßer Wärmeschutz (vor ca. 1980)
Dach	
Standardstufe 2	einfache Betondachsteine oder Tondachziegel, Bitumenschindeln; nicht zeitgemäße Dachdämmung (vor ca. 1995)
Fenster und Außentüren	
Standardstufe 2	Zweifachverglasung (vor ca. 1995); Haustür mit nicht zeitgemäßem Wärmeschutz (vor ca. 1995)



Innenwände und -türen	
Standardstufe 2	massive tragende Innenwände, nicht tragende Wände in Leichtbauweise (z.B. Holzständerwände mit Gipskarton), Gipsdielen; leichte Türen, Stahlzargen
Deckenkonstruktion und Treppen	
Standardstufe 2	Holzbalkendecken mit Füllung, Kappendecken; Stahl- oder Hartholztreppen in einfacher Art und Ausführung
Standardstufe 3	Beton- und Holzbalkendecken mit Tritt- und Luftschallschutz (z.B. schwimmender Estrich); geradläufige Treppen aus Stahlbeton oder Stahl, Harfentreppe, Trittschallschutz
Fußböden	
Standardstufe 2	Linoleum-, Teppich-, Laminat- und PVC-Böden einfacher Art und Ausführung
Standardstufe 3	Linoleum-, Teppich-, Laminat- und PVC-Böden besserer Art und Ausführung, Fliesen, Kunststeinplatten
Sanitäreinrichtungen	
Standardstufe 2	1 Bad mit WC, Dusche oder Badewanne; einfache Wand- und Bodenfliesen, teilweise gefliest
Heizung	
Standardstufe 3	elektronisch gesteuerte Fern- oder Zentralheizung, Niedertemperatur- oder Brennwertkessel
Sonstige technische Ausstattung	
Standardstufe 1	sehr wenige Steckdosen, Schalter und Sicherungen, kein Fehlerstromschutzschalter (FISchalter), Leitungen teilweise auf Putz
Standardstufe 2	wenige Steckdosen, Schalter und Sicherungen

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

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

Berücksichtigung der Eigenschaften des zu bewertenden Gebäudes

Standardstufe	tabellierte NHK 2010 [€/m ² BGF]	relativer Gebäudestandardanteil [%]	relativer NHK 2010-Anteil [€/m ² BGF]
1	655,00	26,0	170,30
2	725,00	57,0	413,25
3	835,00	17,0	141,95
4	1.005,00	0,0	0,00
5	1.260,00	0,0	0,00
gewogene, standardbezogene NHK 2010 =			725,50
gewogener Standard =			2,0

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 725,50 €/m² BGF
 Korrektur- und Anpassungsfaktoren gemäß Anlage 4 zu § 12 Abs. 5 Satz 3 ImmoWertV 21

- Zweifamilienhaus × 1,050
- (fehlender) Drempel bei ausgebautem DG × 0,960

NHK 2010 für das Bewertungsgebäude = 731,30 €/m² BGF
rd. 731,00 €/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 Erfahrungswerte für durchschnittliche Herstellungskosten bzw. Ausbauschläge. Bei älteren und/oder schadhafte und/oder nicht zeitgemäßen werthaltigen einzelnen Bauteilen erfolgt die Zeitwertschätzung unter Berücksichtigung diesbezüglicher Abschläge.

Baupreisindex

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

Baukostenregionalfaktor

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

Baunebenkosten

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

Außenanlagen

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

Außenanlagen	vorläufiger Sachwert (inkl. BNK)
prozentuale Schätzung: 3,00 % der vorläufigen Gebäudesachwerte insg. (198.014,15 €)	5.940,42 €
Summe	5.940,42 €

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: Zweifamilienhaus

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

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

Die standardbezogene Gesamtnutzungsdauer bei einem Gebäudestandard von 2,0 beträgt demnach rd. 65 Jahre. Nach Anlage 3 der Sachwertrichtlinie ist je nach Situation auf dem Grundstücksmarkt die anzusetzende Gesamtnutzungsdauer sachverständig zu bestimmen und zu begründen. Nach der Situation auf dem Grundstücksmarkt wird die Gesamtnutzungsdauer mit 70 Jahren (Modellkonformität) bestimmt.

Restnutzungsdauer

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



Zur Bestimmung der Restnutzungsdauer, insbesondere unter Berücksichtigung von durchgeführten oder zeitnah durchzuführenden wesentlichen Modernisierungsmaßnahmen, wird das maßgebliche Modell angewendet.

Differenzierte Ermittlung der Restnutzungsdauer für das Gebäude: Zweifamilienhaus

Das fiktiv 1965 errichtete Gebäude wurde nicht modernisiert. Für die weitere Bewertung werden in Teilbereichen zeitnah unterstellte Maßnahmen angesetzt.

Zur Ermittlung der modifizierten Restnutzungsdauer werden die wesentlichen unterstellten Modernisierungen zunächst in ein Punktraster (Punktrastermethode nach „Anlage 2 ImmoWertV 21“) eingeordnet.

Hieraus ergeben sich 6,5 Modernisierungspunkte (von max. 20 Punkten). Diese wurden wie folgt ermittelt:

Modernisierungsmaßnahmen (vorrangig in den letzten 15 Jahren)	Maximale Punkte	Tatsächliche Punkte	
		Durchgeführte Maßnahmen	Unterstellte Maßnahmen
Dacherneuerung inklusive Verbesserung der Wärmedämmung	4	0,0	0,0
Modernisierung der Fenster und Außentüren	2	0,0	0,0
Modernisierung der Leitungssysteme (Strom, Gas, Wasser, Abwasser)	2	0,0	1,5
Modernisierung der Heizungsanlage	2	0,0	1,0
Wärmedämmung der Außenwände	4	0,0	0,0
Modernisierung von Bädern	2	0,0	2,0
Modernisierung des Innenausbau, z.B. Decken, Fußböden, Treppen	2	0,0	2,0
Wesentliche Verbesserung der Grundrissgestaltung	2	0,0	0,0
Summe		0,0	6,5

Ausgehend von den 6,5 Modernisierungspunkten, ist dem Gebäude der Modernisierungsgrad „mittlerer Modernisierungsgrad“ zuzuordnen.

In Abhängigkeit von der üblichen Gesamtnutzungsdauer (70 Jahre) und dem („vorläufigen rechnerischen“) Gebäudealter (2025 – 1965 = 60 Jahre) ergibt sich eine (vorläufige rechnerische) Restnutzungsdauer von (70 Jahre – 60 Jahre =) 10 Jahren und aufgrund des Modernisierungsgrads "mittlerer Modernisierungsgrad" ergibt sich für das Gebäude gemäß der Punktrastermethode "Anlage 2 ImmoWertV 21" eine (modifizierte) Restnutzungsdauer von 26 Jahren und somit ein fiktives Baujahr von 1981.

Alterswertminderung

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

Sachwertfaktor

Der vorläufige Sachwert entspricht in der Regel nicht dem Verkehrswert eines Objektes, sondern ist an das Marktgeschehen anzupassen. Der örtlich zuständige Gutachterausschuss hat in dem „Immobilienmarktbericht Südhessen 2024“ den durchschnittlichen Sachwertfaktor für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser bei einem Bodenrichtwertbereich bis 99,00 €/m², einem vorläufigen Sachwert von 250.000,00 € mit 1,08 und einer Standardabweichung von +/- 0,24 beschrieben.

Für das Bewertungsobjekt wird der angesetzte Sachwertfaktor "vorsichtig" (auch aufgrund der wirtschaftlichen Lage, hier z.B. 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 werden nach den Erfahrungswerten auf der Grundlage für diesbezüglich notwendige Kosten marktangepasst, d. h. der hierdurch (ggf. zusätzlich 'gedämpft' unter Beachtung besonderer steuerlicher Abschreibungsmöglichkeiten) eintretenden Wertminderungen quantifiziert. Unverzüglich notwendige Reparaturen werden in voller Höhe angerechnet.

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	Wertbeeinflussung insg.
Baumängel/Schäden etc.	-19.801,42 €
<ul style="list-style-type: none"> abzüglich Wertminderung durch Baumängel, Schäden, Sanierungs- und/oder Fertigstellungsbedarf, sowie Unterhaltung- und/oder Instandhaltungsrückstände außerhalb der unterstellten Modernisierungen - prozentuale Schätzung: 10,00 % von 198.014,15 € [vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen (ohne Außenanlagen)] 	
Unterstellte Modernisierungen	-112.540,21 €
<ul style="list-style-type: none"> Zweifamilienhaus -112.540,21 € 	
Weitere Besonderheiten:	-9.900,71 €
teils fehlende Innenbesichtigungsmöglichkeit (OG. und DG.)	
<ul style="list-style-type: none"> prozentuale Schätzung: -5,00 % von 198.014,15 € (wie vor) 	
Summe	-142.242,34 €

Wertminderung infolge erforderlicher Modernisierungsmaßnahmen für das Gebäude „Zweifamilienhaus“

Modernisierungskosten u.ä:

Ø relative Kosten für die bei den Modernisierungspunkten unterstellten Maßnahmen (bei 6,50 Modernisierungspunkten und Standardstufe 3,0)		724,00 €/m ²
Wohnfläche	×	185,00 m ²
Ø Kosten für die bei den Modernisierungspunkten unterstellten Maßnahmen [a]	=	133.940,00 €
Ø Kosten sonstiger unterstellter Investitionen [b]	+	0,00 €
davon Anteil für gestaltbare Maßnahmen [c]		0,00 €
davon Anteil für nicht gestaltbare Maßnahmen [d]		0,00 €
Ø Kosten unterstellter Investitionen insgesamt	=	133.940,00 €
Baukosten-Regionalfaktor Rf(Ik)	x	1,00
regionalisierte Kosten der unterstellten Investitionen insgesamt	=	133.940,00 €
gesamter regionalisierter Kostenanteil der „gestaltbaren“ Maßnahmen ([a] + [c]) x Rf(Ik)	=	133.940,00 €
relative regionalisierte Neubaukosten		2.892,00 €/m ²
Wohn-/Nutzfläche	×	185,00 m ²
regionalisierte Neubaukosten HK	=	535.020,00 €
relativer Anteil der zu erneuernden gestaltbaren Substanz NS = ([a] + [c]) x Rf(Ik) / HK		0,25
Erstnutzungsfaktor		1,25

Ermittlung des Wertzuschlags wegen Gestaltungsmöglichkeit, Investitionen und Erst-/Eigennutzung (GEZ):

GEZ = vorl. marktangepasster Sachwert x	NS	x (Erstnutzungsfaktor – 1)	
GEZ = 253.854,57 €	x	0,25	x (1,25 – 1) = 15.928,41 €



Ermittlung des Wertzuschlags wegen der eingesparten anteiligen Schönheitsreparaturen:

eingesparte Schönheitsreparaturen		91,00 €/m ²
Wohnfläche	×	185,00 m ²
Kostenanteil	×	6,5 Pkte/20 Pkte
Werterhöhung wegen eingesparter anteiliger Schönheitsreparaturen	=	5.471,38 €

Gesamtwerteinfluss der unterstellten Modernisierungen u.ä.:

gesamte abzuziehende Kosten für die unterstellten Maßnahmen (([a] + [b]) x Rf(Ik))	-	133.940,00 €
Werterhöhung wegen Gestaltungsmöglichkeit, Investitionen und Erst-/Eigennutzung	+	15.928,41 €
Werterhöhung wegen eingesparter anteiliger Schönheitsreparaturen	+	5.471,38 €
Ertragsausfälle infolge der unterstellten Modernisierungen u.ä. [g]	-	0,00 €
sonstige zustandsbedingte Werteeinflüsse (Neuvermietungsaufwand etc.) [h]	-	0,00 €
Werteinfluss der unterstellten Modernisierungsmaßnahmen u.ä. [i]	=	-112.540,21 €

Zur Information: $k_{IM} = \text{Werteinfluss IM [i]} / \text{IKg}$; mit $\text{IKg} = (([a] + [b]) \times Rf(Ik)) + [g] + [h] = 0,844$

4.5 Ertragswertermittlung

4.5.1 Ertragswertberechnung

Gebäudebezeichnung	Mieteinheit		Fläche (m ²)	Anzahl (Stk.)	marktüblich erzielbare Nettokaltmiete		
	lfd. Nr.	Nutzung/Lage			(€/m ² bzw. €/Stk.)	monatlich (€)	jährlich (€)
Zweifamilienhaus		EG	70,00		6,25	437,50	5.250,00
		OG/DG	115,00		6,00	690,00	8.280,00
Garagen				3,00	35,00	105,00	1.260,00
Summe			185,00	3,00		1.232,50	14.790,00

jährlicher Rohertrag (Summe der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmieten)		14.790,00 €
Bewirtschaftungskosten (nur Anteil des Vermieters) (24,97 % der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmiete)	-	3.692,80 €
jährlicher Reinertrag	=	11.097,20 €
Reinertragsanteil des Bodens 2,25 % von 49.900,00 € (Liegenschaftszinssatz × Bodenwert (beitragsfrei))	-	1.122,75 €
Reinertragsanteil der baulichen und sonstigen Anlagen	=	9.974,45 €
Kapitalisierungsfaktor (gem. § 34 Abs. 2 ImmoWertV 21) bei LZ = 2,25 % Liegenschaftszinssatz und RND = 26 Jahren Restnutzungsdauer	×	19,523
vorläufiger Ertragswert der baulichen und sonstigen Anlagen	=	194.731,19 €
beitragsfreier Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)	+	49.900,00 €
vorläufiger Ertragswert	=	244.631,19 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	-	142.242,34 €
Ertragswert	=	102.388,85 €
	rd.	102.000,00 €



4.5.2 Erläuterung zur Ertragswertberechnung

Wohn- bzw. Nutzflächen

Die Berechnungen der Wohnflächen wurden von mir durchgeführt bzw. plausibilisiert. Sie orientieren sich an der Wohnflächen- und Mietwertrichtlinie zur wohnwertabhängigen Wohnflächenberechnung und Mietwertermittlung (WMR), in der die von der Rechtsprechung insbesondere für Mietwertermittlungen entwickelten Maßgaben zur wohnwertabhängigen Anrechnung der Grundflächen auf die Wohnfläche systematisiert sind, sofern diesbezügliche Besonderheiten nicht bereits in den Mietansätzen berücksichtigt sind. Die Berechnungen können demzufolge teilweise von den diesbezüglichen Vorschriften (WoFIV; II. BV; DIN 283; DIN 277) abweichen; sie sind deshalb nur als Grundlage dieser Wertermittlung verwendbar.

Rohertrag

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

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

Bewirtschaftungskosten

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

Bewirtschaftungskosten (BWK)

- für die BWK-Einheit Wohnen:

BWK-Anteil	Kostenanteil [% vom Rohertrag]	Kostenanteil [€/m ² WF/NF]	Kostenanteil insgesamt [€]
Verwaltungskosten	----	----	351,00
Instandhaltungskosten	----	14,00	2.590,00
Mietausfallwagnis	2,00	----	270,60
Summe	(ca. 24 % des Rohertrags)		3.211,60

- für die BWK-Einheit Garage:

BWK-Anteil	Kostenanteil [% vom Rohertrag]	Kostenanteil [€/m ² WF/NF]	Kostenanteil insgesamt [€]
Verwaltungskosten		3 Garagen je 46,00	138,00
Instandhaltungskosten		3 Garagen je 106,00	318,00
Mietausfallwagnis	2,00	----	25,20
Summe	(ca. 38 % des Rohertrags)		481,20

Liegenschaftszinssatz

Der Liegenschaftszinssatz ist entsprechend dem Marktgeschehen anzupassen. Der örtlich zuständige Gutachterausschuss hat in dem „Immobilienmarktbericht Südhessen 2024“ den durchschnittlichen Liegenschaftszinssatz für Ein- und Zweifamilienhäuser in dem Bodenrichtwertbereich bis 199,00 €/m² mit 1,6 % und einer Standardabweichung von +/- 0,9 % ermittelt.

Für das Bewertungsobjekt wird der angesetzte Liegenschaftszinssatz "vorsichtig" (auch aufgrund der wirtschaftlichen Lage, hier z.B. Inflation und Energiekosten; Ukrainekrieg etc.) als dem Marktgeschehen zutreffend eingeschätzt.

Gesamtnutzungsdauer, Restnutzungsdauer, besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Vgl. diesbezüglich die Ableitungen in der Sachwertermittlung.



4.6 Verkehrswert

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

Der **Sachwert** wurde zum Wertermittlungsstichtag mit rd. **112.000,00 €** ermittelt.

Der zur Stützung ermittelte **Ertragswert** beträgt rd. **102.000,00 €**.

Der **Verkehrswert** für das mit einem Zweifamilienhaus und drei Garagen bebaute Grundstück in 64760 Oberzent-Olfen, Finkenbacher Straße 19

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.
Olfen	184	3
Gemarkung	Flur	Flurstück
Olfen	6	2/5

wird zum Wertermittlungsstichtag 07.04.2025 geschätzt mit rd.

110.000,00 €

in Worten: einhundertzehntausend Euro.

Das Gutachten umfasst 23 Seiten plus 23 Seiten Anlagen = zusammen 46 Seiten und wird dem Auftraggeber in 2-facher Ausfertigung übersandt.

Anlage Nr. 1	3 Übersichtspläne
Anlage Nr. 2	1 Lageplankopie
Anlage Nr. 3	1 Berechnung der Bruttogrundfläche / Wohnfläche
Anlage Nr. 4	2 Seiten Plankopien
Anlage Nr. 5	16 Seiten / 32 Lichtbilder

Fürth, den 14. April 2025.

Kurt GEHBAUER
ÖFFENTLICH BESTELLTER UND
VEREIDIGTER SACHVERSTÄNDIGER





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

Hinweise zum Urheberschutz und zur Haftung

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

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

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

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

Die Haftung nach dem Produkthaftungsgesetz bleibt unberührt.

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

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

Eine über das Vorstehende hinausgehende Haftung ist ausgeschlossen bzw. ist für jeden Einzelfall auf maximal 500.000,00 € begrenzt.

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



5 Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software

5.1 Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung

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

BauGB: Baugesetzbuch

BauNVO: Baunutzungsverordnung – Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke

HBO: Hessische Bauordnung

BGB: Bürgerliches Gesetzbuch

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

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

SW-RL:

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

VW-RL:

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

EW-RL:

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

BRW-RL:

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

WertR:

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

WoFIV:

Wohnflächenverordnung – Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche

WMR:

Wohnflächen- und Mietwertrichtlinie – Richtlinie zur wohnwertabhängigen Wohnflächenberechnung und Mietwertermittlung

5.2 Verwendete Wertermittlungsliteratur / Marktdaten

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

5.3 Verwendete fachspezifische Software

Das Gutachten wurde unter Verwendung des von der Sprengnetter Real Estate Services GmbH, Bad Neuenahr-Ahrweiler entwickelten Softwareprogramms "Sprengnetter-ProSa"(Stand 03.03.2025) erstellt.



Anlage 1/1

Übersicht Deutschland

64760 Oberzent, Finkenbacher Str. 19



Datenquelle
OpenStreetMap-Mitwirkende Stand: 2025



Dieses Dokument beruht auf der Bestellung 03307988 vom 28.03.2025 auf www.geoport.de; ein Service der on-geo GmbH. Es gelten die allgemeinen geoport Vertrags- und Nutzungsbedingungen in der aktuellen Form. Copyright © by on-geo® & geoport® 2025



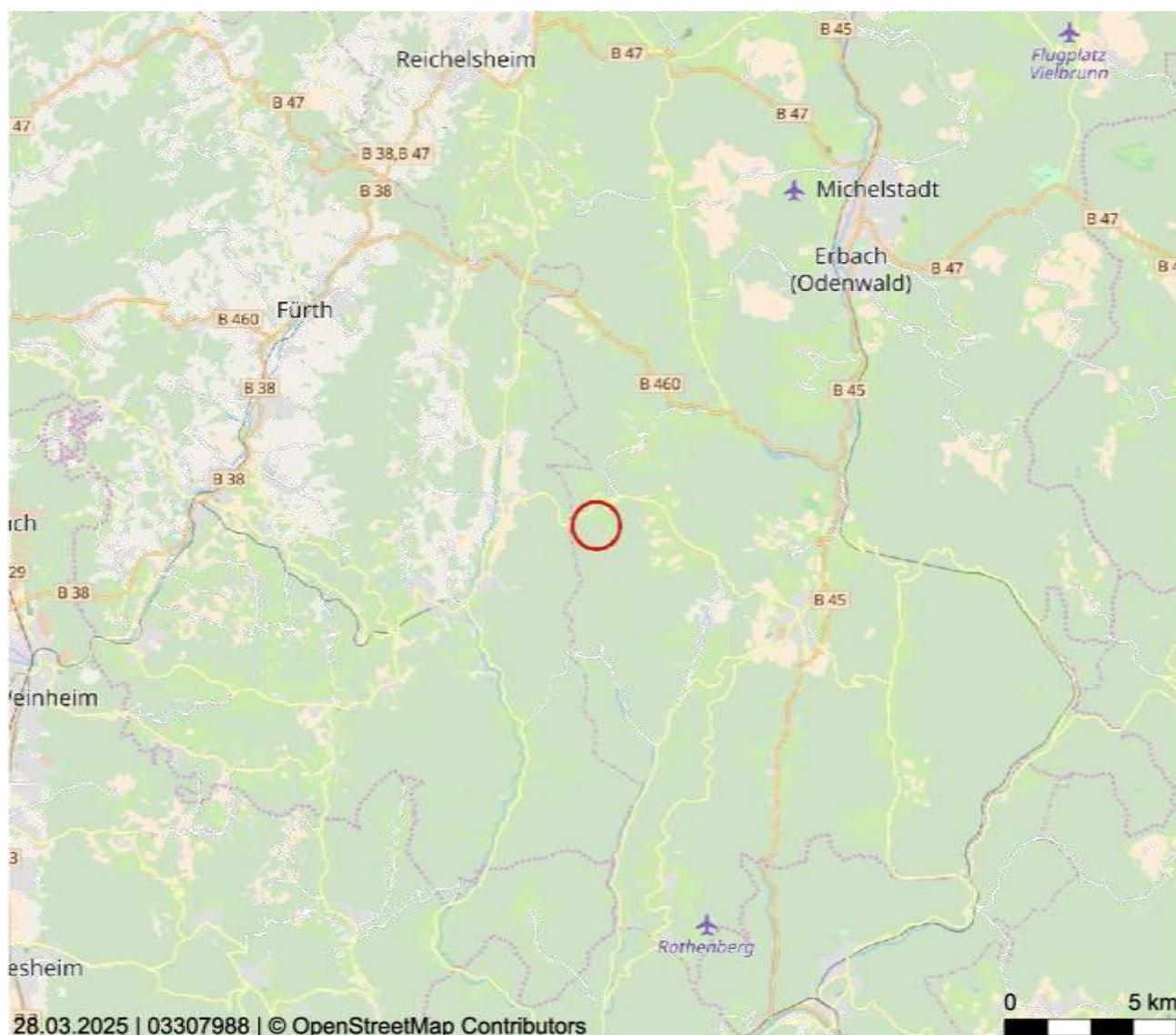
Anlage 1/2

Übersichtskarte mit Infrastrukturinformationen

64760 Oberzent, Finkenbacher Str. 19



Nächste Autobahnanschlussstelle (km)	Anschlussstelle Hemsbach (18,9 km)
Nächster Bahnhof (km)	Bahnhof Beerfelden Hetzbach (7,2 km)
Nächster ICE-Bahnhof (km)	Hauptbahnhof Heidelberg (26,1 km)
Nächster Flughafen (km)	Frankfurt Airport (56,1 km)
Landeshauptstadt (Entfernung zum Zentrum)	Wiesbaden (70,9 km)
Nächstes Stadtzentrum (Luftlinie)	Beerfelden, Stadt (5,5 km)



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

Datenquelle

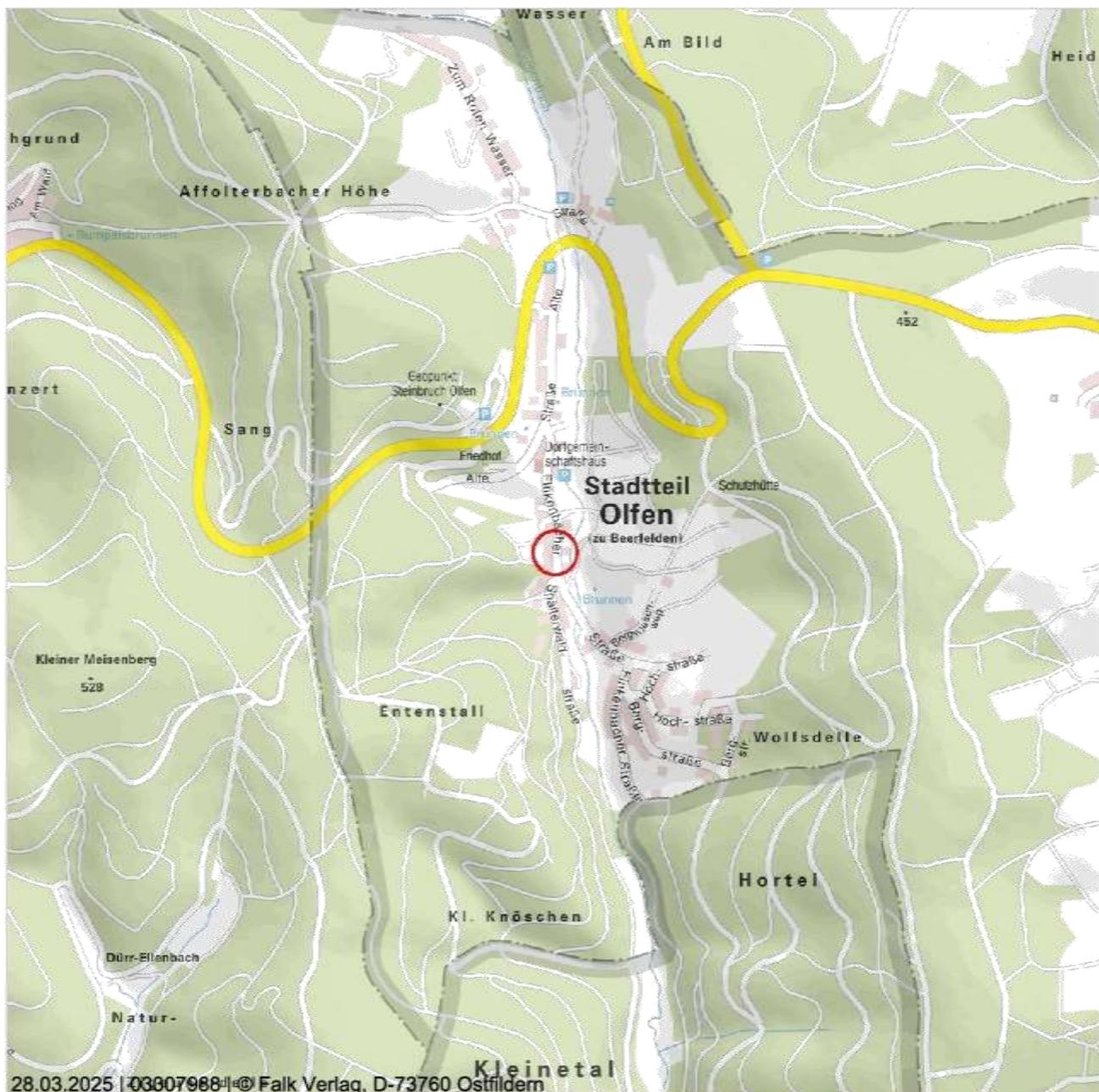
Infrastrukturinformationen: microm Mikromarketing-Systeme und Consult GmbH, Stand: 2024



Anlage 1/3

Regionalkarte MairDumont

64760 Oberzent, Finkenbacher Str. 19



28.03.2025 | 03307988 | © 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 Bebauung, Straßennamen, Topografie und die Verkehrsinfrastruktur der Stadt. Die Karte liegt flächendeckend für Deutschland vor und wird im Maßstabsbereich 1:10.000 bis 1:30.000 angeboten. Die Karte darf in einem Exposé genutzt werden. Die Lizenz umfasst die Vervielfältigung von maximal 30 Exemplaren, sowie die Verwendung in Gutachten im Rahmen von Zwangsversteigerungen und deren Veröffentlichung durch Amtsgerichte.

Datenquelle

MAIRDUMONT GmbH & Co. KG Stand: 2025





Amt für Bodenmanagement Heppenheim

Odenwaldstraße 6
64646 Heppenheim (Bergstraße)

Auszug aus dem Liegenschaftskataster

Liegenschaftskarte 1:1000

Hessen

Erstellt am 28.03.2025

Antrag: 202859242-1

AZ: 23 K 28/23

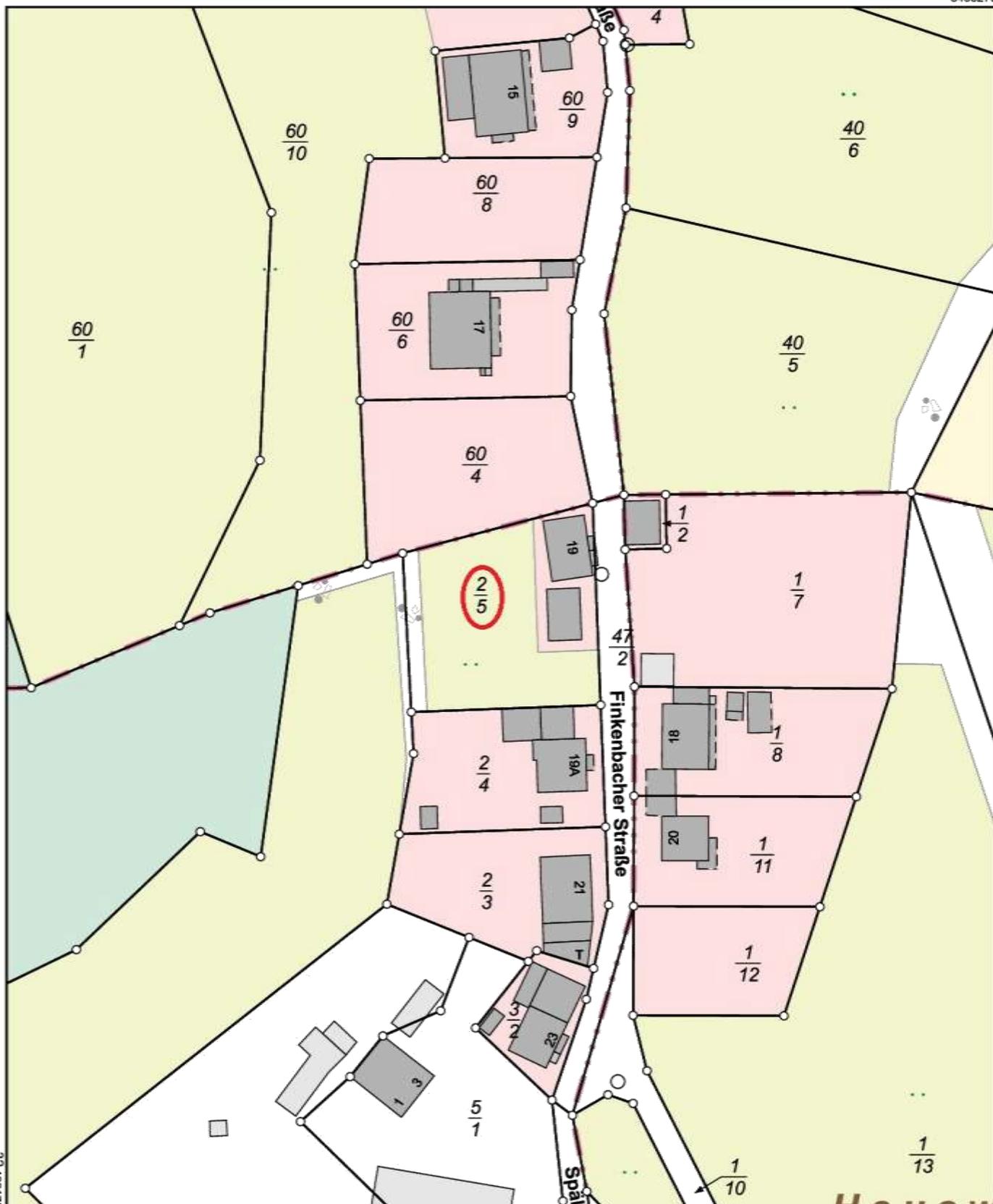
Anlage 2

Flurstück: 2/5
Flur: 6
Gemarkung: Olfen

Gemeinde: Oberzent
Kreis: Odenwaldkreis
Regierungsbezirk: Darmstadt

5493270

32.492355



32.492175

5493050

0 10 20 30 Meter

Maßstab 1:1000

Dieser Auszug wurde maschinell erstellt.



Anlage 3

Überschlägige Ermittlung der Bruttogrundfläche:

1. Zweifamilienhaus:

Unter-, Erd-, Ober- und Dachgeschoss

$$11,25 \times 7,75 = 87,19 \text{ m}^2 \times 4 \text{ Ebenen} = \frac{348,76 \text{ m}^2}{348,76 \text{ m}^2}$$

$$+ \text{ werthaltige, bei der BGF-Berechnung nicht erfasste Bauteile wie Eingangstreppe etc. - zur Rundung} = \frac{6,24 \text{ m}^2}{6,24 \text{ m}^2}$$

$$\text{Bruttogrundfläche - rund -} = \mathbf{355,00 \text{ m}^2}$$

2. Drei Garagen:

$$6,00 \times 9,50 = 57,00 \text{ m}^2 = \frac{57,00 \text{ m}^2}{57,00 \text{ m}^2}$$

$$+ \text{ werthaltige, bei der BGF-Berechnung nicht erfasste Bauteile wie Vordach und Brüstungsmauerwerk zur Rundung} = \frac{3,00 \text{ m}^2}{3,00 \text{ m}^2}$$

$$\text{Bruttogrundfläche - rund -} = \mathbf{60,00 \text{ m}^2}$$

Überschlägige Ermittlung der wertrelevanten Wohnflächen Benennung der Räumlichkeiten:

Untergeschoß:

Heiz- und Tankraum, 2 Keller - ohne Flächenansatz.

Erdgeschoß:

Küche, Bad, 2 Zimmer, Flur (auch als Zugang zur Wohnung im OG.)

ca. 87,19 m² bebaute Fläche

$$\therefore \text{ ca. 22,5 \% Konstruktionsfläche} = \text{ ca. 68,00 m}^2 \text{ Wohnfläche}$$

Obergeschoß:

$$\text{wie Erdgeschoss} = \text{ ca. 68,00 m}^2 \text{ Wohnfläche}$$

Dachgeschoß:

$$\text{Anmerkung: Flächen ab ca. 1,50 m geschätzt} = \text{ ca. 49,00 m}^2 \text{ Wohnfläche}$$

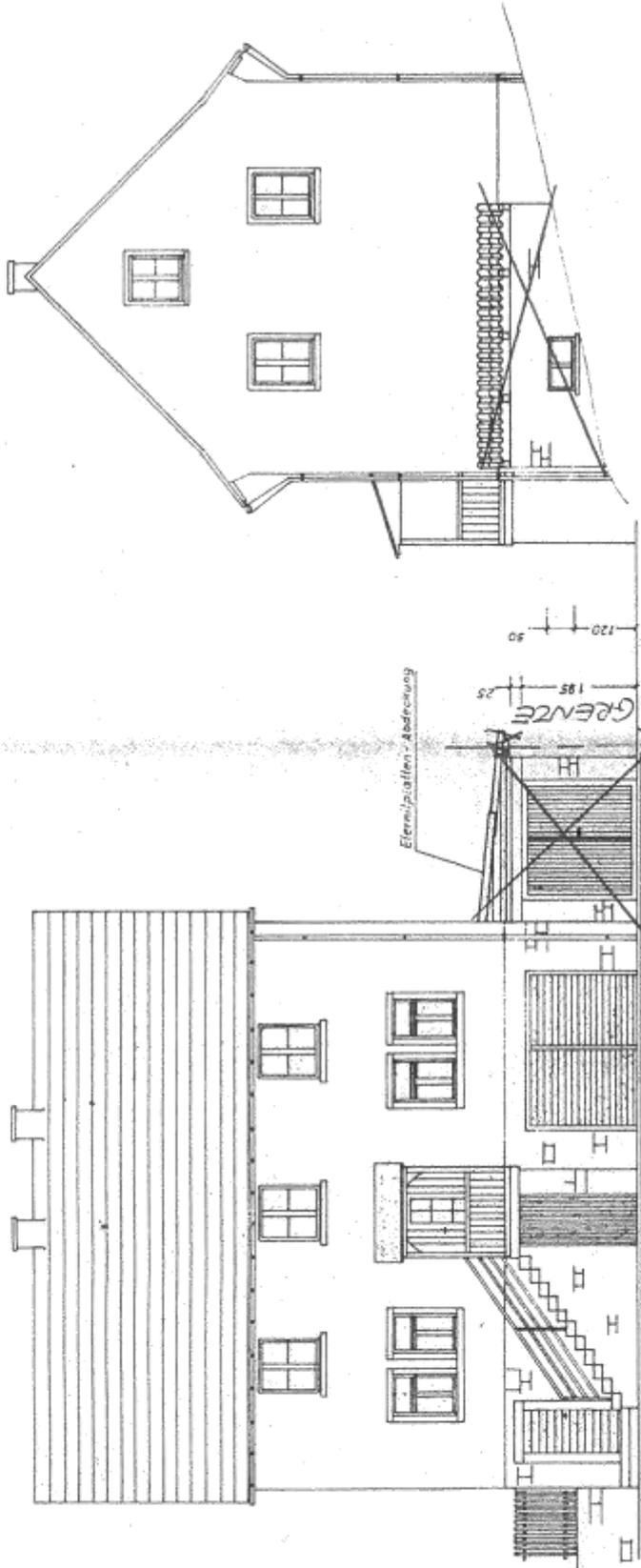
$$\text{Ober- und Dachgeschoss} = \mathbf{\text{ ca. 117,00 m}^2 \text{ Wohnfläche}}$$

$$\text{gesamt} = \mathbf{\text{ ca. 185,00 m}^2 \text{ Wohnfläche}}$$



Anlage 4/1

Plan zum Garagenbau



Ansicht von „Nord“

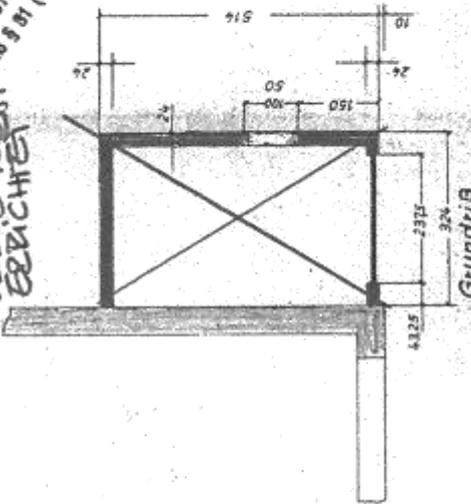
Die vorgenommene Änderung ist ger-
nauestens zu beachten und einzuhalten,
gemäß § 41 (1) HBO.

GARAGE
WURDE NICHT
ERRICHTET

Olfen, den 30.10.1970

Maßstab: 1:100

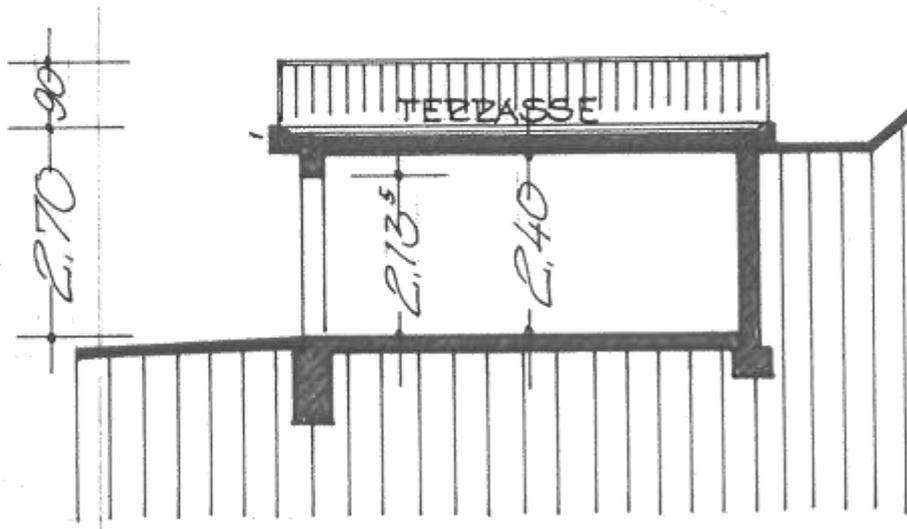
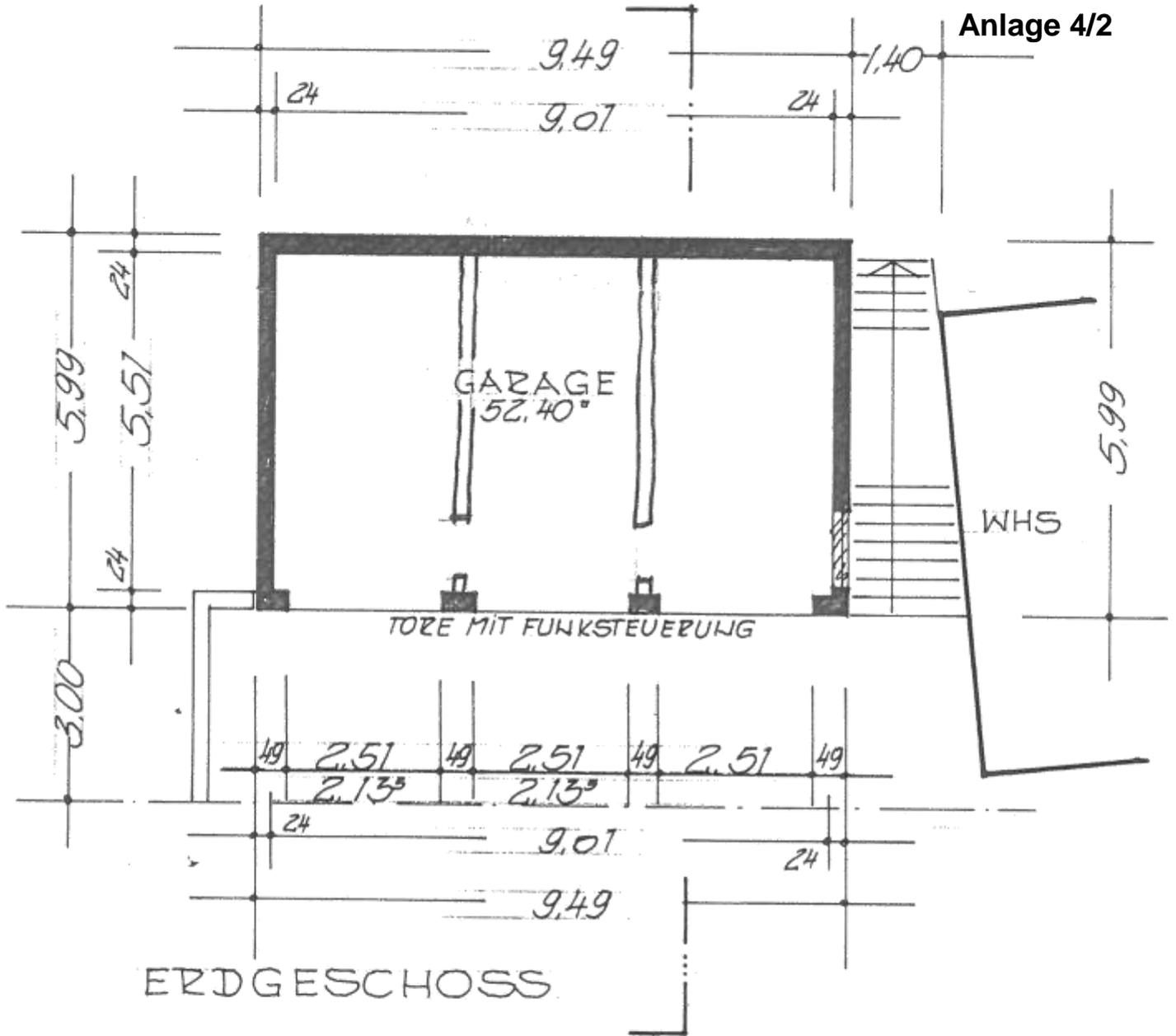
Wegansicht



Grundriß



Anlage 4/2



Fotos

Anlage 5

Seite 1



Bild 1: Situation im Straßenbereich



Bild 2: Straßenansicht

Fotos

Anlage 5

Seite 2



Bild 3: Straßenansicht von Norden



Bild 4: Teilansicht Eingangstreppe mit teilweise Überbau zur Strasse

Fotos

Anlage 5

Seite 3



Bild 5: Teilseitenansicht

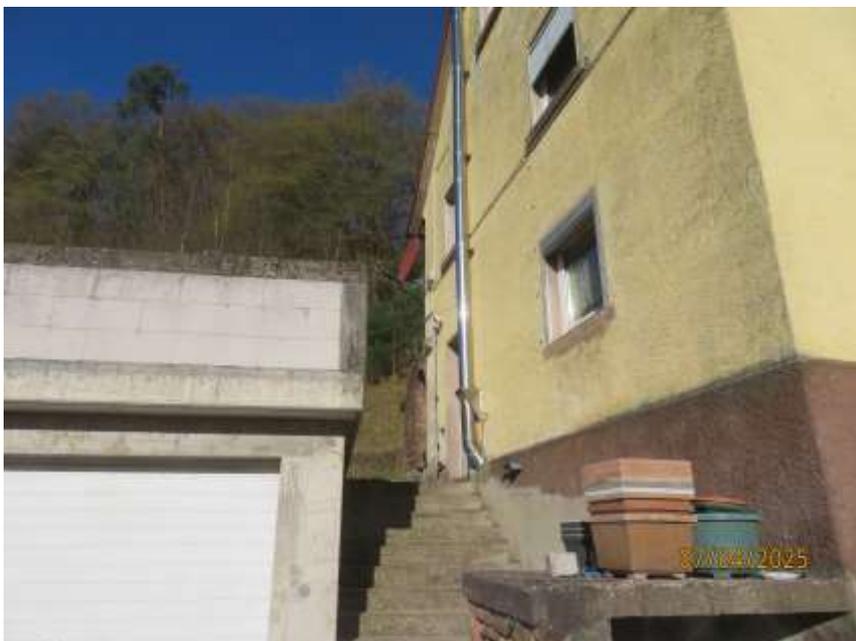


Bild 6: Teilseitenansicht

Fotos

Anlage 5

Seite 4



Bild 7: Teilseitenansicht



Bild 8: Teilrückansicht

Fotos

Anlage 5

Seite 5



Bild 9: Teilrückansicht



Bild 10: Teilseitenansicht der Garage

Fotos

Anlage 5

Seite 6



Bild 11: Teildachaufsicht zu der Garage



Bild 12: Teilansicht der Baulastflächen (vor dem Gebäude „Finkenbacher Straße 19A)

Teilinnenansichten Untergeschoss

Fotos

Anlage 5

Seite 7



Bild 13: Teilansicht Heizungsanlage

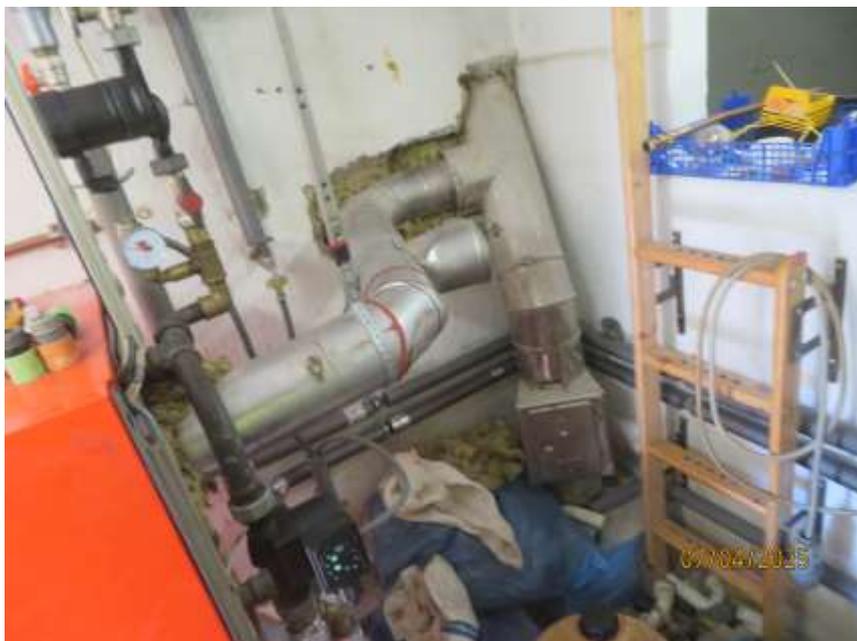


Bild 14: Teilansicht Heizungsanlage

Fotos

Anlage 5

Seite 8



Bild 15: Teilansicht Warmwasservorlagebehälter, im Hintergrund die Tankanlage



Bild 16: Teilansicht

Fotos

Anlage 5

Seite 9



Bild 17: Teilansicht Feuchteschäden, eventl. Hausschwamm



Bild 18: Teilansicht Feuchteschäden, eventl. Hausschwamm

Fotos

Anlage 5

Seite 10



Bild 19: Teilinnenansicht Keller



Bild 20: Teilinnenansicht einer stillgelegten Toilette

Teilansichten Erdgeschoss

Fotos

Anlage 5

Seite 11



Bild 21: Teilansicht Wohnen/Schlafen



Bild 22: Teilansicht

Fotos

Anlage 5

Seite 12



Bild 23: Teilansicht, verbrauchter Textilbelag



Bild 24: Teilansicht (laut Angabe sanierter Wasserschaden in der Küche)

Fotos

Anlage 5

Seite 13



Bild 25: Teilinnenansicht Küche



Bild 26: Teilinnenansicht Küche

Fotos

Anlage 5

Seite 14



Bild 27: Teilinnenansicht Küche



Bild 28: Teilansicht Bad

Fotos

Anlage 5

Seite 15



Bild 29: Teilinnenansicht Bad, Toilette für den täglichen Gebrauch

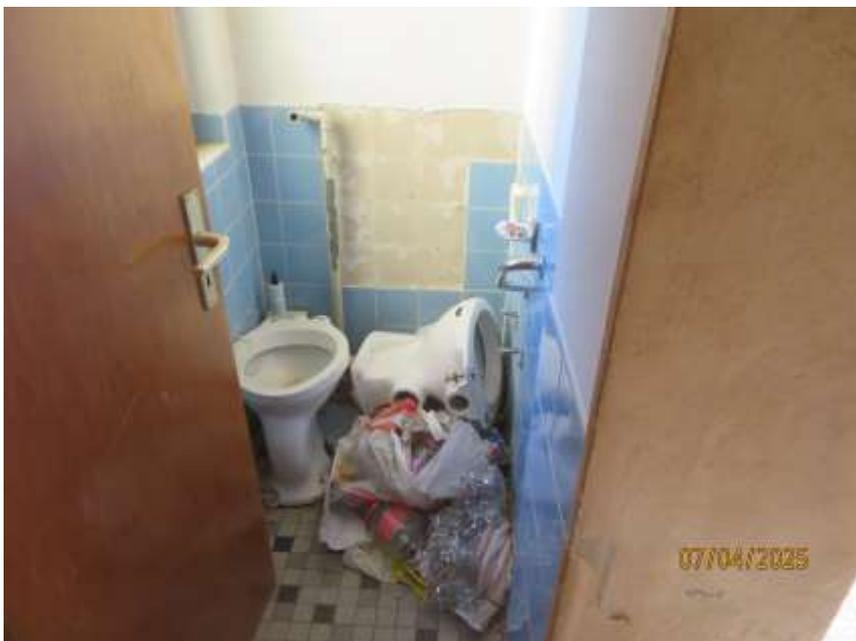


Bild 30: Teilinnenansicht einer Toilette

Fotos**Anlage 5**

Seite 16

**Bild 31: Teilinnenansicht, steile Holzstiege vom EG. zum OG.****Bild 32: Teilinnenansicht der Garage**