



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 42/24**

Objektart: Einfamilienhaus (mit Anbau)

**WERTGUTACHTEN für das mit einem
Einfamilienhaus und Anbau bebauten Grundstück
in 64760 Oberzent-Beerfelden, Turmstraße 58**



Teilstraßenansicht

Der **Verkehrswert des Grundstücks** wurde zum Stichtag 03.03.2025
ohne Würdigung der Grunddienstbarkeit ermittelt mit rd.

135.000,00 €.

Die Belastung aus der Grunddienstbarkeit Abt. II/1 wird geschätzt mit rd.

15.000,00 €.

**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	5
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	6
2.3	Erschließung, Baugrund etc.....	6
2.4	Privatrechtliche Situation	6
2.5	Öffentlich-rechtliche Situation	7
2.5.1	Baulasten und Denkmalschutz	7
2.5.2	Bauplanungsrecht	7
2.5.3	Bauordnungsrecht.....	7
2.6	Entwicklungszustand inkl. Beitrags- und Abgabensituation	7
2.7	Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation.....	7
3	Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen	8
3.1	Einfamilienhaus mit Anbau	8
3.1.1	Nutzungseinheiten, Raumaufteilung	8
3.1.2	Baubeschreibung	8
3.2	Beschreibung der Außenanlage	10
4	Ermittlung des Verkehrswerts	10
4.1	Grundstücksdaten	10
4.2	Verfahrenswahl mit Begründung.....	10
4.3	Bodenwertermittlung	11
4.4	Sachwertermittlung	12
4.4.1	Sachwertberechnung	12
4.4.2	Erläuterung zur Sachwertberechnung	12
4.5	Ertragswertermittlung	17
4.5.1	Ertragswertberechnung.....	17
4.5.2	Erläuterung zur Ertragswertberechnung.....	17
4.6	Verkehrswert <u>ohne</u> Würdigung der Grunddienstbarkeit	18
5	Beschreibung und Bewertung der Grunddienstbarkeit Abt. II/1.....	19
5.1	Eintragung in Abt. II/1 des Grundbuches	19
5.2	Belastung aus der Grunddienstbarkeit	19
6	Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software	21
6.1	Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung	21
6.2	Verwendete Wertermittlungsliteratur / Marktdaten	21
6.3	Verwendete fachspezifische Software	21



1 Allgemeine Angaben

1.1 Angaben zum Bewertungsobjekt

Art des Bewertungsobjekts:	Grundstück, bebaut mit einem Einfamilienhaus und Anbau Der Anbau ist nach dem "Auszug aus dem Liegenschaftskataster" katastermäßig noch nicht aufgenommen und wurde durch den Sachverständigen in Anlage 2 ergänzt.
Objektadresse:	Turmstraße 58 64760 Oberzent-Beerfelden
Grundbuchangaben:	Grundbuch von Beerfelden, Blatt 4490, lfd. Nr. 1
Katasterangaben:	Gemarkung Beerfelden, Gebäude- und Freifläche, Flur 9, Flurstück 309/19 (625 m ²)

1.2 Angaben zum Auftraggeber und Eigentümer

Auftraggeber:	Amtsgericht Michelstadt: 23 K 42/24
Eigentümer:	Die Daten zu Eigentümer etc. sind dem Auftraggeber bekannt und werden hier nicht angegeben.

1.3 Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung

Grund der Gutachtenerstellung:	Verkehrswertermittlung zum Zwecke der Zwangsversteigerung
Wertermittlungstichtag:	03.03.2025
Qualitätstichtag:	03.03.2025 entspricht dem Wertermittlungstichtag
Tag der Ortsbesichtigung:	03.03.2025
Umfang der Besichtigung etc.:	Eine Innenbesichtigung des Gebäudes war nicht möglich. Der Zustand der Räumlichkeiten wird nach dem äußeren Eindruck bewertet, fiktiv beschrieben bzw. unter Berücksichtigung der Erkenntnisse der Ortsbesichtigung am 2. Juni 2020 ergänzt (siehe auch Ziffer 1.4.). Damit verbundenen ist eine eingeschränkte Gewährleistung aufgrund der Unterstellungen zum Bau-/Ausstattungsstandard etc. in dem Gebäude und den nicht einsehbaren äußeren Gebäudeteilen. Weitere Informationen für den Auftraggeber siehe separates Anschreiben.
Teilnehmer am Ortstermin:	Der Sachverständige.

herangezogene Unterlagen, Erkundigungen, Informationen:

Zur Bewertung standen folgende Unterlagen zur Verfügung:

- Immobilienmarktbericht 2024 mit Daten des Immobilienmarktes Südhessen [Herausgeber: Geschäftsstellen der Gutachterausschüsse bei dem Amt für Bodenmanagement (AfB) Heppenheim]
- Grundbuchauszug vom 12. Dez. 2024
- 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 13. Jan. 2025 zu evtl. Baulasten
- Gutachten vom 4. Juni 2020 des hier erneut tätigen Sachverständigen (damals zu 23 K 6/20)



Unterlagen aus dem Gutachten vom 4. Juni 2020:

- Lageinformationen on-geo-Portal vom 2. Juni 2020
- Auszug aus dem Liegenschaftskataster (M = 1 : 500) vom 16. März 2020 (siehe Anlage 2)
- Kauf-/Übergabevertrag vom 23. Jan. 1969 vor dem Notar Christian Schröter (Urk.R.Nr. 31/1969) zur Bestellung der Grunddienstbarkeit in Abt. II/1 des Grundbuches
- Kopien von Planunterlagen vom 15. Sept. 1948 mit Berechnungen zu Bestandsplänen aus 2018 (vorgelegt von der Gläubigerin) (siehe teils auch Anlage 4)

1.4 Besonderheiten des Auftrags / Maßgaben des Auftraggebers

Das Grundstück wurde mit Gutachten vom 4. Juni 2020 (Aktenzeichen 23 K 6/20) bereits bewertet. Im jetzigen Gutachten erfolgt eine Fortschreibung nach erneuter Ortsbesichtigung von außen und den daraus gewonnenen Erkenntnissen, sowie geänderten Werten z.B. Bodenrichtwert, Alterswertminderung und sonstige dem Stichtag anzupassenden Verhältnissen, wie z.B. auch geänderte Wertermittlungsvorschriften.

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 Wohn- und/oder Nutzflächen berechnet. Maßgebend für die Bewertung sind u.a. der bauliche Zustand, das Alter und die Gesamt-/Restnutzungsdauer der baulichen Anlagen zum Stichtag.

Die in Anlage beigefügten Plankopien wurden durch die Gläubigerin zu dem Gutachten aus 2020 vorgelegt. Die Unterlagen stimmen mit der Örtlichkeit überwiegend überein bzw. sind teils modifiziert ausgeführt (wurde in der Anlage jedoch nicht abgeändert) und sind für Darstellungs- und Berechnungszwecke noch grob geeignet.

Die als Anlage beigefügten Berechnungen der Bruttogrundflächen / Wohn- und Nutzflächen wurden nach den ermittelten Maßangaben aus den vorgelegten Plänen, teils durch örtliches Aufmass und/oder nach Maßentnahmen aus der Liegenschaftskarte durch den Sachverständigen abgeleitet.

Zubehör im Sinne der §§ 97,98 BGB wurde vom Sachverständigen nicht festgestellt (Einbauküche ohne Bewertung).



1.5 Fragen des Gerichts

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

- ob und ggf. welche Mieter und Pächter vorhanden sind
Siehe im Gutachten unter Punkt „derzeitige Nutzung und Vermietungssituation“
- 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:
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:	Oberzent (ca. 10.250 Einwohner); Stadtteil Beerfelden (ca. 6.400 Einwohner)
überörtliche Anbindung / Entfernungen:	(vgl. Anlage 1/2)

2.1.2 Kleinräumige Lage

innerörtliche Lage:	Das zu bewertende Grundstück ist ein Mittelgrundstück in der Turmstraße und liegt am westlichen Rand von Beerfelden, einem Stadtteil von Oberzent (siehe auch Anlage 1/3). Das Anwesen hat sachverständig unterstellt gute Wohnlage. Es bestehen mittlere bis mäßige 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 meist Wohngebäude als Ein- und Zweifamilienhäuser bzw. mittelbar landwirtschaftliche Nutzfläche. 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 ist eben.



2.2 Gestalt und Form

Gestalt und Form:

Straßenfront: ca. 13,25 m; mittlere Tiefe: ca. 37,50 m
Das Grundstück ist unregelmäßig zugeschnitten (siehe auch Anlage 2).

2.3 Erschließung, Baugrund etc.

Straßenart:

Anlieger-/Gemeindestraße

Die Turmstraße ist eine Sackgasse ohne Wendehammer und geht in einen landwirtschaftlichen Nutzweg über.

Straßenausbau:

Die Straße ist ausgebaut, Bürgersteige sind ausgebaut vorhanden.

Anschlüsse an Versorgungsleitungen und Abwasserbeseitigung:

Das Anwesen hat Telefon-, Wasser-, Strom- und Kanalanschluss.

Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten:

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

Eine Zufahrt zu dem Grundstück Flur 9, Nr. 309/20 „Turmstraße 62“ führt über das zu bewertende Grundstück und ist mit einer Grunddienstbarkeit gesichert (Siehe Abhandlung unter „privatrechtliche Situation“ zu der Eintragung in Abt. II/1).

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 dieser Wertermittlung sind. Für die Bewertung wird Altlastenfreiheit unterstellt.

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

2.4 Privatrechtliche Situation

grundbuchlich gesicherte Belastungen:

Das Grundbuch für die Liegenschaft wurde beim Amtsgericht nicht eingesehen.

Ein unbeglaubigter Grundbuchauszug liegt dem Sachverständigen vom Auftraggeber vor.

Im Bestandsverzeichnis (Rechte/Herschvermerk) bestehen laut Grundbuchauszug keine Eintragungen. In Abt. II des Grundbuches ist außer der Zwangsversteigerungsanordnung eine Grunddienstbarkeit (Überfahrtsrecht) eingetragen. Eine Bewertung hierzu erfolgt unter Ziffer 5 des Gutachtens.

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.

Bodenordnungsverfahren:

In Abteilung II des Grundbuches ist kein entsprechender Vermerk eingetragen. Ohne weitere Prüfung wird unterstellt, dass kein Bodenordnungsverfahren zu dem Bewertungsobjekt besteht.



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

2.5 Öffentlich-rechtliche Situation

2.5.1 Baulasten und Denkmalschutz

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

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

2.5.2 Bauplanungsrecht

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

2.5.3 Bauordnungsrecht

Zu den baulichen Anlagen wurden in 2020 Plankopien mit Genehmigungsstempel vom 15. Sept. 1948 vorgelegt. Das materielle und formelle Baurecht zu dem Wohnhaus wird zur Bewertung als vorhanden und gegeben unterstellt.

Durch den Eigentümer konnte damals zu dem Anbau keine Baugenehmigung vorgelegt werden. Eine Rückfrage in 2020 bei der Gemeinde durch den Sachverständigen hat ergeben, dass keine entsprechenden Unterlagen vorliegen. Weitere Nachforschungen wurden nicht angestellt.

Sachverständiger wird unterstellt, dass (evtl.) eine nachträgliche Baugenehmigung zu den Anbau auf Antrag erteilt werden kann. Die Kosten hierzu werden bei den besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen (boG) bei den einzelnen Verfahren gewürdigt.

2.6 Entwicklungszustand inkl. Beitrags- und Abgabensituation

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

abgabenrechtlicher 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. Diese Informationen zum abgabenrechtlichen Zustand wurden schriftlich erkundet.

2.7 Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation

Das Anwesen wird unterstellt komplett von den Eigentümern bewohnt bzw. genutzt (Erkenntnis aus 2020 und ohne weitere Nachforschung).



3 Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen

Vorbemerkungen

Grundlage für die Gebäudebeschreibungen sind die Erhebungen im Rahmen der Ortsbesichtigung in 20920 und der Außenbesichtigung am 3. März 2025 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.

3.1 Einfamilienhaus mit Anbau

3.1.1 Nutzungseinheiten, Raumaufteilung

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

3.1.2 Baubeschreibung

- Baujahr:
Ursprung nach eingesehenen Unterlagen zu urteilen auf um 1950 taxiert; Anbau ca. 2018 bis 2020.
- Geschosse:
Wohnhaus: Unter-, Erd- und Dachgeschoss; Anbau: Erdgeschoss.
- Geschosshöhen:
Die Höhen entsprechen überwiegend nicht den Forderungen der Hessischen Bauordnung. Die Raumhöhen betragen im Untergeschoss ca. 1,80m bis 2,00 m und im Erdgeschoss um 2,25 m / 2,30 m.
- Unterkellerung:
Das Wohnhaus ist komplett unterkellert und/oder freistehend; der Anbau ist nicht unterkellert.
- Dachgeschossausbau:
Das Dachgeschoss im Wohnhaus ist komplett bis auf Abseiten ausgebaut; Anbau kein Ausbau und nach den Beschreibungen zur Sachwertrichtlinie nicht nutzbar.
- Außenwände:
Im Untergeschoss erdberührend Stampfbeton, zum Teil evtl. unzureichende Horizontal- und/oder Vertikalisolierungen; z.T. Schäden. Wohnhaus sonst Mauerwerk aus unterschiedlichen Materialien evtl. ausgefachte Holzständerwände unterstellt. Anbau Mauerwerkskonstruktion.
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:
Wohnhaus: zimmermannsmäßiges Satteldach mit älterer Betondachsteindeckung; Anbau als Pultdach ebenfalls mit Betondachsteindeckung; Rinnen und Fallrohre aus unterschiedlichen Materialien, teils mit Schäden und Fertigstellungsbedarf (fehlende Fallrohre); Kaminkopf über Dach gemauert und verschalt.



- **Fassade:**
Wohnhaus: überwiegend unterstellt asbesthaltige Plattenverschalung mit teils erheblichem Sanierungsbedarf, Sockelbereich verputzt; Anbau Rohkonstruktion.
- **Fenster und Außentüren:**
Laut Angabe meist nach 2018 erneuerte Kunststofffenster mit 3-fach-Verglasungen und meist Vorsatzrollläden aus PVC; erneuerte Eingangstür; keine Klingel.
- **Innenwände:**
Mauerwerk, z.T. wie Außenwände bzw. evtl. ausgefachte Holzständerwände.
- **Türen:**
Füllungstüren mit Futter und Bekleidung in unterschiedlichen Ausführungen.
- **Deckenkonstruktion:**
UG.: Massivkonstruktion, sonst Holzbalkendecken mit Ausfachungen unterstellt.
- **Treppen:**
UG./EG.: äußerst steile, einfache Holzstiege; EG./DG.: schmale Holzterasse mit erneuerten Auflagen, fehlende Absturzsicherung.
- **Fußboden:**
UG.: einfacher Beton- bzw. Naturboden; sonst überwiegend erneuerte Beläge in Form von Parkett und Fliesen; teils schadhafte, ältere Fliesen im Bad.
- **Wandflächen:**
Im Untergeschoss meist einfacher Bestich; in der Wohnung laut Angabe in den letzten Jahren eingebaute Gipskartonplatten mit 4 cm Wärmedämmung (Styropor). In Teilbereichen (an den Fenstern) besteht Fertigstellungsbedarf.
- **Deckenflächen:**
Im Untergeschoss Rohkonstruktion / Anstrich o.ä.; in der Wohnung überwiegend laut Angabe in den letzten Jahren eingebaute Gipskartonplatten; teils Naturholzdecken.
- **Sanitäreinrichtungen:**
EG.: Küche; Duschbad mit Abtrennung, WC und Waschbecken.
- **Heizungsart:**
Meist in den letzten Jahren eingebaute Elektro-Heizkörper; der Bereich Kochen/Wohnen/Essen wird über einen Festbrennstoffofen beheizt.
- **Warmwasserversorgung:**
Über E.-Durchlauferhitzer bzw. Boiler.
- **Sonstige technische Ausstattung / Elektroinstallation:**
Wenige bis zeitgemäße Anzahl an Steckdosen, Schalter, Lichtauslässen und Sicherungen; teils fehlende Abdeckungen.
- **Energieeffizienz:**
Ein Energieausweis lag zur Bewertung nicht vor.
- **Baulicher Zustand, Beanstandungen und Restarbeiten:**
Der bauliche Zustand wird für das Gebäude als üblich gut bis normal gepflegt, in Teilbereichen (Untergeschoss / Dach etc.) nachlässig eingeschätzt. Beanstandungen wurden bei der Baubeschreibung meist beschrieben. Allgemeiner Sanierungs- und/oder Fertigstellungsbedarf, sowie allgemeine Unterhaltungs- und/oder Instandhaltungsrückstände sind teils in erheblichem Umfang vorhanden.



3.2 Beschreibung der Außenanlage

Das Grundstück wird in erheblichen Bereichen durch das Überfahrtsrecht zu dem Grundstück „Turmstraße 62“ durchschnitten und beeinflusst (siehe auch Ziffer 5 im Hauptgutachten).

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

Teils Einfriedung mit einer lebenden Hecke, teils mit einer Zaunanlage als Wegabgrenzung zu der Wegefläche zu dem Nachbargrundstück. Die hofseitige Freifläche im östlichen Bereich ist asphaltiert. Augenscheinlich ist auf dem östlichen Nachbargrundstück eine neue Einfriedigung (2025) errichtet.

Im westlichen Bereich zu Grundstück Turmstraße 60 wurde nach 2020 eine gepflasterte Stellplatzfläche errichtet.

Die restlichen Freiflächen außerhalb der Wegefläche zu dem Überfahrtsrecht ist Ziergarten / Wiese, z.T. mit Busch- und Strauchbestand angelegt.

Die Außenanlage macht einen normal bis nicht sonderlich gepflegten Eindruck.

Bewertung nur der baulichen Anlagen.

4 Ermittlung des Verkehrswerts

4.1 Grundstücksdaten

Nachfolgend wird der Verkehrswert für das mit einem Einfamilienhaus und Anbau bebaute Grundstück in 64760 Oberzent-Beerfelden, Turmstraße 58 zum Wertermittlungstichtag 03.03.2025 ermittelt.

Grundstücksdaten:

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.	
Beerfelden	4490	1	
Gemarkung	Flur	Flurstück	Fläche
Beerfelden	9	309/19	625 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 Wertermittlungstichtag.

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, etc.

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. 31030021 von Beerfelden.

Die Zone ist als baureifes Land und als Wohnbaufläche bezeichnet. Beitragsart: erschließungsbeitragsfrei / kostenerstattungsbetragsfrei, jedoch ggf. abgabepflichtig nach dem Gesetz über kommunale Abgaben (KAG). Der Bodenrichtwert wurde durch die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses mit 95,00 €/m² ermittelt.

Beschreibung des Bewertungsgrundstücks

Wertermittlungstichtag	=	03.03.2025
Entwicklungszustand	=	baureifes Land
Grundstücksfläche	=	625,00 m ²

Bodenwertermittlung des Bewertungsgrundstücks

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungstichtag 03.03.2025 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)	= 95,00 €/m²	

II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts				
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor	Erläuterung
Stichtag	01.01.2024	03.03.2025	× 1,00	

III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen				
lageangepasster beitragsfreier BRW am Wertermittlungstichtag		=	95,00 €/m ²	
Fläche (m ²)	600	625	× 1,00	
Entwicklungsstufe	baureifes Land	baureifes Land	× 1,00	
vorläufiger objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert		=	95,00 €/m²	

IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts		Erläuterung
objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert	= 95,00 €/m²	
Fläche	× 625 m ²	
beitragsfreier Bodenwert	= 59.375,00 € rd. <u>59.400,00 €</u>	

Der **beitragsfreie Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungstichtag 03.03.2025 insgesamt **59.400,00 €**.



4.4 Sachwertermittlung

4.4.1 Sachwertberechnung

Gebäudebezeichnung		Einfamilienhaus mit Anbau
Normalherstellungskosten (Basisjahr 2010)	=	711,00 €/m ² BGF
Berechnungsbasis		
• Brutto-Grundfläche (BGF)	x	195,00 m ²
Zuschlag für nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile	+	0,00 €
Durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen im Basisjahr 2010	=	138.645,00 €
Baupreisindex (BPI) 03.03.2025 (2010 = 100)	x	184,7/100
Durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen am Stichtag	=	256.077,32 €
Regionalfaktor	x	1,000
Regionalisierte Herstellungskosten der baulichen Anlagen am Stichtag	=	256.077,32 €
Alterswertminderung		
• Modell		linear
• Gesamtnutzungsdauer (GND)		66 Jahre
• Restnutzungsdauer (RND)		24 Jahre
• prozentual		63,64 %
• Faktor	x	0,3636
vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen	=	93.109,71 €

vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen (ohne Außenanlagen)		93.109,71 €
vorläufiger Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen	+	5.586,58 €
vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen	=	98.696,29 €
beitragsfreier Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)	+	59.400,00 €
vorläufiger Sachwert	=	158.096,29 €
Sachwertfaktor	x	1,20
marktangepasster vorläufiger Sachwert	=	189.715,55 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	-	54.124,28 €
Sachwert	=	135.591,27 €
	rd.	136.000,00 €

4.4.2 Erläuterung zur Sachwertberechnung

Berechnungsbasis

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

Herstellungskosten

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



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

Ermittlung des Gebäudestandards:

Bauteil	Wägungsanteil [%]	Standardstufen				
		1	2	3	4	5
Außenwände	23,0 %		1,0			
Dach	15,0 %	0,5	0,5			
Fenster und Außentüren	11,0 %			0,4	0,6	
Innenwände und -türen	11,0 %		1,0			
Deckenkonstruktion und Treppen	11,0 %		0,5	0,5		
Fußböden	5,0 %			1,0		
Sanitäreinrichtungen	9,0 %		1,0			
Heizung	9,0 %	0,3	0,7			
Sonstige technische Ausstattung	6,0 %		0,5	0,5		
insgesamt	100,0 %	10,2 %	65,3 %	17,9 %	6,6 %	0,0 %

Beschreibung der ausgewählten Standardstufen

Außenwände	
Standardstufe 2	ein-/zweischaliges Mauerwerk, z.B. Gitterziegel oder Hohlblocksteine; verputzt und gestrichen oder Holzverkleidung; nicht zeitgemäßer Wärmeschutz (vor ca. 1995)
Dach	
Standardstufe 1	Dachpappe, Faserzementplatten / Wellplatten; keine bis geringe Dachdämmung
Standardstufe 2	einfache Betondachsteine oder Tondachziegel, Bitumenschindeln; nicht zeitgemäße Dachdämmung (vor ca. 1995)
Fenster und Außentüren	
Standardstufe 3	Zweifachverglasung (nach ca. 1995), Rollläden (manuell); Haustür mit zeitgemäßem Wärmeschutz (nach ca. 1995)
Standardstufe 4	Dreifachverglasung, Sonnenschutzglas, aufwendigere Rahmen, Rollläden (elektr.); höherwertige Türanlage z.B. mit Seitenteil, besonderer Einbruchschutz
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 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 1	Einzelöfen, Schwerkraftheizung
Standardstufe 2	Fern- oder Zentralheizung, einfache Warmluftheizung, einzelne Gasaußenwandthermen, Nachtstromspeicher-, Fußbodenheizung (vor ca. 1995)
Sonstige technische Ausstattung	
Standardstufe 2	wenige Steckdosen, Schalter und Sicherungen
Standardstufe 3	zeitgemäße Anzahl an Steckdosen und Lichtauslässen, Zählerschrank (ab ca. 1985) mit Unterverteilung und Kippsicherungen



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

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

Berücksichtigung der Eigenschaften des zu bewertenden Gebäudes

Standardstufe	tabellierte NHK 2010 [€/m² BGF]	relativer Gebäudestand- dardanteil [%]	relativer NHK 2010-Anteil [€/m² BGF]
1	655,00	10,2	66,81
2	725,00	65,3	473,42
3	835,00	17,9	149,46
4	1.005,00	6,6	66,33
5	1.260,00	0,0	0,00
gewogene, standardbezogene NHK 2010 =			756,02
gewogener Standard =			2,3

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 756,02 €/m² BGF

Korrektur- und Anpassungsfaktoren gemäß Sachwertrichtlinie

- (fehlender) Drempel bei ausgebautem DG × 0,94

NHK 2010 für das Bewertungsgebäude = 710,66 €/m² BGF
 rd. 711,00 €/m² BGF

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.

Zu-/Abschläge zu den Herstellungskosten

Hier werden Zu- bzw. Abschläge zu den Herstellungskosten des Normgebäudes berücksichtigt. Diese sind aufgrund zusätzlichem bzw. mangelndem Gebäudeausbau des zu bewertenden Gebäudes gegenüber dem Ausbauzustand des Normgebäudes erforderlich (bspw. Keller- oder Dachgeschossteilausbau).

Normgebäude, besonders zu veranschlagende Bauteile

Die in der Rauminhalts- bzw. Gebäudeflächenberechnung nicht erfassten und damit in den Herstellungskosten des Normgebäudes nicht berücksichtigten wesentlich wertbeeinflussenden besonderen Bauteile werden einzeln erfasst. Danach erfolgen bauteilweise getrennte aber pauschale Herstellungskosten- bzw. Zeitwertzuschläge in der Höhe, wie dies dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr entspricht. Grundlage dieser Zuschlagsschätzungen sind Erfahrungswerte für durchschnittliche Herstellungskosten für besondere Bauteile. Bei älteren und/oder schadhafte und/oder nicht zeitgemäßen besonderen Bauteilen erfolgt die Zeitwertschätzung unter Berücksichtigung diesbezüglicher Abschläge.



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 Sachwert geschätzt. Grundlage sind Erfahrungswerte für durchschnittliche Herstellungskosten. Bei älteren und/oder schadhaften Außenanlagen erfolgt die Sachwertschätzung unter Berücksichtigung diesbezüglicher Abschläge.

Außenanlagen	vorläufiger Sachwert (inkl. BNK)
prozentuale Schätzung: 6,00 % der vorläufigen Gebäudesachwerte insg. (93.109,71 €)	5.586,58 €
Summe	5.586,58 €

Gesamtnutzungsdauer

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

Ermittlung der standardbezogenen GND für das Gebäude: Einfamilienhaus mit Anbau

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

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

Die standardbezogene Gesamtnutzungsdauer bei einem Gebäudestandard von 2,3 beträgt demnach rd. 66 Jahre.

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.

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

Differenzierte Ermittlung der Restnutzungsdauer (und des fiktiven Baujahrs) für das Gebäude: Einfamilienhaus mit Anbau

Das 1950 errichtete Gebäude wurde modernisiert.

Zur Ermittlung der modifizierten Restnutzungsdauer werden die wesentlichen Modernisierungen zunächst in ein Punktraster (Punktrastermethode nach „Sachwertrichtlinie“) eingeordnet.

Hieraus ergeben sich 7,1 Modernisierungspunkte (von max. 20 Punkten). Diese wurden wie folgt ermittelt:

Modernisierungsmaßnahmen (vorrangig in den letzten 15 Jahren)	Maximale Punkte	Tatsächliche Punkte		Begründung
		Durchgeführte Maßnahmen	Unterstellte Maßnahmen	
Modernisierung der Fenster und Außentüren	2	2,0	0,0	Siehe teils auch Baubeschreibung
Modernisierung der Leitungssysteme (Strom, Gas, Wasser, Abwasser)	2	1,0	0,0	
Modernisierung der Heizungsanlage	2	1,0	0,0	
Wärmedämmung der Außenwände	4	1,0	0,0	
Modernisierung des Innenausbau, z.B. Decken, Fußböden, Treppen	2	1,6	0,0	
Wesentliche Verbesserung der Grundrissgestaltung	2	0,5	0,0	
Summe		7,1	0,0	



Ausgehend von den 7,1 Modernisierungspunkten (bei maximal 20 erreichbaren Modernisierungspunkten) ist dem Gebäude der Modernisierungsstandard „teilweise modernisiert“ zuzuordnen.

In Abhängigkeit von der üblichen Gesamtnutzungsdauer (66 Jahre) und dem („vorläufigen rechnerischen“) Gebäudealter (2025 – 1950 = 75 Jahre) ergibt sich eine (vorläufige rechnerische) Restnutzungsdauer von (66 Jahre – 75 Jahre =) 0 Jahren und aufgrund des Modernisierungsgrads "teilweise modernisiert" ergibt sich für das Gebäude gemäß der Punktrastermethode "Sachwerttrichtlinie" eine (modifizierte) Restnutzungsdauer von 24 Jahren und somit ein fiktives Baujahr von 1983.

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 150.000,00 € mit 1,18 und bei 200.000,00 € mit 1,12 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 Modernisierungen werden nach den Erfahrungswerten auf der Grundlage für diesbezüglich notwendige Kosten gedämpft (Kosten nicht gleich Wert) quantifiziert.

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	Wertbeeinflussung insg.
Baumängel	-44.813,31 €
<ul style="list-style-type: none"> Baumängel, Schäden, Fertigstellungsbedarf etc.; geschätzter Ansatz 17,5 % aus den vorläufigen Herstellungskosten über 256.077,32 €. Die Kosten für eine nachträgliche Baugenehmigung zu den Anbau sind in diesem Ansatz ebenfalls gewürdigt. 	-44.813,31 €
Weitere Besonderheiten	-9.310,97 €
Wertabschlag aufgrund fehlender Innenbesichtigung	
<ul style="list-style-type: none"> prozentuale Schätzung: -10,00 % von 93.109,71 € [vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen (ohne Außenanlagen)] 	
Summe	-54.124,28 €



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 (€)
Einfamilienhaus mit Anbau			91,00		7,00	637,00	7.644,00
Summe			91,00	-		637,00	7.644,00

jährlicher Rohertrag (Summe der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmieten)	7.644,00 €
Bewirtschaftungskosten (nur Anteil des Vermieters) (vgl. Einzelaufstellung)	– 1.759,68 €
jährlicher Reinertrag	= 5.884,32 €
Reinertragsanteil des Bodens 0,70 % von 59.400,00 € (Liegenschaftszinssatz × Bodenwert (beitragsfrei))	– 415,80 €
Reinertragsanteil der baulichen und sonstigen Anlagen	= 5.468,52 €
Kapitalisierungsfaktor (gem. § 34 Abs. 2 ImmoWertV 21) bei LZ = 0,70 % Liegenschaftszinssatz und RND = 24 Jahren Restnutzungsdauer	× 22,022
vorläufiger Ertragswert der baulichen und sonstigen Anlagen	= 120.427,75 €
beitragsfreier Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)	+ 59.400,00 €
vorläufiger Ertragswert	= 179.827,75 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	– 54.124,28 €
Ertragswert	= 125.703,47 €
	rd. 126.000,00 €

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.

Rohertrag

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

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

Bewirtschaftungskosten

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



Bewirtschaftungskosten (BWK)

- für die Mieteinheit Wohnen :

BWK-Anteil	Kostenanteil [% vom Rohertrag]	Kostenanteil [€/m² WF]	Kostenanteil insgesamt [€]
Verwaltungskosten	----	----	351,00
Instandhaltungskosten	----	13,80	1.255,80
Mietausfallwagnis	2,00	----	152,88
Summe	(ca. 23 % des Rohertrags)		1.759,68

Liegenschaftszinssatz

Der Liegenschaftszinssatz ist entsprechend dem Marktgeschehen anzupassen. Der örtlich zuständige Gutachterausschuss hat in dem „Immobilienmarktbericht Südhessen 2024“ den 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 ohne Würdigung der Grunddienstbarkeit

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

Der **Sachwert** wurde zum Wertermittlungsstichtag mit rd. **136.000,00 €** ermittelt.

Der zur Stützung ermittelte **Ertragswert** beträgt rd. **126.000,00 €**.

Der **Verkehrswert** für das mit einem Einfamilienhaus und Anbau bebaute Grundstück in 64760 Oberzent-Beerfelden, Turmstraße 58

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.
Beerfelden	4490	1
Gemarkung	Flur	Flurstück
Beerfelden	9	309/19

wird zum Wertermittlungsstichtag 03.03.2025 geschätzt mit rd.

135.000 €

in Worten: einhundertfünfunddreißigtausend Euro



5 Beschreibung und Bewertung der Grunddienstbarkeit Abt. II/1

5.1 Eintragung in Abt. II/1 des Grundbuches

Grunddienstbarkeit (Überfahrtsrecht) für den jeweiligen Eigentümer des Grundstücks Flur 9, Nr. 309/20 (Gemarkung Beerfelden, Blatt 2490).

Aus dem Notarvertrag ergibt sich unter Ziffer § 6a folgender Inhalt:

Die Beteiligten sind sich darüber einig, dass das Grundstück Flur 9, Flurstück 309/14 (jetzt 309/19) mit einem Überfahrtsrecht zu Gunsten des jeweiligen Eigentümers des Grundstücks Flur 9, Nr. 309/16 (jetzt 309/20) belastet werden soll und bewilligen und beantragen hierüber die Eintragung im Grundbuch.

In dem Notarvertrag wurden keine Aussagen getroffen über z.B. die Kosten der Herstellung; die Unterhaltender maßgeblichen Fläche, entgeltliche oder unentgeltliche Überlassung der Überfahrtsfläche u.s.w.

Der ca. Verlauf dieses Rechts in der Örtlichkeit wurde von dem Sachverständigen in der Liegenschaftskarte (Anlage 2) rot eingezeichnet. Aufgrund dem Verlauf der Überfahrtsfläche wird das Grundstück zumindest im südwestlichen Bereich durchschnitten. Die Nutzung in diesem Bereich einschließlich der westlichen Freifläche in Richtung des Grundstücks "Turmstraße 60" ist stark eingeschränkt und steht dem Eigentümer zu dessen ausschließlicher Nutzung nicht zur Verfügung. Die mit dem Überfahrtsrecht belastete Fläche wird mit ca. 200 m² sachverständig ermittelt.

5.2 Belastung aus der Grunddienstbarkeit

Der Bodenrichtwert wurde durch die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses in der Richtwertzone Nr. 31030021 zum Stichtag 1. Jan. 2024 mit 95,00 €/m² ermittelt (siehe auch Bodenwertermittlung auf Seite 11). Die Belastung wird nach entsprechenden Literaturangaben bei stark eingeschränkter Nutzungsmöglichkeit durch den Eigentümer mit ca. 80 % des Bodenrichtwertes geschätzt, somit 80 % aus 95,00 €/m² = 76,00 €/m²

Der Berechnung des Wertes der mit dem Überfahrtsrecht belasteten Fläche lege ich einen m²-Preis von 76,00 € zugrunde.

200 m² x 76,00 €/m² ca. = 15.200,00 €

**Belastung aus der Grunddienstbarkeit
Abt. II/1 somit geschätzt rund = 15.000,00 €**

Das Gutachten umfasst 21 Seiten plus 17 Seiten Anlagen = zusammen 38 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 / Wohn-/Nutzfläche
- Anlage Nr. 4 4 Seiten Plankopien
- Anlage Nr. 5 8 Seiten / 16 Lichtbilder

Fürth, den 6. März 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 Urheberrecht und zur Haftung

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

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

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

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

Die Haftung nach dem Produkthaftungsgesetz bleibt unberührt.

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

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

Eine über das Vorstehende hinausgehende Haftung ist ausgeschlossen bzw. ist für jeden Einzelfall auf maximal 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.



6 Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software

6.1 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

6.2 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.

6.3 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, Turmstr. 58



Datenquelle
OpenStreetMap-Mitwirkende; Stand: 2020



Dieses Dokument beruht auf der Bestellung 00523919 vom 02.06.2020 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® 2020



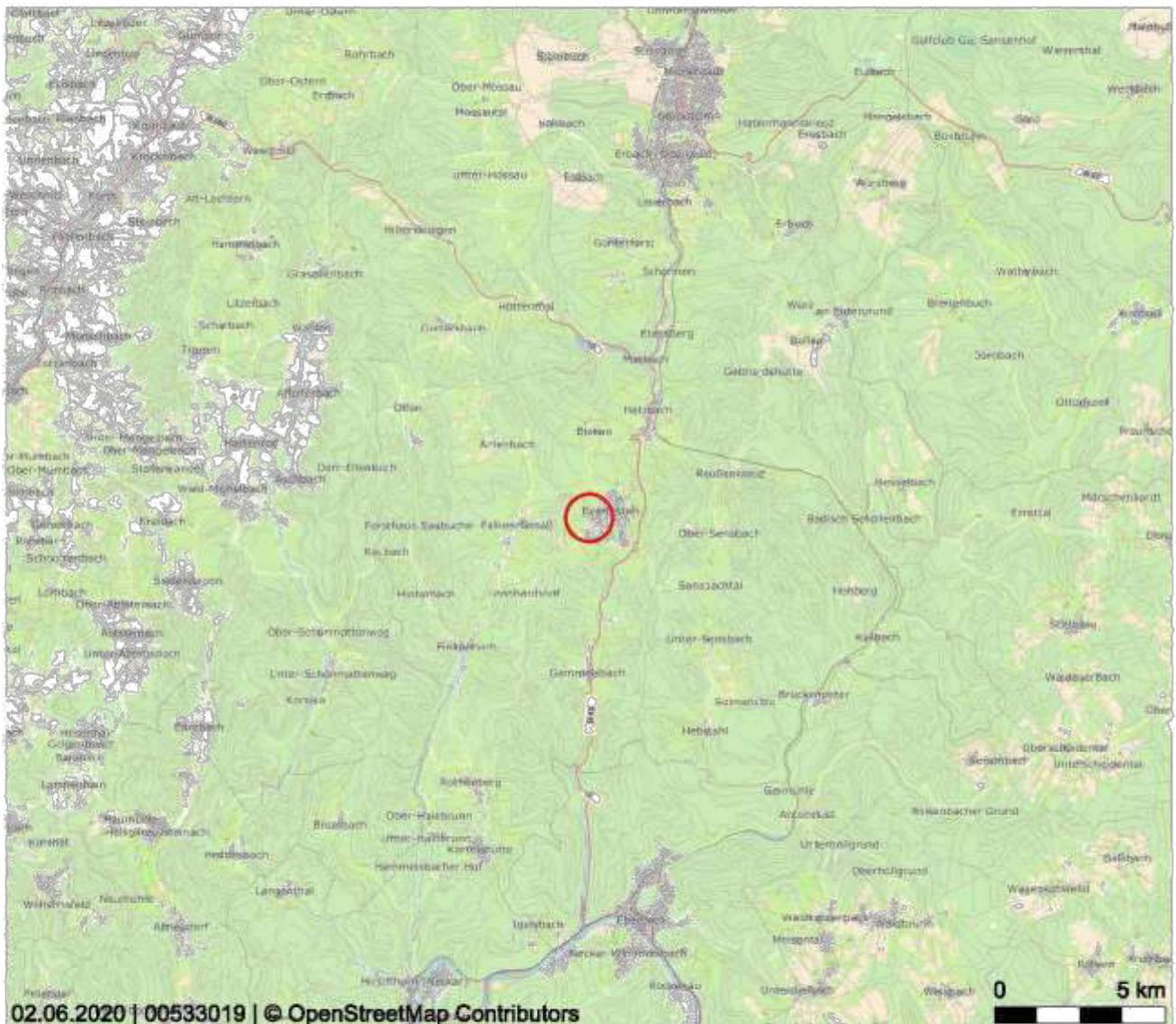
Anlage 1/2

Übersichtskarte mit Infrastrukturinformationen

64760 Oberzent, Turmstr. 58



Nächste Autobahnanschlussstelle (km)	ANSCHLUSSSTELLE HIRSCHBERG (24,4 km)
Nächster Bahnhof (km)	BAHNHOF BEERFELDEN HETZBACH (3,7 km)
Nächster ICE-Bahnhof (km)	HAUPTBAHNHOF HEIDELBERG (27,6 km)
Nächster Flughafen (km)	MANNHEIM (GAT) (33,7 km)
Landeshauptstadt (Entfernung zum Zentrum)	Wiesbaden (76,3 km)
Nächstes Stadtzentrum (Luftlinie)	Beerfelden, Stadt (0,4 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 Autobahnanschlussstellen 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: 1. Quartal 2019

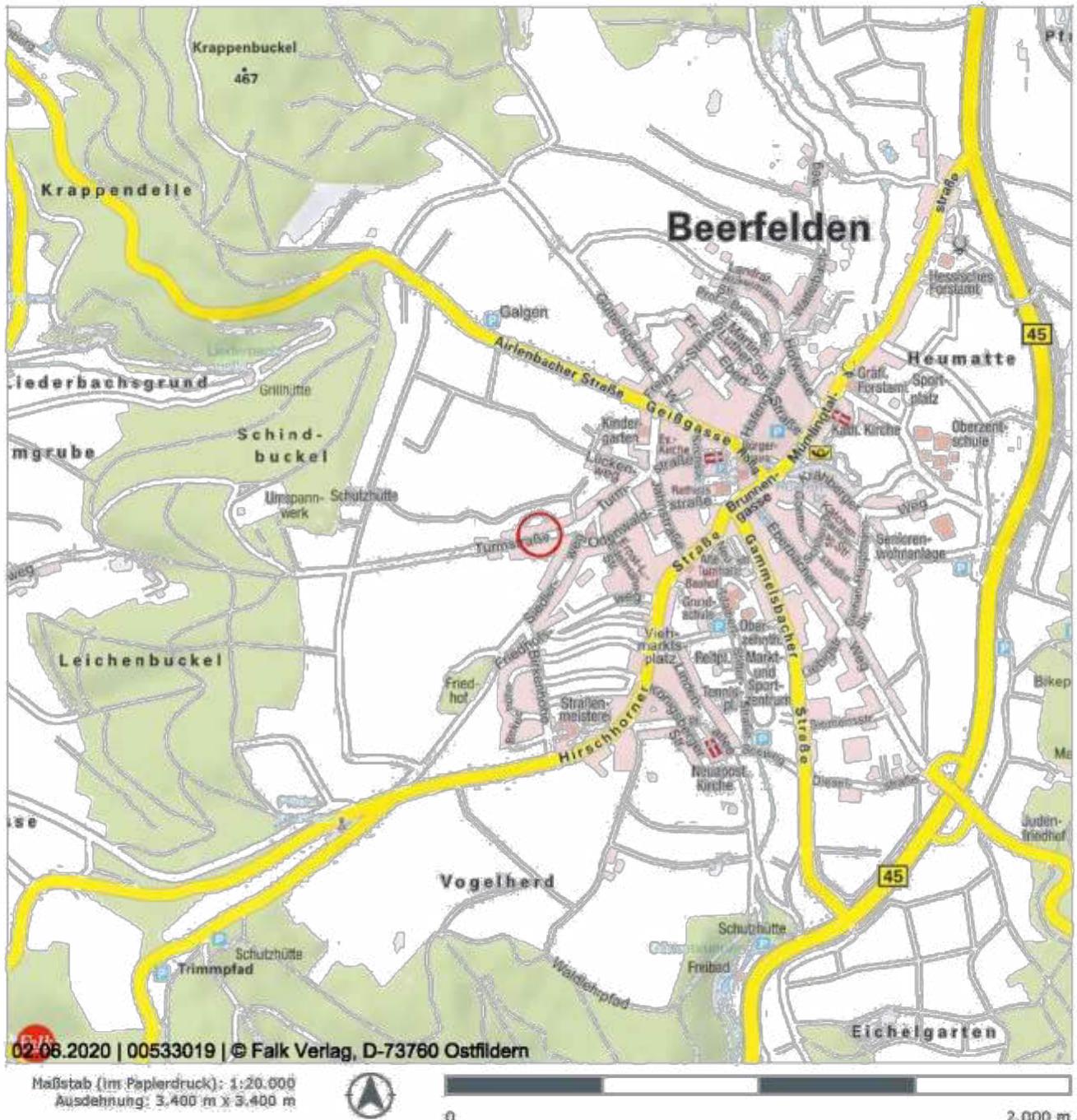




Anlage 1/3

Regionalkarte MairDumont

64760 Oberzent, Turmstr. 58



02.06.2020 | 00533019 | © Falk Verlag, D-73760 Ostfildern

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



2.000 m

Regionalkarte mit Verkehrsinfrastruktur (Eine Vervielfältigung ist gestattet bis zu 30 Drucklizenzen.)
Die Regionalkarte wird herausgegeben vom Falk-Verlag. Er enthält u.a. die Bebauung, Straßennamen, Topografie und die Verkehrsinfrastruktur der Stadt. Die Karte liegt flächendeckend für Deutschland vor und wird im Maßstabebereich 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: 2018



Dieses Dokument beruht auf der Bestellung 00533019 vom 02.06.2020 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®, 2020



HESSEN



Amt für Bodenmanagement Heppenheim
Odenwaldstraße 6
64646 Heppenheim (Bergstraße)

Auszug aus dem Liegenschaftskataster

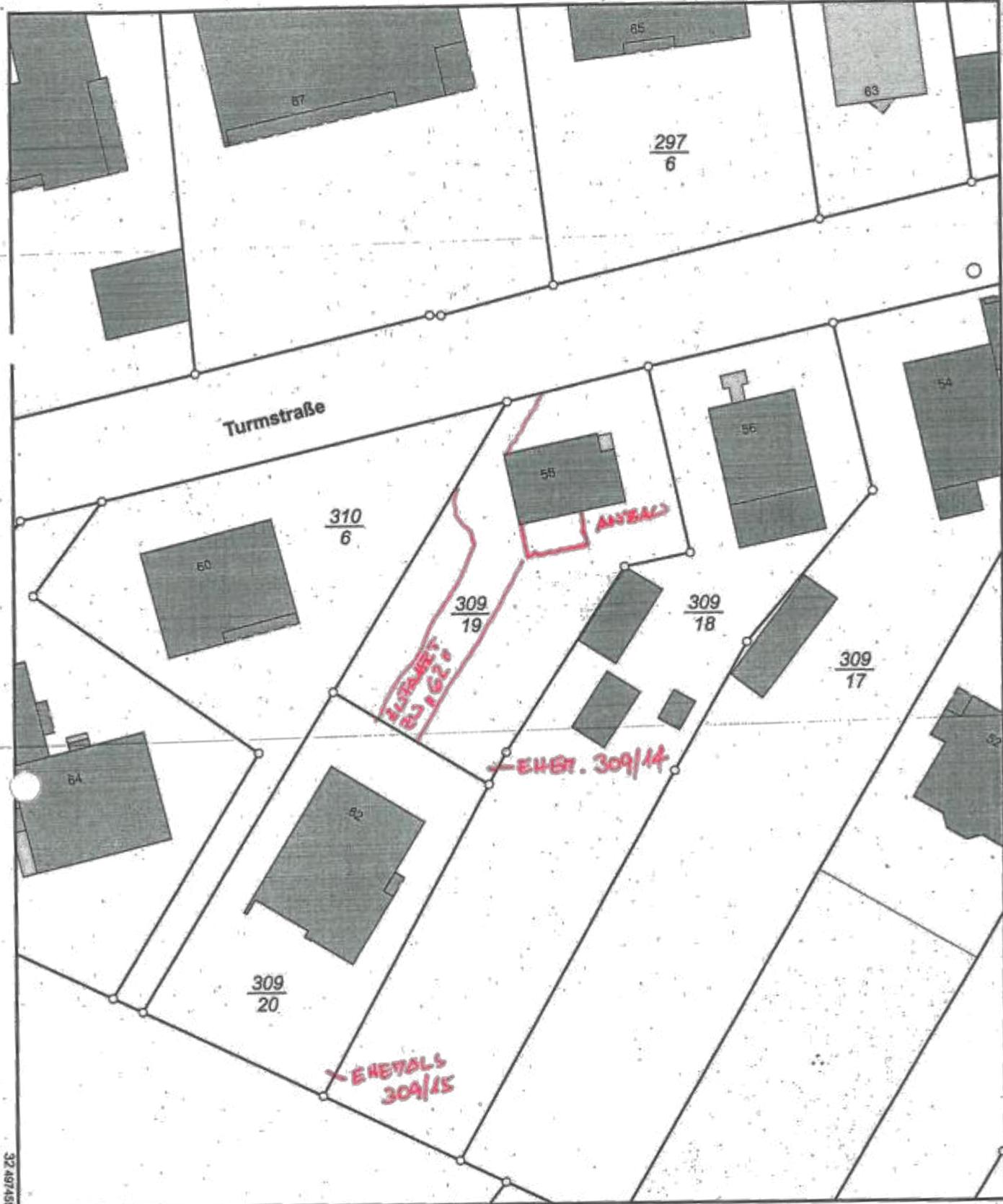
Liegenschaftskarte 1 : 500
Hessen
Erstellt am 16.03.2020
Antrag: 200571624-1
AZ: 2784122

Anlage 2

81690224

Flurstück: 309/19
Flur: 9
Gemarkung: Beerfelden

Gemeinde: Oberzent
Kreis: Odenwaldkreis
Regierungsbezirk: Darmstadt



5490355

Maßstab 1:500





Anlage 3

Überschlägige Ermittlung der Bruttogrundfläche:

1. Einfamilienhaus:

Untergeschoss	6,60	x	8,60	=	56,76 m ²
Erdgeschoss	+ 6,50	x	8,50		
	+ 3,25	x	5,50		
	+ 1,25	x	5,00	=	79,38 m ²
Dachgeschoss	+ 6,50	x	8,50	=	<u>55,25 m²</u>
					191,39 m ²
plus werthaltige, bei der BGF-Berechnung nicht erfasste Bauteile wie z.B. Eingangsaußentreppe und Dachgaube - zur Rundung				=	<u>3,61 m²</u>
Bruttogrundfläche - rund -					195,00 m²

Überschlägige Ermittlung der wertrelevanten Wohnflächen Benennung der Räumlichkeiten:

1. Einfamilienhaus:

Untergeschoß:

Diverse Kellerräume = ca. 42,00 m² Nutzfläche

Erdgeschoß:

Eingang, Flur, Kochen/Essen/Wohnen
Bad, Kind = ca. 65,00 m² Wohnfläche

Dachgeschoß:

Flur, 2 Zimmer = ca. 26,00 m² Wohnfläche

zusammen

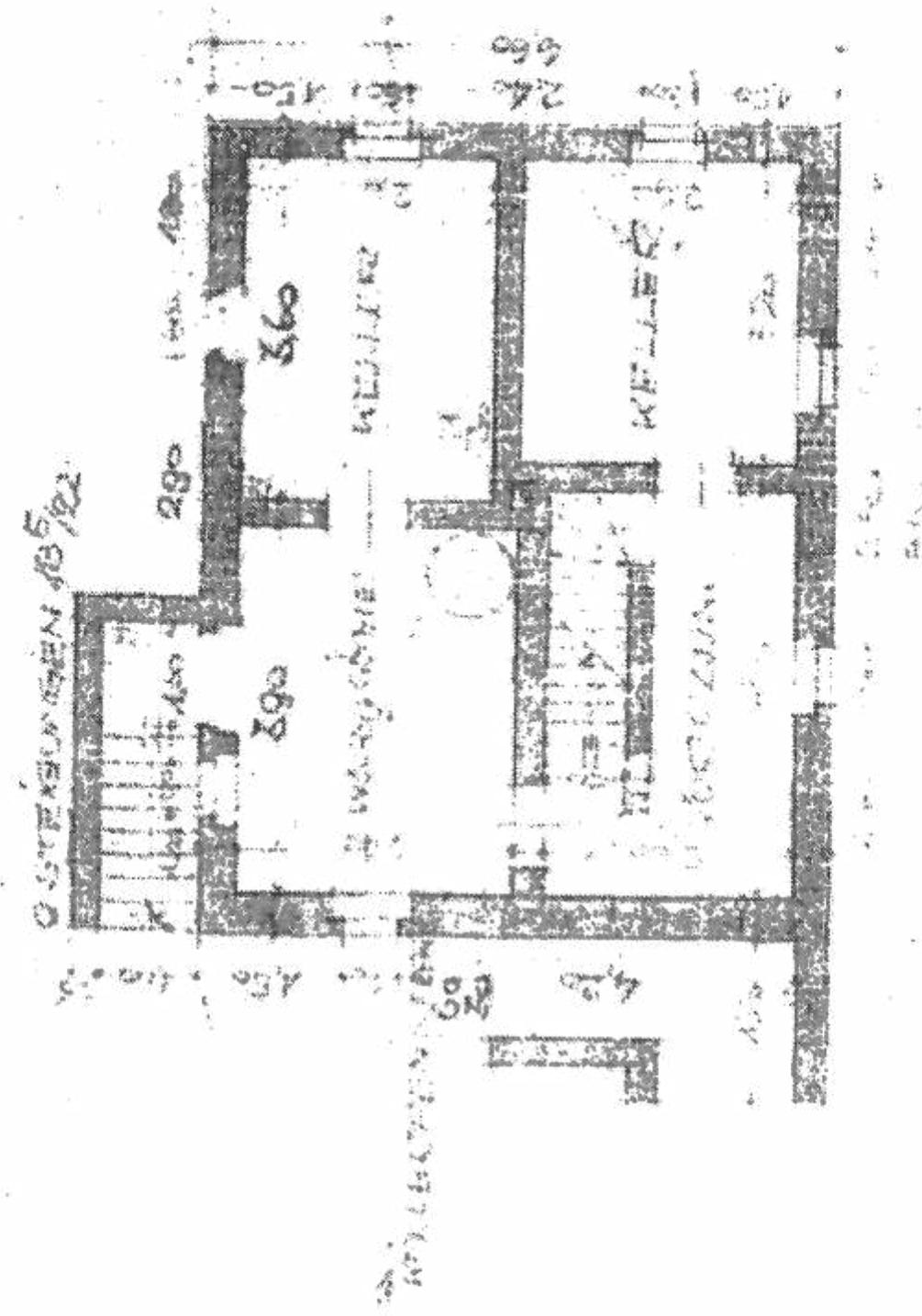
= ca. 91,00 m² Wohnfläche

Wohn- und Nutzfläche zusammen

= ca. 133,00 m² WF/NF



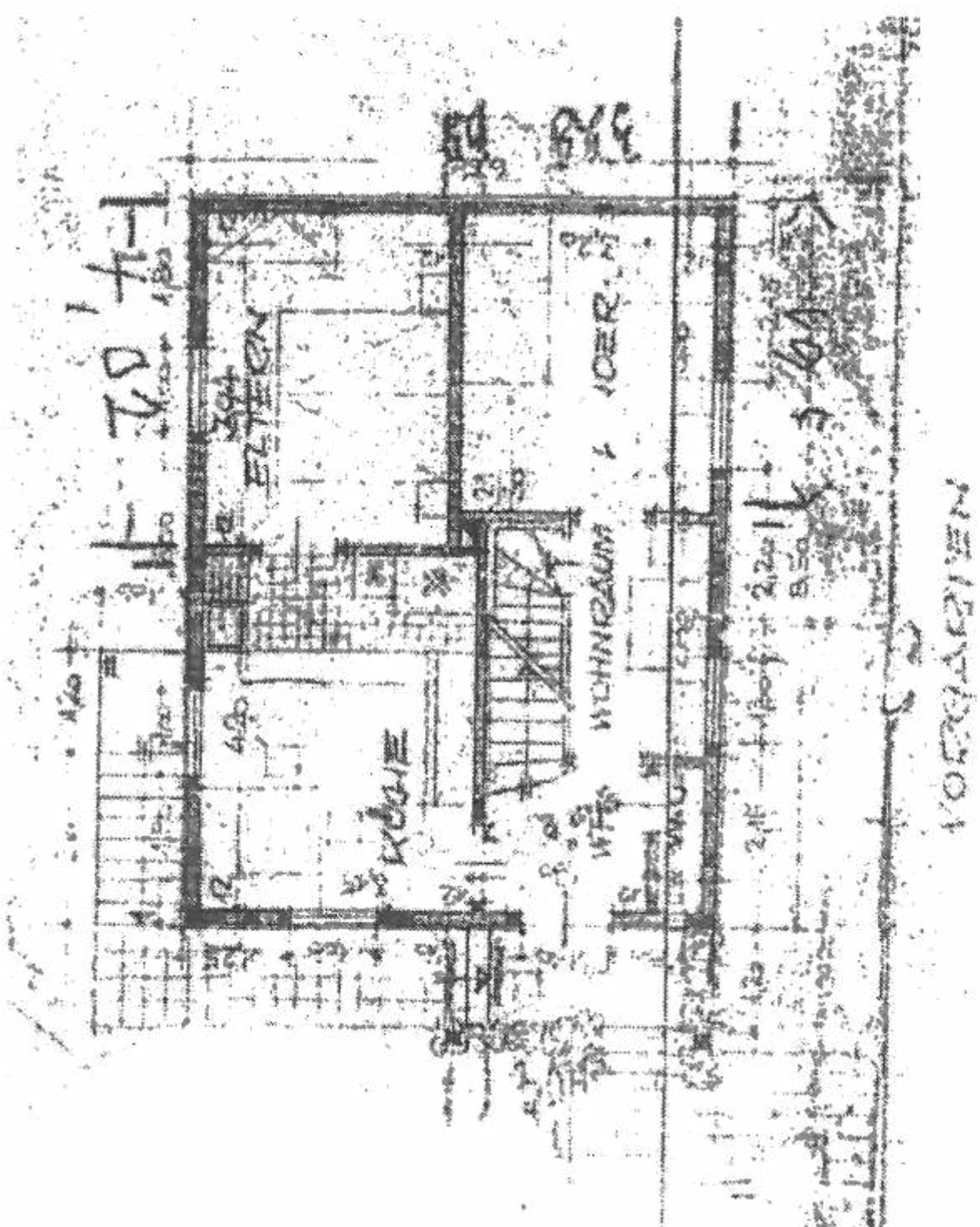
Anlage 4/1



Kellergeschoss



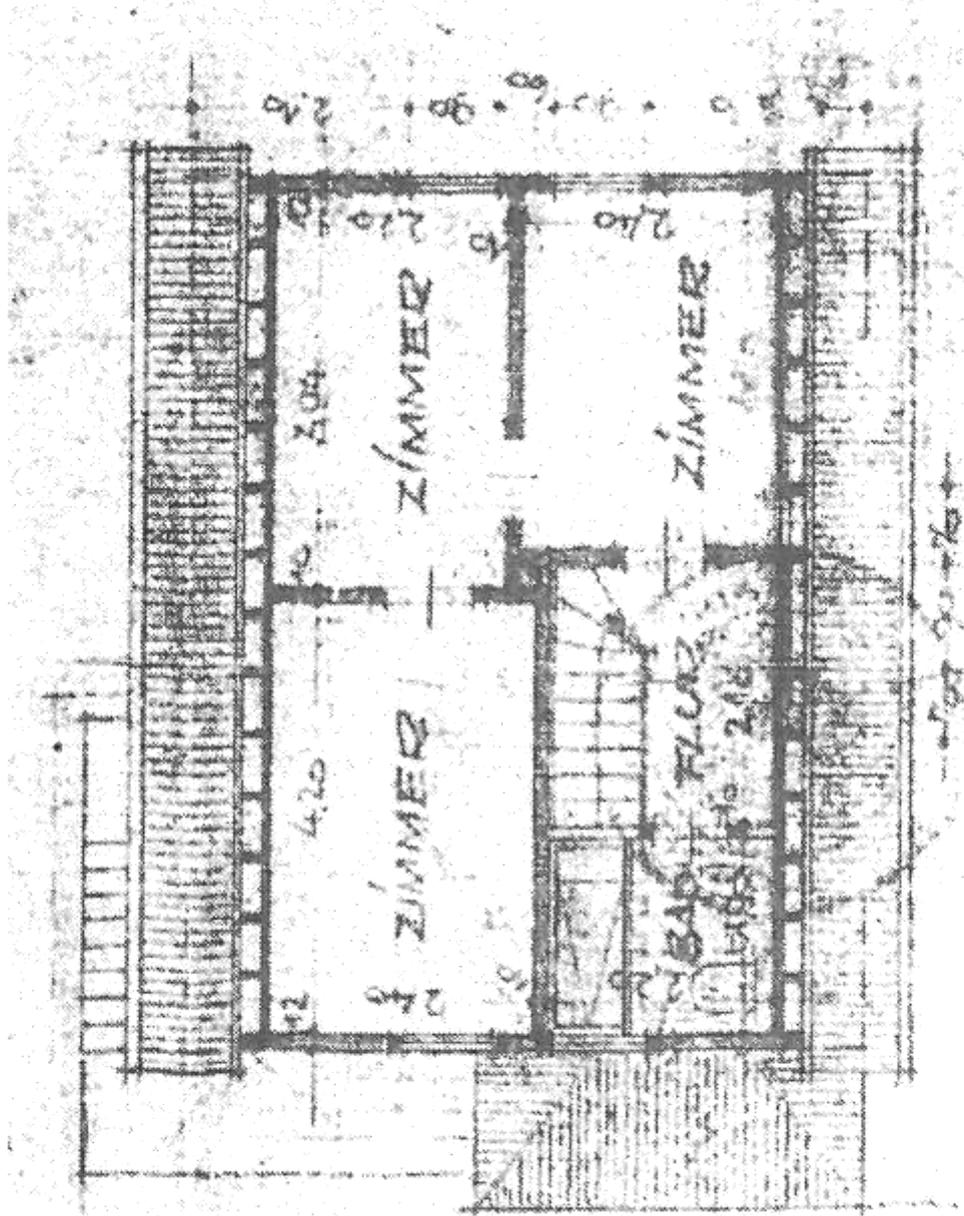
Anlage 4/2



Erdgeschoss



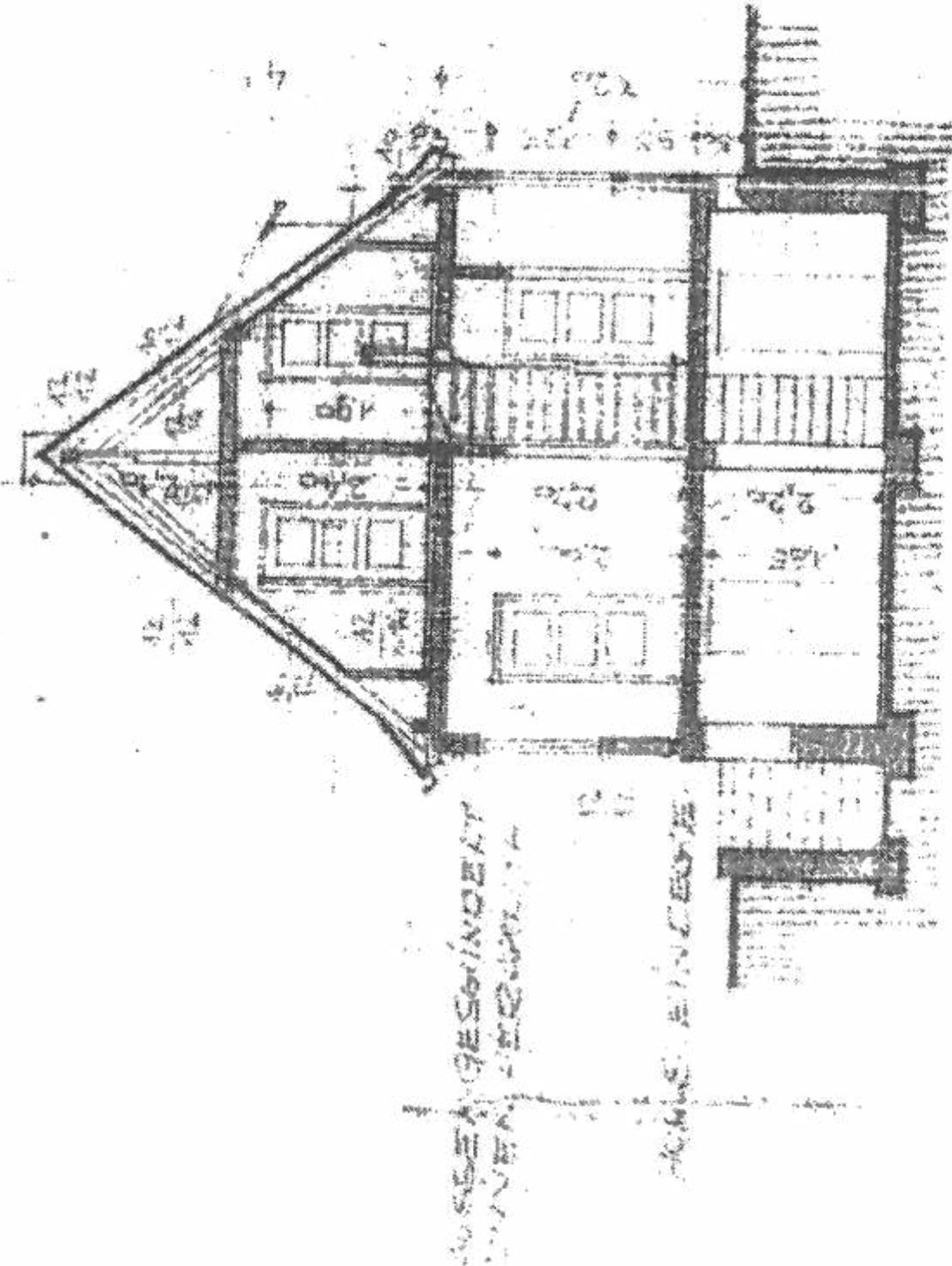
Anlage 4/3



Dachgeschoss



Anlage 4/4



Schnitt