Beratung
Immobilienbewertung
Betreuung von Immobilienprojekten

bg real estate GmbH
Zwingenberger Weg 2E
65428 Rüsselsheim

Tel.: 0 61 42 – 48 11 11
Fax: 0 61 42 – 48 11 10
E-Mail: info@bg-realestate.de

Benjamin Gräßer

Dipl. Ing. (FH) | M. Eng. | Architekt
Immobilienökonom (IRE|BS)

Von der IHK Darmstadt ö.b.u.v. Sachverständiger für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken

b.v.s Sachverständige
Mitglied im Landesverband Hessen
öffentlich bestellter und vereidigter sowie qualifizierter Sachverständiger e.V

architekten- und stadtplanerkammer hessen
AKH

Amtsgericht Groß-Gerau
Rechtspflegerin Helbig
Europaring 11-13
64518 Groß-Gerau

VERKEHRSWERTGUTACHTEN

Art des Bewertungsobjekts	Einfamilienhaus
Objektadresse	Veilchenweg 3 64560 Riedstadt-Crumstadt
Auftraggeber **Aktenzeichen**	AG Groß-Gerau 24 K 2/26
Gutachtennummer	BG-26-0412
Wertermittlungs- und Qualitätsstichtag	13.04.2026
Verkehrswert	**544.000 €** Verkehrswert i. S. d. § 194 BauGB
Gebäudefaktoren	3.496 € / m² bezogen auf anteilige Wohnfläche 880 € / m² bezogen auf anteilige Grundstückfläche
Objektfoto	

Zusammenfassung der Ergebnisse

Zweck der Bewertung	Verkehrswertermittlung zwecks Aufhebung der Gemeinschaft	
Liegenschaft	Veilchenweg 3 64560 Riedstadt-Crumstadt	
Objektart	Einfamilienhaus	
Grundbuchangaben	Amtsgericht	Groß-Gerau
	Grundbuch von	Crumstadt
	Blatt Nr.	2419
	Laufende Nr.	1
	Gemarkung:	Crumstadt
	Flur:	2
	Flurstück:	421
	Wirtschaftsart:	Gebäude- und Freifläche Wohnen
	Lage:	Veilchenweg 3
	Größe:	618 m²
Wertermittlungsstichtag	13.04.2026	
Baulasten	Keine Baulasten eingetragen	
Altlasten	Keine Altlasten eingetragen	
Denkmalschutz	Kein Denkmalschutz angenommen	
Baujahr / Restnutzungsdauer	1979 / 25 Jahre	
Gebäudezustand	Nicht saniert	
Modernisierungszustand	kleine Modernisierungen im Rahmen der Instandhaltung	
Vermietungszustand	Lt. Auskunft der Eigentümer nicht vermietet	
Bruttogrundfläche	rd. 533,11 m²	
Wohn-/Nutzfläche Gebäude	155,62 m² WFL / 127,28 m² NFL	
Bodenwert	284.000 €	
Sachwert	544.000 €	
Ertragswert	514.000 €	
Verkehrswert	**544.000 €**	

Inhaltsübersicht

Zusammenfassung der Ergebnisse 2
Inhaltsübersicht 3
1. Allgemeine Angaben 4
2. Grundlagen 5
2.1 Rechtsgrundlagen 5
2.2 Verwendete Literatur 6
2.3 Unterlagen und Dokumente 6
2.4 Wertermittlung und -verfahren 7
2.5 Hinweise und Vorbehalte 9
3. Beschreibung des Bewertungsobjektes 11
3.1 Rechtliche Gegebenheiten 11
3.2 Grundstücksbeschreibung 17
3.3 Beschreibung der Nutzung und Konzeption 21
3.4 Baubeschreibung 22
3.5 Baulicher Zustand am Bewertungsstichtag 26
3.6 Flächen 28
4. Wertermittlung 30
4.1 Bodenwert 30
4.2 Sachwertermittlung 32
4.3 Ertragswertermittlung 39
5. Verkehrswert 43
6. Anlagen 44
6.1 Liegenschaftskarte 45
6.2 Bauzeichnungen 46
6.3 Berechnung der Wohn- und Nutzfläche 52
6.4 Berechnung des umbauten Raums Bauakte 54
6.5 Lärmkataster 55
6.6 Fotos der Ortsbesichtigung 56

1. Allgemeine Angaben

Auftraggeber	AG Groß-Gerau - Vollstreckungsgericht - Europaring 11-13 64518 Groß-Gerau
Auftrag	Verkehrswertermittlung zwecks Aufhebung der Gemeinschaft
Objektadresse	Veilchenweg 3 64560 Riedstadt-Crumstadt
Anmerkungen des Auftraggebers	-
Wertermittlungs- und Qualitätsstichtag	13.04.2026
Tag der Ortsbesichtigung	13.04.2026
Umfang der Ortsbesichtigung	Liegenschaft konnte von außen und innen besichtigt werden. Entgegen der Bauplanung wurde der Bereich unter der Garage ausgebaut. Dieser Bereich war dem Sachverständigen nicht zugänglich.
Teilnehmer der Ortsbesichtigung	XXXX XXXXXX XXXX XXXXXX XXXX XXXXXX XXXX XXXXXX Benjamin Gräßer (Sachverständiger)

2. Grundlagen

2.1 Rechtsgrundlagen

Die folgenden Gesetze, Verordnungen, Richtlinien und Normen sind bei der Gutachtenerstellung angewendet worden:

BauGB	**Baugesetzbuch** in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom **28. Juli 2023** (BGBl. 2023 I Nr. 221) geändert worden ist.
HDSchG	**Hessisches Denkmalschutzgesetz** (HDSchG) vom 28. November 2016 gültig seit dem 06. Dezember 2016.
HBO	**Hessische Bauordnung** in der Fassung vom **15. Januar 2011.**
ImmoWertV 21	Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Grundstücken – **Immobilienwertermittlungsverordnung** – ImmoWertV vom **14. Juli 2021** (BGBI. I S. 2805).
ImmoWertA	**Muster- Anwendungshinweise zur Immobilienwertermittlungsverordnung** (ImmoWertV-Anwendungshinweise – ImmoWertA) Die Fachkommission Städtebau hat diese Muster-Anwendungshinweise am **20. September 2023** zur Kenntnis genommen.
WoFlV	**Wohnflächenverordnung** – Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche vom **25. November 2003** (BGBI. I S. 2346).
DIN 283	**DIN 283** Blatt 2 „Wohnungen; Berechnung der Wohnflächen und Nutzflächen“ (Ausgabe **Februar 1962**, obwohl 1983 zurückgezogen, findet die Vorschrift in der Praxis weiter Anwendung).

2.2 Verwendete Literatur

Die folgende Fachliteratur ist bei der Gutachtenerstellung berücksichtigt worden:

Kleiber	Verkehrswertermittlung von Grundstücken Kommentar und Handbuch 10. Auflage vom 02.03.2023.
Geschäftsstelle des Gutachterausschusses für Immobilienwerte beim Amt für Bodenmanagement Heppenheim	Immobilienmarktbericht 2025 für den Bereich der Landkreise Bergstraße, Darmstadt-Dieburg, Groß-Gerau, Offenbach und des Odenwaldkreises

2.3 Unterlagen und Dokumente

Die folgenden Unterlagen lagen dem Sachverständigen bei der Gutachtenerstellung vor:

Dem Sachverständigen durch den Auftraggeber zur Verfügung gestellte Unterlagen	- Grundbuchauskunft durch Auszug vom 16.02.2026
Vom Sachverständigen beschaffte Unterlagen	- Bodenrichtwertauskunft vom 09.03.2026 - Altlastenauskunft des Regierungspräsidiums Darmstadt vom 10.03.2026 - Bauakteneinsicht der Bauaufsicht Groß-Gerau vom 12.03.2026 - Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis durch E-Mail vom 13.03.2026 - Recherche zu Kulturdenkmälern Hessen denkxweb vom 13.05.2026 - Auskunft zu Erschließungskosten der Gemeinde Riedstadt vom 16.03.2026 - Abruf Lärmviewer Hessen vom 13.05.2026

2.4 Wertermittlung und -verfahren

Verkehrswert

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

Der Verkehrswert ist aus dem Verfahrenswert des oder der angewendeten Wertermittlungsverfahren unter Würdigung seiner oder ihrer Aussagefähigkeit zu ermitteln. (ImmoWertV § 6 Abs. 4)

ImmoWertV

Bei der Ermittlung von Verkehrswerten (Marktwerten) von Grundstücken, Grundstücksteilen, grundstücksgleichen Rechten oder grundstücksbezogenen Belastungen ist die **Immobilienwertermittlungsverordnung** (ImmoWertV) anzuwenden. (ImmoWertV § 1)

Grundsätzlich sind zur Wertermittlung das **Vergleichswertverfahren**, das **Ertragswertverfahren**, das **Sachwertverfahren** oder mehrere dieser Verfahren heranzuziehen. (ImmoWertV § 6 Abs. 1 Satz 1)

Vergleichswertverfahren

Im Vergleichswertverfahren wird der Vergleichswert aus einer ausreichenden Anzahl von *„hinreichend übereinstimmenden"* **Vergleichspreisen** ermittelt.
Neben oder anstelle von Vergleichspreisen können insbesondere bei bebauten Grundstücken ein **objektspezifisch angepasster Vergleichsfaktor** und bei der Bodenwertermittlung ein **objektspezifisch angepasster Bodenrichtwert** herangezogen werden. (ImmoWertV § 24 Abs. 1)
Das Vergleichswertverfahren kann bei bebauten und unbebauten Grundstücken zur Anwendung kommen, wenn eine ausreichende Anzahl von geeigneten Kaufpreisen, ein geeigneter Bodenrichtwert oder ein geeigneter Vergleichsfaktor zur Verfügung steht. (ImmoWertA 6.(1).2)

Ertragswertverfahren

Im Ertragswertverfahren wird der Ertragswert auf der **Grundlage marktüblich erzielbarer Erträge** ermittelt.
Soweit die Ertragsverhältnisse mit hinreichender Sicherheit aufgrund konkreter Tatsachen wesentlichen Veränderungen unterliegen oder wesentlich von den marktüblich erzielbaren Erträgen abweichen, kann der Ertragswert auf der Grundlage periodisch unterschiedlicher Erträge ermittelt werden. (ImmoWertV § 27 Abs. 1)

Das Ertragswertverfahren kann zur Anwendung kommen, wenn im gewöhnlichen Geschäftsverkehr die Erzielung von Erträgen für die Preisbildung ausschlaggebend ist und geeignete Daten, wie zum Beispiel marktüblich erzielbare Erträge und geeignete Liegenschaftszinssätze, zur Verfügung stehen. (ImmoWertA 6.(1).3)

Unterstellt man, dass ein Grundstückserwerber ein Grundstück unter Renditegesichtspunkten, d.h. als Wertanlage und somit zur Ertragserzielung kauft, ist dieser Ansatz nahe am Grundstücksmarkt.

Sachwertverfahren

Im Sachwertverfahren wird der **Sachwert** des Grundstücks aus den vorläufigen Sachwerten der nutzbaren **baulichen und sonstigen Anlagen** sowie aus dem **Bodenwert** ermittelt.
(ImmoWertV § 35 Abs. 1)

Zur Ermittlung des vorläufigen Sachwerts der baulichen Anlagen, ohne bauliche Außenanlagen, sind die **durchschnittlichen Herstellungskosten** mit dem Regionalfaktor und dem Alterswertminderungsfaktor zu multiplizieren.
(ImmoWertV § 36 Abs. 1)

Die Berücksichtigung der allgemeinen Wertverhältnisse erfolgt im Sachwertverfahren durch die Anwendung von Sachwertfaktoren.
(ImmoWertV § 7 Abs. 1 Nr. 3)

Das Sachwertverfahren kann zur Anwendung kommen, wenn im gewöhnlichen Geschäftsverkehr der Sachwert von nutzbaren baulichen oder sonstigen Anlagen für die Preisbildung ausschlaggebend ist und geeignete Daten, wie insbesondere geeignete Sachwertfaktoren zur Verfügung stehen.
(ImmoWertA 6.(1).4)

Wahl des Verfahrens

Die Verfahren sind nach der Art des Wertermittlungsobjekts unter Berücksichtigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten und der sonstigen Umstände des Einzelfalls, insbesondere der Eignung der zur Verfügung stehenden Daten, zu wählen; die Wahl ist zu begründen. (§ 6 Abs. 1 Satz 2)

Im vorliegenden Bewertungsfall handelt es sich um ein Einfamilienhaus, welches üblicherweise zur Eigennutzung in Betracht kommt. Bei dem vorliegenden Bewertungsobjekt wird daher im Sachwertverfahren ermittelt. Zur Plausibilisierung wird das Ertragswertermittlung angewendet.

2.5 Hinweise und Vorbehalte

Datenerhebung und Verwendung

Für die im Zuge der Datenerhebung zur Verfügung gestellten Unterlagen wird keine Gewähr übernommen. Die vorgelegten Daten sowie auch mündlich eingeholte Informationen und Angaben müssen als richtig unterstellt und entsprechend zu Grunde gelegt werden.

Die Feststellungen zu den tatsächlichen Eigenschaften der baulichen Anlagen und des Grund und Bodens wurden ausschließlich anhand der Ortsbesichtigung, der vorgelegten Unterlagen und Angaben aus offiziellen Verzeichnissen getroffen, soweit diese im Zuge der Datenerhebung erreichbar waren.

Können die vorliegenden Unterlagen keine eindeutigen Grundlagen für eine Verkehrswertermittlung (Marktwertermittlung) darstellen, werden vom Sachverständigen plausible Annahmen getroffen.

Für den Gegenstand der Wertermittlung wird zum Wertermittlungsstichtag das zu Grunde liegende Planungsrecht abgefragt und dargestellt. Eine konkrete Überprüfung der Bebaubarkeit im Zuge einer Bauvoranfrage ist nicht Bestandteil einer Wertermittlung, sondern als Architektenleistung gesondert zu beauftragen und zu vergüten.

Abgrenzung des Wertgutachtens

Bei diesem Gutachten handelt es sich um ein Wertgutachten und nicht um ein Bausubstanzgutachten. Für die Zustandsfeststellung **wurden keine Baustoffe geprüft oder anderweitige Untersuchungen vorgenommen**.
Insbesondere keine Bauteilöffnungen, Bauteilprüfungen, Schadstoff-, Altlasten-, Boden- oder Grundwasseruntersuchungen sowie keine Funktionsprüfungen von haustechnischen oder sonstigen Anlagen.

Alle Feststellungen erfolgten durch entsprechende Inaugenscheinnahme (visuelle Untersuchung). Angaben über nicht sichtbare Bauteile oder Baustoffe beruhen auf Angaben, die dem Sachverständigen zugänglich waren.

Es werden ortsübliche Baugrundverhältnisse unterstellt. Baumängel oder Bauschäden können nur erfasst werden, wenn sie bei der Ortsbesichtigung deutlich zu erkennen waren bzw. durch Dritte fachkundig beschrieben sind.

Die Bewertung von Sonderfachleuten für technische Gebäudeausrüstung, Tragwerksplanung, Schadstoffe, Baugeologen o.Ä. **kann für die Erstellung entsprechender Fachgutachten notwendig sein**, um Schadstoffbelastungen oder Schädigungen des

Gebäudes oder der technischen Anlagen einzuschätzen. Dies würde den Umfang einer reinen Wertermittlung jedoch übersteigen.

Urheberrecht

Das vorliegende **Gutachten ist urheberrechtlich geschützt** und einzig für die Auftraggeber und ausschließlich für den angegebenen Zweck bestimmt.

Eine darüberhinausgehende Verwendung, insbesondere eine Vervielfältigung und Weitergabe an Dritte, ist nur zulässig, wenn der Sachverständige zuvor seine Einwilligung gegeben hat. Gleiches gilt für eine Textänderung oder eine auszugsweise Verwendung.

3. Beschreibung des Bewertungsobjektes

3.1 Rechtliche Gegebenheiten

Grundbuch

Amtliches Verzeichnis der Grundstücke und der an ihnen bestehenden eintragungsfähigen Rechte und Rechtsverhältnisse.

Amtsgericht	Groß-Gerau
Grundbuch von	Crumstadt
Blatt Nr.	2419

Bestandsverzeichnis

Laufende Nr. 1

Gemarkung:	Crumstadt
Flur:	2
Flurstück:	421
Wirtschaftsart:	Gebäude- und Freifläche Wohnen
Lage:	Veilchenweg 3
Größe:	618 m²

Abteilung I

Eigentümer:

2.1 zu 1	XXXXXXX, XXXXX geb. am XX.XX.XXXX	zu 1/2
1.1 zu 2	XXXXXXX, XXXXX geb. am XX.XX.XXXX	zu ½

Die Eigentümer sind dem Amtsgericht bekannt.

Abteilung II

Lasten und Beschränkungen:

2 zu 1	Nießbrauchrecht für XXXX, geb. am XX.XX.1929 und XXXX, geb. am XX.XX.1932, - als Gesamtberechtigte gemäß § 428 BGB -; löschbar bei Todesnachweis; gemäß Bewilligung vom XX.XX.2005.

Nießbrauchrecht gemäß Auskunft der Eigentümer durch Tod der Berechtigten erloschen und daher nicht in der Wertermittlung zu berücksichtigen.

3 zu 1	Rückauflassungsvormerkung (bedingt) für XXXX, geb. am XX.XX.1929 und XXXX, geb. am XX.XX.1932, - als Gesamtberechtigte gemäß Bewilligung vom XX.XX.2005.

	Rückauflassungsvormerkung gemäß Auskunft der Eigentümer durch Tod der Berechtigten erloschen und daher nicht in der Wertermittlung zu berücksichtigen.
	4 zu 1 Die Zwangsversteigerung zum Zwecke der Aufhebung einer Gemeinschaft ist angeordnet (Amtsgericht Groß-Gerau – Zwangsversteigerungsgericht -, 24 K 2/26); eingetragen am 16.02.2026, geb. am XX.XX.1929 und XXXX, geb. am XX.XX.1932, - als Gesamtberechtigte gemäß Bewilligung vom XX.XX.2005.
	Für Verkehrswertermittlung nicht wertrelevant.
Abteilung III	Hypotheken, Grundschulden, Rentenschulden:
	Eintragungen in Abteilung III bleiben im Rahmen der vorliegenden Marktwertermittlung unberücksichtigt.
Anmerkung zum Grundbuch	Keine

Bau- und Planungsrecht

Das Bauplanungsrecht regelt die Bodennutzung und ist auf Grundstücke und Flächen bezogen. Die Rechtsgrundlagen finden sich vor allem im Baugesetzbuch (BauGB) sowie in der Baunutzungsverordnung (BauNVO).

Zweck bzw. Aufgabe der Bauleitplanung ist es, die bauliche und sonstige Nutzung der Grundstücke in der Gemeinde nach Maßgabe dieses Gesetzbuchs (BauGB) vorzubereiten und zu leiten. Bauleitpläne sind der **Flächennutzungsplan** (vorbereitender Bauleitplan) und der **Bebauungsplan** (verbindlicher Bauleitplan). (§ 1 Abs. 1 und 2 BauGB)

Flächennutzungsplan

Gemäß Auskunft des Geoportal-riedstadt.de vom 13.05.2026 ist im Flächennutzungsplan das Bewertungsobjekt als Wohnbaufläche ausgewiesen. Eine Angabe über den Stand des FNP liegt nicht vor.

Bebauungsplan

Gemäß Bauantrag und Auskunft der Webseite der Gemeinde Riedstadt befindet sich das Objekt im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Die Langgewann“ vom 07.06.1973.

Das Bewertungsobjekt liegt im Bereich WA 39 (allgemeines Wohngebiet) und erfährt durch die vorgegebenen Baugrenzen eine räumliche Begrenzung der Bebauung. Folgende Festsetzungen sind getroffen: Offene Bebauung, Grundflächenzahl von 0,4, Geschossflächenzahl von 0,8. Zulässige Dachformen sind Satteldach und Walmdach mit einer Neigung von 25° - 40°.



Satzungen

Auskunft zu Satzungen wurden bei der digitalen Abfrage nicht erfragt.

Entwicklungszustand	Baureifes Land Baureifes Land sind Flächen, die nach öffentlich-rechtlichen Vorschriften und nach den tatsächlichen Gegebenheiten baulich nutzbar sind. (§ 3 Abs. 4 ImmoWertV)
Baugenehmigung	Auf Auskunftsanfrage zur Akteneinsicht bei der Bauaufsicht Groß-Gerau wurden folgende Bauakten zur Einsichtnahme zur Verfügung gestellt: - Bauschein B 1594/76-B/3-sg über Einfamilien-Wohnhaus mit Garage vom 13.12.1976. - Rohbauabnahme 11.01.1978 - Vollständige Fertigstellungsmeldung 21.09.1983 Es wird unterstellt, dass die Liegenschaft wie vorgefunden baubehördlich genehmigt wurde. Sollten anderslautende Erkenntnisse vorliegen, kann die Überarbeitung des Gutachtens notwendig sein.
Eintragungen im Baulastenverzeichnis	Durch Anfrage beim Kreis Groß-Gerau wurde dem Sachverständigen mit Schreiben vom 13.03.2026 mitgeteilt, dass für das Bewertungsobjekt keine Baulasten im Verzeichnis eingetragen sind.
Altlasten	Bodenuntersuchungen oder Materialuntersuchungen wurden im Rahmen dieses Gutachtens nicht durchgeführt. Gemäß Auskunft des Regierungspräsidiums Darmstadt, vom 10.03.2026 wurde für das Bewertungsobjekt folgende Auskunft erteilt: *„Riedstadt, Veilchenweg 3, Gemarkung Crumstadt, Flur 2, Nr. 421* *Sehr geehrte Damen und Herren,* *in der Altflächendatei des Landes Hessen (FIS AG) sind alle seitens der Kommunen gemeldeten Altflächen (Altablagerungen und Altstandorte) sowie behördlicherseits bekannten Flächen mit schädlichen Bodenveränderungen erfasst. Nach Einsichtnahme im zugehörigen geografischen Informationssystem, dem FIS AG Viewer, ist festzustellen, dass sich für das o.a. Grundstück / die o.a. Grundstücke kein Eintrag ergibt.* *Erkenntnisse über Belastungen des Grundstücks / der Grundstücke liegen mir nicht vor.* *Für die Vollständigkeit und Richtigkeit der Angaben wird keine Haftung übernommen. Die Auskunft ist nicht rechtsverbindlich.* ***Hinweise:***

1. *Die Erteilung der Auskunft erfolgt nur für die Flächen, die in der Zuständigkeit des Regierungspräsidiums Darmstadt als Obere Bodenschutzbehörde liegen. Zusätzliche Kenntnisse zum Vorhandensein von weiteren Flächen können bei der zuständigen Unteren Bodenschutzbehörde vorliegen und sollten ergänzend dort erfragt werden.*

2. *Die Erfassung der Altstandorte in Hessen ist z. T. noch nicht flächendeckend erfolgt, so dass die Daten in der Altflächendatei diesbezüglich nicht vollständig sind. Die Prüfung nach der Präsenz von Altstandorten sollte daher ergänzend bei der Kommune vorgenommen werden. Evtl. liegen dort weitere, zusätzliche Informationen zu dem angefragten Grundstück / den angefragten Grundstücken vor.*

Kostenentscheidung
Die Auskunftserteilung ergeht kostenfrei.

Begründung
Die angefragte Fläche konnte aufgrund der im Antrag angegebenen Daten eindeutig identifiziert werden. Die Einsichtnahme im FIS AG Viewer hat ergeben, dass kein Eintrag in der Altflächendatei vorliegt.
Da hiermit der Gebührentatbestand gemäß Nr. 19272 der Verwaltungskostenordnung des Hessischen Ministeriums für Umwelt, Klimaschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz (VwKostO-MUKLV) vom 08.12.2009 (GVBl. I S. 522), zuletzt geändert am 11.07.2022 (GVBl. S. 402), nicht erfüllt ist, wird hierfür keine Gebühr erhoben. Auslagen sind keine entstanden."

Für die Gutachtenerstellung wird von einer Altlastenfreiheit des Bodens ausgegangen. Untersuchungen haben hierzu nicht stattgefunden.

Denkmalschutz

Gemäß der digitalen Auskunftsplattform des Landesamtes für Denkmalschutz https://denkxweb.denkmalpflege-hessen.de werden für den Bereich Groß-Gerau keine Angaben erteilt.

Es wird aufgrund des Baujahres und der Bebauung angenommen, dass kein Denkmalschutz besteht. Sollte sich eine andere Information ergeben, so ist das Gutachten anzupassen.

Beitrags- und Abgabezustand

Gemäß E-Mail der Gemeinde vom 16.03.2026 wurde dem Sachverständigen folgendes mitgeteilt:

„…Für die o.g. Liegenschaft wird eine Bescheinigung über die Beiträge der folgenden Bereiche benötigt:

- Erschließungsbeiträge (§§ 124 ff. BauGB),
  keine Forderung offen

- Straßenausbaubeiträge (§ 6 NKAG)
  für den Veilchenweg 3 fallen noch folgende Summen für die wiederkehrenden Straßenbeiträge an:

  Veranlagungsjahr 2022 = 210,34 €
  Veranlagungsjahr 2023 = 6,87 €
  Veranlagungsjahr 2024 = 6,67 €
  Gesamtsumme = 224,08 €

- Kanalbaubeiträge (§ 6 NKAG)
  keine Forderung offen

- Grundstücksanschlusskosten (§ 8 NKAG)
  keine Forderung offen“

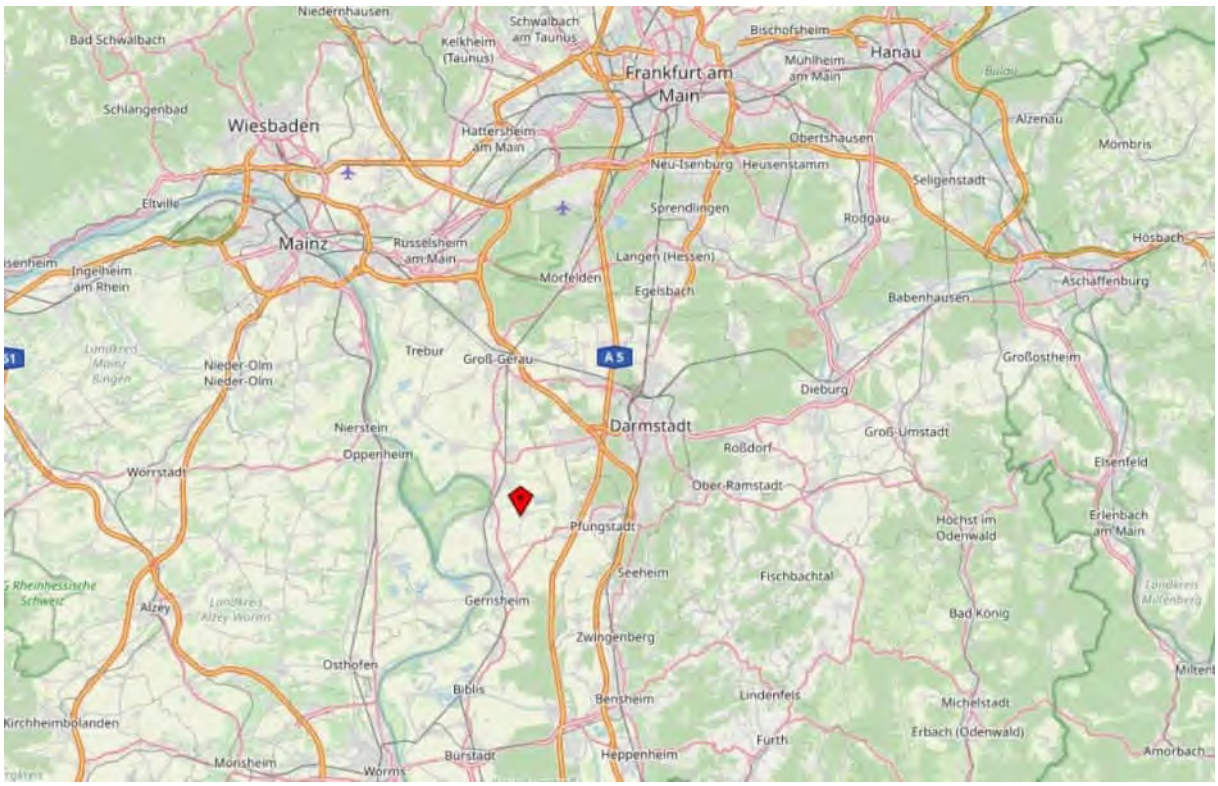
Aus den durch die Gemeinde erteilten Auskünften können keine Angaben über mögliche in der Zukunft erhobene Beiträge oder Abgaben erkannt werden. Im Gutachten wird somit von Aufwendungen in Höhe von 225 € ausgegangen.

3.2 Grundstücksbeschreibung

3.2.1 Makrolage

Bundesland	Hessen
Landkreis	Kreis Groß-Gerau
Stadt/Gemeinde	Riedstadt
Ortsteil	Crumstadt
Lage	Dörflicher Raum
Lageeinordnung und Entfernung	Rund 3 km (Luftlinie) westlich nach Stockstadt am Rhein Rund 7 km (Luftlinie) nordwestlich nach Griesheim Rund 12 km (Luftlinie) nördlich nach Groß-Gerau Rund 12 km (Luftlinie) nordöstlich nach Darmstadt
Verkehrs-anbindungen	Hier wird unterschieden in motorisierten Individualverkehr (MIV), der Beförderung per Kraftfahrzeug oder Motorrad, und dem öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV)
MIV	Rund 3,2 km zur Bundesstraße B44 Rund 3,8 km zur Bundesstraße B426 Rund 7,0 km zur Autobahn A67 Rund 15 km zur Autobahn A45 Rund 12 km zur Autobahn A5
ÖPNV	Zwei Bushaltestellen sind ca. 550 m vom Bewertungsobjekt entfernt. Hier verkehrt die Linie 47. 1h 05 min. Fahrzeit bis Stockstadt am Rhein 1h 15 min. Fahrzeit bis Griesheim 45 min. Fahrzeit bis Groß-Gerau 22 min. Fahrzeit bis Darmstadt Hauptbahnhof
Infrastruktur	In der näheren Umgebung (in einer Entfernung von ca. 1 km): Nahversorger und Discounter, Kindergarten, Grundschule, Allgemeinmediziner, Schwimmbad. In der mittleren Umgebung (in einer Entfernung von ca. 8 km): weiterführende Schule, Allgemein- und Fachmediziner, Sportanlagen.
Einwohner	Ortsteil: ca. 4.000 Gemeinde/Stadt: ca. 23.150 Kreis: ca. 268.000

Bundesland:	ca. 6.280.000
Angaben aus 2024	

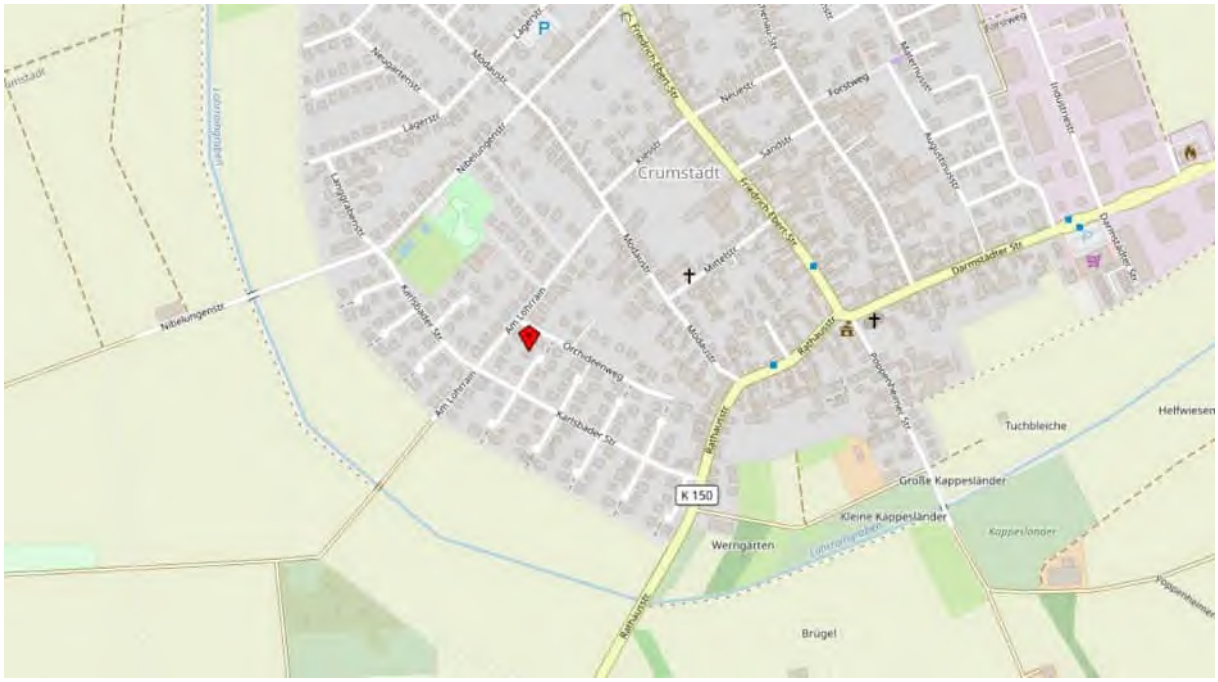


Quelle https://www.openstreetmap.de/karte/

Wirtschaftliche und demografische Entwicklung des Gebiets (2023)	Demografiebericht Riedstadt:
	Demografietyp: 9
	Wachsende familiengeprägte ländliche Städte und Gemeinden
	Bevölkerungsentwicklung seit 2011: 13,3%
	Bevölkerungsentwicklung seit 2016: 2,9%
	Durchschnittsalter: 43,0 Jahre
	Medianalter: 43,9 Jahre
	Kaufkraft: 101,4

3.2.2 Mikrolage

Lagebeschreibung	Das Bewertungsobjekt liegt im südlichen Ortsgebiet. Der Veilchenweg ist eine Sackgasse. Über den angrenzenden Holunderweg gelangt man fußläufig zum Ortsrand und landwirtschaftlichen Gebiet.
Nachbarbebauung	Vorwiegend 1-2-geschossige Bebauung im direkten Umfeld, überwiegend Wohnnutzung.
Erschließung	Das Bewertungsobjekt wird durch den Veilchenweg erschlossen.
Straßenart	Nebenstraße
Straßenausbau	Ausgebaut, asphaltiert
Technische Erschließung	Stromversorgung, Wasser- und Abwasser, Telekommunikation, Gas
Grundstückszuschnitt	Das Grundstück ist rechteckig geschnitten.
Straßenfront	ca. 29 m
Mittlere Tiefe	ca. 21 m
Topographie	Das Grundstück ist augenscheinlich eben.
Position der Bebauung	Das Wohngebäude befindet sich leicht im Norden.
Straßenzugang	Es besteht ein direkter Straßenzugang.
Zuwegung	Der Zugang und die Zufahrt erfolgen durch den Veilchenweg.
Überbauung	Anhand der vorliegenden Unterlagen konnten keine Hinweise für eine Überbauung festgestellt werden.
Weitere wertbeeinflussende Faktoren	-
Lagebeurteilung	Bei der Lage handelt es sich nach Einschätzung des Sachverständigen um eine gute Wohnlage.
Lärmkataster	Gemäß Lärmviewer liegt das Bewertungsobjekt in einem Bereich mit geringen Lärmimmissionen.



Quelle: https://www.openstreetmap.de/karte/

3.2.3 Bodenverhältnisse

Baugrund

Baugrunduntersuchungen wurden im Rahmen dieses Gutachtens nicht durchgeführt. Die vorliegenden Unterlagen beinhalteten keine konkreten Angaben zum Baugrund.

Für die Erstellung des Gutachtens wird von einem gewachsenen Baugrund ohne Schadstoffbelastung oder sonstige wertmindernde Beeinträchtigungen ausgegangen.

3.3 Beschreibung der Nutzung und Konzeption

3.3.1 Art des Gebäudes, Nutzungs- und Vermietungssituation

Art des Gebäudes	Einfamilienhaus mit Garage, bestehend aus Untergeschoss und Erdgeschoss. Das Dachgeschoss ist nicht ausgebaut.
Angaben zur Nutzung	Die Liegenschaft ist derzeit nicht vermietet.

3.3.2 Baujahr, Modernisierungen und energetische Eigenschaften

Baujahr	Gemäß vorliegenden Bauunterlagen 1979
Modernisierung	Im Rahmen der Instandsetzung
Baujahr der Fenster	Baujahr 1979 angenommen
Dämmung der Außenwände	Baujahrestypisch besteht keine Dämmung der Außenwände.
Dämmung des Daches bzw. der Decke über letztem Aufenthaltsraum	Das Dachgeschoss wurde nachträglich gedämmt. Teilbereiche sind nachzuarbeiten.
Baujahr der Heizungsanlage	Für das Baujahr der Gaszentralheizung wird 1997 angenommen.
Dämmung der Wasser-/ Heizungsleitungen in unbeheizten Räumen	Es wird eine ordnungsgemäße bauzeitliche Dämmung unterstellt.
Energieverbrauch nach Energieausweis	Dem Sachverständigen lag kein Energieausweis vor.

3.3.3 Konzeption

Das Bewertungsobjekt besteht aus einem Einfamilienhaus mit Garage. Das Erdgeschoss ist gegenüber dem Grundstücksniveau leicht erhöht. Der Eingang befindet sich über einer Treppe auf der östlichen Gebäudeseite.

Das Erdgeschoss wird durch eine großzügige Diele erschlossen. Von hier aus erschließen sich die Küche, ein Wohn- und Esszimmer, ein Flur mit Schlafzimmer und Badezimmer, ein weiterer Flur mit Gästezimmer und Gäste-WC sowie eine Abwärtstreppe. Durch die Küche und das Wohn- und Esszimmer gelangt man auf die nach Süden gerichtete Terrasse.

Im Untergeschoss führt die Abwärtstreppe in eine große Diele. Von hier aus gelangt man in einen Vorratsraum sowie über einen Ausgang und einer Außentreppe in den Garten und die weiteren Kellerräume.
Durch den mittig liegenden Kellerraum erreicht man einen Heizungskeller, und von Osten belichtet einen Kellerraum sowie einen Kellerbereich.

Der Dachboden wird durch eine Auszugsleiter im Treppenbereich des Erdgeschosses erreicht und ist nicht ausgebaut. Er verfügt über einen weiteren Spitzboden.

3.4 Baubeschreibung

Hinweis

Grundlage für die Grundstück- und Gebäudebeschreibung sind die Erhebungen im Rahmen der Ortsbesichtigung, sowie die vorliegenden Bauakten und Beschreibungen. Das Gebäude und die Außenanlagen werden nur insoweit beschrieben, als dies für die Herleitung der Daten für die Wertermittlung erforderlich ist. Hierbei werden die offensichtlichen und vorherrschenden Ausführungsarten und Ausstattungsmerkmale erfasst. In einzelnen Bereichen können Abweichungen auftreten, die dann allerdings nicht werterheblich sind. Die Baubeschreibung erhebt keinen Anspruch auf Vollständigkeit.

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 Ausstattung und Installationen (Heizung, Elektro, Wasser, etc.) wurde nicht geprüft. Im Gutachten wird die Funktionsfähigkeit unterstellt, wenn nicht anders ausgewiesen. Baumängel und -schäden wurden soweit aufgenommen, wie sie zerstörungsfrei, d. h. offensichtlich erkennbar waren.

Im Gutachten sind die Auswirkungen der ggf. vorhandenen Bauschäden und Baumängel auf den Verkehrswert nur pauschal berücksichtigt worden. Es wird ggf. empfohlen, eine diesbezüglich vertiefende Untersuchung anstellen zu lassen. Untersuchungen auf pflanzliche und tierische Schädlinge sowie auf gesundheitsschädigende Baumaterialien wurden nicht durchgeführt.

3.4.1 Konstruktion

Konstruktionsart	Massiv
Fundament	Streifenfundament mit Bodenplatte
Kellerwände	Massiv
Umfassungswände	Mauerwerk
Fassade	Putz mit Anstrich
Innenwände	Mauerwerk
Decken	Massivdecken
Dachkonstruktion	Satteldach mit Ziegeldeckung

3.4.2 Ausstattung

Untergeschoss

Bodenbeläge	Vollständig gefliest
Wandbeläge	Tapeziert u. gestrichen / Nebenräume geputzt und beschichtet
Deckenbeläge	Tapeziert u. gestrichen / gestrichen

Erdgeschoss

Bodenbeläge	Wohnräume Parkett / Diele, Küche, Bad, Gäste-WC gefliest
Wandbeläge	Tapeziert u. gestrichen / Bad gefliest
Deckenbeläge	Holzdecke

Dachboden

Bodenbeläge	Rohboden
Wandbeläge	-
Deckenbeläge	-

3.4.3 Fenster und Türen

Fenster	Ursprüngliche Kunststofffenster mit Isolierverglasung.

Türen	Hauseingangstür: aus Holz mit großem feststehendem Seitenteil mit Glasanteilen Wohnräume: Holztüren Kellerausgangstür: Doppeltür aus Holz und Stahl Keller: Stahlzargen

3.4.4 Haustechnik

Elektroinstallation	Bauzeitlich, normale Anzahl an Auslässen.
Heizung	Gastherme mit Heizkörpern für UG und EG. Baujahr 1997 gemäß Typenschild
UG	
Heizungskeller	Dusche, WC, Waschbecken
…Kellerraum / Waschküche	Waschmaschinenanschluss, Spülbecken
EG	
Küche	Spülbecken und Spülmaschinenanschluss
Bad	Toilette, Dusche, Badewanne, zwei Waschbecken
WC	Waschbecken und Toilette
DG	
	-

3.4.5 Zubehör, Ausstattung, Einbauten

Neben dem Kamin im Wohnzimmer konnten keine wertbestimmende Ausstattung, Zubehör oder Einbauten festgestellt werden.

Der Kamin wird als Zuschlag in den Herstellkosten berücksichtigt.

3.4.6 Außenanlagen

Einfriedungen	Straßenseitig zum Veilchenweg ist das Grundstück durch einen Metallzaun auf einem Mauersockel eingefriedet. Entlang der seitlichen Grundstücksgrenze ist das Grundstück durch einen Maschendrahtzaun und Holzpaneele eingefasst.

Befestigte Grundstücksbereiche	Die Zufahrt zur Garage sowie die Zuwegung zum Gebäude und ein Weg um das Gebäude sind gepflastert. Eine auf Höhe des Erdgeschosses angelegte Terrasse ist mit Fliesenboden angelegt.
Bepflanzungen	Im Bereich der Terrasse sowie der südwestlichen Grundstücksecke sind Sträucher angepflanzt.
Unbefestigte Grundstücksbereiche	Es bestehen keine unbefestigten Bereiche.
Nebengebäude	Es ist eine Garage im Norden an das Einfamilienhaus angebaut. Es besteht kein direkter Zugang vom Gebäude aus.

3.5 Baulicher Zustand am Bewertungsstichtag

Das Einfamilienhaus befindet sich aufgrund des Baualters zum Bewertungsstichtag in einem weitaus nutzbaren Bauunterhaltungszustand.

Die Bauweise entspricht weitgehend den Anforderungen des Ursprungsbaujahres von 1979. Diese wird noch heutigen Ansprüchen an die technische Ausstattung und Wohnkomfort gerecht.

Der energetische Standard und der Schall- und Wärmeschutz entsprechen den Anforderungen des Baujahres und der nachträglichen Dämmarbeiten im Dachgeschoss. Die energetischen Eigenschaften sind noch zeitgemäß.

Die technischen Anlagen wurden anlässlich der Besichtigung nicht auf ihre Funktionsfähigkeit hin überprüft. Dies muss durch Sonderfachleute erfolgen.

Die Grundrisse entsprechen den Anforderungen an das heutige Wohnen. Die natürliche Belichtung ist als gut zu bewerten. Ein direkter Außenbezug ist im EG durch die Terrasse gegeben.

Der wertbestimmende Einfluss altersbedingter Abnutzungs- und Alterserscheinungen ist zum einen durch die Alterswertminderung, d.h. die verbleibende wirtschaftliche Restnutzungsdauer, ggf. Abzügen in den besonderen objektbezogenen Grundstücksmerkmalen und/oder zum anderen durch einen entsprechend hohen kalkulatorischen Instandhaltungskostenansatz der Ertragsermittlung erfasst.

Instandhaltung Bauschäden/Baumängel

Zwingend notwendige Maßnahmen zur Sicherung der Wohnnutzung werden zum Stichtag der Wertermittlung wie folgt festgestellt:

- Lose Stufenplatten im Bereich der Außentreppe.
  Es wird von einer oberflächlichen Beschädigung ausgegangen, welche durch einkleben der losen Stufen behoben werden kann.

- Leitungsrohrbruch im Bereich des Bades.
  Zeigt sich durch Wasserflecken an der Kellerdecke unter dem Bad. Daher ist die Wasserversorgung für das Erdgeschoss abgeschaltet. Es wird ein Wasserrohrbruch vermutet. Das Öffnen und partielle Verschließen eines Bruches wird zur Behebung des Schadens angenommen.

- Feuchtigkeitsschaden an der Kellerwand und dem Fußboden des Kellerraumes. Gemäß Angaben eines Eigentümers ist dies aufgrund eines Wassereintritts durch das Kellerlicht verursacht worden.
  Zur Schadensbeseitigung wird davon ausgegangen, dass die Wand- und Sockelbereiche abgetragen und neu verputzt werden müssen.

- Wassereintritt in der Garage
  Der Putz in der hinteren Außenecke der Garage ist aufgrund von Feuchtigkeitseinwirkungen abgelöst.
  Ein Eigentümer hat bereits nach der Schadensursache gesucht und die Schüttung auf dem Dach freigelegt. Augenscheinlich ist die Abdichtung aufgrund des Alters zu ertüchtigen.

3.6 Flächen

3.6.1 Bruttogrundfläche, Maß der baulichen Nutzung

Bruttogrundfläche (gemäß Unterlagen und Planzeichnung)

	Länge	Breite	BGF
Untergeschoss	11,99 m	13,99 m	167,74 m²
Erdgeschoss	11,99 m	13,99 m	167,74 m²
Garage	3,99 m	7,49 m	29,89 m²
Dachgeschoss	11,99 m	13,99 m	167,74 m²
Summe			**533,11 m²**

GFZ 0,32 gemäß Bauakte

GRZ 0,32 gemäß Bauakte

Hinweis **Die Flächen wurden nur soweit und anhand von Planunterlagen übernommen und überschlägig plausibilisiert, wie sie im Zuge der Verkehrswertermittlung notwendig sind. Sie stellen kein akkurates Flächenaufmaß dar.**

3.6.2 Wohnfläche / Nutzfläche

Wohnfläche

Lage		Wohnfläche		Nutzfläche		
Untergeschoss				**127,28**	**m²**	
Gang/Sauna				28,88	m²	
Vorräte				5,64	m²	
Keller (o. Fenster)				25,80	m²	
Waschküche	gemäß Aufmaß			12,32	m²	
Trocknen				35,04	m²	
Keller				19,60	m²	
Erdgeschoss		**160,43**	**m²**			
Diele		26,12	m²			geänderte Fassadenposition
Küche		12,00	m²			
Essbereich		11,72	m²			
Wohnbereich		33,06	m²			
Schlafen		19,60	m²			
Gang		3,36	m²			
Bad		10,04	m²			
Gast		15,18	m²			
Gang		15,18	m²			
WC		1,80	m²			
Terrasse (zu 25%)		12,37	m²			
Dachgeschoss		**-**	**m²**			
nicht ausgeabaut		-	m²			
Summe WFL / NFL		**160,43**	**m²**	**127,275**	**m²**	
abzlg. Putz	3%	4,81	m²			
		155,62	**m²**	**127,28**	**m²**	

Wohnflächenaufstellung aus Bauantragsunterlagen
Nutzflächenaufstellung aus Plänen entnommen

Hinweis

Die Wohn- und Nutzflächen wurden nur soweit und anhand von Unterlagen übernommen, wie sie im Zuge der Verkehrswertermittlung notwendig sind. Sie stellen kein akkurates Flächenaufmaß dar.

4. Wertermittlung

4.1 Bodenwert

Bodenwertermittlung

Der Bodenwert ist … ohne Berücksichtigung der vorhandenen baulichen Anlagen auf dem Grundstück vorrangig im Vergleichswertverfahren … zu ermitteln.
Neben oder anstelle von Vergleichspreisen kann … ein objektspezifisch angepasster Bodenrichtwert verwendet werden.
(§ 40 Abs. 1 und 2 ImmoWertV)

In diesem Gutachten wird die Bodenwertermittlung anhand eines angepassten Bodenrichtwertes vorgenommen.
Angaben des BORIS Hessen Auskunftsportals:

Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwert-grundstücks

Gemeinde:	Riedstadt
Gemarkung:	Crumstadt
Zonaler Bodenrichtwert:	460 EUR/m²
Nr. der Bodenrichtwertzone:	00180008
Stichtag des Bodenrechtes:	01.01.2026

Beschreibende Merkmale der Bodenrichtwertzone:

Qualität:	Baureifes Land
Beitragszustand:	erschließungsbeitragsfrei
Nutzungsart:	Wohnbaufläche
Fläche des Richtwertgrundstücks:	-
Maß der baulichen Nutzung (WGFZ):	-
Bemerkung:	-

Folgende Abweichungen bestehen zum Bewertungsgrundstück

Das Bodenrichtwertgrundstück weicht bezüglich keiner Punkte wesentlich vom Bewertungsobjekt und Stichtag ab.

Erläuterung zur Bodenrichtwertanpassung

Der Bodenrichtwert wird keiner Anpassung unterzogen.

Allg. Wertverhältnisse

Eine Berücksichtigung der allgemeinen Wertverhältnisse ist nicht gesondert vorzunehmen.

Bodenwertermittlung des Bewertungsgrundstücks

Bodenrichtwert (Stand 2026)		460,00	€/m²
Anpassung Grundstücksgröße	x	1,00	
Anpassung Bauweise	x	1,00	
Anpassung Grundstückszuschnitt	x	1,00	
Anpassung Preisentwicklung	x	1,00	
Sachverständige Bodenwert		460,00	€/m²
Fläche Grundstück		618,00	m²
angepasster Bodenwert		284.280,00	€
Bodenwert gerundet		**284.000,00**	**€**

4.2 Sachwertermittlung

Das Modell der Verkehrswertermittlung im Sachwertverfahren ist in den §§ 35 – 39 ImmoWertV beschrieben.

Der Sachwert wird demnach aus der Summe des Bodenwerts, den vorläufigen Sachwerten der auf dem Grundstück vorhandenen baulichen Anlagen, sowie der sonstigen Anlagen und den ggf. bestehenden Auswirkungen der zum Wertermittlungsstichtag vorhandenen besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale ermittelt.

Der Bodenwert ist getrennt vom Sachwert der baulichen und sonstigen Anlagen i.d.R. im Vergleichsverfahren derart zu ermitteln, wie der Wert wäre, wenn das Grundstück unbebaut wäre.

Der Sachwert bildet sich aus dem marktangepassten vorläufigen Sachwert nach Berücksichtigung möglicher vorhandener besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale und unter Berücksichtigung des Sachwertfaktors, der die Marktanpassung vornimmt.

4.2.1 Herstellungskosten (§ 36 Abs. 2 ImmoWertV)

Die Gebäudeherstellungskosten werden durch Multiplikation der Gebäudefläche (m²) des (Norm-) Gebäudes mit **Normalherstellungskosten (NHK 2010)** für vergleichbare Gebäude ermittelt. Zu diesen so ermittelten Herstellungskosten sind noch die Werte von besonders zu veranschlagenden Bauteilen und besonderen (Betriebs-) Einrichtungen hinzuzurechnen.

Die Normalherstellkosten (HNK) werden auf Basis der Preisverhältnisse im Basisjahr angesetzt.

Bestimmung der standartbezogenen NHK 2010 für das Gebäude:

Anhand der für den Gebäudetyp vorliegenden Kostenkennwerte der NHK 2010 wird unter Berücksichtigung der Objektparameter der angepasste Herstellungswert ermittelt.

Einordnung in Gebäudestandard	Standardstufe					Wägungs-anteil
	1	2	3	4	5	
Außenwände		1				23%
Dach		0,5	0,5			15%
Fenster und Außentüren		1				11%
Innenwände und -türen		1				11%
Deckenkonstruktion und Treppen		0,5	0,5			11%
Fußböden			0,8	0,2		5%
Sanitäreinrichtungen			1			9%
Heizung			1			9%
Sonstige technische Ausstattungen		1				6%

Kostenkennwert angepasst	**545**	**605**	**695**	**840**	**1.000**	**100%**
Kostenkennwert für Gebäudeart: Einfamilienhaus, 1.02 für EFH Dachgeschoss und Keller nicht ausgebaut. Normalherstellkosten 2010 (NHK 2010) gemäß ImmoWertV, Anlage 4						

Ermittlung Kostenkennwert Bewertungsobjekt						
Außenwände	0	139	0	0	0	139 €
Dach	0	45	52	0	0	97 €
Fenster und Außentüren	0	67	0	0	0	67 €
Innenwände und -türen	0	67	0	0	0	67 €
Deckenkonstruktion und Treppen	0	33	38	0	0	71 €
Fußböden	0	0	28	8	0	36 €
Sanitäreinrichtungen	0	0	63	0	0	63 €
Heizung	0	0	63	0	0	63 €
Sonstige technische Ausstattungen	0	36	0	0	0	36 €
Summe	**0**	**387**	**244**	**8**	**0**	**639 €**

Kostenkennwert Bewertungsobjekt	**639 €**

4.2.2 Außenanlagen (§ 37 ImmoWertV)

Außenanlagen sind außerhalb der Gebäude befindliche mit dem Grundstück fest verbundene bauliche Anlagen (insbesondere Ver- und Entsorgungsanlagen von der Gebäudewand bis zur Grundstücksgrenze, Einfriedungen, Wege- und Stellplatz-befestigungen) und nicht bauliche Anlagen (insbesondere

Gartenanlagen). Die wesentlich wertbeeinflussenden Außenanlagen werden in ihrem Wert auf der Grundlage von Erfahrungssätzen mit 5 % von den Herstellungskosten der baulichen Anlagen geschätzt.

Außenanlagen	Sachwert (inkl. BNK)
Prozentuale Schätzung	5,00 % der Gebäudesachwerte
Summe	12.070 €

4.2.3 Restnutzungsdauer (§ 4 Abs. 3 ImmoWertV)

Die Restnutzungsdauer bezeichnet die Anzahl der Jahre, in denen eine bauliche Anlage (bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung voraussichtlich) noch wirtschaftlich genutzt werden kann. Die Restnutzungsdauer wird in der Regel auf Grundlage des Unterschiedsbetrags zwischen der Gesamtnutzungsdauer der Modellansätze aus der ImmoWertV und dem Alter der baulichen Anlage am maßgeblichen Stichtag unter Berücksichtigung objektspezifischer Gegebenheiten des Wertermittlungsobjekts ermittelt. Die Gegebenheiten des Wertermittlungsobjekts wie beispielsweise durchgeführte Instandsetzungen oder Modernisierungen oder unterlassene Instandhaltungen des Wertermittlungsobjekts können die sich aus dem Unterschiedsbetrag zur Gesamtnutzungsdauer (nach Satz 2) ergebende Dauer verlängern oder verkürzen. (§ 4 Abs. 3 ImmoWertV)

Hinweis:

Der Ermittlung der Restnutzungsdauer im Fall von Modernisierungen liegt der theoretische Modellansatz zugrunde, dass die Restnutzungsdauer maximal auf 70% (90% bei Kernsanierung) der für den zu bewertenden Gebäudetyp üblichen Gesamtnutzungsdauer verlängert werden kann. Daher wird zur Ermittlung der Restnutzungsdauer bei Modernisierungen (ImmoWertV 2021 Anlage 2 zu § 12 Abs. 5 Satz 2) im zweiten Schritt unter Berücksichtigung der ermittelten Modernisierungspunkte und dem relativen Alter der baulichen Anlage geprüft, ob und welche verlängernde Wirkung die Modernisierung auf die Restnutzungsdauer hat.

Modernisierungselemente	Maximal zu vergebende Punkte	tatsächliche Punkte
Dacherneuerung inklusive Verbesserung der Wärmedämmung	4	2
Modernisierung der Fenster und Außentüren	2	0
Modernisierung der Leitungssysteme (Strom, Gas, Wasser, Abwasser)	2	0
Modernisierung der Heizungsanlage	2	1
Wärmedämmung der Außenwände	4	0
Modernisierung von Bädern	2	0
Modernisierung des Innenausbaus, z. B. Decken, Fußböden, Treppen	2	0
Wesentliche Verbesserung der Grundrissgestaltung	2	0
Summe	**20**	**3**

Modernisierungsgrad und Restnutzungsdauer

Durch die Wertung der vorgenommenen Modernisierungen wird der Modernisierungsgrad „kleine Modernisierungen im Rahmen der Instandhaltung“ festgestellt.

Unter Berücksichtigung von Modernisierung und fiktivem Baujahr wird im Gutachten eine **Restnutzungsdauer von 25 Jahren** angenommen.

Diese basiert auf dem Modell der Wertermittlung der ImmoWertV und kann von der tatsächlichen (wirtschaftlichen) Restnutzungsdauer des Bewertungsobjektes abweichen.

4.2.4 Sachwertfaktor (§ 21 Abs. 3 ImmoWertV)

Das herstellungskostenorientierte Rechenergebnis „vorläufiger Sachwert“ ist in aller Regel nicht mit hierfür gezahlten Marktpreisen identisch. Deshalb muss das Rechenergebnis „vorläufiger Sachwert“ (= Substanzwert des Grundstücks) an den Markt, d. h. an die für vergleichbare Grundstücke realisierten Kaufpreise angepasst werden.

Der Sachwertfaktor ist das durchschnittliche Verhältnis aus Kaufpreisen und den ihnen entsprechenden nach den Vorschriften der ImmoWertV ermittelten „vorläufigen Sachwerte“. Er wird vorrangig gegliedert nach der Objektart (er ist beispielsweise für Einfamilienwohnhausgrundstücke anders als für Geschäfts-grundstücke), der Region (er ist z. B. in wirtschaftsstarken Regionen mit hohem Bodenwertniveau höher als in wirtschaftsschwachen Regionen) und der Objektgröße.

Auswahl des Sachwertfaktors

Der Gutachterausschuss für Immobilienwerte für den Bereich der Landkreise Bergstraße, Darmstadt-Dieburg, Groß-Gerau, Offenbach und des Odenwaldkreises hat im Immobilienmarktbericht

Südhessen 2025 Sachwertfaktoren für freistehende Ein- und Zweifamilienhaus ausgewertet. Die Untersuchungen des Gutachterausschusses beliefen sich über den Zeitraum von 2024.

Den ermittelten Sachwertfaktoren für den Bodenwert von 400 €/m² bis 499€/m² lagen 81 Kauffälle zugrunde, deren Durchschnittswerte 492.000 als vorläufiger Sachwert, 555 m² Grundstücksgröße, 450 €/m² Bodenwert und 49 % Bodenwertanteil, 170 m² Wohnfläche und eine durchschnittliche wirtschaftliche Restnutzungsdauer von 30 Jahren betrugen. Das Bestimmtheitsmaß R^2 lag bei 0,37. Die Standardabweichung bei ± 0,17.

8.3.1.1 Sachwertfaktoren für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser

Vorläufiger Sachwert €	Durchschnittlicher Sachwertfaktor							
	Bodenrichtwertbereich							
	bis 99 €/m²	100 €/m² bis 199 €/m²	200 €/m² bis 299 €/m²	300 €/m² bis 399 €/m²	400 €/m² bis 499 €/m²	500 €/m² bis 599 €/m²	600 €/m² bis 699 €/m²	ab 700 €/m²
150.000	1,19	1,30	---	---	---	---	---	---
200.000	1,13	1,19	1,31	1,34	---	---	---	---
250.000	1,09	1,11	1,21	1,25	1,37	1,52	---	---
300.000	1,05	1,05	1,14	1,18	1,27	1,39	1,18	---
350.000	1,02	1,01	1,08	1,12	1,19	1,29	1,14	1,17
400.000	0,99	0,97	1,03	1,07	1,13	1,20	1,10	1,12
450.000	0,97	0,93	0,99	1,03	1,07	1,13	1,07	1,09
500.000	0,95	0,90	0,95	1,00	1,03	1,07	1,04	1,06
550.000	---	0,88	0,92	0,97	0,99	1,02	1,01	1,03
600.000	---	0,85	0,89	0,94	0,95	0,98	0,99	1,00
650.000	---	0,83	0,86	0,92	0,92	0,94	0,97	0,98
700.000	---	0,81	0,84	0,90	0,89	0,91	0,95	0,96
750.000	---	0,80	0,82	0,88	0,87	0,88	0,93	0,94
800.000	---	---	---	---	---	0,85	0,92	0,93
850.000	---	---	---	---	---	---	0,90	0,91
900.000	---	---	---	---	---	---	0,89	0,90

Unter Würdigung der objektspezifischen Gegebenheiten, insbesondere der Lage des Bewertungsobjektes, der Marktentwicklung und den Erkenntnissen aus dem Ortstermin wird vom Sachverständigen der Sachwertfaktor von 1,05 sachverständig angenommen.

Die Gebäudefaktoren des Immobilienmarktberichtes lagen zwischen 1.440 und 5.180 €/m² je m² Wohnfläche. Im Hinblick auf die Ermittlung des Verkehrswertgutachtens lag der Bodenwert bei 51 % und die Restnutzungsdauer bei 25 Jahren. Zudem wurde der nicht ausgebaute Zustand des Dachgeschosses entsprechend mit dem Wert von 3.528 €/m² Wohnfläche berücksichtigt.

4.2.5 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (§8 ImmoWertV)

Durch Schäden und Mängel können Wertminderungen entstehen. Diese Wertminderungen müssen keineswegs den Mangelbehebungskosten entsprechen. Wertminderungen liegen auf nachfragestarken Märkten regelmäßig deutlich unter diesen Kosten, auf nachfrageschwachen Märkten regelmäßig darüber und können dort auch zur Unverkäuflichkeit des Objektes führen.

Bei paralleler Durchführung mehrerer Wertermittlungsverfahren sind die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale (BOG), soweit möglich, in allen Verfahren identisch anzusetzen.

Im Zuge der Wertermittlung sind folgende Punkte in den BoG's zu berücksichtigen:

- Ertüchtigung Sockel Treppe
  Es werden geschätzte Aufwendungen in Höhe von 2.000 € als Wertabschlag in Abzug gebracht.

- Wasserleitungsschaden im Bereich des Bad EG
  Es werden geschätzte Aufwendungen in Höhe von 8.000 € als Wertabschlag in Abzug gebracht.

- Wasserschaden Wand und Boden im Keller
  Es werden geschätzte Aufwendungen in Höhe von 5.000 € als Wertabschlag in Abzug gebracht.

- Wasserschaden Garage Dach und Wand Garage
  Es werden geschätzte Aufwendungen in Höhe von 5.000 € als Wertabschlag in Abzug gebracht.

- Offene beitragsrechtliche Situation
  Gemäß Auskunft der Gemeinde sind noch 224,08 € an Beiträgen ausstehen. Siehe 3.1 rechtliche Gegebenheiten.

Es werden 20.000 € (gerundet) als Wertabschlag der objektspezifischen Grundstücksmerkmale als Abzug berücksichtigt.

4.2.6 Sachwertberechnung

Normalherstellungskosten der b. Anlagen					**639**	**€/m²**
Bruttogrundfläche (BGF)				x	533	m²
Herstellkosten Gebäude				=	340.657	€
Herstellkosten sonstige (Kamin)				+	5.000	€
Herstellkosten baulichen Anlagen				**=**	**345.657**	**€**
Baupreisindex für Wohngebäude	2010	**=**	70,8			
	2026	**=**	1,37			
Umrechnung mit Baupreisindex				x	1,94	
durchschnittliche Herstellkosten der baulichen Anlagen					**670.575**	**€**
Regionalfaktor des Gutacherausschusses				x	1,00	
Alterswertminderung (ImmoWertV § 38)						
Wirtschaftliche Restnutzungsdauer	25 Jahre					
Gesamtnutzungsdauer	70 Jahre					
Alterswertminderungsfaktor				x	0,36	
vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen				**=**	**241.407**	**€**
vorläufiger Sachwert der Außenanlagen	5%			**+**	**12.070**	**€**
vorläufiger Sachwert d. baulichen Anlagen und Außenanlagen				**=**	**253.477**	**€**
Bodenwert				+	284.000	€
vorläufiger Sachwert				**=**	**537.477**	**€**
angepasster Sachwertfaktor nach Immobilienbericht				x	1,050	
Prüfung einer Martanpassung				x	1,000	
Marktangepasster vorläufiger Sachwert				**=**	**564.351**	**€**
Besondere objektbezogene Grundstücksmerkmale				-	20.000	€
Sachwert des Bewertungsobjektes					**544.351**	**€**
			rd.		**544.000**	**€**
Festsetzung Verkehrswert					**544.000**	**€**

4.3 Ertragswertermittlung

Beim Ertragswert wird der Verkehrswert auf Basis marktüblich erzielbarer jährlicher Erträge (Mieten und Pachten) aus dem Grundstück ermittelt. Die Summe aller Erträge aus dem Grundstück wird als **Rohertrag** bezeichnet.

Entscheidend für den vorläufigen Ertragswert ist der **Reinertrag**. Dieser errechnet sich aus dem Rohertrag abzüglich der Aufwendungen, die der Eigentümer für die Bewirtschaftung und Erhaltung des Grundstücks aufwenden muss. Diese Aufwendungen werden als **Bewirtschaftungskosten** zusammengefasst.

Das Ertragswertverfahren legt die Überlegung zugrunde, dass der dem Grundstückseigentümer verbleibende Reinertrag die Zinszahlung für den Grundstückswert darstellt. Um hieraus einen Wert zu ermitteln, wird der Ertragswert als Rentenbarwert durch die Kapitalisierung des Reinertrages ermittelt. Hierbei ist zu beachten, dass der Reinertrag für ein bebautes Grundstück sowohl die Verzinsung für den Grund und Boden, als auch für die auf dem Grundstück befindlichen Gebäude und sonstigen Anlagen darstellt.

Der Grund und Boden unterliegt grundsätzlich keiner Abnutzung und gilt als unvergänglich. Jedoch ist die (wirtschaftliche) Restnutzungsdauer der baulichen und sonstigen Anlagen zeitlich endend.

Der **Bodenwert** ist getrennt vom Wert der Gebäude und Außenanlagen (i.d.R. im Vergleichsverfahren, vgl. § 40 Abs. 1 ImmoWertV 21) grundsätzlich so zu ermitteln, wie der Wert wäre, wenn das Grundstück unbebaut wäre.

Im Gutachten kommt das allgemeine Ertragswertverfahren zur Anwendung.

4.3.1 Rohertrag (§ 31 Abs. 2 ImmoWertV)

Vermietungssituation:	Das Bewertungsobjekt ist lt. Auskunft der Eigentümer nicht vermietet.
Ist-Miete	Eine vertraglich vereinbarte Miete ist nicht vorhanden.
Marktmiete	Gemäß der Auskunft im Mietwert-Kalkulator der zentralen Geschäftsstelle der Gutachterausschüsse für Immobilienwerte des Landes Hessen (ZGGH) wurde anhand der Objektparameter ein Mietwert von 1.180 € ermittelt.

Für übergroße Nebennutzflächen sind Ansätze von ca. 3 €/m² marktüblich. Für Garagen in der Lage des Bewertungsobjektes sind 60 € monatlich angemessen.

Mietansatz

Es bestehen keine Vertragsverhältnisse für das Bewertungsobjekt. Es werden die marktüblichen Mietansätze zur Anwendung gebracht.

4.3.2 Bewirtschaftungskosten (§ 32 ImmoWertV)

Die Bewirtschaftungskosten sind marktüblich entstehende Aufwendungen, die für eine ordnungsgemäße Bewirtschaftung und zulässige Nutzung des Grundstücks (insbesondere Gebäude) laufend erforderlich sind. Die Bewirtschaftungskosten setzen sich zusammen aus den Verwaltungskosten, den Instandhaltungskosten, dem Mietausfallwagnis und den (nicht umlagefähigen) Betriebskosten.

Unter dem Mietausfallwagnis ist insbesondere das Risiko einer Ertragsminderung zu verstehen, die durch uneinbringliche Rückstände von Mieten, Pachten und sonstigen Einnahmen oder durch vorrübergehenden Leerstand von Raum, der zur Vermietung, Verpachtung oder sonstigen Nutzung bestimmt ist, entsteht.

Im Bewertungsobjekt wurden auf Basis der Angaben der ImmoWertV die folgenden Werte ermittelt.

Bewirtschaftungskosten			
Gebäude	1 St.	367 €/St.	367 € im Jahr
Garage	1 St.	48 €/St.	48 € im Jahr
Verwaltungskosten			415 € im Jahr
Wohnfläche	155,6 m²	14,4 €/m²	2.241 € im Jahr
Garage	1 St.	108 €/Einheit	108 € im Jahr
Instandhaltungskosten			2.349 € im Jahr
Anteil aus Rohertrag in Höhe von		2% Jährlich	390 € im Jahr
Mietausfallwagnis			390 € im Jahr
Summe Bewirtschaftungskosten			3.154 € im Jahr

4.3.3 Liegenschaftszinssatz (§ 21 ImmoWertV)

Liegenschaftszinssätze ... dienen der Berücksichtigung der allgemeinen Wertverhältnisse auf dem jeweiligen Grundstücksmarkt, soweit diese nicht auf andere Weise zu berücksichtigen sind. Liegenschaftszinssätze sind Kapitalisierungszinssätze, mit denen Verkehrswerte von Grundstücken je nach Grundstücksart im Durchschnitt marktüblich verzinst werden. (§ 21 Abs. 1 und Abs. 2 Satz 1 ImmoWertV)

Die Anwendung des (marktkonformen) Liegenschaftszinssatzes für die Wertermittlung im Ertragswertverfahren stellt somit sicher, dass das Ertragswertverfahren ein marktkonformes Ergebnis liefert.

Im Immobilienmarktbericht 2025 mit Daten des Immobilienmarktes werden Liegenschaftszinssätze ermittelt. Diese werden in unterschiedlichen Kategorien wie auch Ein- und Zweifamilienhäusern ausgewertet. Für den Bodenrichtwertbereich von 400 €/m² bis 599 €/m² liegt dieser bei 2,0 %.

Für folgende Punkte kann ein Abschlag auf den Liegenschaftszins vorgenommen werden. Positiv ist im Bewertungsfall, dass das Bewertungsobjekt bezugsfrei und für eine Eigennutzung geeignet ist.

Die Standardabweichung liegt hier bei ± 1,0, der Rohertragsfaktor bei 27,3 und die Anzahl der Kauffälle bei 238.
Die Mieten lagen bei der Auswertung zwischen 6,75 und 13,00 €/m² und im Mittel bei 9,65 €/m².

Im vorliegenden Bewertungsobjekt wird ein objektspezifisch angepasster Liegenschaftszinssatz von 1,5 % zur Anwendung gebracht.

Plausibilisierung mit Marktbericht

Der ermittelte vorläufige Ertragswert beträgt 3.433 €/m² Wohnfläche. Dies entspricht bei der durchschnittlichen Miete des Bewertungsobjektes von 10,44 €/m² (bei Berücksichtigung der Nutzfläche und der Garage) einer Nettoanfangsrendite von 3,6 % und einem Vervielfältiger von 27,41.

Gemäß Immobilienmarktbericht 2025 wird für den Bereich freistehende Einfamilienhäuser ein durchschnittlicher Kaufpreis von 3.260 €/m² ausgewiesen.

Der vom Sachverständigen ermittelte vorläufige Ertragswert wird im Hinblick auf die objektspezifischen Eigenschaften des Bewertungsobjekt als plausibel erachtet.

4.3.4 Ertragswert (§ 28 ImmoWertV)

Gebäude-bezeichnung	Mieteinheit		Fläche	Anzahl	marktüblich erzielbare Nettokaltmiete		
[-]	lfd. Nr.	Nutzung / Lage	[m²]	[St.]	[€/m²] bzw. [€/St.]	montl. [€]	jährlich [€]
	1	Wohnung	155,62		7,60	1.182,71	14.192,52
		Nutzfläche	127,28		3,00	381,83	4.581,96
	2	Stellplatz			-	60,00	720,00
Summe			282,90			1.624,54	19.494,48

Rohertrag		=	**19.494,48 €**
Verwaltungskosten	415,00 €		
Instandhaltungskosten	2.349,00 €		
Mietausfallwagnis	389,89 €		
Bewirtschaftungskosten		-	**3.153,89 €**
jährlicher Reinertrag		=	**16.340,59 €**
Reinertrag des Bodens			
anteiliger Bodenwert	284.000 €		
Liegenschaftszinssatz	1,50%		
Verzinsungsbetrag des Bodenwertanteils		-	**4.260,00 €**
Ertrag der baulichen und sonstigen Anlagen		=	**12.080,59 €**
Kapitalisierungsfaktor (gem. §34 Abs. 2 ImmoWertV 2021)			
Restnutzungsdauer in Jahren	25 = n		
Liegenschaftszinssatz	1,50% = p		
Barwertfaktor		x	**20,720**
vorläufiger Ertragswert der baulichen und sonstigen Anlagen		=	**250.309,82 €**
Anteiliger Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)		+	284.000,00 €
vorläufiger Ertragswert		=	**534.309,82 €**
Marktübliche Zu- oder Abschläge		+	0,00 €
marktangepasster vorläufiger Ertragswert			**534.309,82 €**
Besondere objektbezogene Grundstücksmerkmale			-20.000,00 €
Ertragswert des Bewertungsobjektes		=	**514.309,82 €**
		rd.	**514.000,00 €**

5. Verkehrswert

Verkehrswert / Marktwert (wird synonym genutzt) gemäß § 194 BauGB:

Das Ergebnis der Wertermittlung beläuft sich auf **544.000 € im Sachwertverfahren und 514.000 € im Ertragswertverfahren**. Das Gebäude kommt überwiegend für die Eigennutzung in Betracht und daher wird der Verkehrswert vom Sachwert abgeleitet.

Unter Berücksichtigung und Würdigung aller dem Sachverständigen zugänglichen Kriterien und Unterlagen ergibt sich für das Bewertungsobjekt Th (Blatt 2419, lfd. Nr. 1, Gemarkung Crumstadt, Flur 2, Flurstücke 421) zum Wertermittlungsstichtag am 13.04.2026 ein Verkehrswert von:

544.000 €

(In Worten: fünfhundertvierundvierzigtausend Euro)

Rüsselsheim, den 18.05.2026

_____

Benjamin Gräßer
ö.b.u.v. Sachverständiger
Geschäftsführer
bg real estate GmbH

Gutachterlich ermittelte Verkehrswerte können nicht das Ergebnis mathematisch exakt berechneter Marktvorgänge sein. Auf Verkehrswerte und Kaufpreise wirken zahlreiche Unwägbarkeiten ein, die aufgrund der Verschiedenheit der Teilmärkte, der Lagen, der Bebauung, des Zustandes etc. letztendlich der Gutachter zu sachverständigen Annahmen, Vermutungen und Schätzungen veranlassen. Sollte sich eine der aufgestellten Bedingungen als ungültig erweisen, ist das Gutachten zu aktualisieren. Das Gutachten entspricht der Marktlage zum angegebenen Stichtag und kann nicht ohne Zustimmung des Sachverständigen fortgeschrieben werden. Urheberrecht, alle Rechte bleiben vorbehalten. Weitergabe und Veränderung des Gutachtens nur unter Zustimmung.

6. Anlagen

6.1 Liegenschaftskarte

HESSEN

Amt für Bodenmanagement Heppenheim

Odenwaldstraße 6
64646 Heppenheim (Bergstraße)

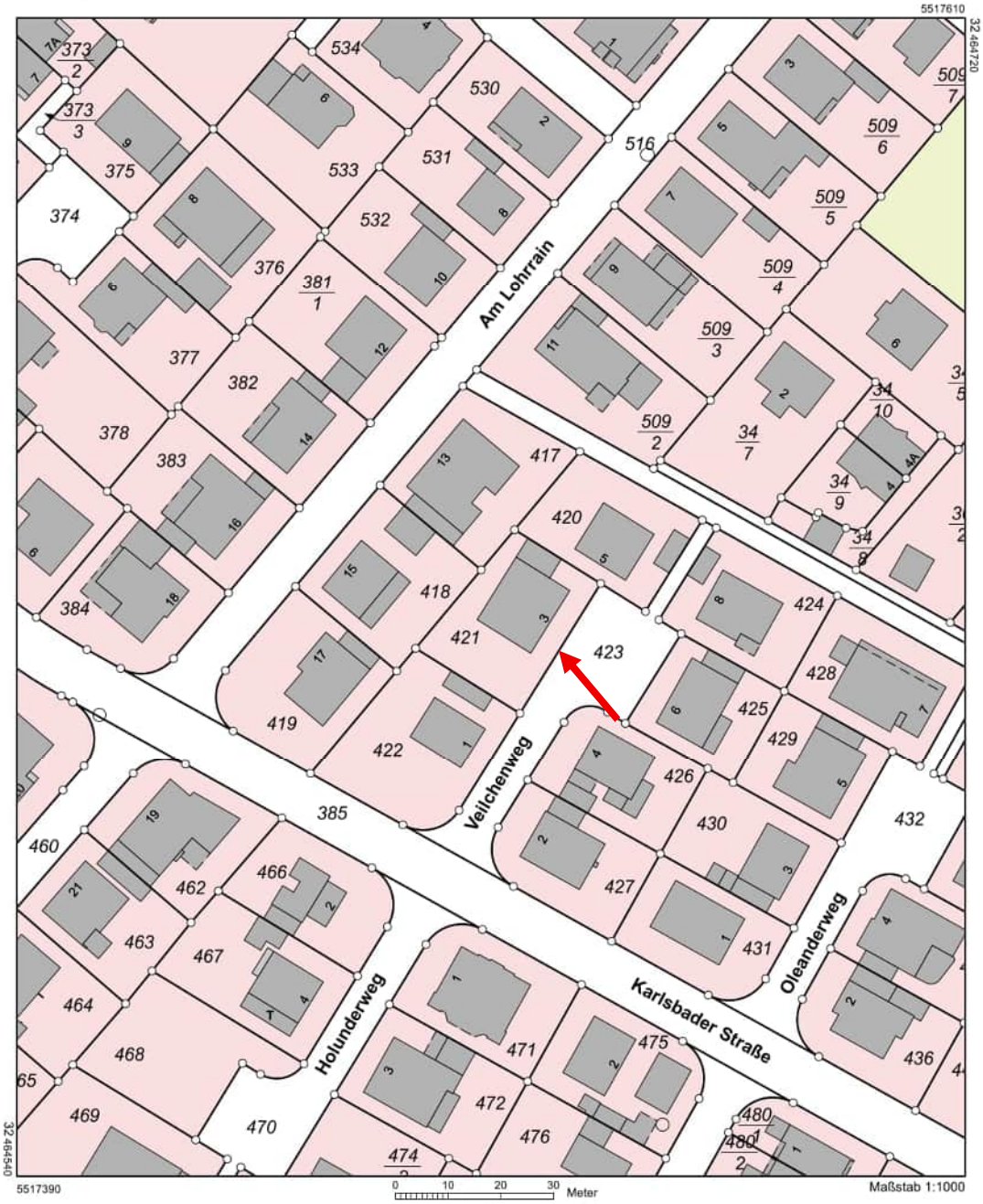
Auszug aus dem Liegenschaftskataster

Liegenschaftskarte 1:1000
Hessen

Erstellt am 05.02.2026
Antrag: 203142769-1

Flurstück: 421
Flur: 2
Gemarkung: Crumstadt

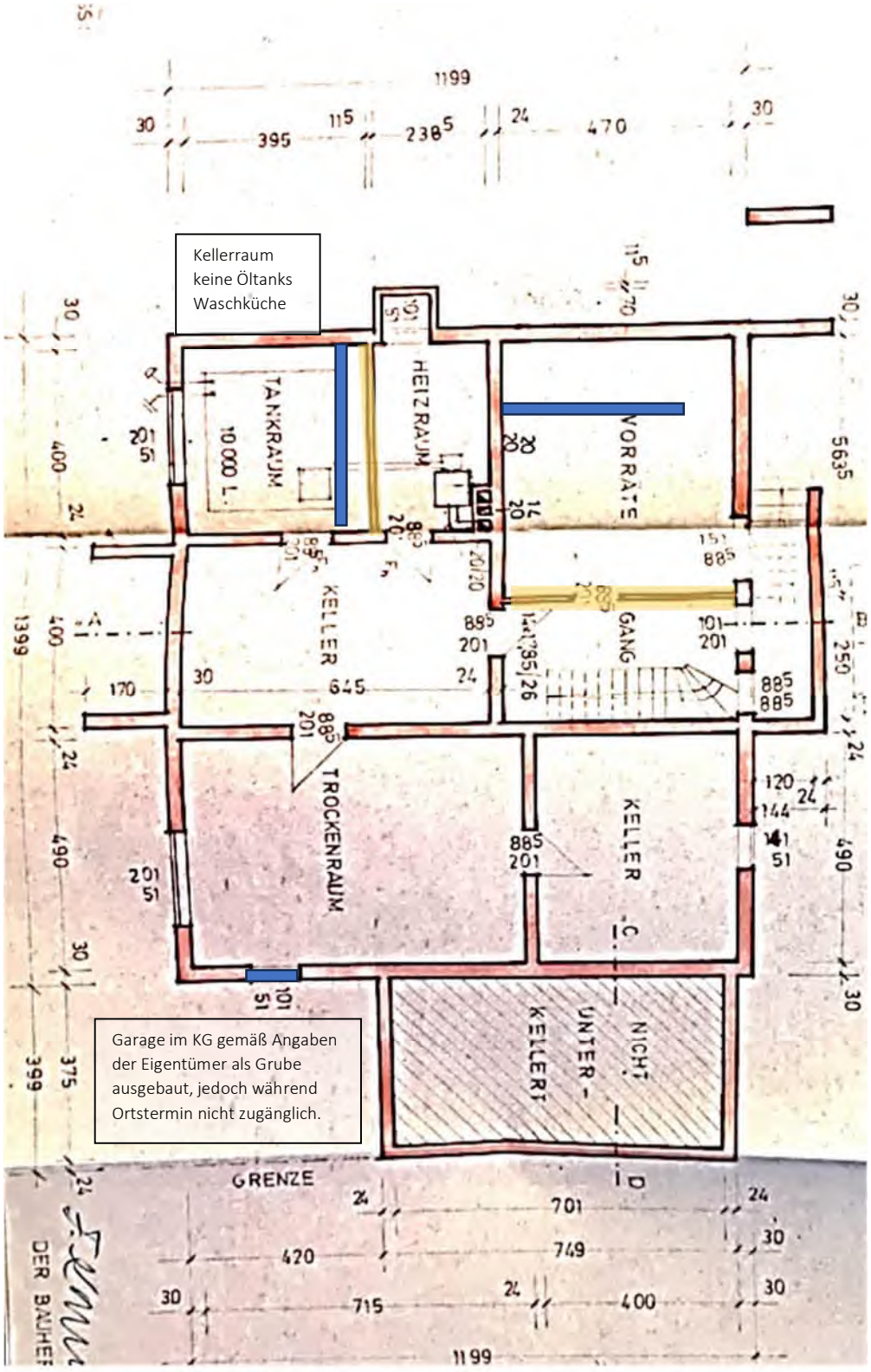
Gemeinde: Riedstadt
Kreis: Groß-Gerau
Regierungsbezirk: Darmstadt



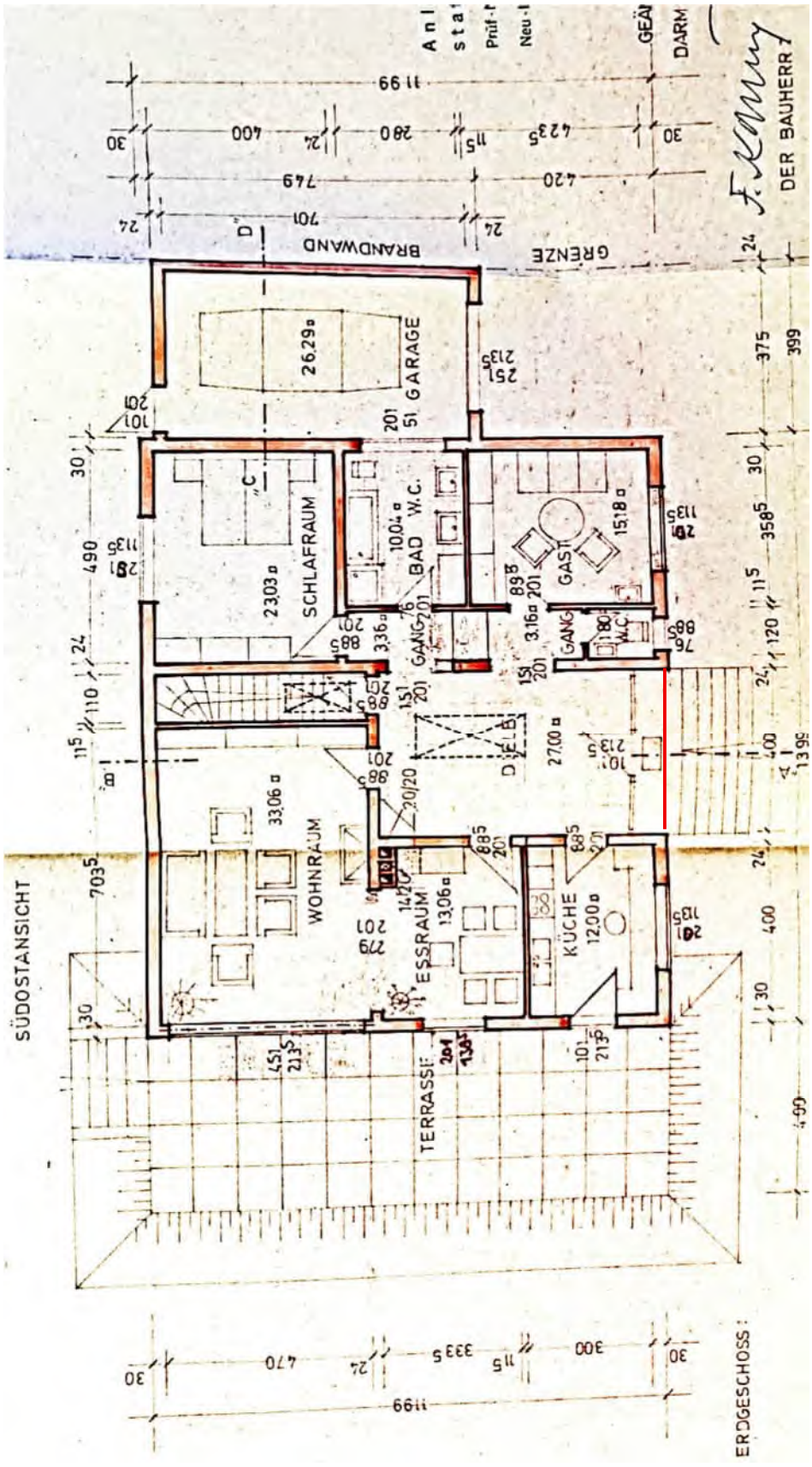
Dieser Auszug wurde maschinell erstellt.

6.2 Bauzeichnungen

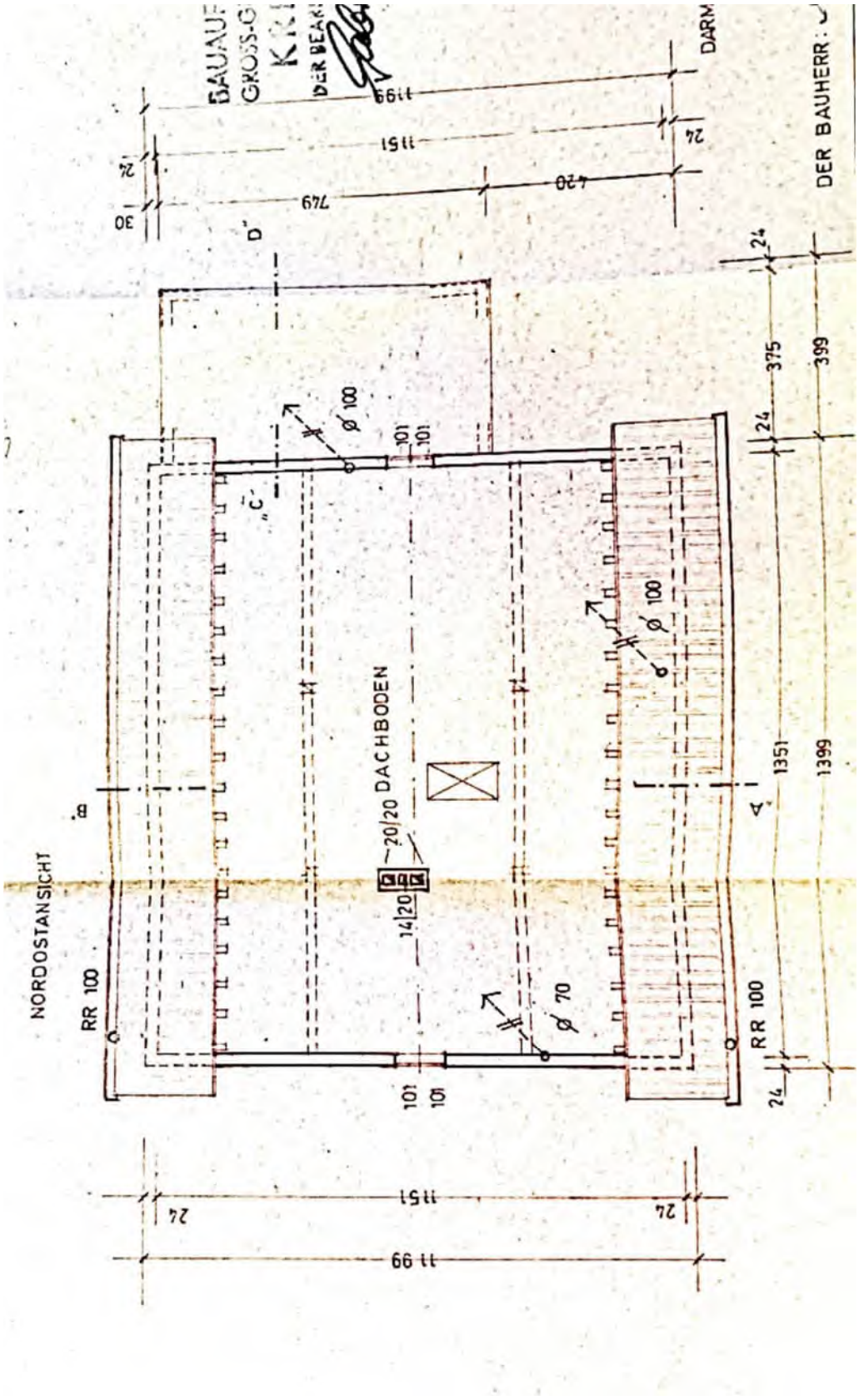
6.2.1 Untergeschoss



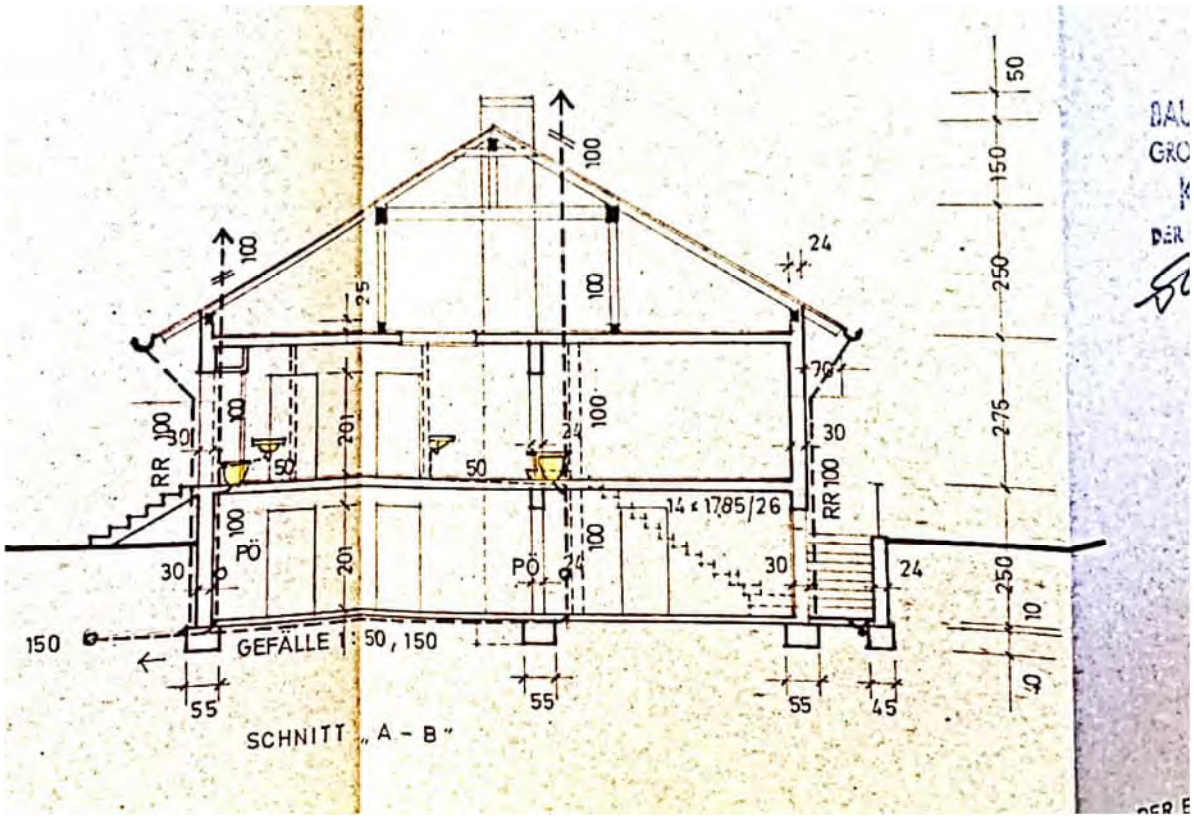
6.2.2 Erdgeschoss



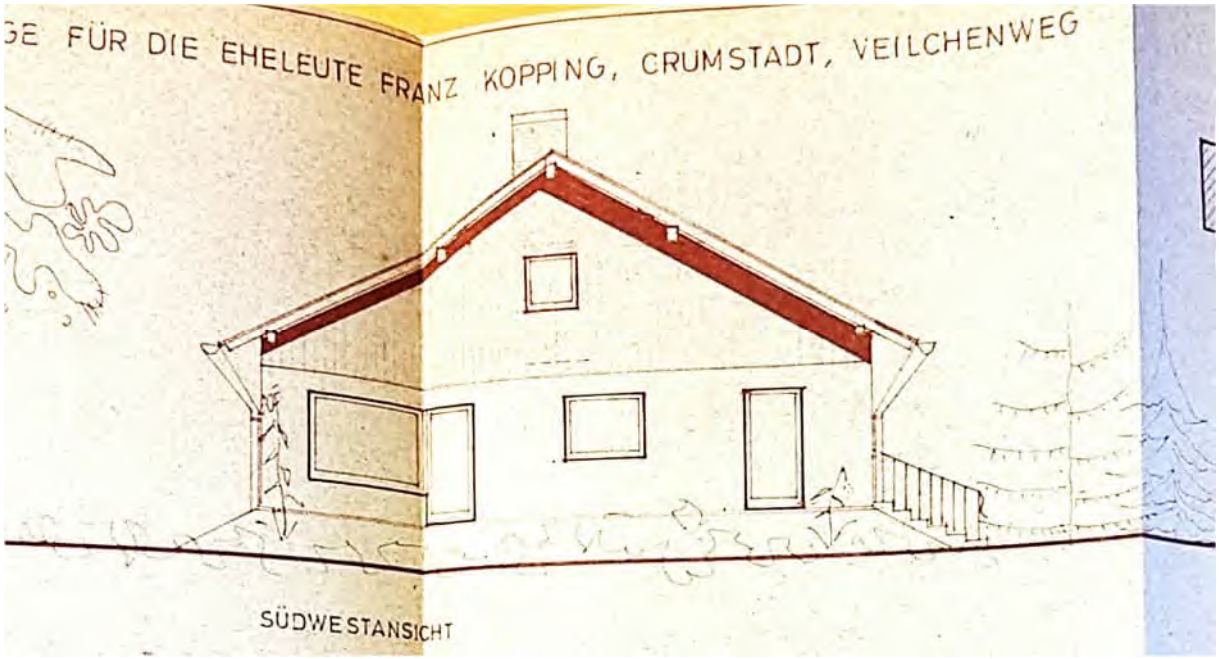
6.2.3 Dachgeschoss



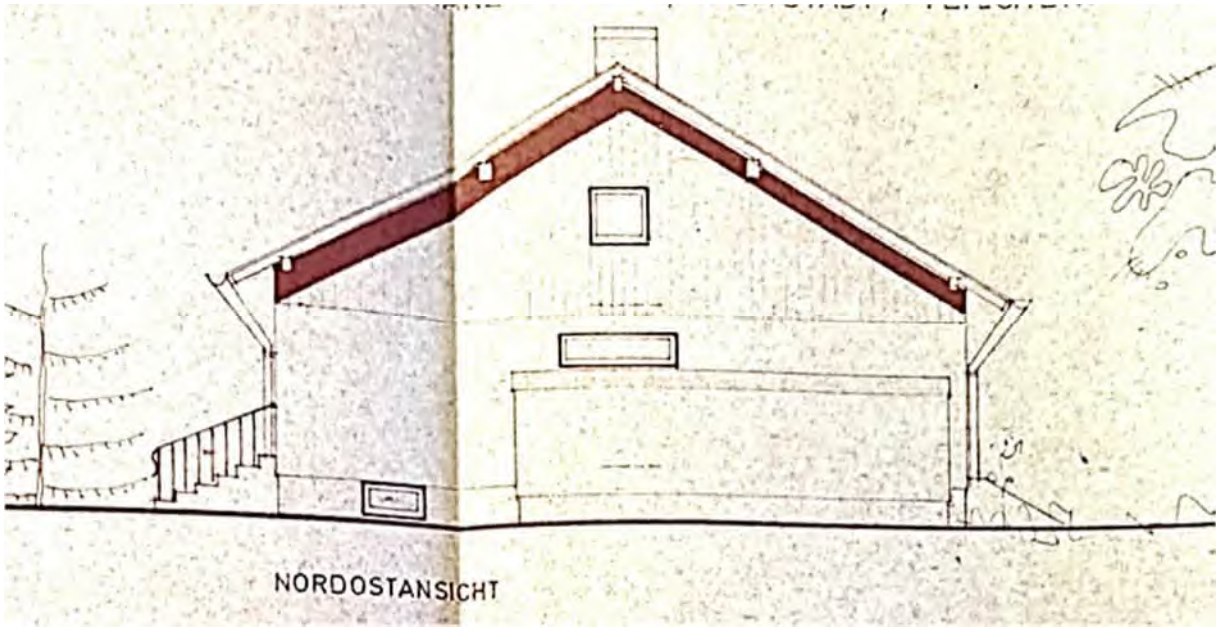
6.2.4 Schnitt A-A



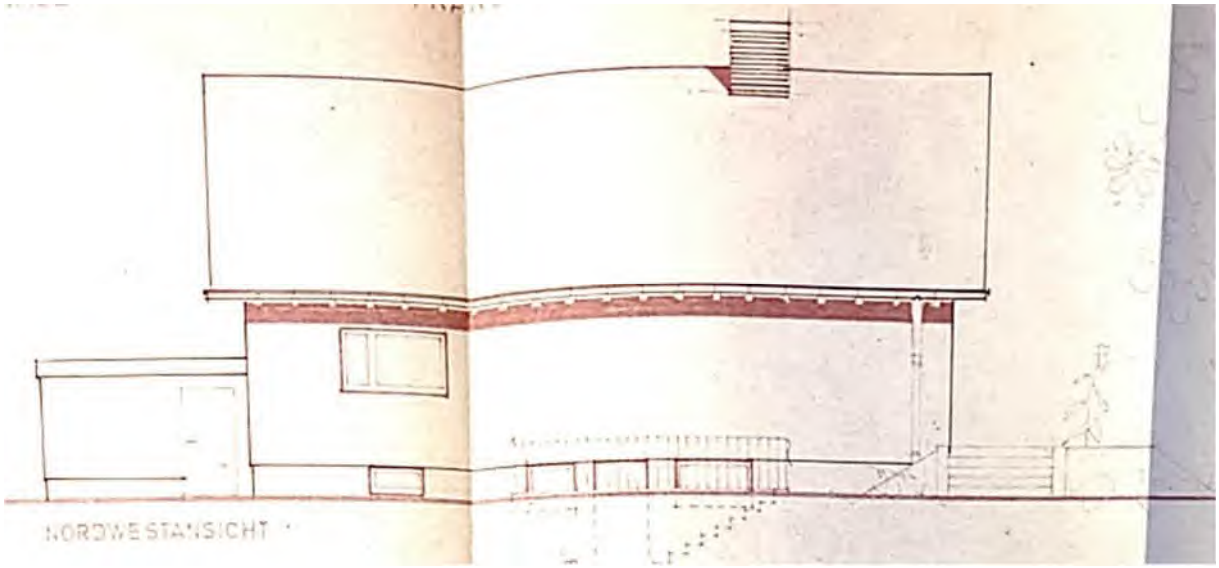
6.2.5 Ansicht Südwest



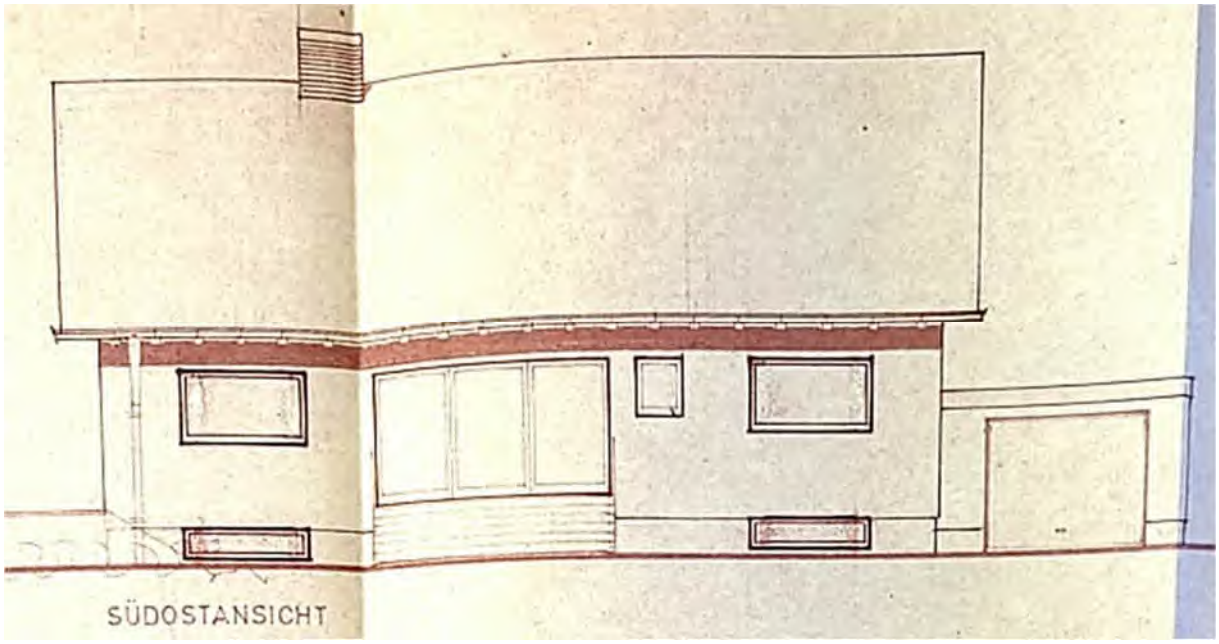
6.2.6 Ansicht Nordosten



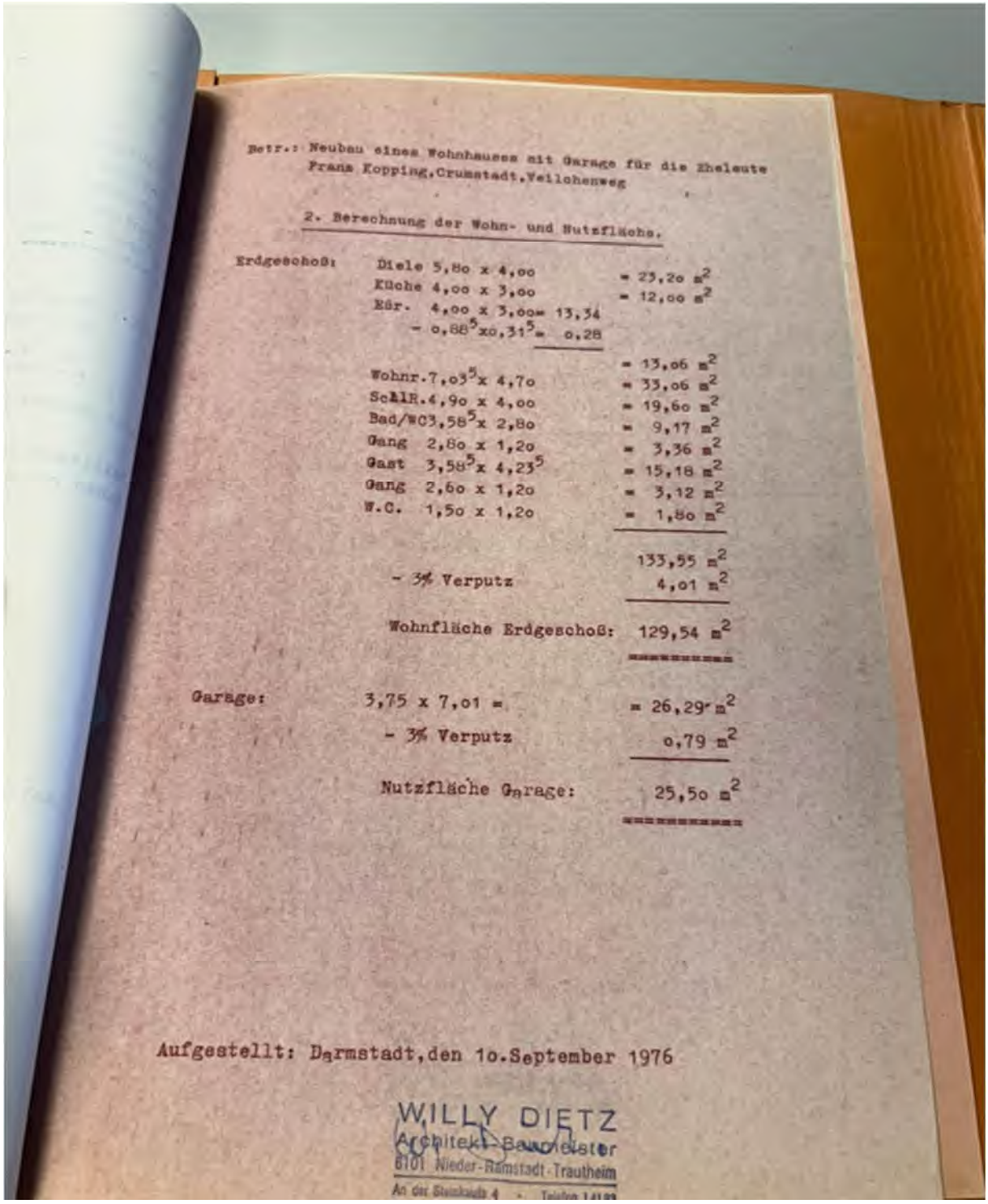
6.2.7 Ansicht Nordwest



6.2.8 Ansicht Südosten



6.3 Berechnung der Wohn- und Nutzfläche



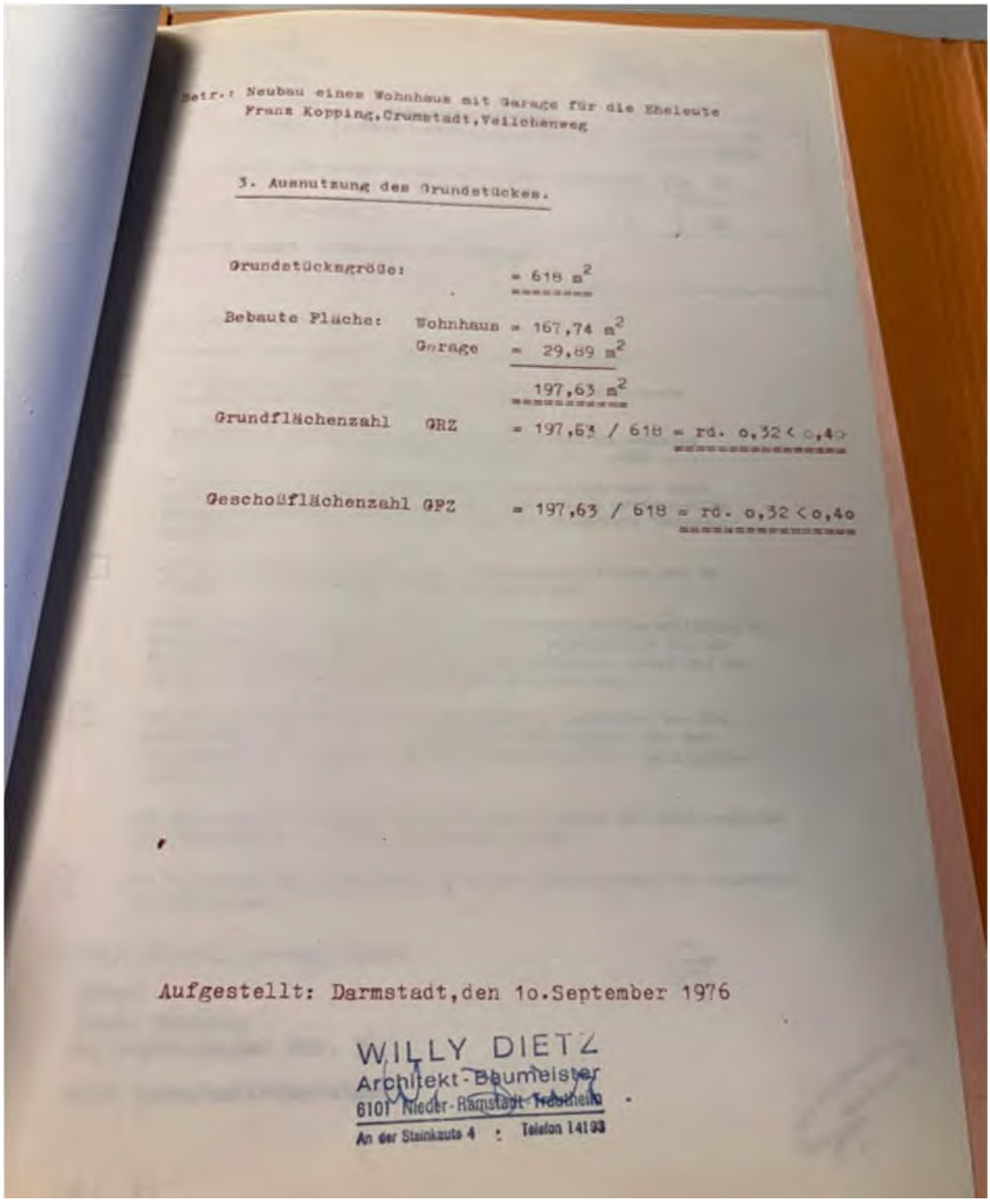
Betr.: Neubau eines Wohnhauses mit Garage für die Eheleute
Frans Kopping, Crumstadt, Veilchenweg

2. Berechnung der Wohn- und Nutzfläche.

Erdgeschoß:	Diele 5,80 x 4,00	= 23,20 m²	
	Küche 4,00 x 3,00	= 12,00 m²	
	Eär. 4,00 x 3,00 = 13,34		
	- 0,88⁵ x 0,31⁵ = 0,28		
		= 13,06 m²	
	Wohnr. 7,03⁵ x 4,70	= 33,06 m²	
	Schlr. 4,90 x 4,00	= 19,60 m²	
	Bad/WC 3,58⁵ x 2,80	= 9,17 m²	
	Gang 2,80 x 1,20	= 3,36 m²	
	Gast 3,58⁵ x 4,23⁵	= 15,18 m²	
	Gang 2,60 x 1,20	= 3,12 m²	
	W.C. 1,50 x 1,20	= 1,80 m²	
		133,55 m²	
	- 3% Verputz	4,01 m²	
	Wohnfläche Erdgeschoß:	129,54 m²	
Garage:	3,75 x 7,01 =	= 26,29 m²	
	- 3% Verputz	0,79 m²	
	Nutzfläche Garage:	25,50 m²	

Aufgestellt: Darmstadt, den 10. September 1976

WILLY DIETZ
Architekt - Baumeister
6101 Nieder-Ramstadt - Trautheim
An der Steinkaute 4 · Telefon 14182



Betr.: Neubau eines Wohnhaus mit Garage für die Eheleute
Franz Kopping, Crumstadt, Veilchenweg

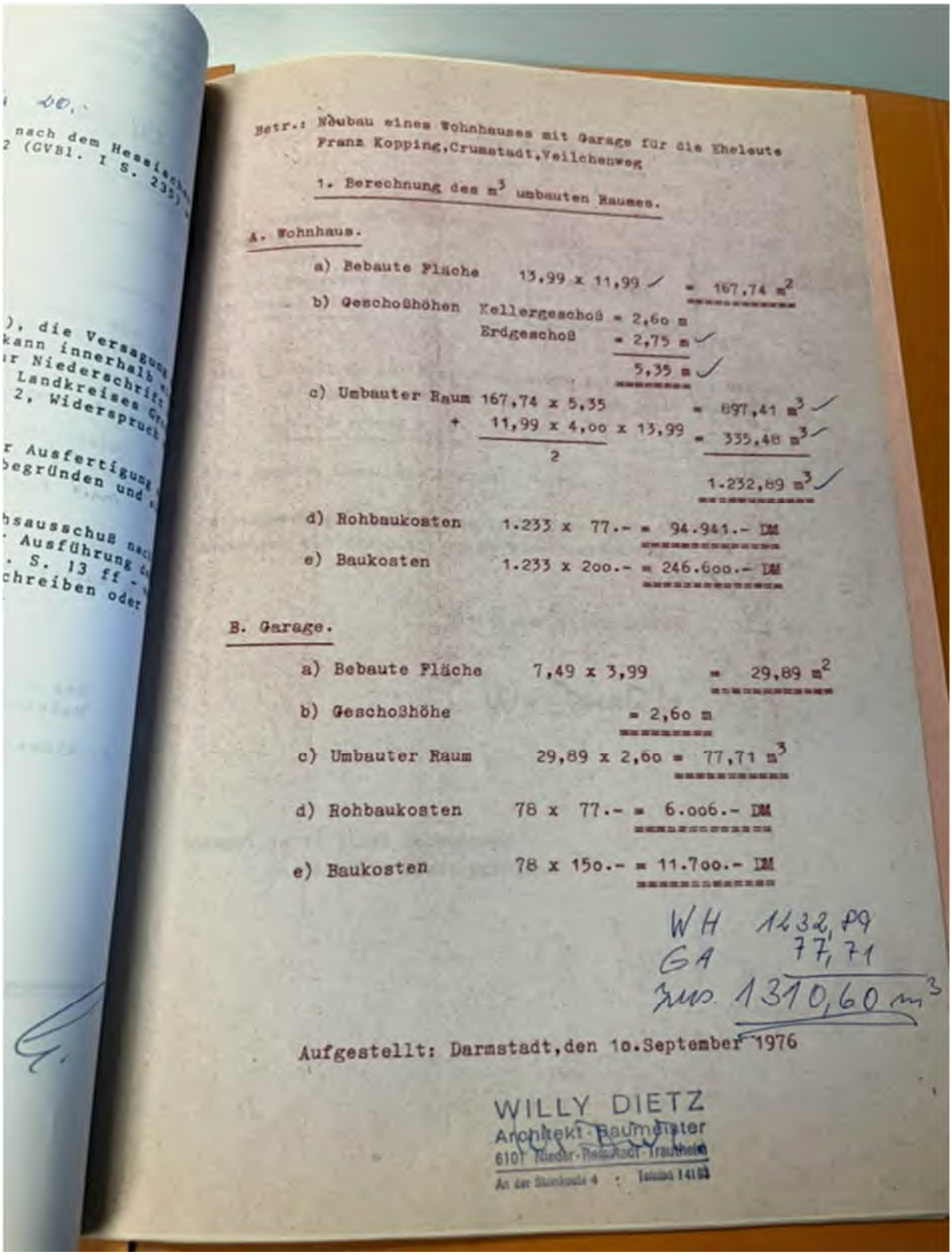
3. Ausnutzung des Grundstückes.

Grundstücksgröße:		= 618 m²
Bebaute Fläche:	Wohnhaus	= 167,74 m²
	Garage	= 29,89 m²
		197,63 m²
Grundflächenzahl	GRZ	= 197,63 / 618 = rd. 0,32 < 0,40
Geschoßflächenzahl	GFZ	= 197,63 / 618 = rd. 0,32 < 0,40

Aufgestellt: Darmstadt, den 10. September 1976

WILLY DIETZ
Architekt - Baumeister
6101 Nieder-Ramstadt - Modautal
An der Steinkaute 4 : Telefon 14193

6.4 Berechnung des umbauten Raums Bauakte



Betr.: Neubau eines Wohnhauses mit Garage für die Eheleute
Franz Kopping, Crumstadt, Veilchenweg

1. Berechnung des m^3 umbauten Raumes.

A. Wohnhaus.

a) Bebaute Fläche 13,99 x 11,99 = 167,74 m^2

b) Geschoßhöhen Kellergeschoß = 2,60 m
Erdgeschoß = 2,75 m
5,35 m

c) Umbauter Raum 167,74 x 5,35 = 897,41 m^3
+ $\frac{11,99 \times 4,00}{2} \times 13,99$ = 335,48 m^3
1.232,89 m^3

d) Rohbaukosten 1.233 x 77.- = 94.941.- DM

e) Baukosten 1.233 x 200.- = 246.600.- DM

B. Garage.

a) Bebaute Fläche 7,49 x 3,99 = 29,89 m^2

b) Geschoßhöhe = 2,60 m

c) Umbauter Raum 29,89 x 2,60 = 77,71 m^3

d) Rohbaukosten 78 x 77.- = 6.006.- DM

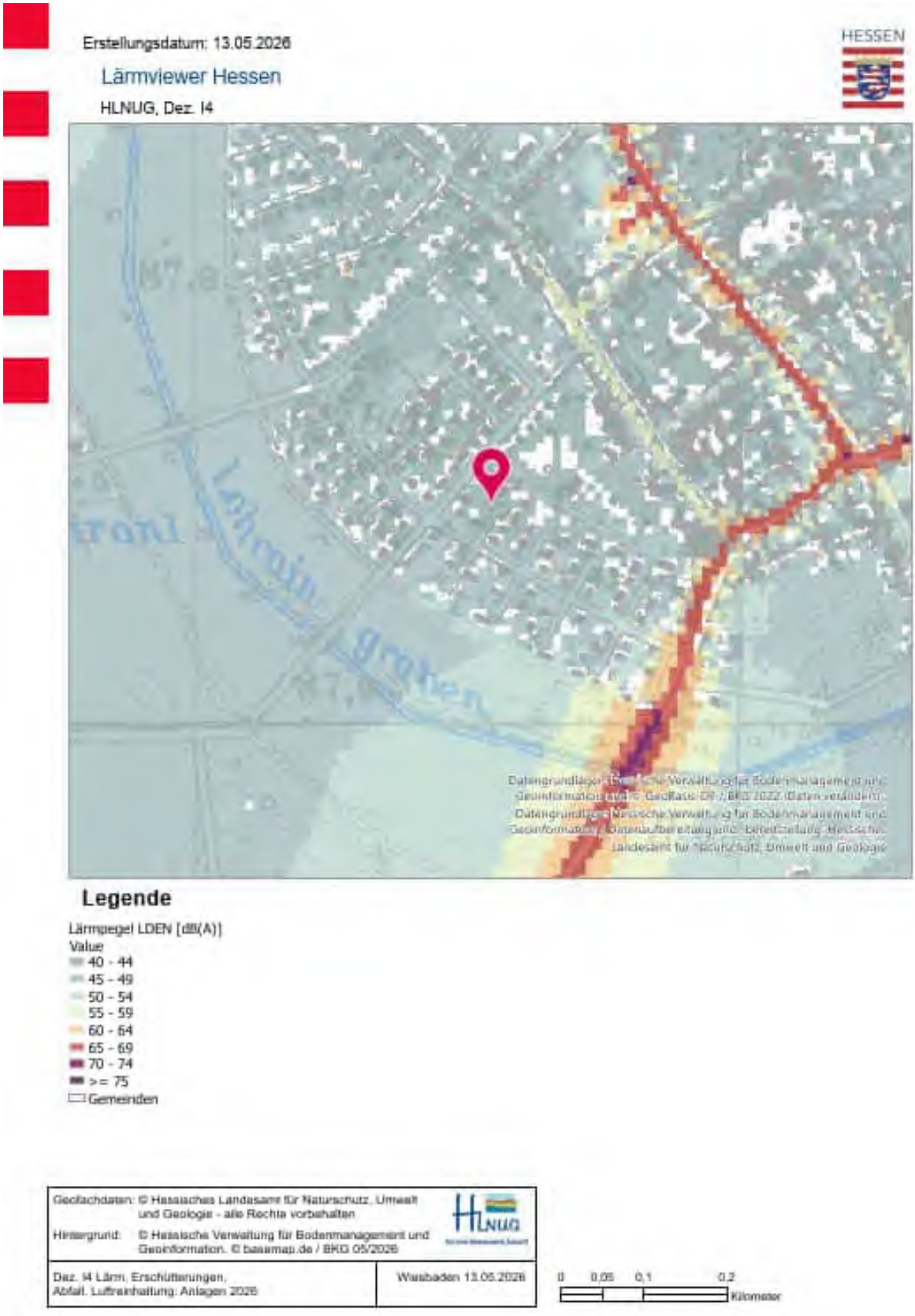
e) Baukosten 78 x 150.- = 11.700.- DM

WH 1232,89
GA 77,71
zus. 1310,60 m^3

Aufgestellt: Darmstadt, den 10. September 1976

WILLY DIETZ
Architekt - Baumeister
6101 Nieder-Ramstadt-Traisa
An der Steinkaute 4 : Telefon 14183

6.5 Lärmkataster



6.6 Fotos der Ortsbesichtigung

Straßen-ansicht Süd-Ost



Straßen-ansicht Ost



Eingang



Licht-schacht (links)



Detail Sockel an Terrasse (rechts)



Sockel Terrasse



Ein-friedung Terrasse



Garten Süd-West



Rückwärtiger Bereich (links und rechts)





Details Schäden Eingangs-treppe (links und rechts)





Diele Keller

keine Veröffentlichung im Internet

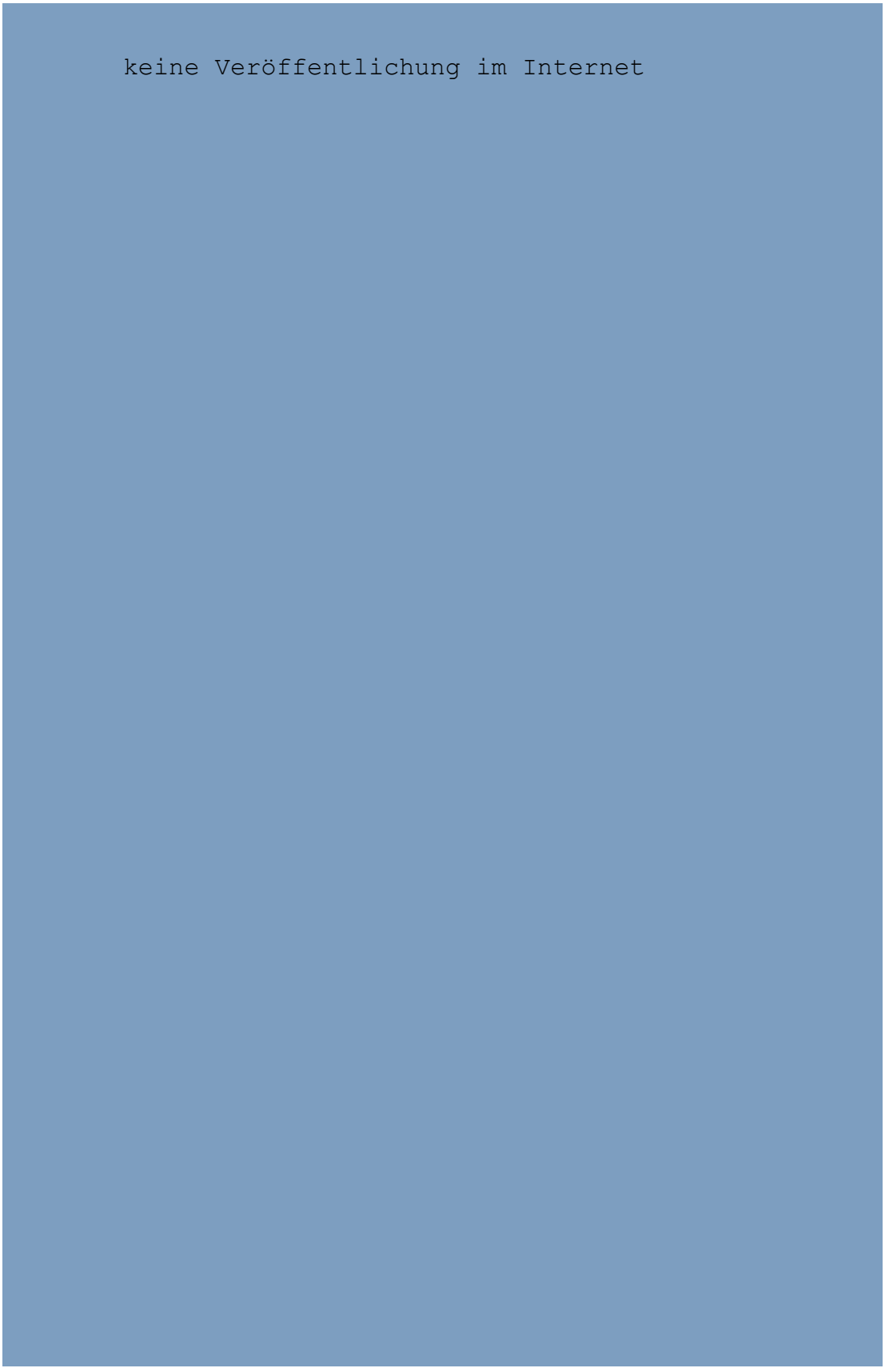
Vorrats-
keller
(links)

Ausgang
Keller-
treppe
(rechts)

keine Veröffentlichung im Internet

Keller
Ostseite
Mitte

Raum nördliche Ostfassade Blick Kellerlicht



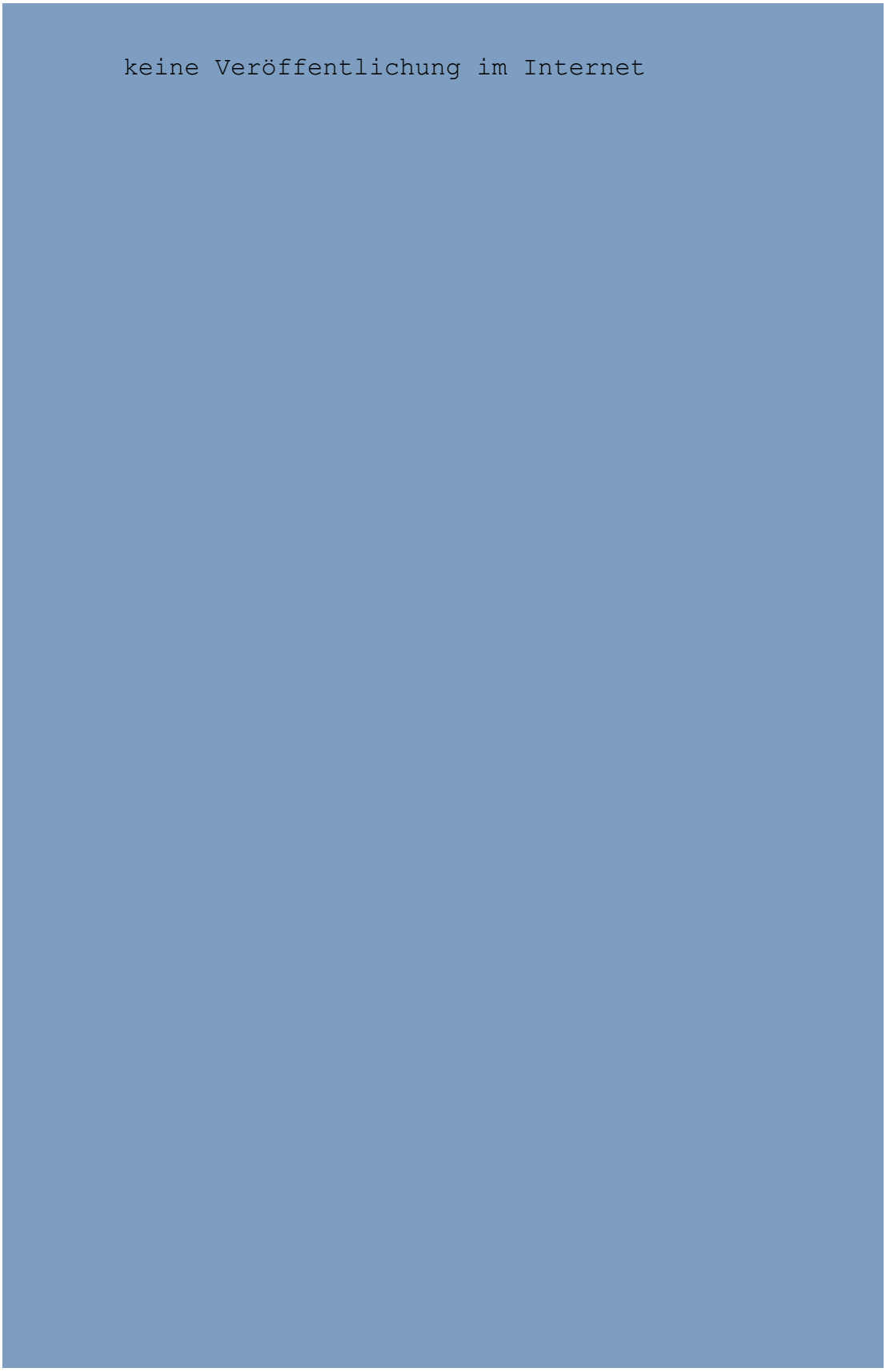
Raum nördliche Ostfassade

Wasser-
schaden
Keller
unter
Bade-
zimmer

keine Veröffentlichung im Internet

Keller
Nord-
Westen
Feuchte-
schäden

Detail Ecke



Detail
Sockel

Wasch-
küche
(links)

Heizung
(rechts)

keine Veröffentlichung im Internet

Typen-
schild
Heizung
(links)

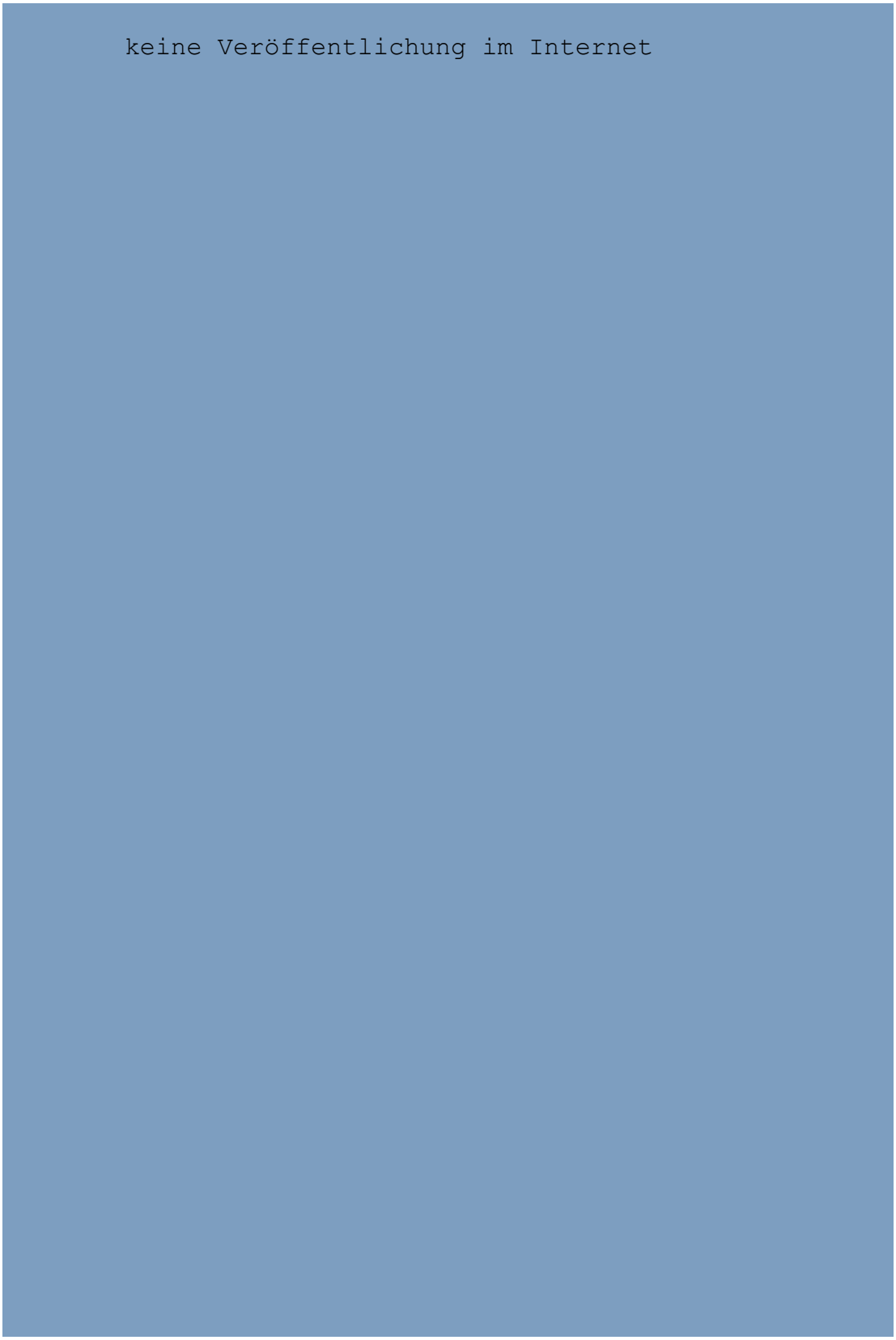
Typen-
schild
Puffer-
speicher
(rechts)

Sanitäraus-
stattung
Heizungs-
keller

keine Veröffentlichung im Internet

Wasser-
pumpe
Garten-
wasser

Diele

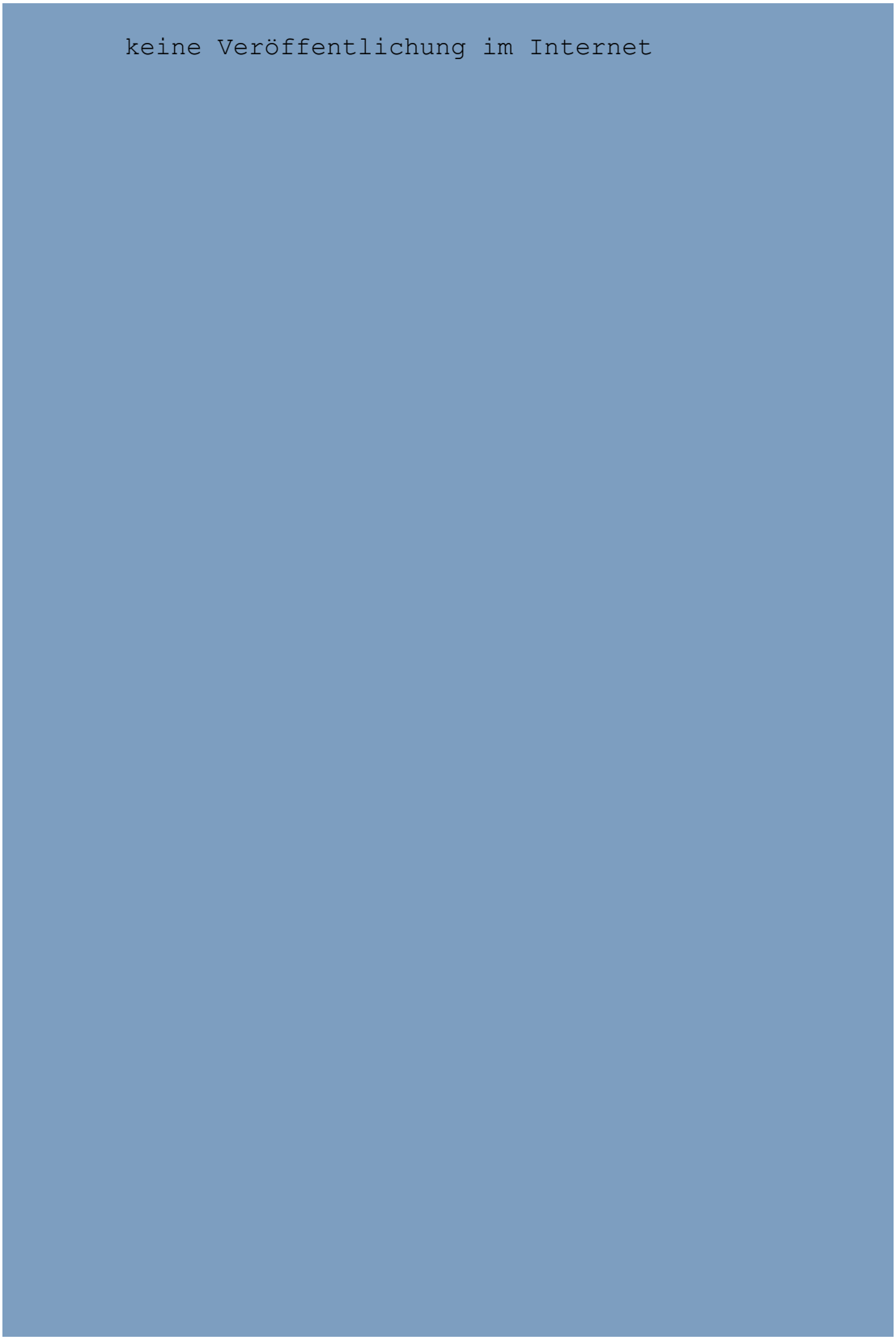


Küche

Wohn-
Esszimmer
(links)

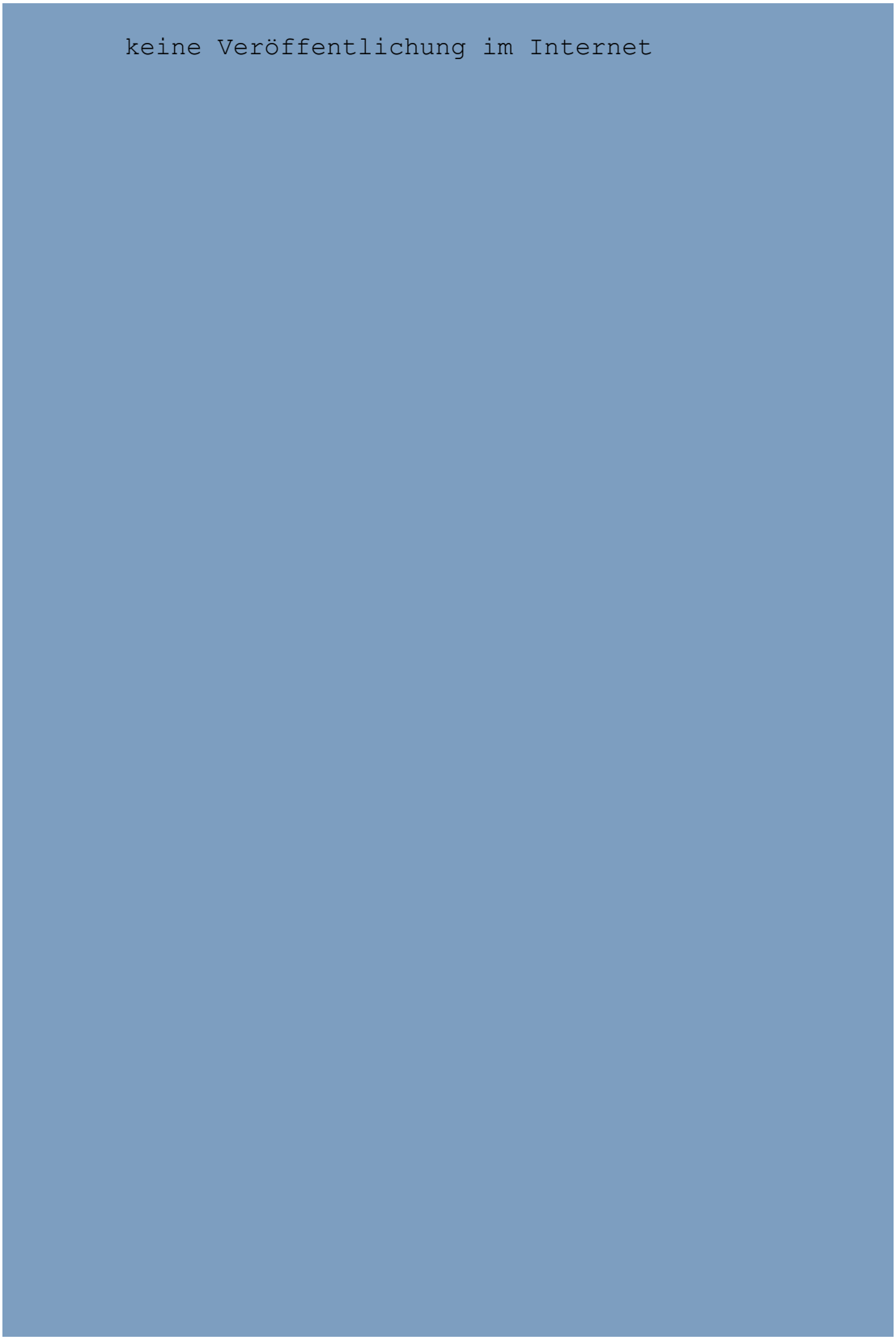
Detail
Fenster
Boden
(rechts)

Schlafen



Schlafen Detail Ecke (links)

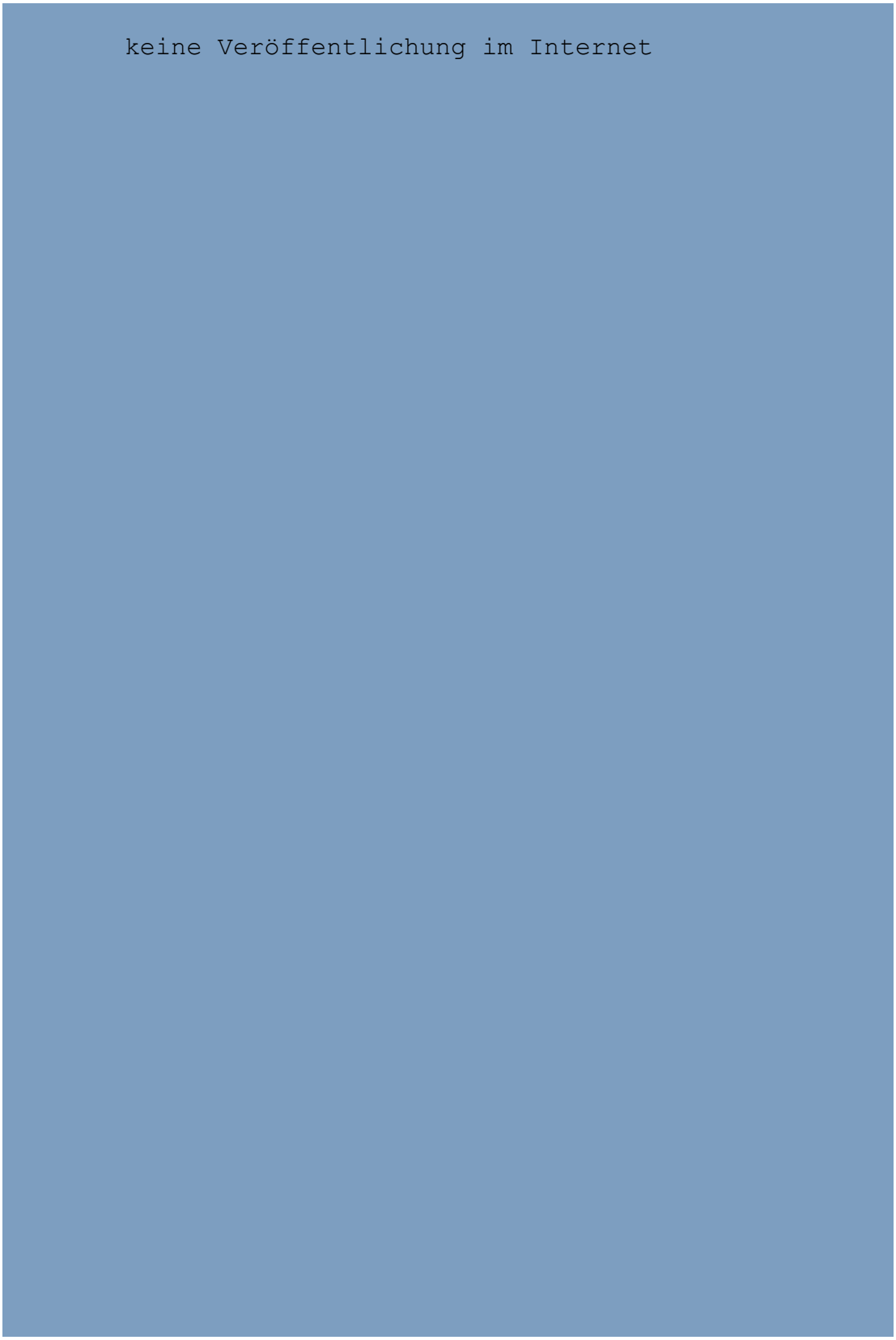
Detail Fenster (rechts)



Bad Wasch-becken

Bad WC, Dusche, Bade-wanne (links)

Flur Einbau-schrank (rechts)

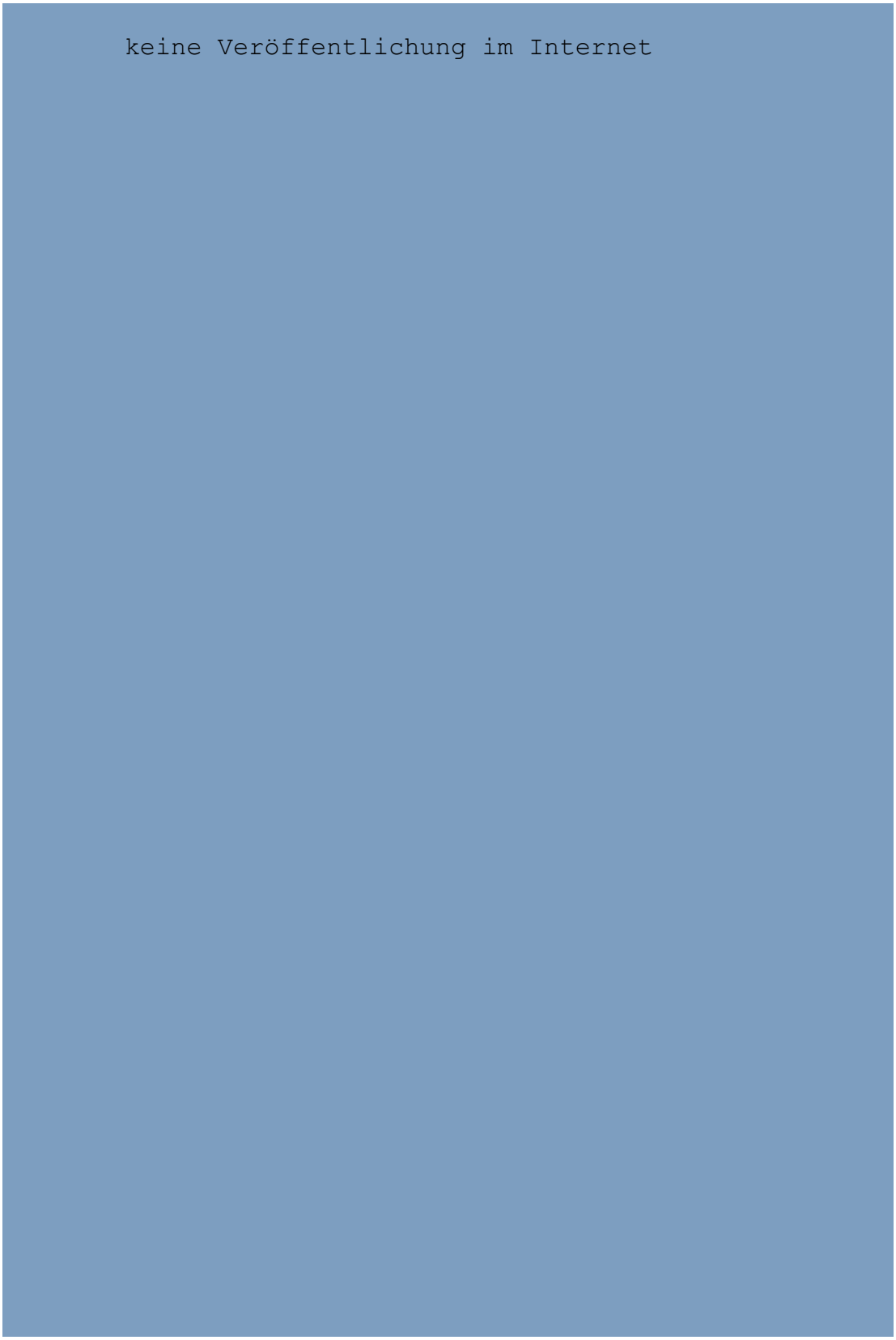


Gäste-zimmer

Gäste-WC (links)

Detail Dach-dämmung (rechts)

Dach-boden



Garage Feuchtig-keits-schaden (links)



Dachein-deckung mit freige-legter Schad-stelle (rechts)

