

55276 Oppenheim, Friedrich-Ebert-Straße 57

Internet: www.bewertungsgutachter.com
E-mail: hoffmann@bewertungsgutachter.com

Telefon 0 61 33 - 7 07 55
Telefax 0 61 33 - 92 60 69
Mobilitel. 0 17 2 - 65 32 586

Verkehrswertgutachten

Oppenheim, den 18.03.2024

(in dem Zwangsversteigerungsverfahren zur Aufhebung der Gemeinschaft / Amtsgericht Groß-Gerau / Az. 24 K 48/23)

für das mit einer alten landwirtschaftlichen Hofreite mit Wohnhaus,
Anbau und Scheunen-Teilbereich bebaute Grundstück in

64521 Groß-Gerau (Stadtteil Dornheim), Rheinstraße 41

zum Wertermittlungsstichtag 18.03.2024



Wohnhaus mit Anbau und Scheunen-Teilbereich



Verkehrswert :

2 5 4 . 0 0 0 Euro

Oppenheim, den 18.03.2024

Dipl.- Ing. Architekt J ö r g H o f f m a n n
Von d. Architektenkammer Rheinland-Pfalz
öffentlich best. u. vereid. Sachverständiger
für d. Bewertung beb.u.unbeb.Grundstücke

Allgemeines Inhaltsverzeichnis:

1.	Allgemeine Angaben (Übersicht der objektbez. Daten, wie Auftraggeber, Eigentümer, Grund der Gutachtenerstellung, Objekt, Zubehör, Objekt-/Gebäudeart, Baujahr, Wohn-/Nutzfl., Tatsächliche Miete, Ortsbesichtigung, Unterlagen)	Seite 3
2.	Grundstücksbeschreibung (Ortslage, Verkehrslage, Wohn-/Geschäftslage, Art der Bebauungen/Nutzungen in der Straße und im Ort, Grundstücksgestalt, Beeinträchtigungen, Erschließungszustand, Straßenausbau, Anschluss an Ver- und Entsorgungsleitungen)	Seite 6
3.	Rechtliche Situation (Grundbuch Abt. II, Baulastenverzeichnis, Nicht eingetragene Lasten und Rechte, Denkmalschutz und ähnl., Baurechtliche Festsetzungen)	Seite 8
4.	Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen	Seite 12
5.	Gebäudebeschreibung (Einteilung, Konstruktionsart, Umfassungswände und Innenwände, Geschossdecken, Treppen, Dachkonstruktion, Dacheindeckung, Fassaden, Fenster, Türen, Elektroinstallation, Heizung, Warmwasserversorgung, Wasser- und Abwasserleitungen, Sanitäre Einrichtungen, Fußböden, Innenwandflächen, Deckenflächen, Nebenbauteile/Nebengebäude, Baulicher Zustand, Ausstattungsstandard, Grundrissgestaltung, Beeinträchtigungen von außen, Berücksichtigung sonstiger wertbeeinflussender Umstände / wirtschaftliche Wertminderung, Bauschäden und Baumängel, ggf. Fertigstellungsarb., Allgemeinbeurteilung)	Seite 12
6.	Außenanlagen und sonstige Anlagen (Wegebefestigung, Hofbefestigung, Einfriedung, sonstige Bestandteile, Gartenanlagen und Pflanzungen)	Seite 18
7.	Ermittlung des Verkehrswerts	Seite 19
8.	Verfahrenswahl mit Begründung	Seite 19
9.	<u>Bewertungsteilber. A - vorderer und mittlerer Grundstücksber. :</u>	
	<u>Bodenwertermittlung</u>	Seite 20
10.	<u>z.T. Sachwert- / z.T. Liquidationswertermittlung</u>	Seite 22
11.	<u>Bewertungsteilber. B - hinterer Grundstücksber. als Gartenland in Hausnähe :</u>	
12.	<u>Bodenwertermittlung</u>	Seite 28
13.	<u>Sachwertermittlung</u>	Seite 29
14.	<u>Verkehrswert</u>	Seite 30
15.	Literaturverzeichnis	Seite 31
16.	Anlagen	Seite 33

Allgemeine Angaben:

(Übersicht der objektbezogenen Daten)

Auftraggeber:

Amtsgericht: Groß-Gerau
Auftrag vom: 12.12.2023
eingegangen am: 20.12.2023
Aktenzeichen: 24 K 48/23

Eigentümer:

(Laut Auftrag des Amtsgerichts sollen die persönl. Namen **nicht** im Gutachten genannt werden, sondern in einem gesonderten Anschreiben an das Amtsgericht mitgeteilt werden.)

Grund der Gutachten-
erstellung:

ZWANGSVERSTEIGERUNGSVERFAHREN
zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft

Objekt:

lfd. Nr. 10.)

Gemarkung: Dornheim
Flur: 1
Flurstück: 500/1, Hof- und Gebäudefläche,
Rheinstraße 41
Grundstücksgröße: 1005 qm

Grundbuch: Dornheim, Blatt 1821

Zubehör:

Zubehör im Sinne der §§ 97 und 98 BGB
ist nicht vorhanden.

Gebäudeart:

Alte landwirtschaftliche Hofreite

mit
2 ½ - geschossigem, unterkellertem
Einfamilienwohnhaus

und
langgestrecktem 1- geschossigem
Anbau (ehemalige Stallungen / Lagerflächen)

und
teilunterkellertem, querliegendem
Scheunen-Teilbereich

auf einem ansonsten unregelmäßigen,
schmalen und langgestreckten Grundstück.

Wichtige Anmerkungen:

Ursprünglich wurde das Bewertungsgrundstück Nr. 500/1
und das linke Nachbargrundstück Nr. 500/2 zusammen
genutzt.

Der querliegende große Scheunenbau geht über beide
vorgenannten Grundstücke, sodass es sich tlw. um
einen Überbau handelt.

Speziell der hohe Scheunendachraum läuft offen ohne
Grenz wand über beide Grundstücke durch.

Eine spezielle Einfriedung zwischen den vorgenannten
Grundstücken gibt es in hinteren Teilbereichen nicht.

(siehe auch Eintragungen in Abt. II Grundbuch, bzgl.
einer Baubeschränkung und eines Wegerechts)

Baujahr:	<p><u>Wohnhaus:</u> ca. 1953/54 (lt. vorlieg. Plänen / nicht exakt bekannt)</p> <p>versch. Veränderungen in den vmtl. ca. 1970er/1980er Jahren</p> <p><u>Anbau (Stallungen/Lagerfl.):</u> vmtl. ca. 1954 (nicht exakt bekannt / ggf. auch älter)</p> <p><u>Scheune:</u> ca. Anfang des letzten Jahrhunderts geschätzt (nicht exakt bekannt) / tlw. Veränderungen in Teildachbereich vmtl. in den ca. 1950er Jahren od. später (nicht exakt bekannt)</p>
Bruttogrundflächen: (= Nettogrundflächen inkl. Konstruktionsflächen)	<p>ca. 172 qm (Wohnhaus KG/EG/OG/DG) (pro Geschoss ca. 43 qm)</p> <p>ca. 96 qm (Anbau EG)</p> <p>ca. 120 qm (Scheune-Teilber. EG) und ca. 75 qm (KG) = 195 qm insg.</p>
Bruttorauminhalt:	<p>ca. 414 cbm (Wohnhaus) ca. 350 cbm (Anbau) ca. 1140 cbm (Scheune-Teilber.)</p>
Tatsächliche Miete:	<p>Das Objekt ist leerstehend, aber noch möbliert. Mieten werden deshalb nicht erzielt.</p>
Ortsbesichtigung:	<p>18.03.2024</p>
Unterlagen:	<p>amtl. Lageplan geringfügig Planunterlagen Bodenrichtwert Grundbuchauszug Baulastenverzeichnis Schätzungsurkunde vom 06.06.2023 zusätzl. mündl. Angaben von einer hälftigen Eigentümerin Einsicht Bebauungsplan / baurechtl. Festsetzungen</p> <p><u>Anm.:</u> Aus Datenschutzgründen und Persönlichkeitsrechten sollen lt. Gerichtsauftrag keine Namen im Gutachten genannt werden.</p> <p><u>Weitere Anmerkung:</u> Aus Persönlichkeitsrechten können keine Innenfotos der Wohnräume im Gutachten dargestellt werden, da die Erlaubnis zur Veröffentlichung dieser Innenfotos im Gutachten und in der Internetveröffentlichung des zuständigen Amtsgerichts von den Eigentümern nicht einstimmig erteilt werden konnte.</p> <p>Innenfotos der Wohnräume können vom Sachverständigen daher lediglich dem Gericht in einem speziellen Anschreiben als gesonderte Anlage beigefügt werden.</p>

Anmerkung:

Dieses Gutachten ist nur für den Auftraggeber und nur für den angegebenen Zweck bestimmt (Grund der Gutachtenerstellung für das anliegende Zwangsversteigerungsverfahren). Eine sonstige anderweitige Vervielfältigung oder Verwertung durch Dritte (u.a. für Beleihungszwecke) ist nicht gestattet.

Definition des Verkehrswertes
gemäß § 194 BauGB:

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 Grundstückes oder des sonstigen Gegenstandes der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre.

Grundstücksbeschreibung:

Allgemeine Angaben:

Ortslage:	im südwestlichen Bereich des Ortes
Verkehrslage:	insg. günstige Verkehrsanbindungen
Entfernungen:	ca. 4 km bis nach Groß-Gerau ca. 18 km bis nach Darmstadt-Hbf. ca. 26 km bis Flughafen Frankfurt
Anbindungen:	Bahnhof im Ort vorh. (ca. 1,2 km entfernt) überörtl. Busverbindung vorh. Anschluss Bundesstraße B 44 (in der Nähe) Anschluss Bundesautobahn A 67 (ca. 7 km entfernt)
Wohn- bzw. Geschäftslage:	mittlere Wohnlage
Art der Bebauungen/ Nutzungen in der Straße und im Ort:	Dorfgebiet mit Wohn- und Mischnutzungen altes Baugebiet hauptsächlich 2 ½ - geschossige Bebauung mit geneigten Dächern Haus-Hof-Bauweise Läden für den täglichen Bedarf in der näheren bzw. weiteren Umgebung insgesamt gute Infrastruktur
Grundstücksgestalt:	eben ungünstiger / unregelmäßiger, schmäler, langgestreckter Grundstückszuschnitt (ca. 8-11 m x ca. 94 m) Freiflächen vorhanden
Himmelsrichtung:	Straßenseite: ca. Süd hintere Grund- stücksgrenze: ca. Nord
Beeinträchtigungen:	Flugverkehr bekanntermaßen
Erschließungszustand:	gut

Straßenausbau:	normal ausgebaut, Fahrbahn, Gehwege als Straße mit mittlerem Verkehrsaufkommen
Höhenlage zur Straße:	normal
Anschluss an Ver- und Ent- sorgungsleitungen:	Elektr. Strom aus öffentlicher Versorgung / Zuwasser aus öffentlicher Versorgung / Kanal liegt in der Straße Lt. Nachbarauskunft des Flurstücks Nr. 500/2 soll die Abwasserleitung angeblich im Hofbereich des Bewertungsgrundstücks liegen. (dem Sachverständigen auch bzgl. ggf. sonstiger Leitungen insg. nicht exakt bekannt)
Grenzverhältnisse, nachbar- liche Gemeinsamkeiten:	z.T. Grenzbebauung von Haupt- und Nebengebäuden / Einfriedung siehe Außenanlagen

Rechtliche Situation:

Grundstücksbezogene Rechte und Belastungen:

Grundbuch (Abt. II):

Das Grundbuch (Abt. II) wurde eingesehen.

Das Grundbuch (Abt. II) enthält lt. vom Gericht vorgelegtem Grundbuchauszug vom 09.11.2023 folgende Eintragungen:

lfd. Nr. 16) betr. lfd. Nr. 10 im Bestandsverzeichnis:
Grunddienstbarkeit (**Baubeschränkung**) für die jeweiligen Eigentümer der Grundstücke Flur 1 Nr. 500/2 (Blatt 3429); Gleichrang mit Abteilung II Nr. 17; gemäß Bewilligung vom 10. März 1987, eingetragen am 04. August 1987.

Laut Bewilligung vom 10.03.1987 ist folgendes vereinbart:
Die jeweiligen Eigentümer der Grundstücke Flur 1 Nr. 500/1 und 500/2 dürfen im vorderen Bereich der Grundstücke keine Grenzmauern, sonstige Einfriedungen oder andere Anlagen erstellen, die die Benutzung des Hofes oder das Wegerecht beeinträchtigen könnten.

Bewertung: Die Wertminderung durch das Recht wird pauschal mit 1.000 € bewertet.

Anm.: Entgegen der vorgenannten Bewilligung hat der linke Nachbar im vorderen Hofbereich an der Grenze zu dem Bewertungsgrundstück mittlerweile eine Einfriedung errichtet.

Wertminderung durch das Recht = 1.000 €

lfd. Nr. 17) betr. lfd. Nr. 10 im Bestandsverzeichnis:
Grunddienstbarkeit (**Wegerecht**) für den jeweiligen Eigentümer der Grundstücke Flur 1 Nr. 500/2 (Blatt 3429); Gleichrang mit Abteilung II Nr. 16; gemäß Bewilligung vom 10. März 1987, eingetragen am 04. August 1987.

Laut Bewilligung vom 10.03.1987 ist folgendes vereinbart:
Dem jeweiligen Eigentümer des unter Ziffer I. 2. übergebenen Grundstücks Flur 1 Nr. 500/2 wird ein Wegerecht als Grunddienstbarkeit an dem Grundstück Flur 1 Nr. 500/1 des Inhaltes bestellt, dass er berechtigt ist, die Hofeinfahrt auf dem Grundstück Flur 1 Nr. 500/1 und solange die Scheune steht und keine andere Zufahrt zum rückwärtigen Teil des Grundstückes Flur 1 Nr. 500/2 besteht, die Scheunentenne zum Durchfahren mitzubeneutzen sowie verlegte Leitungen zur Versorgung und Entsorgung des Grundstückes und die erforderlichen Arbeiten zur Erhaltung und Unterhaltung dieser Leitungen zu dulden.

Bewertung: Beanspruchte Fläche ca. 180 qm x 350 €/qm als bewerteter Bodenwert = 63.000 € x 5 % Wertminderung durch theoret. Inanspruchnahme = 3.150 € = rd. 3.000 €

Wertminderung durch das Recht = 3.000 €

lfd. Nr. 23) betr. lfd. Nr. 10 im Bestandsverzeichnis:
Die Zwangsversteigerung zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft ist angeordnet. (Amtsgericht Groß-Gerau – Zwangsversteigerungsgericht –, 24 K 48/23); eingetragen am 09.11.2023.

Baulastenverzeichnis:

Das Baulastenverzeichnis wurde eingesehen.

Das Baulastenverzeichnis enthält keine Eintragungen.

Nicht eingetragene Lasten und Rechte:

Sonstige nicht eingetragene Lasten und nicht eingetragene (z. B. begünstigende od. belastende) Rechte, Wohnungs- und Mietbindungen, Überbauten/Unterbauungen bzw. nicht offensichtliche Baumängel und Bauschäden sind vom Eigentümer bzw. Auftraggeber nicht in Erfahrung zu bringen. Bis auf den bekannten Überbau des Scheunenteilbereichs auf dem linken Nachbargrundstück Nr. 500/2.

Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass das Bewertungsobjekt nicht auf versteckte und nicht sichtbare Bauschäden und Baumängel hin untersucht wurde, da dies in den Aufgabenbereich eines Bauschadensgutachters fällt, und nicht Bestandteil eines Verkehrswertgutachtens ist.

Die gesamten technischen Anlagen konnten nicht bezüglich ihrer vollen Funktionsfähigkeit geprüft werden.

Grundsätzlich sind Bodenuntersuchungen bzgl. möglicher Bodenverunreinigungen (z. B. Altlasten) bzw. Bauteiluntersuchungen nicht Bestandteil des Auftrages.

Somit können möglicherweise vorhandene Altlasten nicht festgestellt werden und finden keinen Eingang in diese Wertermittlung.

Sollten dennoch Altlasten vorhanden sein, werden die Auswirkungen in diesem Gutachten nicht bewertet und sie müssen durch einen besonders befähigten Sachverständigen oder ein Fachinstitut festgestellt werden, da der Bereich Altlastenproblematik nicht in den Fachbereich des Sachverständigen fällt.

Anm.: Lt. schriftlicher Auskunft aus der Altflächendatei (Altstandorte) gibt es keine Eintragung in dieser Datei. Diese Auskunft ist allerdings nicht rechtsverbindlich.

Bodenuntersuchungen hinsichtlich der Tragfähigkeit des Bodens, bzw. hinsichtlich der Baugrund- und Grundwassersituation, und Bauteiluntersuchungen hinsichtlich brandschutztechn. oder sonstiger bautechn. Bestimmungen sind ebenfalls nicht Bestandteil des Auftrages. Untersuchungen auf pflanzliche und tierische

Schädlinge sowie über gesundheitsschädigende Baumaterialien wurden nicht durchgeführt. Vom Sachverständigen wurden bezüglich aller zuvor beschriebenen Darlegungen auftragsgemäß keine weiteren Nachforschungen und Untersuchungen angestellt und es wird diesbezüglich keine Haftung übernommen.

weitere Anmerkungen:

Die Gebäude und Außenanlagen werden nur insoweit beschrieben, wie es für die Nachvollziehbarkeit der Daten in der Wertermittlung notwendig ist. Hierbei werden die offensichtlichen und vorherrschenden Ausführungen und Ausstattungen aufgeführt. In Teilbereichen können Abweichungen vorliegen, die dann allerdings nicht wertrelevant sind. Zerstörende Untersuchungen wurden nicht durchgeführt, daher beruhen Angaben über nicht sichtbare Bauteile auf Auskünften, vorliegenden Unterlagen oder Vermutungen. Der Auftragnehmer haftet für die Richtigkeit des ermittelten Verkehrswerts. Die sonstigen Beschreibungen und Ergebnisse unterliegen nicht der Haftung.

Die Funktionsfähigkeit einzelner Bauteile und Anlagen, sowie der technischen Ausstattungen und Installationen wurde nicht geprüft.

Baumängel und Bauschäden wurden soweit aufgenommen, wie sie zerstörungsfrei, d.h. offensichtlich erkennbar waren. Auf nicht offensichtliche Mängel hin wurde das Objekt nicht überprüft. In diesem Gutachten sind die Auswirkungen ggf. vorhandener Baumängel und Bauschäden auf den Verkehrswert nur pauschal und in dem am Besichtigungstag offensichtlichen Ausmaß berücksichtigt worden. Es wird ggf. empfohlen, eine diesbezüglich vertiefende Untersuchung und eine darauf aufbauende Kostenermittlung zur Beseitigung der Schäden anstellen zu lassen.

Vorhandene Mängel, insbesondere gebrauchts- und verschleißbedingte, wurden, auch soweit sie nicht ausdrücklich aufgeführt wurden, bei der Wertermittlung berücksichtigt.

Anmerkung:

Tlw. gibt es entgegen den üblichen Brandschutzvorschriften Fenster des linken Nachbarwohnhauses Nr. 41 a auf der Grundstücksgrenze, da die Grundstücke Nr. 500/1 und 500/2 in früheren Zeiten eine Einheit waren. Es ist nicht bekannt, ob es hierfür entsprechend eingetragene Fensterrechte in Abt II. des Grundbuchs des Nachbargrundstücks gibt.

Grundbuch (Abt. III):

Schuldverhältnisse, die ggf. im Grundbuch in Abteilung III verzeichnet sein können, werden in diesem Gutachten nicht berücksichtigt. Es wird davon ausgegangen, dass diese ggf. bei der Veräußerung gelöscht oder durch

	<p>Reduzierung des Verkaufspreises ausgeglichen bzw. bei Beleihungen berücksichtigt werden.</p>
Anmerkung:	<p>Die Wertermittlung wurde auftragsgemäß auf der Grundlage der übergebenen Pläne bzw. des realisierten Vorhabens durchgeführt.</p> <p>Das Vorhandensein der Legalität der baulichen Anlagen und Nutzungen in allen Bereichen ist vom Eigentümer, Auftraggeber bzw. der zuständigen Behörde nicht in allen Belangen in Erfahrung zu bringen.</p> <p>Eine Überprüfung der Einhaltung aller öffentl.-rechtl. Bestimmungen zu Bestand und Nutzung des Grundstücks und der baulichen Anlagen konnte somit nicht für alle Bereiche erfolgen.</p> <p>Bei dieser Wertermittlung wird deshalb die formelle und materielle Legalität der baulichen Anlagen im Wesentlichen vorausgesetzt, ohne dass dafür aus vorstehenden Gründen eine Haftung übernommen werden kann.</p>
Denkmalschutz:	<p>Das Objekt steht nach derzeitigem Kenntnisstand nicht unter Denkmalschutz.</p> <p>Es grenzt aber direkt an ein Grundstück auf dem ein ausgewiesenes Einzelkulturdenkmal (Nr. 39) vorhanden ist. (Auskunft erteilt die zuständige Denkmalschutzbehörde.)</p>
Baurechtliche Festsetzungen:	<p>Ein alter Bebauungsplan aus 1970 ist vorhanden.</p> <p>Festsetzungen im Bebauungsplan: (= verbindlicher Bauleitplan) Bezeichnung: „Ortsmitte westl. der B44“</p> <p><i>Art der baulichen Nutzung:</i> MD = Dorfgebiet</p> <p><i>Maß der baulichen Nutzung:</i> II = 2 Vollgeschosse GRZ = 0,4 (Grundflächenzahl) GFZ = 0,8 (Geschossflächenzahl) o = offene Bauweise</p> <p>Das Bewertungsgrundstück befindet sich derzeit nicht in einem städtebaul. Entwicklungsbereich, bzw. ist derzeit nicht in ein Bodenordnungsverfahren einbezogen.</p> <p>(schriftl. Auskunft erteilt die Kreisstadt Groß-Gerau)</p>

Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen:

Gebäudebeschreibung:

Art des Gebäudes:

**Wohnhaus / langgestreckter Anbau
und querliegender Scheunen-Teilbereich**

Einteilung:

Kellergeschoss:

Kellerräume

Erdgeschoss:

1 - Zimmer
Küche
Flur
Dusche/WC

1. Obergeschoss:

2 - Zimmer
Flur

Dachgeschoss:

Speicher

Ausführung und Ausstattung:

Konstruktionsart:

Massivbauweise

Umfassungswände und
Innenwände:

massiv, Mauerwerk allg.

Geschossdecken:

vmtl. Holzbalkendecke (nicht exakt bekannt) /
Stahlträgerdecke m. Zwischenfeldern (Hohlkörper o.ä.) über KG
(Stahlträger mit erheb. Oberflächenkorrosion)

Treppen:

Kellertreppe:

einf. steile Holzstiege

Geschosstreppe:

urspr. Holztreppe mit Teppichbespannung

Treppe zum Dachraum:

einf. steile Metallstiege

Dachkonstruktion:

Holzkonstr.

Dachform:

Satteldach

Dacheindeckung:

Ziegeldeckung (urspr. einf.
Betondachziegel als Ziegelpfanne)

Fassaden:	einf. alter Verputz als grober Rauputz Sockel: verputzt und gestrichen (insg. mit altersbedingten Abnutz.ersch. / Feuchteschäden Sockel)
Fenster:	überwiegend einf. Holzfenster mit einf. Isolierglas (aus ca. 1981) tlw. Rollläden
Türen:	<u>Haustür:</u> einf. kunststoffbeschichtete Tür mit Glasausschnitt <u>Innentüren:</u> einf. urspr. Holztüren mit Lackierung tlw. Schiebetüre
Elektroinstallation:	einfache bis mittlere Wohnungsinstallation
Heizung:	unzeitgemäße Einzelofenheizung, soweit vorhanden
Sanitäre Einrichtungen:	<u>WC/Dusche EG:</u> WC Waschbecken Dusche (enger Raum mit einf. Ausstattung und Qualität mit Abnutz.ersch.)
Küchenausstattung:	Die Küchenausstattung ist nicht in der Wertermittlung enthalten.
Fußböden:	<u>Keller:</u> einf. Bodengestaltung / in Teilber. stark uneben / unbefestigt <u>Flur:</u> Teppichboden (mit Abnutz.ersch.) <u>Wohnr.:</u> Teppichboden (mit Abnutz.ersch.)

Schlafz.:

Teppichboden

(mit Abnutz.ersch.)

Küche:

Fliesen, soweit wg. Teppichauflage erkennbar

(mit Abnutz.ersch.)

Sanitär. (WC/Dusche):

Fliesen

Speicher:

Holzbalkendecke
mit Ausfachungen

Innenwandflächen:

hauptsächlich einf. Wandputz
mit einf. Tapeten

Küche:

im Bereich der Arbeitsfläche
einf. Tapete

Sanitär. WC/Dusche (EG):

rundum Fliesenspiegel / raumhoch

(einf. Qualität und Ausstattung)

Deckenflächen:

hauptsächlich einf. Deckenputz
mit einf. Tapeten bzw. Anstrich

geringfügig einf. Deckenholzverkleidung

Nebengebäude:

langgestreckter Anbau

(an das Wohnhaus)

Einteilung: ehemalige Stallungen / Lagerflächen

Massivbauweise / ausgemauertes Fachwerk

Satteldach m. einf.urspr. Ziegeldeckung (ohne Dachrinnen) /
tlw. Holzpfetten mit Holzschädlingbefall / tlw. gebrochen /
statisch an mehreren Stellen instabil /
defektes eingedrücktes welliges Dach /
erhebl. Feuchteschäden Dachdecke/Wandber.

einf. überalterter baulicher Zustand mit erheb. Abnutz.ersch.
und Schadstellen in vielen Bereichen

wertlose abbruchreife Bausubstanz
mit Ansatz für Abbruchkosten bewertet

Nebengebäude:

querliegender Scheunen-Teilbereich:

(im EG gegenüber dem li. Nachbargrundstück Flurst.Nr.
500/2 geschlossen / im hohen durchgehenden DG offen /
Scheunendach läuft über das Bewertungsgrundstück Flurst.
Nr.500/1 und das linke Nachbargrundstück Flurst.Nr.500/2)

Einteilung: hoher Scheunenraum / Lagerfl. (teilunterkellert)

Massivbauweise / Backstein (Fassade tlw. bewachsen)

Satteldach mit einf. urspr. Ziegeldeckung rückseits und
Betondachziegel hofseits (ohne Dachrinnen)

einf. Elektroinstallation / einf. Boden- und Wandgestaltung

ehem. Öffnung zum li. Nachbargrundst. im EG zugemauert

einf. überalterter baulicher Zustand
mit Abnutz.ersch. und versch. Schadstellen

(insg. alters- und nutzungsbedingte Abnutz.ersch. und tlw.
Schadstellen / gr. Hoftore mit Abnutz.ersch. - klemmt tlw. /
Dachbereiche mit altersbedingten Abnutz.ersch. u. Schadst./
tlw. Feuchte im Mauerwerksteilber. / partiell gr. Setzriss /
Sicherheitsabschlag für tlw.nicht exakt einsehbare Holzteile /
erhebl. Feuchteschäden in Teilunterkellerung im Wand-,
Deckenbereich / stark korrodierte Stahldeckenträger im KG /
es wird empfohlen die Statik wegen der erheb. Korrosions-
erscheinungen zu überprüfen)

einfache Bausubstanz mit geringem Wert /
ohne Abbruchkosten bewertet, da es aus statischen
Gründen schwierig erscheint, die über die zwei Flurstücke
verlaufende Scheune mit gemeinsamem Dach hälftig
abzutragen.

Baulicher Zustand:
(Wohnhaus)

Entsprechend dem Alter und Zustand des unbewohnbaren mangelhaften und überalterten Wohngebäudes mit erheblichen nachstehenden Bauschäden und Baumängeln, und vor allem auch unzeitgemäßen unwirtschaftlichen Grundrissen mit sehr kleinen Räumlichkeiten wird Abriss unterstellt.

Ausstattungsstandard:

Wohnhaus:
einfacher, überalterter Ausstattungsstandard
(Abriss wird unterstellt)

Anbau:
einfacher, überalterter Ausstattungsstandard
(Abriss wird unterstellt)

Scheune:
einfacher, überalterter Ausstattungsstandard
(geringer Wert wird unterstellt / siehe Anm. eine Seite zuvor)

Berücksichtigung besonderer
objektspezifischer Grundstücksmerkmale /
wirtschaftliche Wertminderung:

insg. wirtschaftliche Überalterung

insg. sehr kleine Räume im Wohnhaus - total unzeitgemäß
und unwirtschaftlich

ungünstiger, bzw. unwirtschaftlicher leicht konisch
zulaufender, schmaler und langgezogener
Grundstückszuschnitt (ca. 8-11 m x ca. 94 m) /
nach neuzeitlichen Gesichtspunkten schwieriger zu
nutzendes Grundstück aufgrund der ungünstigen
Grundstücksform / dieser Umstand muss beim Bodenwert
berücksichtigt werden / der hintere Teil des Grundstücks
kann nur als Gartenland in Hausnähe genutzt und bewertet
werden.

Die von der hälftigen Eigentümerin vorgelegte Schätzungs-
urkunde wurde allerdings ohne Differenzierung sowohl des
ungünstigen Grundstückszuschnitts, als auch ohne
Differenzierung der hinteren Teilnutzung als Gartenland und
ohne Teilabrisskosten der Gebäude bewertet.

soweit augenscheinlich ersichtlich mangelnde
Wärmeisolierung:
im Bereich der Außenwand / Gebäudehülle
Bereich des Daches / des Dachbodens

Anmerkung zum Energieausweis:

Für das Gebäude wurde kein Energieausweis
(nach GEG - Gebäudeenergiegesetz) vorgelegt.

Berücksichtigung besonderer
objektspezifischer Grundstücksmerkmale /

Bauschäden:

z.T. Anmerkungen direkt im Text

insg. erhebliche alters- und nutzungsbedingte Abnutz.ersch.
in allen Bereichen

insg. besteht erheblicher Instandhaltungsanstau
in allen Gewerken der gestalterischen und technischen
Ausstattung

erhebl. Feuchtigkeitsschäden und z.T. Putzschäden
im Kellersockel-/Kellerwandbereich – Kellerbodenbereich

erhebl. Oberflächenkorrosion im Bereich von
Stahldeckenträgern im KG

in versch. Wandbereichen aufgrund der Feuchte
u.a. auch durch nicht Beheizen der Räume Stockflecken- /
Schimmelpilzbildungen

Fassadenputz mit erhebl. Abnutz./Verschmutz./Kältebrücken

Haussockel mit Schadstellen / Feuchteschäden

versotteter Schornstein im Speicher mit
erhebl. Putzschäden

Eingangsfreitreppe mit erhebl. Abnutz.ersch. /
Schadstellen

Sicherheitsabschlag wegen längerem Leerstand
(seit ca. 2 Jahren) und nicht Beheizen der Räume
mit der Gefahr von Frostschäden
(Unsicherheitsfaktor)

Beseitigen von Mobiliar / Kleinteilen und Gerümpel
im Hausbereich (Keller, Speicher, sonstige Geschosse),
bzw. tlw. im Nebengebäude

Außenanlagen und sonstige Anlagen:

Außenanlagen:

sehr einf. Hofbefestigung
mit Splitt o.ä. / sehr geringfügig Beton /
alles stark vermoost im vorderen Hofbereich

Einfriedung tlw. durch Gebäude /
tlw. Maschendrahtzaun / tlw. Holzzaun /
hinten tlw. auch Stahlgitterzaun

mit Hoftor in Stahlkonstr.
mit Holzbeplankung
(einf. / mit Abnutz.ersch. / schadhaft)

keine spezielle Einfriedung vorhanden
im hinteren Bereich zum linken Nachbargrundstück zu

Sonstige Anlagen:

im hinteren Bereich
wildwuchernde Grasnarbe / Wiese /
Teilbereich zugewucherter Strauchbewuchs /
sehr geringfügig Baumbewuchs
(sehr geringfügig alte Betonplatten o.ä. am Boden)

Anm.:

Im vorderen Hofbereich stehen zwei alte wertlose PKW's
(ein alter Opel Astra / ein alter Opel Cabrio),
die entsorgt werden müssen.

Ermittlung des Verkehrswerts

Nachfolgend wird der Verkehrswert für das bebaute Grundstück in

64521 Groß-Gerau (Stadtteil Dornheim), Rheinstraße 41

zum Wertermittlungsstichtag 18.03.2024 ermittelt.

Grundstücksdaten:

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.	
Dornheim	1821	10	
Gemarkung	Flur	Flurstück	Fläche
Dornheim	1	500/1	1.005 m ²

Das Grundstück wird ausschließlich aus bewertungstechnischen Gründen in Bewertungsteilbereiche aufgeteilt. Bei den Bewertungsteilbereichen handelt es sich um Grundstücksteile, die nicht vom übrigen Grundstücksteil abgetrennt und unabhängig von diesem selbstständig verwertet (z. B. veräußert) werden können bzw. sollen.

Bezeichnung des Bewertungsteilbereichs	Bebauung/Nutzung	Fläche
A – vorderer und mittlerer Grundstücksbereich	tlw. bebaut	700 m ²
B – hinterer Grundstücksbereich als Gartenland in Hausnähe	unbebaut	305 m ²
Summe der Bewertungsteilbereichsflächen		1.005 m ²

Verfahrenswahl mit Begründung

Entsprechend den Gepflogenheiten im gewöhnlichen Geschäftsverkehr ist der Verkehrswert des Bewertungsgrundstücks tlw. mit Hilfe des **Sachwertverfahrens**, bzw. tlw. auch mit Hilfe des **Liquidationswertverfahrens** zu ermitteln, da derartige Objekte üblicherweise zur persönlichen oder zweckgebundenen Eigennutzung bestimmt sind, die Bebauung in gr. Teilbereichen allerdings wirtschaftlich überaltert ist.

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 aus dem Bodenwert, dem vorläufigen Sachwert der baulichen Anlagen und dem vorläufigen Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen ermittelt.

Zudem sind besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale zu berücksichtigen.

Dazu zählen:

- Baumängel und Bauschäden,
- grundstücksbezogene Rechte und Belastungen,
- Nutzung des Grundstücks für Werbezwecke und
- Abweichungen in der Grundstücksgröße, insbesondere wenn Teilflächen selbstständig verwertbar sind.

Bodenwertermittlung für den Bewertungsteilbereich

„A – vorderer und mittlerer Grundstücksbereich“

Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks

Der **Bodenrichtwert** beträgt **500,00 €/m²** zum **Stichtag 01.01.2024**.

Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	=	Mischgebietsfläche
beitragsrechtlicher Zustand	=	frei

Beschreibung des Bewertungsteilbereichs

Wertermittlungsstichtag	=	18.03.2024
Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	=	Mischgebietsfläche
beitragsrechtlicher Zustand	=	frei
Grundstücksfläche (f)	=	Gesamtgrundstück = 1.005 m ² Bewertungsteilbereich = 700 m ²

Bodenwertermittlung des Bewertungsteilbereichs

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 18.03.2024 und die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale des Bewertungsteilbereichs angepasst.

I. Umrechnung des Bodenrichtwerts auf den beitragsfreien Zustand		Erläuterung
beitragsrechtlicher Zustand des Bodenrichtwerts	= frei	
beitragsfreier Bodenrichtwert (Ausgangswert für weitere Anpassung)	= 500,00 €/m²	

II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts				
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor	Erläuterung
Stichtag	01.01.2024	18.03.2024	× 1,00	

III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen				
Art der baulichen Nutzung	Mischgebietsfläche	Mischgebietsfläche	× 1,00	
lageangepasster beitragsfreier BRW am Wertermittlungsstichtag			= 500,00 €/m ²	
Fläche (m ²)	700	700	× 1,00	
Entwicklungsstufe	baureifes Land	baureifes Land	× 1,00	
Zuschnitt	normal / lageüblich	schmal - langgestreckt ungünstig - unwirtschaftlich / insg. baulich schwieriger zu nutzen	× 0,70	
vorläufiger objektspezifisch angepasster beitragsfreier			= 350,00 €/m²	

Bodenrichtwert		
IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts		Erläuterung
objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert	= 350,00 €/m ²	
Fläche	× 700 m ²	
beitragsfreier Bodenwert	= 245.000,00 € <u>rd. 245.000,00 €</u>	

Der **beitragsfreie Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungstichtag 18.03.2024 insgesamt **245.000,00 €**.

Sachwertermittlung für den Bewertungsteilbereich

„A – vorderer und mittlerer Grundstücksbereich“

Das Sachwertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

Das Modell der Verkehrswertermittlung im Sachwertverfahren ist in den §§ 35 – 39 ImmoWertV 21 beschrieben.

Der Sachwert wird demnach aus der Summe des Bodenwerts, den vorläufigen Sachwerten der auf dem Grundstück vorhandenen baulichen Anlagen (wie Gebäude und bauliche Außenanlagen) sowie der sonstigen (nicht baulichen) Anlagen (vgl. § 35 Abs. 2 ImmoWertV 21) und ggf. den Auswirkungen der zum Wertermittlungstichtag vorhandenen besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale abgeleitet.

Der Bodenwert ist getrennt vom Sachwert der baulichen und sonstigen Anlagen gemäß § 40 Abs. 1 ImmoWertV 21 i.d.R. im Vergleichswertverfahren nach den §§ 24 – 26 ImmoWertV 21 grundsätzlich so zu ermitteln, wie er sich ergeben würde, wenn das Grundstück unbebaut wäre.

Der vorläufige Sachwert der baulichen Anlagen (inkl. besonderer Bauteile, besonderer (Betriebs)Einrichtungen und sonstiger Vorrichtungen) ist auf der Grundlage durchschnittlicher Herstellungskosten unter Berücksichtigung der jeweils individuellen Merkmale, wie z.B. Objektart, Gebäudestandard und Restnutzungsdauer (Alterswertminderung) abzuleiten.

Der vorläufige Sachwert der Außenanlagen wird, sofern dieser nicht bereits anderweitig miterfasst worden ist, entsprechend der Vorgehensweise für die Gebäude i.d.R. auf der Grundlage von durchschnittlichen Herstellungskosten, Erfahrungssätzen oder hilfsweise durch sachverständige Schätzung (vgl. § 37 ImmoWertV 21) ermittelt.

Die Summe aus Bodenwert, vorläufigem Sachwert der baulichen Anlagen und vorläufigem Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen ergibt den vorläufigen Sachwert des Grundstücks.

Der so rechnerisch ermittelte vorläufige Sachwert ist anschließend hinsichtlich seiner Realisierbarkeit auf dem örtlichen Grundstücksmarkt zu beurteilen. Zur Berücksichtigung der Marktlage (allgemeine Wertverhältnisse) ist i.d.R. eine Marktanpassung mittels Sachwertfaktor erforderlich. Diese sind durch Nachbewertungen, d.h. aus den Verhältnissen von realisierten Vergleichskaufpreisen und für diese Vergleichsobjekte berechnete vorläufige Sachwerte (= Substanzwerte) zu ermitteln. Die „Marktanpassung“ des vorläufigen Sachwerts an die Lage auf dem örtlichen Grundstücksmarkt führt im Ergebnis erst zum marktangepassten vorläufigen Sachwert des Grundstücks und stellt damit den „wichtigsten Rechenschritt“ innerhalb der Sachwertermittlung dar.

Das Sachwertverfahren ist insbesondere durch die Verwendung des Sachwertfaktors ein Preisvergleich, bei dem vorrangig der Zeitwert der Substanz (Boden + Gebäude + Außenanlagen + sonstige Anlagen) den Vergleichsmaßstab bildet.

Der Sachwert ergibt sich aus dem marktangepassten vorläufigen Sachwert nach Berücksichtigung ggf. vorhandener besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale (vgl. § 35 Abs. 4 ImmoWertV 21).

Sachwertberechnung

Gebäudebezeichnung		Scheune EG / teilunterkellert
Normalherstellungskosten (Basisjahr 2010)	=	299,00 €/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	=	58.305,00 €
Baupreisindex (BPI) 18.03.2024 (2010 = 100)	x	182,4/100
Durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen am Stichtag	=	106.348,32 €
Regionalfaktor	x	1,000
Regionalisierte Herstellungskosten der baulichen Anlagen am Stichtag	=	106.348,32 €
Alterswertminderung		
• Modell		linear
• Gesamtnutzungsdauer (GND)		40 Jahre
• Restnutzungsdauer (RND)		10 Jahre
• prozentual		75,00 %
• Faktor	x	0,25
vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen	=	26.587,08 €

vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen (ohne Außenanlagen)		26.587,08 €
vorläufiger Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen	+	5.000,00 €
vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen	=	31.587,08 €
beitragsfreier Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)	+	245.000,00 €
vorläufiger Sachwert	=	276.587,08 €
Sachwertfaktor	x	1,00
Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge	+	0,00 €
marktangepasster vorläufiger Sachwert für den Bewertungsteilbereich „A – vorderer und mittlerer Grundstücksbereich“	=	276.587,08 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale		
siehe erheb. Anmerkungen bei der Scheune	-	20.000,00 €
für Wohnhaus / Anbau / Teilaußenanlagen wird Abriss und Entsorgung unterstellt	-	43.000,00 €
inkl. Entsorgung Mobiliar / Kleinteile / Gerümpel		
Sachwert für den Bewertungsteilbereich „A – vorderer und mittlerer Grundstücksbereich“	=	213.587,08 €
	rd.	214.000,00 €

Erläuterung zur Sachwertberechnung

Berechnungsbasis

Die Berechnung der Gebäudeflächen (Brutto-Grundflächen (BGF) oder Wohnflächen (WF)) wurde von mir durchgeführt. Die Berechnungen weichen modellbedingt teilweise von der diesbezüglichen Vorschrift (DIN 277 – Ausgabe 2005 bzw. WoFIV) ab; sie sind deshalb nur als Grundlage dieser Wertermittlung verwendbar. Die Abweichungen bestehen daher insbesondere in wertbezogenen Modifizierungen (vgl. [2], Teil 1, Kapitel 16 und 17);

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. Der Ansatz der NHK ist aus [1], Kapitel 3.01.1 entnommen.

Bestimmung der standardbezogenen NHK 2010 für das Gebäude: Scheune EG / teilunterkellert

Nutzungsgruppe: landwirtschaftliche Betriebsgebäude
Gebäudetyp: landwirtschaftliche Mehrzweckhalle als annähernd vergleichbarer Gebäudetypus

Berücksichtigung der Eigenschaften des zu bewertenden Gebäudes

Standardstufe	tabellierte NHK 2010 [€/m ² BGF]	relativer Gebäude- standardanteil [%]	relativer NHK 2010-Anteil [€/m ² BGF]
1	0,00	0,0	0,00
2	0,00	0,0	0,00
3	245,00	100,0	245,00
4	270,00	0,0	0,00
5	350,00	0,0	0,00
gewogene, standardbezogene NHK 2010 =			245,00
gewogener Standard =			3,0

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

Berücksichtigung der erforderlichen Korrektur- und Anpassungsfaktoren

gewogene, standardbezogene NHK 2010 245,00 €/m² BGF
Korrektur- und Anpassungsfaktoren gemäß Anlage 4 zu § 12 Abs. 5 Satz 3 ImmoWertV 21

- Gebäudegröße BGF × 1,22

NHK 2010 für das Bewertungsgebäude = 298,90 €/m² BGF
rd. 299,00 €/m² BGF

Zuschlag für nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile

Für die von den Normalherstellungskosten nicht erfassten werthaltigen einzelnen Bauteile werden pauschale Herstellungskosten- bzw. Zeitwertzuschläge in der Höhe geschätzt, wie dies dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr entspricht. Grundlage der Zuschlagsschätzungen sind insbesondere die in [1], Kapitel 3.01.2, 3.01.3 und 3.01.4 angegebenen Erfahrungswerte für durchschnittliche Herstellungskosten bzw. Ausbauszuschläge. Bei älteren und/oder schadhaften und/oder nicht zeitgemäßen werthaltigen einzelnen Bauteilen erfolgt die Zeitwertschätzung unter Berücksichtigung diesbezüglicher Abschläge.

Baupreisindex

Die Anpassung der NHK aus dem Basisjahr an die Preisverhältnisse am Wertermittlungsstichtag erfolgt mittels dem Verhältnis aus dem Baupreisindex am Wertermittlungsstichtag und dem Baupreisindex im Basisjahr (= 100). Der vom Statistischen Bundesamt veröffentlichte Baupreisindex ist auch in [1], Kapitel 4.04.1 abgedruckt. Als Baupreisindex zum Wertermittlungsstichtag wird der am Wertermittlungsstichtag zuletzt veröffentlichte Indexstand zugrunde gelegt.

Baukostenregionalfaktor

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

Baunebenkosten

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

Außenanlagen

Die wesentlich wertbeeinflussenden Außenanlagen wurden im Ortstermin getrennt erfasst und einzeln pauschal in ihrem vorläufigen Sachwert geschätzt. Grundlage sind die in [1], Kapitel 3.01.5 angegebenen Erfahrungswerte für durchschnittliche Herstellungskosten. Die Außenanlagen können auch hilfsweise sachverständig geschätzt werden. Bei älteren und/oder schadhaften Außenanlagen erfolgt die Sachwertschätzung unter Berücksichtigung diesbezüglicher Abschläge.

Außenanlagen	vorläufiger Sachwert (inkl. BNK)
insg. pauschal geschätzt ca.	5.000,00 €
Summe	5.000,00 €

Gesamtnutzungsdauer / Restnutzungsdauer

GND = 40 Jahre

RND = 10 Jahre geschätzt

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 angesetzte objektspezifisch angepasste Sachwertfaktor wird auf der Grundlage

- der verfügbaren Angaben des örtlich zuständigen Gutachterausschusses unter Hinzuziehung
- der verfügbaren Angaben des Oberen Gutachterausschusses bzw. der Zentralen Geschäftsstelle,
- des in [1], Kapitel 3.03 veröffentlichten Gesamt- und Referenzsystems der bundesdurchschnittlichen Sachwertfaktoren, in dem die Sachwertfaktoren insbesondere gegliedert nach Objektart, Wirtschaftskraft der Region, Bodenwertniveau und Objektgröße (d.h. Gesamtgrundstückswert) angegeben sind, sowie
- eigener Ableitungen des Sachverständigen, insbesondere zu der regionalen Anpassung der v. g.

bundesdurchschnittlichen Sachwertfaktoren und/oder

- des lage- und objektabhängigen Sprengnetter-Sachwertfaktors aus dem Sprengnetter-Marktdatenportal bestimmt.

Marktübliche Zu- oder Abschläge

Die allgemeinen Wertverhältnisse lassen sich bei Verwendung des Sachwertfaktors auch durch eine Anpassung mittels Indexreihen oder in anderer geeigneter Weise nicht ausreichend berücksichtigen. Aus diesem Grund ist zur Ermittlung des marktangepassten vorläufigen Sachwerts eine zusätzliche Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge erforderlich.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

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

Die in der Gebäudebeschreibung aufgeführten Wertminderungen wegen zusätzlich zum Kaufpreis erforderlicher Aufwendungen insbesondere für die Beseitigung von Bauschäden und die erforderlichen (bzw. in den Wertermittlungsansätzen als schon durchgeführt unterstellten) Modernisierungen werden nach den Erfahrungswerten auf der Grundlage für diesbezüglich notwendige Kosten marktangepasst, d. h. der hierdurch (ggf. zusätzlich 'gedämpft' unter Beachtung besonderer steuerlicher Abschreibungsmöglichkeiten) eintretenden Wertminderungen quantifiziert. Unverzüglich notwendige Reparaturen werden in voller Höhe angerechnet.

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	Wertbeeinflussung insg.
Bauschäden	-20.000,00 €
<ul style="list-style-type: none"> • insg. pauschal geschätzt ca. -20.000,00 € • siehe erhebl. Anmerkungen bei der Scheune • (nicht kompl. Modernis.kosten) 	
Summe	-20.000,00 €

Weitere besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale:

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	Wertbeeinflussung insg.
<u>Überschlägig ermittelte Abrisskosten und Entsorgungskosten</u>	-44.000,00 €
Für Wohnhaus / Anbau / Teilaußenanlagen wird Abriss und Entsorgung unterstellt inkl. Entsorgung Mobiliar / Kleinteile / Gerümpel.	
<ul style="list-style-type: none"> • Werteeinfluss von Freilegungskosten und sonstigem Aufwand -44.000,00 € 	
Summe (Herleitung siehe nächste Seite)	-44.000,00 €

Ermittlung des Werteeinflusses von Freilegungskosten und sonstigem Aufwand

Freilegungskosten und sonstiger Aufwand		44.000,00 €
Abzinsungsfaktor $1/q^n$		
bei $z = 2,00\%$ Abzinsungszinssatz	×	0,9804
und $n = \text{ca. } 1,00$ Jahr bis zur Freilegung fiktiv unterstellt		
Werteeinfluss von Freilegungskosten und sonstigem Aufwand	=	-43.137,60 €
	rd.	-43.000,00 €

Überschlägige Freilegungskostenermittlung und sonstiger Aufwand:

Überschlägig ermittelte Abrisskosten und Entsorgungskosten:

Wohnhaus grob überschlägig geschätzt	
ca. 414 cbm x 40 €/cbm	= 16 560 €
+ 25% Sicherheitszuschlag für Unvorhergesehenes	+ 4 140 €
	<u>20 700 €</u>
+ 19% Mwst.	<u>3 933 €</u>
	24 633 €
Abriss- u. Entsorgungskosten Wohnhaus rd.	25 000 €
Anbau grob überschlägig geschätzt	
ca. 350 cbm x 25 €/cbm	8 750 €
+ 25 % Sicherheitszuschlag für Unvorhergesehenes	2 188 €
	10 938 €
+ 19% Mwst.	<u>2 078 €</u>
	13 016 €
Abriss- u. Entsorgungskosten Anbau rd.	13 000 €
Außenanl. Teilber. (Befestigung, Freischneiden Teilber., o.ä.)	
grob überschlägig pauschal geschätzt ca.	2.000 €
+ 19% Mwst.	<u>380 €</u>
	2 380 €
Abriss- und Entsorgungskosten Außenanlagen rd.	2 500 €
Entsorgung Mobiliar, Kleinteile, Gerümpel	
grob überschlägig pauschal geschätzt ca.	3.000 €
+ 19% Mwst.	<u>570 €</u>
	3 570 €
Entsorgungskosten rd.	3 500 €
Summe insgesamt grob überschlägig geschätzt ca.	44 000 €

Anmerkungen:

Für die Bewertung der Abbruchkosten kann lediglich eine grob überschlägige Schätzung vorgenommen werden, die von den tatsächlichen Abbruchkosten durchaus abweichen kann, da hierzu ein differenziertes, aufwendiges Leistungsverzeichnis mit allen Abbruchgewerken für Fundamente / Stahlbetonteile / Mauerwerk / ggf. Stahlträger / Dachkonstruktion / Dachdeckung / Einbauten / Innenausbau / etc. nötig wäre, um exakte Kosten ermitteln zu können.

Außerdem hängen die Abbruchkosten auch von unterschiedlichen Abbruchunternehmerangeboten ab.

Da dieser Punkt nicht Auftragsbestandteil ist, handelt es sich hier nur um eine grob überschlägige Schätzung der Abbruchkosten, die keinen Anspruch auf absolute Richtigkeit erheben kann. Somit kann für die Angaben keine Haftung übernommen werden.

Es wird ausdrücklich hier noch eine weitere differenzierte Untersuchung und Kostenermittlung mit Leistungsverzeichnis durch eine Fachfirma empfohlen.

Grundsätzlich sind sonstige Bauteiluntersuchungen (z.B. hinsichtlich belasteten Bauschutts) nicht Bestandteil des Auftrages.

Somit können möglicherweise vorhandene diesbezügliche Altlasten nicht festgestellt werden und finden keinen Eingang in diese Wertermittlung. Vom Sachverständigen wurden bezüglich der zuvor beschriebenen Darlegungen auftragsgemäß keine weiteren Nachforschungen und Untersuchungen angestellt und es wird diesbezüglich keine Haftung übernommen.

Bodenwertermittlung für den Bewertungsteilbereich

„B – hinterer Grundstücksbereich als Gartenland in Hausnähe“

Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks

Der **Bodenrichtwert** beträgt **500,00 €/m²** zum **Stichtag 01.01.2024**.

Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
beitragsrechtlicher Zustand	=	frei
Art der baulichen Nutzung	=	Mischgebietsfläche

Beschreibung des Bewertungsteilbereichs

Wertermittlungsstichtag	=	18.03.2024
Entwicklungsstufe	=	Gartenland in Hausnähe
Grundstücksfläche (f)	=	Gesamtgrundstück = 1.005 m ² Bewertungsteilbereich = 305 m ²

Bodenwertermittlung des Bewertungsteilbereichs

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 18.03.2024 und die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale des Bewertungsteilbereichs angepasst.

I. Umrechnung des Bodenrichtwerts auf den beitragsfreien Zustand		Erläuterung
beitragsrechtlicher Zustand des Bodenrichtwerts	= frei	
beitragsfreier Bodenrichtwert (Ausgangswert für weitere Anpassung)	= 500,00 €/m²	

II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts				
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor	Erläuterung
Stichtag	01.01.2024	18.03.2024	× 1,00	

III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen				
lageangepasster beitragsfreier BRW am Wertermittlungsstichtag		=	500,00 €/m ²	
Fläche (m ²)	700	305	× 1,00	
Entwicklungsstufe	baureifes Land	Gartenland in Hausnähe	× 0,25	
vorläufiger objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert		=	125,00 €/m²	

IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts		Erläuterung
objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert	=	125,00 €/m²
Fläche	×	305 m ²
beitragsfreier Bodenwert	=	38.125,00 € rd. <u>38.000,00 €</u>

Der **beitragsfreie Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungsstichtag 18.03.2024 insgesamt **38.000,00 €**.

Sachwertermittlung für den Bewertungsteilbereich

„B – hinterer Grundstücksbereich als Gartenland in Hausnähe“

Zur Bewertung des unbebauten Bewertungsteilbereichs „B - hinterer Grundstücksbereich als Gartenland in Hausnähe“ sind ergänzend zum reinen Bodenwert evtl. vorhandene Wertbeeinflussungen durch Außenanlagen zu berücksichtigen.

Bodenwert für den Bewertungsteilbereich		38.000,00 €
„B - hint. Grundstücksber. als Gartenland in Hausnähe“ (vgl. Bodenwertermittlung)		
Sachwert der Außenanlagen (vgl. Einzelaufstellung)	+	2.000,00 €
vorläufiger Wert für den Bewertungsteilbereich	=	40.000,00 €
„B - hint. Grundstücksber. als Gartenland in Hausnähe“		
Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale	-	0,00 €
Sachwert für den Bewertungsteilbereich	=	40.000,00 €
„B - hint. Grundstücksber. als Gartenland in Hausnähe“		
	rd.	40.000,00 €

Zusammenfassung

Sachwert für den Bewertungsteilbereich	=	214.000,00 €
„A - vorderer und mittlerer Grundstücksbereich“		
Sachwert für den Bewertungsteilbereich	=	40.000,00 €
„B - hinterer Grundstücksbereich als Gartenland in Hausnähe“		
 Summe Sachwerte		 254.000,00 €
 V e r k e h r s w e r t		 2 5 4 . 0 0 0 €

Verkehrswert

Der Verkehrswert ergibt sich aus der Summe der einzelnen Verfahrenswerte der jeweiligen Bewertungsteilbereiche.

Bezeichnung des Bewertungsteilbereichs			Sachwert
A – vorderer und mittlerer Grundstücksbereich			214.000,00 €
B – hinterer Grundstücksbereich als Gartenland in Hausnähe			40.000,00 €
Summe			254.000,00 €

Der **Verkehrswert** für das bebaute Grundstück in

64521 Groß-Gerau (Stadtteil Dornheim), Rheinstraße 41

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.
Dornheim	1821	10
Gemarkung	Flur	Flurstück
Dornheim	1	500/1

wird zum Wertermittlungsstichtag 18.03.2024 mit rd.

254.000 €

in Worten: zweihundertvierundfünfzigtausend Euro

geschätzt.

Das Wertermittlungsobjekt wurde von mir besichtigt. Das Gutachten wurde unter meiner Leitung und Verantwortung erstellt. Ich versichere, dass ich das Gutachten unparteiisch, ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse und ohne eigenes Interesse am Ergebnis nach bestem Wissen und Gewissen erstattet habe.

Urheberschutz, alle Rechte vorbehalten.

Dieses Gutachten ist nur für den Auftraggeber und nur für den angegebenen Zweck bestimmt (Grund der Gutachtenerstellung für das anliegende Zwangsversteigerungsverfahren). Eine sonstige anderweitige Vervielfältigung oder Verwertung durch Dritte (u.a. für Beleihungszwecke) ist nicht gestattet.

Literaturverzeichnis

Verwendete Literatur zur Wertermittlung:

SPRENGNETTER:

Handbücher zur Ermittlung von Grundstückswerten und für sonstige Wertermittlungen (Loseblattsammlungen) in erster Linie verwendet mit tlw. Hinweisen im Gutachten

- [1] **Sprengnetter:** Grundstücksbewertung – Marktdaten und Praxishilfen; Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung
- [2] **Sprengnetter:** Grundstücksbewertung – Lehrbuch und Kommentar; Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung
- [3] **Sprengnetter/Kierig u.a.:** WF-Bibliothek, EDV-gestützte Entscheidungs-, Gesetzes-, Literatur- und Adresssammlung zur Grundstücks- und Mietwertermittlung sowie Bodenordnung, Sprengnetter Immobilienbewertung

GERARDY, MÖCKEL:

Praxis der Grundstücksbewertung, München (Loseblattsammlung)

KLEIBER:

Entscheidungssammlung zum Grundstücksmarkt und zur Grundstückswertermittlung - EzGuG (Loseblattsammlung)

KLEIBER:

Verkehrswertermittlung von Grundstücken, Kommentar und Handbuch zur Ermittlung von Marktwerten (Verkehrswerten), Versicherungs- und Beleihungswerten unter Berücksichtigung der ImmoWertV

KLEIBER:

ImmoWertV (2021)

KLEIBER:

Marktwertermittlung nach ImmoWertV

KLEIBER:

Wertermittlungsrichtlinien

ROSS, BRACHMANN, HOLZER:

Ermittlung des Bauwertes von Gebäuden und des Verkehrswertes von Grundstücken

SIMON, CORS :

Handbuch der Grundstückswertermittlung

SIMON, KLEIBER:

Schätzung und Ermittlung von Grundstückswerten

SIMON - REINOLD:

Wertermittlung von Grundstücken, Aufgaben und Lösung zur Verkehrswertermittlung

VOELKNER:

Baupreise, Aktuelle Einheitspreise für Roh- und Ausbau, München (Loseblattsammlung)

VOGELS:

Grundstücks- und Gebäudebewertung marktgerecht

Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung

BauGB

Baugesetzbuch

ImmoWertV (2021)

Immobilienwertermittlungsverordnung

ImmoWertA

Anwendungshinweise zur ImmoWertV

BauNVO

Baunutzungsverordnung

WEG

Gesetz über das Wohnungseigentum und das Dauerwohnrecht (Wohnungseigentumsgesetz)

WEMoG

Wohnungseigentumsmodernisierungsgesetz

Erbbaurecht

Gesetz über das Erbbaurecht

GEG

Gesetz zur Einsparung von Energie und zur Nutzung erneuerbarer Energien zur Wärme- und Kälteerzeugung in Gebäuden (Gebäudeenergiegesetz)

EnEV

Energieeinsparungsverordnung

(EnEV am 01.11.2020 außer Kraft getreten und durch das GEG abgelöst)

NHK 2010

Normalherstellungskosten 2010

II.BV

Verordnung über wohnungswirtschaftliche Berechnungen
nach dem Zweiten Wohnungsbaugesetz (Zweite Berechnungsverordnung)

WoFIV

Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche (Wohnflächenverordnung)

BGB

Bürgerliches Gesetzbuch

BetrKV

Verordnung über die Aufstellung von Betriebskosten

ZVG

Gesetz über die Zwangsversteigerung und die Zwangsverwaltung

WoFG

Gesetz über die soziale Wohnraumförderung

WoBindG

Gesetz zur Sicherung der Zweckbestimmung von Sozialwohnungen

BewG

Bewertungsgesetz

ErbStG

Erbschaftssteuer- und Schenkungssteuergesetz

ErbStR

Erbschaftssteuer-Richtlinien

Anlagen zum Objekt:

für das mit einer alten landwirtschaftlichen Hofreite mit Wohnhaus, Anbau und Scheunen-Teilbereich bebaute Grundstück in

64521 Groß-Gerau (Stadtteil Dornheim), Rheinstraße 41

zum Wertermittlungsstichtag 18.03.2024

- 1. Karten**
- 2. Grundriss-Skizzen / sonstige Unterlagen**
- 3. Fotos**

Hinweis:

Karten und Daten sind urheberrechtlich geschützt. Karten dürfen nicht aus dem Gutachten separiert werden und dürfen nicht einer anderen Nutzung zugeführt werden. Veröffentlichung für kommerzielle Zwecke nicht gestattet.

Veröffentlichung nur maximal bis zum Ende des Zwangsversteigerungsverfahrens gestattet.

Die Karten sind lizenziert.

Sonstige Unterlagen, Zeichnungen und Grundriss-Skizzen dürfen ebenfalls nicht aus dem Gutachten separiert werden, und dürfen nicht einer anderen Nutzung und nicht kommerziellen Zwecken zugeführt werden.

Hinweis:

Karte und Daten sind urheberrechtlich geschützt. Karte darf nicht aus dem Gutachten separiert werden und darf nicht einer anderen Nutzung zugeführt werden. Veröffentlichung für kommerzielle Zwecke nicht gestattet. Veröffentlichung nur maximal bis Ende des Zwangsversteigerungsverfahrens gestattet. Die Karte ist »lizenziert

Übersichtskarte MairDumont

64521 Groß-Gerau, Rheinstr. 41



03.01.2024 | 02431672 | © Falk Verlag, D-73760 Ostfildern

Maßstab (im Papierdruck): 1:200.000
Ausdehnung: 34.000 m x 34.000 m



Übersichtskarte mit regionaler Verkehrsinfrastruktur (Eine Vervielfältigung ist gestattet bis zu 30 Drucklizenzen.)

Die Übersichtskarte wird herausgegeben vom Falk-Verlag. Die Karte enthält u.a. die Siedlungsstruktur, die Gemeindenamen, die Flächennutzung und die regionale Verkehrsinfrastruktur. Die Karte liegt flächendeckend für Deutschland vor und wird im Maßstab 1:200.000 und 1:800.000 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: 2024



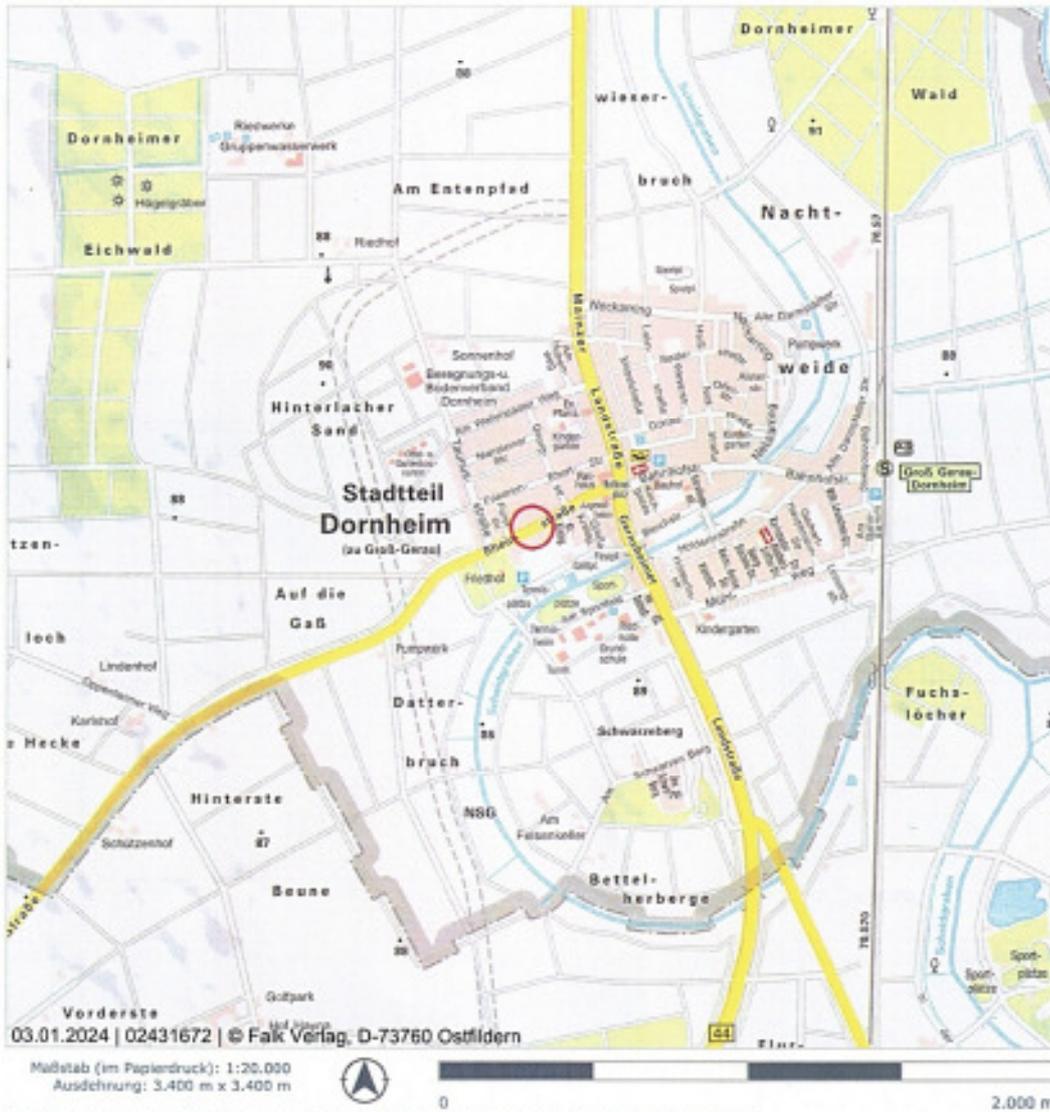
Dieses Dokument beruht auf der Bestellung 02431672 vom 03.01.2024 auf www.geoport.de; ein Service der on-geo GmbH. Es gelten die allgemeinen geoport Vertrags- und Nutzungsbedingungen in der aktuellen Form. Copyright © by on-geo® & geoport® 2024

Hinweis:

Karte und Daten sind urheberrechtlich geschützt.
Karte darf nicht aus dem Gutachten separiert
werden und darf nicht einer anderen Nutzung
zugeführt werden. Veröffentlichung für kommerzielle
Zwecke nicht gestattet. Veröffentlichung
nur maximal bis Ende des Zwangsversteigerungs-
verfahrens gestattet.
Die Karte ist »lizenziert

Regionalkarte MairDumont

64521 Groß-Gerau, Rheinstr. 41



Regionalkarte mit Verkehrsinfrastruktur (Eine Vervielfältigung ist gestattet bis zu 30 Druckkopien.)
Die Regionalkarte wird herausgegeben vom Falk-Verlag. Er enthält u.a. die Bebauung, Straßennamen, Topografie und die Verkehrsinfrastruktur der Stadt. Die Karte liegt flächendeckend für Deutschland vor und wird im Maßstabsbereich 1:10.000 bis 1:30.000 angeboten. Die Karte darf in einem Exposé genutzt werden. Die Lizenz umfasst die Vervielfältigung von maximal 30 Exemplaren, sowie die Verwendung in Gutachten im Rahmen von Zwangsversteigerungen und deren Veröffentlichung durch Amtsgerichte.

Datenquelle
MAIRDUMONT GmbH & Co. KG Stand: 2024

Liegenschaftskarte Hessen

64521 Groß-Gerau, Rheinstr. 41

Hinweis:

Karte und Daten sind urheberrechtlich geschützt.
Karte darf nicht aus dem Gutachten separiert werden und darf nicht einer anderen Nutzung zugeführt werden. Veröffentlichung für kommerzielle Zwecke nicht gestattet. Veröffentlichung nur maximal bis Ende des Zwangsversteigerungsverfahrens gestattet.
Die Karte ist »flzensiert



03.01.2024 02431872 © Hessische Verwaltung für Bodenmanagement und Geoinformation

Maßstab (im Papierdruck): 1:1.000
Ausdehnung: 170 m x 170 m

Liegenschaftskarte mit Grundstücksdaten

Die Liegenschaftskarte (ALKIS®) zeigt die Grundstückslagen des Landes Hessen. Die Karte enthält u.a. die Hausnummern, Gebäude, Straßennamen, Flurstücksgrenzen und Flurstücknummern. Die Karte liegt flächendeckend für das gesamte Land Hessen vor und wird im Maßstab 1:1.000 angeboten.

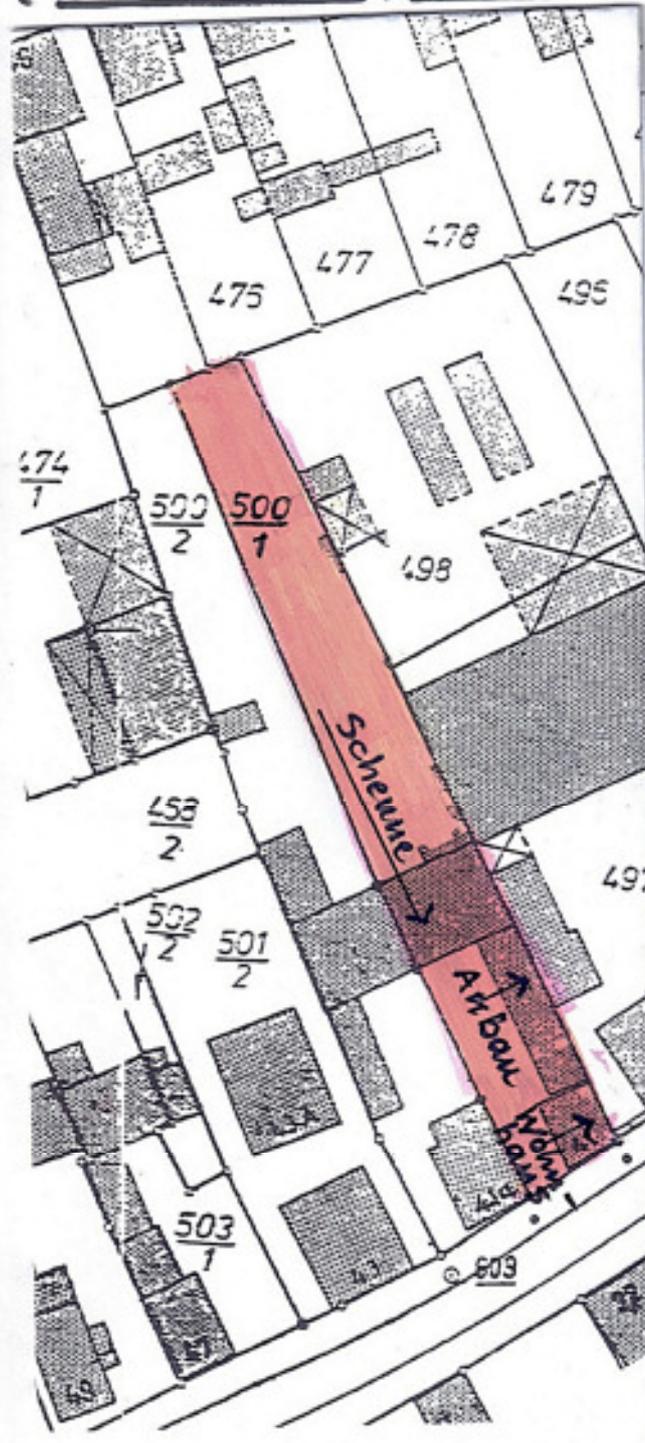
Datenquelle

ALKIS Hessen, Hessisches Landesamt für Bodenmanagement und Geoinformation Stand: © GeoBasis-DE/LGB (2024), dl-de/by-2-0, Daten verändert

Lageplan ausschnitt (ohne Maßstab)

Mikrosales
Karten, Zeichnungen, Grundriss-Skizzen und
sonstige Unterlagen dürfen nicht aus dem
Gutachten separiert werden und dürfen nicht
einer anderen Nutzung und nicht kommer-
ziellen Zwecken zugeführt werden.

Geringfügige Abweichungen
von dem hier vorliegenden
Plan sind vor Ort vorhanden.





überaltertes Wohnhaus mit erhebl. verschmutzter Fassade mit
Kältebrücken / Scheune im Hintergrund



einf. überaltertes Wohnhaus mit sehr kleinen Räumen



Straßen-/Seitenansicht Wohnhaus



überaltertes Hoftor



Haussockel mit Feuchteschäden



Hauseingang / überalterter Anbau / Scheune-Teilbereich
stark vermooster Hofbereich



überalterter Anbau mit erheb. Abnutz.ersch./Schadstellen



Anbau mit defektem, eingedrücktem, welligen Dach



überalterter Anbau



Rückansicht überaltertes Wohnhaus / überalterter Anbau



Hofansicht Scheune – Teilbereich und Anbau /
links Anschluss Nachbargrundstück



Rückseite Scheune - Teilbereich



hinterer Gartenbereich / rechts zugewucherter Strauchbewuchs



Scheune Innenraum



Scheune hoher Dachraum



Blick zurück Richtung Scheunen-Teilbereich (links)



Blick Richtung Scheunen-Teilbereich (links)



überalterter Anbau Innenraum mit erheb. Feuchteschäden



defekte Holzkonstruktion Dach Anbau



defekte Dachkonstruktion Anbau



Teilunterkellerung Scheune mit erheb. Feuchteschäden



erhebl. Korrosion Stahldeckenträger in KG Scheune



sehr einfacher Hofzugang



Eingangsbereich Wohnhaus mit Schadstellen



stark vermooster vorderer Hofbereich



erhebl. Feuchte-/Putzschäden im Kellersockelbereich Wohnhaus



erhebl. Feuchte-/Putzschäden im Kellersockel- / Kellerwandbereich Wohnhaus



Stahlträger KG Wohnhaus mit Korrosionserscheinungen



Dachstuhl Wohnhaus /
Schornstein mit Versottungserscheinungen und Putzschäden



Ziegeldach Wohnhaus mit altersbedingten Abnutz.ersch.