



NASEDY

erständigenbüro
Dipl. -Ing. Architekt
Andreas Nasedy

Taubenberg 32
D - 65510 Idstein
Fon : 06126 - 2257466
Fax : 06126 - 2257467

Posseltstraße 10a
D - 76227 Karlsruhe
Fon : 0721 - 4764604
Fax : 0721 - 4764605

Mail: ny@nasedy.de
Web: www.nasedy.de

Amtsgericht Rüsselsheim; AZ: 43 K 5/25

06.03.2026



**Zweifamilienhaus
mit Pkw-Garage**

Verkehrswert: 392.000,00 EUR

GUTACHTEN

über den Verkehrswert (Marktwert) i. S. d. § 194 BauGB

des mit einem Zweifamilienhaus bebauten Grundstücks

eingetragen im Grundbuch von Rüsselsheim Blatt 9380 Flur 9,
Flurstück 227, Gebäude- und Freifläche, Größe 599 m²

Friedhofstraße 24 in 65428 Rüsselsheim

zum **Wertermittlungs-/Qualitätsstichtag 13.01.2026**

S
a
c
h
v
e

Digitale Ausfertigung

Dipl.- Ing. freier Architekt Andreas Nasedy. Von der IHK öffentlich bestellter und vereidigter freier **Sachverständiger** für die **Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken**. Freier Sachverständiger für **Mieten und Pachten**.

1 KOMPAKTFASSUNG

Wertermittlungsobjekt:	Mit einem Zweifamilienhaus bebautes Grundstück
Adresse:	Friedhofstraße 24 in 65428 Rüsselsheim
Lage:	Rüsselsheim, durchschnittliche bis gute Wohnlage
Grundstücksgröße:	599 m ²
Detailangaben:	Wohngebäude Baujahr 1953, 2 Wohneinheiten mit insgesamt 8 Zimmern, drei ausgebaute Räume im Dachgeschoss, Keller, Speicher zwei Bäder, Gas-Etagenheizung, z.T. unbeheizt (DG)
Nebengebäude:	Pkw-Einzelgarage in Massivbauweise Baujahr 1967
Vermietungssituation:	Leerstand seit 2017
Objektzustand:	Es besteht Instandhaltungsstau, Reparatur- und Modernisierungsbedarf, insbesondere bzgl. haustechnischer Anlagen, Sanitärräumen und Raumboflächen, Heizungsanlage
Instandhaltungsstau etc. rd.:	70.000,00 €
Verfahrenswert (Sachwert) rd.:	392.000,00 €

Verkehrswert: 392.000,00 €

Amtsgericht Rüsselsheim
AZ: 43 K 5/25

Verkehrswertermittlung i. S. d. § 194
BauGB im Zuge eines
Zwangsversteigerungsverfahrens

Wertermittlungs-/Qualitätsstichtag:
13.01.2026
(Datum der Ortsbesichtigung)

Außen- und Innenbesichtigung



Inhaltsverzeichnis

Nr.	Abschnitt	Seite
1	KOMPAKTFASSUNG	2
2	ALLGEMEINE ANGABEN	4
	2.1 Auftrag	4
2.2	Objekt-Unterlagen	4
2.3	Ortsbesichtigung	5
	2.4 Rechtliche Gegebenheiten	5
3	BESCHREIBUNGEN	9
	3.1 Lage	9
3.2	Grund und Boden	11
3.3	Bauliche Anlagen	13
	3.4 Allgemeine und besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	17

4	VERKEHRSWERTERMITTLUNG	23
	4.1 Definition und Erläuterung	
	23
4.2	Wertermittlungsverfahren und Verfahrenswahl	
	23	
4.3	Sachwertermittlung	
	24	
4.4	Verfahrensergebnis	
	38	
	4.5	Verkehrswert
	38
5	ANHANG	40
	5.1 Verzeichnis des Anhangs	
	40
5.2	Luftbild / Hybrid	41
5.3	Grundrisse Wohnhaus	42
5.4	Gebäudeschnitt	
	45	
5.5	Hochwasserkarte (Auszug)	
	46	
5.6	Grundlagen der Gebäudebeschreibungen	
	47	
	5.7	Rechtsgrundlagen
	48
6	FOTOS	49

2 ALLGEMEINE ANGABEN

2.1 Auftrag

Auftraggeber: Amtsgericht Rüsselsheim
Johann-Sebastian-Bach-Straße 45, 65428 Rüsselsheim

Aktenzeichen: 43 K 5/25

Lfd. Nr.	Gemarkung	Flur	Flurstück	Wirtschaftsart und Lage	Größe m ²
1	Rüsselsheim	9	227	Gebäude- und Freifläche, Friedhofstraße 24	599

Auftrag:

Vom 02.09.2025

Beschluss:

Vom 02.09.2025

In der Zwangsversteigerungssache zum Zwecke der Aufhebung einer Gemeinschaft

betreffend das im Grundbuch von Rüsselsheim Blatt 9380 eingetragene Grundstück

Versteigerungsobjekt:

XXXXX

- Antragsgegner -

ist die Zwangsversteigerung zum Zwecke der Aufhebung einer Gemeinschaft angeordnet.

...

2.2 Objekt-Unterlagen

Unterlagen des Amtsgerichts:

[1] Beglaubigte Abschrift des Anordnungsbeschlusses [2] Grundbuchblattabschrift

Unterlagen der Antragstellerin:

[3] Objektunterlagen (Bescheinigung Katasteramt v. 1955, Rohbauabnahmeschein Garage u. Erkeranbau v. 1967)

Unterlagen des Antragsgegners:

[4] Grundsteuermessbescheid 2022 mit Wohnflächenangabe
[5] Schriftliche Auskünfte zu Zubehör, Gebrauchsgegenständen, Einrichtungsgegenständen, Werkzeugen etc.

Vom Sachverständigen eingeholte
Auskünfte und Informationen:

- [6] Schriftliche Auskunft aus der Altflächendatei des Landes Hessen (FIS AG); Regierungspräsidium Darmstadt, Dezernat IV, Bodenschutz
- [7] Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis; Stadt Rüsselsheim, Bauaufsicht, online-Abfrage
- [8] Schriftliche Auskunft zur Bauleitplanung und zum regionalen Flächennutzungsplan; Stadt Rüsselsheim, Fachbereich Stadt- und Grünplanung
- [9] Schriftliche Auskunft zur Erschließungsbeitragsituation; Stadt Rüsselsheim, Amt f. Mobilität und Tiefbau
- [10] Auskunft aus dem Bodenrichtwertinformationssystem Hessen (BORIS Hessen); online-Abfrage; Homepage: hvgb.hessen.de
- [11] Kopien aus der Bauakte (1951 Neubau eines Wohnhauses (Baubeschreibung/-genehmigung, Planunterlagen); 1965 Errichtung einer Garage u. Erkeranbau (Baubeschreibung/genehmigung, Planunterlagen); 1971 Errichtung einer Mauer gegen. Schall (Baubeschreibung/-genehmigung)); Stadt Rüsselsheim, Bauaufsicht
- [12] Auskunft zu denkmalschutzrechtlichen Eigenschaften; onlineAbfrage
- [13] Sonstige Internetrecherchen

2.3 Ortsbesichtigung

Tag der
Ortsbesichtigung: 13.01.2026

Anwesende: Frau XXXXX
Herr XXXXX
Frau XXXXX
Herr XXXXX
Herr Andreas
Nasedy
(Sachverständiger
(SV))

Wertermittlungs-
/Qualitätsstichtag: 13.01.2026 (Tag
der
Ortsbesichtigung)

2.4 Rechtliche Gegebenheiten

2.4.1 Öffentliches Recht

2.4.1.1 Baulasten

Baulastenverzeichnis: Gemäß Online-Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis der Stadt Rüsselsheim am Main wurde für das betreffende Grundstück keine Belastung gefunden.

2.4.1.2 Bauplanungsrecht

Bebauungsplan: Gemäß schriftlicher Auskunft der Stadt Rüsselsheim am Main, Fachbereich Stadt- und Grünplanung, liegt das Bewertungsgrundstück nicht im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes. Die planungsrechtliche Beurteilung von Bauvorhaben richtet sich nach § 34 BauGB. Die Umgebung entspricht einem allgemeinen Wohngebiet nach § 4 Bau NVO in Verbindung mit § 34 Abs. 2 BauGB. Die Bebauung muss (wie im Bestand vorhanden) aus städtebaulichen Gründen an der nordwestlichen Nachbargrenze stehen, während zur südöstlichen Nachbargrenze ein Grenzabstand erforderlich ist.

Flächennutzungsplan: Im regionalen Flächennutzungsplan 2010 des Regionalverbands FrankfurtRheinMain ist das Gebiet, in dem sich das Bewertungsgrundstück

befindet, als
Wohnbaufläche
(Bestand) dargestellt.¹

2.4.1.3 Bauordnungsrecht

Anmerkung: Die Wertermittlung wurde auf der Grundlage des realisierten Vorhabens durchgeführt. Das Vorliegen einer Baugenehmigung und ggf. die Übereinstimmung des ausgeführten Vorhabens mit den vorliegenden Bauzeichnungen, dem Bauordnungsrecht und der verbindlichen Bauleitplanung wurde nicht geprüft. Bei dieser Wertermittlung wird daher die materielle Legalität der baulichen Anlagen und Nutzungen vorausgesetzt. Sollte sich diese Vorgabe ändern, wäre auch das Gutachten entsprechend zu ändern.

Behördliche Einschränkungen: Behördliche Einschränkungen sind nicht bekannt.

¹ <https://www.region-frankfurt.de/Unsere-Themen-Leistungen/Regionaler-Flächennutzungsplan/Gültiger-RegFNP-2010/GenehmigtePlanunterlagen>

2.4.1.4 Denkmalschutz

Denkmalschutz gem. § 2 HDSchG: Auf schriftliche Anfrage des SV beim zuständigen Bauaufsichtsamt Rüsselsheim am Main vom 05.11.2025 erfolgte keine Antwort. In der Liste der Kulturdenkmäler in Rüsselsheim am Main gibt es keinen Hinweis auf eine denkmalschutzrelevante Eigenschaft.

Hinweis: Bei zufälligen archäologischen und paläontologischen Funden im Erdreich (Keramik, Knochen, Steinsetzungen, Fossilien etc.) besteht grundsätzlich Meldepflicht bei der zuständigen Denkmalschutzbehörde.

2.4.1.5 Entwicklungszustand

Entwicklungszustand (Grundstücksqualität): Baureifes Land

Erschließungsbeitragssituation: Gemäß schriftlicher Auskunft der Stadt Rüsselsheim am Main, Amt für Mobilität und Tiefbau, sind nach derzeitigem Kenntnisstand für das betreffende Grundstück keine offenen Erschließungskosten bekannt.

In dieser Verkehrswertermittlung wird daher von einem die vorhandenen baulichen Anlagen betreffenden ortsüblich erschlossenen und erschließungsbeitragsfreien Grundstückszustand ausgegangen.

2.4.1.6 Altlasten etc.

- Bodenbeschaffenheit:** Bodenbeschaffenheit, Untergrundverhältnisse und evtl. unterirdische Leitungen zu untersuchen, fällt nicht in das Fachgebiet des Unterzeichners und ist nicht Gegenstand des Auftrags dieses Gutachtens. Bei der Ortsbesichtigung waren an der Oberfläche keine Hinweise sichtbar, die auf besondere, wertbeeinflussende Bodenbeschaffenheitsmerkmale hindeuten können.
- Altlasten etc.:** 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. Gemäß schriftlicher Auskunft des Regierungspräsidiums Darmstadt, Dezernat Bodenschutz, ergibt sich nach Einsichtnahme im zugehörigen geografischen Informationssystem (FISViewer) kein Eintrag für das betreffende Grundstück. Erkenntnisse über Belastungen des Grundstücks liegen der Behörde nicht vor.
- Hinweis:** Die Erteilung der Auskunft erfolgt nur für die Flächen, die in die Zuständigkeit des RPDA als Obere Bodenschutzbehörde liegen. Zusätzliche Kenntnisse zum Vorhandensein von weiteren Flächen können bei der zuständigen Unteren Bodenschutzbehörde sowie bei der Kommune vorliegen.

Für diese Wertermittlung wird unterstellt, dass keine besonderen wertbeeinflussenden Boden- und Baugrundverhältnisse, insbesondere keine Altlasten vorliegen. Sollte sich diese Vorgabe ändern, wäre auch das Gutachten entsprechend anzupassen.

2.4.2 Privates Recht

2.4.2.1 Grundbuch

Grundbuch von Rüsselsheim Blatt
9380

Amtlicher Ausdruck v. 16.10.2025; Letzte Änderung 25.06.2025

Bestandsverzeichnis

Laufende Nummer 1 der Grundstücke

Gemarkung Rüsselsheim, Flur 9, Flurstück 227, Liegenschaftsbuch 2705, Geb.u.Freifläche, Friedhofstraße 24, Größe 599 m² ...

Erste Abteilung (Eigentümer)

Laufende Nummer der Eintragungen zu laufende Nummer 1 der Grundstücke im Bestandsverzeichnis

2.1 XXXXX

2.2 XXXXX

zu lfd. Nr. 2.1-2.2:
- in Erbengemeinschaft -

...

Zweite Abteilung (Lasten und Beschränkungen)

Laufende Nummer 1 der Eintragungen zu laufende Nummer 1 der betroffenen Grundstücke im Bestandsverzeichnis

Die Zwangsversteigerung ist angeordnet (Amtsgericht Rüsselsheim, 43 K 5/25); eingetragen am 25.06.2025.

...

Anmerkung:

Sonstige nicht eingetragene Lasten und (z. B. begünstigende) Rechte, die nicht im Grundbuch und nicht im Baulastenverzeichnis eingetragen sind, sind nicht bekannt. Auftragsgemäß wurden vom Sachverständigen diesbezüglich keine weiteren Nachforschungen und Untersuchungen angestellt.

2.4.2.2 Vermietungssituation

Gemäß Vortrag der bei der Ortsbesichtigung anwesenden Beteiligten steht das Wohnhaus seit 2017 leer.

2.4.2.3 Gewerbliche Nutzung

Nichtzutreffend

3 BESCHREIBUNGEN

3.1 Lage

3.1.1 Makrolage

Bundesland	Hessen
(Landeshauptstadt):	(Wiesbaden)
Regierungsbezirk:	Darmstadt
Kreis:	Groß-Gerau
Kommune:	Rüsselsheim am Main
Einwohnerzahl rd.:	65.694 (Stand 30.06.2025)
Fläche:	58,3 km ²
Durchschnittliche Höhenlage:	93 m ü. NN

Die Stadt Rüsselsheim am Main liegt im Rhein-Main-Gebiet zwischen Frankfurt am Main und Mainz am Unterlauf des Mains. Sie ist die größte Stadt des Landkreis Groß-Gerau, gehört zu den zehn größten Städten Hessens und ist Teil der Metropolregion Frankfurt/Rhein-Main. Die Stadt profitiert von ihrer zentralen Lage und der Nähe zu den Oberzentren Frankfurt am Main, Wiesbaden, Mainz und Darmstadt, die jeweils in etwa 30 Minuten mit dem Pkw erreichbar sind. Das Stadtgebiet gliedert sich in die Kernstadt sowie die Stadtteile Haßloch, Königstädten und Bauschheim, die teilweise noch eigenständige siedlungsstrukturelle Prägungen aufweisen, funktional jedoch in das Stadtgefüge integriert sind.

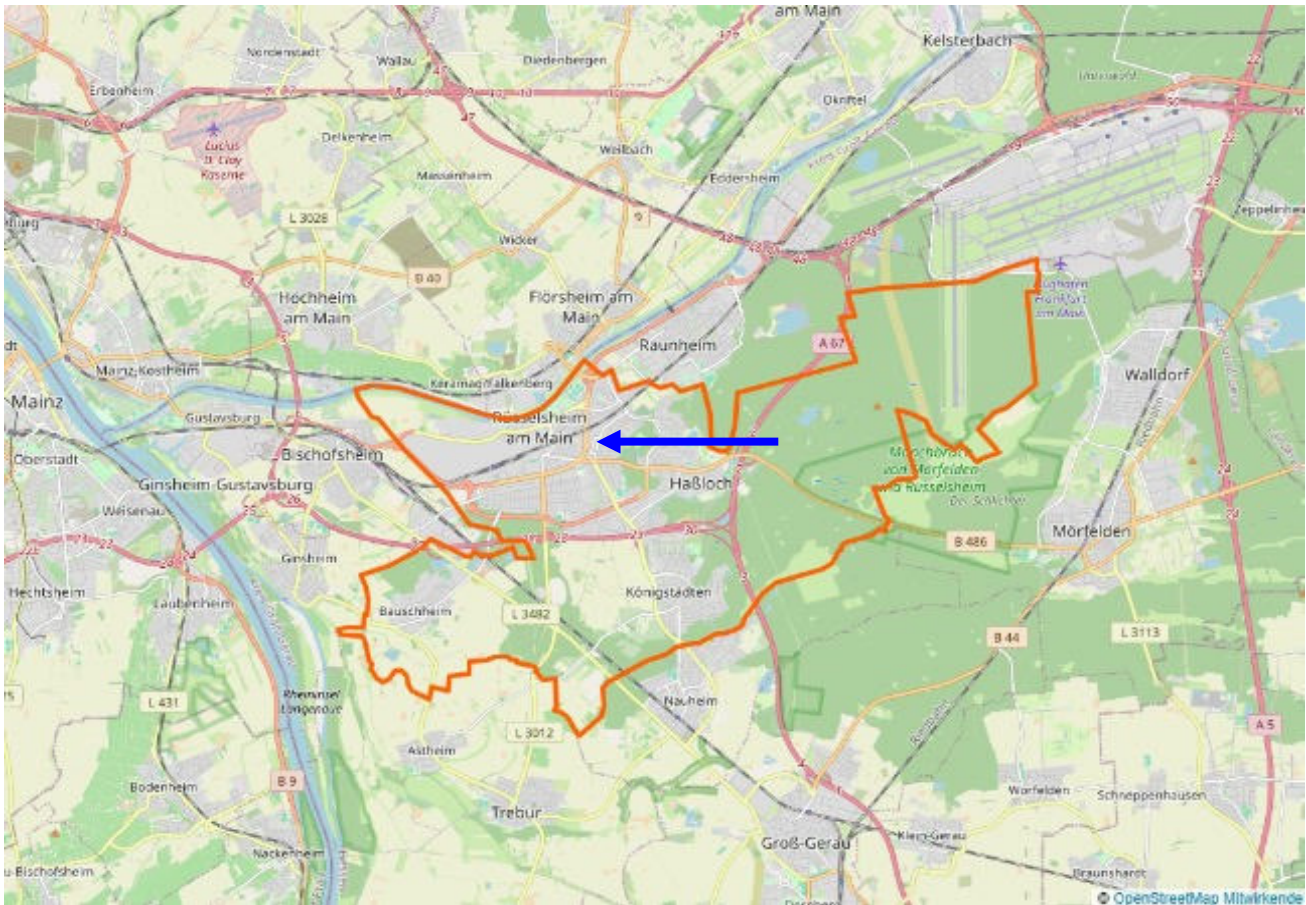


Abb. 1: Übersichtskarte Stadtgebiet Rüsselsheim am Main; Detail: grob schematische Lage des Bewertungsobjektes; Markierung d.d. SV (blau); Quelle: <https://www.openstreetmap.org/relation/>;

Rüsselsheim verfügt über eine gut ausgebaute Verkehrsinfrastruktur. Mehrere Anschlussstellen an die Autobahnen 3, 60, 67 und 671 sowie gute Bahn- und ÖPNV-Verbindungen gewährleisten eine gute regionale und überregionale Erreichbarkeit. Der Flughafen Frankfurt am Main ist in etwa 15 Minuten erreichbar. Durch die Lage in der wirtschaftsstarke Metropolregion Frankfurt/Rhein-Main mit zahlreichen ansässigen Unternehmen - darunter internationale Konzerne wie Opel und Hyundai Motor Company bzw. Kia Corporation - stellt Rüsselsheim am Main einen attraktiven Wirtschaftsstandort dar.

Die Stadt verfügt über eine gut ausgebaute soziale und bildungsbezogene Infrastruktur. Es sind Schulen sämtlicher Schulformen und mit der Hochschule RheinMain eine Hochschuleinrichtung vorhanden. Es gibt zahlreiche medizinische Einrichtungen, Arztpraxen sowie soziale Einrichtungen. Neben vielfältigen Vereins- und Veranstaltungsstrukturen verfügt die Stadt auch über mehrere Grünflächen, Parkanlagen sowie Naherholungsbereiche entlang des Mains und in den angrenzenden Landschaftsräumen.

Das Stadtbild ist durch ein Nebeneinander historischer und moderner Strukturen geprägt. Während in Teilen noch der historische Ortskern mit älterer Bebauung erhalten ist, wurden in anderen Bereichen moderne Wohn- und Geschäftsgebäude errichtet. Zu den prägenden Sehenswürdigkeiten und bedeutenden historischen Bauwerken der Stadt zählt unter anderem die mehr als 600 Jahre alte Festung Rüsselsheim, die sich in unmittelbarer Nähe zum Mainvorland befindet und zu den der Stadt gehört.

Rüsselsheim wird dem Demografietyt 6 zugeordnet, zu dem Städte mit überdurchschnittlicher Bevölkerungsentwicklung durch Zuwanderung, hohen Soziallasten sowie heterogener Arbeitsmarktsituation zählen.

3.1.2 Innerörtliche Lage

Das Bewertungsobjekt befindet sich östlich des Stadtkerns von Rüsselsheim in einem Wohngebiet. Die Nachbarschaftsbebauung besteht überwiegend aus Ein-/Zwei- und Mehrfamilienhäusern mit Hausgärten. Im Westen befinden sich Dienstleistungsbetriebe sowie öffentliche und kulturelle Einrichtungen, u.a. das Amtsgericht und das Theater. Kindertagesstätte und Bushaltestellen sind in der nahen Umgebung. Der Bahnhof Rüsselsheim ist rd. 1,5 km, die Autobahnanschlussstelle Rüsselsheim-Ost ca. 5 Fahrminuten entfernt. Die innerörtliche Lagequalität findet unter Beachtung des Umfeldes, der Infrastruktur und Immissionen eine durchschnittliche bis gute Bewertung.



Abb. 2: Innerörtliche Lage des Bewertungsobjekts (ohne Maßstab); Quelle: <https://www.openstreetmap.org/>; Markierung (blau) durch d. SV

3.2 Grund und Boden

3.2.1 Gestalt, Form etc.

Topografie:	Überwiegend ebene Oberfläche
Zuschnitt:	Rechteckige Grundstücksform
Fläche:	599,0 m ² (gemäß Grundbuch)
Länge (Straßenfront) ca.:	12,0 m
Mittlere Grundstückstiefe ca.:	49,5 m
Lagebesonderheit:	Nichtzutreffend.

Bebauung: Das Grundstück ist mit einem Einfamilienhaus und einer Garage bebaut.

3.2.2 Erschließung, Straße

Erschließung: Der Zugang zum Grundstück erfolgt über die Friedhofstraße. Der SV geht davon aus, dass auch die technische Erschließung (Ver- und Entsorgungsanschlüsse, Telekommunikation etc.) des Grundstücks über die Friedhofstraße erfolgt.

Straßenart: Die Friedhofstraße ist eine voll ausgebaute asphaltierte, in beide Richtungen befahrbare Anliegerstraße mit Geschwindigkeitsbeschränkung auf 30 km/h. Befestigte Gehwege sind beidseitig vorhanden. Auf der Straßenseite des Bewertungsobjekts stehen PkwParkmöglichkeiten in Form von Parkbuchten zur Verfügung.

Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten: Wohnhaus und Garage in Grenzbebauung (siehe auch unter 2.4.1.2); Einschränkungen sind nicht bekannt.

3.2.3 Gewässerangrenzung, Hochwassergefahr

Gewässerangrenzung, Hochwassergefahr o.ä.: Das betreffende Grundstück liegt rund 1,2 km südwestlich des Mains. Laut Hochwassergefahrenkarte im HWRM-Viewer besteht bei Extrem-Hochwasser (HQ_{EXTREM}) das Risiko einer Überflutung mit einer Überflutungshöhe von 1 cm im südlichen Grundstücksbereich

und bis zu 200 cm im nördlichen Grundstücksbereich.²

Datengrundlage: Hessische
Verwaltung für Bodenmanagement
und Geoinformation / Datenaufbereitung und -bereitstellung: Hessisches Landesamt für
Naturschutz, Umwelt und Geologie | © HLNUG)

3.2.4 Umgebungslärm

Straßenlärm: Das Bewertungsgrundstück befindet sich in der Nähe einer Verbindungsstraße und eines Kreuzungsbereichs. Gemäß Lärmkartierung 2022 bestehen durch Straßenlärm folgende Belastungen:

LDEN³: 60 - 64 dB(A) im südlichen Grundstücksbereich
50 - 54 dB(A) im nördlichen Grundstücksbereich

LNight⁴: 50 - 54 dB(A) im südlichen Grundstücksbereich
45 - 49 dB(A) im nördlichen Grundstücksbereich

Datengrundlage: Hessische Verwaltung für Bodenmanagement und Geoinformation / Datenaufbereitung und -bereitstellung: Hessisches Landesamt für Naturschutz, Umwelt und Geologie ⁵⁶

Fluglärm: Das Bewertungsgrundstück liegt rund 6 km südwestlich des Flughafens Frankfurt und befindet sich außerhalb des Lärmschutzbereiches des Flughafens Frankfurt. Der berechnete Fluglärm-Dauerschallpegel für den betreffenden Bereich lag im Jahr 2021 bei kleiner 50 db(A) am Tag und kleiner 45 dB(A) in der Nacht.

² <https://www.hlnug.de/themen/wasser/hochwasser/hochwasserrisikomanagement>

³ Der Lärmindex LDEN ist ein Maß für die durchschnittliche ganztägige Lärmbelastung (24 Stunden).

⁴ Der Lärmindex LNIght ist ein Maß für die durchschnittliche Lärmbelastung in den Nachtstunden von 22 bis 6 Uhr.

⁵ <https://umweltdaten.hessen.de/mapapps/resources/apps/laerm/index.html?lang=de>

⁶ Im Allgemeinen bezeichnet man als Bodenbewegungen Verformungen oder Lageänderungen der Oberfläche, die durch im Untergrund ausgelöste mechanische Prozesse hervorgerufen werden. Die im BBD Portal enthaltenen PSI-Daten ermöglichen es, im Rahmen der räumlichen und zeitlichen Auflösung Deformationen der Erdoberfläche zu identifizieren. Angesichts der Eigenschaften der Daten und der intrinsischen Grenzen der PSI-Technologie können die im BBD Portal vorhandenen PSI-Daten in keinem Fall als Echtzeit-Messung von Bodenbewegungen betrachtet werden.

Quelle: Fraport Infoservice Fluglärm
<https://framap.fraport.de/framap/main/r/isfl/go>

3.2.5 Bodenbewegungen

Bodenbewegungen⁶: Sentinel-1 PSI mittlere Geschwindigkeit 2019 bis 2023: -0,4 mm/Jahr

Quelle: Bodenbewegungsdienst Deutschland; <https://bodenbewegungsdienst.bgr.de/>

3.3 Bauliche Anlagen

3.3.1 Vorbemerkungen

Die folgenden Beschreibungen beruhen auf der Grundlage der vorliegenden Objektunterlagen (insbesondere der Bauakte) und auf den Erkenntnissen der Inaugenscheinnahme des Unterzeichners und den Vorträgen der anwesenden Beteiligten im Rahmen der Ortsbesichtigung. Angaben über nicht sichtbare Bauteile beruhen auf Annahmen auf Grundlage der üblichen Ausführung im Baujahr.

Es wird darauf hingewiesen, dass die vorliegenden Grundrisspläne in Teilbereichen nicht mit den bei der Ortsbesichtigung vorgefundenen Gegebenheiten übereinstimmen (insb. hinsichtlich der Raumaufteilung im DG). Abweichungen in kleinerem oder größerem Umfang sind daher möglich. Des Weiteren wird darauf hingewiesen, dass nicht alle Raumbereiche des Wohnhauses zugänglich waren, da sie durch Möbel und abgelagerte Gegenstände, Verpackungsmaterial etc. verstellt waren. Ein schadensfreier Zustand dieser nicht eingesehenen/einsehbaren Raumbereiche wird ohne Weiteres unterstellt. Sollte sich diese Vorgabe ändern, wäre das Gutachten entsprechend anzupassen.

Es handelt sich um beispielhaft ausgewählte Beschreibungen, die der allgemeinen Darstellung dienen und keine vollständige Aufzählung aller Einzelheiten darstellen (s. auch Anhang).

3.3.2 Wohnhaus

3.3.2.1 Generelle Angaben

Art des Gebäudes: Zweifamilienwohnhaus, bestehend aus Kellergeschoss (KG), Erdgeschoss (EG), Obergeschoss (OG) und ausgebautem Dachgeschoss (DG) mit Spitzboden.

Ursprungsbaujahr: Ca. 1953

Hinweis zum Baujahr: Die Parteien wurden mit Einwurfeinschreiben u. a. um Angabe des Baujahres ersucht, die jedoch nicht erteilt wurde. In der Bauakte befindet sich eine Baugenehmigung für den Neubau eines Wohnhauses vom 21.05.1951, in dem als Datum der Rohbauaufnahme der 07.05.1953 verzeichnet ist. Diese Angabe wird vom Unterzeichner ohne Weiteres in vorliegender Wertermittlung als Baujahr zugrunde gelegt. Sollte sich diese Vorgabe ändern, wäre das Gutachten entsprechend anzupassen.

Erweiterungen, Umnutzungen: 1965 Anbau eines Erkers in EG und OG (Südseite)

Nutzung: Wohnnutzung (zwei Wohneinheiten)

3.3.2.2 Ausführung und Ausstattung

Außenansicht: Fassade verputzt und gestrichen, straßenseitig Erker in EG und OG, Steinfensterbänke, z.T. Holzklappläden; Satteldach

(gemäß Baubeschreibung bzw. Annahmen des SV)

Konstruktionsart: Massivbauweise

Außenwände: (Hohlblock-) Mauerwerk

Innenwände: Mauerwerk (Schwemmsteine)

Geschossdecken: Massivdecken / Holzbalkendecken

Dach: Zimmermannsmäßige Holzkonstruktion mit Ziegeleindeckung

Geschosstreppen: KG: Massivtreppe (Beton)
EG: massive Kunststeintreppe
EG bis DG: Holztreppe mit Holzgeländer und Holzhandlauf Spitzboden: Holz-Auszugstreppe

Hauseingangsbereich: Eingangsüberdachung

3.3.2.3 Fenster und Türen

Fenster: Überwiegend Holzfenster mit Einfachverglasung, z.T. Kunststofffenster älteren Baujahres mit Isolierverglasung, im KG z.T. Glasbausteinfenster, Metallfenster mit Fenstergittern, überwiegend Holzklappläden, z.T. Kunststoffrollläden

Hauseingangstür: Holztür mit Lichtausschnitten

Wohnungseingangstüren: EG, OG: Holztüren mit Lichtausschnitt, Holzzargen
DG: Holztür mit Lichtausschnitten, ebensolchem Seitenteil und Oberlichtern

Innentüren: Überwiegend Holztüren,
Holzzargen KG: Holzlattentüren
(Abstellräume)

3.3.2.4 Haustechnische Installationen

Elektroinstallationen: Überwiegend einfache Elektroinstallationen

Sanitärinstallationen: Überwiegend einfache Sanitärinstallationen

Heizungsanlage: Gas-Etagenheizung Fab. Junkers
Gas-Etagenheizung Fab. Akzent (zum Zeitpunkt des
Ortstermins abgemeldet)
Hinweis: Mit Ausnahme eines separaten, vom Treppenhaus
zugänglichen Zimmers ist das DG unbeheizt.

Heizkörper: Überwiegend Rippenheizkörper, z.T. mit einfachem Ventil, z.T.
ohne Ventil

3.3.2.5 Energieausweis

Ein Energieausweis liegt nicht vor. Im Zuge von Zwangsversteigerungen schreibt das GEG⁷ keinen Energieausweis vor.

3.3.2.6 Räumliche Aufteilung, Ausstattung

Erdgeschoss: Drei Zimmer, Küche, Bad, Flur

Obergeschoss: Drei Zimmer, Küche, Bad, Flur

Dachgeschoss: Drei Zimmer, WC, Flur sowie ein separates, vom Treppenhaus
zugängliches Zimmer

Spitzboden: Speicherraum

Kellergeschoss: Kellerräume, Heizungsraum, Waschküche

Grundrissgestaltung: Zweckmäßiger Grundriss

⁷ Das GEG enthält Anforderungen an die energetische Qualität von Gebäuden, die Erstellung und die Verwendung von Energieausweisen sowie an den Einsatz erneuerbarer Energien in Gebäuden. Es löst seit Inkrafttreten am 01.11.2020 die EnEG, das EnEV und das EEWärmeG ab. Für Bestandsgebäude bestehen Austausch- und Nachrüstpflichten und sog. „bedingte Anforderungen“.

Belichtung/Belüftung:	Normal über ausreichend dimensionierte Fensterflächen
Lichte Raumhöhe:	Überwiegend ausreichend, im Dachgeschoss in den Dachschrägen entsprechend niedriger
Bodenbeläge:	PVC, Teppichboden, Fliesen, z.T. Estrich, Holzdielen
Wandbekleidungen:	Tapete, Fliesenspiegel (Küche), Fliesen bis 1,50 m/Tapete bzw. Raufasertapete gestrichen (Bäder EG, OG), Fliesen im Nassbereich (Bad DG), z.T. Putz ohne Belag
Deckenbekleidungen:	Tapete, Raufasertapete gestrichen
Sanitärobjekte Bad EG:	Waschbecken, WC mit Aufbauspülkasten, Badewanne
Sanitärobjekte Bad OG:	Waschbecken, WC mit Druckspüler, Badewanne
Sanitärobjekte WC DG:	Waschbecken, WC mit Druckspüler
Kellerräume:	Boden Estrich, Wände verputzt und gestrichen, Decke (Beton) gestrichen

3.3.2.7 Wohn- und Nutzfläche

Eine Wohn- und Nutzflächenberechnung liegt nicht vor. Gemäß Angabe des Antragsgegners habe ein von ihm durchgeführtes Aufmaß mit einem Lasermessgerät eine Wohnfläche von insgesamt 197 m² ergeben. Diese Angabe wird in vorliegendem Gutachten rein nachrichtlich wiedergegeben. Für das vorliegend angewendete Wertermittlungsverfahren ist eine Wohnflächenberechnung nicht zwingend erforderlich.

3.3.2.8 Besondere Bauteile und Einrichtungen etc.

Besondere Bauteile:	Eingangsüberdachung Massive Keller-Außentreppe
Besondere (techn.) Einrichtungen:	Nicht erkennbar.

3.3.2.9 Bewegliche Gegenstände

Bestandteile und Zubehör ⁸ :	Nicht erkennbar.
---	------------------

⁸ Zubehör sind bewegliche Sachen, die auf Dauer dem wirtschaftlichen Zweck der Hauptsache zu dienen bestimmt sind und zu ihr in einem diesem Zweck entsprechenden räumlichen Verhältnis stehen (§ 97 Abs. 1 S. 1 BGB). Die bloß vorübergehende Nutzung für die Zwecke der Hauptsache begründet eine Zubehöreigenschaft nicht (§ 97 Abs. 2 S. 1 BGB).

Hinweis: Gemäß vorliegender Aufstellung des Antragsgegners seien im Bewertungsobjekt eine Vielzahl an persönlichen (lose eingebrachten) Gegenständen vorhanden, die in seinem alleinigen Eigentum stünden, u.a. Überwachungskameras mit Zubehör, Gartengeräte und Möbel, Werkzeuge, Einrichtungsgegenstände, Deko-Material.

In vorliegender Wertermittlung bleiben die o. exemplarisch vom SV aufgeführten Gegenstände des Antragsgegners ohne Bewertung (sind nicht Gegenstand der vorliegenden Wertermittlung).

3.3.2.10 Kücheneinrichtung

Kücheneinrichtung: In den Wohnungen sind z.T. überalterte Kücheneinrichtungen (Schränke, Spülbecken, Elektroherde etc.) vorhanden.

Hinweis: Die Kücheneinrichtung ist nicht Gegenstand der Wertermittlung.

3.3.2.11 Modernisierungen etc.

Modernisierungen sind u. a. bauliche Maßnahmen, die den Gebrauchswert der baulichen Anlagen wesentlich erhöhen, die allgemeinen Wohn- bzw. Arbeitsverhältnisse wesentlich verbessern oder eine wesentliche Einsparung von Energie oder Wasser bewirken (§ 6 Absatz 6 Satz 2 ImmoWertV).

Modernisierungen etc.: Wertbeeinflussenden Modernisierungen sind nicht erkennbar. Gemäß Angabe des Antragsgegners erfolgten im Zeitverlauf Maßnahmen im Rahmen der Instandhaltung.

3.3.3 Garage

Art der baulichen Anlage: Pkw-Einzelgarage

Ausführung, Ansicht: Massivbauweise (HBL 25), Pultdach mit Bitumeneindeckung
Fassade verputzt und gestrichen

Baujahr: Ca. 1967 (gemäß vorl. Rohbauabnahmeschein v. 24.04.1967)

Ausstattung: Manuelles Blechschwingtor, Glasbausteinfenster
Bodenbelag Estrich, Wände verputzt und gestrichen, Decke Beton ohne Belag

3.3.4 Außenanlagen

Bauliche Außenanlagen u.a.:	Ver- und Entsorgungseinrichtungen auf dem Grundstück (Hausanschlüsse etc.), befestigte Zugangs-, Zufahrts- und Wegeflächen (Betonpflaster, Beton), Holz-Gartenschuppen, massiver Gartenschuppen mit Tür und Fenster, Einfriedungen (u.a. Zäune, Mauern, MauerZaunkombination mit Stützpfählen mit integrierter Klingel- und Briefkastenanlage), Zugangs- u. Zufahrtstor aus Holz etc.
Sonstige Anlagen u.a.:	Z.T. Aufwuchs

3.4 Allgemeine und besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

3.4.1 Vorbemerkungen

Im Rahmen der Verkehrswertermittlung sind Grundstücksmerkmale zu berücksichtigen, denen der Grundstücksmarkt einen Werteinfluss beimisst (§ 8 (1) ImmoWertV).

Allgemeine Grundstücksmerkmale sind wertbeeinflussende Grundstücksmerkmale, die hinsichtlich Art und Umfang auf dem jeweiligen Grundstücksmarkt regelmäßig auftreten. Ihr Werteinfluss wird bei der Ermittlung des vorläufigen Verfahrenswerts berücksichtigt (§ 8 (2) ImmoWertV).

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (boG) sind wertbeeinflussende Grundstücksmerkmale, die nach Art und Umfang erheblich von dem auf dem jeweiligen Grundstücksmarkt Üblichen oder erheblich von den zugrunde gelegten Modellen oder Modellansätzen abweichen. Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale können beispielsweise vorliegen bei Baumängeln oder Bauschäden, besonderen Ertragsverhältnissen, nicht mehr wirtschaftlich nutzbaren baulichen Anlagen, Bodenverunreinigungen, Bodenschätzen sowie grundstücksbezogenen Rechten und Belastungen.

Die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale werden, wenn sie nicht bereits anderweitig berücksichtigt worden sind, erst bei der Ermittlung der Verfahrenswerte insbesondere durch marktübliche Zu- oder Abschläge berücksichtigt (§ 8 (3) ImmoWertV).

3.4.2 Allgemeine Grundstücksmerkmale und sonstige mögliche Wertbeeinflussungen

Die bauliche Anlage entspricht hinsichtlich Konstruktion und Bauausführung im Wesentlichen dem zum Errichtungszeitpunkt üblichen Standard der Baujahresklasse. Baualtersbedingte bauphysikalische Einschränkungen sind daher vorhanden. Diese betreffen insbesondere den Wärme- und Schallschutz, welche nicht den heutigen technischen und energetischen Anforderungen entsprechen. Auch das Kellergeschoss befindet sich in einem baujahrestypischen, konstruktionsbedingt einfachen Zustand. An den Innen- und Außenwänden sind Feuchteschäden vorhanden, die als typische Erscheinungen der Bauweise und Baualtersklasse zu bewerten sind. Eine zeitgemäße oder höherwertige Nutzung des Kellergeschosses ist unter diesen Rahmenbedingungen nicht ohne weitergehende bauliche Maßnahmen möglich.

Im Bereich der Gebäudehülle bestehen energetische Defizite, u.a. sind in Teilbereichen noch Fenster mit Einfachverglasung vorhanden, die gegenüber heutigen Standards deutlich erhöhte Wärmeverluste aufweisen und die Anforderungen an eine zeitgemäße Wärmedämmung nicht erfüllen. Die vorhandene Heizungs- bzw. Wärmeverteilungstechnik ist ebenfalls nur eingeschränkt zeitgemäß. Teilweise sind Heizkörper ohne regelbare Thermostatventile vorhanden, wodurch eine bedarfsgerechte Raumtemperaturregelung nur eingeschränkt möglich ist. Im Gebäudeinneren besteht ein erheblicher Modernisierungs- und Instandsetzungsbedarf. Dies betrifft insbesondere die haustechnischen Anlagen, die Raumboflächen und die Sanitärbereiche (Bäder/WC).

Zusammenfassend ist festzustellen, dass im Gebäudeinneren ein umfangreicher Modernisierungs- und Instandsetzungsbedarf besteht, um einen heutigen technischen, energetischen und wohnwirtschaftlichen Standard zu erreichen. In einzelnen Räumen ist zudem keine bzw. keine ausreichende Beheizung vorhanden.

3.4.3 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

3.4.3.1 Bauschäden etc.

Vorsorglich wird darauf hingewiesen, dass nicht offensichtliche, insbesondere nicht zugängliche und verdeckte Bauschäden im Rahmen der Gutachtenerstattung und hinsichtlich ihrer Auswirkung auf den Verkehrswert nicht berücksichtigt wurden. Die ggf. ermittelten Kosten für Bauschäden, Reparatur- und Instandsetzungskosten beruhen auf Schätzungen und sind ohne Gewähr. Kostenabweichungen in kleinerem u./o. größerem Umfang sind möglich. Untersuchungen auf pflanzliche und tierische Schädlinge, auf gesundheitsschädigende Baumaterialien, Funktionsprüfungen der technischen Einrichtungen (z.B. Heizung, Wasserversorgung und Wasserentsorgung, Elektroinstallationen, Brandschutz) sowie statische Untersuchungen wurden gleichfalls nicht durchgeführt. Herstellermess-Bescheinigungen zum Nachweis der Einhaltung geforderter Emissionswerte unter Prüfbedingungen oder Messungen durch den Schornsteinfeger als Nachweis der Einhaltung der geforderten Grenzwerte sowie Bescheinigungen über das Ergebnis regelmäßiger Überwachung liegen nicht vor. Gegebenenfalls sind Sondergutachten zu beauftragen.

Die Ermittlung einer Wertminderung wegen Bauschäden, Instandhaltungsstau etc. nach den am Wertermittlungsstichtag dafür aufzubringenden Kosten ist eine von der Rechtsprechung grundsätzlich anerkannte Methode. Die Wertminderung darf gleichwohl nicht mit den Kosten für ihre Beseitigung (Schadensbeseitigungskosten) gleichgesetzt werden. Diese Kosten können allenfalls einen Anhaltspunkt für die Wertminderung geben. Es kommt entscheidend darauf an, wie der allgemeine Grundstücksmarkt Baumängel und Bauschaden wertmindernd berücksichtigt. Nicht jeder Bauschaden und Instandhaltungsstau ist so erheblich, dass daraus eine Wertminderung resultiert. Erfahrungsgemäß werden im allgemeinen Grundstücksverkehr bei älteren Gebäuden Baumängel und Bauschäden eher hingenommen als bei jüngeren Gebäuden, insbesondere wenn es sich um solche handelt, die erst aus heutiger Sicht einen Baumangel darstellen und die im Hinblick auf die verbleibende Restnutzungsdauer bei wirtschaftlicher Betrachtungsweise nicht behoben werden müssen.

Bauschäden, Instandhaltungsstau
etc. der baulichen Anlagen:

- Holzfenster schadhaft (DG)
- eine Gasetagenheizung defekt
- Raumboflächen insgesamt überaltert/schadhaft
- haustechnische Installationen (Elektro, Sanitär) überaltert
- Sanitärobjekte überaltert/verbraucht
- Entsorgungsbedarf für abgelagerte lose Gegenstände

- Keller in baujahrestypischem, bauartbedingtem Zustand mit Feuchteschäden an den Innen- und Außenwänden, die typische Beschaffenheitsmerkmale der Baujahresklasse darstellen und daher keinen Wertabschlag erfahren



Abb. 3: Foto des SV; Fenster schadhaft (DG)



Abb. 4: Foto des SV; Wand-/Deckenbekleidungen überaltert/ schadhaft/ fehlend (DG)



Abb. 5: Foto des SV; Wand-/Deckenbekleidungen überaltert/schadhaft (DG)



Abb. 6: Foto des SV; Sanitäröbekte überaltert/verbraucht, Boden- und Wandbeläge überaltert (OG)



Abb. 7: Foto des SV; Sanitärobjekte überaltert/verbraucht, Boden- und Wandbeläge überaltert (EG)



Abb. 8: Foto des SV; Sanitärobjekte überaltert/verbraucht, Boden- und Wandbeläge schadhaft (DG)



Abb. 9: Foto des SV; haustechnische Installationen überaltert



Abb. 10: Foto des SV; Entsorgungsbedarf abgelagerter loser Gegenstände

3.4.3.2 Hausschwamm

Ein Verdacht auf Hausschwamm ergab sich bei der Ortsbesichtigung nicht.

4 VERKEHRSWERTERMITTLUNG

4.1 Definition und Erläuterung

Der Verkehrswert wird durch den Preis bestimmt, der zu 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 Gegenstandes der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre (§ 194 BauGB).

Bei der Ermittlung der Verkehrswerte von Grundstücken, Grundstücksteilen einschließlich ihrer Bestandteile und ihres Zubehörs und grundstücksgleichen Rechten sowie grundstücksbezogenen Rechten und Belastungen ist die Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) vom 14.07.2021 anzuwenden. Die wesentlichen Grundsätze, Modelle und Vorgaben der bisherigen ImmoWertV und der bisherigen Richtlinien wurden in die vollständig überarbeitete ImmoWertV integriert und größtenteils übernommen. Die Berechnung des Verkehrswerts muss unter Berücksichtigung der aktuellen Marktbedingungen stattfinden.

4.2 Wertermittlungsverfahren und Verfahrenswahl

Grundsätzlich sind zur Ermittlung des Verkehrswertes das Vergleichswertverfahren, das Ertragswertverfahren, das Sachwertverfahren oder mehrere dieser Verfahren heranzuziehen. Künftige Änderungen des Grundstückszustands sind zu berücksichtigen, wenn sie am Qualitätsstichtag mit hinreichender Sicherheit aufgrund konkreter Tatsachen zu erwarten sind (§ 11 ImmoWertV). Dabei sind die hinreichend gesicherten planungs- und baurechtlichen Möglichkeiten zu berücksichtigen.

Vergleichswertverfahren: Man unterscheidet das direkte und das indirekte Vergleichswertverfahren. Das direkte Vergleichswertverfahren bedingt das Vorliegen geeigneter Kaufpreise von vergleichbaren Objekten, die ähnliche Merkmale hinsichtlich Lage, Größe oder Zustand aufweisen. Das indirekte Vergleichswertverfahren wird mangels direkter Vergleichspreise anhand von Verkäufen der Vergangenheit durchgeführt.

Ertragswertverfahren: Die Ermittlung des Ertragswertes basiert auf den nachhaltig erzielbaren jährlichen Einnahmen (Mieten und Pachten) aus dem Grundstück.

Sachwertverfahren: Das Sachwertverfahren findet überwiegend zur Ermittlung des Verkehrswertes von Ein- und Zweifamilienhäusern Anwendung. Die Beurteilung beim Sachwertverfahren stellt auf die Herstellungskosten des zu bewertenden Gebäudes ab.

Wirtschaftliche Nachfolgenutzung: Wohnnutzung (Zweifamilienhaus)

Verfahrenswahl mit Begründung: Entsprechend den Gepflogenheiten des gewöhnlichen Geschäftsverkehrs ermittelt sich der Verkehrswert von mit Ein- und Zweifamilienhäusern bebauten Grundstücken nach dem Sachwertverfahren, da sich die Wertbildung an den Kosten orientiert, die ein Erwerber aufzubringen hätte, wenn er selbst ein derartiges Objekt errichten würde (Eigennutzung).

4.3 Sachwertermittlung

4.3.1 Sachwertmodell

Das Modell für die Ermittlung des Sachwerts ist in den §§ 35-39 ImmoWertV beschrieben. Der Sachwert wird demnach aus der Summe des Bodenwerts und den Werten der auf dem Grundstück vorhandenen Gebäude und Außenanlagen sowie ggf. dem Werteinfluss der zum Wertermittlungsstichtag vorhandenen besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale des zu bewertenden Grundstücks abgeleitet.

Der Wert der Gebäude (Normgebäude zzgl. besonderer Bauteile und besonderer Einrichtungen) ist auf der Grundlage ihrer (Neu)Herstellungswerte unter Berücksichtigung der jeweils individuellen Merkmale (Objektart, Ausstattungsstandard), Restnutzungsdauer (Alterswertminderung), besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale abzuleiten. Der Wert der Außenanlagen wird, sofern dieser nicht bereits bei der Bodenwertermittlung erfasst ist, entsprechend der Vorgehensweise für die Gebäude i.d.R. auf der Grundlage von üblichen Herstellungskosten sowie Erfahrungssätzen abgeleitet. Die Summe aus Bodenwert, Wert der Gebäude und Wert der Außenanlagen ergibt den vorläufigen Sachwert (= Substanzwert) des Grundstücks. Dieser ist abschließend hinsichtlich seiner Realisierbarkeit auf dem örtlichen Grundstücksmarkt zu beurteilen. I.d.R. ist zur Berücksichtigung der Marktlage eine Anpassung durch Zu- oder Abschlag am vorläufigen Sachwert anzubringen. Der Sachwert ergibt sich nach der Berücksichtigung vorhandener und noch nicht berücksichtigter besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale.

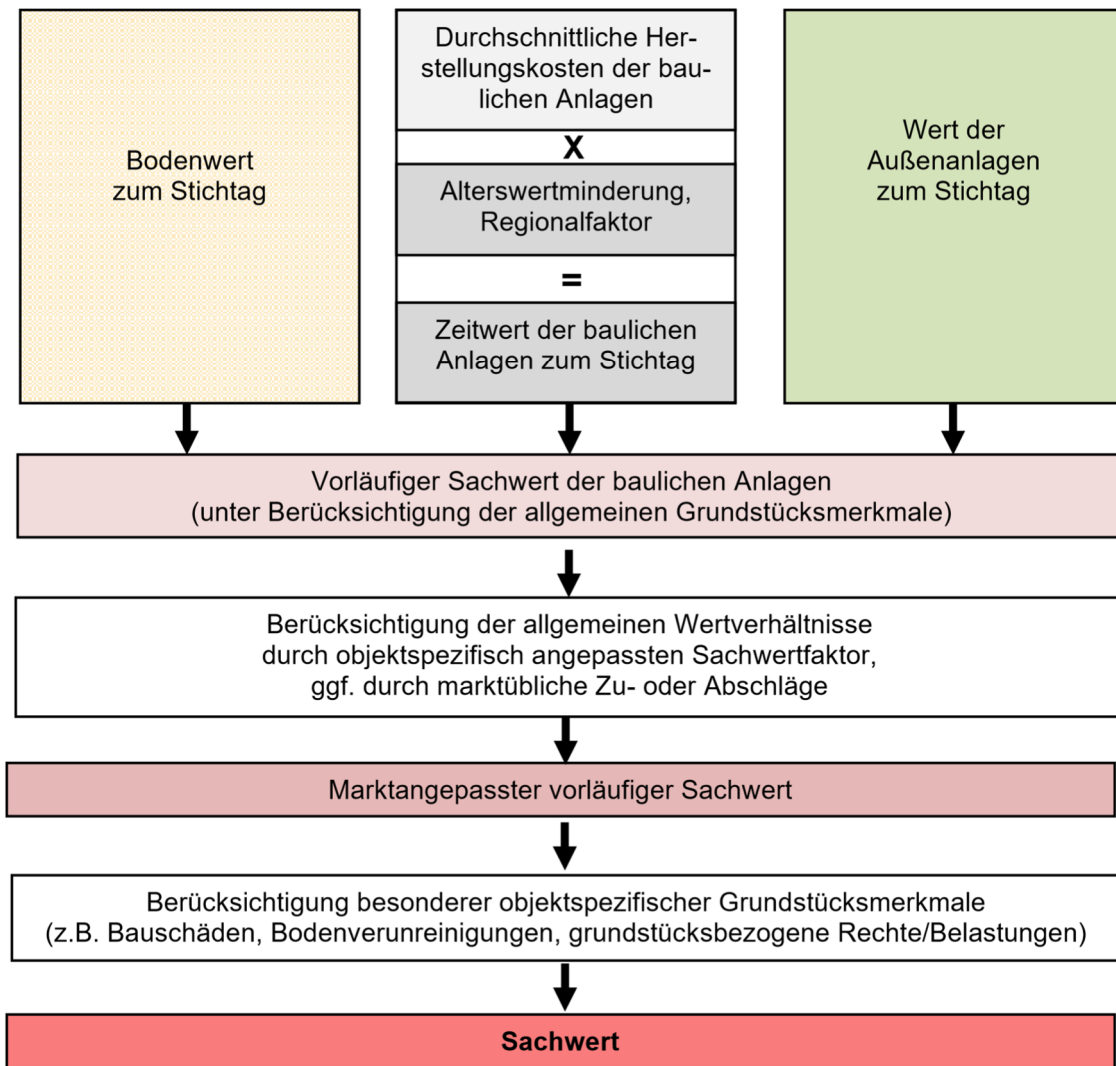


Abb. 11: Schema Systematik Sachwertverfahren

4.3.2 Bodenwert

4.3.2.1 Vorbemerkung

Nach ImmoWertV (Ermittlung des Bodenwerts) Abs. 1 ist der Wert des Bodens ohne Berücksichtigung der vorhandenen baulichen Anlagen auf dem Grundstück vorrangig im Vergleichsverfahren zu ermitteln. Dabei kann der Bodenwert auch auf der Grundlage geeigneter Bodenrichtwerte ermittelt werden.

4.3.2.2 Erläuterung zum Bodenrichtwert

Bodenrichtwerte werden gemäß § 193 Abs. 5 Baugesetzbuch (BauGB) vom Gutachterausschuss für Immobilienwerte nach den Bestimmungen des BauGB, der Immobilienwertermittlungsverordnung und der hessischen Ausführungsverordnung zum Baugesetzbuch in der zum Stichtag gültigen Fassung ermittelt. ...

Der Bodenrichtwert (§ 196 Abs. 1 BauGB) ist der durchschnittliche Lagewert des Bodens für eine Mehrheit von Grundstücken innerhalb eines abgegrenzten Gebietes (Bodenrichtwertzone), die nach ihren Grundstücksmerkmalen, insbesondere nach Art und Maß der Nutzbarkeit weitgehend übereinstimmen und für die im Wesentlichen gleiche allgemeine Wertverhältnisse vorliegen. Er ist bezogen auf den Quadratmeter Grundstücksfläche eines Grundstücks mit den dargestellten Grundstücksmerkmalen (Bodenrichtwertgrundstück).

Bodenrichtwerte werden grundsätzlich altlastenfrei ausgewiesen. Sie berücksichtigen die flächenhaften Auswirkungen des Denkmalschutzes (z.B. Ensembles in historischen Altstädten), nicht aber das Merkmal Denkmalschutz eines Einzelgrundstücks. ...⁹.

4.3.2.3 Bodenwertermittlung

Für die Lage des Bewertungsgrundstücks wurde vom Gutachterausschuss für Immobilienwerte für den Bereich der Landkreise Bergstraße, Darmstadt-Dieburg, Groß-Gerau, Offenbach und des Odenwaldkreises zum (Bodenrichtwertermittlungs-)Stichtag 01.01.2024 ein zonaler Bodenrichtwert (BRW) für baureifes Land - erschließungsbeitrags- und kostenerstattungsbeitragsfrei (b/af) - in Höhe von 650,00 €/m² beschlossen.

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag und die wertbeeinflussenden Zustandsmerkmale der Bewertungsgrundstücke angepasst.

I. Umrechnung des Bodenrichtwerts auf den beitrags-/abgabefreien Zustand		Erläuterung
Tatsächlicher b/a freier-Zustand des Bodenrichtwerts	= 650,00 €/m ²	
im BRW nicht enthaltene Beiträge u. ä.	+ 0,00 €/m ²	E1
b/a-freier Bodenrichtwert (Ausgangswert für weitere Anpassung)	= 650,00 €/m ²	

E1: Bodenrichtwerte für baureifes Land sind, wenn nicht anders angegeben, abgabefrei ermittelt. Sie enthalten danach Erschließungsbeiträge und naturschutzrechtliche Ausgleichsbeträge im Sinne von §§ 127 und 135a BauGB sowie Anschlussbeiträge für die Grundstücksentwässerung nach dem Kommunalabgabengesetz in Verbindung mit den örtlichen Beitragssatzungen.

II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts				
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor	Erläuterung
Stichtag	01.01.2024	13.01.2026	□ 1,00	E2
b/a-freier Bodenrichtwert (angepasst) rd.			= 650,00 €/m ²	

⁹ Erläuterungen zu den Bodenrichtwerten; Gutachterausschuss für Immobilienwerte für den Bereich der Landkreise Bergstraße, Darmstadt-Dieburg, Groß-Gerau, Offenbach und des Odenwaldkreises

E2: Da auf dem örtlichen Grundstücksmarkt zwischen der Veröffentlichung des Bodenrichtwerts und dem Wertermittlungsstichtag keine Wertveränderungen erkennbar sind, erfolgt keine zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts.

III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Zustandsmerkmalen				
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungs- faktor	Erläuterungen
Nr. der Bodenrichtwertzone	370015	370015		
Nutzungsart	Wohnbaufläche	Wohnbaufläche	□ 1,00	E3
Fläche des Richtwertgrundstücks	-	599 m ²	□ 1,00	E4
Sonstige Merkmale, Besonderheiten etc.		Hochwassergefährdung / Überflutungsgefahr	□ 0,85	E5
b/a-freier Bodenrichtwert (angepasst) rd.			= 553,00 €/m ²	

E3: Das zu bewertende Grundstück weist Übereinstimmung in der Art der Nutzung auf. Eine Anpassung ist diesbezüglich nicht erforderlich.

E4: Nach Analyse der Kaufpreissammlung erfolgt die Preisbildung bei Wohnbauland für Ein- und Zweifamilienhäuser insbesondere in Abhängigkeit von der Makro- und Mikrolage (Bodenwertklasse). Der Gutachterausschuss hat in seinem Beschluss über die Bodenrichtwerte zum Stichtag 01.01.2024 für die Richtwertgrundstücke des Teilmarkts der Ein- und Zweifamilienhäuser auf die Definition einer Grundstücksgröße verzichtet. Ein wesentlicher Einfluss von abweichenden Grundstücksgrößen auf den Bodenwert war nach den Erkenntnissen aktueller Studien nicht feststellbar.

E5: Das Bewertungsgrundstück liegt innerhalb einer Bodenrichtwertzone, die überwiegend durch wohnbaulich genutzte Grundstücke mit Ein- und Zweifamilienhausbebauung geprägt ist. Nach den amtlichen Hochwassergefahren- und Hochwasserrisikokarten des Landes Hessen liegt das Bewertungsobjekt in einem Bereich, in dem bei einem extremen Hochwasserereignis (HQextrem) eine Überflutungsgefährdung besteht. Für die konkrete Lage wird eine mögliche Überflutungstiefe von bis zu etwa zwei Metern angegeben. Nach sachverständiger Würdigung ist davon auszugehen, dass die konkrete Hochwasserrisikolage des Bewertungsgrundstücks ungünstiger ist als die Risikolage der Mehrzahl der Grundstücke innerhalb der Bodenrichtwertzone. Daher ist eine objektspezifische wertmäßige Anpassung erforderlich.

Marktüblich wertmindernd wirken hierbei insbesondere die Gefahr möglicher Gebäudeschäden im Hochwasserfall, die mit der Risikolage verbundenen Vorsorge-, Schutz- und Anpassungserfordernisse, mögliche Einschränkungen der Nutzbarkeit, ein erhöhter Prüfungs- und Unsicherheitsaufwand bei Erwerb, Finanzierung und Versicherung. Unter Berücksichtigung des Umstands, dass sich die Gefährdung auf ein extremes Hochwasserereignis bezieht, andererseits jedoch die ausgewiesene mögliche Überflutungstiefe von bis zu 2,0 m als erheblich einzustufen ist, wird ein wertmindernder Abschlag von 15 % auf den Bodenrichtwert als sachgerecht angesehen.

IV. Ermittlung des Bodenwerts		Erläuterung
relativer b/a-freier Bodenwert auf Bodenrichtwertbasis	553,00 €/m ²	
Zu-/Abschläge zum relativen Bodenwert	+/- 0,00 €/m ²	
relativer b/a-freier Bodenwert	= 553,00 €/m ²	
Fläche	□ 599,00 m ²	
b/a-freier Bodenwert	= 331.247,00 €	
Zu-/Abschläge zum Bodenwert rd.	+/- 0,00 €	
b/a-freier Bodenwert rd.	= 331.247,00 €	

Zum Wertermittlungsstichtag 13.01.2026 wird der b/a-freie Bodenwert des Grundstücks Friedhofstraße 24 in Rüsselsheim mit 331.247,00 € ermittelt.

4.3.3 Wertermittlungsdaten zur Sachwertberechnung

4.3.3.1 Bruttogrundfläche

Mit Brutto-Grundfläche (BGF) bezeichnet man diejenige Fläche, welche sich aus der Summe aller anrechnungsfähigen Grundflächen aller Grundriss-Ebenen eines Gebäudes errechnet. Sie ist geschossweise nach ihrer Zugehörigkeit zu folgenden Bereichen getrennt zu ermitteln:

- Bereich a: „Überdeckt und allseitig in voller Höhe umschlossen.“ - Dazu zählen das Kellergeschoss, Erdgeschoss, Obergeschoss(e) sowie ein ausgebauter oder nicht ausgebauter Dachgeschoss
- Bereich b: „Überdeckt, jedoch nicht allseitig in voller Höhe umschlossen.“ - Dazu zählen beispielsweise Loggien, überdeckte Balkone oder Durchfahrten
- Bereich c: „Nicht überdeckt.“ - Hierzu zählen nicht überdeckte Terrassen sowie nicht überdeckte Balkone

Für die Anwendung der NHK 2010 sieht die ImmoWertV vor, dass der Berechnung lediglich die Bereiche a und b zu Grunde gelegt werden, und dass Balkone (auch wenn diese überdeckt sind) dem Bereich c zugeordnet werden müssen (ggf. Anrechnung als besondere Bauteile). Die ImmoWertV regelt im Weiteren:

- Für die Ermittlung der BGF sind die äußeren Maße der Bauteile einschließlich Bekleidung, z. B. Putz und Außenschalen mehrschaliger Wandkonstruktionen, in Höhe der Bodenbelagsoberkanten anzusetzen.
- Nicht zur BGF gehören z. B. Flächen von Spitzböden und Kriechkellern, Flächen, die ausschließlich der Wartung, Inspektion und Instandsetzung von Baukonstruktionen und technischen Anlagen dienen sowie Flächen unter konstruktiven Hohlräumen, z. B. über abgehängten Decken.

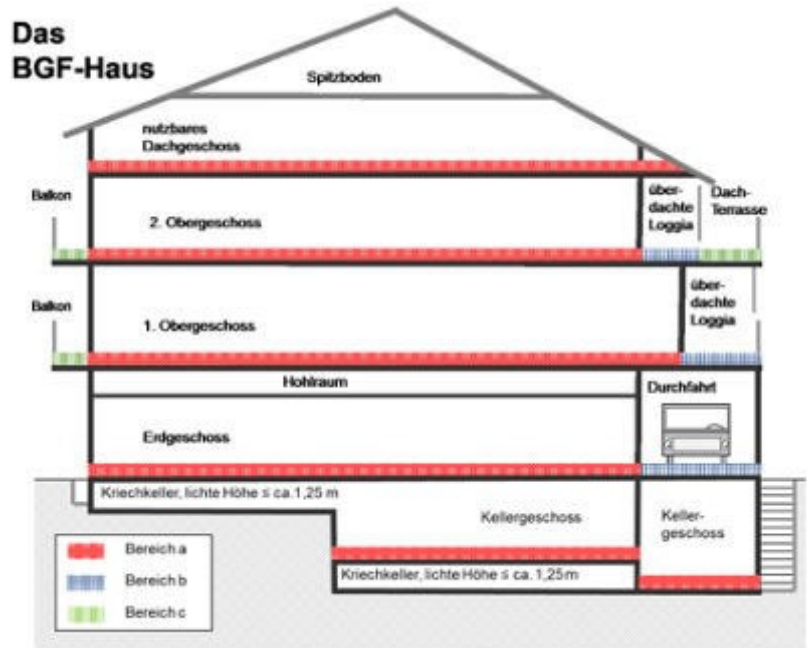


Abb. 12: Allgemeines Schema Veranschaulichung; Zuordnung der Grundflächen zu den Bereichen a, b, c; Quelle: ImmoWertA; zu Anlage 4 (Normalherstellungskosten 2010 (NHK 2010))

Wohnhaus

Die Bruttogrundfläche des Wohnhauses wird auf Grundlage der vorliegenden Grundrisspläne (Bauakte) und den Erkenntnissen am Ortstermin ermittelt.

Bezeichnung	Länge ca. m	Breite ca. m	Höhe Faktor m	Anzahl Faktor plus / min	Produkt BGF	Produkt BRI	BGF		ART	BRI
							m ²	a/b/c		
KG	9,000	8,650	0,00	1,0	77,850	0,00	77,85	a		
	9,000	8,650	0,00	1,0	77,850	0,00	77,85	a		
EG	1,240	4,340	0,00	1,0	5,382	0,00	5,38	a		
OG	9,000	8,650	0,00	1,0	77,850	0,00	77,85	a		
	1,240	4,340	0,00	1,0	5,382	0,00	5,38	a		
	9,000	8,650	0,00	1,0	77,850	0,00	77,85	a		
gesamt a,b							322,16			

gesamt a, b rd.			322,00		
------------------------	--	--	---------------	--	--

Garage

Die Bruttogrundfläche der Garage wird auf Grundlage der vorliegenden Grundrisspläne aus der Bauakte mit rd. 21 m² (3,48 m x 5,98 m) ermittelt.

4.3.3.2 Baupreisindex

Die im Sachwertverfahren zur Anwendung kommenden Normalherstellungskosten liegen i. d. R. nur bezogen auf die Preisverhältnisse eines zurückliegenden Bezugsstichtags vor und müssen mithilfe geeigneter Baupreisindexreihen auf die Preisverhältnisse des Wertermittlungsstichtages umgerechnet werden. Bezugsstichtag der aktuellen NHK 2010 ist das Jahr 2010 (Jahresdurchschnitt). Der Baupreisindex (BPI) zum Wertermittlungsstichtag beträgt 190,6 (4. Quartal 2025¹⁰).

4.3.3.3 Herstellungswert

Die Herstellungskosten der Gebäude werden auf der Grundlage von Normalherstellungskosten ermittelt. Die Normalherstellungskosten umfassen die Kostengruppen 300 und 400 der DIN 276 (Kosten im Bauwesen-Teil 1: Hochbau), die Umsatzsteuer und die üblicherweise entstehenden Baunebenkosten. Darüber hinaus enthalten sie weitere Angaben zu Höhen der eingerechneten Baunebenkosten, teilweise Korrekturfaktoren zur Anpassung des jeweiligen Kostenkennwerts wegen der speziellen Merkmale des Wertermittlungsobjekts sowie teilweise weitergehende Erläuterungen. Die Normalherstellungskosten sind in Euro pro Quadratmeter Grundfläche angegeben und beziehen sich auf den im Jahresdurchschnitt bestehenden Kostenstand des Jahres 2010.

Die Einordnung der zu bewertenden Gebäude in die jeweilige Standardstufe erfolgt auf der Basis der Beschreibung der Gebäudestandards aus Anlage 4 (zu § 12 Absatz 5 Satz 1) der ImmoWertV 2021 und bezieht sich ebenfalls auf das Jahr 2010.


Keller-, Erd-, Obergeschoss		Dachgeschoss voll ausgebaut				
Standardstufe		1	2	3	4	5
freistehende Einfamilienhäuser²		1.11	655	725	835	1005

Abb. 13: Ausschnitt aus der ImmoWertV; Kostenkennwerte für Ein- und Zweifamilienhäuser; Quelle: ImmoWertV¹¹

Für das Wohnhaus ergibt sich folgende Wertung:

Standardmerkmale	S andardmerkmale
-------------------------	-------------------------

¹⁰ Quelle: Statistisches Bundesamt Wiesbaden; www.destatis.de/DE/Startseite.html; Veröffentlichung am 09.01.2026

¹¹ https://www.gesetze-im-internet.de/immowertv_2022/ImmoWertV.pdf

	1	2	3	4	5
Außenwände	0,00	1,00	0,00	0,00	0,00
Dach	0,00	1,00	0,00	0,00	0,00
Fenster und Außentüren	0,50	0,50	0,00	0,00	0,00
Innenwände und -türen	0,00	0,80	0,20	0,00	0,00
Deckenkonstruktion und Treppen	0,00	0,50	0,50	0,00	0,00
Fußböden	0,00	0,50	0,50	0,00	0,00
Sanitäreinrichtungen	0,00	0,50	0,50	0,00	0,00
Heizung	0,00	0,50	0,50	0,00	0,00
Sonstige technische Ausstattung	0,00	0,50	0,50	0,00	0,00

Kostenkennwerte für Gebäudeart:	655,00 EUR/m ²	725,00 EUR/m ²	835,00 EUR/m ²	1005,00 EUR/m ²	1260,00 EUR/m ²
---------------------------------	------------------------------	------------------------------	------------------------------	-------------------------------	-------------------------------

Über die Wägungsanteile der einzelnen Standardmerkmale ergibt sich folgender gewogener Kostenkennwert:

Standardmerkmale	Wägungs- Anteil	Anteil am Kostenkennwert
Außenwände	23,00%	166,75 EUR/m ²
Dach	15,00%	108,75 EUR/m ²
Fenster und Außentüren	11,00%	75,90 EUR/m ²
Innenwände und -türen	11,00%	82,17 EUR/m ²
Deckenkonstruktion und Treppen	11,00%	85,80 EUR/m ²
Fußböden	5,00%	39,00 EUR/m ²
Sanitäreinrichtungen	9,00%	70,20 EUR/m ²
Heizung	9,00%	70,20 EUR/m ²
Sonstige technische Ausstattung	6,00%	46,80
Ergebnisse (Gewogene Summen)	100,00%	745,57 EUR/m ²
Korrekturfaktor (für freistehende ZFH)		1,05
Ergebnisse (Gewogene Summen)		782,85 EUR/m ²

Für das Wohnhaus ergibt sich in Anlehnung an Gebäudetyp 1.11 (freistehende Einfamilienhäuser mit Keller-Erd-, Obergeschoss, ausgebautem Dachgeschoss) bei (z.T. unterstellten) einfachem bis durchschnittlichem Standard und unter Anwendung des Korrekturfaktors für freistehende Zweifamilienhäuser ein Kostenkennwert von 782,85 €/m² BGF = rd. 783,00 €/m² BGF.

Garage

Für die Garage in Massivbauweise wird ein pauschaler Zeitwert von 6.500,00 € angehalten.

4.3.3.4 Regionalfaktor

Der Regionalfaktor gemäß § 36 Abs. 3 ImmoWertV ist ein vom örtlichen Gutachterausschuss festgelegter Modellparameter zur Anpassung der durchschnittlichen Herstellungskosten an die Verhältnisse am örtlichen Grundstücksmarkt.

Der zuständige Gutachterausschuss verwendet keine Korrekturfaktoren (regional/ortsspezifisch).

4.3.3.5 Zu-/Abschläge

Es wurden keine Zu- bzw. Abschläge zum Herstellungswert des Normgebäudes berücksichtigt.

4.3.3.6 Normgebäude, besondere Bauteile und Einrichtungen

Die in der Gebäudeflächenberechnung nicht erfassten und damit im Wert des Normgebäudes nicht berücksichtigten, wesentlich wertbeeinflussenden besonderen Bauteile werden einzeln erfasst. Grundlage dieser Zuschlagsschätzungen sind Erfahrungswerte für durchschnittliche Herstellungskosten für besondere Bauteile. Bei älteren und/oder schadhafte und/oder nicht zeitgemäßen besonderen Bauteilen erfolgt die Zeitwertschätzung unter Berücksichtigung diesbezüglicher Abschläge.

Besondere technische Einrichtungen, sofern nicht in den NHK erfasst, werden einzeln erfasst und pauschal in ihrem Herstellungs- bzw. Zeitwert geschätzt. Grundlage sind Erfahrungswerte der durchschnittlichen Herstellungskosten für besondere (Betriebs-)Einrichtungen.

Besondere Bauteile

Besondere Bauteile	Herstellungswert (ohne BNK)	Zeitwert (inkl. BNK)
Eingangüberdachung		500,00 €
Keller-Außentreppe		2.000,00 €
Summe rd.		2.500,00 €

Besondere (technische) Einrichtungen

Besondere techn. Einrichtungen	Herstellungswert (ohne BNK)	Zeitwert (inkl. BNK)
Nichtzutreffend		
Summe rd.		0,00 €

4.3.3.7 Bewegliche Gegenstände

Bestandteile und Zubehör	Herstellungswert (ohne BNK)	Zeitwert (inkl. BNK)
Nichtzutreffend		
Summe rd.		0,00 €

4.3.3.8 Baunebenkosten

Die Baunebenkosten (BNK) sind in den NHK-Ansätzen enthalten.

4.3.3.9 Bauliche Außenanlagen

Im vorliegenden Bewertungsfall werden die baulichen Außenanlagen pauschal mit rd. sechs Prozent des Zeitwerts der baulichen Anlagen geschätzt.

4.3.3.10 Gesamtnutzungsdauer

Die Gesamtnutzungsdauer (GND) bezeichnet die Anzahl der Jahre, in denen bauliche Anlagen bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung vom Baujahr an gerechnet üblicherweise genutzt werden können. Sie ergibt sich aus der für die Bestimmung der NHK gewählten Gebäudeart sowie den Modellansätzen für die Gesamtnutzungsdauer der ImmoWertV Anlage 1 (zu § 12 Abs. 5 Satz 1 der ImmoWertV).

Gemäß Übergangsregelung (§ 53 Satz 2 ImmoWertV 2021) wird die Gesamtnutzungsdauer des Wohnhauses abweichend zur Anlage 1 ImmoWertV mit 70 Jahren angesetzt, da das Modell zur Ableitung der Sachwertfaktoren des Gutachterausschusses Rüsselsheim in Anlehnung an Anlage 3 der SW-RL auf 70 Jahre (ausstattungsunabhängig) abstellt.

4.3.3.11 Restnutzungsdauer

Die Restnutzungsdauer (RND) bezeichnet die Anzahl der Jahre, in denen bauliche Anlagen bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden können. Diese wird in der Regel auf Grundlage des Unterschiedsbetrags zwischen der Gesamtnutzungsdauer und dem Alter der baulichen Anlage am maßgeblichen Stichtag unter Berücksichtigung individueller Gegebenheiten des Wertermittlungsobjekts ermittelt. Individuelle Gegebenheiten des Wertermittlungsobjekts, z. B. durchgeführte Instandsetzungen oder Modernisierungen oder unterlassene Instandhaltungen, können die sich aus dem Unterschiedsbetrag ergebende Dauer verlängern oder verkürzen (§ 4 ImmoWertV).

Die aktuelle ImmoWertV enthält in Anlage 2 (zu § 12 Abs. 5 Satz 1 der ImmoWertV) ein Modell zur Ermittlung der Restnutzungsdauer von Wohngebäuden bei Modernisierungen. Die Punktevergabe für einzelne Modernisierungselemente findet unter Berücksichtigung der zum Stichtag oder der kurz vor dem Stichtag durchgeführten Modernisierungsmaßnahmen aus den einzelnen Modernisierungselementen statt. Aus den zu vergebenen Punkten ist eine Gesamtpunktzahl zu bilden. Liegen die Maßnahmen weiter zurück, ist zu prüfen, ob nicht ein geringerer als der maximale Tabellenwert anzusetzen ist.

Sofern nicht modernisierte Bauelemente noch zeitgemäßen Ansprüchen genügen, sind entsprechende Punkte zu vergeben. Entsprechend der jeweils ermittelten Gesamtpunktzahl ist der Modernisierungsgrad sachverständig zu ermitteln.

Sollten Kosten zur Behebung von vorhandenen Bauschäden etc. zu berücksichtigen sein, ist zu prüfen, ob diese (ggf. fiktiv) unterstellten Baumaßnahmen sich verlängernd auf die Restnutzungsdauer auswirken. Dies ist immer im jeweiligen Einzelfall zu untersuchen.

Modernisierungselemente	Max. Punkte	Bewertungsobjekt Punkte
Dacherneuerung incl. Verbesserung der Wärmedämmung	4,00	0,00
Modernisierung der Fenster und Außentüren	2,00	0,00
Modernisierung d. Leitungssysteme (Strom, Gas, Wasser, Abwasser)	2,00	0,80
Modernisierung der Heizungsanlage	2,00	1,00
Wärmedämmung der Außenwände	4,00	0,00
Modernisierung von Bädern	2,00	2,00
Modernisierung d. Innenausbau, z.B. Decken, Fußböden, Treppen	2,00	1,00
Wesentliche Verbesserung der Grundrissgestaltung	2,00	0,00
Summe	20,00	4,80

Modernisierungsgrad	Modernisierungspunktzahl
nicht modernisiert	0 bis 1 Punkt
kleine Modernisierungen im Rahmen der Instandhaltung	2 bis 5 Punkte
mittlerer Modernisierungsgrad	6 bis 10 Punkte
überwiegend modernisiert	11 bis 17 Punkte
umfassend modernisiert	18 bis 20 Punkte

Abb. 14: Ausschnitt aus der (Immobilienwertermittlungsverordnung), Tab. 2: Ermittlung des Modernisierungsgrades¹²

Das Alter baulicher Anlagen ergibt sich aus der Differenz zwischen dem Wertermittlungsstichtag (Kalenderjahr) und dem Baujahr (Kalenderjahr). Das Alter des Wohnhaus-Altbaus beträgt am Wertermittlungsstichtag bei unterstelltem Baujahr „1953“ demnach 73 Jahre.

Es wird ein kleiner Modernisierungsgrad wertermittlungstheoretisch unterstellt. Der Ermittlung der Restnutzungsdauer im Fall von Modernisierungen liegt ein theoretischer Modellansatz zugrunde. Das Modell geht davon aus, dass die Restnutzungsdauer (RND) auf maximal 70 Prozent der jeweiligen Gesamtnutzungsdauer (GND) gestreckt und nach der folgenden Formel berechnet wird: $RND = a \times \text{Alter}^2 / GND - b \times \text{Alter} + c \times GND$. Für die Variablen a, b und c sind die Werte aus Tabelle 3 (ImmowertV) zu verwenden.

¹² https://www.gesetze-im-internet.de/immowertv_2022/ImmoWertV.pdf

Die Restnutzungsdauer der baulichen Anlage wird unter Berücksichtigung des (z.T. unterstellten) Bau- und Unterhaltungszustandes sowie der wirtschaftlichen Verwendungsfähigkeit zum Wertermittlungsstichtag mit rd. 20 Jahren ermittelt. Das fiktive Gebäudealter beträgt somit 50 Jahre.

4.3.3.12 Alterswertminderung

Die Alterswertminderung entspricht dem Verhältnis der Restnutzungsdauer zu Gesamtnutzungsdauer (lineare Alterswertminderung).

4.3.3.13 Berücksichtigung der allgemeinen Wertverhältnisse

Die in der ImmoWertV angegebenen Wertermittlungsverfahren zielen darauf ab, den Verkehrswert nach Maßgabe der am Markt für vergleichbare Objekte durchschnittlich zu erzielenden Preise zu ermitteln. Der Verkehrswert ist gem. § 6 Absatz 4 ImmoWertV 2021 aus dem Ergebnis des herangezogenen Verfahrens unter Berücksichtigung der Entwicklungen auf dem allgemeinen und örtlichen Grundstücksmarkt und der Würdigung der Nachfrage- und Angebotssituation zu vergleichbaren Objekten in der Region zu ermitteln. Letzteres wird im Allgemeinen mit Anpassung des Ausgangswertes an die Marktlage oder kurz als Marktanpassung bezeichnet.

Im Sachwertverfahren dienen Sachwertfaktoren der Berücksichtigung der allgemeinen Wertverhältnisse auf dem jeweiligen Grundstücksmarkt (vgl. § 21 Abs, 1 ImmoWertV). Sie stellen den Bezug zwischen dem vorläufigen (nicht marktangepassten) Sachwert (Modellwert) und dem Kaufpreis (Grundstücksmarkt) her. Der Sachwertfaktor wird nach den Grundsätzen des Sachwertverfahrens (§§ 35 bis 38 ImmoWertV) auf der Grundlage von geeigneten Kaufpreisen und den ihnen entsprechenden vorläufigen Sachwerten von den Gutachterausschüssen ermittelt.

Vom zuständigen Gutachterausschuss für Immobilienwerte für den Bereich der Landkreise Bergstraße, Darmstadt-Dieburg, Groß-Gerau, Offenbach und des Odenwaldkreises wurden regionale Sachwertfaktoren für die typischen Sachwertobjekte freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser sowie Reihenhäuser, Doppelhäuser etc. getrennt ausgewertet. Der Sachwertfaktor gilt für Eigenheime mit Nebengebäude und Außenanlagen. Er errechnet sich aus dem normierten Kaufpreis dividiert durch den vorläufigen Sachwert, der unter Berücksichtigung eines normierten Modells ermittelt wurde. Da der Bodenwert als Lagekriterium einen wesentlichen Einfluss auf das Ergebnis hat, wurden die Untersuchungsergebnisse unterschiedlichen durchschnittlichen Bodenrichtwerten für Wohnbauflächen zugeordnet.

Der Gutachterausschuss hat die im Immobilienmarkt Südhessen 2025 wertrelevanten Daten zum Stichtag 01.01.2025 beschlossen. Für die Nutzung der regionalen Sachwertfaktoren ist die Beschreibung des zugrunde gelegten Sachwertmodells von erheblicher Bedeutung.

Die Alterswertminderung wird bei der Sachwertermittlung durch eine gleichmäßige (lineare) Altersabschreibung berücksichtigt. Für Wohnimmobilien wird gemäß der SW-RL hierbei von einer üblichen wirtschaftlichen Gesamtnutzungsdauer von 70 Jahren ausgegangen. Die Ermittlung der modifizierten wirtschaftlichen Restnutzungsdauer erfolgt mit Hilfe der Punktetabelle zur Ermittlung des

Modernisierungsgrades gemäß Anlage 2 der ImmoWertV 2021. Der Auswertung liegen außerdem entsprechende Wertermittlungsparameter zugrunde.¹³

Die Untersuchungsergebnisse für Sachwertfaktoren werden in Abhängigkeit von der Höhe des ermittelten Sachwertes abgebildet. Zwischenwerte sind zu interpolieren.

Zusätzlich werden die durchschnittlichen Standardstufen der ausgewerteten Kauffälle in Abhängigkeit zur wirtschaftlichen Restnutzungsdauer grafisch dargestellt. Umso neuwertiger die Immobilie, desto höher ist die Standardstufe. Hierbei wird allerdings deutlich, dass die ausgewerteten Objekte (nach einer Ausreißerbereinigung) einer hohen Schwankungsbreite unterliegen. Entsprechende objektbezogene Zu- und Abschläge an der durchschnittlichen Standardstufe sowie an den ermittelten Sachwertfaktoren sind im Einzelfall markt- und sachgerecht vorzunehmen.

Der Unterzeichner ermittelt einen vorläufigen Sachwert von rd. 486.500 €. Der durchschnittliche Sachwertfaktor im Bodenrichtwertbereich 600 bis 699 €/m² wird bei einem vorläufigen Sachwert von 500.000 € vom zuständigen Gutachterausschuss mit 1,04 ermittelt. Interpoliert ergibt sich bei 486.500 € ein durchschnittlicher Sachwertfaktor von rd. 1,05.

Auswirkungen von Abweichungen in den wertrelevanten Merkmalen auf den durchschnittlichen Sachwertfaktor von 1,05 (bei vorläufigem Sachwert rd. 486.500 €)		
Wertrelevante Merkmale der Kauffälle	Bewertungsobjekt	Sachwertfaktor Tendenz
Bodenrichtwertniveau, Lagequalität	durchschnittlich	→
Wirtschaftliche Restnutzungsdauer	Deutlich unterdurchschnittlich	↘
Standardstufe	unterdurchschnittlich	↘
Grundstücksgröße	Leicht überdurchschnittlich	↘
Bruttogrundfläche	Leicht unterdurchschnittlich	→
Außenanlagen, Nebengebäude	Leicht unterdurchschnittlich	→
Entwicklung auf dem örtlichen Grundstücksmarkt seit Veröffentlichung	Leicht steigende Tendenz der Kaufpreise	→

Unter Bezugnahme auf die Modellparameter der Datengrundlage und des Zeitpunkts der Datenauswertungen sowie unter Berücksichtigung der dieser Wertermittlung zugrundeliegenden wertermittlungsrelevanten Grundstücksbesonderheiten, u.a. Lage und Bodenrichtwertniveau, Grundstücksgröße, Wohnfläche, Ausstattungsstandard und Restnutzungsdauer wird der Sachwertfaktor modifiziert und sachverständig mit 0,95 angesetzt.

¹³ Vgl. S. 109 ff. Immobilienmarktbericht Südhessen 2025

Der Sachwertfaktor ergibt sich auch aus der Analyse und Recherche des Sachverständigen zu vergleichbaren Objekten in der Region.

4.3.3.14 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

4.3.3.14.1 Kosten für Bauschäden etc.

Wie unter 3.5.3 dieses Gutachtens bereits erläutert, darf die Wertminderung aufgrund von Bauschäden etc. nicht mit den Kosten für ihre Beseitigung (Schadensbeseitigungskosten) gleichgesetzt werden. Diese Kosten können allenfalls einen Anhaltspunkt für die Wertminderung geben. Es kommt entscheidend darauf an, wie der allgemeine Grundstücksmarkt Baumängel und Bauschäden wertmindernd berücksichtigt. Erfahrungsgemäß werden im allgemeinen Grundstücksverkehr bei älteren Gebäuden Baumängel und Bauschäden eher hingenommen als bei jüngeren Gebäuden, insbesondere wenn es sich um solche handelt, die erst aus heutiger Sicht einen Baumangel darstellen und die im Hinblick auf die verbleibende Restnutzungsdauer bei wirtschaftlicher Betrachtungsweise nicht behoben werden müssen.

Weiterhin ist zu beachten, dass sich die Berücksichtigung von Kosten zur Bauteilertüchtigung ggf. bei der Ermittlung der Restnutzungsdauer verlängernd auswirken kann. In dieser Wertermittlung werden daher die wertbeeinflussenden Kosten für Bauschäden etc. in zwei Kategorien unterteilt:

1. Bauschäden etc., deren tatsächliche oder wertermittlungstheoretische unterstellte Reparatur/Behebung die Restnutzungsdauer verlängert. Hierzu zählen, z.B. die Erneuerung von Fenstern in einem energetisch höheren Standard.
2. Bauschäden etc., deren Reparatur/Behebung aus sachverständiger Sicht erforderlich sind und sich nach erfolgter und/oder wertermittlungstheoretisch unterstellter Behebung nicht verlängernd auf die Restnutzungsdauer (RND) auswirken (z.B. die Reparatur einer zerbrochenen Fensterscheibe in einem ansonsten schadensfreien Fenster).

In diesem Zusammenhang ist daher vom SV regelmäßig zu prüfen, ob es sich bei dem jeweiligen Schaden um ein typisches Beschaffenheitsmerkmal der jeweiligen Baujahresklasse handelt, das von den maßgebenden Käuferkreisen auch als solches nicht wertmindernd berücksichtigt wird oder ob im konkreten Einzelfall bei den anstehenden Baumaßnahmen über das normale Maß hinaus Verbesserungen erfolgen.

Bei dem Bewertungsobjekt handelt es sich um ein Gebäude älterer Baujahresklasse (Baujahr ca. 1953). Eine nach heutigen Maßstäben ausgeführte Bauwerksabdichtung gegen Bodenfeuchte und/oder nicht drückendes Wasser ist nicht vorhanden. Dieser Umstand stellt kein außergewöhnliches Schadens- oder Mangelmerkmal dar, sondern ist als bauzeittypische und für diese Baualtersklasse übliche Beschaffenheit zu beurteilen. Vergleichbare Objekte dieser Baujahresklasse weisen regelmäßig eine gleichartige konstruktive Ausführung auf. Unter Berücksichtigung der Gepflogenheiten des Grundstücksmarktes und der Erwartungen der maßgeblichen Käuferkreise wird diese Beschaffenheit als alters- und bauzeittypischer Zustand angesehen und im Rahmen der marktüblichen Preisbildung grundsätzlich bereits berücksichtigt. Ein gesonderter Wertabschlag aufgrund dieser bauzeittypischen konstruktiven Gegebenheiten war daher nicht vorzunehmen, da keine vom üblichen Standard dieser Baualtersklasse abweichende, wertmindernde Besonderheit vorliegt.

Zusammenstellung

€

Maßnahmen, die die Restnutzungsdauer verlängern	
Erneuerung einer Gasetagenheizung	12.000,00
Erneuerung überalterter/schadhafter Raumbooberflächen	15.000,00
Erneuerung überalterter/verbraucher Sanitäröbjekte	20.000,00
z.T. Erneuerung haustechnischer Installationen	10.000,00
Maßnahmen, die die Restnutzungsdauer nicht verlängern	
z.T. Erneuerung eines Fensters	500,00
Enstorgungskosten abgelagerter Gegenstände	1.000,00
Zwischensumme 1 (brutto)	58.500,00
Baunebenkosten (20%)	11.700,00
Zwischensumme 2 (Zischensummen 1 u. 2)	70.200,00
Sonstiges/Faktor	1,00
Summe	70.200,00
Summe rd.	70.000,00

Hinweis: Vorbehaltlich eingehender bautechnischer Untersuchungen (nicht Gegenstand des vorliegenden Gutachtens; ggf. sind Sondergutachten zu beauftragen), geht der Unterzeichner ohne Weiteres davon aus, dass die vorstehenden Kostenansätze für Fehlerbeseitigungsmaßnahmen zur Erreichung der im Gutachten angesetzten Restnutzungsdauer aus Sicht eines wirtschaftlich handelnden Marktteilnehmers erforderlich sind.

4.3.4 Sachwertberechnung

Gebäude	Wohnhaus	Garage		
Berechnungsbasis		pauschaler		
□ Brutto-Grundfläche (BGF) m ²	322,00	Zeitwert		
Baupreisindex (BPI)	190,60			
Normalherstellungskosten				
□ NHK im Basisjahr (2010)	783,00			
□ (NHK) Regionalfaktor	1,00			
□□ örtliche (NHK) OrtsfaktorNHK am WST (€/m ² BGF)	1.492,40 1,00			
Herstellungswert				
□ Normgebäude	480.552,16 €			

<input type="checkbox"/> Zuschlag	0,00 €			
<input type="checkbox"/> Besondere Bauteile	0,00 €			
<input type="checkbox"/> Besondere Einrichtungen	0,00 €			
Herstellungswert (inkl. BNK)	480.552,16 €			
Alterswertminderung	linear			
<input type="checkbox"/> Gesamt-(GND) (Jahre)	70			
<input type="checkbox"/> (fiktives) Gebäudealter (Jahre)	50			
<input type="checkbox"/> prozentual	71,4%			
<input type="checkbox"/> Betrag	343.114,24 €			
Zeitwert (inkl. BNK)				
<input type="checkbox"/> Gebäude (bzw. Normgebäude)	137.437,92 €			
<input type="checkbox"/> Besondere Bauteile	2.500,00 €			
<input type="checkbox"/> Besondere Einrichtungen	0,00 €			
Zeitwert (inkl. BNK)	139.937,92 €	6.500,00 €		

Gebäudezeitwerte insgesamt 146.437,92 €

Zeitwert der Außenanlagen 8.800,00 €

Zeitwert der Gebäude und Außenanlagen 155.237,92 €

Bodenwert 331.247,00 €

vorläufiger Sachwert 486.484,92 €

Marktanpassung/Sachwertfaktor 0,95 marktangepasster vorläufiger Sachwert

462.160,67 € marktangepasster vorläufiger Sachwert rd. 462.000,00 €

Bes. objektspez. Grundstücksmerkmale

Bauschäden, Instandhaltungsstau etc. - 70.000,00 €

Sachwert (Verfahrenswert) des Grundstücks **392.160,67 €**

Sachwert (Verfahrenswert) des Grundstücks rd. 392.000,00 €

4.4 Verfahrensergebnis

4.4.1 Vorbemerkungen

Der Punkt 4.2 „Wertermittlungsverfahren und Verfahrenswahl“ dieses Verkehrswertgutachtens enthält die Begründung für die Wahl des in diesem Gutachten zur Ermittlung des Verkehrswerts herangezogenen Wertermittlungsverfahrens. Sowohl das Vergleichswert-, das Ertragswert- als auch das Sachwertverfahren

basieren auf für vergleichbare Grundstücke gezahlte Kaufpreise (Vergleichspreise) und sind daher Vergleichswertverfahren, d.h. verfahrensmäßige Umsetzungen von Preisvergleichen. Alle Verfahren führen gleichermaßen in die Nähe des Verkehrswertes. Wie geeignet das jeweilige Verfahren zur Ermittlung des Verkehrswertes ist, hängt dabei entscheidend von zwei Faktoren ab:

- a) von der Art des zu bewertenden Objekts (übliche Nutzung; vorrangig rendite- oder substanzwertorientierte Preisbildung im gewöhnlichen Geschäftsverkehr) und
- b) von der Verfügbarkeit und Zuverlässigkeit der zur Erreichung einer hohen Marktkonformität des Verfahrensergebnisses erforderlichen Daten.

Diese Wertermittlungsparameter standen für die Wertermittlung in guter Qualität zur Verfügung.

4.4.2 Ergebnis des Wertermittlungsverfahrens

Der Sachwert (Verfahrenswert) des mit einem Zweifamilienhaus und Garage bebauten Grundstücks, Friedhofstraße 24 in 65428 Rüsselsheim wird zum Wertermittlungs-/Qualitätsstichtag 13.01.2026 mit rd. 392.000,00 € ermittelt.

4.5 Verkehrswert

Der **Verkehrswert** (Marktwert) i. S. d. § 194 Baugesetzbuch

des mit einem Zweifamilienhaus und Garage bebauten Grundstücks

eingetragen im Grundbuch von Rüsselsheim Blatt 9380
Flur 9, Flurstück 227, Gebäude- und Freifläche, Größe 599 m²

Friedhofstraße 24 in 65428 Rüsselsheim

wird zum **Wertermittlungs-/Qualitätsstichtag 13.01.2026 mit**

392.000,00 €

in Worten: **dreihundertzweiundneunzigtausend Euro** geschätzt.

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

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

06.03.2026 _____
Sachverständiger

Andreas

Nasedy,

5.1 Verzeichnis des Anhangs

- 5.2 Luftbild / Hybrid
- 5.3 Grundrisse Wohnhaus
- 5.4 Gebäudeschnitt
- 5.5 Hochwasserkarte (Auszug)
- 5.6 Grundlagen der Gebäudebeschreibung
- 5.7 Rechtsgrundlagen

5.2 Luftbild / Hybrid



Abb. 15: Luftbild / Hybrid (ohne Maßstab); Datenquelle: Geoportal Hessen, Geobasisdaten © Hessische Verwaltung für Bodenmanagement und Geoinformation; Roteintragung durch d. SV

5.3 Grundrisse Wohnhaus

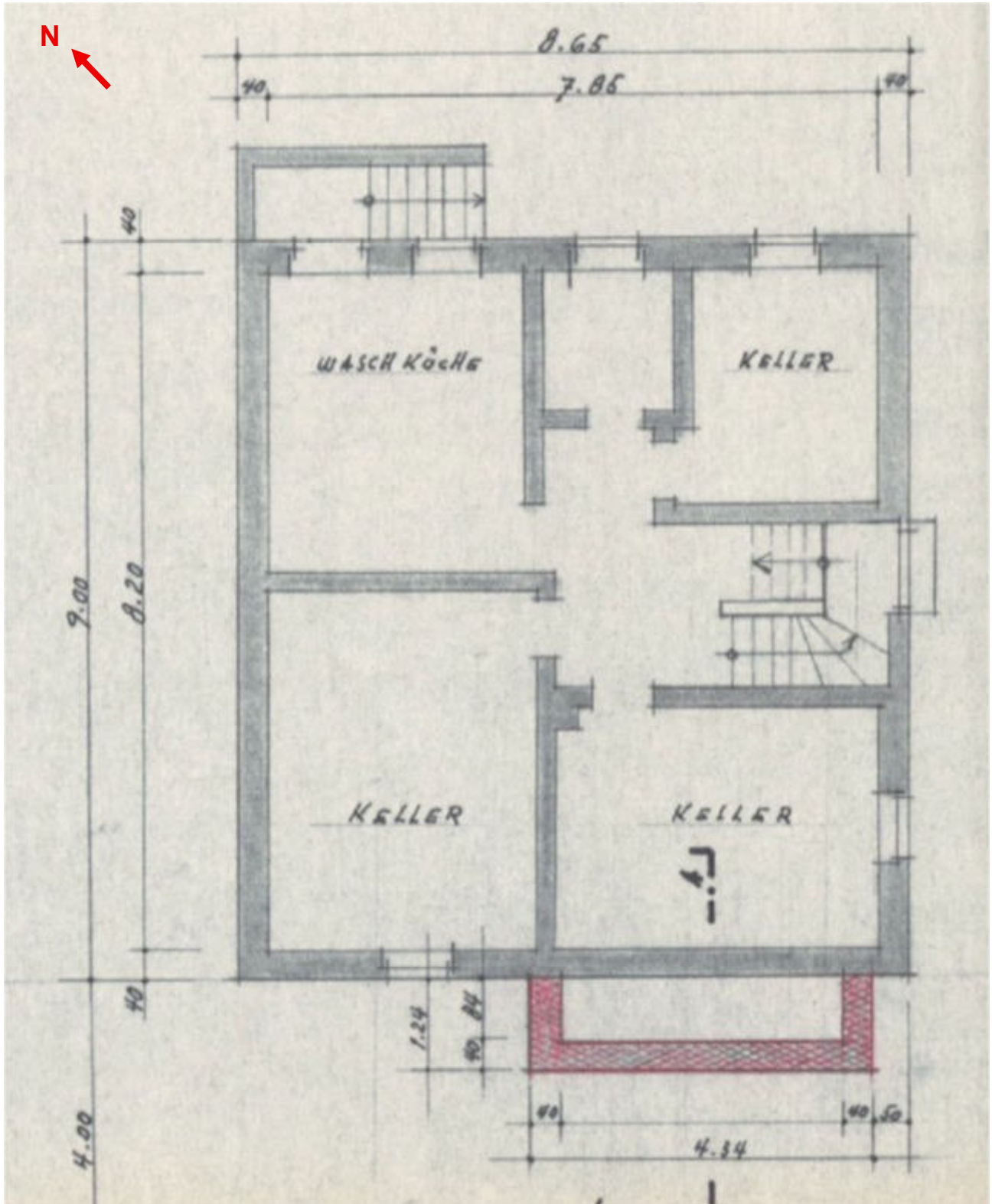


Abb. 16: Grundriss Kellergeschoss (ohne Maßstab) 1965; Quelle: Bauakte Errichtung einer Garage und eines Erkers; Nordpfeil d.d. SV

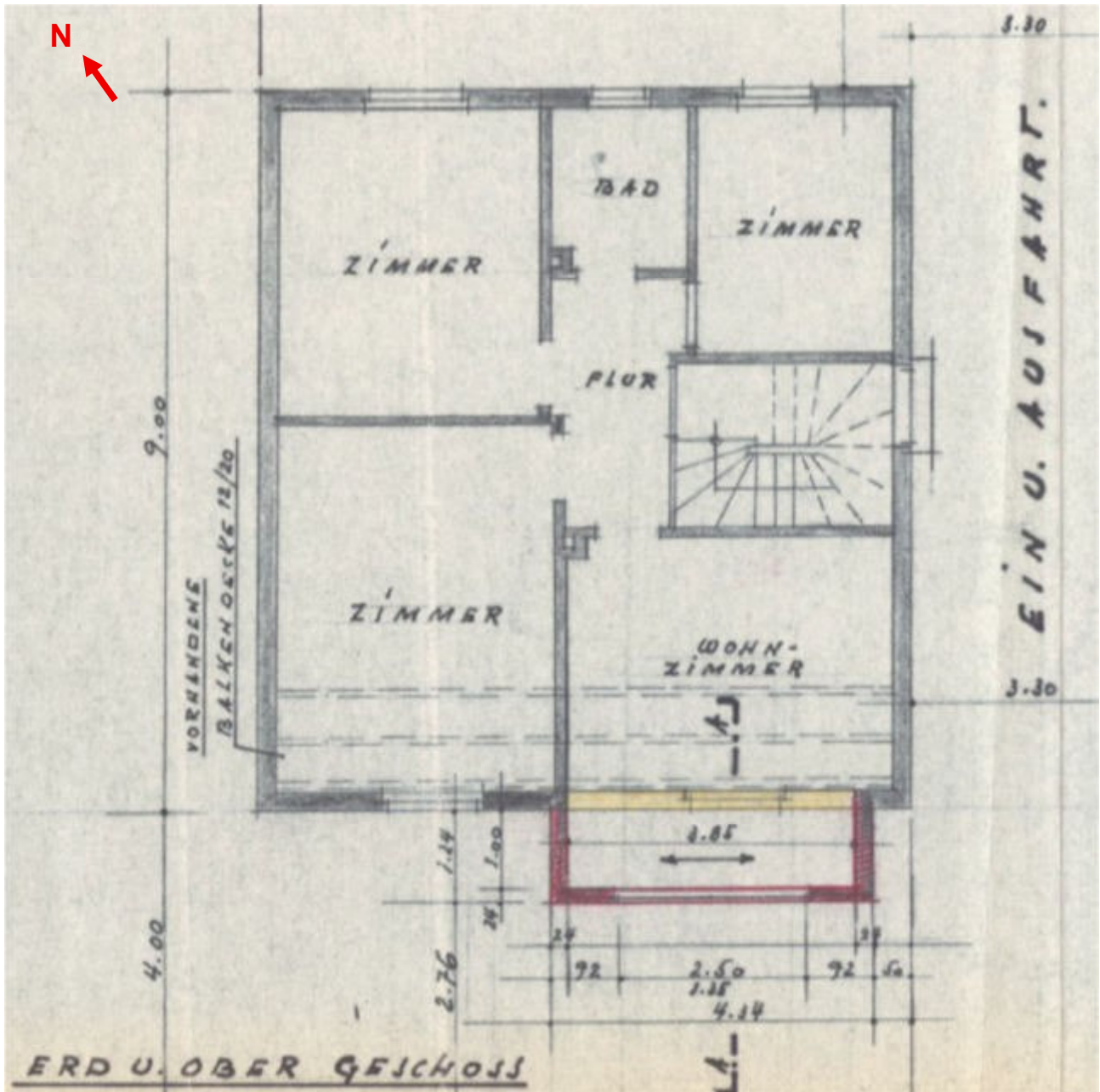


Abb. 17: Grundriss Erd- und Obergeschoss (ohne Maßstab) 1965; Quelle: Bauakte Errichtung einer Garage und eines Erkers; Nordpfeil d.d. SV

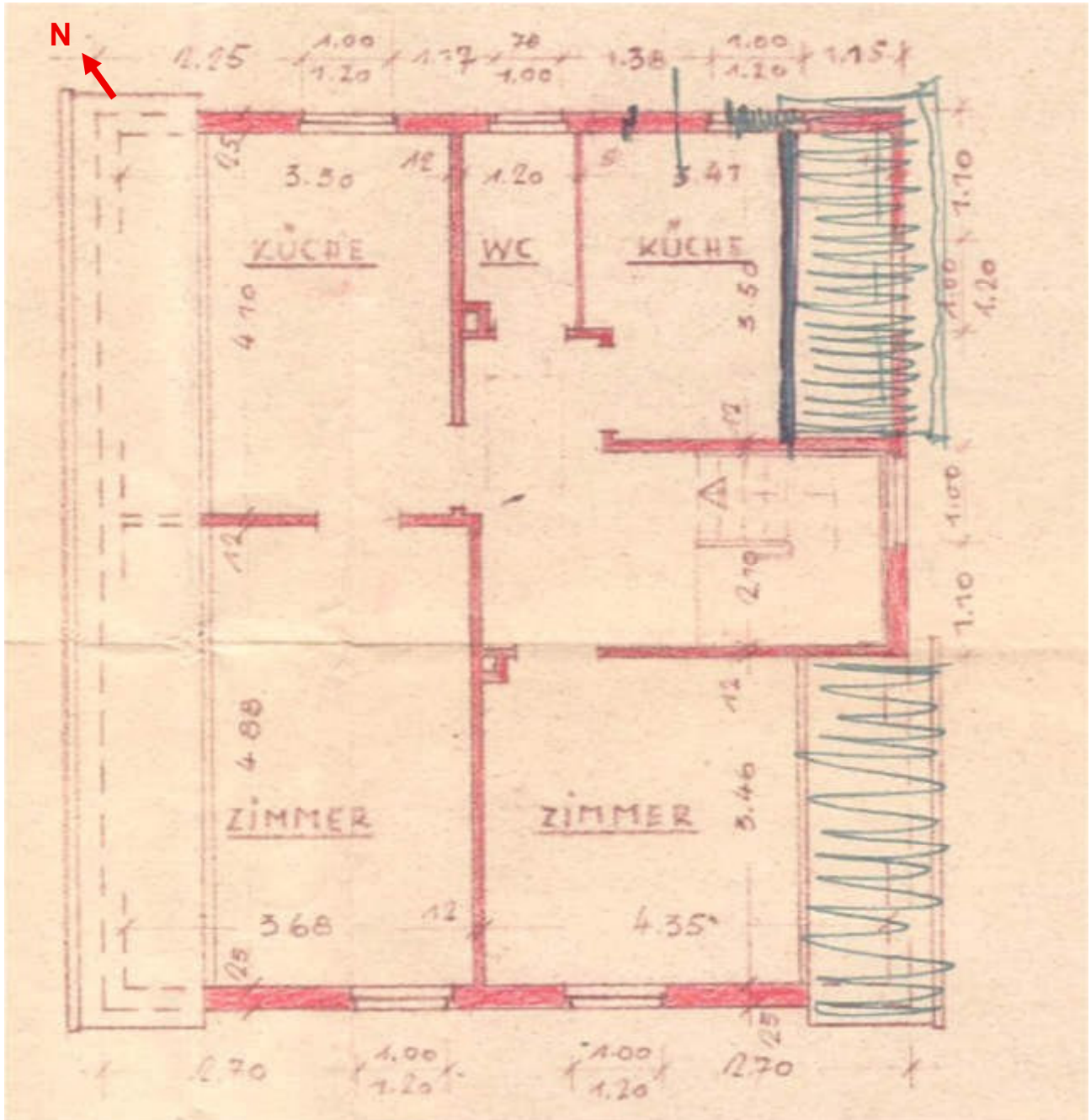


Abb. 18: Grundriss Dachgeschoss (ohne Maßstab) 1951; Quelle: Bauakte Neubau eines Wohnhauses; Nordpfeil d.d. SV

5.4 Gebäudeschnitt

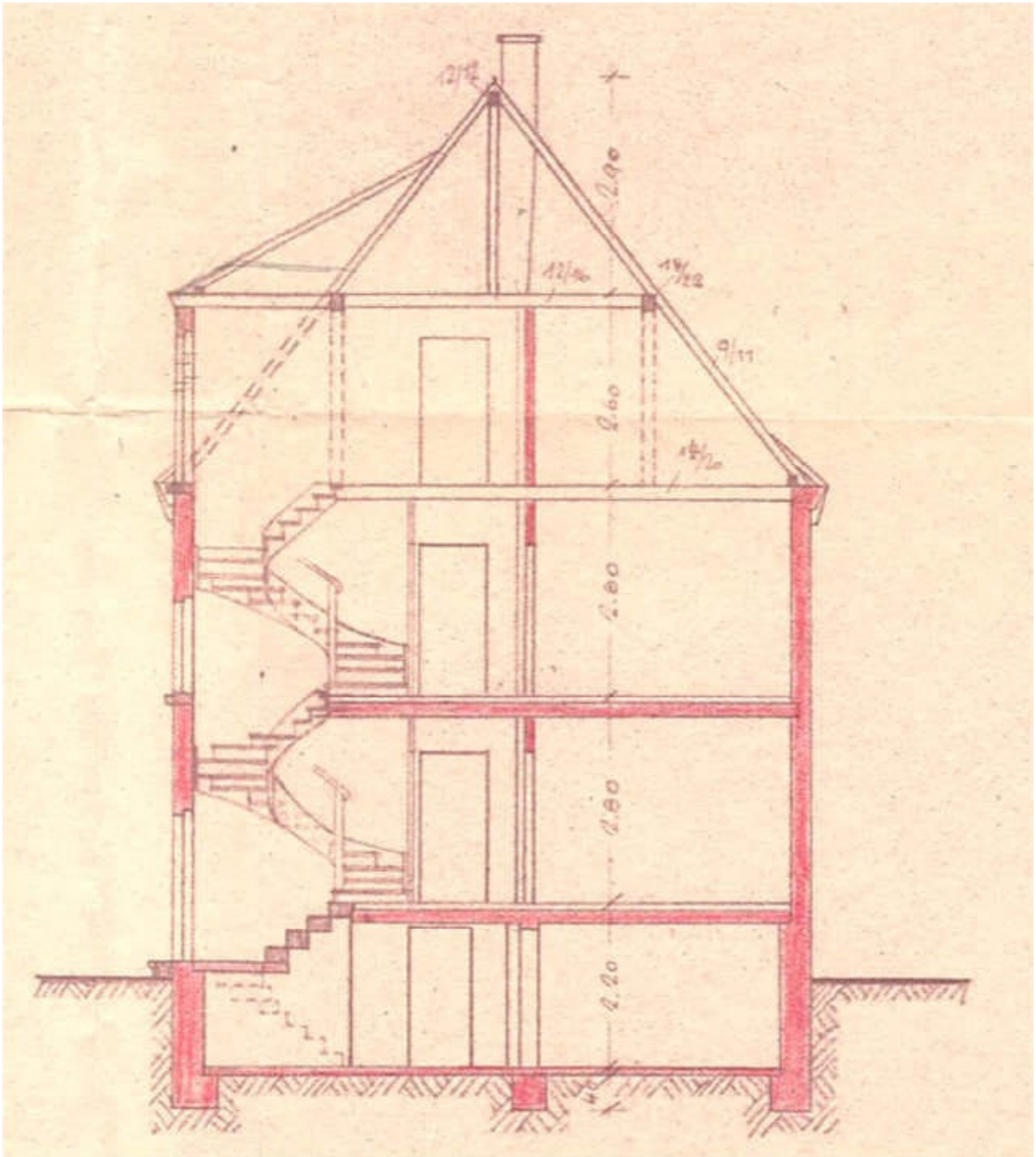


Abb. 19: Gebäudeschnitt (ohne Maßstab) 1951; Quelle: Bauakte Neubau eines Wohnhauses

5.5 Hochwasserkarte (Auszug)

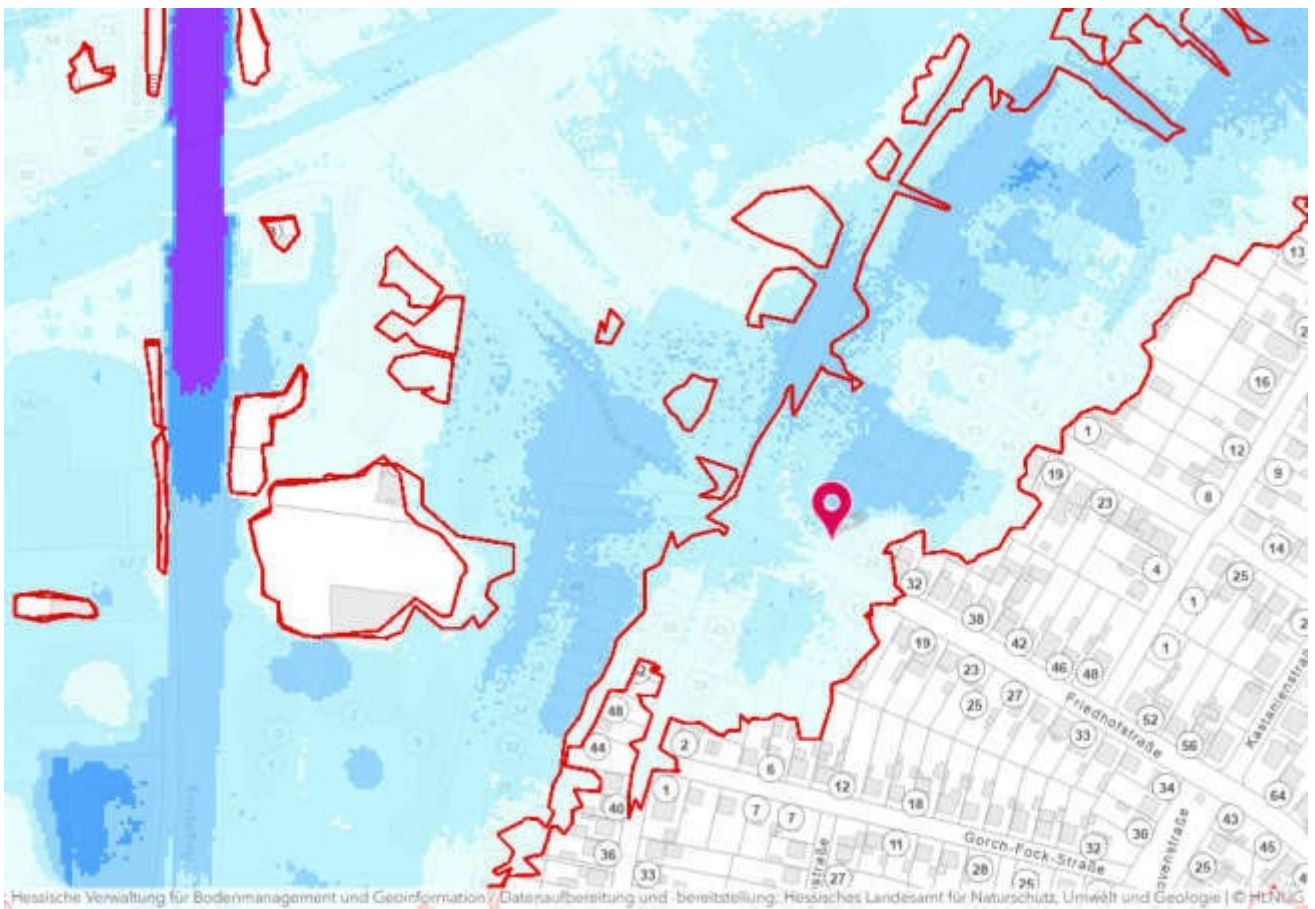




Abb. 20: Auszug aus Hochwasserrisikomanagement-Viewer (HWRM-Viewer);
Quelle: <https://umweltdaten.hessen.de/mapapps/resources/apps/hwrm/index.html?lang=de>

5.6 Grundlagen der Gebäudebeschreibungen

Grundlagen für die Gebäudebeschreibungen sind die Erhebungen des unterzeichnenden Sachverständigen im Rahmen der Ortsbesichtigung sowie die vorliegenden Bauakten und Beschreibungen.

Im Rahmen einer Verkehrswertermittlung können bei den baulichen Anlagen nur Sachverhalte berücksichtigt werden, die bei äußerer, zerstörungsfreier Begutachtung feststellbar sind. Die bei der Ortsbesichtigung durch den Sachverständigen getroffenen Feststellungen erfolgen nur durch Inaugenscheinnahme (rein visuelle Untersuchung).

Angaben über nicht sichtbare Bauteile und Baustoffe beruhen daher auf gegebenen Auskünften, auf vorgelegten Unterlagen oder auf Vermutungen. Eine fachtechnische Untersuchung etwaiger Baumängel oder Bauschäden erfolgt nicht, d.h. sie werden nur insoweit aufgenommen, als sie zerstörungsfrei und offensichtlich erkennbar sind.

Unter Berücksichtigung dieser genannten Voraussetzungen wird daher ausdrücklich darauf hingewiesen, dass folgende Sachverhalte nicht untersucht wurden:

- die baulichen Anlagen wurden weder hinsichtlich Standsicherheit, statischen Belangen noch auf konkrete Schall- und Wärmeschutzeigenschaften untersucht,
- es fanden keine Untersuchungen im Hinblick auf Befall durch tierische oder pflanzliche Schädlinge (in Holz oder Mauerwerk) bzw. Rohr-Fraß statt,
- die baulichen Anlagen wurden nicht nach schadstoffbelasteten Baustoffen (wie Asbest, Formaldehyd, etc.) untersucht,
- es fanden keine Untersuchungen zur Dampf- und Winddichtigkeit der baulichen Anlagen oder deren bauphysikalischen Sachverhalte (z.B. Wärmedämmung) statt.

Des Weiteren wurde die Funktionsfähigkeit einzelner Bauteile und Anlagen sowie der technischen Ausstattungen und Installationen (Heizungsanlage, Elektroinstallationen u.a.) nicht geprüft; ihr funktionsfähiger Zustand wird unterstellt.

Es wird im vorliegenden Gutachten davon ausgegangen, dass keine Wertbeeinflussungen durch die dargestellten Sachverhalte vorliegen, es sei denn, dass bereits durch die äußere, zerstörungsfreie Begutachtung Anhaltspunkte für eine aus diesen Sachverhalten resultierende Wertminderung ableitbar sind.

Die Gebäude und Außenanlagen werden nur insoweit beschrieben, wie es für die Herleitung der Daten in der Wertermittlung notwendig ist. Hierbei werden die offensichtlichen und vorherrschenden Ausführungen und Ausstattungen beschrieben. In einzelnen Bereichen können Abweichungen auftreten, die dann allerdings nicht werterheblich sind. Angaben über nicht sichtbare Bauteile beruhen auf Angaben aus den vorliegenden Unterlagen, Hinweisen während des Ortstermins bzw. Annahmen auf Grundlage der üblichen Ausführung im Baujahr.

Die Grundstücks- und Gebäudebeschreibungen dienen der allgemeinen Darstellung; sie dienen nicht als vollständige Aufzählung aller Einzelheiten.

5.7 Rechtsgrundlagen

- BauGB:** Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634); letzte Änderung durch Art. 5 des Gesetzes vom 22.12.2025 (BGBl. 2025 I Nr. 348)
- BauNVO:** Baunutzungsverordnung – Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786); letzte Änderung durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176)
- BGB:** Bürgerliches Gesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 02.01.2002 (BGBl. I S. 42, 2909; 2003 I S. 738); letzte Änderung vom 22.12.2025 (BGBl. 2025 I Nr. 364)
- BewG:** Bewertungsgesetz in der Fassung der Bekanntmachung vom 1. Februar 1991 (BGBl. I S. 230), zuletzt geändert durch Artikel 36 des Gesetzes vom 2. Dezember 2024 (BGBl. 2024 I Nr. 387)
- GEG:** Gesetz zur Einsparung von Energie und zur Nutzung erneuerbarer Energien zur Wärme- und Kälteerzeugung in Gebäuden (Gebäudeenergiegesetz – GEG) vom 8. August 2020 (BGBl. I S. 1728), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 16. Oktober 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 280)
- HBO:** Hessische Bauordnung vom 28. Mai 2018, letzte berücksichtigte Änderung: mehrfach geändert sowie §§ 63a und 64a neu eingefügt durch Gesetz vom 9. Oktober 2025 (GVBl. 2025 Nr. 66)

ImmoWertV: Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Immobilien und der für die Wertermittlung erforderlichen Daten (Immobilienwertermittlungsverordnung) vom 14. Juli 2021 (BGBl. I S. 2805)

ImmoWertA: Muster- Anwendungshinweise zur Immobilienwertermittlungsverordnung
(ImmoWertVAnwendungshinweise)

ZVG: Gesetz über die Zwangsversteigerung und die Zwangsverwaltung in der Fassung vom 20.05.1898 (RGBl. I S. 369, 713); zuletzt geändert durch Gesetz vom 24.10.2024 (BGBl. I S. 329) m.W.v. 01.01.2025

Zur Wertermittlung herangezogene Literatur und Quellen u.a.

Kleiber, W.: Verkehrswertermittlung von Grundstücken; Kommentar und Handbuch zur Ermittlung von Marktwerten (Verkehrswerten) und Beleihungswerten sowie zur steuerlichen Bewertung unter Berücksichtigung der ImmoWertV. 10. aktualisierte und vollständig überarbeitete Auflage. Reguvis Fachmedien GmbH. Köln 2023

Rössler, R. u.a.: Schätzung und Ermittlung von Grundstückswerten: Eine umfassende Darstellung der Rechtsgrundlagen und praktischen Möglichkeiten einer zeitgemäßen Verkehrswertermittlung. 8., aktualisierte Auflage. Luchterhand. München 2004

Kröll, R., Hausmann, A., Rolf, A.: Rechte und Belastungen in der Immobilienbewertung. 5., umfassend überarbeitete und erweiterte Auflage 2015. Werner Verlag. Köln 2015

Gutachterausschuss für Immobilienwerte für den Bereich der Landkreise Bergstraße, DarmstadtDieburg, Groß-Gerau, Offenbach und des Odenwaldkreises (Hrsg.): Immobilienmarktbericht 2025. Daten des Immobilienmarktes Südhessen ohne die Städte Darmstadt und Offenbach. Heppenheim 06/2025



Foto 1 des SV: Ansicht von Südwesten, Straßenansicht



Foto 2 des SV: Ansicht von Süden, Straßenansicht; Rotmarkierung u. Anonymisierung d.d. SV



Foto 3 des SV: Ansicht von Nordosten, vom Garten; Gebäuderückseite



Foto 4 des SV: Hauseingang, Treppenhaus



Foto 5 des SV: EG, Wohnzimmer



Foto 6 des SV: OG, Zimmer



Foto 7 des SV: OG, Küche



Foto 8 des SV: Eingang DG



Foto 9 des SV: DG, Zimmer

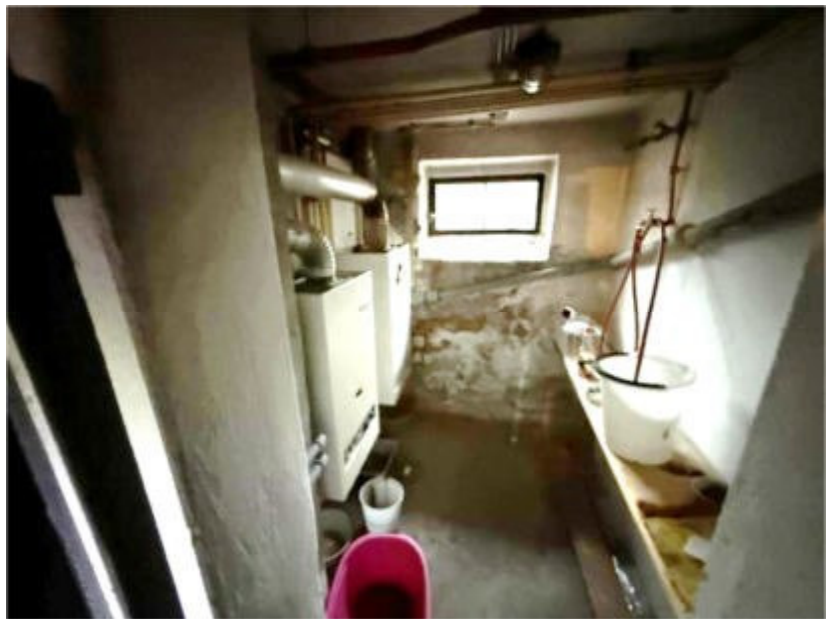


Foto 10 des SV: KG, Haustechnik



Foto 11 des SV: Garten



Foto 12 des SV: Garage