

Sachverständigenbüro
Dipl. -Ing. Architekt
Andreas Nasedy

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

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

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

Amtsgericht Rüsselsheim; AZ: 43 K14/23

11.01.2024



Einfamilienhaus

Verkehrswert: 498.000,00 €



Garage

Verkehrswert: 24.300,00 €

GUTACHTEN

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

1.
des mit einem Einfamilienhaus bebauten Grundstücks
eingetragen unter lfd. Nr. 1 im Bestandsverzeichnis des
Grundbuchs von Rüsselsheim Blatt 7682
Flur 13, Flurstück 272, Gebäude- und Freifläche, 436 m²
Im Hasengrund 16 in 65428 Rüsselsheim

sowie

2.
des mit einer Pkw-Garage bebauten Grundstücks
eingetragen unter lfd. Nr. 2 im Bestandsverzeichnis des
Grundbuchs von Rüsselsheim Blatt 7682
Flur 13, Flurstück 264/1, Verkehrsfläche, 41 m²
Im Hasengrund 16 in 65428 Rüsselsheim

zum Wertermittlungs-/Qualitätsstichtag 02.11.2023

Digitale Ausfertigung

1 KOMPAKTFASSUNGEN

1.

Amtsgericht Rüsselsheim
AZ: 43 K 14/23

Verkehrswertermittlung i.S.d. §194
BauGB im Zuge eines Zwangsver-
steigerungsverfahrens

Wertermittlungs-/Qualitätsstichtag:
02.11.2023
(Tag der Ortsbesichtigung)

Nur Außenbesichtigung!



Wertermittlungsobjekt:	Mit einem Einfamilienhaus (Fertighaus) bebautes Grundstück
Adresse:	Im Hasengrund 16 in 65428 Rüsselsheim
Grundstücksgröße:	436 m ²
Lage:	Wohngebiet in Rüsselsheim-Kernstadt. ÖPNV-Anbindung, Geschäfte des täglichen Bedarfs, Schulen, Kinder- garten, Spielplätze, medizinische Versorgungs- und Freizeiteinrich- tungen sind im Umkreis von einem Kilometer vorhanden.
Baujahr:	1974
Detailangaben:	Fertighaus (Fab. <i>Schwedische Elementhäuser</i>), 120 m ² (EG und DG). Offener Wohn-/Essbereich mit Küche, 4 Zimmer, zu Wohnzwecken ausgebaute Räume im KG, 3 Bäder, Gaszentralheizung, Kaminofen, Terrasse, Garten, Pkw-Außen-Stellplatz
Objektzustand:	Außen überwiegend zufriedenstellend (eine Innenbesichtigung war nicht möglich).
Vermietung/Nutzung:	Eigennutzung durch den Schuldner wird unterstellt.
Vorläufiger Sachwert (marktange- passt) rd.:	529.000,00 € *
Abschlag wg. Bauschäden etc.:	6.500,00 €
Sicherheitsabschlag:	25.000,00 € (da nur Außenbesichtigung möglich)
Verkehrswert (Marktwert):	498.000,00 €
*Wohnflächenpreis rd.	4.408,00 €/m ²

2.Amtsgericht Rüsselsheim
AZ: 43 K 14/23Verkehrswertermittlung i.S.d. §194
BauGB im Zuge eines Zwangsver-
steigerungsverfahrensWertermittlungs-/Qualitätsstichtag:
02.11.2023
(Tag der Ortsbesichtigung)

Nur Außenbesichtigung!



Wertermittlungsobjekt:	Pkw-Garage mit Vorbereich
Adresse:	Im Hasengrund 16 in 65428 Rüsselsheim
Grundstücksgröße:	41 m ²
Lage:	Wohngebiet in Rüsselsheim-Kernstadt. ÖPNV-Anbindung, Geschäfte des täglichen Bedarfs, Schulen, Kinder- garten, Spielplätze, medizinische Versorgungs- und Freizeiteinrich- tungen sind im Umkreis von einem Kilometer vorhanden.
Baujahr:	1976
Detailangaben:	Fertigteilgarage, Endgarage mit Schwingtor und seitlicher Tür
Nutzfläche:	16,82 m ²
Objektzustand:	Zufriedenstellend (gemäß Außenbesichtigung)
Vermietung/Nutzung:	Eigennutzung durch den Schuldner wird unterstellt.
Vorläufiger Sachwert (marktange- passt) rd.:	26.800,00 €
Sicherheitsabschlag:	2.500,00 € (da nur Außenbesichtigung möglich)
Verkehrswert (Marktwert):	24.300,00 €

Inhaltsverzeichnis

Nr.	Abschnitt	Seite
1	KOMPAKTFASSUNGEN	2
2	ALLGEMEINE ANGABEN	5
2.1	Auftrag	5
2.2	Objekt-Unterlagen	5
2.3	Ortsbesichtigung	6
2.4	Rechtliche Gegebenheiten	6
3	BESCHREIBUNGEN	9
3.1	Lage	9
3.2	Grund und Boden	11
3.3	Wohngebäude	12
3.4	Garage	15
3.5	Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	16
4	VERKEHRSWERTERMITTLUNG DES WOHNHAUSGRUNDSTÜCKS	18
4.1	Verkehrswert	18
4.2	Wahl des Wertermittlungsverfahrens	18
4.3	Bodenwert	20
4.4	Wertermittlungsdaten zur Sachwertberechnung	22
4.5	Sachwertberechnung	29
4.6	Verfahrensergebnis	30
4.7	Verkehrswert	30
5	VERKEHRSWERTERMITTLUNG DES GARAGENGRUNDSTÜCKS	31
5.1	Verkehrswert	31
5.2	Wahl des Wertermittlungsverfahrens	31
5.3	Bodenwert	31
5.4	Wertermittlungsdaten zur Sachwertberechnung	32
5.5	Sachwertberechnung	34
5.6	Verfahrensergebnis	35
5.7	Verkehrswert	35
6	ANHANG	37
6.1	Verzeichnis des Anhangs	37
6.2	Lageplan	38
6.3	Grundriss Keller	39
6.4	Grundriss Erdgeschoss	40
6.5	Grundriss Dachgeschoss	41
6.6	Schnitt Wohnhaus	42
6.7	Wohnflächen	43
6.8	Grundriss und Schnitt der Garage	44
6.9	Auszug aus dem Bebauungsplan	45
6.10	Grundlagen der Gebäudebeschreibungen	46
6.11	Rechtsgrundlagen	47
7	FOTOS DES WOHNHAUSES	48
8	FOTOS DER GARAGE	50

2 ALLGEMEINE ANGABEN

2.1 Auftrag

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

Aktenzeichen: 43 K 14/23

Auftrag und Beschluss: Vom 28.08.2023 und 13.09.2023

In der Zwangsversteigerungssache zum Zwecke der Aufhebung einer
Gemeinschaft

betreffend die im Grundbuch von Rüsselsheim Blatt 7682 eingetragenen Grundstücke

Lfd. Nr.	Gemarkung	Flur	Flurstück	Wirtschaftsart u. Lage	Größe m ²
1	Rüsselsheim	13	272	Gebäude- und Freifläche, Im Hasengrund 16	436
2	Rüsselsheim	13	264/1	Verkehrsfläche, Im Hasengrund 16	41

Xxx Xxx Xxx, Xxx Xxx XX, XXXXX Xxx

- Schuldner -

ist die Zwangsversteigerung angeordnet.

2.2 Objekt-Unterlagen

Unterlagen des Amtsgerichts: [1] Beglaubigte Abschrift der Schätzungsanordnung
[2] Grundbuchauszug

Unterlagen der betr. Gläubigerin: Einsichtnahme in die digitale Bauakte bei der Bauaufsicht der Stadt Rüsselsheim beauftragt

Unterlagen des Schuldners: [3] Objektunterlagen (Bauscheine, Flächenberechnungen, Bauvorhaben, Lageplan und Grundrisse etc.)
[4] Foto- und Videoaufnahmen von Innenräumen des Wohnhauses; aufgenommen im Juni 2022 sowie mündliche Angaben zum Versteigerungsobjekt

Vom Sachverständigen eingeholte Auskünfte: [5] Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis; Stadt Rüsselsheim
[6] Auskunft aus dem Altlastenkataster; Regierungspräsidium Darmstadt
[7] Auskunft zur Denkmaleigenschaft; Landesamt für Denkmalpflege Hessen
[8] Auskunft aus dem Bodenrichtwertinformationssystem BORIS-Hessen; online-Abfrage Geoportal Hessen
[9] Bauakteneinsicht (Scans); Bauaufsicht Stadt Rüsselsheim
[10] Auskunft zur Kommunalen Boden- und Raumplanung der Stadt Rüsselsheim; online-Abfrage Geoportal Hessen
[11] Abfrage Hochwasserrisikomanagement; HLnug online-Abfrage

2.3 Ortsbesichtigung

Tag der Ortsbesichtigung: 02.11.2023

Teilnehmer der Ortsbesichtigung: Herr Andreas Nasedy (Sachverständiger (SV))

Wertermittlungs-/Qualitätsstichtag: 02.11.2023 (Tag der Ortsbesichtigung)

Hinweis des SV: Bei der Ortsbesichtigung war der mit Einwurfeinschreiben geladene Schuldner nicht anwesend. Die Innenräume der baulichen Anlagen konnten daher nicht in Augenschein genommen werden. Vom Schuldner wurden im Nachgang zum Ortstermin Angaben zur Innenausstattung sowie Foto-/Videomaterial zur Verfügung gestellt. Die Zustimmung zur Veröffentlichung des Foto-/Videomaterials wurde von Schuldnerseite nicht erteilt. In vorliegendem Gutachten werden daher nur die vom Unterzeichner im Rahmen der Ortsbesichtigung angefertigten Fotos abgebildet.

2.4 Rechtliche Gegebenheiten

2.4.1 Öffentliches Recht

2.4.1.1 Baulasten

Eintragungen im Baulastenverzeichnis:

Gemäß schriftlicher Auskunft der Stadt Rüsselsheim sind für die zu bewertenden Grundstücke keine Baulasten im Baulastenverzeichnis der Stadt Rüsselsheim eingetragen.

2.4.1.2 Bauplanungsrecht

Bebauungsplan:

Gemäß online-Abfrage der Kommunalen Boden- und Raumplanung der Stadt Rüsselsheim befinden sich die zu bewertenden Grundstücke im Geltungsbereich des qualifizierten Bebauungsplans Nr. 72 „Im Hasengrund“; rechtskräftig seit 10.06.1972, mit 1. Änderung 72-1, rechtskräftig seit 06.11.1973.

Festsetzungen u.a.:

Reines Wohngebiet
Zahl der Vollgeschosse: II
Grundflächenzahl GRZ = 0,4 / Geschossflächenzahl GFZ = 0,7

2.4.1.3 Bauordnungsrecht

Anmerkung:

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

Behördliche Einschränkungen sind nicht bekannt.

2.4.2 Bodenbeschaffenheit, Altlasten etc.

Bodenbeschaffenheit etc.:

Bodenbeschaffenheit, Untergrundverhältnisse und evtl. unterirdische Leitungen zu untersuchen, fallen nicht in das Fachgebiet des Unterzeichners und sind 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 sind alle seitens der Kommunen gemeldeten Altflächen (Altablagerungen und Altstandorte) sowie behördlicherseits bekannte Flächen mit schädlichen Bodenverunreinigungen erfasst. Gemäß schriftlicher Mitteilung des Regierungspräsidiums Darmstadt, Abteilung Bodenschutz, ist nach Einsichtnahme im zugehörigen geografischen Informationssystem, dem FIS AG Viewer, festzustellen, dass sich für die Bewertungsgrundstücke kein Eintrag ergibt. Erkenntnisse über Belastungen der Grundstücke liegen der Behörde nicht vor. Es wird darauf hingewiesen, dass die Erfassung der Altstandorte in Hessen zum Teil noch nicht flächendeckend erfolgt ist, so dass die Daten in der Altflächendatei diesbezüglich nicht vollständig sind.

Resultierend wird für diese Wertermittlung unterstellt, dass keine besonderen wertbeeinflussenden Boden- und Baugrundverhältnisse, insb. keine Altlasten vorliegen bzw. Altlasten in weitestem Sinne unberücksichtigt bleiben.

2.4.2.1 Entwicklungszustand

Entwicklungszustand (Grundstücksqualität):

Baureifes Land

Es wird vom Sachverständigen unterstellt, dass alle öffentlichen Abgaben, Beiträge und Gebühren, die möglicherweise wertbeeinflussend sein können, bezahlt sind. In der vorliegenden Verkehrswertermittlung wird daher nachfolgend von einem die vorhandenen baulichen Anlagen betreffenden ortsüblich erschlossenen und erschließungsbeitragsfreien Grundstückszustand ausgegangen. Sollte sich diese Vorgabe ändern, wäre das Gutachten entsprechend anzupassen.

2.4.2.2 Hochwasserrisiko

Gewässerangrenzung, Hochwassergefahr o.ä.:

Eine Gewässerangrenzung und eine Hochwassergefährdungslage bestehen gemäß Hochwasserrisikomanagement-Abfrage¹ nicht.

¹ <https://www.hlnug.de/themen/wasser/hochwasser/hochwasserrisikomanagement>

2.4.2.3 Denkmalschutz

Denkmaleigenschaft g. § 2 HDSchG: Gemäß schriftlicher Auskunft der Unteren Denkmalschutzbehörde der Stadt Rüsselsheim sind die zu bewertenden Grundstücke nicht in der vom Landesamt für Denkmalpflege Hessen für Rüsselheim am Main geführten sogenannten vorläufigen Arbeitsliste über Kulturdenkmäler und Gesamtanlagen gemäß § 2 HDSchG aufgeführt.

2.4.3 Privates Recht

2.4.3.1 Grundbuch

Grundbuch von Rüsselsheim
Nr. 7682

Letzte Änderung: 24.07.2023 Ausdruck vom 06.09.2023

Bestandsverzeichnis

Lfd. Nr. der Grundstücke

- 1 Gemarkung Rüsselsheim, Flur 13, Flurstück 272
Gebäude- und Freifläche, Im Hasengrund 16, Größe 436 m²
- 2 Gemarkung Rüsselsheim, Flur 13, Flurstück 264/1
Verkehrsfläche, Im Hasengrund 16, Größe 41 m² ...

Erste Abteilung (Eigentümer)

Lfd. Nr. 5 der Eintragungen zu lfd. Nr. 1, 2 der Grundstücke im Bestandsverzeichnis

Xxx, Xxx Xxx
geb. am XX.XX.XXXX ...

Zweite Abteilung (Lasten und Beschränkungen)

Lfd. Nr. 7 der Eintragungen zu lfd. Nr. 1 der belasteten Grundstücke im Bestandsverzeichnis

Die Zwangsversteigerung ist angeordnet (Amtsgericht Rüsselsheim-Versteigerungsgericht -, 43 K 14/23); eingetragen am 24.07.2023. ...

Nicht eingetragene Rechte und Lasten:

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.

2.4.3.2 Vermietungssituation

Angaben über Mietverhältnisse des Wohnhauses und der Garage liegen nicht vor. Eigennutzung durch den Schuldner wird unterstellt.

2.4.3.3 Gewerbliche Nutzung

Hinweise auf eine gewerbliche Nutzung ergaben sich im Rahmen der Ortsbesichtigung nicht.

3 BESCHREIBUNGEN

3.1 Lage

3.1.1 Makrolage

Bundesland (Landeshauptstadt):	Hessen (Wiesbaden)
Regierungsbezirk:	Darmstadt
Kreis:	Groß-Gerau
Gemeinde:	Rüsselsheim am Main
Fläche:	58,29 km ²
Einwohnerzahl:	67.197 ²
Durchschnittliche Höhenlage:	93 m ü. NN

Rüsselsheim am Main liegt zwischen Frankfurt am Main und Mainz, am Unterlauf des Mains. Sie ist die größte Stadt des Kreises, die zehntgrößte Stadt Hessens und Teil der Stadtregion Frankfurt. Die Stadt profitiert von der Nähe zur Landeshauptstadt Wiesbaden, dem Finanzzentrum Frankfurt sowie den Großstädten Mainz und Darmstadt, die in weniger als 30 Minuten mit dem Auto zu erreichen sind. Rüsselsheim gliedert sich in die Kernstadt und die Stadtteile Haßloch, Königstädten und Bauschheim, die im Zuge verschiedener Gebietsreformen eingemeindet wurden.

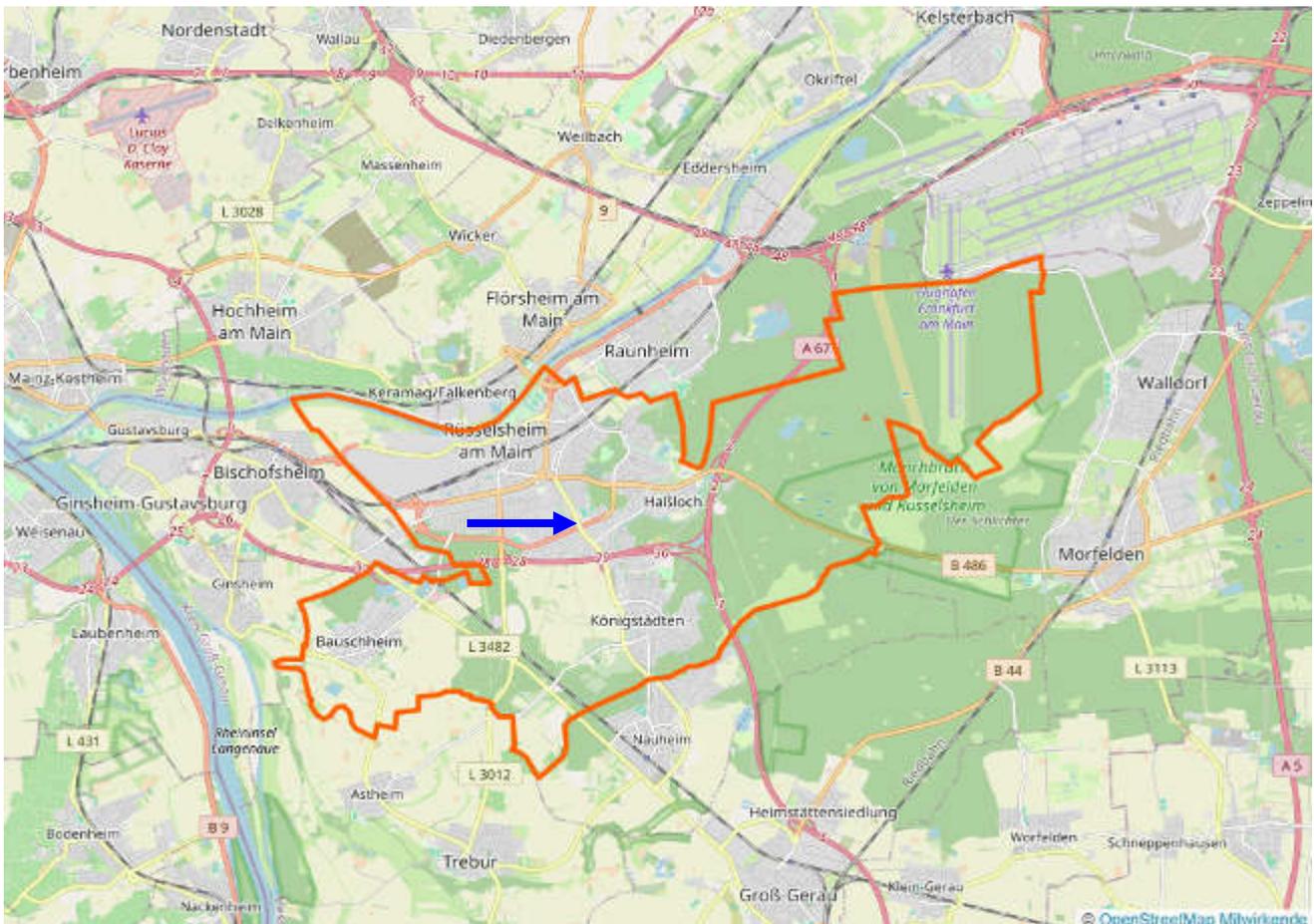


Abb. 1: Übersichtskarte Stadt Rüsselsheim (o. Maßstab); Detail: Lage des Bewertungsobjekts (Markierung d.d. SV);
Quelle: <https://www.openstreetmap.org/>

² Stand 30.06.2023 (gemäß der amtlichen Statistik, Fortschreibungsergebnisse Basis Zensus 09.05.2011)

Die hervorragende Lage mitten in einer der stärksten Wirtschaftsregionen Deutschlands -FrankfurtRheinMain mit über 2.200 ansässigen Unternehmen, darunter Weltunternehmen wie Opel und Hyundai/Kia, und über 30.000 Arbeitsplätzen in der Stadt und weiteren hunderttausenden in der Umgebung machen Rüsselsheim zu einem attraktiven Wohn- und zukunftsfähigen Wirtschaftsstandort, der über eine ausgezeichnete Infrastruktur verfügt. Der Flughafen Frankfurt Rhein-Main mit Direktflügen in alle Kontinente befindet sich in 15 Minuten Entfernung. Es gibt insgesamt sechs Anschlüsse an die Autobahnen 3, 60, 67 und 671 sowie Bahn- und ÖPNV-Anbindungen.

Rüsselsheim verfügt über Sehenswürdigkeiten, die von der weit in die Vergangenheit zurückreichenden Historie zeugen, z. B. die über 600 Jahre alte Festungsanlage in der Nähe des Mainvorlandes. Der historische Ortskern konkurriert mit neuen modernen Gebäuden. Die Stadt verfügt über ein Gesundheits- und Pflegezentrum (GPR) und zahlreiche Arzt- und Facharzt-Praxen. Es gibt wohnortnah alle Schularten und die Hochschule RheinMain mit fast 30 verschiedenen Studiengängen und verschiedene soziale Einrichtungen. Die Stadt bietet abwechslungsreiche Sport-, Kultur- und Freizeitangebote, u.a. durch eine breit gefächerte Vereinslandschaft, städtische Grünflächen und Spielplätze, Schwimmbäder und Naherholungsgebiete.

3.1.2 Innerörtliche Lage

Die Bewertungsobjekte befinden sich im Südosten der Kernstadt, oberhalb des Gewerbegebietes Hasengrund. Die Nachbarschaftsbebauung besteht aus Einfamilien- und Reihenhäusern sowie Mehrfamilienhäusern. An die Bebauung schließt sich im Westen die Anlage des Schrebergartenvereins Rüsselsheim an. In der nahen Umgebung befinden sich Bushaltestellen und Verbindungsstraßen, ein Krankenhaus und ein Supermarkt. Weitere Geschäfte, Kindergarten und Schulen finden sich im Umkreis von 900 m. Das Stadtzentrum und der Hauptbahnhof Rüsselsheim sind ca. 3 km entfernt. Im Nordwesten befindet sich in ca. 3 km Entfernung das Opel Automobilwerk. Durch den Flughafen Frankfurt Rhein-Main bestehen Immissionen durch Fluglärm. Die innerörtliche Lage ist unter Berücksichtigung der Lage im Stadtteil, der Erreichbarkeit und Versorgung sowie der Immissionen als mittlere bis gute Wohnlage zu bezeichnen.

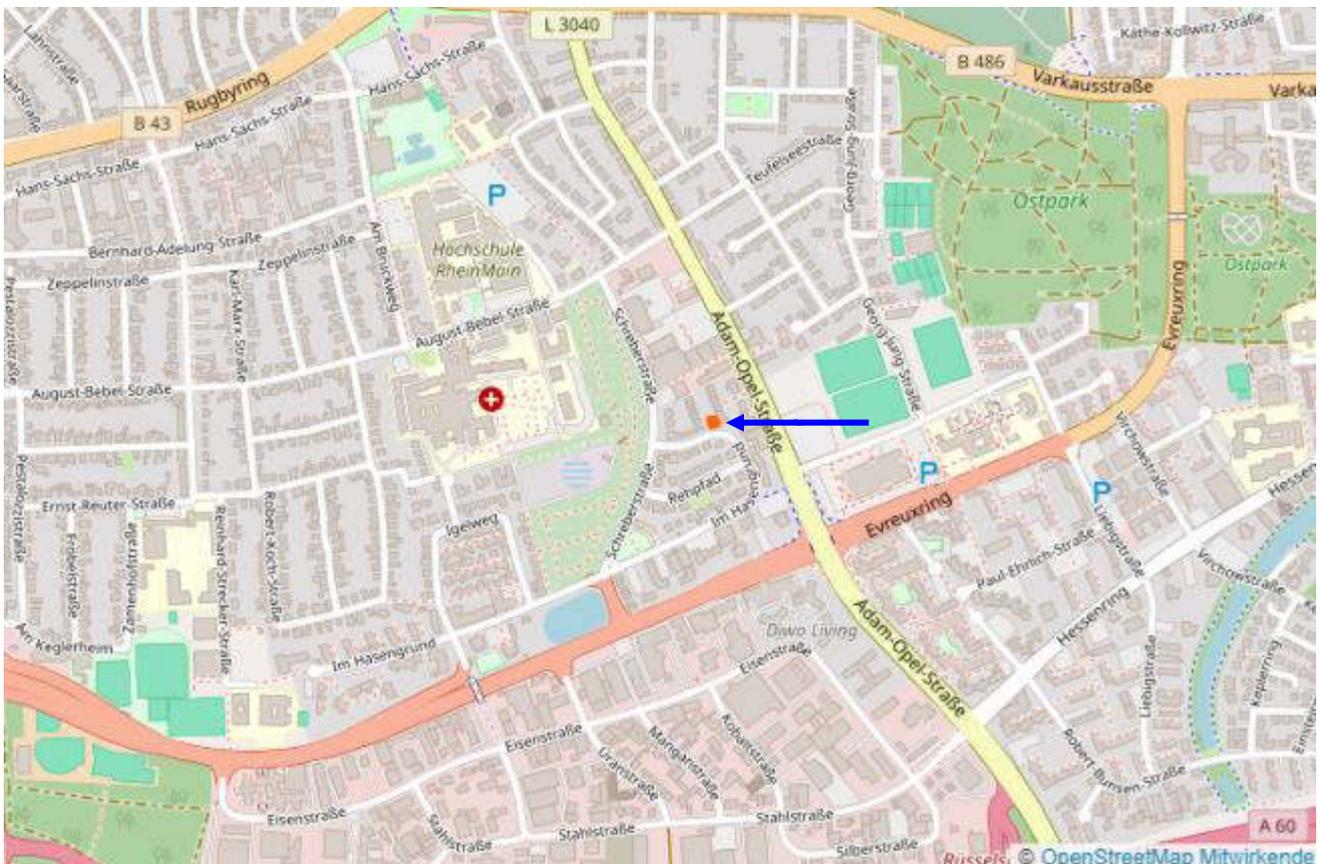


Abb. 2: Innerörtliche Lage des Bewertungsobjekts; Quelle: <https://www.openstreetmap.org/>; Markierung (Pfeil) d.d. SV

3.2 Grund und Boden

3.2.1 Oberflächengestalt etc.

3.2.1.1 Flurstück 272

Grundstücksform und Topografie: Unregelmäßige, überwiegend rechteckige Grundstücksform, Oberfläche überwiegend eben

Fläche: 436 m²
Länge (Straßenfront) ca.: 18 m
Mittlere Grundstückstiefe ca.: 23 m

Bebauung: Das Grundstück ist mit einem Einfamilienhaus bebaut.

3.2.1.2 Flurstück 264/1

Grundstücksform und Topografie: Rechteckige Grundstücksform, Oberfläche überwiegend eben

Fläche: 41 m²
Länge (Straßenfront) ca.: 3 m
Mittlere Grundstückstiefe ca.: 13 m

Bebauung: Das Grundstück ist mit einer Pkw-Garage bebaut.

3.2.2 Erschließung, Straße

Erschließung: Die die technische Erschließung des Grundstücks (Ver- und Entsorgungsanschlüsse etc.) erfolgt über die Straße Im Hasengrund.

Straßen: Die Straße Im Hasengrund ist im Bereich der Bewertungsobjekte eine in beide Richtungen befahrbare asphaltierte Anliegerstraße mit einer Geschwindigkeitsbeschränkung auf 30 km/h. Gehwege sind beidseitig vorhanden. Im Straßenbereich stehen Parkmöglichkeiten in begrenztem Umfang zur Verfügung.

Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten: Auf Flurstück 272 freistehend errichtetes Wohnhaus; Flurstück 264/1 ist mit einer Pkw-Garage (Reihenendgarage) bebaut. Einschränkungen sind nicht bekannt.

3.3 Wohngebäude

3.3.1 Vorbemerkungen

Nachfolgende Beschreibungen erfolgen auf der Grundlage der vorliegenden Objektunterlagen, insbesondere der Baubeschreibung und auf den Erkenntnissen der äußeren Inaugenscheinnahme durch den SV im Rahmen der Ortsbesichtigung. Eine Innenbesichtigung der baulichen Anlagen war am Ortstermin am 02.11.2023 nicht möglich. Im Nachgang (nach der Ortsbesichtigung) wurden vom Schuldner Angaben und Foto-/Videomaterial zur Wohnhausausstattung übermittelt, die bei den nachfolgenden Beschreibungen berücksichtigt wurden. Der Unterzeichner übernimmt keine Gewähr für die Richtigkeit der Angaben. Abweichungen in kleinerem oder größerem Umfang sind möglich. Verbleibende Unsicherheiten bzgl. des Gebäudestandards und der Ausstattung werden mit einem entsprechenden Sicherheitsabschlag gewürdigt.

Es handelt sich um beispielhaft ausgewählte Beschreibungen. Die Beschreibungen dienen der allgemeinen Darstellung; sie dienen nicht als vollständige Aufzählung aller Einzelheiten (s. auch Anhang).

3.3.2 Art des Gebäudes

Art des Gebäudes:	Freistehendes eingeschossiges Einfamilienhaus, bestehend aus einem Kellergeschoss (KG), einem Erdgeschoss (EG) und einem zu Wohnzwecken ausgebauten Dachgeschoss (DG).
Baujahr:	Ca. 1974 (gemäß Baugenehmigung) Hinweis: Der Schuldner wurde mit Schreiben vom 14.09.2023 u. a. um Angabe des Baujahres ersucht. Da keine Angabe zum Baujahr des Wohnhauses erfolgte, wurden zur Bestimmung des Baujahres die Angaben aus den vorliegenden Objektunterlagen herangezogen. Sollte sich diese Vorgabe ändern, wäre das Gutachten entsprechend zu ändern.
Nutzung:	Wohnnutzung
Außenansicht:	Fassade mit COLOROC-Verkleidung (Massivelemente aus durchfarbtem Beton, gemäß Baubeschreibung), Giebel mit Schieferplatten-Verkleidung; Satteldach

3.3.3 Ausführung, Ausstattung

Gemäß Baubeschreibung!

Konstruktionsart:	Fertigbauweise (Fab. <i>Schwedische Elementhäuser GmbH</i>)
Umfassungswände:	KG: Mauerwerk 30 cm, EG-DG: Holzkonstruktion 21 cm
Innenwände:	KG: Mauerwerk 24 cm, EG-DG: Holzkonstruktion 10 cm
Geschossdecken:	Über KG: Stahlbetondecke, über EG und DG: Holzbalkendecken
Dach:	Zimmermannsmäßige Holzkonstruktion mit Ziegeleindeckung
Geschosstreppen:	KG-EG: Beton, EG-DG: gewendelte Holztreppe
Hauseingangsbereich:	Massive zweiläufige Eingangstreppe mit Edelstahlgeländer; Eingangüberdachung (Edelstahl-Konstruktion ohne Eindeckung)

3.3.4 Fenster und Türen

Fenster:	Überwiegend Kunststofffenster mit Isolierverglasung, Dachfenster, Kunststoffrollläden
Hauseingangstüren (EG, KG):	Haustüren mit Lichtausschnitt
Zimmertüren:	Überwiegend glatte Türen mit Holzzargen, z.T. Glastür (EG), z.T. Holzwerkstofftüren mit Stahlzargen, z.T. mit Lichtausschnitt (KG)

3.3.5 Haustechnische Installationen

Elektroinstallationen:	Durchschnittliche Elektroinstallation
Sanitärinstallationen:	Durchschnittliche Sanitärinstallationen
Heizungsanlage:	Gaszentralheizung; zusätzlich Kaminanschluss
Heizkörper:	Überwiegend Kompaktheizkörper
Warmwasserbereitung:	Über die Heizungsanlage (Annahme des SV).

3.3.6 Energieausweis

Ein Energieausweis für das Wohnhaus liegt nicht vor. Im Zuge von Zwangsversteigerungen schreibt das GEG³ keinen Energieausweis vor.

3.3.7 Raumbeschreibungen

Die Wohnung und sonstigen Räumlichkeiten des Wohnhauses konnten vom SV nicht besichtigt werden. Nachfolgende Beschreibungen der räumlichen Aufteilung wurden den vorliegenden Grundrissplänen sowie den Angaben bzw. dem (Juni 2022 erstellten) Foto- und Videomaterial des Schuldners entnommen. Der Unterzeichner geht in vorliegendem Gutachten davon aus, dass das von Schuldnerseite bereitgestellte Foto- und Videomaterial tatsächlich die Innenräume des hier zu bewertenden Anwesens abbilden. Weiterhin wird davon ausgegangen, dass keine Zustandsverschlechterungen im Zeitverlauf nach Erstellung der Fotos erfolgt sind. Zustandsgleichheit und Schadensfreiheit werden unterstellt. Sollten sich diese Vorgaben ändern, wäre auch das Gutachten entsprechend anzupassen.

3.3.7.1 Räumliche Aufteilung

Erdgeschoss:	Wohn-/Esszimmer/Küche (offene Raumgestaltung), zwei Zimmer, Bad, Terrasse
Dachgeschoss:	Zwei Zimmer, Flur, Bad

³ Das Gebäudeenergiegesetz (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“.

Kellergeschoss:	Zu Wohnzwecken ausgebaut Räume, Küche, Duschbad, Heizungsraum, Kellerraum, Ausgang zum Garten
Grundrissgestaltung:	Baujahres- und nutzungsentsprechende Grundrissgestaltung, z.T. gefangener Raum im EG
Belichtung/Belüftung:	Ausreichend über ausreichend dimensionierte Fensterflächen.
Lichte Raumhöhe:	Ausreichend.

3.3.7.2 Ausstattung

Beschreibung nicht abschließend!

Bodenbeläge:	Überwiegend Fliesen (z.T. großformatig), Laminat o.ä.
Wandbekleidungen:	Überwiegend Rau-/Feinputz, Fliesen (z.T. großformatig o. profiliert, Dekorfliesen), Tapete, z.T. Sichtmauerwerk
Deckenbekleidungen:	Abgehängte Decken mit Einbaustrahlern, verputzt und gestrichen, Holzverkleidung
Sanitärobjekte:	Zeitgemäße Ausstattung (u.a. bodengleiche Duschen, Vorwandinstallationen etc.)

3.3.8 Wohnflächen

In den vorliegenden Objektunterlagen befindet sich eine Wohn- und Nutzflächenberechnung. Diese wird der vorliegenden Wertermittlung zugrunde gelegt. Eine Gewährleistung auf Vollständigkeit und Richtigkeit wird ausdrücklich nicht übernommen.

Wohnfläche EG:	81,73 m ²
Wohnfläche DG:	39,26 m ²
Wohnfläche gesamt rd.:	120,99 m ² (rd. 120 m ²)
Nutzfläche KG rd.:	90,33 m ² (rd. 90 m ²)

3.3.9 Besondere Bauteile und (technische) Einrichtungen etc.

Besondere Bauteile:	Außentreppen (Eingang, Keller), Überdachungen Eingang (s.o.) und Terrasse (Metallprofile mit transluzenter Eindeckung), Einbauschränke, Kaminofen
Besondere (techn.) Einrichtungen:	Klimageräte in Wohnräumen

3.3.10 Zubehör

Zubehör (§97 BGB):	Nichtzutreffend.
Sonstige bewegliche Sachen:	Nichtzutreffend.

**3.3.11 Wertbeeinflussende
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).

Wertbeeinflussende Modernisierungen etc.:

Gemäß Angaben des Schuldners erfolgten im Zeitverlauf Modernisierungsmaßnahmen, z.B. Dämmung des Daches in Teilbereichen, Erneuerung von Türen und Fenstern, Innenausbau/Modernisierung von Fußböden und Decken in Teilbereichen sowie Modernisierung der Bäder.

**3.3.12 Bauliche Außenanlagen
und sonstige Anlagen**

Bauliche Außenanlagen u.a.:

Ver- und Entsorgungseinrichtungen auf dem Grundstück (Hausanschlüsse), Terrasse (Keramikfliesen, massive Brüstung) befestigte Kfz-Stellplatz-, Hof- und Wegeflächen (Betonwerksteinpflaster), Gartenhütte (Holz), Einfriedungen (Betonfertigteilelemente, Zäune), zwei-flügelige Metalltore etc.

Sonstige Anlagen u.a.:

Z.T. Aufwuchs

3.4 Garage**3.4.1 Vorbemerkungen**

Siehe unter **3.3.1**.

3.4.2 Art, Konstruktion, Ausstattung etc.

Art des Gebäudes:	Pkw-Einzelgarage (End-Garage einer Garagenanlage von 14 Einzelgaragen in Reihung)
Baujahr:	Ca. 1976 (gemäß Baugenehmigung)
Konstruktionsart:	Fertigarage aus Bims-Beton (gemäß Baubeschreibung) Flachdach mit Bitumeneindeckung
Ausstattung:	Metallschwingtor, seitlich Metalltür
Grundfläche / Nutzfläche:	18,30 m ² / 16,82 m ² (gemäß Baubeschreibung vom 05.08.1975)
Außenanlagen:	Befestigte Zufahrtsfläche (Betonverbundpflaster)

3.5 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

3.5.1 Vorbemerkungen

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 (beispielsweise Baumängel oder Bauschäden, besondere Ertragsverhältnisse, nicht mehr wirtschaftliche bauliche Anlagen, Bodenverunreinigungen, Bodenschätze, grundstücksbezogene Rechte und Belastungen).

3.5.2 Bauschäden, Instandhaltungsstau 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. Herstellermessbescheinigungen 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.

Die Ermittlung der 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.

3.5.2.1 Wertbeeinflussende Bauschäden etc. des Wohnhauses

Außen:

- fehlende Verglasung der Eingangsüberdachungskonstruktion
- z.T. offene Laibungsbereiche im Außenbereich an Fenstern und Eingangstür

Innen: Eine Innenbesichtigung war nicht möglich, Angaben liegen nicht vor.



Abb. 3: Foto des SV; fehlende Verglasung der Eingangsüberdachung



Abb. 4: Foto des SV; z.T. offene Laibungsbereiche an Fenstern und Haustür

3.5.3 Hausschwamm

Eine Innenbesichtigung war nicht möglich.

3.5.4 Sonstige mögliche Wertbeeinflussungen

Das Gebäude ist ein Fertighaus der 70er Jahre des letzten Jahrhunderts. Daher sind in Teilbereichen baujahresbedingte bauphysikalische Einschränkungen (z.B. bzgl. des Schall- und Wärmeschutzes) gegeben. Vor allem in älteren Fertighäusern wurden z.T. gesundheitsschädliche Baustoffe und Imprägnierungen verwendet, so dass diese u.U. bauartbedingt erhöhte Schadstoffkonzentrationen (z.B. Formaldehyd, Holzschutzmittel) und auffällig unangenehme Geruchsstoffe (z.B. Chloranisole, Chlornaphtaline) aufweisen können.

4 VERKEHRSWERTERMITTLUNG DES WOHNHAUSGRUNDSTÜCKS

4.1 Verkehrswert

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).

4.2 Wahl des Wertermittlungsverfahrens

Bei der Ermittlung der Verkehrswerte (Marktwerte) von Grundstücken, Grundstücksteilen einschließlich ihrer Bestandteile und ihres Zubehörs und grundstücksgleichen Rechten sowie grundstücksbezogenen Rechten und Belastungen ist die ImmoWertV anzuwenden. Grundsätzlich sind zur Ermittlung des Verkehrswertes das Vergleichswertverfahren, das Ertragswertverfahren, das Sachwertverfahren oder mehrere dieser Verfahren heranzuziehen.

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.

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.

Ertragswertverfahren

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

Wirtschaftliche Nachfolgenutzungen: Wohnnutzung (Einfamilienhaus)

Verfahrenswahl mit Begründung: Entsprechend der Gepflogenheiten des gewöhnlichen Geschäftsverkehrs ermittelt sich der Verkehrswert solcher Objekte (Einfamilienhaus und Einzelgarage) nach dem Sachwertverfahren, da sich die Wertbildung dieser Objekte an den Kosten orientiert, die ein Erwerber aufzubringen hätte, wenn er selbst derartige Objekte errichten würde (Eigennutzung).

4.2.1 Sachwertverfahren

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.

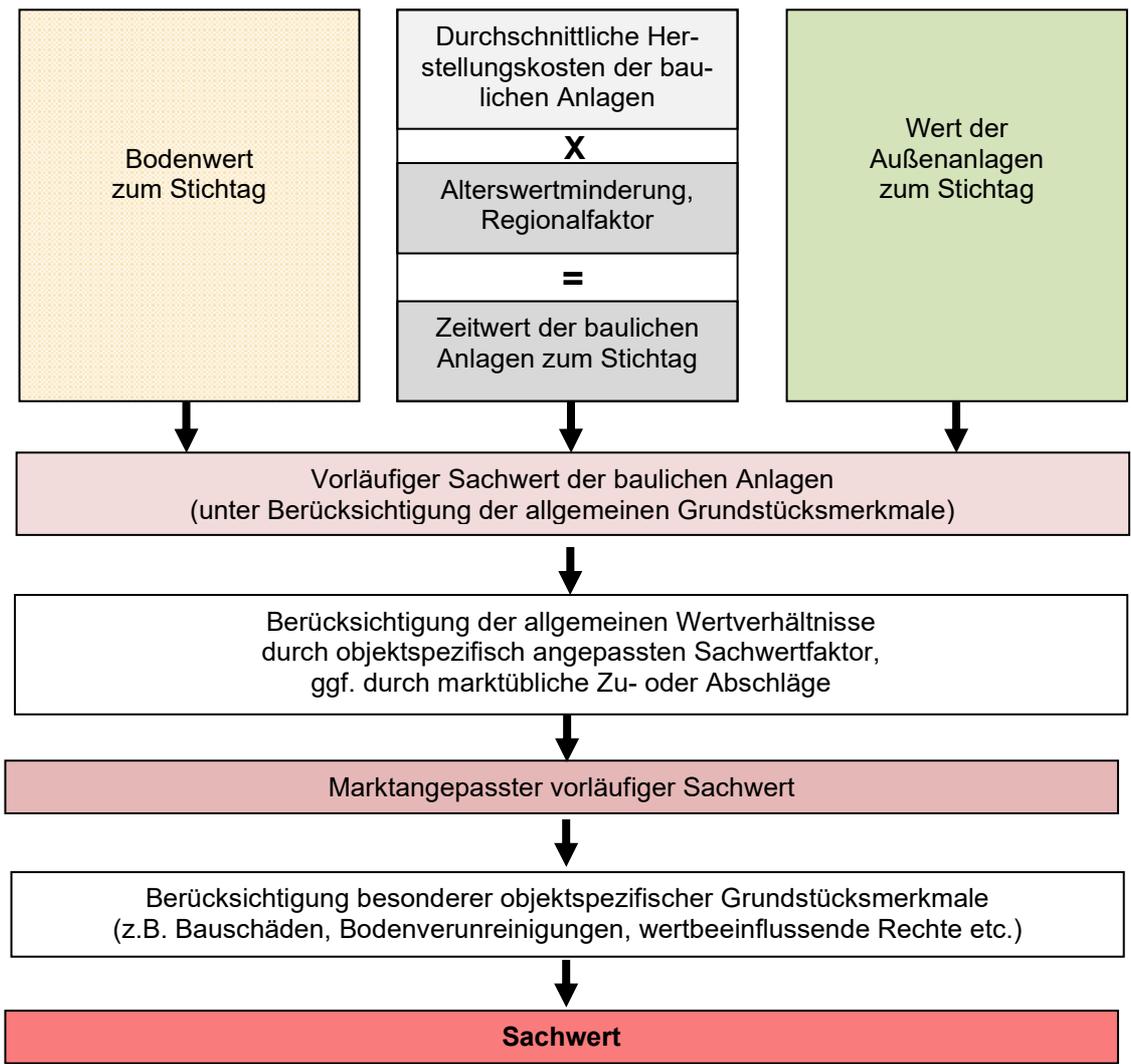


Abb. 5: Schema Systematik Sachwertverfahren

4.3 Bodenwert**4.3.1 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 Bodenrichtwert

Bodenrichtwerte werden gemäß § 193 Abs. 5 Baugesetzbuch (BauGB) von den zuständigen Gutachterausschüssen für Grundstückswerte nach den Bestimmungen des BauGB, der Immobilienwertermittlungsverordnung und der Ausführungsverordnung zum Baugesetzbuch (BauGB-AV) jeweils in der derzeit 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).⁴

4.3.3 Bodenwertermittlung

Für die Lage des Bewertungsobjekts wurde vom zuständigen Gutachterausschuss für Immobilienwerte für den Bereich der Landkreise Bergstraße, Darmstadt-Dieburg, Groß-Gerau, Offenbach und des Odenwaldkreises zum (Bodenrichtwertermittlungs-)Stichtag 01.01.2022 ein Bodenrichtwert (BRW) für baureifes Land erschließungsbeitrags- und kostenerstattungsbeitragsfrei (b/af) in Höhe von 525,00 €/m² beschlossen.

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert ggf. an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag und die wertbeeinflussenden Zustandsmerkmale (wie. z.B. Art und Maß der baulichen Nutzung, Grundstücksgröße, Zuschnitt) des Bewertungsgrundstücks angepasst.

Umrechnung des Bodenrichtwerts auf den beitrags-/abgabenfreien Zustand		Erläuterung
Tatsächlicher b/a freier-Zustand des Bodenrichtwerts	=	525,00 €/m ²
im BRW nicht enthaltene Beiträge u. ä.	+	0,00 €/m ²
b/a-freier Bodenrichtwert (Ausgangswert für weitere Anpassung)	=	525,00 €/m ²

Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts					
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor	Erläuterung	
Stichtag	01.01.2022	02.11.2023	×	1,05	E1
b/a-freier Bodenrichtwert (angepasst) rd.			=	550,00 €/m ²	

E1: Bodenrichtwerte werden im Zweijahres-Rhythmus ermittelt. Da auf dem örtlichen Grundstücksmarkt zwischen der Veröffentlichung des Bodenrichtwerts und dem Wertermittlungsstichtag Wertveränderungen erkennbar sind, wird eine zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts in Form eines Zuschlags vorgenommen. Diese orientiert sich an der Entwicklung der örtlichen Baulandpreise.

⁴ Vgl. die Erläuterungen zu den Bodenrichtwerten des Gutachterausschusses für Immobilienwerte für den Bereich des Main-Kinzig-Kreises und des Wetterauskreises

Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Zustandsmerkmalen				
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor	Erläuterungen
Nummer der Bodenrichtwertzone	17	17		
Nutzungsart	Wohnbaufläche	Wohnbaufläche	× 1,00	E2
Fläche des Richtwertgrundstücks	500 m ²	436 m ²	× 1,00	E3
Sonstiges (Lagebesonderheit, Zuschnitt etc.)	-	-		E4
b/a-freier Bodenrichtwert (angepasst) rd.			= 550,00 €/m ²	

E2: Das Bewertungsgrundstück entspricht in der Art der baulichen Nutzung dem Richtwertgrundstück. Es wird diesbezüglich keine Anpassung vorgenommen.

E3: Die Fläche des Richtwertgrundstücks wird vom Gutachterausschuss mit 500 m² definiert. Das zu bewertende Grundstück (Flst. 272) weist mit 436 m² eine etwas geringere Grundstücksfläche auf. Eine Anpassung wegen abweichender Grundstücksgröße ist bei dem vorliegenden Bodenrichtwertniveau (Bodenrichtwert ab 400 €/m²) und der vorliegenden Abweichung gemäß der vom örtlichen Gutachterausschuss ermittelten Umrechnungskoeffizienten nicht erforderlich.

E4: Sonstige Abweichungen und/oder Einschränkungen bzgl. des Grundstückszuschnitts, der Topografie etc. liegen nicht vor. Es erfolgen daher keine weiteren Anpassungen.

Ermittlung des Bodenwerts		
relativer b/a-freier Bodenwert auf Bodenrichtwertbasis		550,00 €/m ²
Zu-/Abschläge zum relativen Bodenwert	+/-	0,00 €/m ²
relativer b/a-freier Bodenwert	=	550,00 €/m ²
Fläche	×	436,00 m ²
b/a-freier Bodenwert	=	239.800,00 €
Zu-/Abschläge zum Bodenwert rd.	+/-	0,00 €
b/a-freier Bodenwert gesamt rd.	=	239.800,00 €

Der b/a-freie Bodenwert des Grundstücks Flur 13, Flst. 272, Im Hasengrund 16 in Rüsselsheim wird zum Wertermittlungsstichtag 02.11.2023 mit rd. 239.800,00 € ermittelt.

4.4 Wertermittlungsdaten zur Sachwertberechnung

4.4.1 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 (KG), Erdgeschoss (EG), ggf. Obergeschosse (OG) sowie ein ausgebautes oder nicht ausgebautes Dachgeschoss (DG)
- 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.

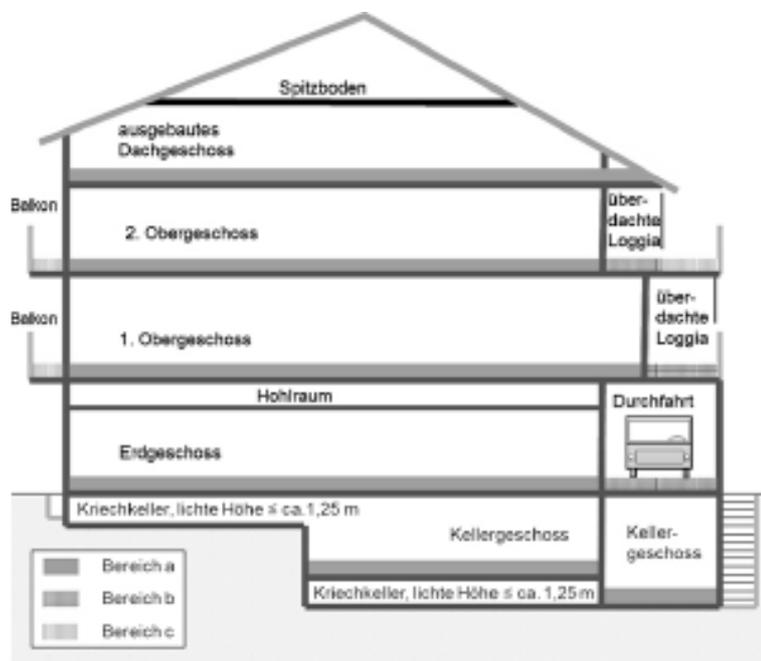


Abb. 6: Allg. Schema Systematik zur Veranschaulichung; Zuordnung der Grundflächen zu den Bereichen a, b, c; Quelle: <https://www.bundesanzeiger.de>

Bruttogrundfläche Wohnhaus

Bezeichnung	Länge		Breite		Höhe		Anzahl		Produkt	Produkt	BGF	ART	BRI	ART
	ca.	m	ca.	m	Faktor	m	Faktor	plus / min	BGF	BRI				
	m		m		m						m ²	a/b/c	m ³	a/b/c
KG	14,240		8,600		0,00		1,0		122,46	0,00	122,46	a		
EG	11,110		8,710		0,00		1,0		96,77	0,00	96,77	a		
DG	11,110		8,710		0,00		1,0		96,77	0,00	96,77	a		
gesamt a											316,00			
gesamt b											0,00			
gesamt a,b rd.											316,00			

In vorliegender Wertermittlung wird die Bruttogrundfläche anhand der vorliegenden Grundrisspläne mit rd. 316,00 m² ermittelt.

4.4.2 Baupreisindex

Bezugsstichtag der aktuellen NHK 2010 ist das Jahr 2010 (Jahresdurchschnitt). Die Normalherstellungskosten müssen mittels geeigneter Baupreisindexreihen auf die Preisverhältnisse des Wertermittlungsstichtages umgerechnet werden. Der Baupreisindex BPI zum Wertermittlungsstichtag beträgt rd. 178,2 (III. Quartal 2023⁵).

4.4.3 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 des zu bewertenden Gebäudes 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-, Erdgeschoss		Dachgeschoss voll ausgebaut				
Standardstufe		1	2	3	4	5
freistehende Einfamilienhäuser ²	1.01	655	725	835	1005	1260
Doppel- und Reihenendhäuser	2.01	615	685	785	945	1180
Reihenmittelhäuser	3.01	575	640	735	885	1105

Abb. 7: Ausschnitt aus der ImmoWertV; Kostenkennwerte für Ein- und Zweifamilienhäuser; Quelle: ImmoWertV⁶

⁵ Quelle: Statistisches Bundesamt Wiesbaden; www.destatis.de/DE/Startseite.html; Veröffentlichung am 10.10.2023

⁶ https://www.gesetze-im-internet.de/immowertv_2022/ImmoWertV.pdf

Für das Wohnhaus ergibt sich folgende Wertung:

Standardmerkmale	Standardmerkmale				
	1	2	3	4	5
Außenwände	0,50	0,50	0,00	0,00	0,00
Dach	0,00	0,50	0,50	0,00	0,00
Fenster und Außentüren	0,00	0,00	1,00	0,00	0,00
Innenwände und -türen	0,00	0,50	0,50	0,00	0,00
Deckenkonstruktion und Treppen	0,00	0,50	0,50	0,00	0,00
Fußböden	0,00	0,00	0,70	0,30	0,00
Sanitäreinrichtungen	0,00	0,00	0,50	0,50	0,00
Heizung	0,00	0,00	0,80	0,20	0,00
Sonstige technische Ausstattung	0,00	0,00	1,00	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%	158,70	EUR/m ²
Dach	15,00%	117,00	EUR/m ²
Fenster und Außentüren	11,00%	91,85	EUR/m ²
Innenwände und -türen	11,00%	85,80	EUR/m ²
Deckenkonstruktion und Treppen	11,00%	85,80	EUR/m ²
Fußböden	5,00%	44,30	EUR/m ²
Sanitäreinrichtungen	9,00%	82,80	EUR/m ²
Heizung	9,00%	78,21	EUR/m ²
Sonstige technische Ausstattung	6,00%	50,10	EUR/m ²
Ergebnisse (Gewogene Summen)	100,00%	794,56	EUR/m²
Korrekturfaktor (für freistehende ZFH)		1,00	
Ergebnisse (Gewogene Summen)		794,56	EUR/m²

Für das Wohnhaus ergibt sich in Anlehnung an Gebäudetyp 1.01 (freistehende Einfamilienhäuser; Keller-, Erdgeschoss, Dachgeschoss voll ausgebaut) bei einfachem bis mittlerem Gebäudestandard (Standardstufe 2,8) zunächst ein Kostenkennwert von 794,56 €/m² BGF.

Gemäß Anlage 4 Abschnitt 2 der ImmoWertV bestimmt sich der Grad der wirtschaftlichen Nutzbarkeit des Dachgeschosses bei Gebäuden mit ausgebautem Dachgeschoss insbesondere nach dem Verhältnis der vorhandenen Wohnfläche zur Grundfläche. Die Wohnfläche ist im Wesentlichen abhängig von Dachneigung, Giebelbreite und Drempehhöhe. Ein fehlender Drempe ist in der Regel durch Abschläge zu berücksichtigen.

Das Dachgeschoss weist vorliegend keinen Drempe auf. Dieser Umstand wird mit einem Abschlag am Kostenkennwert berücksichtigt. Er orientiert sich an Giebelbreite, Trauflänge und Ausstattungsstandard und wird vom SV mit rd. 4 Prozent ermittelt. Für den in Teilausbau des Kellergeschosses zu Wohnzwecken wird sachverständig ein Zuschlag von rd. 5 Prozent als sachgerecht erachtet:

$794,56 \text{ €/m}^2 - 4 \% + 5 \% = \text{rd. } 803,00 \text{ €/m}^2.$

4.4.4 Korrekturfaktoren

Regionalfaktor: 1,00

Der Regionalfaktor ist ein vom örtlich zuständigen Gutachterausschuss festgelegter Modellparameter zur Anpassung der durchschnittlichen Herstellungskosten an die Verhältnisse am örtlichen Grundstücksmarkt.

Sofern vom zuständigen Gutachterausschuss noch keine Sachwertfaktoren nach dem neuen Modell der ImmoWertV 2021 abgeleitet wurden und demnach auch noch kein (Baukosten-)Regionalfaktor in der Sachwertfaktor-Ableitung verwendet wurde, ist der Verfahrens- und Marktwert modellkonform in dem „alten“ Modell zu ermitteln.

4.4.5 Zu-/Abschläge

Es werden keine weiteren Zu- bzw. Abschläge am Herstellungswert des Normgebäudes berücksichtigt.

4.4.6 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 schadhaften und/oder nicht zeitgemäßen besonderen Bauteilen erfolgt die Zeitwertschätzung unter Berücksichtigung diesbezüglicher Abschläge.

Besondere 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.

4.4.6.1 Besondere Bauteile

Besondere Bauteile	Herstellungswert (ohne BNK)	Zeitwert (inkl. BNK)
Außentreppen		1.500,00 €
Überdachungen (Eingang, Terrasse)		4.500,00 €
Einbauschränke		500,00 €
Kaminofen		1.500,00 €
Summe rd.		8.000,00 €

4.4.6.2 Besondere (technische) Einrichtungen

Besondere Einrichtungen	Herstellungswert (ohne BNK)	Zeitwert (inkl. BNK)
Klimageräte		1.000,00 €
Summe rd.		1.000,00 €

4.4.7 Bewegliche Gegenstände (Zubehör etc.)

Bewegliche Gegenstände etc.	Herstellungswert (ohne BNK)	Zeitwert (inkl. BNK)
Nichtzutreffend.		
Summe rd.		0,00 €

4.4.8 Baunebenkosten

Die Baunebenkosten (BNK) sind im NHK-Ansatz enthalten.

4.4.9 Bauliche Außenanlagen und sonstige Anlagen

Im vorliegenden Bewertungsfall werden die baulichen und sonstigen Außenanlagen (durchschnittlicher Standard) sachverständig mit rd. sechs Prozent der Gebäudezeitwerte geschätzt.

4.4.10 Gesamtnutzungsdauer

Die Gesamtnutzungsdauer 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 § 53 ImmoWertV wird in vorliegender Wertermittlung die Gesamtnutzungsdauer des Wohnhauses abweichend von § 12 Abs. 5 Satz 1 und Anlage 1 mit 70 Jahre festgelegt, um Modellkonformität mit den sonstigen für die Wertermittlung erforderlichen Daten zu gewährleisten.

4.4.11 Restnutzungsdauer

Die Restnutzungsdauer 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. 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.

Modernisierungselemente	Max. Punkte	Bewertungs- objekt Punkte
Dacherneuerung incl. Verbesserung der Wärmedämmung	4,00	1,00
Modernisierung der Fenster und Außentüren	2,00	1,00
Modernisierung d. Leitungssysteme (Strom, Gas, Wasser, Abwasser)	2,00	0,50
Modernisierung der Heizungsanlage	2,00	0,50
Wärmedämmung der Außenwände	4,00	0,00
Modernisierung von Bädern	2,00	1,00
Modernisierung d. Innenausbau, z.B. Decken, Fußböden, Treppen	2,00	1,00
Wesentliche Verbesserung der Grundrissgestaltung	2,00	0,00
Summe	20,00	5,00

Das Gebäudealter (Kalenderjahr des Wertermittlungsstichtags minus Kalenderjahr des Baujahrs) des Wohnhauses beträgt am Wertermittlungsstichtag 49 Jahre.

Bezogen auf das Wohngebäude ergibt sich ein geringer bis mittlerer Modernisierungsgrad (5 Punkte). Die Restnutzungsdauer des Wohnhauses am Wertermittlungsstichtag wird unter Berücksichtigung des (z.T. unterstellten) Bau- und Unterhaltungszustand mit rd. 28 Jahre sachverständig ermittelt.

4.4.12 Alterswertminderung

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

4.4.13 Berücksichtigung der allg. Wertverhältnisse (Marktanpassung)

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 allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt zu ermitteln. Letzteres wird im Allgemeinen mit Anpassung des Ausgangswertes an die Marktlage oder kurz als Marktanpassung bezeichnet.⁷

Der „vorläufige Sachwert“ ist ein herstellungskostenorientiertes Rechenergebnis, das die auf dem Grundstücksmarkt für vergleichbare Objekte durchschnittlich gezahlten Kaufpreise in aller Regel nicht widerspiegelt. Durch die Berücksichtigung der allgemeinen Wertverhältnisse in Form von Marktanpassungsfaktoren erfolgt eine Überprüfung der Aussagefähigkeit des Substanzwertes des Grundstücks und der Gebäude (des vorläufigen Sachwerts), denn sie definieren das Verhältnis zwischen dem Preis bzw. den Herstellungskosten und dem Wert.

Sachwertfaktoren dienen der Berücksichtigung der allgemeinen Wertverhältnisse auf dem jeweiligen Grundstücksmarkt, soweit diese nicht auf andere Weise zu berücksichtigen sind (§ 21 (1) ImmoWertV). Regionale Sachwertfaktoren werden vom zuständigen Gutachterausschuss für die typischen Sachwertobjekte freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser sowie Reihenhäuser, Doppelhäuser etc. getrennt ausgewertet. 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.⁸

Der durchschnittliche Sachwertfaktor im Bodenrichtwertbereich 500 bis 599 €/m² wird bei einem vorläufigen Sachwert von 450.000 € vom zuständigen Gutachterausschuss im Bereich des Amtes für Bodenmanagement in Heppenheim mit 1,30 angegeben. 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 1,20 angesetzt.

⁷ Vgl. S. 110; Immobilienmarktbericht Südhessen 2023

⁸ Vgl. S. 111; Immobilienmarktbericht Südhessen 2023

4.4.14 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

4.4.14.1 Bauschäden etc.

Wie unter 3.5.2 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.

Zusammenstellung	€
Maßnahmen, die die Restnutzungsdauer nicht verlängern	
fehlende Verglasung der Eingangsüberdachung	1.500,00
z.T. offene Laibungsbereiche im Außenbereich an Fenstern und Eingangstür	4.000,00
Maßnahmen, die die Restnutzungsdauer verlängern	
Zwischensumme 1 (brutto)	5.500,00
Baunebenkosten (19%)	1.045,00
Zwischensumme 2	6.545,00
Sonstiges/Faktor	
Summe	6.545,00
Summe rd.	6.500,00

4.4.15 Sicherheitsabschlag

Die baulichen Anlagen konnten vom Sachverständigen am Ortstermin nur von außen in Augenschein genommen werden. Daher wird in vorliegender Wertermittlung ein pauschaler Sicherheitsabschlag von 25.000 € am marktangepassten Sachwert vorgenommen, um Unsicherheiten bezüglich der tatsächlichen Ausstattung, des baulichen Zustandes etc. wertmäßig zu würdigen/berücksichtigen. Dieser Abschlag kann naturgemäß nur grob überschlägig sein. Eine Gewährleistung für die Auskömmlichkeit/Angemessenheit des im Gutachten angesetzten (Sicherheits-)Wertabschlages wird daher ausdrücklich nicht übernommen.

4.5 Sachwertberechnung

Gebäude	Wohnhaus			
Berechnungsbasis				
• Brutto-Grundfläche (BGF) m ²	316,00			
Baupreisindex (BPI)	178,20			
Normalherstellungskosten				
• NHK im Basisjahr (2010)	803,00 €			
• (NHK) Regionalfaktor	1,00			
• (NHK) Ortsfaktor	1,00			
• örtliche NHK am WST (€/m ² BGF)	1.430,95 €			
Herstellungswert				
• Normgebäude	452.178,94 €			
• Zuschlag	0,00 €			
• Besondere Bauteile	0,00 €			
• Besondere Einrichtungen	0,00 €			
Herstellungswert (inkl. BNK)	452.178,94 €			
Alterswertminderung	linear			
• Gesamt-(GND) (Jahre)	70			
• (fiktives) Gebäudealter (Jahre)	42			
• prozentual	60,0%			
• Betrag	271.307,36 €			
Zeitwert (inkl. BNK)				
• Gebäude (bzw. Normgebäude)	180.871,57 €			
• Besondere Bauteile	8.000,00 €			
• Besondere Einrichtungen	1.000,00 €			
Zeitwert (inkl. BNK)	189.871,57 €			

Gebäudezeitwerte insgesamt	189.871,57 €
-----------------------------------	---------------------

Zeitwert der Außenanlagen	+ 11.390,00 €
----------------------------------	----------------------

Zeitwert der Gebäude und Außenanlagen	= 201.261,57 €
--	-----------------------

Bodenwert	+ 239.800,00 €
------------------	-----------------------

vorläufiger Sachwert	= 441.061,57 €
-----------------------------	-----------------------

Marktanpassung/Sachwertfaktor	× 1,20
--------------------------------------	---------------

marktangepasster vorläufiger Sachwert	= 529.273,89 €
--	-----------------------

marktangepasster vorläufiger Sachwert rd.	529.000,00 €
--	---------------------

Bes. objektspez. Grundstücksmerkmale (Bauschäden etc.)	- 6.500,00 €
--	---------------------

Sicherheitsabschlag, da nur Außenbesichtigung	- 25.000,00 €
---	----------------------

Sachwert	= 497.773,89 €
-----------------	-----------------------

Sachwert rd.	= 498.000,00 €
---------------------	-----------------------

4.6 Verfahrensergebnis

4.6.1 Vorbemerkungen

Der Abschnitt "Wahl des Wertermittlungsverfahrens" 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 Verkehrswerts 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.

4.6.2 Verfahrensergebnis

Der Verfahrenswert (Sachwert) des mit einem Einfamilienhaus bebauten Grundstücks, Flur 13, Flurstück 272 in 65428 Rüsselsheim wird zum Wertermittlungs-/Qualitätsstichtag 02.11.2023 mit **rd. 498.000,00 €** ermittelt.

4.7 Verkehrswert

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

für das mit einem Einfamilienhaus bebaute Grundstück

eingetragen unter lfd. Nr. 1 im Bestandsverzeichnis des Grundbuchs von Rüsselsheim Blatt 7682
Flur 13, Flurstück 272, Gebäude- und Freifläche, Größe 436 m²

Im Hasengrund 16 in 65428 Rüsselsheim

wird zum **Wertermittlungs-/Qualitätsstichtag 02.11.2023** mit

498.000,00 €

in Worten: **vierhundertachtundneunzigtausend Euro**

geschätzt.

5 VERKEHRSWERTERMITTLUNG DES GARAGENGRUNDSTÜCKS

5.1 Verkehrswert

Siehe unter 4.1.

5.2 Wahl des Wertermittlungsverfahrens

Siehe unter 4.2.

Wirtschaftliche Nachfolgenutzungen: Pkw-Garagen-Stellplatz

Verfahrenswahl mit Begründung: Entsprechend der Gepflogenheiten des gewöhnlichen Geschäftsverkehrs ermittelt sich der Verkehrswert nach dem Sachwertverfahren, da sich die Wertbildung solcher Objekte an den Kosten orientiert, die ein Erwerber aufzubringen hätte, wenn er selbst derartige Objekte errichten würde (Eigennutzung).

5.2.1 Sachwertverfahren

Siehe unter 4.2.1.

5.3 Bodenwert

Siehe unter 4.3.1 bis 4.3.3

Ermittlung des Bodenwerts des Garagengrundstücks			
relativer b/a-freier Bodenwert auf Bodenrichtwertbasis		550,00 €/m ²	
Zu-/Abschläge zum relativen Bodenwert	+/-	0,00 €/m ²	
relativer b/a-freier Bodenwert	=	550,00 €/m ²	
Fläche	×	41,00 m ²	E1
b/a-freier Bodenwert	=	22.550,00 €	
Zu-/Abschläge zum Bodenwert rd.	+/-	0,00 €	
b/a-freier Bodenwert gesamt rd.	=	22.550,00 €	

Der b/a-freie Bodenwert des Grundstücks Flur 13, Flst. 264/1, Verkehrsfläche, Im Hasengrund 16 in Rüsselsheim wird zum Wertermittlungsstichtag 02.11.2023 mit rd. 22.500,00 € ermittelt.

5.4 Wertermittlungsdaten zur Sachwertberechnung

5.4.1 Bruttogrundfläche

Siehe unter 4.4.1

5.4.1.1 BGF Garage

Die Bruttogrundfläche der Garage wurde auf der Grundlage des Grundrissplans mit rd. 18 m² ermittelt (s. 3.4.2).

5.4.2 Baupreisindex

Siehe unter 4.4.2. Der Baupreisindex BPI zum Wertermittlungsstichtag beträgt rd. 178,2 (III. Quartal 2023⁹).

5.4.3 Herstellungswert

Siehe unter 4.4.3

		Standardstufe		
		3	4	5
14.1	Einzelgaragen/Mehrfachgaragen ²⁰	245	485	780

Abb. 8: Ausschnitt aus der ImmoWertV; Kostenkennwerte für Garagen; Quelle: ImmoWertV¹⁰

Für die Garage ergibt sich in Anlehnung an Gebäudetyp 14.1 Einzelgaragen in Fertigbauweise (Standardstufe 3) ein Kostenkennwert von 245,00 €/m² Brutto-Grundfläche.

5.4.4 Korrekturfaktoren

Siehe unter 4.4.4.

5.4.5 Zu-/Abschläge

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

⁹ Quelle: Statistisches Bundesamt Wiesbaden; www.destatis.de/DE/Startseite.html; Veröffentlichung am 10.10.2023

¹⁰ https://www.gesetze-im-internet.de/immowertv_2022/ImmoWertV.pdf

5.4.6 Baunebenkosten

Die Baunebenkosten (BNK) sind im NHK-Ansatz enthalten.

5.4.7 Außenanlagen

Im vorliegenden Bewertungsfall werden die baulichen und sonstigen Außenanlagen sachverständig mit rd. vier Prozent der Gebäudezeitwerte geschätzt.

5.4.8 Gesamtnutzungsdauer

Siehe unter 4.4.10. Die Gesamtnutzungsdauer der Einzelgarage wird gemäß Anlage 1 ImmoWertV mit 60 Jahre angehalten.

5.4.9 Restnutzungsdauer

Siehe unter 4.4.11. Das Gebäudealter der baulichen Anlage beträgt am Wertermittlungsstichtag rd. 47 Jahre. Restnutzungsdauer der Garage zum Wertermittlungsstichtag wird unter Berücksichtigung des augenscheinlichen Bau- und Unterhaltungszustandes sowie der wirtschaftlichen Verwendungsfähigkeit mit 13 Jahre angesetzt.

5.4.10 Alterswertminderung

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

5.4.11 Berücksichtigung der allg. Wertverhältnisse (Marktanpassung)

Siehe unter 4.4.13. Marktanpassungsfaktoren, insbesondere Sachwertfaktoren, werden für Garagen nicht abgeleitet. In vorliegender Wertermittlung handelt es sich um ein mit einer Garage bebautes Grundstück, das im Zusammenhang mit der Errichtung der Reihenhäuser und Einfamilienhäuser auf den angrenzenden Grundstücken steht. Der Unterzeichner orientiert sich daher zunächst an den unter Ziff. 4.4.13 dieses Gutachtens objektspezifisch ermittelten Sachwertfaktor.

Unter besonderer Berücksichtigung des örtlichen Marktes bzw. von Angebot und Nachfrage nach Pkw-Garagen im Wohngebiet wird der Sachwertfaktor sachverständig modifiziert mit 1,10 angesetzt.

5.4.12 Sicherheitsabschlag

Die Garage konnte vom Sachverständigen am Ortstermin nur von außen in Augenschein genommen werden. Daher wird in vorliegender Wertermittlung ein pauschaler Sicherheitsabschlag von 2.500 € am marktangepassten Sachwert vorgenommen, um Unsicherheiten bezüglich der tatsächlichen Ausstattung, des baulichen Zustandes etc. wertmäßig zu würdigen/berücksichtigen. Dieser Abschlag kann naturgemäß nur grob überschlägig sein. Eine Gewährleistung für die Auskömmlichkeit/Angemessenheit des im Gutachten angesetzten (Sicherheits-)Wertabschlags wird daher ausdrücklich nicht übernommen.

5.5 Sachwertberechnung

Gebäude	Garage			
Berechnungsbasis				
• Brutto-Grundfläche (BGF) m ²	18,00			
Baupreisindex (BPI)	178,20			
Normalherstellungskosten				
• NHK im Basisjahr (2010)	245,00 €			
• (NHK) Regionalfaktor	1,00			
• (NHK) Ortsfaktor	1,00			
• örtliche NHK am WST (€/m ² BGF)	436,59 €			
Herstellungswert				
• Normgebäude	7.858,62 €			
• Zuschlag	0,00 €			
• Besondere Bauteile	0,00 €			
• Besondere Einrichtungen	0,00 €			
Herstellungswert (inkl. BNK)	7.858,62 €			
Alterswertminderung	linear			
• Gesamt-(GND) (Jahre)	60			
• (fiktives) Gebäudealter (Jahre)	47			
• prozentual	78,3%			
• Betrag	6.153,30 €			
Zeitwert (inkl. BNK)				
• Gebäude (bzw. Normgebäude)	1.705,32 €			
• Besondere Bauteile	0,00 €			
• Besondere Einrichtungen	0,00 €			
Zeitwert (inkl. BNK)	1.705,32 €			

Gebäudezeitwerte insgesamt	1.705,32 €
-----------------------------------	-------------------

Zeitwert der Außenanlagen	+ 90,00 €
----------------------------------	------------------

Zeitwert der Gebäude und Außenanlagen	= 1.795,32 €
--	---------------------

Bodenwert	+ 22.550,00 €
------------------	----------------------

vorläufiger Sachwert	= 24.345,32 €
-----------------------------	----------------------

Marktanpassung/Sachwertfaktor	× 1,10
--------------------------------------	---------------

marktangepasster vorläufiger Sachwert	= 26.779,85 €
--	----------------------

marktangepasster vorläufiger Sachwert rd.	26.800,00 €
--	--------------------

Bes. objektspez. Grundstücksmerkmale	- 0,00 €
--------------------------------------	----------

Sicherheitsabschlag, da nur Außenbesichtigung	- 2.500,00 €
--	---------------------

Sachwert	= 24.279,85 €
-----------------	----------------------

Sachwert rd.	= 24.300,00 €
---------------------	----------------------

5.6 Verfahrensergebnis

5.6.1 Verfahrensergebnis

Der Sachwert (Verfahrenswert) des mit einer Pkw-Garage bebauten Grundstücks, Flur 13, Flurstück 264/1 in 65428 Rüsselsheim wird zum Wertermittlungs-/Qualitätsstichtag 02.11.2023 mit **rd. 24.300,00 €** ermittelt.

5.7 Verkehrswert

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

für das mit einer Pkw-Garage bebaute Grundstück
eingetragen unter lfd. Nr. 2 im Bestandsverzeichnis des Grundbuchs von Rüsselsheim Blatt 7682
Flur 13, Flurstück 264/1, Verkehrsfläche, Größe 41 m²

Im Hasengrund 16 in 65428 Rüsselsheim

wird **zum Wertermittlungs-/Qualitätsstichtag 02.11.2023** mit

24.300,00 €

in Worten: **vierundzwanzigtausenddreihundert 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.

11.01.2024

Andreas Nasedy, Sachverständiger

6 ANHANG

6.1 Verzeichnis des Anhangs

- 6.2 Lageplan
- 6.3 Grundriss Keller
- 6.4 Grundriss Erdgeschoss
- 6.5 Grundriss Dachgeschoss
- 6.6 Schnitt Wohnhaus
- 6.7 Wohnflächen
- 6.8 Grundriss/Schnitt der Garage
- 6.9 Auszug aus dem Bebauungsplan
- 6.10 Grundlagen der Gebäudebeschreibung
- 6.11 Rechtsgrundlagen

6.2 Lageplan

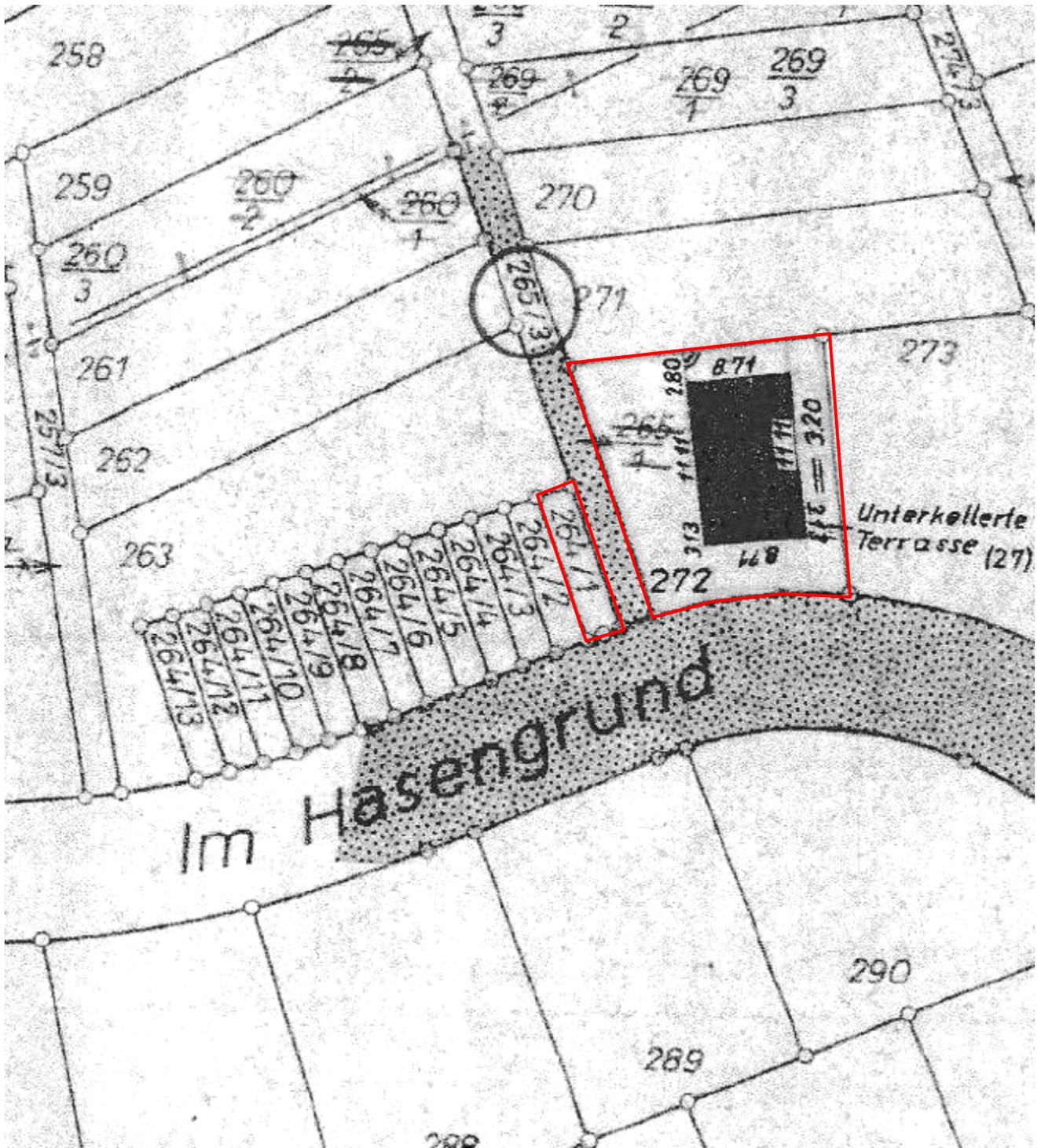


Abb. 9: Auszug aus dem Lageplan; Quelle: Bauakte; Roteintragung durch den SV

6.3 Grundriss Keller

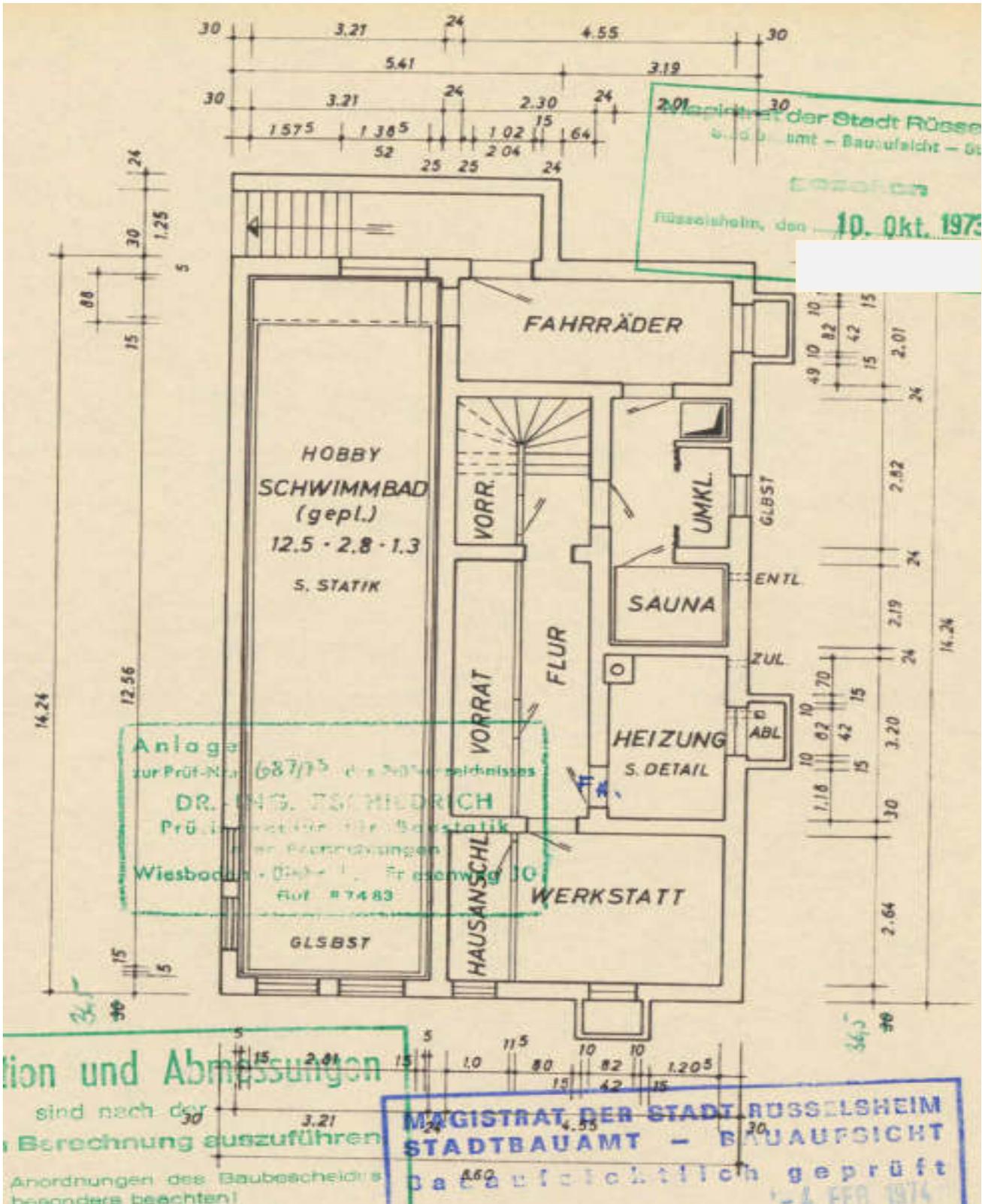


Abb. 10: Grundriss KG (ohne Maßstab); Quelle: Bauakte; Anonymisierungen durch den SV
Hinweis: Der Grundriss stimmt gemäß Angabe des Schuldners nicht mit der tatsächlichen Aufteilung überein. Das KG ist in Teilbereichen zu Wohnzwecken ausgebaut.

6.4 Grundriss Erdgeschoss

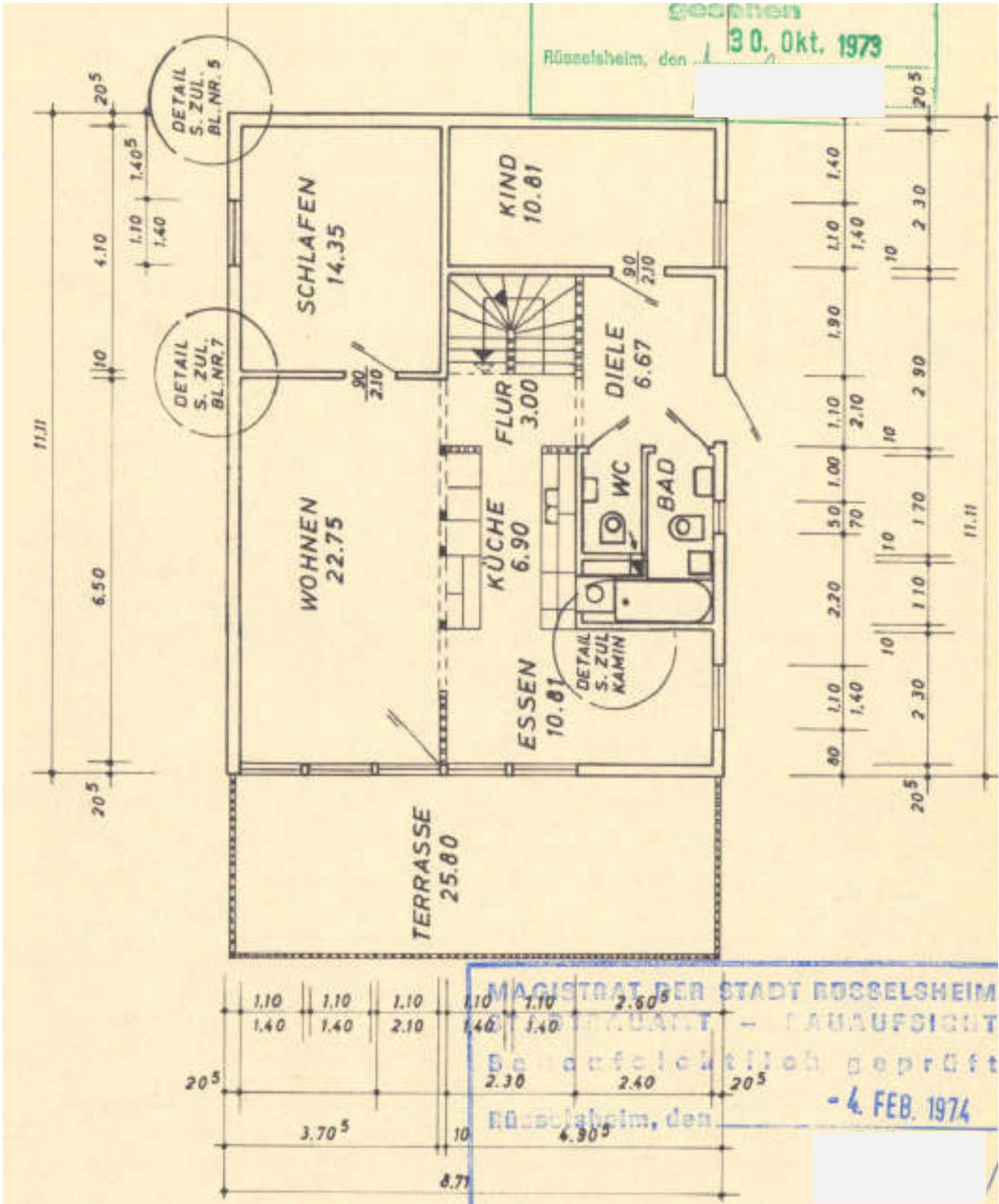


Abb. 11: Grundriss EG (ohne Maßstab); Quelle: Bauakte; Anonymisierungen durch den SV

6.5 Grundriss Dachgeschoss

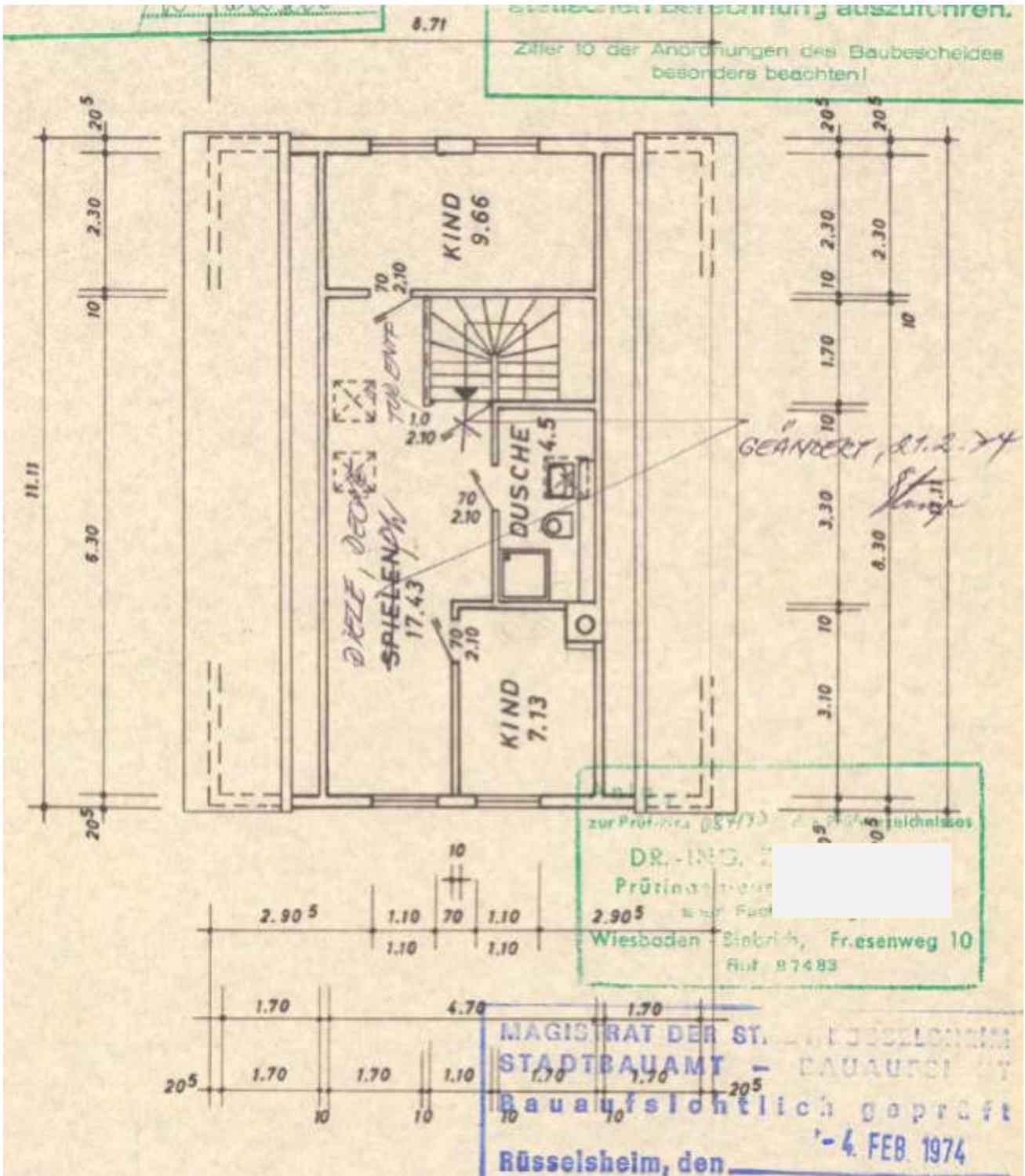


Abb. 12: Grundriss DG (ohne Maßstab); Quelle: Bauakte; Anonymisierungen durch den SV

6.6 Schnitt Wohnhaus

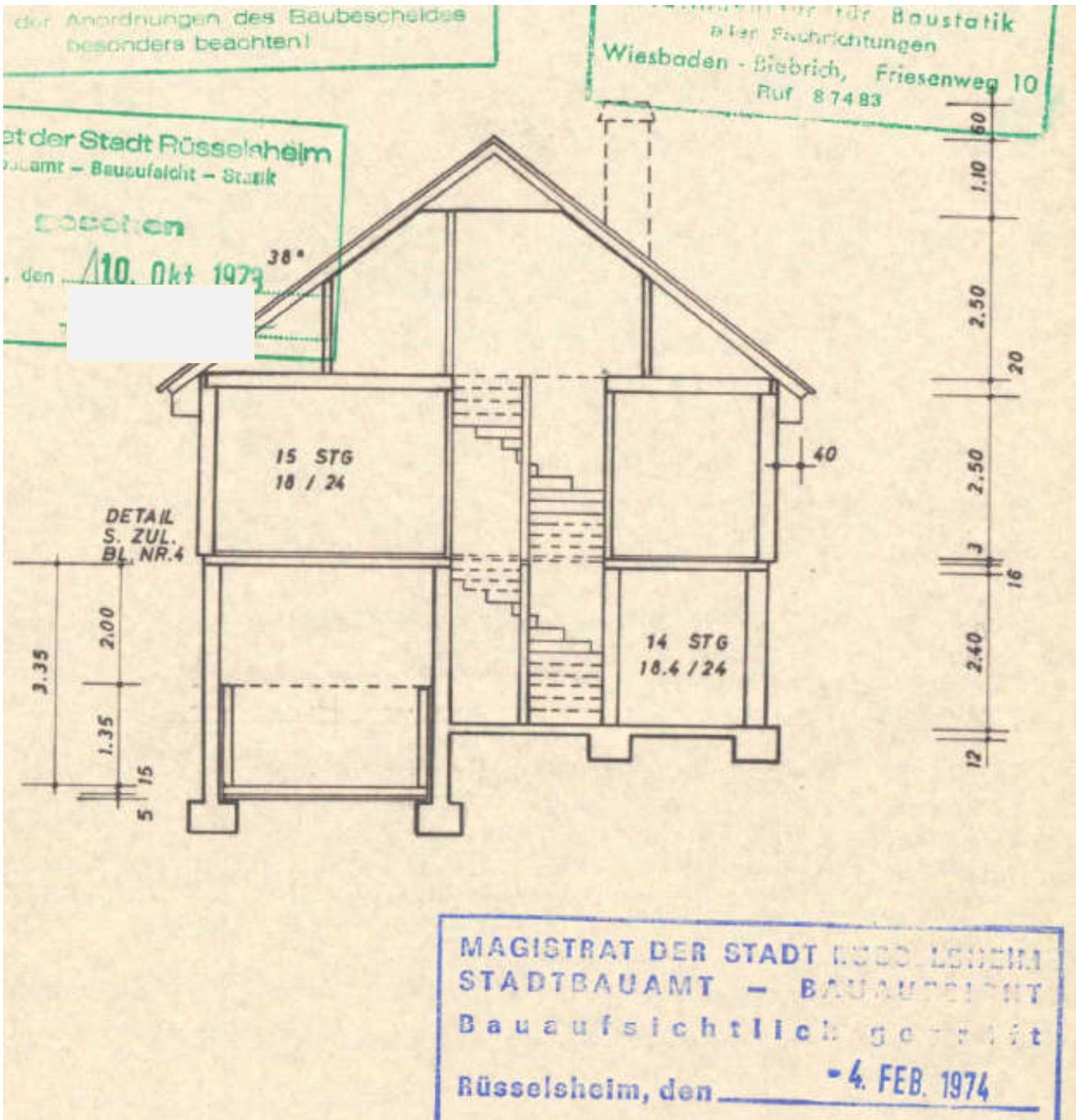


Abb. 13: Gebäudeschnitt (ohne Maßstab); Quelle: Bauakte; Anonymisierungen durch den SV

6.7 Wohnflächen

<u>Wohnfläche Erdgeschoß</u>				
a)	Wohn- und Schlafräume			
	Wohnzimmer	6,50 x 3,50	22,75	
	Eltern	4,10 x 3,50	14,35	
	Kind	4,70 x 2,30	10,81	
	Essplatz	2,30 x 4,70	10,81	58,72
b)	Küchen			
	Küche	2,30 x 3,00		6,90
c)	Nebenräume			
	Diele	2,30 x 2,90	6,67	
	Bad	2,30 x 1,70	3,91	
	Kleiderkammer	2,30 x 1,10	2,53	
	Flur	2,50 x 1,20	3,00	16,11
	Wohnfläche Erdgeschoß		qm	81,73
<u>Wohnfläche Dachgeschoß (ausgebaut)</u>				
a)	Wohn- und Schlafräume			
	Kind	2,30 x 3,70	8,51	
	+ 1/2	2 x 0,50 x 2,30	1,15	9,66
	Spülen+Kind	3,50 x 3,70	12,95	
	+ 1/2	2 x 0,50 x 3,50	1,75	
	+	3,10 x 2,40	7,44	
	+ 1/2	0,50 x 3,10	0,78	
	+	1,20 x 1,70	2,04	
	+ 1/2	0,50 x 1,70	0,43	25,39
b)	Küchen -----			
c)	Nebenräume			
	Dusche	1,20 x 2,90	3,48	
	+ 1/2	0,50 x 2,90	0,73	4,21
	Wohnfläche Dachgeschoss gesamt		qm	39,26
	Wohnfläche gesamt:		qm	120,99

Abb. 14: Wohnflächenberechnung; Quelle: Bauakte

6.8 Grundriss und Schnitt der Garage

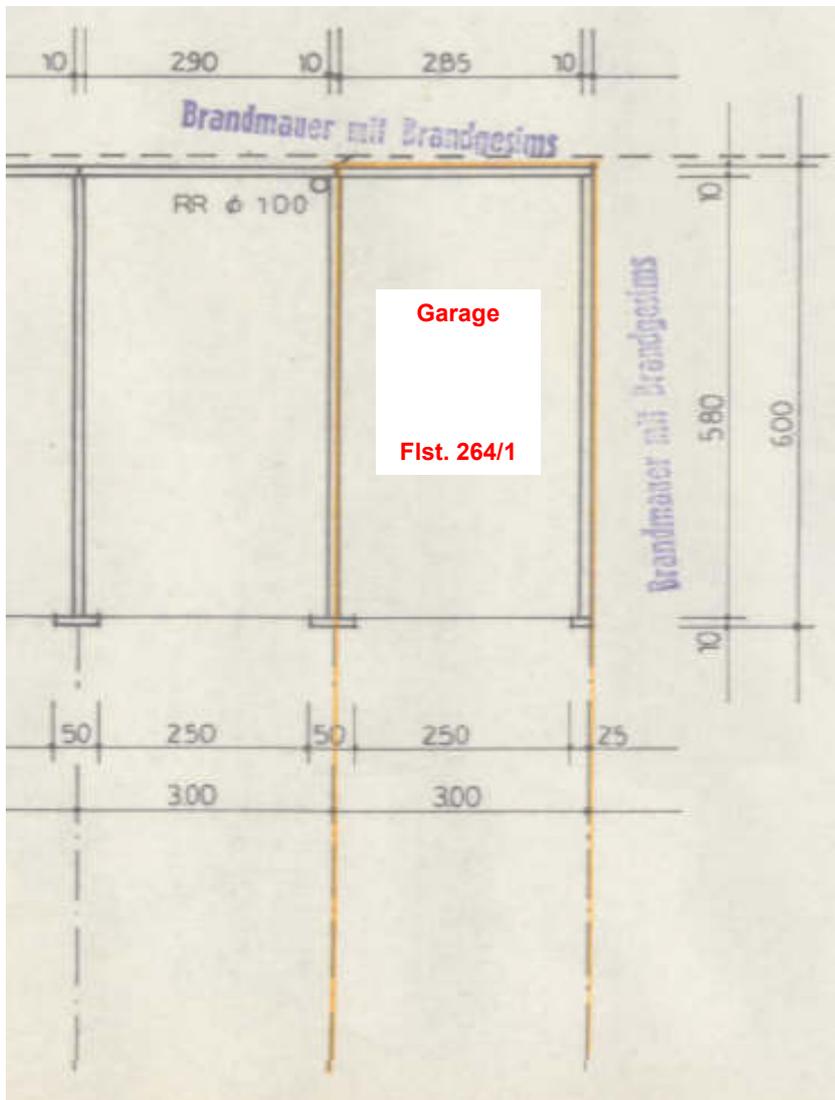


Abb. 15: Grundrissplan Garage von 1975 (ohne Maßstab); Quelle: Bauakte; Roteintragung durch den SV

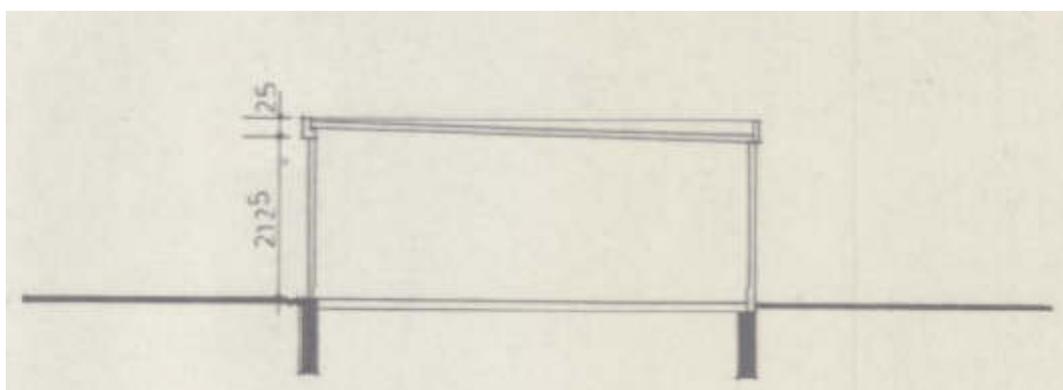


Abb. 16: Schnitt Garage von 1975 (ohne Maßstab); Quelle: Bauakte; Anonymisierungen durch den SV

6.9 Auszug aus dem Bebauungsplan



Abb. 17: Auszug aus dem Bebauungsplan 72-1 „Im Hasengrund“; Quelle: https://www.ruesselsheim.de/fileadmin/userupload/Ruesselsheim/Stadt_Menu/Rathaus/Ortsrecht/Bebauungsplaene/02_PDFs/72-1.pdf; Rotmarkierung d.d. SV (Lage der Bewertungsobjekte)

6.10 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 Wärmeschutzigenschaften untersucht,
- es fanden keine Untersuchungen im Hinblick auf Befall durch tierische oder pflanzliche Schädlinge (in Holz oder Mauerwerk) bzw. Rohrfraß 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.

6.11 Rechtsgrundlagen

- BauGB:** Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634); letzte Änderung durch Art. 3 des Gesetzes vom 12.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 184))
- BauNVO:** Baunutzungsverordnung – Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132); letzte Änderung durch Gesetz vom 14.03.2023 (BGBl. S. 72) m.W.v. 21.03.2023; Stand: 01.08.2023 aufgrund Gesetzes vom 15.07.2022 (BGBl. I S. 1146)
- BGB:** Bürgerliches Gesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 02.01.2002 (BGBl. IS. 42, ber. S. 2909; 2003 S. 738); letzte Änderung vom 14.03.2023 (BGBl. I S. 72) m.W.v. 21.03.2023; Stand: 01.08.2023 aufgrund Gesetzes vom 15.07.2022 (BGBl. I S. 1146)
- BewG:** Bewertungsgesetz in der Fassung der Bekanntmachung vom 01.02.1991 (BGBl. I S. 230), zuletzt geändert durch Artikel 20 des Gesetzes vom 16.12.2020 (BGBl. I S. 2294); Stand: Neugefasst durch Bek. V. 01.02.1991 I 230, zuletzt geändert durch Art. 20 G v. 16.12.2022 I 2294
- GEG:** Gesetz zur Einsparung von Energie und zur Nutzung erneuerbarer Energien zur Wärme- und Kälteerzeugung in Gebäuden (Gebäudeenergiegesetz – GEG) vom 08. August 2020 (BGBl. I S. 1728); in Kraft getreten am 1.11.2020
- HBO:** Hessische Bauordnung vom 28. Mai 2018, letzte berücksichtigte Änderung: zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Juli 2023 (GVBl. S. 582)
- 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)
- SW-RL:** Richtlinie zur Ermittlung des Sachwerts (Sachwertrichtlinie) in der Fassung vom 05.09.2012 (BANz AT 18.10.2012)
- EW-RL:** Richtlinie zur Ermittlung des Ertragswerts (Ertragswertrichtlinie) in der Fassung vom 12.11.2015 (BANz AT 04.12.2015 B4)
- VW-RL:** Richtlinie zur Ermittlung des Vergleichswerts und des Bodenwerts (Vergleichswertrichtlinie) in der Fassung vom 20.03.2014 (BANz AT 11.04.2014)
- BRW-RL:** Richtlinie zur Ermittlung von Bodenrichtwerten (Bodenrichtwertrichtlinie) vom 11.01. 2011 (BANz. Nr. 24 vom 11.02.2011 S. 597)
- ZVG:** Gesetz über die Zwangsversteigerung und die Zwangsverwaltung in der Fassung vom 1. Januar 1900 (Art. 1 EGZVG); letzte Änderung durch Art. 24 vom 19.12.2022; (BGBl. I S.2606)

Zur Wertermittlung herangezogene Quellen und Literatur 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, Darmstadt-Dieburg, Groß-Gerau, Offenbach und den Odenwaldkreis (Hrsg.): Immobilienmarktbericht 2023. Daten des Immobilienmarktes Südhessen ohne die Städte Darmstadt und Offenbach. Berichtsjahr 2022. Heppenheim 2023

7 FOTOS DES WOHNHAUSES



Foto 1 des SV: Ansicht von Süden, von der Straße Im Hasengrund



Foto 2 des SV: Ansicht von Südwesten, von der Straße Im Hasengrund



Foto 3 des SV: Ansicht von Südwesten



Foto 4 des SV: Ansicht von Norden

8 FOTOS DER GARAGE



Foto 5 des SV: Ansicht von Süden, von der Straße Im Hasengrund;
Rotmarkierung d.d. SV



Foto 6 des SV: Ansicht von Osten, Seiteneingang