

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 K 26/23

10.05.2024



Zweifamilienhaus

Verkehrswert: 550.000,00 €

GUTACHTEN

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

des mit einem Zweifamilienhaus bebauten Grundstücks
eingetragen unter lfd. Nr. 1 im Bestandsverzeichnis des
Grundbuchs von Rüsselsheim Blatt 9582
Flur 5, Flurstück 561, Gebäude- und Freifläche, 375 m²

Frankfurter Straße 97 in 65428 Rüsselsheim

zum Wertermittlungs-/Qualitätsstichtag 22.02.2024

Digitale Ausfertigung

1 KOMPAKTFASSUNG

Amtsgericht Rüsselsheim
AZ: 43 K 26/23

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

Wertermittlungs-/Qualitätsstichtag:
22.02.2024
(Tag der Ortsbesichtigung)

Innen- und Außenbesichtigung



Wertermittlungsobjekt:	Mit einem Zweifamilienhaus bebautes Grundstück
Adresse:	Frankfurter Straße 97 in 65428 Rüsselsheim
Grundstücksgröße:	375 m ²
Lage:	Wohngebiet unweit des Stadtzentrums, mittlere bis gute Lagequalität ÖPNV-Anbindung, Geschäfte des täglichen Bedarfs, Schulen, Kinder- garten und Freizeiteinrichtungen sind im Umkreis von einem Kilometer erreichbar.
Baujahr:	1936 (Ursprungsgebäude), Wohnhausanbau ca. 2014, Dachge- schossausbau ca. 2021
Detailangaben:	3 Zimmer, Bad, Gäste-WC im EG, Terrasse 5 Zimmer, 2 Bäder (modernisiert 2021/22) in OG/DG, Dachterrasse Überwiegend durchschnittliche Ausstattung (z.T. großformatige Flie- sen (Bäder), Laminat, Parkett), Gaszentralheizung, Keller
Kfz-Stellplatz:	Pkw-Einzelgarage
Objektzustand:	Gepflegt
Vermietung/Nutzung:	Eigennutzung (OG/DG) sowie Vermietung (EG)
Sachwert rd.:	550.000,00 €
Verkehrswert (Marktwert):	550.000,00 €

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	8
3.1	Lage	8
3.2	Grund und Boden	10
3.3	Wohngebäude	12
3.4	Garage	15
3.5	Bauliche Außenanlagen und sonstige Anlagen.....	15
3.6	Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale.....	16
4	VERKEHRSWERTERMITTLUNG	18
4.1	Erläuterung zum Verkehrswert	18
4.2	Wahl des Wertermittlungsverfahrens	18
4.3	Bodenwert.....	20
4.4	Wertermittlungsdaten zur Sachwertberechnung	22
4.5	Sachwertberechnung.....	31
4.6	Verfahrensergebnis	32
4.7	Verkehrswert.....	32
5	ANHANG	34
5.1	Verzeichnis des Anhangs	34
5.2	Liegenschaftskarte.....	35
5.3	Ansichten	36
5.4	Schnitt.....	37
5.5	Grundriss KG	38
5.6	Grundriss EG	39
5.7	Grundrisse OG.....	40
5.8	Energieausweis	42
5.9	Grundlagen der Gebäudebeschreibungen	43
5.10	Rechtsgrundlagen.....	44
6	FOTOS.....	45

2 ALLGEMEINE ANGABEN

2.1 Auftrag

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

Aktenzeichen: 43 K 26/23

Auftrag: Vom 18.12.2023

Beschluss: Vom 18.12.2023 (beglaubigt am 18.01.2024)

In der Zwangsversteigerungssache zum Zwecke der Aufhebung einer
Gemeinschaft

betreffend das im Grundbuch von Rüsselsheim Blatt 9528 eingetragene Grundstück

Versteigerungsobjekt:

Lfd. Nr.	Gemarkung	Flur	Flurstück	Wirtschaftsart u. Lage	Größe m ²
1	Rüsselsheim	5	561	Gebäude- und Freifläche, Frankfurter Straße 97	375

Xxx Xxx Xxx Xxx XX, XXXXX Xxx

- Antragsgegnerin -

ist die Zwangsversteigerung angeordnet.

2.2 Objekt-Unterlagen

Unterlagen des Amtsgerichts: [1] Beglaubigte Abschrift der Schätzungsanordnung
[2] Ausdruck aus dem Grundbuch von Rüsselsheim Blatt 9528

Unterlagen des Antragstellers: Nichtzutreffend

Unterlagen der Antragsgegnerin: Am Ortstermin vorgelegte Objektunterlagen (vom SV fotografiert)
[3] Grundrisspläne, Ansichten, Gebäudeschnitt aus dem Jahr 2011
[4] Grundrisspläne, Ansichten aus dem Jahr 1933
[5] Energieausweis

Vom Sachverständigen eingeholte
Auskünfte:

- [6] Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis; Stadt Rüsselsheim; online-Abfrage
- [7] Auskunft aus der Altflächendatei des Landes Hessen (FIS AG); Regierungspräsidium Darmstadt
- [8] Auskunft aus der vorläufigen Arbeitsliste des Landesamtes für Denkmalpflege Hessen; Magistrat der Stadt Rüsselsheim, Bauaufsicht
- [9] Auskunft aus dem Bodenrichtwertinformationssystem BORIS Hessen; online-Abfrage
- [10] Amtlicher Ausdruck aus dem Grundbuch von Rüsselsheim - Abt. II
- [11] Abfrage Hochwasserrisikomanagement; HLNUG, online-Abfrage
- [12] Auskunft zur Bauleitplanung, Magistrat der Stadt Rüsselsheim

- [13] Auskunft zur Kommunalen Boden- und Raumplanung der Stadt Rüsselsheim; online-Abfrage Geoportal Hessen
- [14] Auskunft aus der Kaufpreissammlung; Geschäftsstelle des Gutachterausschusses für Immobilienwerte für den Bereich der Landkreise Bergstraße, Darmstadt-Dieburg, Groß-Gerau, Offenbach und Odenwaldkreis; Geschäftsstelle Heppenheim

2.3 Ortsbesichtigung

Tag der Ortsbesichtigung:	22.02.2024
Teilnehmer der Ortsbesichtigung:	Frau Xxx Xxx Frau Xxx Xxx Herr Andreas Nasedy (Sachverständiger (SV))
Wertermittlungs-/Qualitätsstichtag:	22.02.2024 (Tag der Ortsbesichtigung)
Hinweis des SV:	Im Rahmen der Ortsbesichtigung wurden Fotos des Gebäudes und der Innenräume angefertigt. Der Abbildung bzw. Veröffentlichung von Innenraumfotos in diesem Gutachten haben die Bewohnerinnen nicht zugestimmt.

2.4 Rechtliche Gegebenheiten

2.4.1 Öffentliches Recht

2.4.1.1 Baulasten

Eintragungen im Baulastenverzeichnis:	Für das zu bewertende Grundstück sind keine Baulasten im Baulastenverzeichnis der Stadt Rüsselsheim eingetragen.
---------------------------------------	--

2.4.1.2 Bauplanungsrecht

Bebauungsplan:	Das zu bewertende Grundstück befindet sich im unbeplanten Innenbereich. Die Zulässigkeit von Bauvorhaben richtet sich nach § 34 BauGB.
Flächennutzungsplan:	Im Flächennutzungsplan des Regionalverbandes FrankfurtRheinMain ist der Bereich, in dem sich das Bewertungsobjekt befindet, als Wohnbaufläche gekennzeichnet.

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.

2.4.1.4 Denkmalschutz

Denkmaleigenschaft g. § 2 HDSchG: Gemäß Auskunft der Stadt Rüsselsheim ist das Bewertungsgrundstück nicht in der vom Landesamt für Denkmalpflege Hessen, Wiesbaden, für Rüsselsheim am Main geführten sogenannten vorläufigen Arbeitsliste über Kulturdenkmäler, Bodendenkmäler und Gesamtanlagen gemäß § 2 Hessisches Denkmalschutzgesetz (HDSchG) aufgeführt.

2.4.1.5 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 Privates Recht

2.4.2.1 Grundbuch

Grundbuch von Rüsselsheim
Nr. 9528

Letzte Änderung: 27.11.2023 Ausdruck vom 18.01.2024

Bestandsverzeichnis

Lfd. Nr. des Grundstücks

1 Gemarkung Rüsselsheim, Flur 5, Flurstück 561
Gebäude- und Freifläche, Frankfurter Straße 97, Größe 375 m²

Erste Abteilung (Eigentümer)

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

6.1 Xxx, Xxx
geb. am XX.XX.XXXX ...
Zu 1/2
6.2 Xxx, Xxx
geb. am XX.XX.XXXX ...
Zu 1/2
...

Zweite Abteilung (Lasten und Beschränkungen)

Lfd. Nr. 9 der Eintragungen zu lfd. Nr. 1 der belasteten Grundstücke im Bestandsverzeichnis

Die Zwangsversteigerung ist angeordnet (Amtsgericht Rüsselsheim-Versteigerungsgericht -, 43 K 26/23); eingetragen am 27.11.2023. ...

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.

2.4.2.2 Vermietungssituation

Das zu bewertende Anwesen wird von der Antragsgegnerin (OG, DG) sowie von Familienangehörigen der Antragsgegnerin (EG) bewohnt. Mietvertragliche Regelungen/Vereinbarungen liegen nicht vor.

2.4.2.3 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 ¹
Durchschnittliche Höhenlage:	88 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.

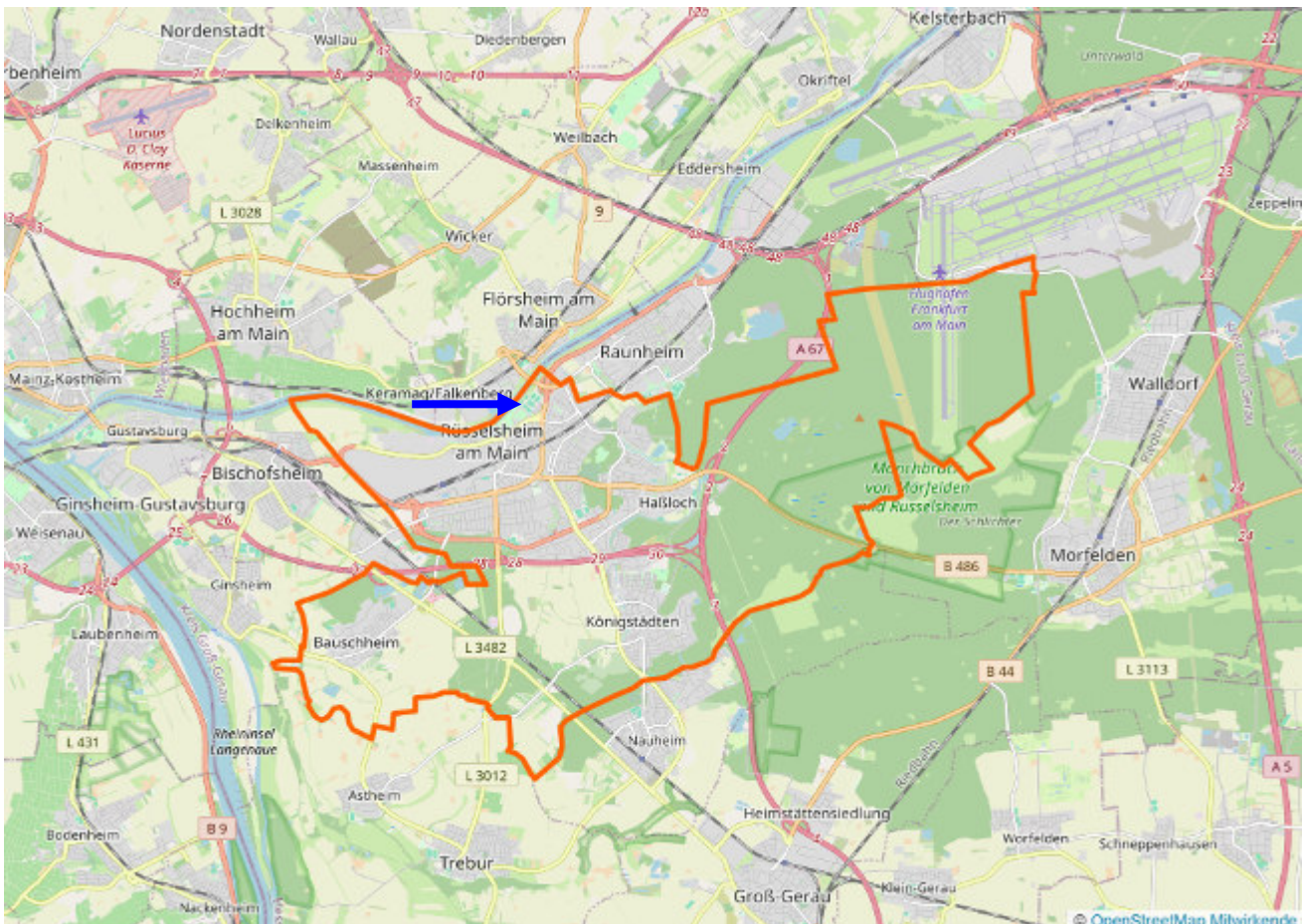


Abb. 1: Übersichtskarte Stadt Rüsselsheim (o. Maßstab); Detail: Lage des Bewertungsobjekts (Markierung d.d. SV);
Quelle: <https://www.openstreetmap.org/>

¹ Stand 30.06.2023 (gemäß der amtlichen Statistik, Fortschreibungsergebnisse Basis Zensus 09.05.2011)

Die hervorragende Lage mitten in einer der stärksten Wirtschaftsregionen Deutschlands, Frankfurt/Rhein-Main, 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

Das Bewertungsobjekt befindet sich nordöstlich des Stadtzentrums unterhalb des Mains. Die Nachbarschaftsbebauung besteht überwiegend aus Ein- bzw. Mehrfamilienhäusern. An die Wohnbebauung schließen sich im Westen und Norden Freizeit-, Sport- und Grünanlagen an. Im Osten verläuft die B 43 mit Anschluss an die Autobahnen A 3 und A 67. Das Stadtzentrum und der Bahnhof Rüsselsheim sind ca. 1 km entfernt und können auch über Buslinien (Haltestellen ca. 150 m) erreicht werden. Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf sowie eine Kindertagesstätte und die Grundschule sind fußläufig erreichbar (300 bis 500 m). Durch die Nähe zum Flughafen Frankfurt Rhein-Main bestehen Immissionen durch Fluglärm. Die innerörtliche Lagequalität ist unter Berücksichtigung der Lage im Stadtteil, der Erreichbarkeit und Versorgung sowie der Immissionen als mittlere bis gute Wohnlage zu bezeichnen.

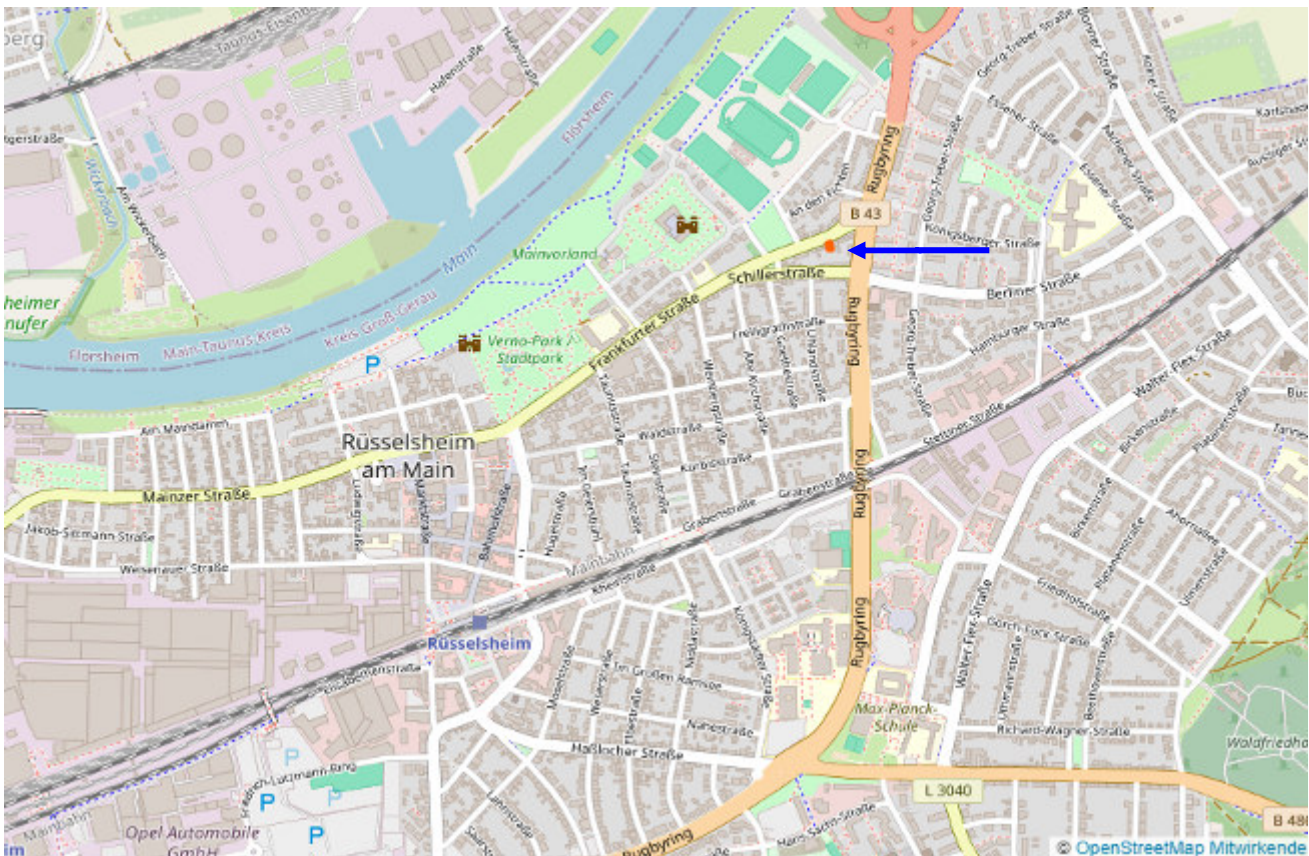


Abb. 2: Innerörtliche Lage des Bewertungsobjekts; Quelle: <https://www.openstreetmap.org/>; Markierung (Pfeil) d.d. SV

3.2 Grund und Boden

3.2.1 Oberflächengestalt etc.

Topografie:	Überwiegend ebene Oberfläche
Grundstücksform:	Trapezförmige Grundstücksform
Fläche:	375 m ²
Länge (Straßenfront) ca.:	11 m
Mittlere Grundstückstiefe ca.:	33 m
Bebauung:	Das Grundstück ist mit einem Zweifamilienhaus und einer Garage bebaut.

3.2.2 Erschließung, Straße

Erschließung:	Die technische Erschließung des Grundstücks (Ver- und Entsorgungsanschlüsse etc.) erfolgt über die Straße Frankfurter Straße. (Annahme des SV)
Straßenart:	Die Frankfurter Straße ist eine voll ausgebaute, asphaltierte Nebenerschließungs- und Anliegerstraße. Auf Höhe des Bewertungsobjekts gestaltet sie sich als Einbahnstraße. Gehwege, z. T. mit Radweg sind vorhanden. Im Straßenbereich stehen Parkmöglichkeiten in begrenztem Umfang zur Verfügung.
Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten:	Grenzbebauung; Einschränkungen sind nicht bekannt.

3.2.3 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.:	<p>In der Altflächendatei des Landes Hessen sind alle seitens der Kommunen gemeldeten Altflächen (Altablagerungen und Altstandorte) sowie behördlicherseits bekannte Flächen mit schädlichen Bodenverunreinigungen erfasst.</p> <p>Gemäß schriftlicher Mitteilung des Regierungspräsidiums Darmstadt, Abteilung Bodenschutz, ist nach Einsichtnahme im zugehörigen geografischen Informationssystem, dem FIS AG Viewer, festzustellen, dass sich für das Bewertungsgrundstück 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.</p>

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

3.2.3.1 Hochwasserrisiko

Gewässerangrenzung, Hochwassergefahr o.ä.:

Eine Gewässerangrenzung und eine Hochwassergefährdungslage bestehen gemäß Hochwasserrisikomanagement-Abfrage² nicht.

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

3.3 Wohngebäude

3.3.1 Vorbemerkungen

Nachfolgende Beschreibungen erfolgen auf der Grundlage der vorliegenden Objektunterlagen und der Erkenntnisse der Inaugenscheinnahme durch den SV im Rahmen der Ortsbesichtigung.

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:	Freistehend errichtetes Zweifamilienhaus, bestehend aus einem Kellergeschoss (KG), einem Erdgeschoss (EG), einem Obergeschoss (OG) und einem ausgebauten Dachgeschoss (DG).
Baujahr:	Ca. 1936 (gemäß Energieausweis) Hinweis: Die Parteien wurden mit Schreiben vom 31.01.2024 u. a. um Angabe des Baujahres ersucht. Da keine belastbare 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.
Erweiterungen/Umbauten/ Umnutzungen:	Ca. 2014 Wohnhauserweiterung durch Anbau im Erdgeschoss (gemäß Angabe der Antragsgegnerin), Dachgeschossausbau ca. 2021 (gemäß Angabe der Antragsgegnerin)
Nutzung:	Wohnnutzung / zwei Wohneinheiten
Außenansicht:	Fassade verputzt und gestrichen, Satteldach mit Gaube sowie Flachdach (Anbau).

3.3.3 Ausführung, Ausstattung

Konstruktionsart:	Massivbauweise
Umfassungswände:	Mauerwerk, z.T. mit Wärmedämmung (Anbau)
Innenwände:	Überwiegend Mauerwerk (Annahme des SV)
Geschossdecken:	Über KG: Kappendecke, über EG und DG: Holzbalkendecken
Dach:	Zimmermannsmäßige Holzkonstruktion mit Ziegeleindeckung Flachdach des Anbaus als Dachterrasse ausgebildet.
Geschosstreppen:	Holztreppe, Holzgeländer Massive Treppe mit Fliesenbelag (KG)
Hauseingangsbereich:	Massive Eingangstreppe mit Metallgeländer; Eingangsüberdachung

3.3.4 Fenster und Türen

Fenster:	Überwiegend Kunststofffenster mit Isolierverglasung, z.T. Kunststoff-Fenster-Schiebetür (zur Terrasse EG) und Fenstertürelement (Ausgang Dachterrasse OG)
Hauseingangstür:	Zeitgemäße Hauseingangstür
Wohnungseingangstüren:	Holztüren mit Lichtausschnitten und Oberlicht (EG, OG)
Zimmertüren:	Überwiegend Holztüren und Holzwerkstofftüren, Holzzargen

3.3.5 Haustechnische Installationen

Elektroinstallationen:	Durchschnittliche Elektroinstallation
Sanitärinstallationen:	Durchschnittliche Sanitärinstallationen
Heizungsanlage:	Gaszentralheizung (Bj. 2008)
Heizkörper:	Überwiegend Kompaktheizkörper, mit Thermostatventil
Warmwasserbereitung:	Über die Heizungsanlage (Annahme des SV).

3.3.6 Energieausweis

Ein Energieausweis für das Wohnhaus gemäß den §§ 16 EnEV³ liegt vor (s. Anhang).

3.3.7 Raumbeschreibungen

3.3.7.1 Räumliche Aufteilung

Erdgeschoss:	Zwei Zimmer, Küche, Bad, WC, Flur, Wohnen mit Essplatz (Anbau)
Obergeschoss:	Zwei Zimmer, Küche, Bad, Flur, Dachterrasse (auf Anbau)
Dachgeschoss:	Drei Zimmer, Bad, Flur
Kellergeschoss:	Zwei Kellerräume, Waschraum, Heizungsraum, Flur
Grundrissgestaltung:	Baujahres- und nutzungsentsprechende Grundrissgestaltung
Belichtung/Belüftung:	Gut über ausreichend dimensionierte Fensterflächen.
Lichte Raumhöhe:	Ausreichend; im Dachgeschoss in den Dachschrägen entsprechend niedriger.

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“.

3.3.7.2 Ausstattung

Erdgeschoss

Bodenbeläge:	Parkett, Fliesen (im Bad großformatige Fliesen)
Wandbekleidungen:	Raufasertapete, Tapete, Fliesen bis ca. 2,20 m (WC), großformatige Fliesen bis ca. 1,50 m (Bad)
Deckenbekleidungen:	Raufasertapete, Tapete, Spanndecke mit Einbaustrahlern, abgehängte Decke mit Einbaustrahlern,
Sanitärobjekte Bad: Sanitärobjekte WC:	Waschtisch, WC mit Einbauspülkasten, bodengleiche Dusche Waschbecken, WC mit Einbauspülkasten

Obergeschoss

Bodenbeläge:	Laminat, großformatige Fliesen (Bad)
Wandbekleidungen:	Raufasertapete, großformatige weiße Fliesen bis ca. 2,20 m (WC)
Deckenbekleidungen:	Raufasertapete
Sanitärobjekte Bad:	Waschtisch, WC mit Einbauspülkasten, Dusche
Terrasse:	Komposit-Paneele (Holzoptik)

Dachgeschoss

Bodenbeläge:	Laminat, großformatige Fliesen (Bad)
Wandbekleidungen:	Raufasertapete, großformatige Fliesen
Deckenbekleidungen:	Raufasertapete, abgehängte Decke mit Einbaustrahlern
Sanitärobjekte Bad:	Waschtisch, WC mit Einbauspülkasten, Dusche

Kellergeschoss

Bodenbeläge:	Überwiegend Fliesen
Wandbekleidungen:	Überwiegend verputzt und gestrichen

3.3.8 Wohnflächen

Der Unterzeichner hat kein Aufmaß der Örtlichkeiten vorgenommen. Eine Wohn- und Nutzflächenberechnung liegt nicht vor, konnte vom Unterzeichner nicht beschafft werden und ist für die vorliegende Wertermittlung auch nicht erforderlich.

3.3.9 Besondere Bauteile und Einrichtungen

Besondere Bauteile:	Außentreppe, Eingangsüberdachung, Dachgaube, elektr. Markise
Besondere (techn.) Einrichtungen:	Nichtzutreffend.

**3.3.10 Bewegliche Sachen
(Zubehör, sonstige bewegliche Sachen)**

Zubehör (§ 97 BGB): Nichtzutreffend.

Sonstige bewegliche Sachen: Nichtzutreffend.

3.3.11 Kücheneinrichtung

Kücheneinrichtung: Die in den Wohnungen befindlichen Kücheneinrichtungen stehen jeweils im Eigentum der Bewohnerinnen/Mieterinnen.

**3.3.12 Wertbeeinflussende
Modernisierungen**

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.: In jüngerer Vergangenheit erfolgten augenscheinlich und gemäß Angabe der Antragsgegnerin verschiedenen Modernisierungsmaßnahmen, z.B. Ausbau des Dachgeschosses zu Wohnzwecken, Erneuerung von Türen und Fenstern, Erneuerung von Bädern, Erneuerung von Raumbooberflächen (Boden-, Wand- und Deckenbekleidungen, Erneuerung von Elektroinstallationen in Teilbereichen, Erneuerung der Heizung etc.

3.4 Garage**3.4.1 Art, Konstruktion, Ausstattung etc.**

Art des Gebäudes: Pkw-Einzelgarage
Konstruktionsart: Fertiggerade in Metallbauweise
Baujahr: Ca. 2011 (Annahme des SV)

Ausstattung: Metallschwingtor, Metalltür (Ausgang zum Garten)
Bodenbelag Betonverbundsteinpflaster

**3.5 Bauliche Außenanlagen
und sonstige Anlagen**

Bauliche Außenanlagen u.a.: Ver- und Entsorgungseinrichtungen auf dem Grundstück (Hausanschlüsse), befestigte Hof-, Terrassen- und Sitzplatzflächen (Betonverbundsteinpflaster, Betonplatten, Betonpflaster) Einfriedungen (Zaunanlage mit Tor, Mauern) etc.

Sonstige Anlagen u.a.: Kleinflächige Gartenanlage

3.6 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

3.6.1 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).

3.6.2 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.

3.6.2.1 Bauschäden etc.

Außen:	Nicht erkennbar
Innen:	Im Kellergeschoss des Wohnhauses sind mäßige bauart-/baujahrestypische Feuchteschäden in den Wandbereichen in Form von Salz-Ausblühungen etc. erkennbar.

3.6.2.2 Hausschwamm

Anhaltspunkte auf Hausschwamm ergaben sich am Ortstermin nicht.

3.6.3 Sonstige mögliche Wertbeeinflussungen

Das Wohnhaus entspricht in seiner ursprünglichen Konstruktion der Baujahresklasse 1920 bis 1940. Daher sind in Teilbereichen baujahresbedingte bauphysikalische Einschränkungen (z.B. bzgl. des Schall- und Wärmeschutzes) gegeben.

3.6.4 Allgemeine Beurteilung

Die baulichen Anlagen befinden sich in einem gepflegten Zustand und einem überwiegend durchschnittlichen Ausstattungsstandard. Das ursprünglich ca. 1936 errichtete Wohnhaus wurde in den vergangenen 15 Jahren erweitert und in wesentlichen Teilbereichen modernisiert.

4 VERKEHRSWERTERMITTLUNG

4.1 Erläuterung zum 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 (Zweifamilienhaus)

Verfahrenswahl mit Begründung: Vergleichspreise für vergleichbare Objekte liegen nicht in ausreichender Zahl vor. Entsprechend der Gepflogenheiten des gewöhnlichen Geschäftsverkehrs ermittelt sich daher der Verkehrswert solcher Objekte (Zweifamilienhaus 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.

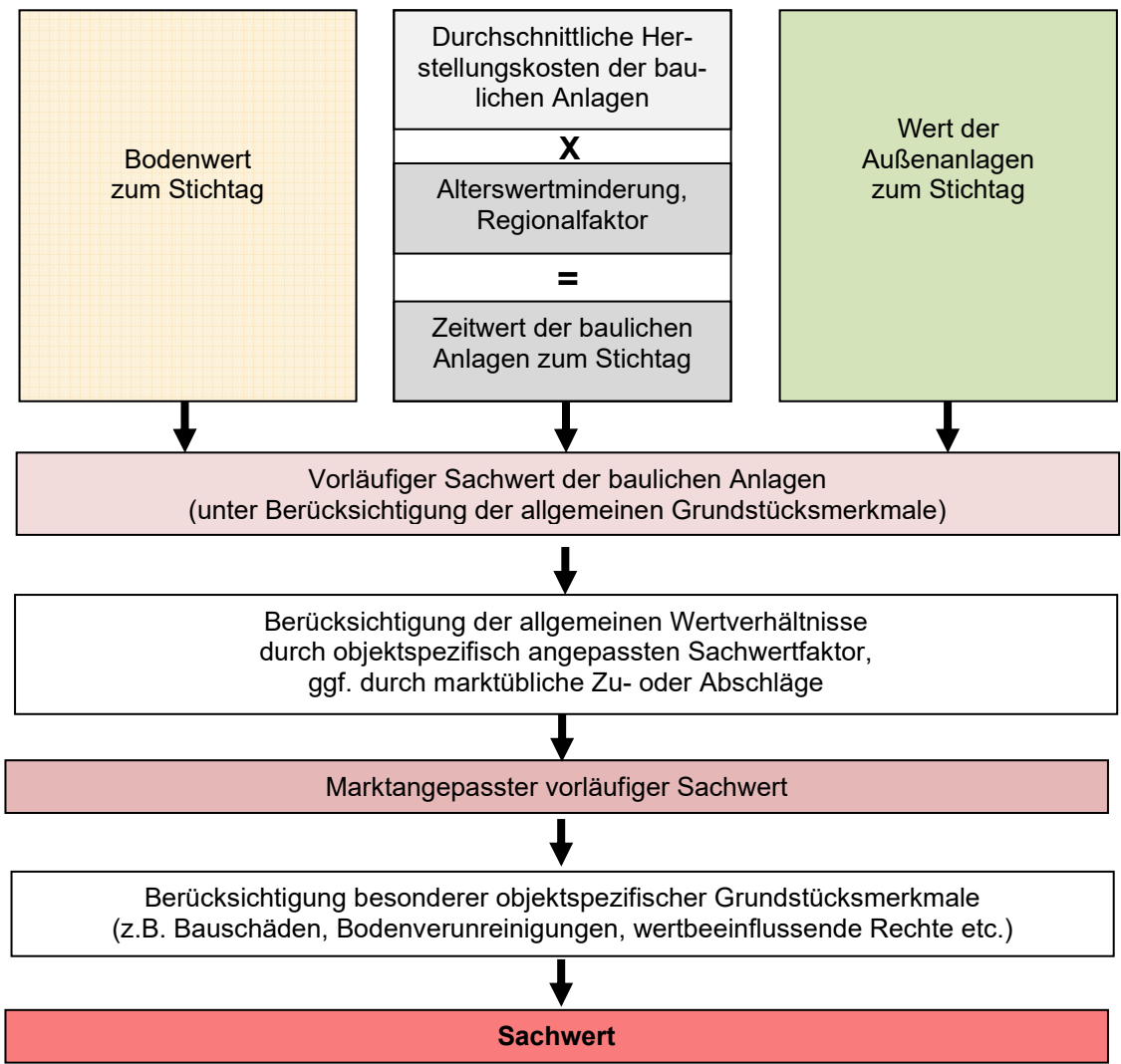


Abb. 3: Schema Systematik Sachwertverfahren

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

Der Bodenrichtwert (siehe § 196 Baugesetzbuch – BauGB) ist ein vorwiegend aus Grundstückskaufpreisen abgeleiteter durchschnittlicher Lagewert des Bodens für eine Mehrheit von Grundstücken innerhalb eines abgegrenzten Gebiets (Bodenrichtwertzone), die nach ihren Grundstücksmerkmalen (§ 2 Abs 3 ImmoWertV), insbesondere nach dem Entwicklungszustand (§ 3 ImmoWertV) und nach Art und Maß der baulichen oder sonstigen Nutzung (§ 5 Abs 1 ImmoWertV) weitgehend übereinstimmen und für im Wesentlichen gleiche allgemeine Wertverhältnisse (§ 7 ImmoWertV) vorliegen. Er ist auf den Quadratmeter Grundstücksfläche (€/m²) eines Grundstücks mit definiertem Grundstückszustand (Bodenrichtwertgrundstück) bezogen. In bebauten Gebieten werden die Bodenrichtwerte mit dem Wert ermittelt, der sich ergeben würde, wenn der Boden unbebaut wäre (§ 196 Abs.1 BauGB). Bodenrichtwerte beziehen sich auf altlastenfreie Grundstücke. Flächenhafte Auswirkungen, wie z.B. bei Denkmalbereichssatzungen, Lärmzonen, Bodenbewegungsgebieten oder bei speziellen Boden- und Grundwasserverhältnissen, sind im Bodenrichtwert berücksichtigt.

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.

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 480,00 €/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	= 480,00 €/m ²	
im BRW nicht enthaltene Beiträge u. ä.	+ 0,00 €/m ²	
b/a-freier Bodenrichtwert (Ausgangswert für weitere Anpassung)	= 480,00 €/m ²	

Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts				
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor	Erläuterung
Stichtag	01.01.2022	22.02.2024	× 1,04	E1
b/a-freier Bodenrichtwert (angepasst) rd.			= 500,00 €/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.

Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Zustandsmerkmalen				
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor	Erläuterungen
Nr. der Bodenrichtwertzone	9	9		
Qualität	Baureifes Land	Baureifes Land	× 1,00	
Nutzungsart	Wohnbaufläche	Wohnbaufläche	× 1,00	
Fläche	300 m ²	375 m ²	× 1,00	E2
Sonstiges (Lagebesonderheit, Zuschnitt, etc.)	-	-	× 1,00	E3
b/a-freier Bodenrichtwert (angepasst) rd.			= 500,00 €/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 300 m² definiert. Das Bewertungsgrundstück weist mit 375 m² eine etwas größere Grundstücksfläche auf. Eine Anpassung wegen abweichender Grundstücksgröße ist bei dem vorliegenden Bodenrichtwertniveau und der vorliegenden Abweichung 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		500,00 €/m ²
Zu-/Abschläge zum relativen Bodenwert	+/-	0,00 €/m ²
relativer b/a-freier Bodenwert	=	500,00 €/m ²
Fläche	×	375,00 m ²
b/a-freier Bodenwert	=	187.500,00 €
Zu-/Abschläge zum Bodenwert rd.	+/-	0,00 €
b/a-freier Bodenwert gesamt rd.	=	187.500,00 €

Der b/a-freie Bodenwert des Grundstücks, Frankfurter Straße 97 in Rüsselsheim wird zum Wertermittlungsstichtag 22.02.2024 mit rd. 187.500,00 € 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.

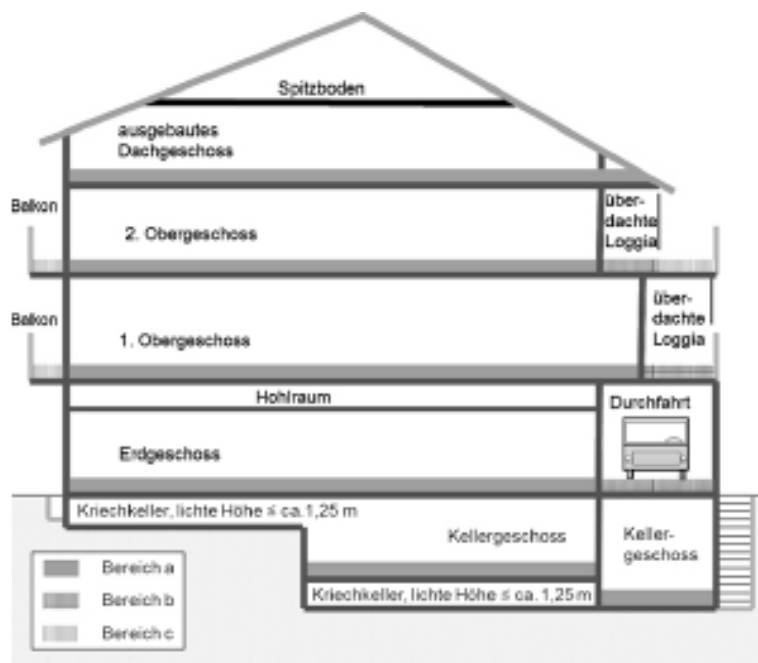


Abb. 4: Allg. Schema Systematik zur Veranschaulichung; Zuordnung der Grundflächen zu den Bereichen a, b, c; Quelle: <https://www.bundesanzeiger.de>

Die Bruttogrundflächen (BGF) der baulichen Anlagen werden auf Grundlage der vorliegenden Grundrisspläne ermittelt. Aufgrund der verschiedenen Gebäudetypen erfolgt eine getrennte Ermittlung der BGF.

Bruttogrundfläche Wohnhaus (Ursprüngliches Gebäude)

Bezeichnung	Länge		Breite		Höhe		Anzahl		Produkt		Produkt		BGF		ART		BRI		ART	
	ca.	m	ca.	m	Faktor	m	Faktor	plus / min	BGF	BRI	m ²	a/b/c	m ³	a/b/c						
KG	8,550		7,700		0,00		1,0		65,84	0,00	65,84	a								
EG	8,500		7,650		0,00		1,0		65,03	0,00	65,03	a								
OG	8,500		7,650		0,00		1,0		65,03	0,00	65,03	a								
DG	8,500		7,650		0,00		1,0		65,03	0,00	65,03	a								
gesamt a											260,91									
gesamt b											0,00									
gesamt a, b rd.											261,00									

Bruttogrundfläche Wohnhaus-Anbau

Bezeichnung	Länge		Breite		Höhe		Anzahl		Produkt		Produkt		BGF		ART		BRI		ART	
	ca.	m	ca.	m	Faktor	m	Faktor	plus / min	BGF	BRI	m ²	a/b/c	m ³	a/b/c						
EG	9,005		8,230		0,00		1,0		74,11	0,00	74,11	a								
EG	5,500		3,000		0,00		-1,0		-16,50	0,00	-16,50	a								
gesamt a											57,61									
gesamt b											0,00									
gesamt a,b rd.											58,00									

Bruttogrundfläche Garage

Bezeichnung	Länge		Breite		Höhe		Anzahl		Produkt		Produkt		BGF		ART		BRI		ART	
	ca.	m	ca.	m	Faktor	m	Faktor	plus / min	BGF	BRI	m ²	a/b/c	m ³	a/b/c						
	5,710		2,860		0,00		1,0		16,33	0,00	16,33	a								
gesamt a											16,33									
gesamt b											0,00									
gesamt a,b rd.											16,00									

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. 179,0 (IV. Quartal 2023⁴).

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 An-

⁴ Quelle: Statistisches Bundesamt Wiesbaden; www.destatis.de/DE/Startseite.html; Veröffentlichung am 10.01.2024

passung 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.

4.4.3.1 Wohnhaus


Keller-, Erd-, Obergeschoss	Standardstufe	Dachgeschoss voll ausgebaut					
		1	2	3	4	5	
	freistehende Einfamilienhäuser ²	1.11	655	725	835	1005	1260
	Doppel- und Reihenendhäuser	2.11	615	685	785	945	1180
	Reihenmittelhäuser	3.11	575	640	735	885	1105

Abb. 5: Ausschnitt aus der ImmoWertV; Kostenkennwerte für Ein- und Zweifamilienhäuser; Quelle: ImmoWertV⁵

Für das Wohnhaus ergibt sich folgende Wertung:

Standardmerkmale	Standardmerkmale				
	1	2	3	4	5
Außenwände	0,00	1,00	0,00	0,00	0,00
Dach	0,00	0,50	0,50	0,00	0,00
Fenster und Außentüren	0,00	0,50	0,50	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	1,00	0,00	0,00
Sanitäreinrichtungen	0,00	0,00	0,50	0,50	0,00
Heizung	0,00	0,00	1,00	0,00	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%	166,75	EUR/m ²
Dach	15,00%	117,00	EUR/m ²
Fenster und Außentüren	11,00%	85,80	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%	41,75	EUR/m ²
Sanitäreinrichtungen	9,00%	82,80	EUR/m ²
Heizung	9,00%	75,15	EUR/m ²
Sonstige technische Ausstattung	6,00%	50,10	EUR/m ²
Ergebnisse (Gewogene Summen)	100,00%	790,95	EUR/m ²
Korrekturfaktor (für freistehende ZFH)		1,05	
Ergebnisse (Gewogene Summen)		830,50	EUR/m²

⁵ https://www.gesetze-im-internet.de/immowertv_2022/ImmoWertV.pdf

Für das Wohnhaus (Ursprungsgebäude) ergibt sich in Anlehnung an Gebäudetyp 1.11 (freistehende Einfamilienhäuser; Keller-, Erdgeschoss, Obergeschoss, Dachgeschoss voll ausgebaut) bei überwiegend mittlerem Gebäudestandard zunächst ein Kostenkennwert von 790,95 €/m² BGF. Der Korrekturfaktor für Zweifamilienhäuser beträgt 1,05. Es ergibt sich demnach ein Kostenkennwert von 830,50 €/m² BGF. Dieser Betrag wird auf 831,00 €/m² gerundet.

4.4.3.2 Wohnhausanbau

Erdgeschoss, nicht unterkellert	Standardstufe	Flachdach oder flach geneigtes Dach				
			1	2	3	4
freistehende Einfamilienhäuser ²	1.23	920	1025	1180	1420	1775
Doppel- und Reihenendhäuser	2.23	865	965	1105	1335	1670
Reihenmittelhäuser	3.23	810	900	1035	1250	1560

Abb. 6: Ausschnitt aus der ImmoWertV; Kostenkennwerte für Ein- und Zweifamilienhäuser; Quelle: ImmoWertV⁶

Für das Anbau ergibt sich folgende Wertung:

Standardmerkmale	Standardmerkmale				
	1	2	3	4	5
Außenzwände	0,00	0,00	1,00	0,00	0,00
Dach	0,00	0,00	0,00	1,00	0,00
Fenster und Außentüren	0,00	0,00	1,00	0,00	0,00
Innenwände und -türen	0,00	0,00	1,00	0,00	0,00
Deckenkonstruktion und Treppen	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Fußböden	0,00	0,00	0,00	1,00	0,00
Sanitäreinrichtungen	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Heizung	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Sonstige technische Ausstattung	0,00	0,00	1,00	0,00	0,00
Kostenkennwerte für Gebäudeart:	920,00 EUR/m ²	1025,00 EUR/m ²	1180,00 EUR/m ²	1420,00 EUR/m ²	1775,00 EUR/m ²

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

Standardmerkmale	Wägungs- Anteil	Anteil am Kostenkennwert
Außenzwände	23,00%	271,40 EUR/m ²
Dach	15,00%	213,00 EUR/m ²
Fenster und Außentüren	11,00%	129,80 EUR/m ²
Innenwände und -türen	11,00%	129,80 EUR/m ²
Deckenkonstruktion und Treppen	11,00%	0,00 EUR/m ²
Fußböden	5,00%	71,00 EUR/m ²
Sanitäreinrichtungen	9,00%	0,00 EUR/m ²
Heizung	9,00%	0,00 EUR/m ²
Sonstige technische Ausstattung	6,00%	70,80 EUR/m ²
Ergebnisse (Gewogene Summen)	100,00%	885,80 EUR/m ²
Korrekturfaktor (für freistehende ZFH)		1,00
Ergebnisse (Gewogene Summen)		885,80 EUR/m ²

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

Für den Wohnhausanbau ergibt sich in Anlehnung an Gebäudetyp 1.23 (freistehende Einfamilienhäuser; flach geneigtes Dach) ein Kostenkennwert von 885,80 €/m² BGF. Dieser Betrag wird auf 886,00 €/m² gerundet.

4.4.3.3 Garage

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

Abb. 7: Ausschnitt aus der ImmoWertV; Kostenkennwerte für Garagen inkl. Baunebenkosten; Quelle: ImmoWertV⁷

Für die Fertiggeraage wird ein Kostenkennwert von rd. 250,00 €/m² BGF angehalten.

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 schadhafte 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 Herstellungswert- bzw. Zeitwert geschätzt. Grundlage sind Erfahrungswerte der durchschnittlichen Herstellungskosten für besondere (Betriebs-)Einrichtungen.

⁷ https://www.gesetze-im-internet.de/immowertv_2022/ImmoWertV.pdf

4.4.6.1 Besondere Bauteile

Besondere Bauteile	Herstellungswert (ohne BNK)	Zeitwert (inkl. BNK)
Außentreppe		2.000,00 €
Überdachung		300,00 €
Markise		700,00 €
Dachgaube		2.500,00 €
Summe rd.		5.500,00 €

4.4.6.2 Besondere (technische) Einrichtungen

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

4.4.7 Bewegliche Gegenstände (Zubehör etc.)

Bewegliche Gegenstände etc.	Herstellungswert (ohne BNK)	Zeitwert (inkl. BNK)
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. fünf 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 Jahren 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	2,00
Modernisierung der Fenster und Außentüren	2,00	1,00
Modernisierung d. Leitungssysteme (Strom, Gas, Wasser, Abwasser)	2,00	1,00
Modernisierung der Heizungsanlage	2,00	1,00
Wärmedämmung der Außenwände	4,00	1,00
Modernisierung von Bädern	2,00	2,00
Modernisierung d. Innenausbau, z.B. Decken, Fußböden, Treppen	2,00	2,00
Wesentliche Verbesserung der Grundrissgestaltung	2,00	2,00
Summe	20,00	12,00

Die Formel zur Ermittlung der Restnutzungsdauer unter Berücksichtigung von Modernisierungen lautet:

$$RND = a \times \frac{\text{Alter}^2}{\text{GND}} - b \times \text{Alter} + c \times \text{GND}$$

Die Variablen a, b, c sind der Anlage 2, Tabelle 3 der ImmoWertV zu entnehmen.

Für das Wohnhaus (Ursprungsgebäude) wird das Baujahr 1936 bzw. ein Gebäudealter von 88 Jahren, für den Anbau das Baujahr 2014 bzw. ein Gebäudealter von 10 Jahren angehalten.

261 m² BGF x 88 J. + 58 m² BGF x 10 J.

Gesamtes Gebäudealter = (22.968 + 580) / 319 m² BGF = 73,82 Jahre. Somit ergibt sich ein bereinigtes Baujahr 1950.

Die Restnutzungsdauer der baulichen Anlage (Wohnhaus) zum Wertermittlungsstichtag wird unter Berücksichtigung des Bau- und Unterhaltungszustandes sowie der wirtschaftlichen Verwendungsfähigkeit bei einer angehaltenen Gesamtnutzungsdauer von 70 Jahren mit rd. 36 Jahre ermittelt. Das (fiktive) Gebäudealter beträgt somit 34 Jahre.

Die Restnutzungsdauer der Garage wird unter Berücksichtigung des Bau- und Unterhaltungszustandes sowie der wirtschaftlichen Verwendungsfähigkeit mit rd. 30 Jahre angehalten.

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.⁸

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. 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.

Der Gutachterausschuss hat die im Immobilienmarkt Südhessen 2024⁹ wertrelevanten Daten zum Stichtag 01.01.2024 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.¹⁰

Der durchschnittliche Sachwertfaktor im Bodenrichtwertbereich 400 bis 499 €/m² wird bei einem vorläufigen Sachwert von 450.000 € vom zuständigen Gutachterausschuss im Bereich des Amtes für Bodenmanagement in Heppenheim mit 1,22 ermittelt. 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.

⁸ Vgl. S. 110; Immobilienmarktbericht Südhessen 2023

⁹ Immobilienmarktbericht Südhessen 2024. Vorabzug Stand 01.03.2024

¹⁰ Vgl. S. 113; Immobilienmarktbericht Südhessen 2024. Vorabzug Stand 01.03.2024

4.4.14 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale**4.4.14.1 Bauschäden etc.**

Wie unter 3.6.2 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.

Für die Beseitigung der im Kellergeschoss erkennbaren (mäßigen) Feuchteschäden erfolgt kein Kostenansatz, da es sich um typische Schäden von Gebäuden dieser Baujahresklasse handelt.

4.5 Sachwertberechnung

Gebäude	Wohnhaus	Anbau	Garage	
Berechnungsbasis				
• Brutto-Grundfläche (BGF) m ²	261,00	58,00	16,00	
Baupreisindex (BPI)	179,00	179,00	179,00	
Normalherstellungskosten				
• NHK im Basisjahr (2010)	831,00 €	886,00 €	250,00 €	
• (NHK) Regionalfaktor	1,00	1,00	1,00	
• (NHK) Ortsfaktor	1,00	1,00	1,00	
• örtliche NHK am WST (€/m ² BGF)	1.487,49 €	1.585,94 €	447,50 €	
Herstellungswert				
• Normgebäude	388.234,89 €	91.984,52 €	7.160,00 €	
• Zuschlag	0,00 €	0,00 €	0,00 €	
• Besondere Bauteile	0,00 €	0,00 €	0,00 €	
• Besondere Einrichtungen	0,00 €	0,00 €	0,00 €	
Herstellungswert (inkl. BNK)	388.234,89 €	91.984,52 €	7.160,00 €	
Alterswertminderung	linear	linear	linear	
• Gesamt-(GND) (Jahre)	70	70	40	
• (fiktives) Gebäudealter (Jahre)	34	34	10	
• prozentual	48,6%	48,6%	25,0%	
• Betrag	188.682,16 €	44.704,48 €	1.790,00 €	
Zeitwert (inkl. BNK)				
• Gebäude (bzw. Normgebäude)	199.552,73 €	47.280,04 €	5.370,00 €	
• Besondere Bauteile	5.500,00 €	0,00 €	0,00 €	
• Besondere Einrichtungen	0,00 €	0,00 €	0,00 €	
Zeitwert (inkl. BNK)	205.052,73 €	47.280,04 €	5.370,00 €	

Gebäudezeitwerte insgesamt **257.702,78 €**

Zeitwert der Außenanlagen **+ 12.900,00 €**

Zeitwert der Gebäude und Außenanlagen **= 270.602,78 €**

Bodenwert **+ 187.500,00 €**

vorläufiger Sachwert **= 458.102,78 €**

Marktanpassung/Sachwertfaktor **× 1,20**

marktangepasster vorläufiger Sachwert **= 549.723,33 €**

marktangepasster vorläufiger Sachwert rd. **550.000,00 €**

Bes. objektspez. Grundstücksmerkmale (Bauschäden etc.) **- 0,00 €**

Sachwert **= 549.723,33 €**

Sachwert rd. **= 550.000,00 €**

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 Zweifamilienhaus bebauten Grundstücks, Frankfurter Straße 97 in 65428 Rüsselsheim wird zum Wertermittlungs-/Qualitätsstichtag 22.02.2024 mit rd. 550.000,00 € ermittelt.

4.7 Verkehrswert

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

des mit einem Zweifamilienhaus bebauten Grundstücks

eingetragen unter lfd. Nr. 1 im Bestandsverzeichnis des Grundbuchs von Rüsselsheim Blatt 9582
Flur 5, Flurstück 561, Gebäude- und Freifläche, 375 m²

Frankfurter Straße 97 in 65428 Rüsselsheim

wird zum **Wertermittlungs-/Qualitätsstichtag 22.02.2024** mit

550.000,00 €

in Worten: **fünfhundertfünfzigtausend**

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.

10.05.2024

Andreas Nasedy, Sachverständiger

5 ANHANG

5.1 Verzeichnis des Anhangs

- 5.2 Liegenschaftskarte
- 5.3 Ansichten
- 5.4 Schnitt
- 5.5 Grundriss KG
- 5.6 Grundriss EG
- 5.7 Grundriss OG
- 5.8 Energieausweis
- 5.9 Grundlagen der Gebäudebeschreibung
- 5.10 Rechtsgrundlagen

5.2 Liegenschaftskarte

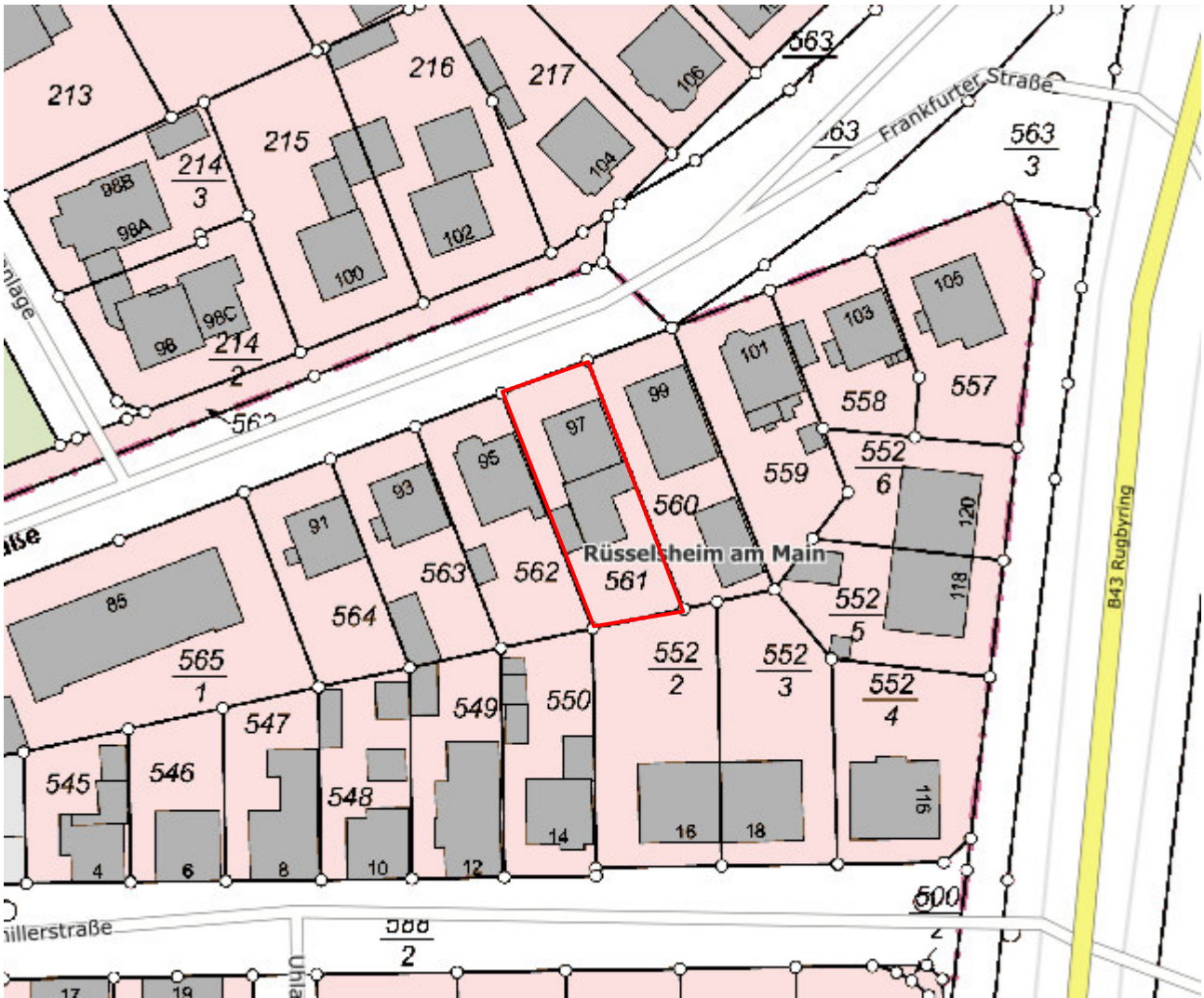


Abb. 8: Liegenschaftskarte, Detail: Rüsselsheimer Straße 97; Quelle: Bauakte; Roteintragung durch den SV

5.3 Ansichten

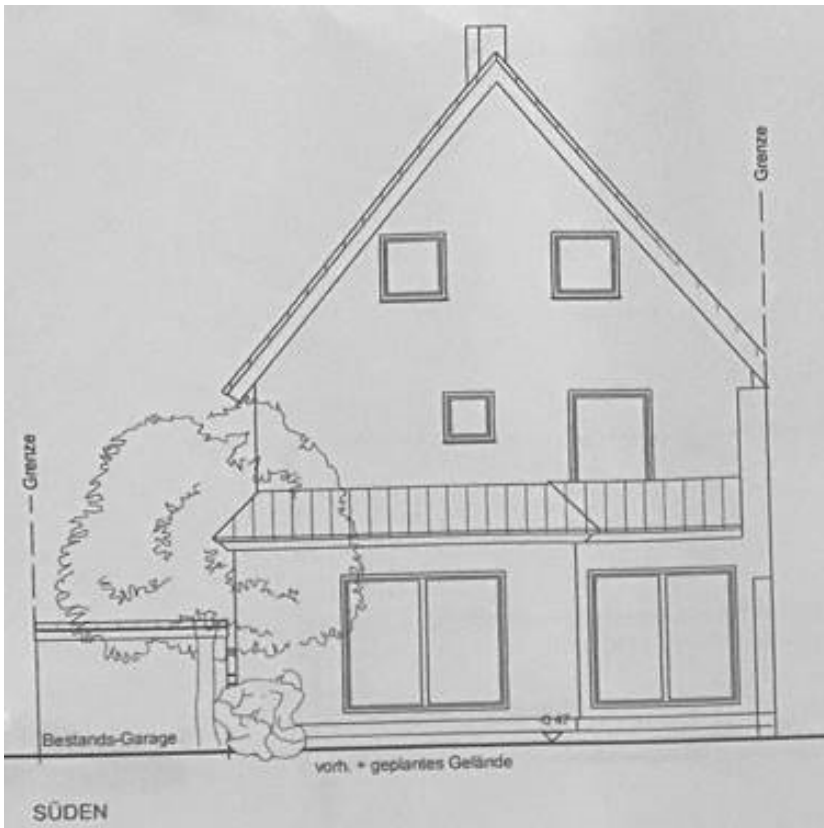


Abb. 9: Südansicht nach Erweiterung/Anbau (ohne Maßstab); Quelle: Foto des SV; Objektunterlagen vom 09.06.2011

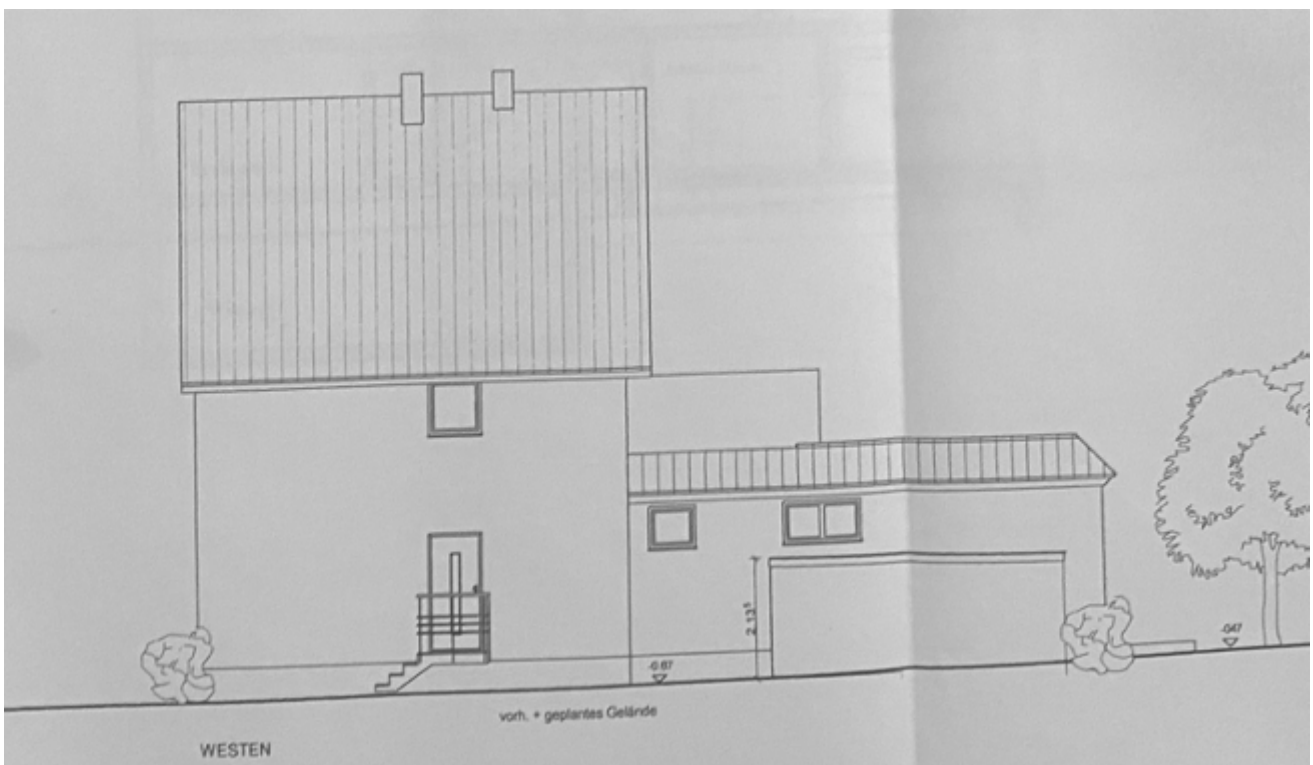


Abb. 10: Westansicht nach Erweiterung/Anbau (ohne Maßstab); Quelle: Foto des SV; Objektunterlagen vom 09.06.2011

5.4 Schnitt

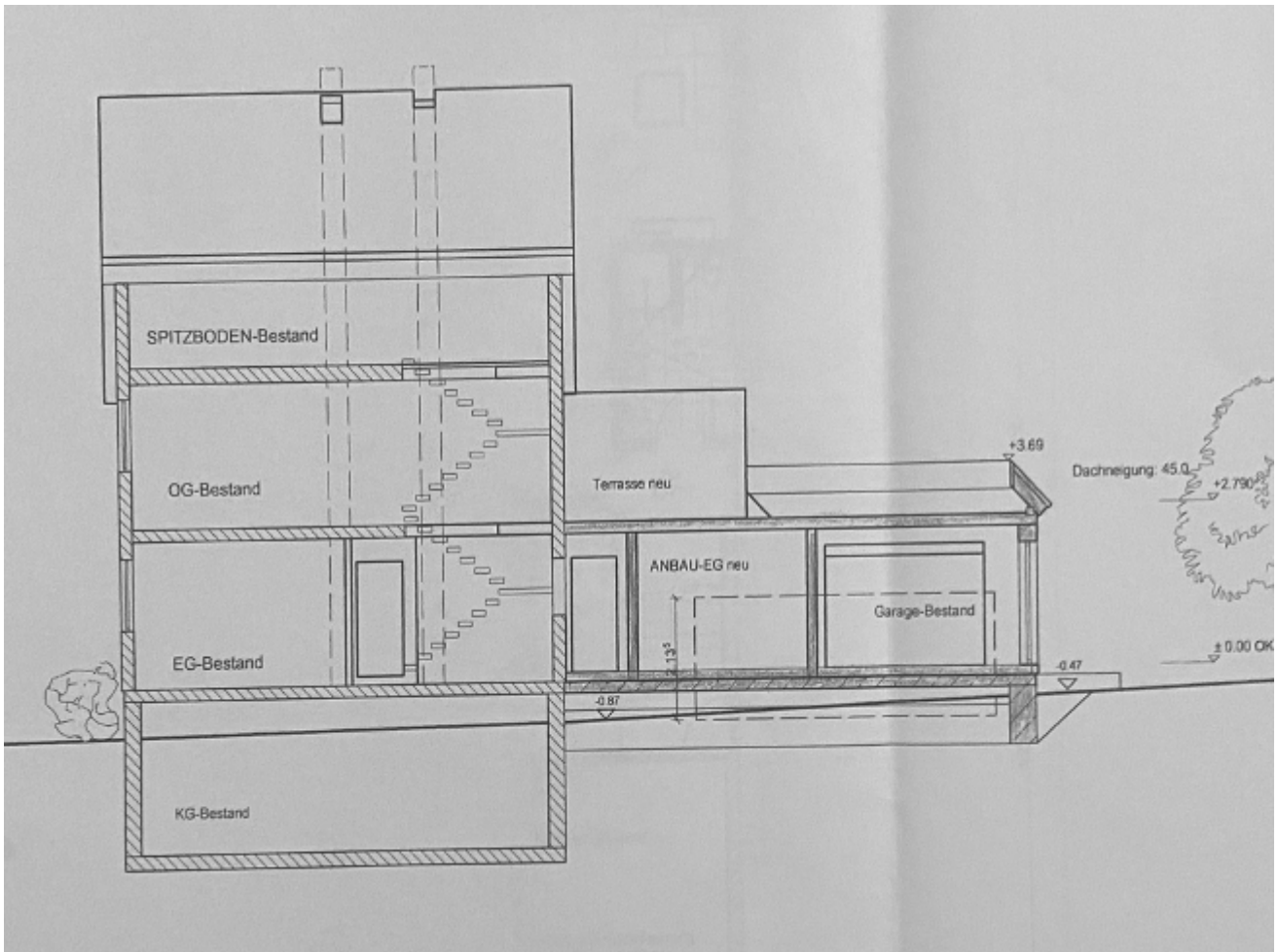


Abb. 11: Gebäudeschnitt nach Erweiterung/Anbau (ohne Maßstab); Quelle: Foto des SV; Objektunterlagen vom 09.06.2011

5.5 Grundriss KG

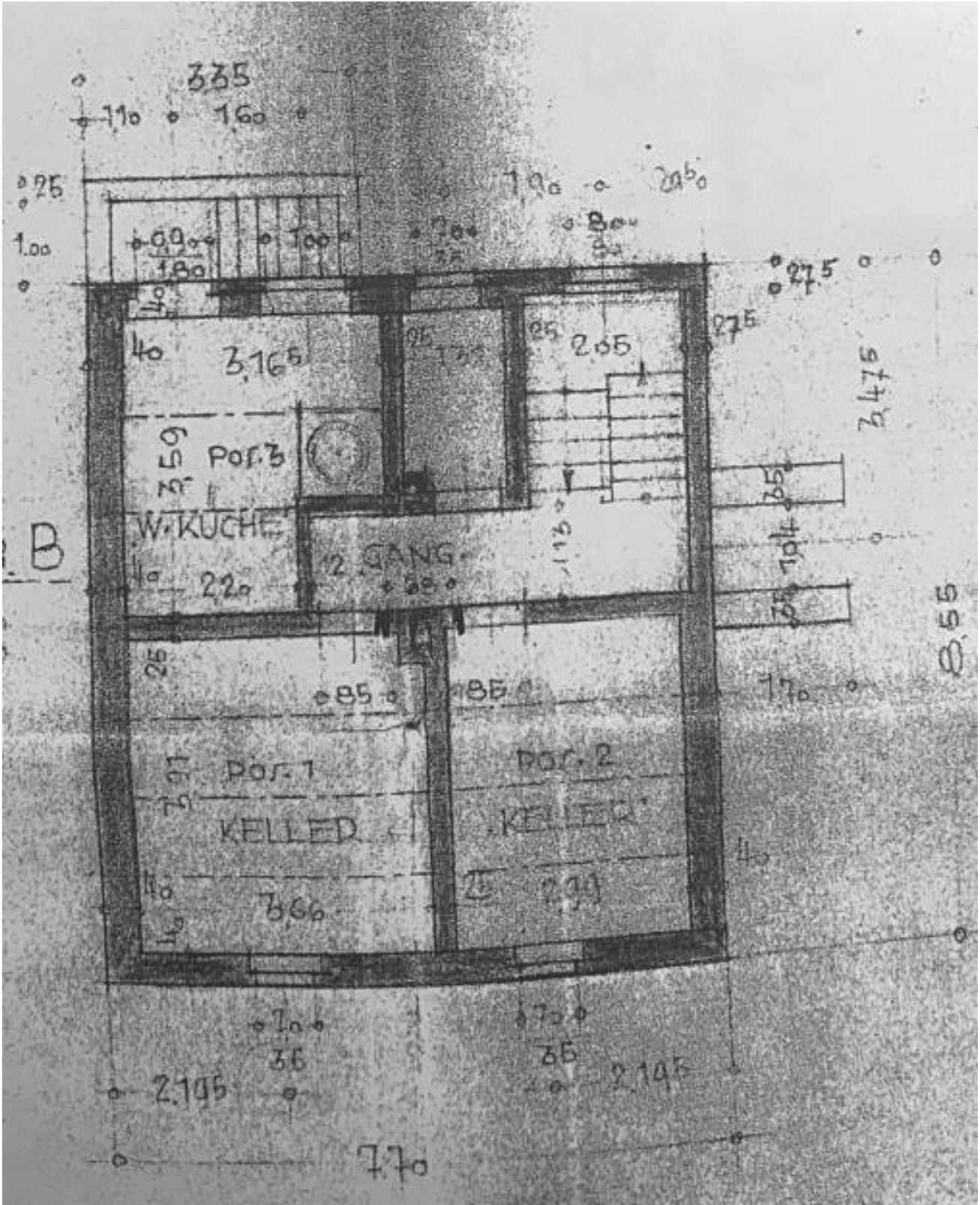


Abb. 12: Grundrissplan Kellergeschoss (ohne Maßstab); Quelle: Foto des SV; Objektunterlagen von 11/1933

5.6 Grundriss EG

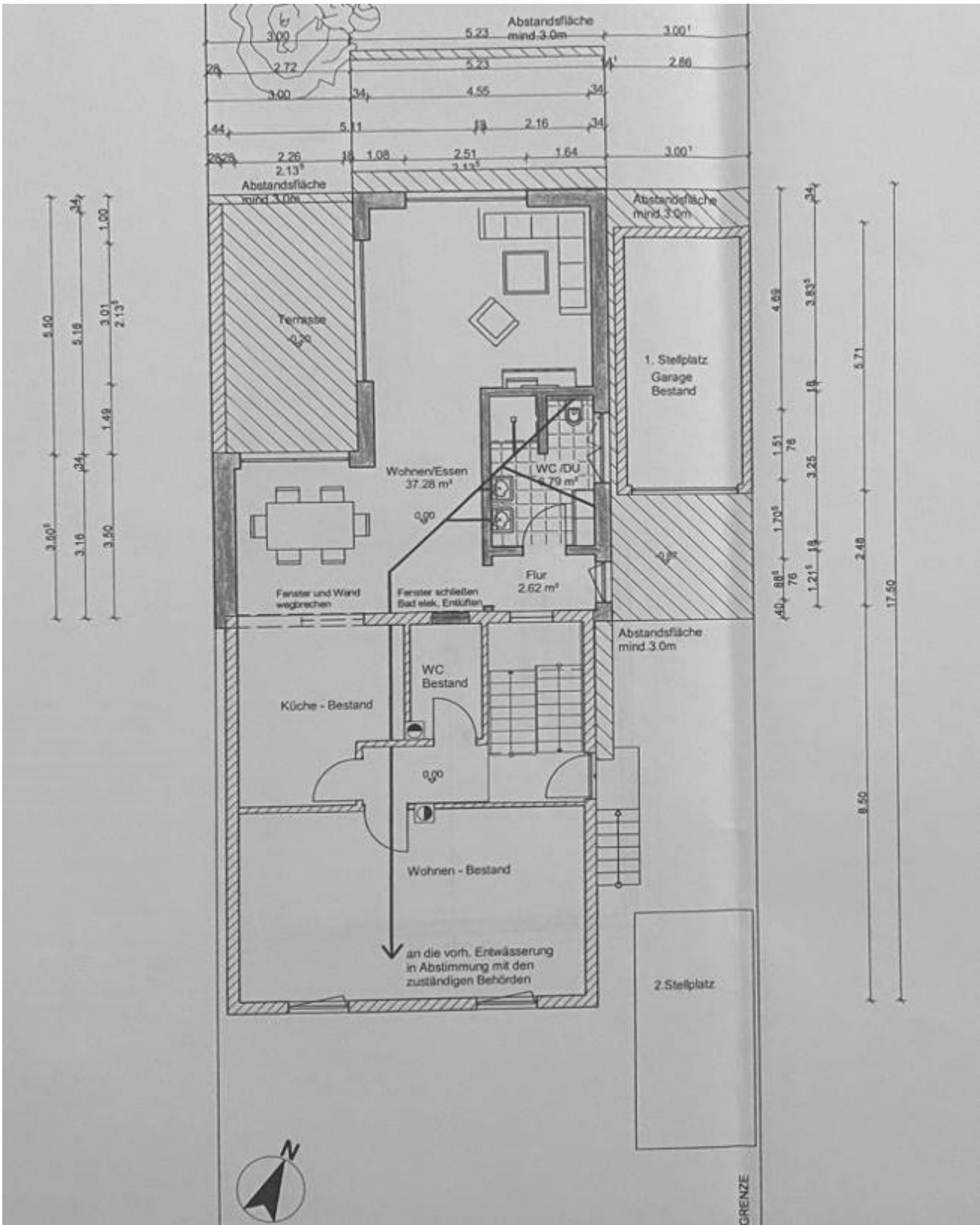


Abb. 13: Grundriss Erdgeschoss (ohne Maßstab); Quelle: Foto des SV; Objektunterlagen vom 09.06.2011

5.7 Grundrisse OG

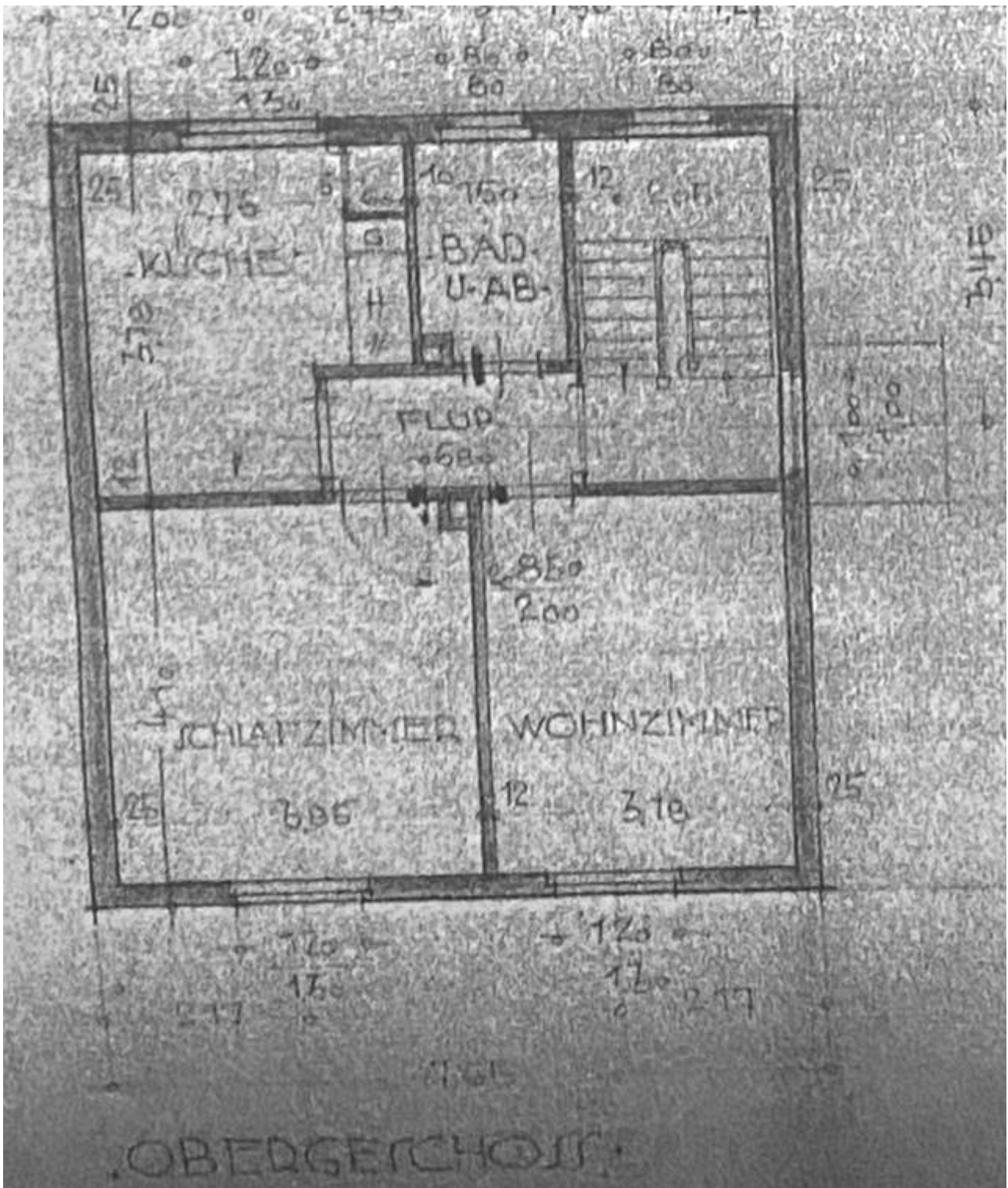


Abb. 14: Grundriss Obergeschoss (ohne Maßstab); Quelle: Foto des SV; Objektunterlagen von 11/1933

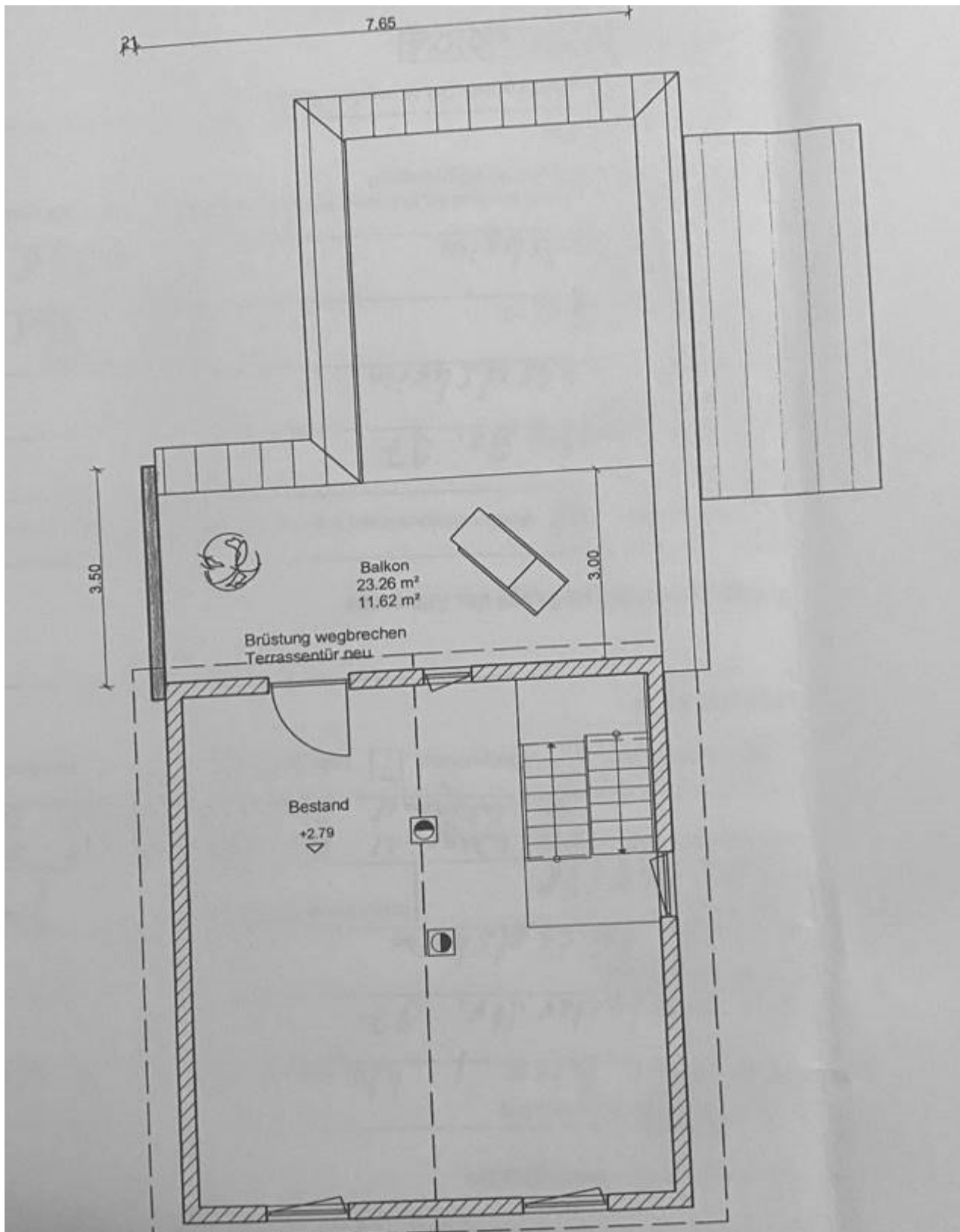


Abb. 15: Grundriss Obergeschoss (ohne Maßstab); Quelle: Foto des SV; Objektunterlagen vom 09.06.2011

5.8 Energieausweis

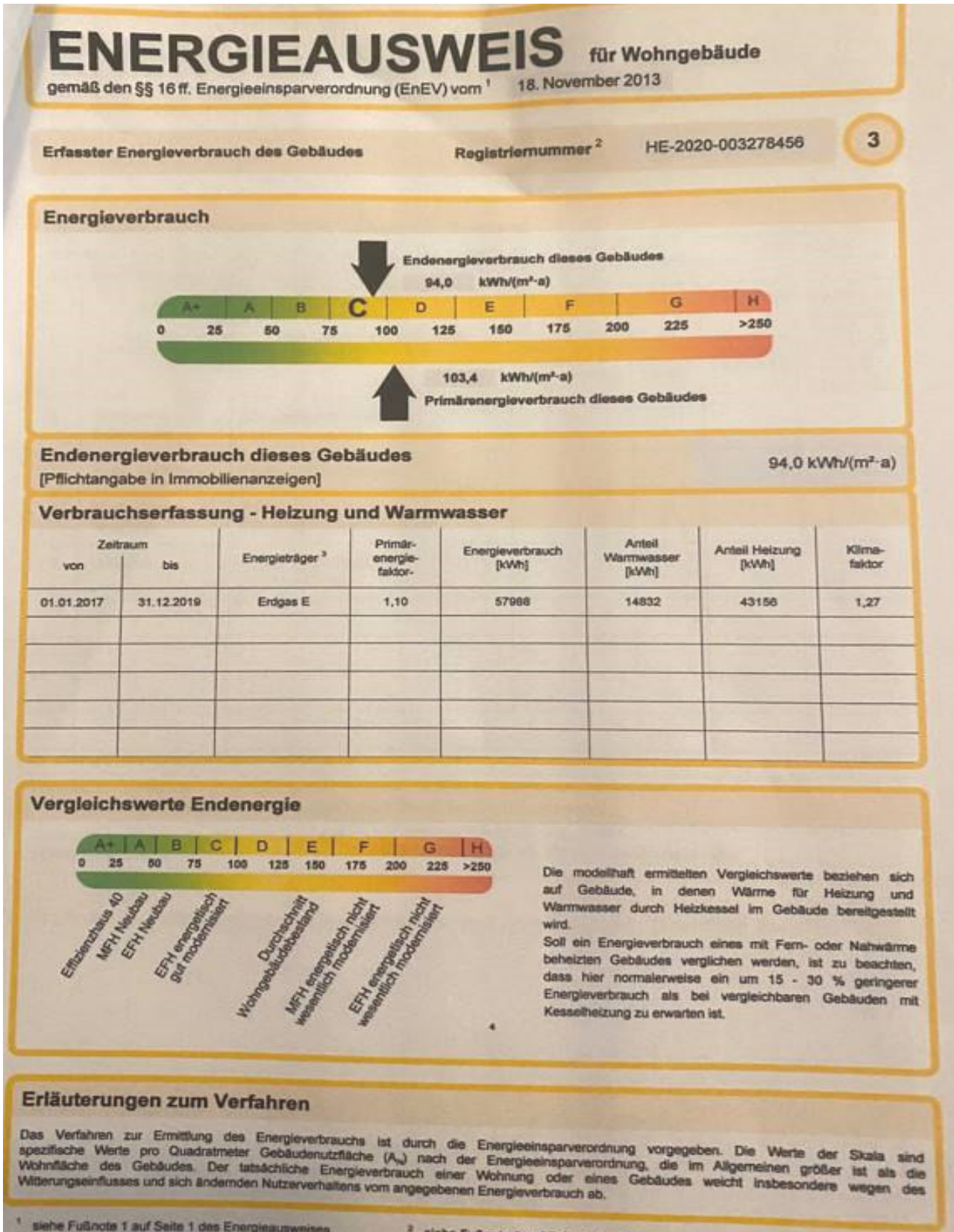


Abb. 16: Energieausweis, ausgestellt am 24.07.2020; Quelle: Foto des SV am Ortstermin

5.9 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.

5.10 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

Gutachterausschuss für Immobilienwerte für den Bereich der Landkreise Bergstraße, Darmstadt-Dieburg, Groß-Gerau, Offenbach und den Odenwaldkreis (Hrsg.): Vorabzug Immobilienmarktbericht. Daten des Immobilienmarktes Südhessen ohne die Städte Darmstadt und Offenbach. 2024. Berichtsjahr 2023. Heppenheim 2024

6 FOTOS



Foto 1 des SV: Ansicht von Nordosten, von der Frankfurter Straße; Rot-eintragung durch den SV



Foto 2 des SV: Ansicht von Norden, Eingangsseite



Foto 3 des SV: Ansicht von Süden, Wohnhausanbau mit Terrasse, Gebäude-Rückseite



Foto 4 des SV: Dachterrasse auf Wohnhausanbau



Foto 5 des SV: Garagenansicht vom Garten



Foto 6 des SV: Sitzplatz mit Gartenanlage
