

55276 Oppenheim, Friedrich-Ebert-Straße 57

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

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

Verkehrswertgutachten

Oppenheim, den 12.08.2024

(in dem Zwangsversteigerungsverfahren zur Aufhebung der Gemeinschaft / Amtsgericht Darmstadt / Az. 61 K 47/23)

für das mit einer alte Hofreite

mit altem Wohnhaus mit Anbau mit Whg. EG / Whg. OG / Nutzfl. im KG, UG (rechte Seite)
und altem Seitengebäude mit Whg. OG / Whg. EG vorne / Nutzfl. u. Garage im EG (linke Seite)
bebaute Grundstück in

64331 Weiterstadt (Stadtteil Gräfenhausen), Frankfurter Straße 50

zum Wertermittlungstichtag 12.08.2024



überaltertes Seitengebäude links und altes Wohnhaus mit Anbau rechts



gesamter

Verkehrswert : 5 3 0 . 0 0 0 Euro

Aufteilung des Verkehrswertes: lfd. Nr. 1.) 288.000 Euro
lfd. Nr. 5.) 242.000 Euro

Wichtige Anmerkung:

Wegen der noch zu klärenden Altlastenproblematik (siehe Seite 10 - 12 im Gutachten)
handelt es sich nur um einen vorläufigen Verkehrswert.

Oppenheim, den 12.08.2024

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

Allgemeines Inhaltsverzeichnis:

1.	Allgemeine Angaben (Übersicht der objektbez. Daten, wie Auftraggeber, Eigentümer, Grund der Gutachtenerstellung, Objekt, Zubehör, Objekt-/Gebäudeart, Baujahr, Wohn-/Nutzfl., Tatsächliche Miete, Ortsbesichtigung, Unterlagen)	Seite 3
2.	Grundstücksbeschreibung (Ortslage, Verkehrslage, Wohn-/Geschäftslage, Art der Bebauungen/Nutzungen in der Straße und im Ort, Grundstücksgestalt, Beeinträchtigungen, Erschließungszustand, Straßenausbau, Anschluss an Ver- und Entsorgungsleitungen)	Seite 7
3.	Rechtliche Situation (Grundbuch Abt. II, Baulastenverzeichnis, Nicht eingetragene Lasten und Rechte, Denkmalschutz und ähnl., Baurechtliche Festsetzungen)	Seite 8
4.	Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen	Seite 14
5.	<u>Gebäudebeschreibung altes Wohnhaus m.Anbau</u> (Einteilung, Konstruktionsart, Umfassungswände und Innenwände, Geschossdecken, Treppen, Dachkonstruktion, Dacheindeckung, Fassaden, Fenster, Türen, Elektroinstallation, Heizung, Warmwasserversorgung, Wasser- und Abwasserleitungen, Sanitäre Einrichtungen, Fußböden, Innenwandflächen, Deckenflächen, Nebenbauteile/Nebengebäude, Baulicher Zustand, Ausstattungsstandard, Grundrissgestaltung, Beeinträchtigungen von außen, Berücksichtigung sonstiger wertbeeinflussender Umstände / wirtschaftliche Wertminderung, Bauschäden und Baumängel, ggf. Fertigstellungsarb., Allgemeinbeurteilung)	Seite 14
6.	<u>Gebäudebeschreibung altes Seitengebäude</u>	Seite 21
7.	Außenanlagen und sonstige Anlagen (Wegebefestigung, Hofbefestigung, Einfriedung, sonstige Bestandteile, Gartenanlagen und Pflanzungen)	Seite 27
8.	<u>Ermittlung des Verkehrswerts</u>	Seite 28
9.	<u>Wertermittlung Teilgrundstück Flurstück Nr. 3/1</u>	Seite 29
10.	<u>Wertermittlung Teilgrundst. Flurst. Nr. 3/4 u. 3/3</u>	Seite 37
11.	<u>Verkehrswert / Verkehrswert Teilgrundstücke</u>	Seite 44
12.	Literaturverzeichnis	Seite 45
13.	Anlagen	Seite 47

Allgemeine Angaben:

(Übersicht der objektbezogenen Daten)

Auftraggeber:

Amtsgericht: Darmstadt
Auftrag vom: 01.03.2024
eingegangen am: 20.03.2024
Aktenzeichen: 61 K 47/23

Eigentümer:

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

Grund der Gutachten-
erstellung:

ZWANGSVERSTEIGERUNGSVERFAHREN
zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft

Objekt:

lfd. Nr. 1.)

Gemarkung: Gräfenhausen
Flur: 3
Flurstück: **3/1**, Hof- und Gebäudefläche,
Frankfurter Str. 50
Grundstücksgröße: 305 qm
und

lfd. Nr. 5.)

Gemarkung: Gräfenhausen
Flur: 3
Flurstück: **3/3**, Gebäude- und Freifläche,
Frankfurter Str.
Grundstücksgröße: 300 qm
und
Flur: 3
Flurstück: **3/4**, Gebäude- und Freifläche,
Frankfurter Str. 50
Grundstücksgröße: 241 qm

gesamte Grundstücksgröße: 846 qm

Grundbuch: Gräfenhausen, Blatt 2176

Zubehör:

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

Anm.:

Die Flurstücke unter lfd. Nr. 1.) und lfd. Nr. 5.)

bilden eine **wirtschaftliche Einheit**.

Die Flurstücke sind außerdem über eine
Vereinigungsbaulast wirtschaftlich miteinander
verbunden.

Gebäudeart:

**alte Hofreite
mit
altem Wohnhaus mit Anbau
mit Whg. EG und Whg. OG,
sowie Nutzfläche im KG / UG**
(rechte Seite)

und

**altes Seitengebäude
mit Whg. im OG und Whg. im EG vorne,
sowie Nutzfläche / Garage im EG**
(linke Seite)

Anmerkungen:

Die Bebauung des **linken überalterten Seitengebäudes** ist bzgl. der baulichen Ausnutzung des Grundstücks unwirtschaftlich.

In der Bewertung wird **Abbruch** des unwirtschaftlichen und überalterten Seitengebäudes unterstellt, um den Grundstücksteil einer wirtschaftlicheren baulichen Verwertbarkeit zuführen zu können.

Für das rechte **alte Wohnhaus mit Anbau** wird noch von einem **zu bewertenden Restwert** der Gebäudeteile ausgegangen.

Die genaue baul. Ausnutzung, und zwar bzgl. der Ausnutzung im vorderen, mittleren und ggf. hinteren Grundstücksbereich kann letztendlich nur über eine gezielte Bauvoranfrage geklärt werden, die aber nicht Bestandteil dieses Gerichtsauftrags ist.

Von daher kann vom Sachverständigen nicht exakt geklärt werden, welche Intensität der baulichen Ausnutzung genehmigt werden könnte.

Es verbleibt ein gewisser Unsicherheitsfaktor.

Baujahr:

altes Wohnhaus (re.):

ca. 1927

Anbau (re.):

ca. 1959

gemischt genutztes Seitengebäude (li.):

Garage urspr. ca. 1962 /

Erweiterung Seitengebäude (li.) /

Aufstockung und Verlängerung: ca. 1972

(urspr. Bauschein für Umbau und Aufstockung des Seitengeb. aus 1968)

Whg. EG vorne: ca. 1995

lt. Auskunft des Antragstellers tlw. Veränderungen:

ca. 2003 (altes Wohnhaus):

- Sanierung Dach - Ziegel, Dachrinne
- Dämmung zw. Balken
- Dämmung Rückseite

ca. 2005 (altes Wohnhaus):

- Erneuerung Gastherme

ca. 2013 (altes Wohnhaus):

- Sanierung Bad EG
- ca. 4 Fenster erneuert

(Vorstehende Angaben beruhen auf Aussagen der Eigentümer, für ihre vollständige Richtigkeit kann keine Gewähr übernommen werden)

(Gesamtnutzungsdauer, Restnutzungsdauer, bzw. geschätzte Restnutzungsdauer siehe Berechnungen)

Wohnflächen / Nutzflächen: ca. 83,91 qm (EG-Whg. altes Wohnhaus mit Anbau)
ca. 40,12 qm (OG-Whg. altes Wohnhaus)
ca. 83,91 qm (KG Nutzfläche altes Wohnh. mit UG Anbau)

ca. 39,78 qm (EG-Whg. vorne alter Seitenbau)
ca. 110,80 qm (OG-Whg. alter Seitenbau)
ca. 63,11 am (EG Nutzfläche alter Seitenbau)

(Die Flächenangaben wurden durch einen Eigentümer / Bauingenieur vorgelegt, der lt. dessen Auskunft urspr. ein komplettes Aufmaß vorgenommen hatte. Für die vollständige Richtigkeit der Angaben kann keine Haftung übernommen werden)

Tatsächliche Miete: Für das Objekt ist derzeit folgende Miete vereinbart:

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

Miet-Einheiten	Mieter Bewohner	Tatsächliche Miete Euro/Monat
altes Wohnhaus/Anbau (rechts) mit Whg.EG / Whg.OG	Leerstand	keine Miete
altes Seitengebäude (links) mit Whg.OG und Nebenfl./Garage EG und Whg. EG vorne	Leerstand	keine Miete
	Leerstand	keine Miete

Ortsbesichtigung: 12.08.2024

Unterlagen: amtl. Lageplan
Einsicht Bauakte
Planunterlagen
Bodenrichtwert
Grundbuchauszug
Baulastenverzeichnis
zusätzl. mündl./schriftl. Angaben v. Eigentümern
Einsicht baurechtl. Festsetzungen

Anm.:

Aus Datenschutzgründen und Persönlichkeitsrechten sollen lt. Gerichtsauftrag **keine** Namen im Gutachten genannt werden.

Die **Erlaubnis zur Veröffentlichung der Innenfotos** der Wohnräume im Gutachten, bzw. in der Internet-Veröffentlichung des zuständigen Amtsgerichts **wurde von den Eigentümern erteilt.**

Anmerkung:

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

Definition des Verkehrswertes
gemäß § 194 BauGB:

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

Grundstücksbeschreibung:

Allgemeine Angaben:

Ortslage:	Im nördl. Bereich des Ortes
Verkehrslage:	insg. günstige Verkehrsanbindungen
Entfernungen:	ca. 8 km bis nach Darmstadt Hbf. ca. 18 km bis Flughafen Frankfurt
Anbindungen:	Bahnhof in Weiterstadt vorh. (ca. 4 km entfernt) überörtl. Busverbindung vorh. Anschluss Bundesstraße B 44 (ca. 5 km entfernt) Anschluss Bundesautobahn A 5 (ca. 7 km entfernt)
Wohn- bzw. Geschäftslage:	mittlere Wohnlage
Art der Bebauungen/ Nutzungen in der Straße und im Ort:	Wohngebiet mit tlw. Mischnutzungen älteres Baugebiet tlw. dazwischen auch neuere Nutzungen in dem Baugebiet hauptsächlich 1 ½ - 2 ½ - geschossige Bebauung mit geneigten Dächern überwiegend Haus-Hof-Bauweise Läden für den täglichen Bedarf in der Umgebung insgesamt gute Infrastruktur
Grundstücksgestalt:	eben insg. rechteckig normaler Grundstückszuschnitt Freiflächen vorhanden
Himmelsrichtung:	Straßenseite: ca. Ost hintere Grund- stücksgrenze: ca. West
Beeinträchtigungen:	Flugverkehr bekanntermaßen / mit Beeinträchtigungen beim Aufsteigen der Flugzeuge es gibt eine Holzbaufirma in der Nähe / lt. Eigentümerausk. ist diese angeblich weniger störend (dem Sachverständigen allerdings nicht exakt bekannt)

Erschließungszustand: gut

Straßenausbau: normal ausgebaut, Fahrbahn, Gehwege

Höhenlage zur Straße: normal

Anschluss an Ver- und Entsorgungslösungen: Elektr. Strom aus öffentlicher Versorgung /
Zuwasser aus öffentlicher Versorgung /
Kanal liegt in der Straße

Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten: z.T. Grenzbebauung der versch.
Gebäudeteile /
Einfriedung siehe Außenanlagen

Rechtliche Situation:

Grundstücksbezogene Rechte und Belastungen:

Grundbuch (Abt. II): Das Grundbuch (Abt. II) wurde eingesehen.

Das Grundbuch (Abt. II) enthält lt. vom Gericht vorgelegtem Grundbuchauszug vom 27.12.2023 folgende Eintragungen:

lfd. Nr. 3.) betr. lfd. Nr. 1 im Bestandsverzeichnis:
Beschränkte persönliche Dienstbarkeit
(Wohnungsrecht gemäß § 1093 BGB)
für, geb., geb. am 02.04.1949,
beginnend mit dem Tode der Eigentümerin;
gemäß Bewilligung vom 29.11.2002
(UR.-Nr. 441/2002 Notar ..., Darmstadt);
eingetragen am 19.12.2002.

Anm.:

Die Berechtigte ist bereits am 01.12.2016 verstorben, sodass das Recht Abt. II hier nicht bewertet wird.

Baulastenverzeichnis: Das Baulastenverzeichnis wurde eingesehen.

Das Baulastenverzeichnis enthält folgende Eintragungen:

Baulastenblatt Nr.: 6661
Gemeinde: Weiterstadt
Gemarkung: Gräfenhausen
Grundstück: Frankfurter Str. 50
Flur: 3 Flurstück: 3/1

Inhalt der Eintragung:

Lfd. Nr. 2.)

Die in dem beigefügten Kartenauszug dargestellten Grundstücke Gemarkung Gräfenhausen, Flur 3 Flurstück 3/1, 3/3 und 3/4, werden so beurteilt, als wenn sie zusammen eine Buchgrundstück i.S. des § 2 (10) HBO darstellten.

Eingetragen aufgrund der Eintragungsverfügung vom 29.06.2001.

Nicht eingetragene Lasten und Rechte:

Sonstige nicht eingetragene Lasten und nicht eingetragene (z. B. begünstigende od. belastende) Rechte, Wohnungs- und Mietbindungen, Überbauten/Unterbauungen bzw. nicht offensichtliche Baumängel und Bauschäden sind vom Eigentümer bzw. Auftraggeber nicht in Erfahrung zu bringen.

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

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

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

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

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

Anm.: Die schriftliche Auskunft aus der Altflächendatei (Altstandorte) erfolgt direkt im Anschluss.

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

Untersuchungen auf pflanzliche und tierische Schädlinge sowie über gesundheitschädigende Baumaterialien wurden nicht durchgeführt.

Vom Sachverständigen wurden bezüglich aller zuvor beschriebenen Darlegungen auftragsgemäß keine weiteren Nachforschungen und Untersuchungen angestellt und es wird diesbezüglich keine Haftung übernommen.

weitere Anmerkungen:

Die Gebäude und Außenanlagen werden nur insoweit beschrieben, wie es für die Nachvollziehbarkeit der Daten in der Wertermittlung notwendig ist. Hierbei werden die offensichtlichen und vorherrschenden Ausführungen und Ausstattungen aufgeführt. In Teilbereichen können Ab-

weichungen vorliegen, die dann allerdings nicht wert-relevant sind. Zerstörende Untersuchungen wurden nicht durchgeführt, daher beruhen Angaben über nicht sichtbare Bauteile auf Auskünften, vorliegenden Unterlagen oder Vermutungen. Der Auftragnehmer haftet für die Richtigkeit des ermittelten Verkehrswerts. Die sonstigen Beschreibungen und Ergebnisse unterliegen nicht der Haftung.

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

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

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

Wichtige Anmerkungen zur Altlastenproblematik:

Lt. schriftl. Auskunft des Regierungspräsidiums Darmstadt besteht folgender Sachverhalt:

Auskunft aus der Altflächendatei des Landes Hessen (FIS AG)

Grundstücke Frankfurter Straße 50, Frankfurter Straße in Weiterstadt, Gemarkung Gräfenhausen, Flur 3, Nr. 3/1, 3/3, 3/4

Nach erfolgter Abfrage ist festzustellen, dass sich für die Grundstücke ein Eintrag ergibt.

Gemäß Handbuch Altlasten, Band 2, Teil 4 „Branchenkatalog zur Erfassung von Altstandorten“ des Hessischen Landesamtes für Naturschutz, Umwelt und Geologie (HLNUG, ehem. HLUG) entsprechen die Klassen (HLUG-Brancheklasse bzw. Wirtschaftszweigklasse WZ) folgenden Gefährdungspotentialen für die Umwelt:

- Branchen-/WZ-Klasse 1: sehr gering
- **Branchen-/WZ-Klasse 2: gering**
- **Branchen-/WZ-Klasse 3: mäßig**
- Branchen-/WZ-Klasse 4: hoch
- Branchen-/WZ-Klasse 5: sehr hoch

(siehe hierzu Angaben im Anschluss)

Altflächendatei – Informationsblatt
(nicht rechtsverbindlich)

Stammdaten:

Art der Fläche: Altstandort
Ortsteil: Gräfenhausen
Str., Hausnummer: Frankfurter Str. 50

Beschreibung	Anlagen Beschreibung	Branche (nach HLUG / nach WZ 2003)	Klasse Branche / WZ	Betriebs- anfang	Betriebs- ende
Maler u. Lackierer	Maler u. Lackierer	Lackiererei (Maler- gewerbe) / Maler- und Lackierer- gewerbe	3 / 3	10/1983	03/1986
Holz- und Bodenschutz	Holz- und Bauten- schutz	-/Abdichtung gegen Wasser und Feuchtigkeit	- / 3	08/1992	05/2005
Trockenbau (Rigipswände abgehängte Decken u.s.w.)	Trockenbau (Rigips- wände, abgehängte Decken u.s.w.)	-/Ausbau- gewerbe, anderweitig nicht genannt	- / 2	09/1993	12/1994

Lt. schriftl. Auskunft des Kreisausschusses des
Landkreises Darmstadt-Dieburg
besteht folgender Sachverhalt:

Auskunft aus der Altstandortdatei

Es liegen Einträge im Altstandortkataster für das
angegebene Grundstück

Gemeinde/Stadt: Weiterstadt
Gemarkung: Gräfenhausen
Flur: 3
Flurstück: 3/1 und 3/4

vor.

Die Angaben sind in etwa deckungsgleich mit dem
vorhergehenden Eintrag des Regierungspräsidiums
Darmstadt, und werden hier nicht dargestellt.

Abschlussprogramm kommunale Altlastbeseitigung /
Fortschreibung und Validierung der Altflächendatei
(Altstandorte) des Landkreises Darmstadt-Dieburg /
Erfassungsfomular Ortsbesichtigung Altstandorte –
Weiterstadt :

Frankfurter Straße 50 / Gräfenhausen

1. Optische Auffälligkeiten / Vorkommnisse –
Sichtbare Kontamination: nein
2. Aktuelle Nutzung auf der Fläche:
Wohnbebauungsfläche / Klein-/Hausgärten
3. Aktuelle Nutzung auf benachbarten Grundstücken:
Wohnbebauungsfläche / Klein-/Hausgärten
4. Ergebnis der Standortprüfung:
Altlastenverdacht wahrscheinlich /
Gewerbe wurde im altlastenrelevanten Umfang
betrieben

(vorgenannte schriftl. Auskünfte erteilte der Kreisausschuss
des Landkreises Darmstadt-Dieburg)

Eigene Anmerkungen:

***Eine stichprobenartige Bodenuntersuchung einer
speziellen Fachfirma in den nutzbaren Freibereichen
wird empfohlen, um Belastungen ausschließen, bzw.
feststellen zu können (falls vorh., mit Kosten für deren
Beseitigung), da dieser Sachverhalt nicht in den
Fachbereich des Sachverständigen fällt.***

***Wegen der noch zu klärenden Altlastenproblematik
handelt es sich in diesem Gutachten nur um einen
vorläufigen Verkehrswert.***

Grundbuch (Abt. III):

Schuldverhältnisse, die ggf. im Grund-
buch in Abteilung III verzeichnet sein
können, werden in diesem Gutachten
nicht berücksichtigt. Es wird davon
ausgegangen, dass diese ggf. bei der
Veräußerung gelöscht oder durch
Reduzierung des Verkaufspreises ausge-
glichen bzw. bei Beleihungen berück-
sichtigt werden.

- Anmerkung: Die Wertermittlung wurde auftragsgemäß auf der Grundlage der übergebenen Pläne bzw. des realisierten Vorhabens durchgeführt.
- Das Vorhandensein der Legalität der baulichen Anlagen und Nutzungen in allen Bereichen ist vom Eigentümer, Auftraggeber bzw. der zuständigen Behörde nicht in allen Belangen in Erfahrung zu bringen.
- Eine Überprüfung der Einhaltung aller öffentl.-rechtl. Bestimmungen zu Bestand und Nutzung des Grundstücks und der baulichen Anlagen konnte somit nicht für alle Bereiche erfolgen.
- Bei dieser Wertermittlung kann daher die formelle und materielle Legalität nicht in allen Teilbereichen ohne Weiteres vorausgesetzt werden, ohne dass dafür aus vorstehenden Gründen eine Haftung übernommen werden kann.
- und zwar wegen folgender Anmerkungen: Das alte Wohnhaus wurde urspr. als Einfamilienhaus mit EG/OG genehmigt. Für die Wohnung im OG, die im übrigen keinen oberen Wohnungstürabschluss hat, wurden keine genehmigten Baupläne vorgelegt. Für die kleine Wohnung im EG vorne im Seitengebäude wurden ebenfalls keine genehmigten Baupläne vorgelegt.
- Denkmalschutz: Der Landkreis Darmstadt-Dieburg, Bauaufsicht – Abt. Denkmalschutz, teilte schriftl. mit, dass für das Objekt in Gräfenhausen, Frankfurter Str. 50 kein Denkmalschutz vorliegt.
- Baurechtliche Festsetzungen: Ein Bebauungsplan ist nicht vorhanden. Die Zulässigkeit von Bauvorhaben ist nach § 34 BauGB zu beurteilen.
- Das Bewertungsgrundstück befindet sich derzeit nicht in einem städtebaul. Entwicklungsbereich, bzw. ist derzeit nicht in ein Bodenordnungsverfahren einbezogen.
- Erschließungsbeiträge nach dem BauGB fallen nach den derzeitigen örtlichen Gegebenheiten nicht an.
(schriftl. Ausk. erteilte der Magistrat d. Stadt Weiterstadt)
- Anmerkung:
Die genaue baul. Ausnutzung, und zwar bzgl. der Ausnutzung im vorderen, mittleren und ggf. hinteren Grundstücksbereich kann letztendlich nur über eine gezielte Bauvoranfrage geklärt werden, die aber nicht Bestandteil dieses Gerichtsauftrags ist. Von daher kann vom Sachverständigen nicht exakt geklärt werden, welche Intensität der baulichen Ausnutzung genehmigt werden könnte. Es verbleibt ein gewisser Unsicherheitsfaktor.

Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen:

Gebäudebeschreibung:

Art des Gebäudes:

**Altes Wohnhaus mit Anbau
(rechte Seite)**

Einteilung:

Kellergeschoss:

mehrere Kellerräume
Heizraum

Anbau UG:

1 - Zimmer
Dusche/WC

Whg. Erdgeschoss:

Diele
WC
(am Eingang außerhalb der Wohnung)

gr. Wohnzi.
Essen
Küche

mit Anbau EG:

(3 Stufen höher gelegen)

Podest
Flur
Bad
Schlafzi.

Whg. OG:

(mit leichter Schräge / ohne Wohnungstürabschluss)

2 - Zimmer
Küche
Bad

Balkon auf Treppenpodest

Spitzboden:

Speicher

Ausführung und Ausstattung:

Konstruktionsart:	Massivbauweise
Umfassungswände und Innenwände:	massiv, Mauerwerk allg.
Geschossdecken:	Massivdecke / Holzbalkendecke
Treppen:	<u>Kellertreppe:</u> einf. Massivtreppe <u>Geschosstreppe:</u> Holztreppe mit PVC <u>Treppe zum Dachraum:</u> einf. Holzstiege
Dachkonstruktion:	Holzkonstr. mit Aufbau
Dachform:	Dachform zwischen Mansarddach und Tonnendach als halbrunde geschwungene, spitz zulaufende Satteldachform o.ä. Anbau: leicht geneigtes Pulldach
Dacheindeckung:	Biberschwanzdeckung / Zinkrinnen / Zinkfallrohr (saniert ca. 2003, lt. Eigentümergegenstand) Anbau: unzeitgemäße Wellasbestdeckung
Fassaden:	Verputz / Fassadengemälde im Bereich des Zugangs Anbau: einf. Verputz Sockel: verputzt und gestrichen / Kunststoffputz o.ä.
Fenster:	unterschiedl. Kunststoff-Fenster mit Isolierglas tlw. Rollläden ein Holzfenster - Speicher (mit unfertigem Anschluss)

Türen:	<p><u>Haustür:</u> Leichtmetall/Kunststofftür o.ä. mit Glasausschnitt (Sprossenteilung)</p> <p><u>Innentüren:</u> Holztüren als Türen mit Naturholz-Furnier</p> <p>tlw. Türe mit Glasfüllung</p> <p>mit Futter und Bekleidung</p>
Elektroinstallation:	mittlere Wohnungsinstallation
Heizung:	gasbefeuerte Warmwasserzentralheizung mit unterschiedl. Heizkörpern
	<p><u>Heizkessel:</u> Fabrikat: Wolf Herstell.jahr: ca. 2005 (lt. Eigentümergegenwart / nicht exakt bekannt)</p>
Warmwasserversorgung:	Warmwasserbereitung über: Elektrodurchlauferhitzer
Sanitäre Einrichtungen:	<p><u>WC (EG-Eingang):</u> WC Waschbecken</p> <p>(einf. Ausstattung und Qualität mit Abnutz.ersch.)</p> <p><u>Bad (EG):</u> WC Waschbecken bodengleiche Dusche</p> <p>(gute Ausstattung und Qualität / tlw. Abnutz.ersch.)</p> <p><u>Bad (OG):</u> WC Waschbecken Dusche Badewanne</p> <p>(einf. bis mittl. Ausstattung und Qualität mit tlw. Abnutz.ersch.)</p>

WC/Dusche (Anbau UG):

WC
Waschbecken
Dusche

(einf. Ausstattung und Qualität mit Abnutz.ersch.)

Küchenausstattung:

Die Küchenausstattung ist nicht in der Wertermittlung enthalten.

Fußböden:

Keller:

einf. Bodengestaltung

Flur:

urspr. Fliesen

Essen / Wohnr.:

PVC / Teppichboden / Laminat

Schlafr.:

PVC / Laminat

Küche:

PVC
(im EG einf. mit Abnutz.ersch.)

Sanitär. (Bad):

Fliesen / Kleinmosaik

Sanitär. (WC):

Kleinmosaik (einf.)

Balkon:

Teppichboden / Holzbelag
(einf. mit Abnutz.ersch.)

Innenwandflächen:

hauptsächlich Wandputz
mit Tapeten

Küche (EG):

im Bereich der Arbeitsfläche
unterschiedl. Fliesenspiegel

(einf. Qualität und Ausstattung mit Abnutz.ersch. /
sanierungsbedürftig)

Küche (OG):

im Bereich der Arbeitsfläche Fliesenspiegel

(mittlere Qualität und Ausstattung)

Sanitär./WC (EG-Eingang):

Fliesenspiegel

(einf. Qualität und Ausstattung)

Sanitär./Bad (EG):

Fliesenspiegel

(gute Qualität und Ausstattung)

Sanitär./Bad (OG):

Fliesenspiegel

(mittlere Qualität und Ausstattung)

Sanitär./Bad (Anbau UG):

z.T. Fliesenspiegel

(mittlere Qualität und Ausstattung)

Deckenflächen:

z.T. Deckenputz, bzw. Leichtbaupl. o.ä. mit Tapete

z.T. Styroporplatten
(tlw. defekt)

z.T. abgehängte Decke mit Strahlern
(Bad)

**Nebenbauteile
(Nebengebäude und Nebenanlagen):**

**Von der Berechnung der Bruttogrundfläche /
des Bruttorauminhalts bzw. der Flächen nicht
erfasst werden folgende (besonders zu
veranschlagende) Bauausführungen und Bauteile:**

kl. Vordach

Balkon OG
(in den Vorbau integriert)
mit geschwungenem gaubenartigem Dach

gr. Blechgartenhaus
(mit Abbruchkosten bewertet)

Unterstellplatz
mit Plexiglasdeckung
(mit Abbruchkosten bewertet)

Baulicher Zustand:

Entsprechend dem Alter und Zustand des Gebäudes und den nachstehenden Bauschäden und Baumängeln, im Wesentlichen mittlerer durchschnittlicher baulicher Zustand.

Ggf. könnte auch über Abriss nachgedacht werden, um den Grundstücksteil einer besseren wirtschaftlicheren baulichen Verwertbarkeit zuführen zu können.
Für diese Bewertung wird allerdings noch von einem zu bewertenden Restwert der Gebäudeteile ausgegangen.

Ausstattungsstandard:

EG:

mittlerer Ausstattungsstandard
(Kü einf. / Bad gut)

OG:

guter bis mittlerer Ausstattungsstandard

UG Anbau:

einfacher bis mittlerer Ausstattungsstandard

KG:

einfach

Anmerkungen:

Aus Sachverständigensicht bedeuten die in der nachfolgenden Bewertung angesetzten Standardstufen 1 bis 5 aus den Normalherstellungskosten 2010 (NHK 2010) für die einzelnen Bauteile eines Gebäudes annähernd nachfolgende Klassifizierungen. Allerdings gibt die Sachwertrichtlinie diese besser verständlichen Begriffe nicht an.

1 = einfach

2 = mittel

3 = gut

4 = gehoben

5 = stark gehoben

Die einzelnen Standardstufen können jeweils Tendenzen nach unten bzw. oben aufweisen.

Die detaillierten Tabellen der Sachwertrichtlinie für die einzelnen Bauteile und deren jeweiligen Gebäudestandard, der den einzelnen Standardstufen 1 bis 5 zugeordnet ist, werden in der nachfolgenden Bewertung nicht dargestellt, da diese Tabellen in der Detailbeschreibung ein Bewertungsobjekt nicht in allen Bereichen exakt treffen können. Für die Einordnung des jeweiligen Gebäudestandards als annähernd vergleichbaren Typus in der nachfolgenden Bewertung sind diese allerdings hinreichend plausibel.

Grundrissgestaltung:

bedingt zweckmäßig

Belichtung und Besonnung:

gut bis befriedigend

Berücksichtigung besonderer
objektspezifischer Grundstücksmerkmale /

Baumängel, bzw.

wirtschaftliche Wertminderung:

Anbau:

unzeitgemäße Wellasbestdeckung

mit sehr flacher Dachneigung und ggf. Feuchteproblemen

soweit augenscheinlich ersichtlich z.T. mangelnde
Wärmeisolierung:

- im Bereich der Außenwand / Gebäudehülle

Anmerkung zum Energieausweis:

Für das Gebäude wurde ein Energieausweis
(nach GEG - Gebäudeenergiegesetz) vorgelegt.
(vom 20.11.2023)

Der Endenergiebedarf beträgt 322,1 kWh/(m²a)
Energieeffizienzklasse: H
(= EFH energetisch nicht wesentlich modernisiert)

Berücksichtigung besonderer
objektspezifischer Grundstücksmerkmale /
Bauschäden:

z.T. Anmerkungen direkt im Text

insg. alters- und nutzungsbedingte Abnutz.ersch.

an versch. Stellen Bearbeiten und Reparaturen
erforderlich, die hier nicht alle im Detail aufgelistet werden

insg. besteht mittlerer Instandhaltungsanstau

z.T. Feuchtigkeitsschaden im Kellerbodenteilbereich
(Teilstück hohllieg. Fliesen) /
erhebl. Feuchtigkeitsschäden und z.T. Putzschäden
im Kellersockel- / Kellerwandbereich
(mehrere Teilbereiche)

Sicherheitsabschlag für tlw. nicht einsehbare alte Holzteile
(u.a. Deckenber. / Dachbereich)

Balkonbereich -
Gaube Untersicht mit Schadstellen /
Brüstungsschäden, Belag mit Abnutz.

Fassade Anbau
mit Abnutz.ersch. / Sockel mit Putzschäden

Küche sanierungsbedürftig

tls. urspr. und tls. überalterte Installationen
mit Instandhaltungsanstau
- mittelfristig in Teilbereichen mit Reparaturbedarf

Sicherheitsabschlag wegen Leerstand
(seit ca. 2/2023 und nicht Beheizen der Räume
mit der Gefahr von Frostschäden
(Unsicherheitsfaktor)

allgemeiner wichtiger Hinweis:

Der Ansatz für Bauschäden oder ggf. grob überschlägig geschätzte
Erneuerungsarbeiten bzw. Fertigstellungsarb., falls vorhanden, kann
nicht den kompletten Kosten/Modernisierungskosten entsprechen, da
diese je nach unterstelltem Standard und Ausstattung stark unterschiedlich
sein können, und es sich bei einem Verkehrswertgutachten nicht um ein
Modernisierungsgutachten, sondern lediglich um den Ansatz wesentlicher
Instandhaltungsmaßnahmen handelt.

Der o.g. Sachverhalt ist tlw. auch in der Wahl der Bewertungsansätze wie
fiktives Baujahr, Restnutzungsdauer, Normalherstellungskosten,
Alterswertminderung, Baumängel/wirtschaftl. Wertminderung
mitberücksichtigt, sodass die Ansätze in der Bewertung z.T. nur gedämpft
eingehen.

Gebäudebeschreibung:

Art des Gebäudes:

**Altes Seitengebäude
(linke Seite)**

Einteilung:

Kellergeschoss:

nicht vorhanden

Erdgeschoss:

Nebenflächen:

Lagerfläche /
Werkstatt o.ä.
gr. Garage
Heizraum

Whg. EG vorne:

2 - Zimmer
Küche
Bad

EG-Eingang zum 1.OG:

Diele, Dusche, WC

1. Obergeschoss:

Whg.:

ca. 4 ½ - Zimmer
(tlw. Durchgangszl. / tlw. gefangener Raum)
Küche
Bad
Flur

Balkon

niedriger Dachraum:

ohne Dämmung

Ausführung und Ausstattung:

Konstruktionsart:

Massivbauweise

Umfassungswände und
Innenwände:

massiv, Mauerwerk allg.,
tlw. leichte Trennwand

Geschossdecken:

z.T. Massivdecke / z.T. Holzbalkendecke

Treppen:

Geschosstreppe:

Massivtreppe
mit Kunststeinbelag o.ä.

Treppe zum niedrigen Dachraum:

Einschubtreppe in Holz

Dachkonstruktion:	Holzkonstr.
Dachform:	leicht geneigtes Pultdach
Dacheindeckung:	unzeitgemäße Wellasbestdeckung
Fassaden:	einf. Fassaden mit unterschiedl. Putzarten (mit erhebl. Abnutz.ersch. / partiell Feuchteschäden - u.a. im Bereich Abfluss Dach / partiell erhebl. Rissbildungen / erhebl. Setzrisse str.seitige Fassade - es wird dringend empfohlen die Statik überprüfen zu lassen)
	Sockel: verputzt, tlw. Kunststoffputz o.ä. (mit Abnutz.ersch. / z.T. Feuchteschäden)
Elektroinstallation:	einf. bis mittlere Wohnungsinstallation
Heizung:	gasbefeuerte Warmwasserzentralheizung mit unterschiedl. Heizkörpern
	<u>Heizkessel:</u> Herstell.jahr: alter Heizkessel / nicht exakt bekannt
	offener Kamin im Wohnzi.
Warmwasserversorgung:	Warmwasserbereitung über: Elektrodurchlauferhitzer
Fenster:	unterschiedliche Fenster / Kunststoff-Fenster mit Isolierglas
	tlw. Rollläden
	z.T. Glasbausteine
Türen:	<u>Innentüren:</u> unterschiedliche Holztüren / tlw. dunkel furniert, bzw. hell mit Umfassungszargen
	<u>Haustür:</u> einf. Leichtmetalltür mit Glasausschnitt
	<u>Nebeneingangstüren:</u> einf. Leichtmetalltür mit Glasausschnitt
	einf. Leichtmetalltür (insg. mit Abnutz.ersch.)

	<u>Garagentor:</u> einf. Stahlschwingtor
Sanitäre Einrichtungen:	<u>Bad (OG):</u> WC Waschbecken Dusche Badewanne Bidet (einf. bis mittl. Ausstattung und Qualität mit erheb. Abnutz.ersch.) <u>Dusche (EG-hinten):</u> Dusche (einf. Ausstattung und Qualität mit erheb. Abnutz.ersch.) <u>WC (EG-hinten):</u> WC Waschbecken (einf. Ausstattung und Qualität mit Abnutz.ersch.) <u>Bad (EG-vorne):</u> WC Waschbecken Dusche (mittl. Ausstattung und Qualität mit tlw. Abnutz.ersch.)
Küchenausstattung:	Die Küchenausstattungen sind nicht in der Wertermittlung enthalten.
Fußböden:	<u>Diele, Flur:</u> Fliesen / Kunststeinplatten o.ä. <u>Wohnr.:</u> Fliesen <u>Schlafr.:</u> Teppichboden / PVC (mit Abnutz.ersch.) <u>Küche:</u> Fliesen (einf.) <u>Sanitär. (Bad):</u> Fliesen

Balkon:

komplett sanierungsbedürftig

Böden - insgesamt mit tlw. erhebl. Abnutz.ersch.

Innenwandflächen:

hauptsächlich Wandputz

Küche (EG vorne):

im Bereich der Arbeitsfläche
Fliesenspiegel

(mittl. bis gute Qualität und Ausstattung /
partiell durchgehender Wandsetzriss)

Küche (OG):

im Bereich der Arbeitsfläche
Fliesenspiegel

(einf. Qualität und Ausstattung mit Abnutz.ersch.)

versch. Sanitärräume:

unterschiedliche Fliesenspiegel

(von einf. bis mittl. Qualität und Ausstattung)

Deckenflächen:

tlw. Deckenputz / tlw. Leichtbaupl. o.ä. /
tlw. Verkleidung / tlw. Styroporplatten (tlw. defekt)

Baulicher Zustand:

Entsprechend dem Alter und Zustand des Gebäudes und den nachstehenden erheblichen Bauschäden und Baumängeln, im Wesentlichen einfacher, überalterter baulicher Zustand.

Für die Bewertung wird **Abriss** des linken Seitengebäudes unterstellt, da das Gebäude von seiner kompletten Struktur her für Folgenutzungen wirtschaftlich uninteressant erscheint, sodass der Grundstücksteil einer besseren wirtschaftlicheren baulichen Verwertbarkeit zugeführt werden sollte.

Anmerkungen:

Für die Bewertung der Abbruchkosten kann lediglich eine grob überschlägige Schätzung vorgenommen werden, die von den tatsächlichen Abbruchkosten durchaus abweichen kann, da hierzu ein differenziertes, aufwendiges Leistungsverzeichnis mit allen Abbruchgewerken für Fundamente / Stahlbetonteile / Mauerwerk / Dachkonstruktion / Dachdeckung / Fassadenbekleidung / Einbauten / Innenausbau / etc. nötig wäre, um exakte Kosten ermitteln zu können. Außerdem hängen die Abbruchkosten auch von unterschiedlichen Abbruchunternehmerangeboten ab. Da dieser Punkt nicht Auftragsbestandteil ist, handelt es sich hier nur um eine grob überschlägige Schätzung der Abbruchkosten, die keinen Anspruch auf absolute Richtigkeit erheben kann. Somit kann für die Angaben keine Haftung übernommen werden. Es wird ausdrücklich hier noch eine weitere differenzierte Untersuchung und Kostenermittlung mit Leistungsverzeichnis durch eine Fachfirma empfohlen.

Grundsätzlich sind sonstige Bauteiluntersuchungen (z.B. hinsichtlich belasteten Bauschutts) nicht Bestandteil des Auftrages. Somit können möglicherweise vorhandene diesbezügliche Altlasten nicht festgestellt werden und finden keinen Eingang in diese Wertermittlung. Vom Sachverständigen wurden bezüglich der zuvor beschriebenen Darlegungen auftragsgemäß keine weiteren Nachforschungen und Untersuchungen angestellt und es wird diesbezüglich keine Haftung übernommen.

Ausstattungsstandard:

einfacher bis mittl. Ausstattungsstandard
(gr.tls. mit erhebl. Abnutzungen und gr.tls. überaltert)

**Berücksichtigung besonderer
objektspezifischer Grundstücksmerkmale /
Baumängel, bzw.**

wirtschaftliche Wertminderung:

unzeitgemäße Wellasbestdachdeckung
mit sehr flacher Dachneigung und
gewissen Feuchteproblemen

tlw. unorganischer Aufbau / Grundriss:
tlw. gefangener Raum / d.h. nur durch anderes
Zimmer zu erreichen / tlw. Durchgangszimmer

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

Anmerkung zum Energieausweis:

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

**Berücksichtigung besonderer
objektspezifischer Grundstücksmerkmale /
Bauschäden:**

z.T. Anmerkungen direkt im Text

insg. erhebl. alters- und nutzungsbedingte Abnutz.ersch.
in vielen Bereichen

an versch. Stellen Bearbeiten und Reparaturen erforderlich,
die hier nicht alle im Detail aufgelistet werden

insg. besteht erheblicher Instandhaltungsanstau

erhebliche durchgehende Setzrisse in der str.seitigen Fassade (tlw. um die Ecke gehend) /
Es wird dringend empfohlen ein Sondergutachten eines Statikers einzuholen, und die Statik überprüfen zu lassen, falls das Gebäude nicht sowieso abgerissen wird.

versch. andere Rissbildungen in der Hoffassade

Fassadenputz in versch. Bereichen
mit erheb. Abnutz.ersch. / Schadst.

einf. Haussockel mit tlw. Feuchteschäden

Holzsparren am Ortgang mit Abnutz.ersch.

partiell Feuchteschäden vom Dach her /
sehr flachgeneigt für Wellasbestdeckung /
Schimmelpilzbildung partiell im oberen Wandbereich
(Küche / Flur)

partielle Feuchteschäden im EG-Sockelbereich
mit Salpeterbildung / lose gehobene Bodenfliesen
(Küche EG vorne)

Balkon mit erheb. Schadstellen in allen Bereichen
(konstruktive Schäden)

tls. urspr. und tls. überalterte Installationen mit
Instandhaltungsanstau

Sicherheitsabschlag wegen Leerstand (seit ca. 2/2023)
und nicht Beheizen mit der Gefahr von Frostschäden
(Unsicherheitsfaktor)

Außenanlagen und sonstige Anlagen:

Außenanlagen:

sehr einf. Hofbefestigung mit überwiegend Beton /
Betonplatten
(mit Abnutz.ersch. / tlw. schadhaft / tlw. mit
Setzungserschein.)

Einfriedung tlw. durch Gebäude /
Maschendrahtzaun / o.ä. / soweit im hinteren Dickicht
überhaupt einsehbar

mit Hoftor in Stahlkonstr.

PKW-Abstellplatzmöglichkeiten im Freien

Sonstige Anlagen:

wildwuchernder Strauch- und Baum-
bewuchs im mittleren / hinteren Gartenbereich

insg. ungepflegter Zustand
(verwildert)

Ermittlung des Verkehrswerts

Grundstücksdaten, Teilgrundstücke, Bewertungsteilbereiche

Nachfolgend wird der Verkehrswert für das bebaute Grundstück in

64331 Weiterstadt (Stadtteil Gräfenhausen), Frankfurter Straße 50

zum Wertermittlungsstichtag 12.08.2024 ermittelt.

Grundstücksdaten:

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.	
Gräfenhausen	2176	1	
Gemarkung	Flur	Flurstück	Fläche
Gräfenhausen	3	3/1	305 m ²
		vorderer Grundstücksbereich	

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.	
Gräfenhausen	2176	5	
Gemarkung	Flur	Flurstück	Fläche
Gräfenhausen	3	3/4	241 m ²
		mittlerer Grundstücksbereich	
Gräfenhausen	3	3/3	300 m ²
		hinterer Grundstücksbereich	

Fläche insgesamt: **846 m²**

Das Bewertungsobjekt wird zum Zwecke dieser Wertermittlung in Teilgrundstücke aufgeteilt. Bei diesen Teilgrundstücken handelt es sich nicht um selbstständig veräußerbare Teile des Gesamtobjekts. Für jedes Teilgrundstück wird nachfolgend zunächst eine getrennte Verkehrswertermittlung durchgeführt. D. h. es wird jeweils eine eigenständige Verfahrenswahl getroffen und ein eigener Verkehrswert aus dem bzw. den Verfahrenswerten abgeleitet. Zusätzlich wird jedoch abschließend auch der Verkehrswert des Gesamtobjekts ausgewiesen.

Teilgrundstücksbezeichnung	Nutzungen	Fläche
A - Flurstück Nr. 3/1 vorderer Grundstücksbereich	altes Wohnhaus mit Anbau und Abriss Teilber. Seitengeb. unterstellt	305 m ²
B - Flurstück Nr. 3/4 mittlerer Grundstücksbereich	Abriss Teilber. Seitengeb. unterstellt	241 m ²
Flurstück Nr. 3/3 hinterer Grundstücksbereich	derzeit verwilderter Grundst.bereich	300 m ²
Summe der Teilgrundstücksflächen:		846 m ²

Wertermittlung für das Teilgrundstück A - Flurstück Nr. 3/1

Verfahrenswahl mit Begründung

Entsprechend den Gepflogenheiten im gewöhnlichen Geschäftsverkehr ist der Verkehrswert des Bewertungsgrundstücks mit Hilfe des **Sachwertverfahrens** zu ermitteln, weil derartige Objekte üblicherweise nicht in erster Linie zur Erzielung von Erträgen, sondern eher zur (persönlichen oder zweckgebundenen) Eigennutzung bestimmt sind, und nur in zweiter Linie zu Vermietungszwecken.

Das Sachwertverfahren (gem. §§ 35 – 39 ImmoWertV 21) basiert im Wesentlichen auf der Beurteilung des Substanzwerts. Der vorläufige Sachwert (d. h. der Substanzwert des Grundstücks) wird als Summe aus dem Bodenwert, dem vorläufigen Sachwert der baulichen Anlagen und dem vorläufigen Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen ermittelt.

Zudem sind besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale zu berücksichtigen.

Dazu zählen:

- besondere Ertragsverhältnisse (z. B. Abweichungen von der marktüblich erzielbaren Miete),
- Baumängel und Bauschäden,
- grundstücksbezogene Rechte und Belastungen,
- Nutzung des Grundstücks für Werbezwecke und
- Abweichungen in der Grundstücksgröße, insbesondere wenn Teilflächen selbstständig verwertbar sind.

Bodenwertermittlung

Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks

Der **Bodenrichtwert** beträgt **650,00 €/m²** zum **Stichtag 01.01.2024**.

Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	=	M (gemischte Baufläche)
beitragsrechtlicher Zustand	=	frei
Grundstücksfläche (f)	=	keine Angabe

Beschreibung des Teilgrundstücks

Wertermittlungsstichtag	=	12.08.2024
Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	=	M (gemischte Baufläche)
beitragsrechtlicher Zustand	=	frei
Grundstücksfläche (f)	=	305 m ²

Bodenwertermittlung des Teilgrundstücks

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 12.08.2024 und die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale des Teilgrundstücks angepasst.

I. Umrechnung des Bodenrichtwerts auf den beitragsfreien Zustand		Erläuterung
beitragsrechtlicher Zustand des Bodenrichtwerts	=	frei
beitragsfreier Bodenrichtwert (Ausgangswert für weitere Anpassung)	=	650,00 €/m²

II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts				
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor	Erläuterung
Stichtag	01.01.2024	12.08.2024	× 1,03	E1

III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen				
Art der baulichen Nutzung	M (gemischte Baufläche)	M (gemischte Baufläche)	× 1,00	
lageangepasster beitragsfreier BRW am Wertermittlungsstichtag			=	669,50 €/m ²
Fläche (m ²)	keine Angabe	305	× 1,00	
Entwicklungsstufe	baureifes Land	baureifes Land	× 1,00	
vorläufiger objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert			=	669,50 €/m²

IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts		Erläuterung
objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert	=	669,50 €/m²
Fläche	×	305 m ²
beitragsfreier Bodenwert	=	204.197,50 € <u>rd. 204.000,00 €</u>

Der **beitragsfreie Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungsstichtag 12.08.2024 insgesamt **204.000,00 €**.

Erläuterungen zur Bodenrichtwertanpassung

E1 - Stichtagsanpassung

Ermittlung des Anpassungsfaktors:

Zugrunde gelegter Index: Index für Baureifes Land (Deutschland)

	Datum	Index
Wertermittlungsstichtag	12.08.2024	270,60
BRW-Stichtag	01.01.2024	261,60

Anpassungsfaktor (Stichtag) = $\text{Index}(\text{Wertermittlungsstichtag}) / \text{Index}(\text{BRW-Stichtag}) = 1,03$

Sachwertermittlung

Das Sachwertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Sachwertberechnung

Gebäudebezeichnung		Einfamilienhaus
Normalherstellungskosten (Basisjahr 2010)	=	621,00 €/m² BGF
Berechnungsbasis		
• Brutto-Grundfläche (BGF)	x	360,00 m²
Durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen im Basisjahr 2010	=	223.560,00 €
Baupreisindex (BPI) 12.08.2024 (2010 = 100)	x	182,7/100
Durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen am Stichtag	=	408.444,12 €
Regionalfaktor	x	1,000
Regionalisierte Herstellungskosten der baulichen Anlagen am Stichtag	=	408.444,12 €
Alterswertminderung		
• Modell		linear
• Gesamtnutzungsdauer (GND)		80 Jahre
• Restnutzungsdauer (RND)		20 Jahre
• prozentual		75,00 %
• Faktor	x	0,25
Alterswertgeminderte regionalisierte durchschnittliche Herstellungskosten	=	102.111,03 €
Zuschlag für nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile (Zeitwert)	+	9.000,00 €
vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen	=	111.111,03 €

vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen (ohne Außenanlagen)		111.111,03 €
vorläufiger Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen	+	4.000,00 €
<hr/>		
vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen	=	115.111,03 €
beitragsfreier Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)	+	204.000,00 €
<hr/>		
vorläufiger Sachwert	=	319.111,03 €
Sachwertfaktor	x	1,20
Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge	+	0,00 €
<hr/>		
marktangepasster vorläufiger Sachwert	=	382.933,24 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	-	95.000,00 €
<hr/>		
Sachwert	=	287.933,24 €
	rd.	288.000,00 €

Erläuterung zur Sachwertberechnung

Berechnungsbasis

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

bei der BGF z. B.

- (Nicht)Anrechnung der Gebäudeteile c (z. B. Balkone) und
- Anrechnung von (ausbaubaren aber nicht ausgebauten) Dachgeschossen;

Herstellungskosten

Die Normalherstellungskosten (NHK) werden nach den Ausführungen in der Wertermittlungsliteratur und den Erfahrungen des Sachverständigen auf der Basis der Preisverhältnisse im Basisjahr angesetzt. Der Ansatz der NHK ist aus [1], Kapitel 3.01.1 entnommen.

Ermittlung der Normalherstellungskosten bezogen auf das Basisjahr 2010 (NHK 2010) für das Gebäude: altes Wohnhaus m. Anb.

Ermittlung des Gebäudestandards:

Bauteil	Wägungsanteil [%]	Standardstufen				
		1	2	3	4	5
Außenwände	23,0 %		1,0			
Dach	15,0 %	0,3			0,7	
Fenster und Außentüren	11,0 %			1,0		
Innenwände und -türen	11,0 %		0,5	0,5		
Deckenkonstruktion und Treppen	11,0 %		0,5	0,5		
Fußböden	5,0 %		0,5	0,5		
Sanitäreinrichtungen	9,0 %			0,7	0,3	
Heizung	9,0 %			1,0		
Sonstige technische Ausstattung	6,0 %		0,3	0,7		
insgesamt	100,0 %	4,5 %	38,3 %	44,0 %	13,2 %	0,0 %

Bestimmung der standardbezogenen NHK 2010 für das Gebäude: Einfamilienhaus

Nutzungsgruppe: Ein- und Zweifamilienhäuser
 Anbauweise: freistehend
 Gebäudetyp: KG, EG, OG, nicht ausgeb. DG (als annähernder Vergleichstypus)

Berücksichtigung der Eigenschaften des zu bewertenden Gebäudes

Standardstufe	tabellierte NHK 2010 [€/m ² BGF]	relativer Gebäude- standardanteil [%]	relativer NHK 2010-Anteil [€/m ² BGF]
1	570,00	4,5	25,65
2	635,00	38,3	243,20
3	730,00	44,0	321,20
4	880,00	13,2	116,16
5	1.100,00	0,0	0,00

gewogene, standardbezogene NHK 2010 = 706,21 gewogener Standard = 2,7
--

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

Berücksichtigung der erforderlichen Korrektur- und Anpassungsfaktoren

gewogene, standardbezogene NHK 2010		706,21 €/m ² BGF
sonstige Korrektur- und Anpassungsfaktoren		
• wirtschaftliche Wertminderung	×	0,88
NHK 2010 für das Bewertungsgebäude	=	621,46 €/m² BGF
	rd.	621,00 €/m² BGF

Zuschlag für nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile

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

Gebäude: altes Wohnhaus m. Anb.

Bezeichnung	Zeitwert
Besondere Bauteile (Einzelaufstellung)	
kl. Vordach	1.000,00 €
Balkon OG mit Dach	8.000,00 €
Summe	9.000,00 €

Baupreisindex

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

Baukostenregionalfaktor

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

Baunebenkosten

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

Außenanlagen

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

Außenanlagen	vorläufiger Sachwert (inkl. BNK)
insg. pauschal geschätzt ca.	4.000,00 €
Summe	4.000,00 €

Gesamtnutzungsdauer

Die übliche wirtschaftliche Nutzungsdauer = Gesamtnutzungsdauer (GND) ergibt sich aus der für die Bestimmung der NHK gewählten Gebäudeart sowie dem Gebäudeausstattungsstandard. Sie ist deshalb wertermittlungstechnisch dem Gebäudetyp zuzuordnen und ebenfalls aus [1], Kapitel 3.02.5 entnommen.

GND = 80 Jahre gemäß ImmoWertV 2021

Restnutzungsdauer

Als Restnutzungsdauer ist in erster Näherung die Differenz aus 'üblicher Gesamtnutzungsdauer' abzüglich 'tatsächlichem Lebensalter am Wertermittlungsstichtag' zugrunde gelegt. Diese wird allerdings dann verlängert (d. h. das Gebäude fiktiv verjüngt), wenn beim Bewertungsobjekt wesentliche Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt wurden oder in den Wertermittlungsansätzen unmittelbar erforderliche Arbeiten zur Beseitigung des Instandhaltungsstaus sowie zur Modernisierung in der Wertermittlung als bereits durchgeführt unterstellt werden.

GND = 80 Jahre

Baujahr:

altes Wohnhaus (re.):

ca. 1927

Anbau (re.):

ca. 1959

lt. Auskunft des Antragstellers tlw. Veränderungen:

ca. 2003 (altes Wohnhaus) :

Sanierung Dach - Ziegel, Dachrinne / Dämmung zw. Balken / Dämmung Rückseite

ca. 2005 (altes Wohnhaus) :

Erneuerung Gastherme

ca. 2013 (altes Wohnhaus) :

Sanierung Bad EG / ca. 4 Fenster erneuert

(Vorstehende Angaben beruhen auf Aussagen der Eigentümer,
für ihre vollständige Richtigkeit kann keine Gewähr übernommen werden)

als fiktives mittleres Baujahr ca. Mitte der 1960er Jahre (1964) geschätzt

fiktives Alter = 60 Jahre

RND = 20 Jahre

Alterswertminderung

Die Alterswertminderung der Gebäude wird unter Berücksichtigung der Gesamtnutzungsdauer und der Restnutzungsdauer der baulichen Anlagen ermittelt. Dabei ist das den Wertermittlungsdaten zugrundeliegende Alterswertminderungsmodell anzuwenden.

Sachwertfaktor

Der angesetzte objektspezifisch angepasste Sachwertfaktor wird auf der Grundlage

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

- eigener Ableitungen des Sachverständigen, insbesondere zu der regionalen Anpassung der v. g. bundesdurchschnittlichen Sachwertfaktoren und/oder
- des lage- und objektabhängigen Sprengnetter-Sachwertfaktors aus dem Sprengnetter-Marktdatenportal bestimmt.

Marktübliche Zu- oder Abschläge

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

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

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

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

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	Wertbeeinflussung insg.
Bauschäden	-60.000,00 €
<ul style="list-style-type: none"> • insg. pauschal geschätzt ca. (je nach Standard -60.000,00 € • unterschiedlich / nicht kompl. Modernis.kosten) 	
Weitere Besonderheiten	-35.000,00 €
<ul style="list-style-type: none"> • überschlägige Abbruch-/Entsorg.kosten Teilbereich • überaltertes Seitengebäude auf Flurst.Nr. 3/1 = • ca. 464 cbm x 35 €/qm = 16.240 € + Zuschlag • Sondermüll Wellasbestdach 5.000 € + Entsiegelung • Hofbelag 5.000 € + Sicherheitszuschlag 3.000 € = • 29.240 € zzgl. 19 % Mwst. = 34.795 € = rd. 35.000 € 	
	-35.000,00 €
Summe	-95.000,00 €

Wert des Teilgrundstücks A - Flurstück Nr. 3/1

Grundstücke mit der Nutzbarkeit des Bewertungsgrundstücks werden üblicherweise zu Kaufpreisen gehandelt, die sich am Sachwert orientieren.

Der **Sachwert** wurde zum Wertermittlungsstichtag mit rd. **288.000,00 €** ermittelt.

Der Wert für das Teilgrundstück A - Flurstück Nr. 3/1 wird zum Wertermittlungsstichtag 12.08.2024 mit rd.

288.000,00 €

geschätzt.

Wertermittlung für das Teilgrundstück B - Flurstücke Nr. 3/4 und Nr. 3/3

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

Bezeichnung des Bewertungsteilbereichs	Fläche
mittleres Flurst. Nr. 3/4	241 m ²
hinteres Flurst. Nr. 3/3	300 m ²
Summe der Bewertungsteilbereichsflächen	541 m ²

Verfahrenswahl mit Begründung

Nach den Regelungen der Immobilienwertermittlungsverordnung ist der Bodenwert i. d. R. im **Vergleichswertverfahren** zu ermitteln (vgl. § 40 Abs. 1 ImmoWertV 21). Neben oder anstelle von Vergleichskaufpreisen können auch geeignete Bodenrichtwerte zur Bodenwertermittlung herangezogen werden (vgl. § 40 Abs. 2 ImmoWertV 21).

Bodenrichtwerte sind geeignet, wenn sie entsprechend

- dem Entwicklungszustand gegliedert und
- nach Art und Maß der baulichen Nutzung,
- dem beitragsrechtlichen Zustand,
- der jeweils vorherrschenden Grundstücksgestalt,
- der Bauweise oder der Gebäudestellung zur Nachbarbebauung und
- der Bodengüte als Acker- oder Grünlandzahl

hinreichend bestimmt sind (vgl. § 16 Abs. 2 ImmoWertV 21).

Der Bodenrichtwert ist der durchschnittliche Lagewert des Bodens für eine Mehrheit von Grundstücken, die zu einer Bodenrichtwertzone zusammengefasst werden, für die im Wesentlichen gleiche Nutzungs- und Wertverhältnisse vorliegen. Er ist bezogen auf den Quadratmeter Grundstücksfläche. Der veröffentlichte Bodenrichtwert wurde bezüglich seiner absoluten Höhe auf Plausibilität überprüft und als zutreffend beurteilt. Die nachstehende Bodenwertermittlung erfolgt deshalb auf der Grundlage des Bodenrichtwerts. Abweichungen des Bewertungsgrundstücks von dem Richtwertgrundstück in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen – wie Erschließungszustand, beitragsrechtlicher Zustand, Lagemerkmale, Art und Maß der baulichen oder sonstigen Nutzung, Bodenbeschaffenheit, Grundstückszuschnitt – sind durch entsprechende Anpassungen des Bodenrichtwerts berücksichtigt.

Bodenwertermittlung für den Bewertungsteilbereich „mittleres Flurst. Nr. 3/4“

Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks

Der **Bodenrichtwert** beträgt **650,00 €/m²** zum **Stichtag 01.01.2024**.

Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	=	M (gemischte Baufläche)
beitragsrechtlicher Zustand	=	frei
Grundstücksfläche (f)	=	keine Angabe

Beschreibung des Bewertungsteilbereichs

Wertermittlungsstichtag	=	12.08.2024
Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	=	M (gemischte Baufläche)
beitragsrechtlicher Zustand	=	frei
Grundstücksfläche (f)	=	Gesamtgrundstück = 541 m ² Bewertungsteilbereich = 241 m ²

Bodenwertermittlung des Bewertungsteilbereichs

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 12.08.2024 und die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale des Bewertungsteilbereichs angepasst.

I. Umrechnung des Bodenrichtwerts auf den beitragsfreien Zustand		Erläuterung
beitragsrechtlicher Zustand des Bodenrichtwerts	= frei	
beitragsfreier Bodenrichtwert (Ausgangswert für weitere Anpassung)	= 650,00 €/m²	

II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts				
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor	Erläuterung
Stichtag	01.01.2024	12.08.2024	× 1,03	E1

III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen				
Art der baulichen Nutzung	M (gemischte Baufläche)	M (gemischte Baufläche)	× 1,00	
lageangepasster beitragsfreier BRW am Wertermittlungsstichtag			= 669,50 €/m ²	
Fläche (m ²)	keine Angabe	241	× 1,00	
Entwicklungsstufe	baureifes Land	baureifes Land	× 1,00	
vorläufiger objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert			= 669,50 €/m²	

IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts		Erläuterung
objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert	= 669,50 €/m²	
Fläche	× 241 m ²	
beitragsfreier Bodenwert	= 161.349,50 € <u>rd. 161.000,00 €</u>	

Der **beitragsfreie Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungsstichtag 12.08.2024 insgesamt **161.000,00 €**.

Erläuterungen zur Bodenrichtwertanpassung

E1 - Stichtagsanpassung

Ermittlung des Anpassungsfaktors:

Zugrunde gelegter Index: Index für Baureifes Land (Deutschland)

	Datum	Index
Wertermittlungstichtag	12.08.2024	270,60
BRW-Stichtag	01.01.2024	261,60

Anpassungsfaktor (Stichtag) = $\text{Index}(\text{Wertermittlungstichtag}) / \text{Index}(\text{BRW-Stichtag}) = 1,03$

Vergleichswertermittlung für den Bewertungsteilbereich „mittleres Flurst. Nr. 3/4“

Zur Bewertung des Bewertungsteilbereichs „mittleres Flurst. Nr. 3/4“ sind ergänzend zum reinen Bodenwert evtl. vorhandene Wertbeeinflussungen durch Außenanlagen oder besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale zu berücksichtigen.

Bodenwert für den Bewertungsteilbereich „mittleres Flurst. Nr. 3/4“		161.000,00 €
(vgl. Bodenwertermittlung)		
Wert der Außenanlagen (vgl. Einzelaufstellung)	+	0,00 €
vorläufiger Vergleichswert für den Bewertungsteilbereich „mittleres Flurst. Nr. 3/4“	=	161.000,00 €
marktübliche Zu- oder Abschläge	+	0,00 €
marktangepasster vorläufiger Vergleichswert für den Bewertungsteilbereich „mittleres Flurst. Nr. 3/4“	=	161.000,00 €
Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale	-	35.000,00 €
Vergleichswert für den Bewertungsteilbereich „mittleres Flurst. Nr. 3/4“	=	126.000,00 €
	rd.	126.000,00 €

Erläuterung zur Vergleichswertberechnung

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

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

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	Wertbeeinflussung insg.
Weitere Besonderheiten	-35.000,00 €
<ul style="list-style-type: none"> • überschlägige Abbruch-/Entsorg.kosten Teilbereich • überaltertes Seitengebäude auf Flurst. Nr. 3/4 = • ca. 417 cbm x 35 €/cbm = 14.595 € + Zuschlag • Sondermüll Wellasbestdach 5.000 € + Entsiegelung Hofbelag 5.000 € + Sicherheitszuschlag 3.000 € = • 27.595 € zzgl. 19 % Mwst. = 32.838 € =rd. 33.000 € -33.000,00 € • Abbruch Unterstellplatz mit Plexiglasdach / • Blechgartenhaus grob überschlägig geschätzt ca. • 1.500 € zzgl. 19 % Mwst.= 1.785 € = rd. 2.000 € -2.000,00 € 	
Summe	-35.000,00 €

Anmerkungen zu den grob überschlägigen Abbruchkosten S. 36 und S. 40:

Für die Bewertung der Abbruchkosten kann lediglich eine grob überschlägige Schätzung vorgenommen werden, die von den tatsächlichen Abbruchkosten durchaus abweichen kann, da hierzu ein differenziertes, aufwendiges Leistungsverzeichnis mit allen Abbruchgewerken für Fundamente / Stahlbetonteile / Mauerwerk / Dachkonstruktion / Dachdeckung / Fassadenbekleidung / Einbauten / Innenausbau / etc. nötig wäre, um exakte Kosten ermitteln zu können. Außerdem hängen die Abbruchkosten auch von unterschiedlichen Abbruchunternehmerangeboten ab. Da dieser Punkt nicht Auftragsbestandteil ist, handelt es sich hier nur um eine grob überschlägige Schätzung der Abbruchkosten, die keinen Anspruch auf absolute Richtigkeit erheben kann. Somit kann für die Angaben keine Haftung übernommen werden. Es wird ausdrücklich hier noch eine weitere differenzierte Untersuchung und Kostenermittlung mit Leistungsverzeichnis durch eine Fachfirma empfohlen.

Grundsätzlich sind sonstige Bauteiluntersuchungen (z.B. hinsichtlich belasteten Bauschutts) nicht Bestandteil des Auftrages. Somit können möglicherweise vorhandene diesbezügliche Altlasten nicht festgestellt werden und finden keinen Eingang in diese Wertermittlung. Vom Sachverständigen wurden bezüglich der zuvor beschriebenen Darlegungen auftragsgemäß keine weiteren Nachforschungen und Untersuchungen angestellt und es wird diesbezüglich keine Haftung übernommen.

Bodenwertermittlung für den Bewertungsteilbereich „hinteres Flurst. Nr. 3/3“

Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks

Der **Bodenrichtwert** beträgt **650,00 €/m²** zum **Stichtag 01.01.2024**.

Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
Grundstücksqualität (eigene Anmerkung)	=	Vorderland
beitragsrechtlicher Zustand	=	frei
Grundstücksfläche (f)	=	keine Angabe

Beschreibung des Bewertungsteilbereichs

Wertermittlungsstichtag	=	12.08.2024
Grundstücksqualität (eigene Anmerkung)	=	Hinterland
beitragsrechtlicher Zustand	=	frei
Grundstücksfläche (f)	=	Gesamtgrundstück = 541 m ² Bewertungsteilbereich = 300 m ²

Bodenwertermittlung des Bewertungsteilbereichs

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 12.08.2024 und die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale des Bewertungsteilbereichs angepasst.

I. Umrechnung des Bodenrichtwerts auf den beitragsfreien Zustand		Erläuterung
beitragsrechtlicher Zustand des Bodenrichtwerts	= frei	
beitragsfreier Bodenrichtwert (Ausgangswert für weitere Anpassung)	= 650,00 €/m²	

II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts				
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor	Erläuterung
Stichtag	01.01.2024	12.08.2024	× 1,03	E1

III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen				
Art der baulichen Nutzung	Vorderland	Hinterland	× 0,60	
lageangepasster beitragsfreier BRW am Wertermittlungsstichtag			= 401,70 €/m ²	
Fläche (m ²)	keine Angabe	300	× 1,00	
Entwicklungsstufe	baureifes Land	baureifes Land	× 1,00	
Bauweise			× 1,00	
vorläufiger objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert			= 401,70 €/m²	

IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts		Erläuterung
objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert	= 401,70 €/m²	
Fläche	× 300 m ²	
beitragsfreier Bodenwert	= 120.510,00 € rd. 121.000,00 €	

Der **beitragsfreie Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungsstichtag 12.08.2024 insgesamt **121.000,00 €**.

Erläuterungen zur Bodenrichtwertanpassung

E1 - Stichtagsanpassung

Ermittlung des Anpassungsfaktors:

Zugrunde gelegter Index: Index für Baureifes Land (Deutschland)

	Datum	Index
Wertermittlungsstichtag	12.08.2024	270,60
BRW-Stichtag	01.01.2024	261,60

Anpassungsfaktor (Stichtag) = $\text{Index}(\text{Wertermittlungsstichtag}) / \text{Index}(\text{BRW-Stichtag}) = 1,03$

Vergleichswertermittlung für den Bewertungsteilbereich „hinteres Flurst. Nr. 3/3 „

Zur Bewertung des Bewertungsteilbereichs „hinteres Flurst. Nr. 3/3“ sind ergänzend zum reinen Bodenwert evtl. vorhandene Wertbeeinflussungen durch Außenanlagen oder besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale zu berücksichtigen.

Bodenwert für den Bewertungsteilbereich „hinteres Flurst. Nr. 3/3“ (vgl. Bodenwertermittlung)		121.000,00 €
Wert der Außenanlagen (vgl. Einzelaufstellung)	+	0,00 €
vorläufiger Vergleichswert für den Bewertungsteilbereich „hinteres Flurst. Nr. 3/3“	=	121.000,00 €
marktübliche Zu- oder Abschläge	+	0,00 €
marktangepasster vorläufiger Vergleichswert für den Bewertungsteilbereich „hinteres Flurst. Nr. 3/3“	=	121.000,00 €
Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale	-	5.000,00 €
Vergleichswert für den Bewertungsteilbereich „hinteres Flurst. Nr. 3/3 „	=	116.000,00 €
	rd.	116.000,00 €

Erläuterung zur Vergleichswertberechnung

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

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

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	Wertbeeinflussung insg.
Weitere Besonderheiten	-5.000,00 €
<ul style="list-style-type: none"> • Rodung des verwilderten Strauch- und Baum- • bewuchses grob überschlägig geschätzt ca. 3.500 € • + Sicherheitszuschlag 1.000 € • = 4.500 € zzgl. 19 % Mwst. = 5.355 € = rd. 5.000 € 	-5.000,00 €
Summe	-5.000,00 €

Wert des Teilgrundstücks B - Flurstücke Nr. 3/4 und Nr. 3/3

Der Wert des Teilgrundstücks ergibt sich aus der Summe der Werte der Bewertungsteilbereiche.

<u>Bezeichnung des Bewertungsteilbereichs</u>	<u>Wert</u>
mittleres Flurst. Nr. 3/4	126.000,00 €
hinteres Flurst. Nr. 3/3	116.000,00 €
Summe	242.000,00 €

Grundstücke mit der Nutzbarkeit des Bewertungsgrundstücks werden üblicherweise zu Kaufpreisen gehandelt, die sich am Vergleichswert orientieren.

Der **Vergleichswert** wurde zum Wertermittlungsstichtag mit rd. **242.000,00 €** ermittelt.

Der Wert für das Teilgrundstück B - Flurstücke Nr. 3/4 und Nr. 3/3
wird zum Wertermittlungsstichtag 12.08.2024 mit rd.

242.000,00 €

geschätzt.

Verkehrswert

In einzelne Teilgrundstücke aufteilbare Grundstücke mit der Nutzbarkeit des Bewertungsgrundstücks werden üblicherweise zu Kaufpreisen gehandelt, die sich an der Summe der Einzelwerte der Teilgrundstücke orientieren.

Teilgrundstücksbezeichnung	Nutzungen	Fläche
A - Flurstück Nr. 3/1 vorderer Grundstücksbereich	altes Wohnhaus mit Anbau und Abriss Teilber. Seitengeb. unterstellt	305 m ²
B - Flurstück Nr. 3/4 mittlerer Grundstücksbereich	Abriss Teilber. Seitengeb. unterstellt	241 m ²
Flurstück Nr. 3/3 hinterer Grundstücksbereich	derzeit verwilderter Grundst.bereich	300 m ²
Summe der Teilgrundstücksflächen:		846 m ²

Die Einzelwerte der Teilgrundstücke und deren Summe betragen zum Wertermittlungsstichtag:

Teilgrundstücksbezeichnung		Fläche	Teilgrundstückswert
A - Flurstück Nr. 3/1	lfd. Nr. 1	305,00 m²	288.000,00 €
B - Flurstücke Nr. 3/4 und Nr. 3/3	lfd. Nr. 5	541,00 m²	242.000,00 €
<u>Summe</u>		<u>846,00 m²</u>	<u>530.000,00 €</u>

Der gesamte Verkehrswert für das bebaute Grundstück in

64331 Weiterstadt (Stadtteil Gräfenhausen), Frankfurter Straße 50

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.
Gräfenhausen	2176	1
Gemarkung	Flur	Flurstücke
Gräfenhausen	3	3/1
Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.
Gräfenhausen	2176	5
Gemarkung	Flur	Flurstücke
Gräfenhausen	3	3/4, 3/3

wird zum Wertermittlungsstichtag 12.08.2024 mit rd.

530.000 €

in Worten: fünfhundertdreißigtausend Euro

geschätzt.

Wichtige Anmerkung:

Wegen der noch zu klärenden Altlastenproblematik (siehe Seite 10 - 12 im Gutachten) handelt es sich nur um einen **vorläufigen Verkehrswert**.

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

Urheberschutz, alle Rechte vorbehalten.

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

Literaturverzeichnis

Verwendete Literatur zur Wertermittlung:

SPRENGNETTER:

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

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

GERARDY, MÖCKEL:

Praxis der Grundstücksbewertung, München (Loseblattsammlung)

KLEIBER:

Entscheidungssammlung zum Grundstücksmarkt und zur Grundstückswertermittlung - EzGuG (Loseblattsammlung)

KLEIBER:

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

KLEIBER:

ImmoWertV (2021)

KLEIBER:

Marktwertermittlung nach ImmoWertV

KLEIBER:

Wertermittlungsrichtlinien

ROSS, BRACHMANN, HOLZER:

Ermittlung des Bauwertes von Gebäuden und des Verkehrswertes von Grundstücken

SIMON, CORS :

Handbuch der Grundstückswertermittlung

SIMON, KLEIBER:

Schätzung und Ermittlung von Grundstückswerten

SIMON - REINOLD:

Wertermittlung von Grundstücken, Aufgaben und Lösung zur Verkehrswertermittlung

VOELKNER:

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

VOGELS:

Grundstücks- und Gebäudebewertung marktgerecht

Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung

BauGB

Baugesetzbuch

ImmoWertV (2021)

Immobilienwertermittlungsverordnung

ImmoWertA

Anwendungshinweise zur ImmoWertV

BauNVO

Baunutzungsverordnung

WEG

Gesetz über das Wohnungseigentum und das Dauerwohnrecht (Wohnungseigentumsgesetz)

WEMoG

Wohnungseigentumsmodernisierungsgesetz

Erbbaurecht

Gesetz über das Erbbaurecht

GEG

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

EnEV

Energieeinsparungsverordnung

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

NHK 2010

Normalherstellungskosten 2010

II.BV

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

WoFlV

Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche (Wohnflächenverordnung)

BGB

Bürgerliches Gesetzbuch

BetrKV

Verordnung über die Aufstellung von Betriebskosten

ZVG

Gesetz über die Zwangsversteigerung und die Zwangsverwaltung

WoFG

Gesetz über die soziale Wohnraumförderung

WoBindG

Gesetz zur Sicherung der Zweckbestimmung von Sozialwohnungen

BewG

Bewertungsgesetz

ErbStG

Erbschaftssteuer- und Schenkungssteuergesetz

ErbStR

Erbschaftssteuer-Richtlinien

Anlagen zum Objekt:

für das mit einer alte Hofreite

mit altem Wohnhaus mit Anbau mit Whg. EG / Whg. OG / Nutzfl. im KG, UG (rechte Seite)
und altem Seitengebäude mit Whg. OG / Whg. EG vorne / Nutzfl. u. Garage im EG (linke Seite)
bebaute Grundstück in

64331 Weiterstadt (Stadtteil Gräfenhausen), Frankfurter Straße 50

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

Hinweis:

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

Veröffentlichung nur maximal bis zum Ende des Zwangsversteigerungsverfahrens gestattet.

Die Karten sind lizenziert.

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

Hinweis:

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

Übersichtskarte MairDumont

64331 Weiterstadt, Frankfurter Str



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



Übersichtskarte mit regionaler Verkehrsinfrastruktur (Eine Vervielfältigung ist gestattet bis zu 30 Druckzwecken.)
Die Übersichtskarte wird herausgegeben vom Falk-Verlag. Die Karte enthält u.a. die Siedlungsstruktur, die Gemeindenamen, die Flächennutzung und die regionale Verkehrsinfrastruktur. Die Karte liegt flächendeckend für Deutschland vor und wird im Maßstab 1:200.000 und 1:600.000 angeboten. Die Karte darf in einem Exposé genutzt werden. Die Lizenz umfasst die Vervielfältigung von maximal 30 Exemplaren, sowie die Verwendung in Gutachten im Rahmen von Zwangsversteigerungen und deren Veröffentlichung durch Amtsgerichte.

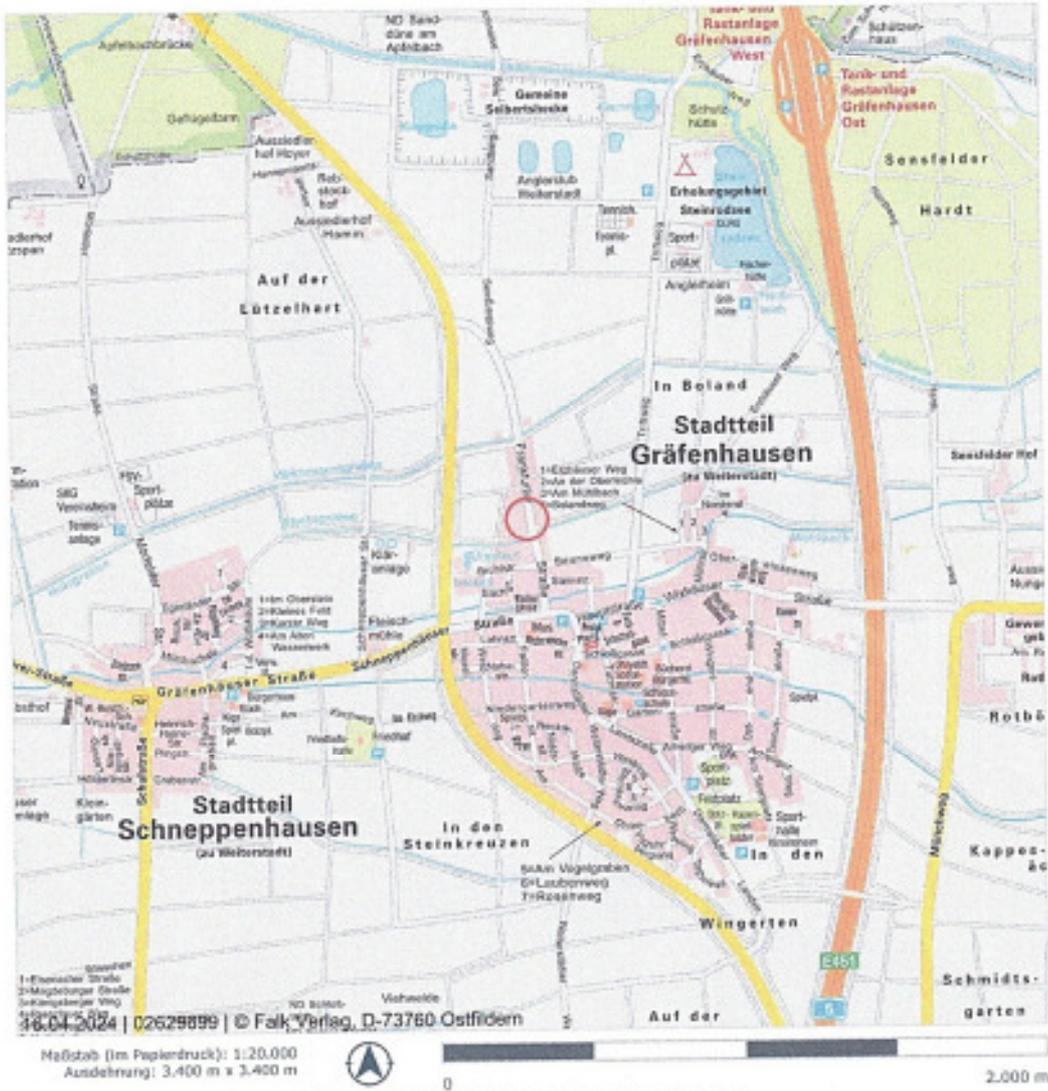
Datenquelle
MAIRDUMONT GmbH & Co. KG Stand: 2024

Regionalkarte MairDumont
64331 Weiterstadt, Frankfurter Str. 57

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



geoport



Regionalkarte mit Verkehrsinfrastruktur (Eine Veröffentlichung ist gestattet bis zu 30 Druckzuzügen.)
Die Regionalkarte wird herausgegeben vom Falk-Verlag. Er erhält u.a. die Bebauung, Straßennamen, Topografie und die Verkehrsinfrastruktur der Stadt. Die Karte liegt flächendeckend für Deutschland vor und wird im Maßstabbereich 1:10.000 bis 1:130.000 angeboten. Die Karte darf in einem Exposé genutzt werden. Die Lizenz umfasst die Veröffentlichung von maximal 30 Exemplaren, sowie die Verwendung in Gutachten im Rahmen von Zwangsversteigerungen und deren Veröffentlichung durch Amtsgerichte.

Datenquelle
HAIRDUMONT GmbH & Co. KG Stand: 2024

Hinweis:

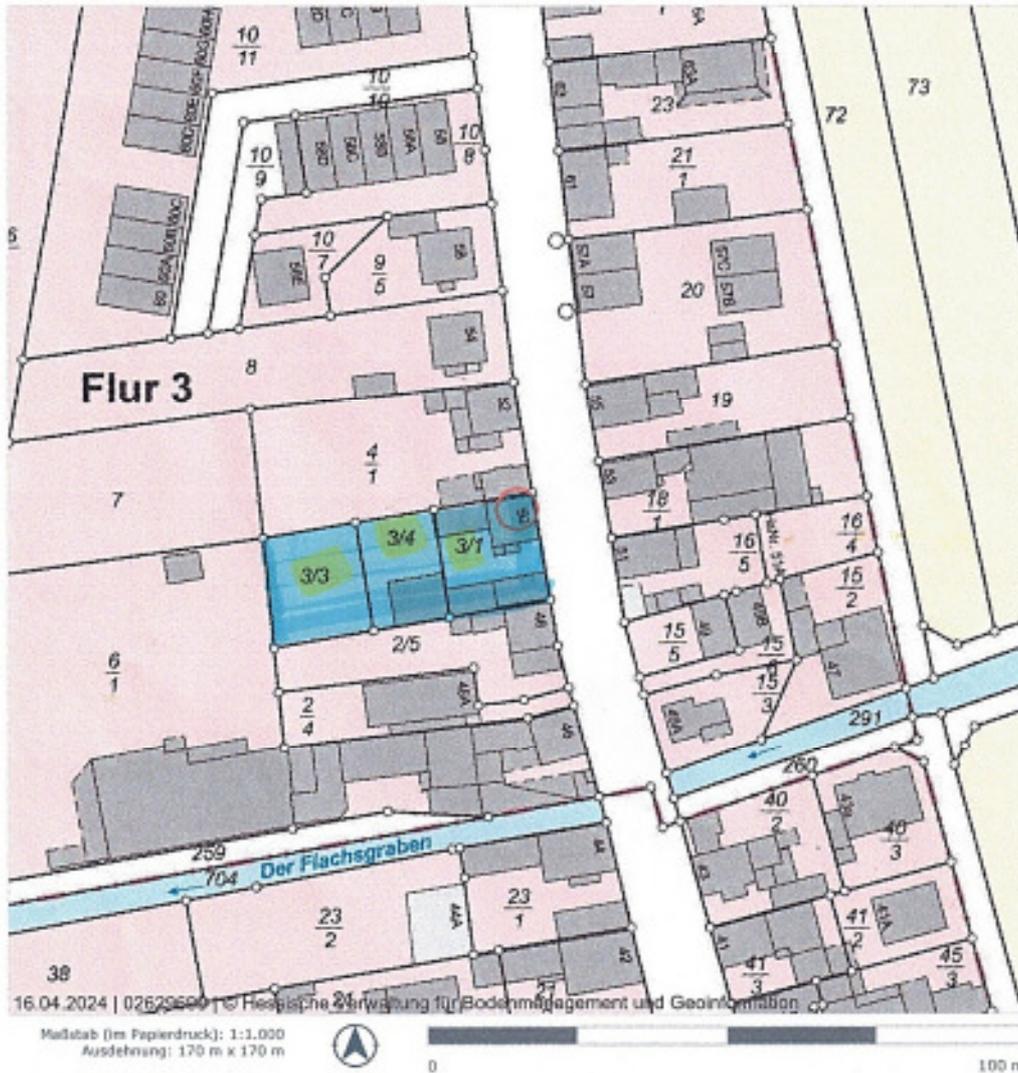
Karte und Daten sind urheberrechtlich geschützt.
Karte darf nicht aus dem Gutachten separiert
werden und darf nicht einer anderen Nutzung
zugeführt werden. Veröffentlichung für kommer-
zielle Zwecke nicht gestattet. Veröffentlichung
nur maximal bis Ende des Zwangsversteigerungs-
verfahrens gestattet.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

Liegenschaftskarte Hessen

64331 Weiterstadt, Frankfurter Str. 50



geoport

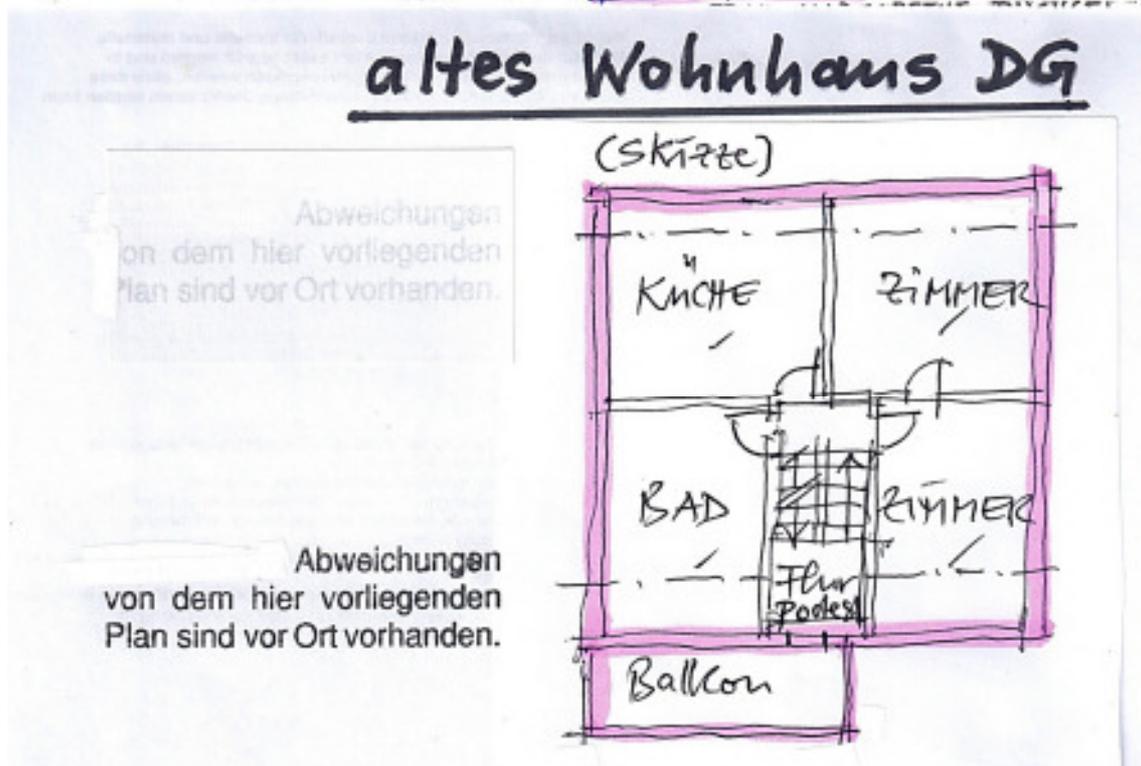
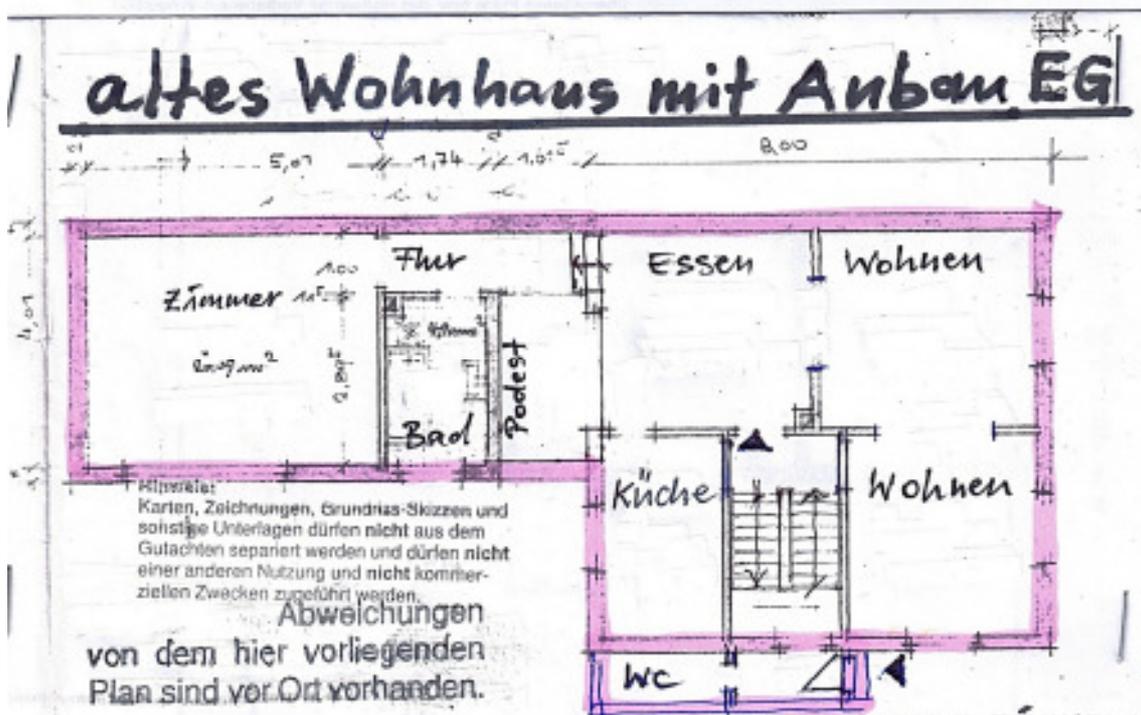


Liegenschaftskarte mit Grundstücksdaten

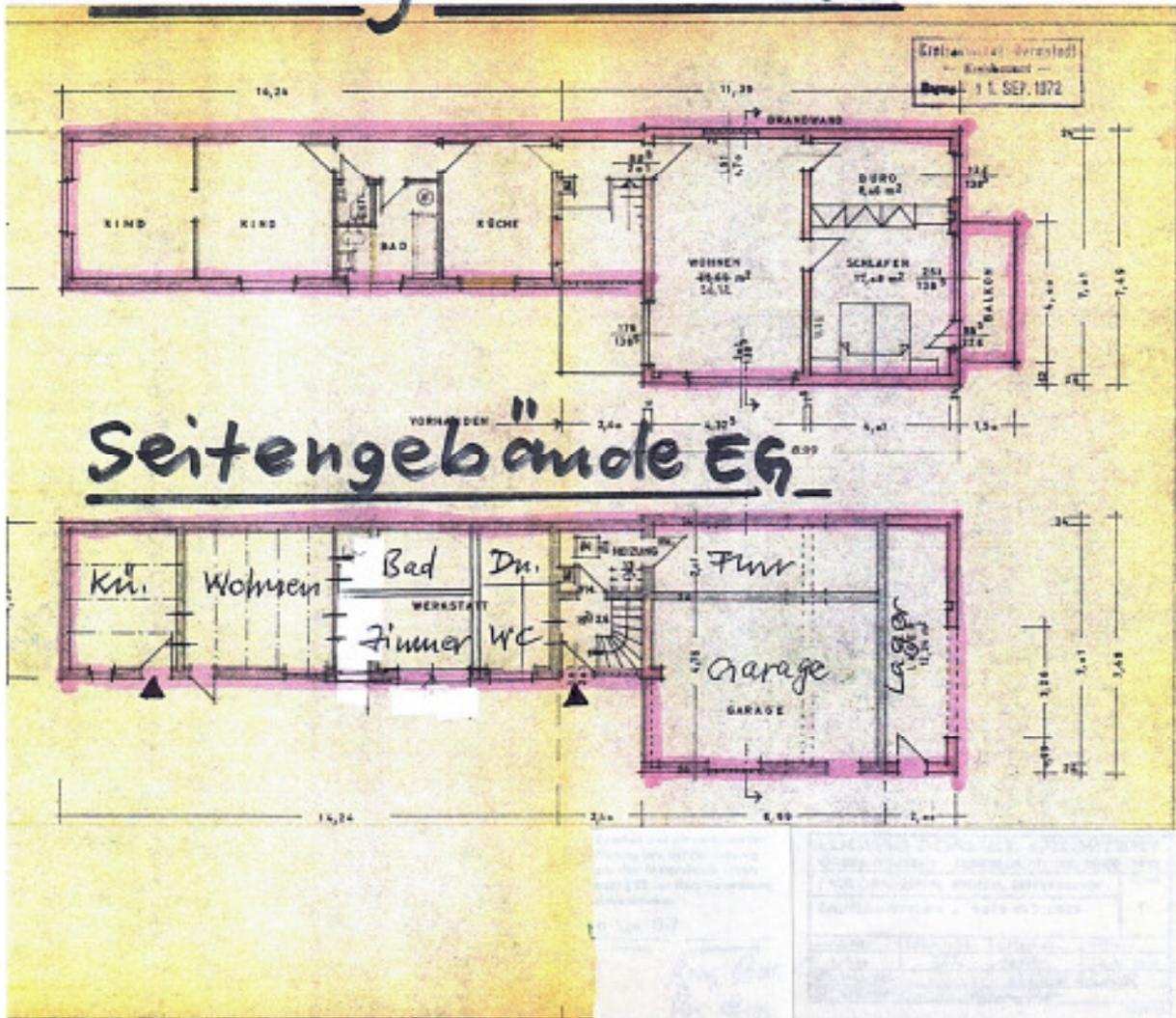
Die Liegenschaftskarte (ALKIS®) zeigt die Grundstücksdaten des Landes Hessen. Die Karte enthält u.a. die Hausnummern, Gebäude, Straßennamen, Flurstücksgrenzen und Flurstücksnummern. Die Karte liegt flächendeckend für das gesamte Land Hessen vor und wird im Maßstab 1:1.000 angeboten.

Datenquelle

ALKIS Hessen, Hessisches Landesamt für Bodenmanagement und Geoinformation Stand: © Geobasis-DE/L08 (2024), ©-de/by-2.0, Daten verändert



Seitengebäude OG



Hinweis:
Karten, Zeichnungen, Grundriss-Skizzen und sonstige Unterlagen dürfen nicht aus dem Gutachten separiert werden und dürfen nicht einer anderen Nutzung und nicht kommerziellen Zwecken zugeführt werden.

Hinweis:
Karten, Zeichnungen, Grundriss-Skizzen und sonstige Unterlagen dürfen nicht aus dem Gutachten separiert werden und dürfen nicht einer anderen Nutzung und nicht kommerziellen Zwecken zugeführt werden.

Abweichungen
von dem hier vorliegenden
Plan sind vor Ort vorhanden.



altes Wohnhaus (rechts) und altes Seitengebäude (links)



altes Wohnhaus (rechts) und altes Seitengebäude



Rückansicht altes Wohnhaus mit Anbau



überaltertes Seitengebäude mit erheblichen Setzrissen



erhebliche Setzrisse im vorderen Wandbereich Seitengebäude



überaltertes Seitengebäude Hofansicht



sehr einf. Hofbereich zwischen altem Wohnhaus und Seitengebäude



Anbau an altes Wohnhaus



überaltertes Seitengebäude



verwilderter hinterer Grundstücksbereich



verwilderter hinterer Grundstücksbereich



Hofansicht überaltertes Seitengebäude



Rückansicht überaltertes Seitengebäude



erhebliche konstruktive Schäden Balkon Seitengebäude



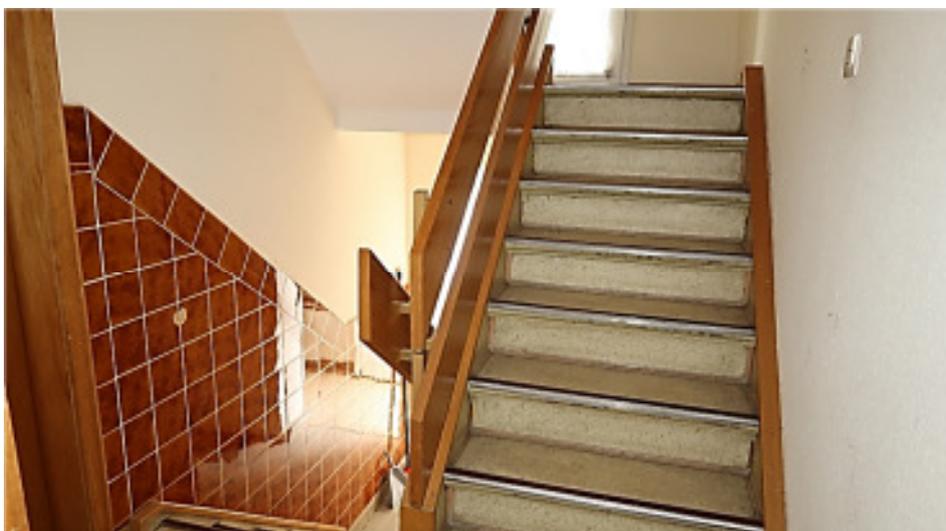
Balkon – Decke mit Schadst. (altes Wohnhaus)



Balkon mit Schadstellen



Eingangsbereich / WC (altes Wohnhaus)



Treppenhaus (altes Wohnhaus)



Wohnzimmer EG (altes Wohnhaus)



überalterte Küche EG (altes Wohnhaus)



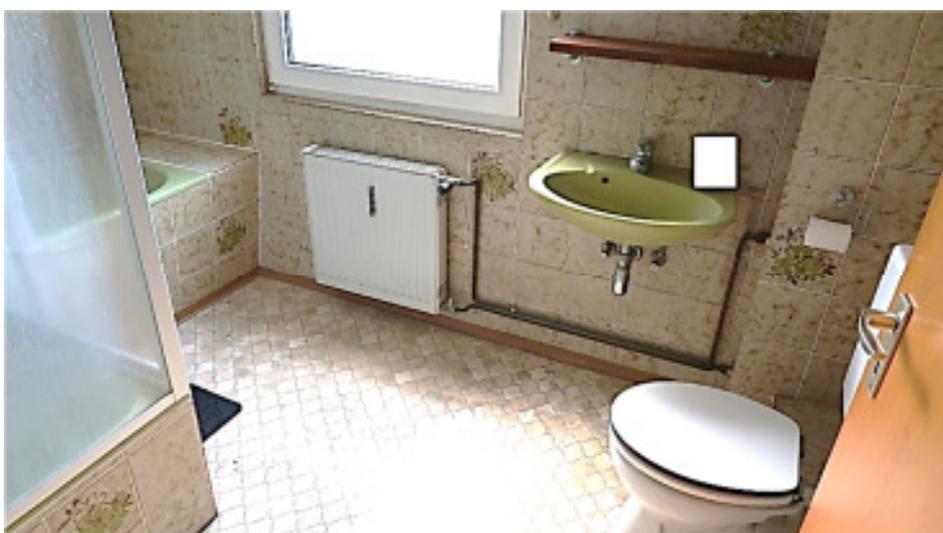
Essbereich / Podest EG (altes Wohnhaus mit Anbau)



Bad EG (altes Wohnhaus mit Anbau)



Küche DG (altes Wohnhaus)



Bad DG (altes Wohnhaus)



Zimmer DG (altes Wohnhaus)



Elektroverteilung DG (altes Wohnhaus)



Speicher im alten Wohnhaus



erhebl. Feuchteschäden / Putzschäden im KG –
Wandbereich des alten Wohnhauses



Elektroverteiler- und Sicherungskasten im KG / altes Wohnhaus



erhebl. Feuchteschäden im KG –
Wandbereich / Anbau altes Wohnhaus



Garage EG Seitengebäude



Sanitärbereich mit Abnutz.ersch. (Seitengebäude)



Geschosstreppe Seitengebäude



Balkon OG mit erhebl. Schadstellen (Seitengebäude)



einf. Zimmer OG (Seitengebäude)



einf. Küche OG (Seitengebäude)



einf. Durchgangszimmer OG (Seitengebäude)



erhebl. Setzriss im str.seitigen Wandbereich Seitengebäude (OG)



Bad OG mit erhebl. Abnutz.ersch. / Seitengebäude



niedriger Dachraum ohne Dämmung / Seitengebäude



partielle obere Wandstellen mit Feuchteschaden vom Dach her
mit Schimmelpilzbildung (OG Seitengebäude)



einf. Elektrosicherungskasten (Seitengebäude)



Küche EG mit Sockelfeuchteschäden / Fliesenschäden



erhebl. Setzriss Außenwand Küche EG (Seitengeb.)



Zimmer EG vorne mit anschließ. Bad / Schlafzi.