

Sachverständigenbüro  
Dipl. -Ing. Architekt  
Andreas Nasedy

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

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

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

Amtsgericht Friedberg (Hessen); AZ: 63 K 27/24

05.09.2025



Einfamilienhaus

Verkehrswert: 356.000,00 EUR

## G U T A C H T E N

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

des mit einem Einfamilienhaus bebauten Grundstücks  
eingetragenen im Grundbuch von Blofeld Blatt 563  
Flur 1, Flurstück 178/24, Hof- und Gebäudefläche, 772 m<sup>2</sup>

Waldstraße 10, 61203 Reichelsheim (Wetterau)

zum Wertermittlungs-/Qualitätsstichtag 20.05.2025

Digitale Ausfertigung

## 1 KOMPAKTFASSUNG

Amtsgericht Friedberg (Hessen)  
AZ: 63 K 27/24

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

Wertermittlungs-/Qualitätsstichtag  
20.05.2025  
(Tag der Ortsbesichtigung)

Nur Außenbesichtigung!



|                                   |   |
|-----------------------------------|---|
| Wertermittlungsobjekt:            | Mit einem Einfamilienhaus und Doppelgarage bebautes Grundstück  |
| Adresse:                          | Waldstraße 10 in 61203 Reichelsheim (Wetterau)  |
| Lage:                             | Reichelsheim-Blofeld, mittlere Lagequalität in Ortsrandnähe   |
| Grundstücksgröße:                 | 772 m <sup>2</sup>  |
| Detailangaben:                    | Baujahr des Gebäudes ca. 1968<br>4 Zimmer, offene Raumgestaltung, Erker, Keller mit ausgebauten Räumen, 2 Bäder, Ölzentralheizung, Garten mit Swimming-Pool |
| Pkw-Stellplätze:                  | 2 Einstellplätze in der Doppelgarage  |
| Vermietungssituation:             | Eigennutzung  |
| Objektzustand:                    | Gepflepter Objektzustand  |
| Vorläufiger Verfahrenswert rd.:   | 366.00,00 €   |
| Sicherheitsabschlag:              | 10.000,00 € (da nur Außenbesichtigung)  |
| Verfahrenswert (Ertragswert) rd.: | 356.000,00 €  |
| Verkehrswert (Marktwert):         | 356.000,00 €  |

## Inhaltsverzeichnis

| Nr.      | Abschnitt   | Seite     |
|----------|---|-----------|
| <b>1</b> | <b>KOMPAKTFASSUNG .....</b>                           | <b>2</b>  |
| <b>2</b> | <b>ALLGEMEINE ANGABEN .....</b>                       | <b>4</b>  |
| 2.1      | Auftrag .....   | 4         |
| 2.2      | Objekt-Unterlagen .....                               | 4         |
| 2.3      | Ortsbesichtigung .....                                | 5         |
| 2.4      | Rechtliche Gegebenheiten .....                        | 5         |
| <b>3</b> | <b>BESCHREIBUNGEN .....</b>                           | <b>8</b>  |
| 3.1      | Lage .....  | 8         |
| 3.2      | Grund und Boden .....                                 | 10        |
| 3.3      | Bauliche Anlagen .....                                | 12        |
| 3.4      | Besondere objektspezifische Grundstück-merkmale ..... | 16        |
| <b>4</b> | <b>VERKEHRSWERTERMITTlung .....</b>                   | <b>18</b> |
| 4.1      | Erläuterung zum Verkehrswert .....                    | 18        |
| 4.2      | Verfahrenswahl mit Begründung .....                   | 18        |
| 4.3      | Sachwertverfahren .....                               | 19        |
| 4.4      | Verfahrensergebnis .....                              | 30        |
| 4.5      | Verkehrswert .....                                    | 30        |
| <b>5</b> | <b>ANHANG .....</b>                                   | <b>32</b> |
| 5.1      | Verzeichnis des Anhangs .....                         | 32        |
| 5.2      | Luftbild / Hybrid .....                               | 33        |
| 5.3      | Grundrisse Wohnhaus .....                             | 34        |
| 5.4      | Gebäudeschnitt Wohnhaus .....                         | 36        |
| 5.5      | Grundriss und Schnitt Garage .....                    | 37        |
| 5.6      | Wohnflächenberechnung .....                           | 38        |
| 5.7      | Auszüge aus dem Bebauungsplan .....                   | 39        |
| 5.8      | Grundlagen der Gebäudebeschreibungen .....            | 40        |
| 5.9      | Rechtsgrundlagen .....                                | 41        |
| <b>6</b> | <b>FOTOS .....</b>                                    | <b>42</b> |

## 2 ALLGEMEINE ANGABEN

### 2.1 Auftrag

Auftraggeber: Amtsgericht Friedberg (Hessen)  
 -Vollstreckungsgericht-  
 Homburger Straße 18, 61169 Friedberg (Hessen)

Aktenzeichen: 63 K 27/24

Auftrag: Vom 15.03.2025  
 Beschluss: Vom 17.09.2024 und vom 15.03.2025

In der Zwangsversteigerungssache  
 betreffend das im Grundbuch von Blofeld Blatt 563 eingetragene  
 Grundstück

| Lfd.<br>Nr. | Gemarkung | Flur | Flur-<br>stück | Wirtschaftsart und Lage                    | Größe<br>m <sup>2</sup> |
|-------------|-----------|------|----------------|--|-------------------------|
| 1           | Blofeld   | 1    | 178/24         | Hof- und Gebäudeflä-<br>che, Waldstraße 10 | 772                     |

XXXXX

- Gläubiger-

Prozessbevollmächtigter:  
 Rechtsanwalt XXXXX

gegen

XXXXX

- Schuldner-

Prozessbevollmächtigter:  
 Rechtsanwalt XXXXX

ist die Zwangsversteigerung angeordnet. ...

### 2.2 Objekt-Unterlagen

- Unterlagen des Amtsgerichts: [ 1] Beglaubigte Abschrift der Schätzungsanordnungen  
 [ 2] Amtlicher Ausdruck aus dem Grundbuch von Blofeld Blatt 563  
 [ 3] Baulastenauskunft (Kopie)  
 [ 4] Auszug aus dem Liegenschaftskataster (Kopie)
- Unterlagen des Gläubigers: [ 5] Foto-Aufnahmen des Bewertungsobjekts vom 20.05.2025
- Unterlagen des Schuldners: Nichtzutreffend.
- Vom Sachverständigen eingeholte  
 Auskünfte und Informationen: [ 6] Auskunft aus dem Bodenrichtwertinformationssystem Hessen  
 (BORIS Hessen); online-Abfrage; Homepage: hvgb.hessen.de

- [ 7] Schriftliche Auskunft zur Bauleitplanung; Stadt Reichelsheim, Bauverwaltung
- [ 8] Auskunft aus der Altflächendatei Hessen (FIS-AG Fachinformationssystem Altlasten und Grundwasserschadensfälle); Regierungspräsidium Darmstadt
- [ 9] Auskunft zu denkmalschutzrechtlichen Eigenschaften; Online-Abfrage
- [10] Kopien aus der Bauakte (1968 Neubau Wohnhaus (Baugenehmigung, Lageplan, Baubeschreibung, Planunterlagen etc.), 1970 Neubau Doppelgarage (Baugenehmigung, Lageplan, Planunterlagen, Baubeschreibung etc.)); Stadt Reichelsheim, Bauverwaltung
- [11] Sonstige Internetrecherchen

## 2.3 Ortsbesichtigung

Tag der Ortsbesichtigung: 20.05.2025

Anwesende: Herr XXXX  
Herr XXXX  
Herr Andreas Nasedy (Sachverständiger (SV))

Wertermittlungs-/Qualitätsstichtag: 20.05.2025 (Tag der Ortsbesichtigung)

Hinweis des SV:  
Der Schuldner wurde mit Einwurfeinschreiben von der Ortsbesichtigung informiert und um Zugang zum Bewertungsobjekt gebeten. Der Zugang zum Bewertungsobjekt wurde jedoch nicht ermöglicht. Das Gutachten wird daher auftragsgemäß nach dem äußereren Eindruck erstellt.

## 2.4 Rechtliche Gegebenheiten

### 2.4.1 Öffentliches Recht

#### 2.4.1.1 Baulasten

Baulastenverzeichnis: Für das betreffende Grundstück besteht gem. schriftlicher Auskunft des Wetteraukreises, Bauordnung, keine belastende Baulasteintragung.

#### 2.4.1.2 Bauplanungsrecht

Bebauungsplan: Das betreffende Grundstück befindet sich im Geltungsbereich des Bebauungsplans „Am Zimmerplatz“, rechtskräftig seit 31.03.1966 (s. Anhang).

Festsetzungen u.a.: Art der baulichen Nutzung: WA - Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)  
offene Bauweise  
Zahl der Vollgeschosse max. II  
Maß der baulichen Nutzung: GFZ: 0,7, GRZ: 0,4

#### 2.4.1.3 Bauordnungsrecht

Anmerkung:

Die Wertermittlung wurde auftragsgemäß auf der Grundlage des realisierten Vorhabens durchgeführt. 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 Entwicklungszustand

Entwicklungszustand (Grundstücksqualität):

Baureifes Land

Abgaben, Beiträge etc.:

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.

#### 2.4.1.5 Denkmalschutz

Denkmalschutz gem. § 2 HDSchG:

Das zu bewertende Anwesen ist im Verzeichnis der Kulturdenkmäler in Hessen nicht gelistet.

Hinweis:

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

**2.4.2 Privates Recht****2.4.2.1 Grundbuch**

Grundbuch von Blofeld Blatt 563

Letzte Änderung 19.09.2024. Ausdruck vom 19.09.2024

Bestandsverzeichnis

Laufende Nummer der Grundstücke

1 Gemarkung Blofeld, Flur 1, Flurstück 178/24, Liegenschaftsbuch  
325; Hof- und Gebäudefläche, Waldstraße 10, Größe 772 m<sup>2</sup>

...

Abteilung I (Eigentümer)Laufende Nummer der Eintragungen zu laufende Nummer 1 der  
Grundstücke im Bestandsverzeichnis7 XXXX, XXX XXX  
geb. am XX.XX.XXXX

...

Abteilung II (Lasten und Beschränkungen)Laufende Nummer der Eintragungen zu laufende Nummer 1 der  
Grundstücke im Bestandsverzeichnis7 Die Zwangsversteigerung ist angeordnet (Amtsgericht Friedberg,  
63 K 27/24); eingetragen am 19.09.2024. ...

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 Bewertungsobjekt ist zum Zeitpunkt des Wertermittlungsstichtags eigengenutzt.

**2.4.2.3 Gewerbliche Nutzung**

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

### 3 BESCHREIBUNGEN

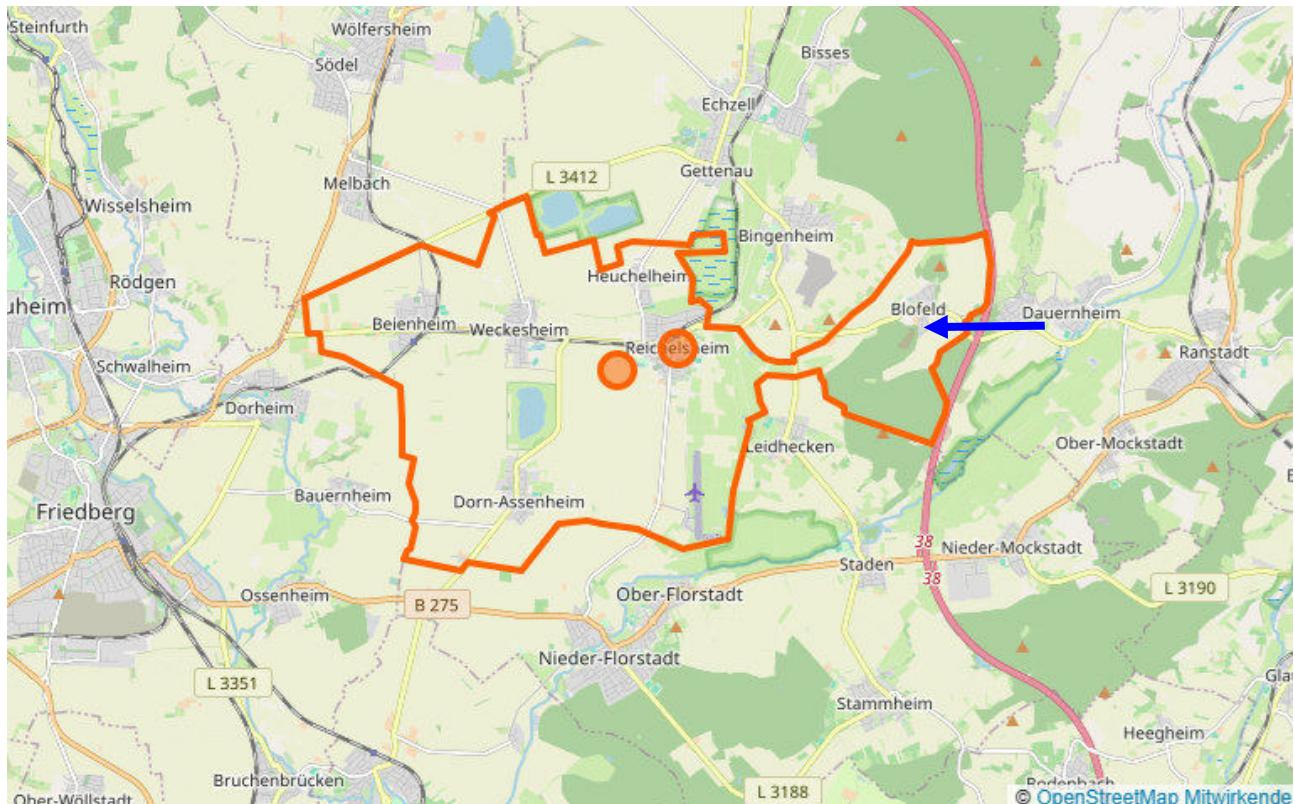
#### 3.1 Lage

##### 3.1.1 Makrolage

|                                |                                       |
|--------------------------------|---------------------------------------|
| Bundesland (Landeshauptstadt): | Hessen (Wiesbaden)                    |
| Regierungsbezirk:              | Darmstadt                             |
| Landkreis:                     | Wetteraukreis                         |
| Ort:                           | Reichelsheim (Wetterau)               |
| Gesamtfläche:                  | 27,56 km <sup>2</sup>                 |
| Einwohnerzahl:                 | 7.079 (Stand 30.06.2025) <sup>1</sup> |
| Höhe:                          | 128 m ü. NN                           |

Die Stadt Reichelsheim liegt inmitten der Wetterau zwischen Frankfurt am Main im Süden (ca. 43 km Entfernung) und Gießen im Norden (ca. 38 km Entfernung). Sie grenzt im Norden an die Gemeinden Wölfersheim und Echzell, im Osten an die Gemeinde Ranstadt, im Süden an die Stadt Florstadt sowie im Westen an die Stadt Friedberg. Reichelsheim gliedert sich in die Kernstadt und fünf Stadtteile

Reichelsheim wird dem Demografietyp 8 - wohlhabende Städte und Gemeinden in wirtschaftlich dynamischen Regionen - zugeordnet. Dabei handelt es sich häufig um kleinere, ländliche Gemeinden im Umfeld größerer Städte mit leichtem Wachstum und moderater Alterung, einem hohen Anteil von Ein-Personen-Haushalten, hoher Kaufkraft und geringer Arbeitslosigkeit.



**Abb. 1:** Übersichtskarte Stadtgebiet Reichelsheim (o. Maßstab); Detail: schematische Lage des Bewertungsobjekts im Stadtgebiet; Quelle: <https://www.openstreetmap.org/way/>; Markierung d.d. SV

<sup>1</sup> <https://www.stadt-reichelsheim.de/leben-wohnen/stadtinformationen/zahlen-daten/> (Einwohner mit Hauptwohnsitz)

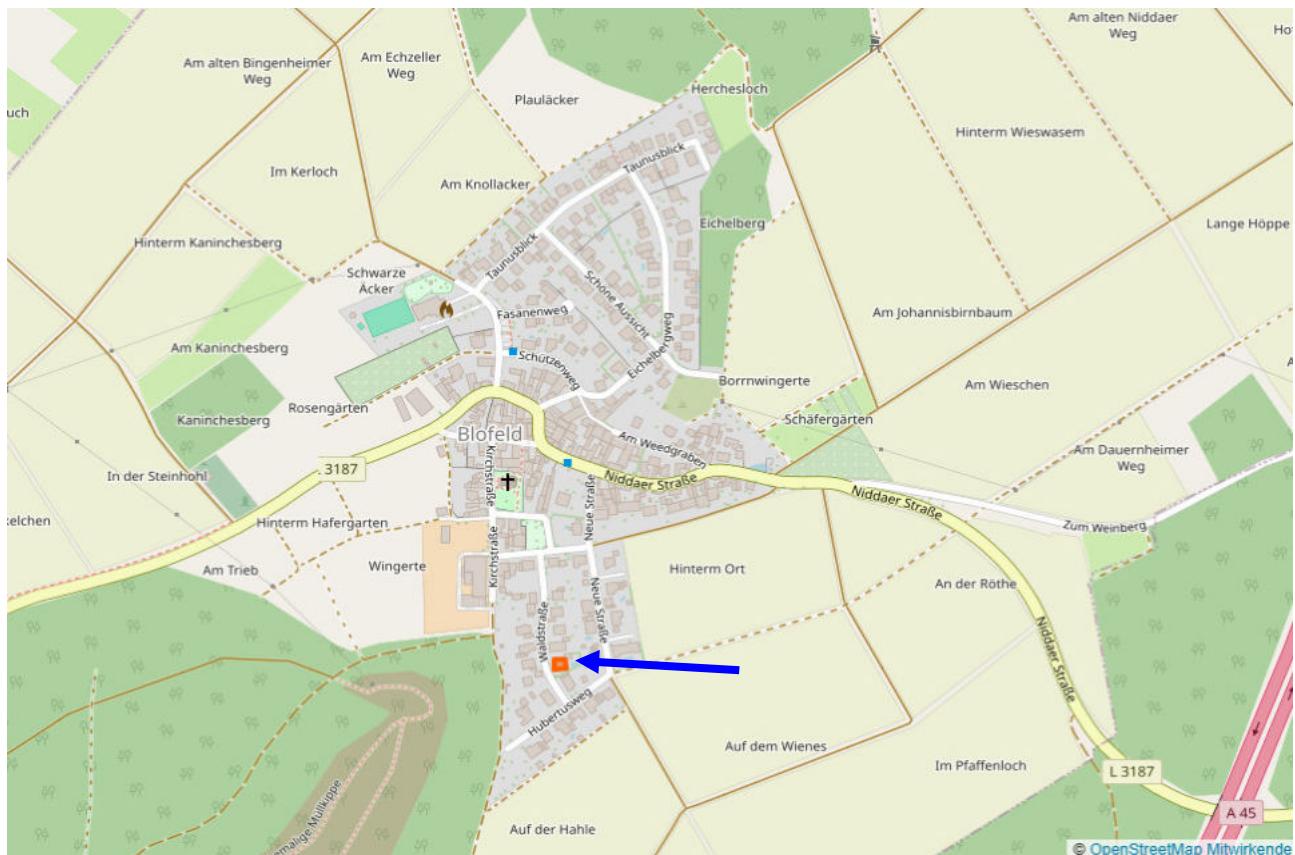
Reichelsheim ist über die Anschlussstelle Florstadt an die Autobahn 45 angebunden. Durch das Stadtgebiet verläuft mit drei Haltepunkten die Bahnstrecke Beienheim-Schotten, auf der stündliche Züge der Hessischen Landesbahn Richtung Friedberg und Nidda verkehren. Südlich der Kernstadt liegt der als Verkehrslandeplatz klassifizierte Flugplatz Reichelsheim. Ehemals vom Braunkohletagebau geprägt, haben sich in Reichelsheim inzwischen kleinere und größere mittelständische Unternehmen angesiedelt.

Insgesamt verfügt Reichelsheim über ein solides Angebot an Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen und besonderen Bedarf, Dienstleistern und Kinderbetreuungseinrichtungen. Eine Grundschule, Seniorencenter und Arztpraxen sind im Stadtgebiet vorhanden. Freizeiteinrichtungen, Grünanlagen, weitläufige Wiesen und Wälder sowie Vereinsangebote bieten vielfältige Möglichkeiten zur Freizeitgestaltung.

### 3.1.2 Innerörtliche Lage

Das Bewertungsobjekt befindet sich im östlichsten Reichelsheimer Stadtteil Blofeld am südlichen Ortsrand. Blofeld liegt von Wäldern und Feldern umgeben an dem westlichsten Ausläufer des Vogelsberges. Wie auch die übrigen Stadtteile ist Blofeld heute überwiegend reine Wohnsitzgemeinde und hat etwa 500 Einwohner\*innen. Durch den Ort führt die L 3187, im Osten verläuft die B45. Blofelds Ortskern entlang der Niddaer Straße (L 3187) ist denkmalgeschützte Gesamtanlage. Das Nebeneinander von Kirche, Adelssitz und bäuerlichen Gehöften repräsentiert besonders anschaulich eine mittelalterliche Dorfanlage. Die Lage am Rande und abseits von den Hauptverkehrswegen der Wetterau hat dazu geführt, dass der Charakter eines historischen Bauerndorfes in Blofeld noch sehr eindrücklich ist. Nennenswerte Infrastruktur ist nicht vorhanden. Kindertagesstätten, Grundschule, Einkaufsmöglichkeiten etc. finden sich in der ca. 5 km entfernten Kernstadt Reichelsheim.

Die Nachbarschaftsbebauung des Bewertungsobjekts besteht aus ein- bis zweigeschossigen Wohnhäusern. Die nächste Bushaltestelle ist ca. 300 m entfernt. Die innerörtliche Lagequalität ist unter Berücksichtigung der Anbindungen, der Versorgungsmöglichkeiten und der Immissionen als mittlere Wohnlage zu bewerten.



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

### 3.2 Grund und Boden

#### 3.2.1 Gestalt, Form etc.

|  |  |
|--|--|
| Topografie:  | Mäßige Hanglage in Süd-Nord-Richtung   |
| Grundstücksform:   | Nahezu trapezförmige Grundstücksform   |
| Lagebesonderheit:  | Nicht erkennbar.   |
| Fläche gesamt:   | 772 m <sup>2</sup> (gem. Grundbuch)  |
| Länge (Straßenfront) rd.:                                  | 21 m   |
| Mittlere Grundstückstiefe rd.:                             | 37 m   |
| Bebauung, Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten: | Freistehend errichtetes Einfamilienhaus; Einschränkungen sind nicht bekannt. |

#### 3.2.2 Erschließung, Straßenart

|               |   |
|---------------|---|
| Erschließung: | Der Unterzeichner geht davon aus, dass die Erschließung des Grundstücks (Ver- und Entsorgungsanschlüsse, Telekommunikation etc.) über die Waldstraße erfolgt.       |
| Straßenart:   | Die Waldstraße ist eine innerörtliche voll ausgebauter, asphaltierter Anliegerstraße. Die Höchstgeschwindigkeit beträgt 30 km/h. Gehwege sind beidseitig vorhanden. |

#### 3.2.3 Bodenbeschaffenheit, Altlasten etc.

|  |   |
|--|---|
| Bodenbeschaffenheit, Untergrundverhältnisse, Altlasten etc.: | Bodenbeschaffenheit, Untergrundverhältnisse, Altlasten und evtl. unterirdische Leitungen zu untersuchen, fällt nicht in das Fachgebiet des Unterzeichners und ist nicht Gegenstand des Auftrags dieses Gutachtens. Bei der Ortsbesichtigung waren an der Oberfläche keine Hinweise sichtbar, die auf besondere, wertbeeinflussende Bodenbeschaffenheitsmerkmale hindeuten können. |
|  | Die Altflächendatei des Landes Hessen (FIS AG) ist Teil des hessischen Bodeninformationssystems. Hierin sind die seitens der Kommunen gemeldeten Altflächen (Altablagernungen, Altstandorte und altlastverdächtige Flächen) sowie die behördlicherseits bekannten Verdachtsflächen und Flächen mit schädlichen Bodenveränderungen erfasst.  |
| Fazit:   | Für das Bewertungsgrundstück ist kein Eintrag in der Altflächendatei vorhanden. Der Behörde liegen weder Erkenntnisse über eine Belastung des Bewertungsgrundstücks noch Gutachten über umwelttechnische Untersuchungen vor.  |

Es wird daher für diese Wertermittlung unterstellt, dass keine besonderen wertbeeinflussenden Boden- und Baugrundverhältnisse,

insbesondere keine Kontaminationen mehr vorliegen. Sollte sich diese Vorgabe ändern, wäre auch das Gutachten entsprechend zu ändern.

### 3.2.4 Gewässerangrenzung, Hochwassergefahr

Gewässerangrenzung, Hochwasser-  
gefahr o.ä.:

Gewässerangrenzung und Hochwasserrisiko bestehen nicht.

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

### 3.2.5 Umgebungslärm

Straßenlärm LDEN (24 h)<sup>2</sup>:  
Straßenlärm LNight (22-6 Uhr)<sup>3</sup>:

Gemäß Lärmviewer Hessen bestehen folgende Lärmpegel  
50 bis 54 dB(A)  
40 bis 49 dB(A)

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

### 3.2.6 Bodenbewegungen

Bodenbewegungen<sup>4</sup>:

Mittlere Geschwindigkeit 2019 - 2023: 0,0 mm/Jahr

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

<sup>2</sup> Der Lärmindex LDEN ist ein Maß für die durchschnittliche ganztägige Lärmbelastung (24 Stunden).

<sup>3</sup> Der Lärmindex LNight ist ein Maß für die durchschnittliche Lärmbelastung in den Nachtstunden von 22 bis 6 Uhr.

<sup>4</sup> Im Allgemeinen bezeichnet man als Bodenbewegungen Verformungen oder Lageänderungen der Oberfläche, die durch im Untergrund ausgelöste mechanische Prozesse hervorgerufen werden. Die im BBD Portal enthaltenen PSI Daten ermöglichen es, im Rahmen der räumlichen und zeitlichen Auflösung Deformationen der Erdoberfläche zu identifizieren. Angesichts der Eigenschaften der Daten und der intrinsischen Grenzen der PSI Technologie können die im BBD Portal vorhandenen PSI Daten in keinem Fall als Echtzeit-Messung von Bodenbewegungen betrachtet werden.

### 3.3 Bauliche Anlagen

#### 3.3.1 Vorbemerkungen

Die folgenden Beschreibungen beruhen auf der Grundlage der vorliegenden Objektunterlagen aus der Bauakte sowie der äußeren Inaugenscheinnahme des Unterzeichners und der Vorträge der Anwesenden im Rahmen der Ortsbesichtigung am 20.05.2025. Eine Innenbesichtigung der baulichen Anlagen sowie die Besichtigung der Gebäuderückseite und der Gartenanlage war im Rahmen der Ortsbesichtigung nicht möglich. Es wird darauf hingewiesen, dass im Zuge eines früheren Gerichtsverfahrens am 01.09.2022 bereits eine Innenbesichtigung des Bewertungsobjekts stattfand. Die Erkenntnisse des Sachverständigen aus dieser Innenbesichtigung fließen auch in das vorliegende Gutachten ein. Unsicherheiten bezüglich Veränderungen der Zustandsqualitäten von damals zum aktuellen Wertermittlungsstichtag werden mit einem entsprechenden Sicherheitsab- schlag gewürdigt.

Weiterhin wird darauf hingewiesen, dass für das Dachgeschoss kein Grundriss vorliegt und die vorliegenden Grundrisspläne aus der Bauakte in Teilbereichen nicht mit den tatsächlichen Gegebenheiten übereinstimmen (insbesondere bezüglich der Raumaufteilung). Angaben über nicht sichtbare Bauteile beruhen auf Annahmen auf der Grundlage der üblichen Ausführung im Baujahr. Abweichungen in kleinerem oder größerem Umfang sind daher möglich.

Es handelt sich um beispielhaft ausgewählte Beschreibungen, die der allgemeinen Darstellung und nicht als vollständige Aufzählung aller Einzelheiten (s. auch Anhang) dienen. So werden die baulichen Anlagen nur insoweit beschrieben, wie es für die Herleitung der Daten und zum Verständnis des Gutachtens notwendig ist. In einzelnen Bereichen können Abweichungen auftreten, die dann allerdings nicht erheblich sind.

#### 3.3.2 Wohngebäude

##### 3.3.2.1 Art des Gebäudes

|                          |   |
|--------------------------|---|
| Art des Gebäudes:        | Einfamilienhaus; bestehend aus z.T. zu Wohnzwecken ausgebautem Untergeschoss (UG), Erdgeschoss (EG) und zu Wohnzwecken aus- gebautem Dachgeschoss (DG).   |
| Baujahr:                 | 1968 (Bauschein vom 27.03.1968)   |
| Hinweis zum Baujahr:     | Die Beteiligten wurden mit Einwurf-Einschreiben u. a. um Angabe des Baujahres ersucht. Eine Baujahresangabe liegt von Parteienseite je- doch nicht vor. Zur Bestimmung des Baujahres wird daher der vorlie- gende Bauschein aus der Bauakte herangezogen. Sollte sich diese Vorgabe ändern, wäre das Gutachten entsprechend anzupassen. |
| Umbauten, Erweiterungen: | Augenscheinlich wurden im Zeitverlauf das Dachgeschoss zu Wohn- zwecken ausgebaut, ein Erker an der Ostseite des Gebäudes ange- baut und die Raumaufteilung insbesondere im Erdgeschoss verändert.  |
| Nutzung:                 | Wohnnutzung (Einfamilienhauswohnung)  |
| Außenansicht:            | Fassade im Erd- und Dachgeschoss verputzt und gestrichen mit fach- werkartigen Holzbalkenverzierungen, im Sockel mit Keramikfliesen- Verkleidung; Satteldach mit Ziegelseindeckung und kleinem Glocken- turm  |

**3.3.2.2 Konstruktion und Ausführung**

(gemäß Baubeschreibung)

|                            |  |
|----------------------------|--|
| Konstruktionsart:          | Massivbauweise   |
| Fundamente:                | Streifenfundament unbewehrt Betongüte B 120                        |
| Umfassungswände:           | UG: Mauerwerk HBL 50<br>EG: Mauerwerk HBL 25                       |
| Tragende Innenwände:       | UG: Mauerwerk HBL 50<br>EG: Mauerwerk HBL 25                       |
| Nicht tragende Innenwände: | Mauerwerk KSV 11,5   |
| Geschossdecken:            | Über UG und EG: Fertigdecke System „Rett“                          |
| Dach:                      | Zimmermannsmäßige Holzkonstruktion mit Ziegeleindeckung            |
| Geschossttreppen:          | Holztreppen mit Geländer   |
| Hauseingangsbereich:       | Stufenloser/ebenerdiger Eingangsbereich mit Betonpflaster, Vordach |

**3.3.2.3 Fenster und Türen**

|                  |   |
|------------------|---|
| Fenster:         | Überwiegend Kunststofffenster mit Isolierverglasung, z.T. großformatige Fenster-Schiebetür-Elemente, z.T. Rundbogenfenster; überwiegend Kunststoffrollläden |
| Hauseingangstür: | Tür mit Lichtausschnitt und verglastem Seitenteil   |
| Innentüren:      | Überwiegend Kassettentüren, eine Glastür  |

**3.3.2.4 Haustechnische Installationen**

|                        |   |
|------------------------|---|
| Elektroinstallationen: | Durchschnittliche Elektroinstallationen   |
| Sanitärinstallationen: | Durchschnittliche Sanitärinstallationen   |
| Heizungsanlage:        | Öl-Zentralheizung (Fa. Buderus Logano G 125/ Logamatic), zusätzlicher Kaminanschluss (Kachelofen im EG) |
| Heizkörper:            | Überwiegend Kompaktheizkörper, Plattenheizkörper  |

**3.3.2.5 Energieausweis**

Ein Energieausweis gemäß Gebäudeenergiegesetz (GEG)<sup>5</sup> liegt nicht vor. Im Zuge von Zwangsversteigerungen schreibt das Gesetz keinen Energieausweis vor.

<sup>5</sup> Das GEG enthält Anforderungen an die energetische Qualität von Gebäuden, die Erstellung und die Verwendung von Energieausweisen sowie an den Einsatz erneuerbarer Energien in Gebäuden. Es löst seit Inkrafttreten am 01.11.2020 die EnEG, das EnEV und das EE-WärmeG ab. Für Bestandsgebäude bestehen Austausch- und Nachrüstpflichten und sog. „bedingte Anforderungen“.

**3.3.2.6 Räumlichkeiten****Vorbemerkungen**

Siehe unter 3.3.1. Eine Innenbesichtigung der Räumlichkeiten war bei der Ortsbesichtigung am 20.05.2025 nicht möglich. In nachfolgende Beschreibungen der räumlichen Aufteilung und der Ausstattung fließen die Erkenntnisse des SV aus einer bereits am 01.09.2022 durchgeführten Innenbesichtigung des Bewertungsobjekts mit ein.

**Räumliche Aufteilung**

|                       |   |
|-----------------------|---|
| Untergeschoss:        | Zwei Zimmer, Abstellraum, Kellerräume (Waschküche, Heizungsraum), Diele/Treppenraum                       |
| Erdgeschoss:          | Wohn-Esszimmer mit Küche (offene Raumgestaltung mit Runderker), Zimmer, Bad, Diele, Treppenraum, Terrasse |
| Dachgeschoss:         | Zwei Zimmer, Duschbad   |
| Grundrissgestaltung:  | Zweckmäßige Grundrissgestaltung   |
| Belichtung/Belüftung: | Normal über ausreichend dimensionierte Fensterflächen   |
| Lichte Raumhöhe:      | Ausreichend, im Dachgeschoss in den Dachschrägen entsprechend niedriger                                   |

**Ausstattung**

|                             |  |
|-----------------------------|--|
| Bodenbeläge:                | Fliesen, Teppich, Laminat  |
| Wandbekleidungen:           | Tapete, Rauputz, Holzverkleidung in Nut- und Federverbindung, verputzt und gestrichen, Fliesen, z.T. raumhoch (Duschbad DG), z.T. in Nassbereichen (Bad EG), z.T. Fliesenspiegel (Küche) |
| Deckenbekleidungen:         | Malervlies, z.T. abgehängte Decke mit Einbaustrahlern, Holzverkleidung in Nut- und Federverbindung, Holzpaneelle   |
| Sanitärobjecte Bad EG:      | Doppelwaschtisch, WC mit Einbauspülkasten, Urinal mit Einbauspülkasten, Dusche, Eckbadewanne   |
| Sanitärobjecte Duschbad DG: | Waschbecken, Stand-WC mit Aufbauspülkasten, Dusche   |
| Terrasse:                   | Betonsteinpflaster   |

**3.3.2.7 Wohnfläche**

Eine Wohnflächenberechnung nach DIN 283 für das Erdgeschoss aus Oktober 1967 aus der Bauakte der Stadt Reichelsheim liegt vor. Demnach beträgt die Wohnfläche im EG des Hauses 110,88 m<sup>2</sup>. Flächenberechnungen für das Untergeschoss und das Dachgeschoss liegen nicht vor. Für die vorliegende Wertermittlung ist eine Wohnflächenberechnung nicht erforderlich.

**3.3.2.8 Besondere Bauteile und Einrichtungen etc.**

Besondere Bauteile: Eingangsvordach, Erker, Kachelofen, Glockentürmchen

Besondere (techn.) Einrichtungen: Solarpaneelle (für den Swimming-Pool) auf dem Garagendach

**3.3.2.9 Zubehör, Bewegliche Sachen**

Zubehör (§ 97 BGB) etc.: Nicht erkennbar.

**3.3.2.10 Kücheneinrichtung**

Kücheneinrichtung: Bei der Innenbesichtigung am 01.09.2022 war eine Einbauküche, bestehend aus Ober- und Unterschränken, Arbeitsplatte mit Spüle und Elektrogeräten sowie Thekentisch vorhanden.  
Die Kücheneinrichtung ist nicht Gegenstand der Wertermittlung.

**3.3.2.11 Modernisierungen etc.**

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

Wertbeeinflussende Modernisierungen etc.: Der Unterzeichner unterstellt aufgrund seiner Erkenntnisse der Ortsbesichtigung im Jahr 2022 und gemäß Vortrag des Antragstellers moderate Modernisierungen im Zeitverlauf.

**3.3.3 Garage**

Art, Konstruktion, Ausführung: Pkw-Doppelgarage in Massivbauweise  
Außenwände Mauerwerk, Pultdach  
Fassade verputzt und gestrichen

Baujahr: 1970 (Bauschein vom 18.08.1970)

Ausstattung: Elektrisches Sektionaltor, Tür zum Garten

**3.3.4 Bauliche Außenanlagen**

Bauliche Außenanlagen u.a.: Ver- und Entsorgungsanlagen vom Hausanschluss bis an das öffentliche Netz (Strom, Wasser, Abwasser etc.), befestigte Zugangs- und Zufahrtsflächen, Terrasse und Plätze (Betonpflaster), Außentreppen, eingebauter Swimming-Pool mit Schwimmbadtechnik, befestigter Mülltonnen-Standplatz, Einfriedungen (Holzpalisaden, Betonpfähle) etc.

Sonstige Anlagen u.a.: Garten mit Aufwuchs

### 3.4 Besondere objektspezifische Grundstückmerkmale

#### 3.4.1 Vorbemerkungen

Besondere objektspezifische Grundstücksmarktmerkmale (boG) sind wertbeeinflussende Grundstücksmarktmerkmale, 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, Bodenschätzungen, grundstücksbezogene Rechte und Belastungen).

#### 3.4.2 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. Ein Einfluss auf den Verkehrswert derartiger Umstände auf den ermittelten Verkehrswert ist nicht auszuschließen. Gegebenenfalls sind Sondergutachten zu beauftragen.

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 Bauschäden 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.

##### 3.4.2.1 Wertbeeinflussende Bauschäden, Instandhaltungsstau etc.

Außen: Augenscheinlich nicht erkennbar.

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

#### 3.4.3 Hausschwamm

Eine Innenbesichtigung war nicht möglich.

#### **3.4.4 Sonstige mögliche Wertbeeinflussungen**

Das Gebäude entspricht in seiner Konstruktion dem Baujahr. Daher sind in Teilbereichen baujahresbedingte bauphysikalische Einschränkungen, z. B. bzgl. des Wärme-, Schall- und Feuchteschutzes gegeben.

#### **3.4.5 Allgemeine Beurteilung/Objektzustand**

Das Anwesen befindet sich außen augenscheinlich in einem gepflegten Bau- und Unterhaltungszustand. Die besichtigen Innenräume des Erdgeschosses befanden sich zum Zeitpunkt der Ortsbesichtigung am 01.09.2022 in einem gepflegten Zustand.

## 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).*

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 Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) vom 14.07.2021 anzuwenden. Die Berechnung des Verkehrswerts muss unter Berücksichtigung der aktuellen Marktbedingungen stattfinden. Die wesentlichen Grundsätze, Modelle und Vorgaben der bisherigen ImmoWertV und der bisherigen Richtlinien wurden in die vollständig überarbeitete ImmoWertV integriert und größtenteils übernommen. Der § 53 Satz 2 sieht eine Übergangsregelung für die Ermittlung der sonstigen für die Wertermittlung erforderlichen Daten vor.

### 4.2 Verfahrenswahl mit Begründung

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

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

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

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

Wirtschaftliche Nachfolgenutzung: Wohnnutzung (Einfamilienhaus)

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

## 4.3 Sachwertverfahren

### 4.3.1 Sachwertmodell

Das Modell für die Ermittlung des Sachwerts ist in den §§ 35-39 ImmoWertV 2021 beschrieben. Der Sachwert wird demnach aus der Summe des Bodenwerts und den Werten der auf dem Grundstück vorhandenen Gebäude und Außenanlagen sowie ggf. dem Wertefluss 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 anzu bringen. Der Sachwert ergibt sich nach der Berücksichtigung vorhandener und noch nicht berücksichtigter besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale.

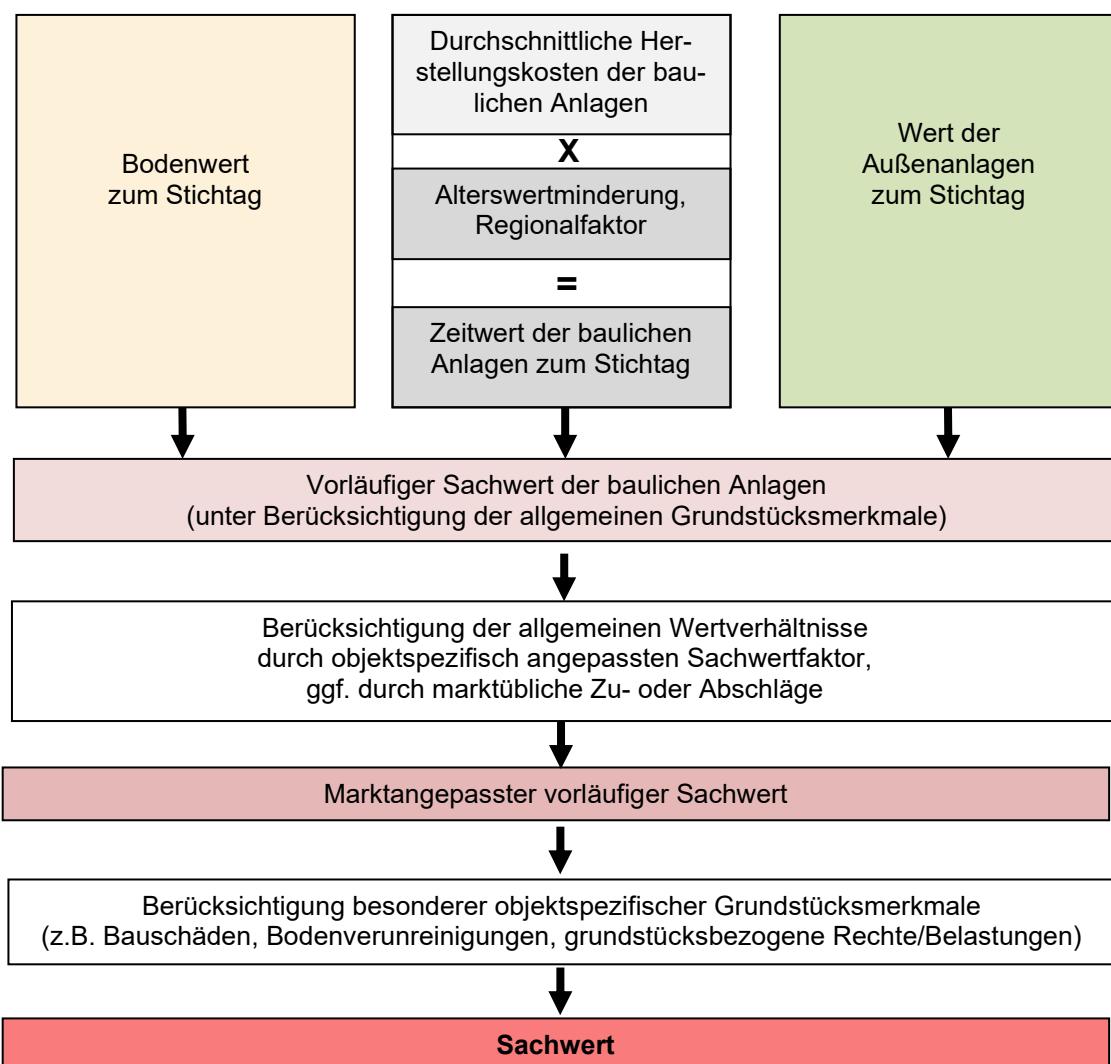


Abb. 3: Schema Systematik Sachwertverfahren

**4.3.2 Bodenwert****4.3.2.1 Vorbemerkung**

Nach ImmoWertV (Bodenwertermittlung § 40 Abs. 1 u. 2) ist der Wert des Bodens ohne Berücksichtigung der vorhandenen baulichen Anlagen auf dem Grundstück vorrangig im Vergleichswertverfahren zu ermitteln. Dabei kann der Bodenwert auch auf der Grundlage geeigneter Bodenrichtwerte ermittelt werden.

**4.3.2.2 Erläuterungen zum Bodenrichtwert**

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

Die Bodenrichtwerte beziehen sich auf den 01.01.2024.

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

Die Bodenrichtwerte sind in bebauten Gebieten mit dem Wert ermittelt worden, der sich ergeben würde, wenn die Grundstücke unbebaut wären. ...

Bodenrichtwerte werden grundsätzlich altlastenfrei ausgewiesen.

Die Bodenrichtwerte berücksichtigen die flächenhaften Auswirkungen des Denkmalschutzes (z.B. Ensembles in historischen Altstädten), nicht aber das Merkmal Denkmalschutz eines Einzelgrundstücks. ...<sup>6</sup>.

**4.3.2.3 Bodenwertermittlung**

Für die Lage des Bewertungsobjekts wurde vom Gutachterausschuss für Immobilienwerte für den Bereich des Main-Kinzig-Kreises und des Wetteraukreises zum (Bodenrichtwertermittlungs-) Stichtag 01.01.2024 ein zonaler Bodenrichtwert (BRW) für baureifes Land erschließungsbeitrags- und kostenerstattungsbeitragsfrei (b/af) in Höhe von 95,00 €/m<sup>2</sup> beschlossen.

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

| I. Umrechnung des Bodenrichtwerts auf den beitrags-/abgabenfreien Zustand | Erläuterung                |
|---|----------------------------|
| Tatsächlicher b/a freier-Zustand des Bodenrichtwerts                      | = 95,00 €/m <sup>2</sup>   |
| im BRW nicht enthaltene Beiträge u. ä.                                    | + 0,00 €/m <sup>2</sup> E1 |
| b/a-freier Bodenrichtwert (Ausgangswert für weitere Anpassung)            | = 95,00 €/m <sup>2</sup>   |

<sup>6</sup> Erläuterungen zu den Bodenrichtwerten; Gutachterausschuss für Immobilienwerte für den Bereich des Main-Kinzig-Kreises und des Wetteraukreises

E1: Bodenrichtwerte für baureifes Land sind, wenn nicht anders angegeben, abgabenfrei ermittelt. Sie enthalten danach Erschließungsbeiträge und naturschutzrechtliche Ausgleichsbeträge im Sinne von §§ 127 und 135a BauGB sowie Anschlussbeiträge für die Grundstücksentwässerung.

| <b>II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts</b> |                     |                          |                  |             |
|--|---------------------|--------------------------|------------------|-------------|
|  | Richtwertgrundstück | Bewertungsgrundstück     | Anpassungsfaktor | Erläuterung |
| Stichtag   | 01.01.2024          | 20.05.2025               | × 1,00           | E2          |
| b/a-freier Bodenrichtwert (angepasst) rd.          |                     | = 95,00 €/m <sup>2</sup> |                  |             |

E2: Da auf dem örtlichen Grundstücksmarkt zwischen dem Bodenrichtwertstichtag und dem Wertermittlungsstichtag keine Wertveränderungen erkennbar sind, erfolgt keine zeitliche Anpassung.

| <b>III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Zustandsmerkmalen</b> |                     |                          |                  |               |
|---|---------------------|--------------------------|------------------|---------------|
|   | Richtwertgrundstück | Bewertungsgrundstück     | Anpassungsfaktor | Erläuterungen |
| Nr. der Bodenrichtwertzone  | 3120002             | 3120002                  |                  |               |
| Nutzungsart   | Wohnbaufläche       | Wohnbaufläche            |                  | E3            |
| Fläche des Richtwertgrundstücks   | 900 m <sup>2</sup>  | 772 m <sup>2</sup>       | × 1,04           | E4            |
| <b>b/a-freier Bodenrichtwert (angepasst) rd.</b>  |                     | = 99,00 €/m <sup>2</sup> |                  |               |

E3: Das Bewertungsgrundstück entspricht in der Art der Nutzung dem Richtwertgrundstück. Eine Anpassung ist nicht erforderlich.

E4: Der Gutachterausschuss definiert eine Grundstücksfläche von 900 m<sup>2</sup> für das Bodenrichtwertgrundstück. Das Bewertungsgrundstück weist eine kleinere Grundstücksfläche auf. Zur Anpassung abweichender Grundstücksflächen von zonentypischen Grundstücksgrößen werden für den individuellen Wohnungsbau die vom Gutachterausschuss ermittelten Umrechnungskoeffizienten angewandt.

| <b>IV. Ermittlung des Bodenwerts</b>                   |     |                        | Erläuterungen |
|--|-----|------------------------|---------------|
| relativer b/a-freier Bodenwert auf Bodenrichtwertbasis |     | 99,00 €/m <sup>2</sup> |               |
| Zu-/Abschläge zum relativen Bodenwert                  | +/- | 0,00 €/m <sup>2</sup>  |               |
| relativer b/a-freier Bodenwert                         | =   | 99,00 €/m <sup>2</sup> |               |
| Fläche   | ×   | 772,00 m <sup>2</sup>  |               |
| b/a-freier Bodenwert                                   | =   | 76.428,00 €            |               |
| Zu-/Abschläge zum Bodenwert rd.                        | +/- | 0,00 €                 |               |
| <b>b/a-freier Bodenwert</b>                            | =   | <b>76.428,00 €</b>     |               |

Zum Wertermittlungsstichtag 20.05.2025 wird der b/a-freie Bodenwert des Grundstücks, Waldstraße 10 in Reichelsheim mit 76.428,00 € ermittelt.

### 4.3.3 Wertermittlungsdaten zur Sachwertermittlung

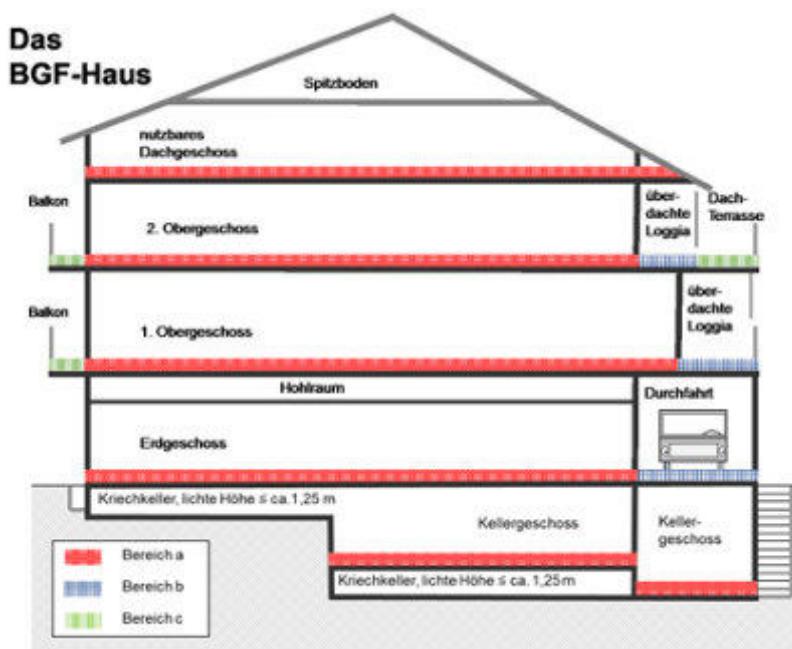
#### 4.3.3.1 Bruttogrundfläche

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

- Bereich a: „Überdeckt und allseitig in voller Höhe umschlossen.“ - Dazu zählen das Kellergeschoss (KG), Erdgeschoss (EG), Obergeschoss(e) (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:** Allgemeines Schema Veranschaulichung; Zuordnung der Grundflächen zu den Bereichen a, b, c; Quelle: ImmoWertA; zu Anlage 4 (Normalherstellungskosten 2010 (NHK 2010))

Der Unterzeichner ermittelt die Bruttogrundflächen auf der Grundlage der vorliegenden Grundrisspläne aus der Bauakte.

## Wohnhaus

| Bezeichnung           | Länge    | Breite   | Höhe        | Anzahl               | Produkt | Produkt | BGF            | ART   | BRI            | ART   |
|-----------------------|----------|----------|-------------|----------------------|---------|---------|----------------|-------|----------------|-------|
|                       | ca.<br>m | ca.<br>m | Faktor<br>m | Faktor<br>plus / min | BGF     | BRI     | m <sup>2</sup> | a/b/c | m <sup>3</sup> | a/b/c |
| UG                    | 13,250   | 10,500   | 0,00        | 1,0                  | 139,13  | 0,00    | 139,13         | a     |                |       |
|                       | 5,450    | 0,750    | 0,00        | -1,0                 | -4,09   | 0,00    | -4,09          | a     |                |       |
| EG                    | 13,250   | 10,500   | 0,00        | 1,0                  | 139,13  | 0,00    | 139,13         | a,b   |                |       |
| DG                    | 13,250   | 10,500   | 0,00        | 1,0                  | 139,13  | 0,00    | 139,13         | a     |                |       |
| gesamt a,b rd.        |          |          |             |                      |         |         | 413,29         |       |                |       |
| gesamt c              |          |          |             |                      |         |         | 0,00           |       |                |       |
| <b>gesamt a,b rd.</b> |          |          |             |                      |         |         | <b>413,00</b>  |       |                |       |

Die Bruttogrundfläche des Wohnhauses wird mit rd. 413,00 m<sup>2</sup> ermittelt.

### 4.3.3.2 Baupreisindex

Die im Sachwertverfahren zur Anwendung kommenden Normalherstellungskosten liegen i. d. R. nur bezogen auf die Preisverhältnisse eines zurückliegenden Bezugsstichtags vor und müssen mithilfe geeigneter Baupreisindexreihen auf die Preisverhältnisse des Wertermittlungsstichtages umgerechnet werden. Bezugsstichtag der aktuellen NHK 2010 ist das Jahr 2010 (Jahresdurchschnitt). Der Baupreisindex (BPI) zum Wertermittlungsstichtag beträgt 187,2 (I. Quartal 2025<sup>7</sup>).

### 4.3.3.3 Herstellungswert

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

Die Einordnung 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.

<sup>7</sup> Quelle: Statistisches Bundesamt Wiesbaden; [www.destatis.de/DE/Startseite.html](http://www.destatis.de/DE/Startseite.html); Veröffentlichung am 10.04.2025

**Wohnhaus**

| Keller-, Erdgeschoss                        |      | Dachgeschoß voll ausgebaut |     |     |      |      |
|---|------|----------------------------|-----|-----|------|------|
| Standardstufe                               |      | 1                          | 2   | 3   | 4    | 5    |
| freistehende Einfamilienhäuser <sup>2</sup> | 1.01 | 655                        | 725 | 835 | 1005 | 1260 |
| Doppel- und Reihenendhäuser                 | 2.01 | 615                        | 685 | 785 | 945  | 1180 |
| Reihenmittelhäuser                          | 3.01 | 575                        | 640 | 735 | 885  | 1105 |

**Abb. 5:** Ausschnitt aus der ImmoWertV; Kostenkennwerte für Ein- und Zweifamilienhäuser; Quelle: ImmoWertV<sup>8</sup>

Für das Wohnhaus ergibt sich folgende Wertung:

| Standardmerkmale                | Standardmerkmale          |                           |                           |                            |                            |
|---------------------------------|---------------------------|---------------------------|---------------------------|----------------------------|----------------------------|
|                                 | 1                         | 2                         | 3                         | 4                          | 5                          |
| Außenwände                      | 0,00                      | 0,70                      | 0,30                      | 0,00                       | 0,00                       |
| Dach                            | 0,00                      | 0,50                      | 0,50                      | 0,00                       | 0,00                       |
| Fenster und Außentüren          | 0,00                      | 0,00                      | 0,90                      | 0,10                       | 0,00                       |
| Innenwände und -türen           | 0,00                      | 0,00                      | 0,70                      | 0,30                       | 0,00                       |
| Deckenkonstruktion und Treppen  | 0,00                      | 0,00                      | 1,00                      | 0,00                       | 0,00                       |
| Fußböden                        | 0,00                      | 0,00                      | 0,90                      | 0,10                       | 0,00                       |
| Sanitäreinrichtungen            | 0,00                      | 0,00                      | 0,80                      | 0,20                       | 0,00                       |
| Heizung                         | 0,00                      | 0,00                      | 0,90                      | 0,10                       | 0,00                       |
| Sonstige technische Ausstattung | 0,00                      | 0,00                      | 0,50                      | 0,50                       | 0,00                       |
| Kostenkennwerte für Gebäudeart: | 655,00 EUR/m <sup>2</sup> | 725,00 EUR/m <sup>2</sup> | 835,00 EUR/m <sup>2</sup> | 1005,00 EUR/m <sup>2</sup> | 1260,00 EUR/m <sup>2</sup> |

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

| Standardmerkmale                | Wägungs-Anteil | Anteil am Kostenkennwert  |
|---------------------------------|----------------|---------------------------|
| Außenwände                      | 23,00%         | 174,34 EUR/m <sup>2</sup> |
| Dach                            | 15,00%         | 117,00 EUR/m <sup>2</sup> |
| Fenster und Außentüren          | 11,00%         | 93,72 EUR/m <sup>2</sup>  |
| Innenwände und -türen           | 11,00%         | 97,46 EUR/m <sup>2</sup>  |
| Deckenkonstruktion und Treppen  | 11,00%         | 91,85 EUR/m <sup>2</sup>  |
| Fußböden                        | 5,00%          | 42,60 EUR/m <sup>2</sup>  |
| Sanitäreinrichtungen            | 9,00%          | 78,21 EUR/m <sup>2</sup>  |
| Heizung                         | 9,00%          | 76,68 EUR/m <sup>2</sup>  |
| Sonstige technische Ausstattung | 6,00%          | 55,20 EUR/m <sup>2</sup>  |
| Ergebnisse (Gewogene Summen)    | 100,00%        | 827,06 EUR/m <sup>2</sup> |
| Korrekturfaktor                 |                | 1,00                      |
| Ergebnisse (Gewogene Summen)    |                | 827,06 EUR/m <sup>2</sup> |

Für das Wohnhaus ergibt sich in Anlehnung an Gebäudetyp 1.01 (freistehende Einfamilienhäuser; Keller-, Erdgeschoss, Dachgeschoß voll ausgebaut) bei überwiegend durchschnittlichem Gebäudestandard zunächst ein Kostenkennwert von rd. 827,00 €/m<sup>2</sup> BGF. Bei Gebäuden mit ausgebautem Dachgeschoß bestimmt sich die wirtschaftliche Nutzbarkeit maßgeblich nach dem Verhältnis der vorhandenen Wohnfläche zur Grundfläche. Die Wohnfläche und damit der Wert des Dachgeschoßes ist stark von der Dachneigung, der Giebelbreite

<sup>8</sup> [https://www.gesetze-im-internet.de/immowertv\\_2022/ImmowertV.pdf](https://www.gesetze-im-internet.de/immowertv_2022/ImmowertV.pdf)

und der Drempelhöhe abhängig. Ein fehlender Drempel ist in der Regel durch Abschläge zu berücksichtigen. Gemäß vorliegendem Gebäudeschnitt weist der Drempel vorliegend eine Höhe von 0,30 m auf.

Der Unterzeichner ermittelt einen Abschlag von rd. 2,5 %. Somit ergibt sich ein Kostenkennwert von 827,00 €/m<sup>2</sup> - 2,5 % = rd. 806,00 /m<sup>2</sup>.

### **Garage**

Für die Garage wird ein pauschaler Zeitwert von 12.000,00 € angehalten.

#### **4.3.3.4 Regionalfaktor**

Der Regionalfaktor gemäß § 36 ImmoWertV ist ein vom örtlichen Gutachterausschuss festgelegter Modellparameter zur Anpassung der durchschnittlichen Herstellungskosten an die Verhältnisse am örtlichen Grundstücksmarkt. Der Regionalfaktor wurde vom Gutachterausschuss mit 1,0 festgelegt. Dies entspricht den bisherigen Ermittlungen nach SW-RL ohne Korrekturfaktoren für Land und Ortsgröße.

#### **4.3.3.5 Zu-/Abschläge**

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

#### **4.3.3.6 Normgebäude, besondere Bauteile und Einrichtungen**

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

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

### **Besondere Bauteile**

| Besondere Bauteile | Herstellungswert<br>(ohne BNK) | Zeitwert<br>(inkl. BNK) |
|--------------------|--------------------------------|-------------------------|
| Eingangsvordach    |                                | 500,00 €                |
| Erker              |                                | 8.000,00 €              |
| Glockentürmchen    |                                | 1.000,00 €              |
| Kachelofen         |                                | 3.000,00 €              |
| Summe rd.          |                                | 12.500,00 €             |

**Besondere (technische) Einrichtungen**

| Besondere Einrichtungen | Herstellungswert<br>(ohne BNK) | Zeitwert<br>(inkl. BNK) |
|-------------------------|--------------------------------|-------------------------|
| Solarpaneele            |                                | 500,00 €                |
| Summe rd.               |                                | 500,00 €                |

**4.3.3.7 Bewegliche Gegenstände, Zubehör etc.**

| Bewegliche Gegenstände etc. | Herstellungswert<br>(ohne BNK) | Zeitwert<br>(inkl. BNK) |
|-----------------------------|--------------------------------|-------------------------|
| Nicht erkennbar.            |                                |                         |
| Summe rd.                   |                                | 0,00 €                  |

**4.3.3.8 Kücheneinrichtung**

|             | Herstellungswert<br>(ohne BNK) | Zeitwert<br>(inkl. BNK) |
|-------------|--------------------------------|-------------------------|
| Einbauküche |                                |                         |
| Summe rd.   |                                | 2.500,00 €              |

Der Zeitwert der Kücheneinrichtung ist nicht im Verfahrenswert und nicht im Verkehrswert enthalten.

**4.3.3.9 Baunebenkosten**

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

**4.3.3.10 Bauliche Außenanlagen und sonstige Anlagen**

Im vorliegenden Bewertungsfall werden die baulichen und sonstigen Außenanlagen (überdurchschnittlicher Standard) sachverständig mit rd. 10 Prozent der alterswertgeminderten Gebäudezeitwerte geschätzt.

**4.3.3.11 Gesamtnutzungsdauer**

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

Gemäß Übergangsregelung (gem. § 53 Satz 2 ImmoWertV) wird für das Einfamilienhaus eine Gesamtnutzungsdauer von 70 Jahren angehalten (s. 4.1), da die sonstigen zur Wertermittlung erforderlichen Daten darauf abstellen.

**4.3.3.12 Restnutzungsdauer**

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

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

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

**Abb. 6:** Ausschnitt aus der ImmoWertV; Tabelle 2: Ermittlung des Modernisierungsgrades<sup>9</sup>

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

Das Alter baulicher Anlagen ergibt sich aus der Differenz zwischen dem maßgeblichen Wertermittlungsstichtag (Kalenderjahr) und dem Baujahr (Kalenderjahr). Das Alter der baulichen Anlagen am Wertermittlungsstichtag beträgt demnach rd. 57 Jahre. Es wird ein kleiner Modernisierungsgrad (6 Punkte) unterstellt.

Die Restnutzungsdauer des Wohngebäudes wird unter Berücksichtigung der unterstellten Instandhaltungsmaßnahmen und der wirtschaftlichen Verwendungsfähigkeit mit rd. 25 Jahren ermittelt.

**4.3.3.13 Alterswertminderung**

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

**4.3.3.14 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

<sup>9</sup> [https://www.gesetze-im-internet.de/immowertv\\_2022/ImmowertV.pdf](https://www.gesetze-im-internet.de/immowertv_2022/ImmowertV.pdf)

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 bzw. mit Marktanpassung bezeichnet.

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.

Mit Hilfe des Sachwertfaktors (Marktanpassungsfaktor) kann der „vorläufige Sachwert“, der nach einem festgelegten Modell errechnet wurde, an den Grundstücksmarkt angepasst werden. Man erhält den marktkonformen Grundstückswert. Der Sachwertfaktor (k) gilt für Eigenheime mit Nebengebäuden und Außenanlagen. Er errechnet sich aus dem Kaufpreis KP dividiert durch den vorläufigen Sachwert vSW.

Nach § 193 Abs.5 Nr. 2 Bau GB sind von den Gutachterausschüssen Faktoren zur Anpassung an die jeweilige Lage auf dem Grundstücksmarkt (Sachwertfaktoren), insbesondere für die Objektarten Ein- und Zweifamilienhäuser zu ermitteln. Diese werden gemäß § 21 Abs. 3 ImmoWertV aus dem Verhältnis geeigneter Kaufpreise zu den entsprechenden Sachwerten abgeleitet.

Die Zentrale Geschäftsstelle der Gutachterausschüsse für Immobilienwerte des Landes Hessen (ZGGH) hat gemeinsam mit den Vorsitzenden der Gutachterausschüsse in Hessen unter Berücksichtigung der Sachwertrichtlinie vom September 2012 ein Sachwert-Modell für standardmäßige Eigenheime (Ein- und Zweifamilienhäuser) festgelegt. Nach diesem Modell der ZGGH werden die Kaufvertragsdaten der hessischen Gutachterausschüsse einheitlich ausgewertet. Dabei wurden nur Standardobjekte berücksichtigt, d. h., Grundstücke mit regional üblichen Grundstücksgrößen und Bodenpreisen.

Die vorläufigen Sachwerte wurden von Oktober 2023 bis Dezember 2024 insgesamt für 1.347 Sachwertobjekte errechnet und ins Verhältnis zu ihrem Kaufpreis gesetzt. Bei der Nutzung der ermittelten Sachwertfaktoren ist eine kritische sachverständige Würdigung aller angegebenen Daten erforderlich. Die Sachwertfaktoren wurden für einzelne Bodenrichtwertbereiche ermittelt.

Unter Bezugnahme auf die Merkmale der Datengrundlage und des Zeitpunkts der Datenauswertungen und Würdigung der Entwicklungen auf dem allgemeinen Grundstücksmarkt sowie unter Berücksichtigung der dieser Wertermittlung zugrundeliegenden wertermittlungsrelevanten Grundstücksbesonderheiten, u.a. Bodenrichtwertniveau, Bruttogrundfläche, Ausstattungsstandard und Restnutzungsdauer wird der Sachwertfaktor modifiziert und sachverständlich mit 1,05 angesetzt.

#### **4.3.3.15 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale**

Nicht erkennbar.

#### **4.3.3.16 Sicherheitsabschlag**

Die baulichen Anlagen konnten vom Sachverständigen bei der Ortsbesichtigung am 20.05.2025 nicht von innen in Augenschein genommen werden. Um Unsicherheiten bezüglich der tatsächlichen Beschaffenheit etc. wertmäßig zu würdigen/berücksichtigen, wird in vorliegender Wertermittlung ein Sicherheitsabschlag von 10.000,00 € am marktangepassten Verfahrenswert (Ertragswert) vorgenommen. Dieser Abschlag kann naturgemäß nur grob überschlägig sein. Eine Gewährleistung für die Angemessenheit und Auskömmlichkeit des (Sicherheits-) Wertabschlags wird daher ausdrücklich nicht übernommen.

**4.3.4 Sachwertberechnung**

| Gebäude                                      | Wohnhaus     | Doppelgarage |  |  |
|--|--------------|--------------|--|--|
| <b>Berechnungsbasis</b>                      |              |              |  |  |
| • Brutto-Grundfläche (BGF) m <sup>2</sup>    | 413,00       |              |  |  |
| <b>Baupreisindex (BPI)</b>                   | 187,20       |              |  |  |
| <b>Normalherstellungskosten</b>              |              |              |  |  |
| • NHK im Basisjahr (2010)                    | 806,00 €     |              |  |  |
| • (NHK) Regionalfaktor                       | 1,00         |              |  |  |
| • (NHK) Ortsfaktor                           | 1,00         |              |  |  |
| • örtliche NHK am WST (€/m <sup>2</sup> BGF) | 1.508,83 €   |              |  |  |
| <b>Herstellungswert</b>                      |              |              |  |  |
| • Normgebäude                                | 623.147,62 € |              |  |  |
| • Zuschlag                                   | 0,00 €       |              |  |  |
| • Besondere Bauteile                         | 0,00 €       |              |  |  |
| • Besondere Einrichtungen                    | 0,00 €       |              |  |  |
| <b>Herstellungswert (inkl. BNK)</b>          | 623.147,62 € |              |  |  |
| <b>Alterswertminderung</b>                   | linear       |              |  |  |
| • Gesamt-(GND) (Jahre)                       | 70           |              |  |  |
| • (fiktives) Gebäudealter (Jahre)            | 45           |              |  |  |
| • prozentual                                 | 64,3%        |              |  |  |
| • Betrag                                     | 400.683,92 € |              |  |  |
| <b>Zeitwert (inkl. BNK)</b>                  |              |              |  |  |
| • Gebäude (bzw. Normgebäude)                 | 222.463,70 € | 12.000,00 €  |  |  |
| • Besondere Bauteile                         | 12.500,00 €  | 0,00 €       |  |  |
| • Besondere Einrichtungen                    | 500,00 €     | 0,00 €       |  |  |
| <b>Zeitwert (inkl. BNK)</b>                  | 235.463,70 € | 12.000,00 €  |  |  |

**Gebäudezeitwerte insgesamt** **247.463,70 €**

**Zeitwert der Außenanlagen** **+ 24.700,00 €**

**Zeitwert der Gebäude und Außenanlagen** **= 272.163,70 €**

**Bodenwert** **+ 76.428,00 €**

**vorläufiger Sachwert** **= 348.591,70 €**

**Marktanpassung/Sachwertfaktor** **× 1,05**

**marktangepasster vorläufiger Sachwert** **= 366.021,28 €**

**marktangepasster vorläufiger Sachwert rd.** **366.000,00 €**

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

Sicherheitsabschlag **- 10.000,00 €**

**Sachwert** **= 356.021,28 €**

**Sachwert rd.** **= 356.000,00 €**

## 4.4 Verfahrensergebnis

### 4.4.1 Vorbemerkungen

Der Abschnitt "Verfahrenswahl mit Begründung" dieses Gutachtens 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:

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

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

### 4.4.2 Ergebnis des Wertermittlungsverfahrens

Der Sachwert (Verfahrenswert) des mit einem Einfamilienhaus mit Doppelgarage bebauten Grundstücks, Waldstraße 10 in 61203 Reichelsheim (Wetterau) wird zum Wertermittlungs-/Qualitätsstichtag 20.05.2025 mit rd. 356.000,00 € ermittelt.

## 4.5 Verkehrswert

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

**des mit einem Einfamilienhaus mit Doppelgarage bebauten Grundstücks**  
eingetragen im Grundbuch von Blofeld Blatt 563  
Flur 1, Flurstück 178/24, Hof- und Gebäudefläche, 772 m<sup>2</sup>

**Waldstraße 10, 61203 Reichelsheim (Wetterau)**

wird **zum Wertermittlungs-/Qualitätsstichtag 20.05.2025** mit

**356.000,00 €**

in Worten: **dreiundsechshundertfünfzigtausend Euro**

geschätzt.

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

Außerdem wird darauf hingewiesen, dass die im Gutachten enthaltenen Karten (z. B. Straßenkarte, Stadtplan, Lageplan, Luftbild, u. ä.) und Daten urheberrechtlich geschützt sind. Sie dürfen nicht aus dem Gutachten separiert und/oder einer anderen Nutzung zugeführt werden. Falls das Gutachten im Internet veröffentlicht wird, wird zudem darauf hingewiesen, dass die Veröffentlichung nicht für kommerzielle Zwecke gestattet ist.

Im Kontext von Zwangsversteigerungen darf das Gutachten bis maximal zum Ende des Zwangsversteigungsverfahrens veröffentlicht werden, in anderen Fällen maximal für die Dauer von 6 Monaten.

05.09.2025

---

Andreas Nasedy, Sachverständiger

## 5 ANHANG

### 5.1 Verzeichnis des Anhangs

- 5.2 Luftbild / Hybrid
- 5.3 Grundrisse Wohnhaus
- 5.4 Gebäudeschnitt Wohnhaus
- 5.5 Grundriss, Schnitt Doppelgarage
- 5.6 Wohnflächenberechnung
- 5.7 Auszüge aus dem Bebauungsplan
- 5.8 Grundlagen der Gebäudebeschreibung
- 5.9 Rechtsgrundlagen

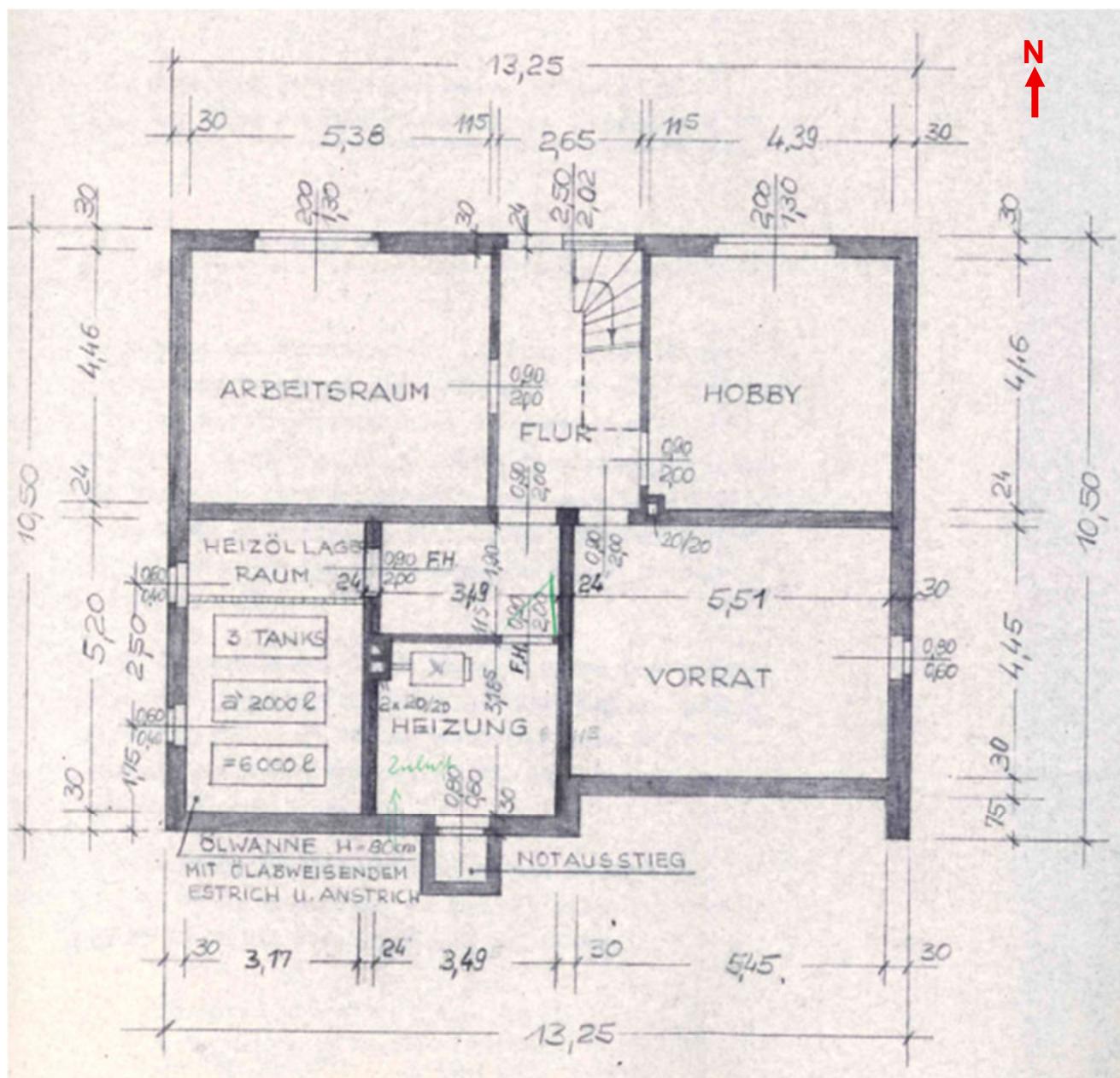
## 5.2 Luftbild / Hybrid



**Abb. 7:** Luftbild/Hybrid (ohne Maßstab); Datenquelle: Geobasisdaten © Hessische Verwaltung für Bodenmanagement und Geoinformation: Digitale Orthophotos; Roteintragung durch d. SV

5.3

# **Grundrisse Wohnhaus**



**Abb. 8:** Grundriss Untergeschoß (ohne Maßstab); Quelle: Bauakte Wohnhausneubau 1968; Nordpfeil d.d. SV

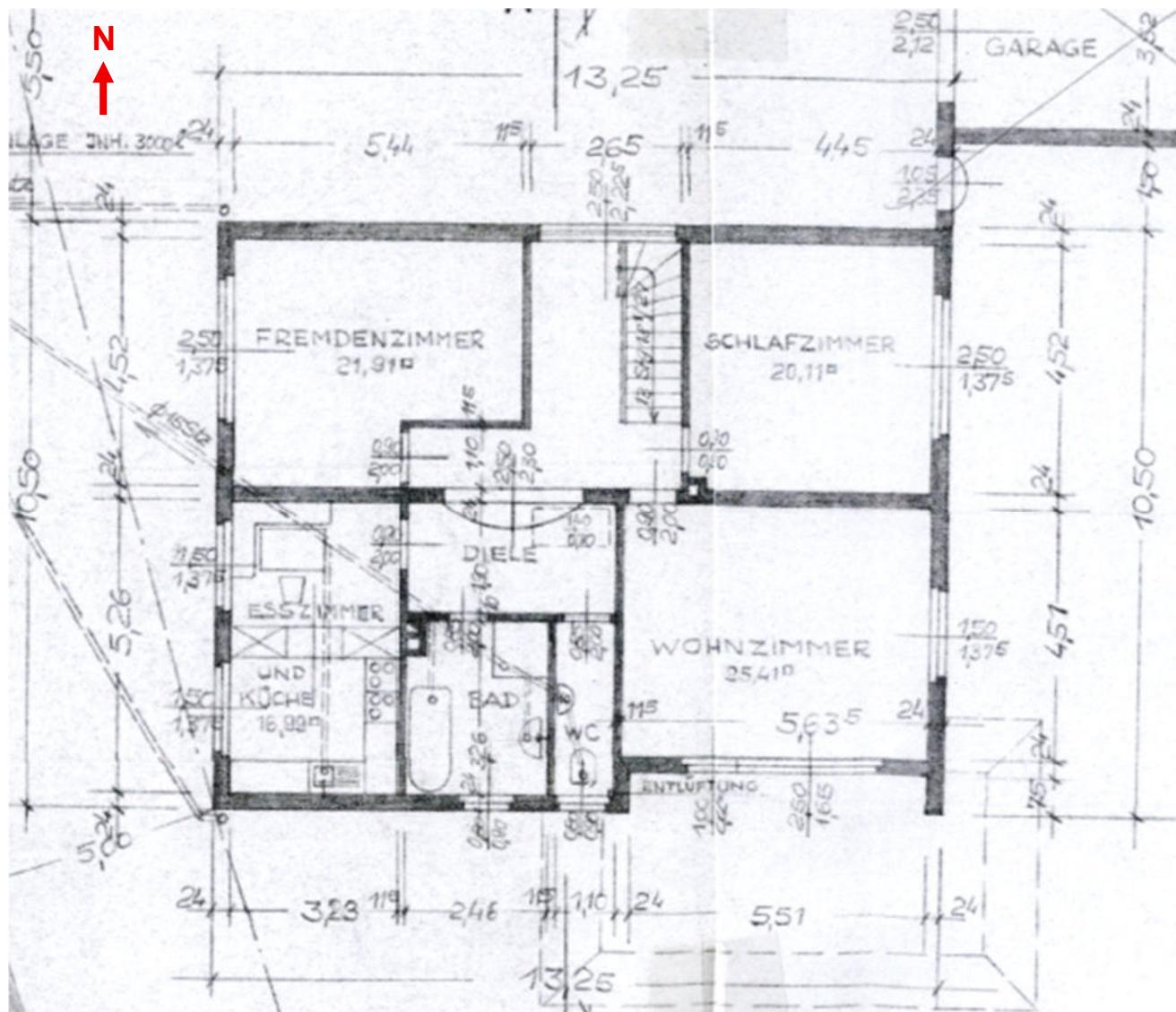


Abb. 9: Grundriss Erdgeschoss (ohne Maßstab); Quelle: Bauakte Wohnhausneubau 1968; Nordpfeil d.d. SV

#### 5.4 Gebäudeschnitt Wohnhaus

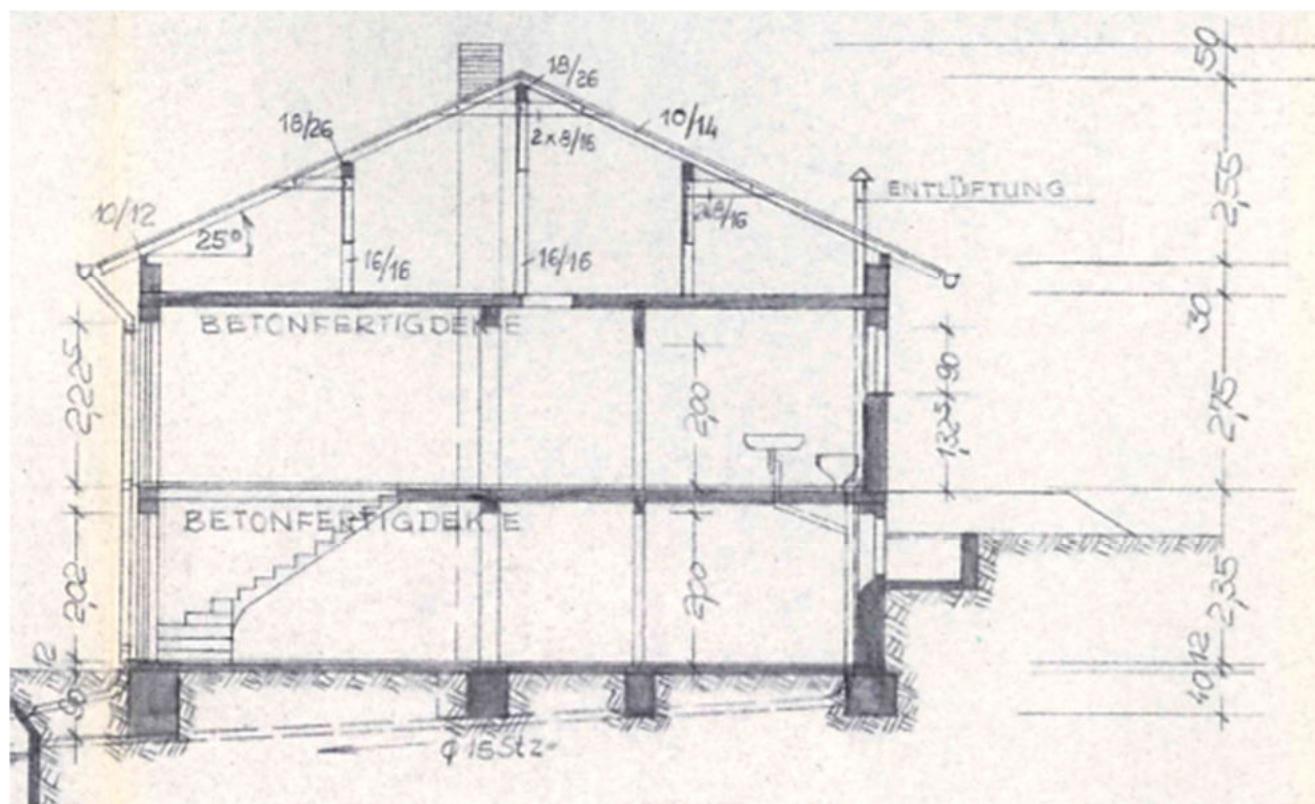


Abb. 10: Gebäudeschnitt (ohne Maßstab); Quelle: Bauakte Wohnhausneubau 1968

## 5.5 Grundriss und Schnitt Garage

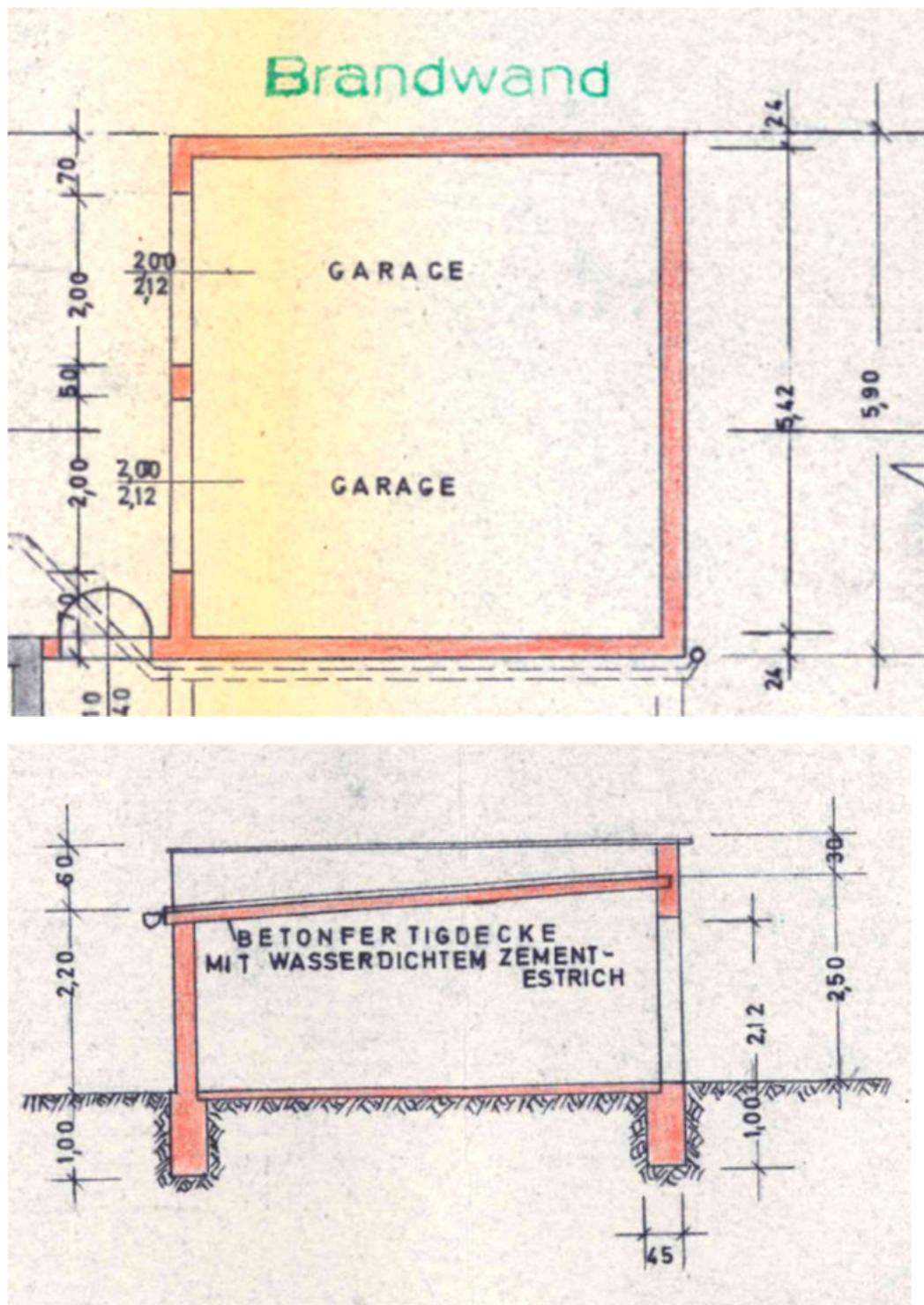


Abb. 11: Grundriss, Schnitt Doppelgarage (ohne Maßstab); Quelle: Bauakte Neubau Doppelgarage 1970

**5.6 Wohnflächenberechnung**

im Oktober 1967 K/Kl

Betr:

hier : Bau eines Wohnhauses mit Garage, Blofeld, Waldstrasse 10

## Berechnung der Wohnfläche nach DIN 203

|                       |  |                      |
|-----------------------|--|----------------------|
| Wohnzimmer :          | $4,51 \cdot 5,63^5 =$  | $25,41 \text{ m}^2$  |
| Fremdenzimmer :       | $5,44 \cdot 4,52 - 2,21 \cdot 1,21^5 =$  | $21,91 \text{ "}$    |
| Schlafzimmer :        | $4,45 \cdot 4,52 =$  | $20,11 \text{ "}$    |
| Esszimmer und Küche : | $5,26 \cdot 3,23 =$  | $16,99 \text{ "}$    |
| Bad :                 | $2,46 \cdot 3,26 =$  | $8,02 \text{ m}^2$   |
| WC :                  | $1,10 \cdot 3,62 =$  | $3,98 \text{ "}$     |
| Diele :               | $1,90 \cdot 3,67^5 + 4,52 \cdot 2,65$<br>$+ 1,10 \cdot 2,32^5 - 1,10 \cdot 3,30 =$ | $17,89 \text{ "}$    |
|                       |  | <hr/>                |
|                       |  | $114,31 \text{ m}^2$ |
|                       | abzügl. 3 % =  | <hr/>                |
|                       |  | $3,43 \text{ m}^2$   |
|                       |  | <hr/>                |
|                       |  | $110,88 \text{ m}^2$ |

**Abb. 12:** Wohnflächenberechnung Erdgeschoss; Quelle: Baugesuch Wohnhausneubau, Bauakte der Stadt Reichelsheim; Anonymisierung d.d. SV

## **5.7 Auszüge aus dem Bebauungsplan**



|                                      |
|--------------------------------------|
| Baulinie (zwingend)                  |
| Baugrenze, Nutzungsart - Grenze      |
| Art u. Maß der baulichen Nutzung:    |
| o = offene Bauweise                  |
| WA allgemeines Wohngebiet (§ 4 BNVO) |
| Z Zahl der Vollgeschosse (max.)      |
| GRZ Grundflächenzahl                 |
| GFZ Geschossflächenzahl              |
| Überbaubare Grundstücksfläche        |

#### WEITERE FESTSETZUNGEN

DACHNEIGUNG BEI 2 VOLLGESCHOSSENEN max. 30°!  
ANZUWENDENDES BODENORDNUNGSVERFAHREN:

## **FREIWILLIGE GRUNDSTÜCKSTEILUNG!**

FREIWILLIGE GRUNDSOCKTEIDUNG !  
DAS AUSGEWIESENE BAUGEBIET LIEGT INNERHALB EINES AUF  
EISENERZ VERLIEHENEN BERGWERKFELDES, DER ER-  
WERBER EINES BAUPLATZES HAT EINSICHT IN DAS  
SCHREIBEN DES BERGAMTES WEILBURG VOM 15. 6. 1965  
AUF DER BÜRGERMEISTEREI ZU NEHMEN !

MINDEST GRUNDSTÜCKS GRÖSSE : 500 qm.

**Abb. 13:** Auszüge aus dem Bebauungsplan „Am Zimmerplatz“; Quelle: Magistrat der Stadt Reichelsheim; Roteintragung d.d.SV

## 5.8 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 Wärmeschutz-eigenschaften 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 bau-physischen 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.

## 5.9 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)
- ImmoWertA:** Muster- Anwendungshinweise zur Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV-Anwendungshinweise)
- 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 Marktwerthen (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

**Amt für Bodenmanagement Büdingen - Geschäftsstelle des Gutachterausschusses für Immobilienwerte für den Bereich des Main-Kinzig-Kreises und des Wetteraukreises (Hrsg.):** Immobilienmarktbericht 2025 für den Bereich des Main-Kinzig-Kreises und des Wetteraukreises.

**Zentrale Geschäftsstelle der Gutachterausschüsse für Immobilienwerte des Landes Hessen (Hrsg.):** Immobilienmarktbericht Hessen 2024

## 6 FOTOS



**Foto 1 des SV:** Foto vom 20.05.2025; Ansicht von Westen; Gebäudevorderseite (Eingang), Straßenansicht; Anonymisierung d.d. SV



**Foto 2 des SV:** Foto vom 20.05.2025; Gebäudeeingang



**Foto 3 des SV:** Foto vom 20.05.2025; Ansicht von Westen; von der Waldstraße



**Foto 4 des SV:** Foto vom 01.09.2022; Garten mit Pool