

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 02.01.2024

(in dem Zwangsversteigerungsverfahren / Amtsgericht Lampertheim / Az. 71 K 12/23 und Az. 71 K 13/23)

für das mit einem **Einfamilienwohnhaus mit Anbauten** bebaute Grundstück in

**68623 Lampertheim, Bürstädter Str. 31**

zum Wertermittlungsstichtag 02.01.2024



**Verkehrswert insg.**

**347.000 Euro**

**Aufteilung des  
Verkehrswerts:**

**248.000 Euro (Az. 71 K 12/23)**

**vorderes Grundstück Flur 5 Flurstück Nr. 637/1**

**99.000 Euro (Az. 71 K 13/23)**

**hinteres Grundstück Flur 5 Flurstück Nr. 637/2**

**Anmerkung:** Die beiden vorgenannten Grundstücke bilden eine wirtschaftliche Einheit.

Oppenheim, den 02.01.2024

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.	<b>Allgemeine Angaben</b> (Übersicht der objektbez. Daten, wie Auftraggeber, Eigentümer, Grund der Gutachtenerstellung, Objekt, Zubehör, Objekt-/Gebäudeart, Baujahr, Wohn-/Nutzfl., Tatsächliche Miete, Ortsbesichtigung, Unterlagen)	<b>Seite 3</b>
2.	<b>Grundstücksbeschreibung</b> (Ortslage, Verkehrslage, Wohn-/Geschäftslage, Art der Bebauungen/Nutzungen in der Straße und im Ort, Grundstücksgestalt, Beeinträchtigungen, Erschließungszustand, Straßenausbau, Anschluss an Ver- und Entsorgungsleitungen)	<b>Seite 6</b>
3.	<b>Rechtliche Situation</b> (Grundbuch Abt. II, Baulastenverzeichnis, Nicht eingetragene Lasten und Rechte, Denkmalschutz und ähnl., Baurechtliche Festsetzungen)	<b>Seite 7</b>
4.	<b>Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen</b>	<b>Seite 11</b>
5.	<b>Gebäudebeschreibung</b> (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)	<b>Seite 11</b>
6.	<b>Außenanlagen und sonstige Anlagen</b> (Wegebefestigung, Hofbefestigung, Einfriedung, sonstige Bestandteile, Gartenanlagen und Pflanzungen)	<b>Seite 18</b>
7.	<b>Ermittlung des Verkehrswerts</b>	<b>Seite 19</b>
8.	<b>Verfahrenswahl mit Begründung</b>	<b>Seite 19</b>
9.	<b><u>Az. 71 K 12 /23 = vorderes Flurstück Nr. 637/1</u></b>	
10.	<b><u>Bodenwertermittlung</u></b>	<b>Seite 20</b>
	<b><u>Sachwertermittlung</u></b>	<b>Seite 22</b>
	<b>Das Sachwertmodell der ImmoWertV</b>	
	<b>Sachwertberechnung</b>	<b>Seite 23</b>
	<b>Erläuterungen zu den Wertansätzen</b>	
11.	<b><u>Az. 71 K 13 /23 = hinteres Flurstück Nr. 637/2</u></b>	
12.	<b><u>Bodenwertermittlung</u></b>	<b>Seite 28</b>
	<b><u>Sachwertermittlung</u></b>	<b>Seite 30</b>
13.	<b><u>Verkehrswert</u></b>	<b>Seite 31</b>
14.	<b><u>Aufteilung des Verkehrswerts</u></b>	<b>Seite 31</b>
15.	<b>Literaturverzeichnis</b>	<b>Seite 32</b>
16.	<b>Anlagen</b>	<b>Seite 34</b>

## Allgemeine Angaben:

(Übersicht der objektbezogenen Daten)

Auftraggeber:

Amtsgericht: Lampertheim  
Auftrag vom: 09.10.2023  
eingegangen am: 20.10.2023  
Aktenzeichen: 71 K 12/23 und 71 K 13/23

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

Objekt:

### Aktenzeichen: 71 K 12/23:

lfd. Nr. 1.)

Gemarkung: Lampertheim  
Flur: 5  
Flurstück: 637/1, Gebäude- und Freifläche,  
Bürstädter Str. 31  
Grundstücksgröße: 168 qm

### Aktenzeichen: 71 K 13/23:

lfd. Nr. 3.)

Gemarkung: Lampertheim  
Flur: 5  
Flurstück: 637/2, Gebäude- und Freifläche,  
Bürstädter Str. 31  
Grundstücksgröße: 221 qm

Grundbuch: Lampertheim, Blatt 10009

### Wichtige Anmerkung:

Die Grundstücke liegen hintereinander, sind in einem nördlichen Teilbereich des Anbaus und im Bereich des Freischwimmbeckens überbaut, und bilden eine **wirtschaftliche Einheit**. Sie sind nicht getrennt veräußerbar.

Zubehör:

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

Gebäudeart:

### Aktenzeichen: 71 K 12/23:

(Flurstück Nr. 637/1)

1 ½ - geschossiges, teilunterkellertes Vorderhaus mit direktem 1 - geschossigem Anbau als **Einfamilienwohnhaus mit EG/DG** (Siedlungshaustyp einseitig auf die nördliche Grundstücksgrenze gebaut)

### Aktenzeichen: 71 K 13/23:

(Flurstück Nr. 637/2)

1 ½ - geschoss. hinterer **Anbau mit Büroraum o.ä. im EG**. Hinter dem Anbau weiterer kleiner 1 - geschossiger Anbau. Garage an der südl. Grundstücksgrenze. Freischwimmbecken auf dem Grundstück.

Anbau und Freibecken als Überbau über beide Flurstücke.

Baujahr: Lt. Auskunft der Ehefrau des Eigentümers:  
angeblich ca. 1952 (konnte nicht überprüft werden / dem Sachverständigen nicht exakt bekannt)

ca. 1960:  
Fassadenänderung und Gaubenaufbau,  
lt. vorliegender Bauakte

Der alte Gewölbekeller macht eher einen älteren Eindruck  
vermutlich aus den ca. 1920er/1930er Jahren geschätzt  
(dem Sachverständigen nicht exakt bekannt)

Modernisierungen in größerem Umfang  
in ca. 2010 und ca. 2019  
mit einem Aufwand von ca. 120.000 €  
zzgl. erhebl. Eigenleistungen,  
lt. Auskunft der Ehefrau des Eigentümers  
(dem Sachverständigen nicht exakt bekannt)

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

Wohnfläche / Nutzfläche: rd. 99 qm  
(Vorderhaus mit direktem Anbau / EG und DG)

rd. 13 qm  
(hinterer Anbau mit Raum im EG / derzeit als kl. priv. Büro)

(Flächenberechnung nach eigenem Aufmaß /  
Schrägen unter 1 m nicht, zwischen 1-2 m zu 1/2 gerechnet /  
Dachterrasse zu 1/4 gerechnet)

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
Wohnhaus mit Anbauten und Garage	.... (Ehefrau des Eigentümers)	keine Miete vereinbart / die Bewohnerin zahlt alle Nebenkosten und Finanzierungskosten des Hauses
		(Vorstehende Angaben beruhen auf Aussagen der Ehefrau des Eigentümers, für ihre Richtigkeit kann keine Gewähr übernommen werden)

Ortsbesichtigung: 02.01.2024

Unterlagen:

amtl. Lageplan  
Einsicht Bauakte  
Planunterlagen  
eigenes Aufmaß  
Bodenrichtwert  
Grundbuchauszug  
Baulastenverzeichnis  
zusätzl. mündl. Angaben von der Ehefrau des Eigentümers  
Einsicht baurechtl. Festsetzungen  
  
Von der zuständigen Baubehörde war keine  
vollständige Bauakte zu erhalten.

**Anm.:**

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

**Weitere Anmerkung:**

Aus Persönlichkeitsrechten können **keine** Innenfotos der Wohnräume im Gutachten dargestellt werden, da die Erlaubnis zur Veröffentlichung dieser Innenfotos im Gutachten und in der Internetveröffentlichung des zuständigen Amtsgerichts nicht erteilt wurde.

Auch wurde es dem Sachverständigen nicht erlaubt, Innenbilder dem Gericht in einem gesonderten Anschreiben zur Verfügung zu stellen.

Anmerkung:

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.

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:	Nördlich des Zentrums von Lampertheim
Verkehrslage:	insg. günstige Verkehrsanbindungen
Entfernungen:	ca. 11 km bis nach Worms Hbf. ca. 60 km bis Flughafen Frankfurt
Anbindungen:	Bahnhof im Ort vorh. (ca. 1 km entfernt) überörtl. Busverbindung vorh.  Anschluss Bundesstraße B 44 (in der Nähe) Anschluss Bundesautobahn A 67 (ca. 12 km entfernt)
Wohn- bzw. Geschäftslage:	mittlere Wohnlage
Art der Bebauungen/ Nutzungen in der Straße und im Ort:	Wohngebiet mit tlw. Mischnutzungen  älteres Baugebiet  hauptsächlich 1 ½ - 2 ½ - geschossige Bebauung mit geneigten Dächern  Haus-Hof-Bauweise überwiegend  Läden für den täglichen Bedarf in der Umgebung  insgesamt gute Infrastruktur
Grundstücksgestalt:	eben  rechteckig  normaler Grundstückszuschnitt  Freiflächen vorhanden
Himmelsrichtung:	Straßenseite: ca. Südwest hintere Grund- stücksgrenze: ca. Nordost
Erschließungszustand:	gut
Straßenausbau:	normal ausgebaut, Fahrbahn, Gehwege als Verkehrsstraße mit mittlerem Verkehrsaufkommen

Höhenlage zur Straße: normal

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

Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten: z.T. Grenzbebauung des Hauptgebäudes  
und der Anbauten /  
Garage auf der Grundstücksgrenze /  
Einfriedung siehe Außenanlagen

**Rechtliche Situation:**

Grundstücksbezogene Rechte und Belastungen:

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

**Betr. Az. 71 K 12/23:**

Das Grundbuch (Abt. II) enthält lt. vom Gericht vorgelegtem Grundbuchauszug vom 30.10.2023 keine wertbeeinflussenden Eintragungen, lediglich den Zwangsversteigerungsvermerk, eingetragen am 23.06.2023.

**Betr. Az. 71 K 13/23:**

Das Grundbuch (Abt. II) enthält lt. vom Gericht vorgelegtem Grundbuchauszug vom 30.10.2023 keine wertbeeinflussenden Eintragungen, lediglich den Zwangsversteigerungsvermerk, eingetragen am 22.06.2023.

Baulastenverzeichnis: Das Baulastenverzeichnis wurde eingesehen.

**Betr. Az. 71 K 12/23:**

Das Baulastenverzeichnis enthält keine Eintragungen.

**Betr. Az. 71 K 13/23:**

Das Baulastenverzeichnis enthält keine Eintragungen.

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.:** Lt. schriftlicher Auskunft aus der Altflächendatei (Altstandorte) gibt es keine Eintragung in dieser Datei. Diese Auskunft ist allerdings nicht rechtsverbindlich.

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 gesundheitsschädigende 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 Abweichungen vorliegen, die dann allerdings nicht wertrelevant 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.

Grundbuch (Abt. III):

Schuldverhältnisse, die ggf. im Grundbuch 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 ausgeglichen bzw. bei Beleihungen berücksichtigt 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.

Das Vorliegen einer Baugenehmigung und ggf. die Übereinstimmung des ausgeführten Vorhabens mit der Baugenehmigung und der verbindlichen Bauleitplanung konnte demnach nicht in allen Belangen überprüft werden.

Bei dieser Wertermittlung kann deshalb die formelle und materielle Legalität der baulichen Anlagen nicht exakt geprüft werden und in Teilbereichen nur unter Vorbehalt vorausgesetzt werden, ohne dass dafür aus vorstehenden Gründen eine Haftung übernommen werden kann.

und zwar wegen folgender Anmerkungen:

Es konnte von der zuständigen Baubehörde keine vollständige Bauakte vorgelegt werden, sodass insbesondere der Umbau und die Anbauten dort nicht dargestellt waren.

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.  
Für das Grundstück sind damit keine Erschließungsbeiträge offen.

(schriftl. Auskunft erteilte die Stadt Lampertheim)

## **Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen:**

### **Gebäudebeschreibung:**

Art des Gebäudes:

**Einfamilienwohnhaus mit Anbauten**

Einteilung:

### **Kellergeschoss:**

zwei Gewölbekellerräume  
(Vorderhaus ca. hälftig unterkellert)

### **Erdgeschoss:**

offenes Wohnzimmer mit Essplatz  
und offener Küche  
Diele  
(Waschmasch.-/Wäschetrockner-Platz unter der Treppe)

### **direkter Anbau:**

Flur  
Bad  
Heizraum

### **hinterer Anbau:**

Büroraum o.ä. (mit Heizkörper)  
(über den Hof erreichbar)  
(Dachboden verschlossen)

### **Dachgeschoss:**

zwei hintereinander gelegene Räume  
als Schlafzi. / Ankleide

### **direkter Anbau:**

Dachterrasse

### **Spitzboden:**

Speicher  
(konnte nicht betreten werden / zwischen den alten Holzsparren erkennt  
man von unten Glaswolle ohne Dampfsperre)

### **kl. erdgeschoss. Anbau am Ende der Anbauten:**

mit der Schwimmbadtechnik in diesem Raum

### **Ausführung und Ausstattung:**

Konstruktionsart:

Massivbauweise

Umfassungswände und  
Innenwände:

massiv, Mauerwerk allg.,  
tlw. leichte Trennwand

Geschossdecken:	Holzbalkendecke (lt. Baubeschreibung)  alte Gewölbedecke über KG (an einer Stelle kl. Bewehrungskorrosionierung eines geraden Deckenstücks)
Treppen:	<b><u>Kellertreppe:</u></b> einf. steile Massivtreppe in Stahlbeton  <b><u>Geschosstreppe:</u></b> urspr. Holztreppe (weiß lasiert o.ä. / halb deckend) (rel. steile Treppe ohne Geländer)  <b><u>Treppe zum Dachraum:</u></b> Einschubtreppe in Holz
Dachkonstruktion:	Holzkonstr. mit Aufbau / z.B. Gaube
Dachform:	<b><u>Haupthaus:</u></b> Satteldach  <b><u>hinterer Anbau:</u></b> Pulldach
Dacheindeckung:	<b><u>Haupthaus:</u></b> urspr. Ziegeldeckung (Betondachziegel als Ziegelpfanne)  <b><u>hinterer Anbau:</u></b> Ziegeldeckung (Betondachziegel)  (am hinteren erdgeschoss. kl. Anbau fehlt das Fallrohr an der Dachrinne)
Fassaden:	Verputz als Reibputz o.ä.  Sockel: verputzt und gestrichen
Fenster:	tlw. neuere Kunststoff-Fenster mit Isolierglas  tlw. ältere Holzfenster mit einf. Isolierglas (aus ca. 1982)  tlw. Rollläden vorhanden  hinterer Anbau: Holzfenster mit Isolierglas

Türen:	<p><b><u>Haustür:</u></b> Holztür mit Glasausschnitt</p> <p><b><u>Innentüren:</u></b> weiß beschichtete Tür</p> <p>Tür mit Glasfüllung</p> <p>Ganzglastüre (Schiebetür)</p>
Elektroinstallation:	<p>mittlere Wohnungsinstallation</p> <p>(tlw. erneuerte Bereiche und tlw. ältere Bereiche / älterer Verteiler-, Sicherungskasten)</p>
Heizung:	<p>gasbefeuerte Warmwasserzentralheizung mit Heizkörpern (im EG erneuert)</p> <p>ältere Gasaußenwandtherme im EG Fabrikat: Buderus Logamax U 122 (Baujahr nicht bekannt)</p>
Sonstige technische Einrichtungen:	<p>im DG Klimagerät zum Kühlen im Sommer</p>
Warmwasserversorgung:	<p>Warmwasserbereitung über: die Gastherme</p>
Sanitäre Einrichtungen:	<p><b><u>Bad (EG):</u></b> WC Waschbecken mit Unterbau Dusch-Badewannen-Element mit Glastür</p> <p>(gute bis gehobene Ausstattung und Qualität)</p>
Küchenausstattung:	<p>Die Küchenausstattung ist nicht in der Wertermittlung enthalten.</p>
Fußböden:	<p><b><u>Keller:</u></b> einf. Bodengestaltung / einf. Beton-Estrich (mit Abnutz.ersch.)</p> <p><b><u>Diele:</u></b> helles Laminat (hell lasierende Wirkung)</p> <p><b><u>Wohnr.:</u></b> helles Laminat (hell lasierende Wirkung)</p>

**Bad / Heizraum / Flur:**

Granitfliesen o.ä.

**Schlafr. (DG):**

dunkles Laminat

**Dachterrasse (Anbau):**

Bitumenbahnen

(wegen der PVC-Profile, die aufliegen,  
gr.tls. nicht richtig einsehbar /  
an den Ecken tlw. mit Abnutz.ersch. /  
zu niedriges Holzgeländer mit Abnutz.ersch.)

**Büroraum o.ä. (im hinteren Anbau):**

helles Laminat

(hell lasierende Wirkung)

Innenwandflächen:

hauptsächlich Wandputz  
bzw. Leichtbauplatte o.ä.  
mit Anstrich,  
bzw. Putzstruktur

**Flur (EG):**

Rauputz o.ä.

auf Wand bzw. Leichtbauplatte

**Sanitär./Bad (EG):**

Fliesenspiegel / unterschiedl. hoch

(gute Qualität und Ausstattung)

Deckenflächen:

hauptsächlich Deckenputz,  
bzw. Leichtbauplatte o.ä.  
(Teilber. mit indirekter Beleuchtung),  
tlw. Holzverkleidung

**Küche:**

gespannte Foliendecke o.ä.

mit indirekter Beleuchtung

**Nebenbauteile**

**(Nebengebäude und Nebenanlagen):**

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

Dachterrasse auf dem direkten Anbau

Eingangsfreitrepppe mit Eingangsüberdachung

Dachgaube

**Garage:**

(auf dem hinterem Flurstück Nr. 637/2)

Massivbauweise

einf. Flachdach

Stahlschwingtor

durchschnittlicher baulicher Zustand  
mit tlw. Abnutz.ersch. und tlw. Schadst.

insg. alters- und nutzungsbedingte Abnutz.ersch.  
und tlw. Schadst. /  
Sockel-, Wand-, Deckenfeuchteschäden und Putzschäden  
(partiell) /  
vmtl. tlw. Undichtigkeiten vom Flachdach her (Garage war  
allerdings voll geräumt und gr.tls. nicht richtig einsehbar)

**Hinterer 1 ½ - geschossiger, grenzständiger Anbau  
und anschließ. kleiner erdgeschossiger Anbau:**

(auf dem hinterem Flurstück Nr. 637/2)

bereits vorne im Gutachtentext beschrieben

**Baulicher Zustand:** Entsprechend dem Alter und Zustand der Gebäude-  
teile im Wesentlichen befriedigender bis tlw.  
guter baulicher Zustand (speziell im Vorderh./Anbau im EG)

Ausstattungsstandard: **Vorderhaus EG / Anbau EG:**  
guter Ausstattungsstandard

**Vorderhaus DG:**  
mittlerer Ausstattungsstandard

**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: zweckmäßig /  
im EG Vorderhaus offener Grundriss

Belichtung und Besonnung: befriedigend

Blickrichtung: teils in den Garten / Hof und auf  
gegenüberliegende Gebäude,  
bzw. auf Straße

Berücksichtigung besonderer  
objektspezifischer Grundstücksmerkmale /  
**Baumängel, bzw.  
wirtschaftliche Wertminderung:**

Als Wohnhaus für eine Familie mit Kind nach derzeit  
gestaltetem Grundriss eher nicht geeignet,  
da ein Kinderzimmer nicht vorhanden ist.  
Im DG ist nur ein Schlafzimmer mit davorliegender Diele  
als Schrankraum / Ankleide vorhanden.  
Ggf. außerhalb liegendes Zimmer im hinteren Anbau  
entsprechend zu nutzen.

soweit augenscheinlich ersichtlich z.T. mangelnde Wärme-  
isolierung im Bereich der noch vorh. älteren Holzfenster /  
vmtl. auch im Bereich des Daches, da die einf. Glaswolle  
heutigen Wärmedämmgesichtspunkten nicht entspricht.

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. normale altersbedingte Abnutzungserscheinungen

im DG versch. Ungenauigkeiten im Decken-/Wandbereich  
(Renovierungsarbeiten erforderlich)

größere Rissbildung im Wandbereich im DG / Setzriss  
(partielle Stellen / tlw. Putzschäden)

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

z.T. Feuchtigkeitsschäden und z.T. Putzschäden  
im Kellersockel-/Kellerwandbereich  
(partiell / mehrere Teilbereiche)

Kellerdeckenbereiche / Gewölbe  
mit versch. Putzschäden  
(an einer Stelle kl. Bewehrungskorrosion eines geraden Deckenstücks)

Sicherheitsabschlag für nicht einsehbare Holzteile  
(u.a. Deckenber. / Dach konnte nicht von innen  
besichtigt werden)

Geländer im Bereich der urspr. steilen Holzterasse fehlt

Holzgeländer der Dachterrasse zu niedrig /  
Holzteile insg. mit Abnutz.ersch.

Dachterrasse - Bitumenabdichtung an den Ecken tlw.  
mit Abnutz.ersch., soweit überhaupt einsehbar,  
da gr.tls. durch aufliegende PVC-Profile abgedeckt

hinterer Anbau - Sockel mit feuchter Stelle (partiell)

Holzteile im Außenbereich mit Abnutzungserschein.

Garage mit Putz-/Feuchteschäden Sockel-Wand-Deckenber.

Es wird empfohlen die technischen Einrichtungen  
durch einen Fachbetrieb überprüfen zu lassen.

## **Außenanlagen und sonstige Anlagen:**

### **Außenanlagen:**

Entwässerungs- und Versorgungsanlagen

Hofbefestigung mit Betonpflastersteinen

Einfriedung tlw. durch Gebäude / Mauer

mit Hoftor in Stahlkonstr.  
mit PVC-Beplankung o.ä.

### **auf hinterem Flurstück Nr. 637/2 im Wesentlichen:**

Freischwimmbaden als Polyesterwanne o.ä.  
(z. Zt. mit einf. Folie abgedeckt und nicht richtig einsehbar)  
mit Holzumgang  
(Teilbereich als Überbau über beide Flurstücke)  
Die Schwimmbadtechnik konnte nicht überprüft werden.

Gartenteich mit sehr einf. Holzwegen  
(tlw. mit Abnutz.ersch.)

Holzpergola und Terrasse in Holzkonstr.  
am Gartenende (mit Abnutz.ersch.)

### **Sonstige Anlagen:**

Strauchbewuchs im hinteren Gartenbereich  
und Kieselsteine

## Ermittlung des Verkehrswerts

Nachfolgend wird der Verkehrswert für das mit einem Einfamilienhaus mit Anbauten bebaute Grundstück in

### **68623 Lampertheim, Bürstädter Straße 31**

zum Wertermittlungsstichtag 02.01.2024 ermittelt.

#### Grundstücksdaten:

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.	
Lampertheim	10009	1	
Gemarkung	Flur	Flurstück	Fläche
Lampertheim	5	637/1	168 m <sup>2</sup>
Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.	
Lampertheim	10009	3	
Gemarkung	Flur	Flurstück	Fläche
Lampertheim	5	637/2	221 m <sup>2</sup>

Das 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	Bebauung/Nutzung	Fläche
A - vorderes Flurstück Nr. 637/1	Einfamilienhaus mit direktem Anbau	168 m <sup>2</sup>
B - hinteres Flurstück Nr. 637/2	hinterer Anbau und Garage	221 m <sup>2</sup>
Summe der Bewertungsteilbereichsflächen		389 m <sup>2</sup>

## 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 zur Erzielung von Erträgen, sondern zur (persönlichen oder zweckgebundenen) Eigennutzung bestimmt sind.

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 für den Bewertungsteilbereich „A - vorderes Flurstück Nr. 637/1“

### Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks

Der **Bodenrichtwert** beträgt **400,00 €/m<sup>2</sup>** zum **Stichtag 01.01.2022**.

Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	=	W (Wohnbaufläche)
beitragsrechtlicher Zustand	=	frei
Grundstücksfläche (f)	=	500 m <sup>2</sup>

### Beschreibung des Bewertungsteilbereichs

Wertermittlungsstichtag	=	02.01.2024
Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	=	W (Wohnbaufläche)
beitragsrechtlicher Zustand	=	frei
Grundstücksfläche (f)	=	Gesamtgrundstück = 389 m <sup>2</sup> Bewertungsteilbereich = 168 m <sup>2</sup>

### Bodenwertermittlung des Bewertungsteilbereichs

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 02.01.2024 und die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale des Bewertungsteilbereichs angepasst.

I. Umrechnung des Bodenrichtwerts auf den beitragsfreien Zustand		Erläuterung
<b>beitragsrechtlicher Zustand des Bodenrichtwerts</b>	=	frei
<b>beitragsfreier Bodenrichtwert</b> (Ausgangswert für weitere Anpassung)	=	<b>400,00 €/m<sup>2</sup></b>

II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts				
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor	Erläuterung
Stichtag	01.01.2022	02.01.2024	× 1,13	E1

III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen				
Art der baulichen Nutzung	W (Wohnbaufläche)	W (Wohnbaufläche)	× 1,00	
lageangepasster beitragsfreier BRW am Wertermittlungsstichtag			=	452,00 €/m <sup>2</sup>
Fläche (m <sup>2</sup> )	500	168	× 1,00	
Entwicklungsstufe	baureifes Land	baureifes Land	× 1,00	
<b>vorläufiger objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert</b>			=	<b>452,00 €/m<sup>2</sup></b>

IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts		Erläuterung
<b>objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert</b>	=	<b>452,00 €/m<sup>2</sup></b>

Fläche	× 168 m <sup>2</sup>	
<b>beitragsfreier Bodenwert</b>	= 75.936,00 € <b>rd. <u>75.900,00 €</u></b>	

Der **beitragsfreie Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungsstichtag 02.01.2024 insgesamt **75.900,00 €**.

#### **Erläuterungen zur Bodenrichtwertanpassung**

##### **E1 - Stichtagsanpassung**

##### **Ermittlung des Anpassungsfaktors:**

Zugrunde gelegter Index: Index für Baureifes Land (Deutschland)

	<b>Datum</b>	<b>Index</b>
<b>Wertermittlungsstichtag</b>	02.01.2024	261,70
<b>BRW-Stichtag</b>	01.01.2022	232,30

**Anpassungsfaktor** (Stichtag) =  $\text{Index}(\text{Wertermittlungsstichtag}) / \text{Index}(\text{BRW-Stichtag}) = 1,13$

## **Sachwertermittlung für den Bewertungsteilbereich „A - vorderes Flurstück Nr. 637/1“**

### **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

<b>Gebäudebezeichnung</b>		Einfamilienhaus
<b>Normalherstellungskosten (Basisjahr 2010)</b>	=	765,00 €/m² BGF
<b>Berechnungsbasis</b>		
• Brutto-Grundfläche (BGF)	x	172,00 m²
<b>Durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen im Basisjahr 2010</b>	=	131.580,00 €
<b>Baupreisindex (BPI) 02.01.2024 (2010 = 100)</b>	x	178,3/100
<b>Durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen am Stichtag</b>	=	234.607,14 €
<b>Regionalfaktor</b>	x	1,000
<b>Regionalisierte Herstellungskosten der baulichen Anlagen am Stichtag</b>	=	234.607,14 €
<b>Alterswertminderung</b>		
• Modell		linear
• Gesamtnutzungsdauer (GND)		80 Jahre
• Restnutzungsdauer (RND)		42 Jahre
• prozentual		47,50 %
• Faktor	x	0,525
<b>Alterswertgeminderte durchschnittliche Herstellungskosten</b>	=	123.168,75 €
<b>Zuschlag für nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile (Zeitwert)</b>	+	10.500,00 €
<b>vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen</b>	=	133.668,75 €

<b>vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen (ohne Außenanlagen)</b>		<b>133.668,75 €</b>
<b>vorläufiger Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen</b>	+	<b>5.000,00 €</b>
<b>vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen</b>	=	<b>138.668,75 €</b>
<b>beitragsfreier Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)</b>	+	<b>75.900,00 €</b>
<b>vorläufiger Sachwert</b>	=	<b>214.568,75 €</b>
<b>Sachwertfaktor</b>	x	<b>1,25</b>
<b>Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge</b>	+	<b>0,00 €</b>
<b>marktangepasster vorläufiger Sachwert für den Bewertungsteilbereich „A - vorderes Flurstück Nr. 637/1“</b>	=	<b>268.210,94 €</b>
<b>besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale</b>	-	<b>20.000,00 €</b>
<b>Sachwert für den Bewertungsteilbereich „A - vorderes Flurstück Nr. 637/1“</b>	=	<b>248.210,94 €</b>
	<b>rd.</b>	<b>248.000,00 €</b>

## 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: Einfamilienhaus

#### Ermittlung des Gebäudestandards:

Bauteil	Wägungsanteil [%]	Standardstufen				
		1	2	3	4	5
Außenwände	23,0 %		1,0			
Dach	15,0 %		0,5	0,5		
Fenster und Außentüren	11,0 %		0,3	0,7		
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 %				1,0	
Heizung	9,0 %			1,0		
Sonstige technische Ausstattung	6,0 %			1,0		
insgesamt	100,0 %	0,0 %	44,8 %	43,7 %	11,5 %	0,0 %

#### Bestimmung der standardbezogenen NHK 2010 für das Gebäude: Einfamilienhaus

Nutzungsgruppe: Ein- und Zweifamilienhäuser  
 Anbauweise: freistehend  
 Gebäudetyp: KG, EG, ausgebautes DG

#### Berücksichtigung der Eigenschaften des zu bewertenden Gebäudes

Standardstufe	tabellierte NHK 2010 [€/m <sup>2</sup> BGF]	relativer Gebäude- standardanteil [%]	relativer NHK 2010-Anteil [€/m <sup>2</sup> BGF]
1	655,00	0,0	0,00
2	725,00	44,8	324,80
3	835,00	43,7	364,90
4	1.005,00	11,5	115,58
5	1.260,00	0,0	0,00
gewogene, standardbezogene NHK 2010 =			805,28
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		805,28 €/m <sup>2</sup> BGF
sonstige Korrektur- und Anpassungsfaktoren		
• wirtschaftliche Wertminderung	×	0,95
<b>NHK 2010 für das Bewertungsgebäude</b>	=	765,02 €/m <sup>2</sup> BGF
	rd.	765,00 €/m <sup>2</sup> 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. Ausbauszuschläge. Bei älteren und/oder schadhafte und/oder nicht zeitgemäßen werthaltigen einzelnen Bauteilen erfolgt die Zeitwertschätzung unter Berücksichtigung diesbezüglicher Abschläge.

Gebäude: Einfamilienhaus

Bezeichnung	Zeitwert
Besondere Bauteile (Einzelaufstellung)	
Dachterrasse auf direktem Anbau	2.500,00 €
Eingangsfreitrepppe mit Eingangsüberdachung	3.000,00 €
Dachgaube	5.000,00 €
Summe	10.500,00 €

**Baupreisindex**

Die Anpassung der NHK aus dem Basisjahr an die Preisverhältnisse am Wertermittlungstichtag erfolgt mittels dem Verhältnis aus dem Baupreisindex am Wertermittlungstichtag und dem Baupreisindex im Basisjahr (= 100). Der vom Statistischen Bundesamt veröffentlichte Baupreisindex ist auch in [1], Kapitel 4.04.1 abgedruckt. Als Baupreisindex zum Wertermittlungstichtag wird der am Wertermittlungstichtag 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 schadhafte Außenanlagen erfolgt die Sachwertschätzung unter Berücksichtigung diesbezüglicher Abschläge.

Außenanlagen	vorläufiger Sachwert (inkl. BNK)
insg. pauschal geschätzt auf vorderem Flurstück (Zeitwert)	5.000,00 €
Summe	5.000,00 €

### Gesamtnutzungsdauer

Die übliche wirtschaftliche Nutzungsdauer = Gesamtnutzungsdauer (GND) ergibt sich aus der für die Bestimmung der NHK gewählten Gebäudeart.

### 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.

Zur Bestimmung der Restnutzungsdauer, insbesondere unter Berücksichtigung von durchgeführten oder zeitnah durchzuführenden wesentlichen Modernisierungsmaßnahmen, wird das in [1], Kapitel 3.02.4 beschriebene Modell angewendet.

### Differenzierte Ermittlung der Restnutzungsdauer (und des fiktiven Baujahrs) für das Gebäude: Einfamilienhaus

Das lt. Ehefrau des Eigentümers ca. 1952 errichtete Gebäude wurde modernisiert. Der Gewölbekeller dürfte vermutlich älteren Datums sein. (nicht exakt bekannt)

Zur Ermittlung der modifizierten Restnutzungsdauer werden die wesentlichen Modernisierungen zunächst in ein Punktraster (Punktrastermethode nach „Sprengnetter/Kierig“) eingeordnet.

Hieraus ergeben sich 11,5 Modernisierungspunkte (von max. 20 Punkten).

Diese wurden wie folgt ermittelt:

Modernisierungsmaßnahmen	Maximale Punkte	Tatsächliche Punkte		Begründung
		Durchgeführte Maßnahmen	Unterstellte Maßnahmen	
Dacherneuerung inkl. Verbesserung d. Wärmedämmung im Dach bzw. Dämmung der obersten Geschossdecke – hier speziell Dämmung	4	1,5	0,0	
Modernisierung der Fenster und Außentüren in Teilber.	2	1,5	0,0	
Modernisierung d. Leitungssysteme in Teilber.	2	1,5	0,0	
Modernisierung Heizungsanl., insbesondere der Heizkö. in Teilber.	2	1,0	0,0	
Modernisierung von Bad / Küche etc.	2	2,0	0,0	
Modernisierung des Innenausbau, z.B. Decken, Wand, Fußböden, z.T. Treppe	2	2,0	0,0	
wesentliche Verbesserung der Grundrissgestaltung	2	2,0	0,0	
Summe		11,5	0,0	

Ausgehend von den 11,5 Modernisierungspunkten, ist dem Gebäude der Modernisierungsgrad „überwiegend modernisiert“ zuzuordnen.

In Abhängigkeit von:

- der üblichen Gesamtnutzungsdauer (80 Jahre) und
- dem („vorläufigen rechnerischen“) Gebäudealter (2024 – 1952 = 72 Jahre) ergibt sich eine (vorläufige rechnerische) Restnutzungsdauer von (80 Jahre – 72 Jahre =) 8 Jahren
- und aufgrund des Modernisierungsgrads „überwiegend modernisiert“ ergibt sich für das Gebäude gemäß der Punktrastermethode „Sprengnetter/Kierig“ eine (modifizierte) Restnutzungsdauer von 42 Jahren.

Aus der üblichen Gesamtnutzungsdauer (80 Jahre) und der (modifizierten) Restnutzungsdauer (42 Jahre) ergibt sich ein fiktives Gebäudealter von (80 Jahre – 42 Jahre =) 38 Jahren. Aus dem fiktiven Gebäudealter ergibt sich zum Wertermittlungstichtag ein fiktives Baujahr (2024 – 38 Jahren =) 1986.

Entsprechend der vorstehenden differenzierten Ermittlung wird für das Gebäude „Einfamilienhaus “ in der Wertermittlung

- **eine wirtschaftliche Restnutzungsdauer von 42 Jahren** und
- ein fiktives Baujahr 1986

zugrunde gelegt.

#### **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 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	-20.000,00 €
• insg. pauschal geschätzt ca. -20.000,00 €	
<b>Summe</b>	<b>-20.000,00 €</b>

### Bodenwertermittlung für den Bewertungsteilbereich „B - hinteres Flurstück Nr. 637/2“

#### Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks

Der **Bodenrichtwert** beträgt **400,00 €/m<sup>2</sup>** zum **Stichtag 01.01.2022**.

Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	=	W (Wohnbaufläche)
beitragsrechtlicher Zustand	=	frei
Grundstücksfläche (f)	=	500 m <sup>2</sup>
wohnbauliche Ausnutzung	=	normal

#### Beschreibung des Bewertungsteilbereichs

Wertermittlungsstichtag	=	02.01.2024
Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	=	W (Wohnbaufläche)
beitragsrechtlicher Zustand	=	frei
Grundstücksfläche (f)	=	Gesamtgrundstück = 389 m <sup>2</sup> Bewertungsteilbereich = 221 m <sup>2</sup>
wohnbauliche Ausnutzung	=	im hinteren Flurstücksbereich eingeschränkt

#### Bodenwertermittlung des Bewertungsteilbereichs

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 02.01.2024 und die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale des Bewertungsteilbereichs angepasst.

I. Umrechnung des Bodenrichtwerts auf den beitragsfreien Zustand		Erläuterung
<b>beitragsrechtlicher Zustand des Bodenrichtwerts</b>	= frei	
<b>beitragsfreier Bodenrichtwert</b> (Ausgangswert für weitere Anpassung)	= <b>400,00 €/m<sup>2</sup></b>	

II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts				
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor	Erläuterung
Stichtag	01.01.2022	02.01.2024	× 1,13	E1

<b>III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen</b>					
Art der baulichen Nutzung	W (Wohnbaufläche)	W (Wohnbaufläche)	×	1,00	
lageangepasster beitragsfreier BRW am Wertermittlungsstichtag			=	452,00 €/m <sup>2</sup>	
Fläche (m <sup>2</sup> )	500	221	×	1,00	
Entwicklungsstufe	baureifes Land	baureifes Land	×	1,00	
wohnbauliche Ausnutzung	normal	im hinteren Flurstücksbereich eingeschränkt	×	0,70	
<b>vorläufiger objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert</b>			=	<b>316,40 €/m<sup>2</sup></b>	

<b>IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts</b>		Erläuterung
<b>objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert</b>	= 316,40 €/m <sup>2</sup>	
Fläche	×	221 m <sup>2</sup>
<b>beitragsfreier Bodenwert</b>	= 69.924,40 €	
	<b>rd. <u>69.900,00 €</u></b>	

Der **beitragsfreie Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungsstichtag 02.01.2024 insgesamt **69.900,00 €**.

#### Erläuterungen zur Bodenrichtwertanpassung

##### E1 - Stichtagsanpassung

##### Ermittlung des Anpassungsfaktors:

Zugrunde gelegter Index: Index für Baureifes Land (Deutschland)

	Datum	Index
<b>Wertermittlungsstichtag</b>	02.01.2024	261,70
<b>BRW-Stichtag</b>	01.01.2022	232,30

**Anpassungsfaktor** (Stichtag) = Index(Wertermittlungsstichtag) / Index(BRW-Stichtag) = **1,13**

## Sachwertermittlung für den Bewertungsteilbereich „B - hinteres Flurstück Nr. 637/2“

### Sachwertberechnung

<b>Gebäudebezeichnung</b>		hinterer grenzständig. Anbau (mit kl. Überbau) und kleinem Anbau am Ende	hintere Garage
<b>pauschaler Zeitwert</b>	=	pauschale Wertschätzung	pauschale Wertschätzung
<b>vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen</b>	=	16.000,00 €	3.000,00 €

<b>vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen (ohne Außenanlagen)</b>		<b>19.000,00 €</b>
<b>vorläufiger Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen</b>	+	<b>15.000,00 €</b>
<b>vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen</b>	=	<b>34.000,00 €</b>
<b>beitragsfreier Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)</b>	+	<b>69.900,00 €</b>
<b>vorläufiger Sachwert</b>	=	<b>103.900,00 €</b>
<b>Sachwertfaktor</b>	×	<b>1,00</b>
<b>Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge</b>	+	<b>0,00 €</b>
<b>marktangepasster vorläufiger Sachwert für den Bewertungsteilbereich „B - hinteres Flurstück Nr. 637/2“</b>	=	<b>103.900,00 €</b>
<b>besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale</b>	-	<b>5.000,00 €</b>
<b>Sachwert für den Bewertungsteilbereich „B - hinteres Flurstück Nr. 637/2“</b>	=	<b>98.900,00 €</b>
	<b>rd.</b>	<b>99.000,00 €</b>

### Erläuterung zur Sachwertberechnung

#### 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 schadhafte Außenanlagen erfolgt die Sachwertschätzung unter Berücksichtigung diesbezüglicher Abschläge.

Außenanlagen	vorläufiger Sachwert (inkl. BNK)
insg. pauschal geschätzt mit Schwimmbecken (als Zeitwert)	15.000,00 €
<b>Summe</b>	<b>15.000,00 €</b>

#### 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.

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	Wertbeeinflussung insg.
Bauschäden	-5.000,00 €
• insg. pauschal geschätzt ca.	-5.000,00 €
<b>Summe</b>	<b>-5.000,00 €</b>

## Verkehrswert

Die Verfahrenswerte (hier Sachwert) ergeben sich aus der Summe der einzelnen Verfahrenswerte der jeweiligen Bewertungsteilbereiche.

Bezeichnung des Bewertungsteilbereichs	Vergleichswert	Ertragswert	Sachwert
A - vorderes Flurstück Nr. 637/1			248.000,00 €
B - hinteres Flurstück Nr. 637/2			99.000,00 €
Summe	-----	-----	347.000,00 €

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

Der **Sachwert** wurde zum Wertermittlungsstichtag mit rd. **347.000 €** ermittelt.

Der gesamte **Verkehrswert** für das  
mit einem Einfamilienhaus mit Anbauten bebaute Grundstück in

### **68623 Lampertheim, Bürstädter Straße 31**

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.
Lampertheim	10009	1
Gemarkung	Flur	Flurstück
Lampertheim	5	637/1
Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.
Lampertheim	10009	3
Gemarkung	Flur	Flurstück
Lampertheim	5	637/2

wird zum Wertermittlungsstichtag 02.01.2024 mit rd.

**347.000 €**

in Worten: dreihundertsiebenundvierzigtausend Euro

geschätzt.

### **Aufteilung des Verkehrswerts:**

#### **Verkehrswert insq.**

**347.000 Euro**

#### **Aufteilung des Verkehrswerts:**

**248.000 Euro (Az. 71 K 12/23)**

**vorderes Grundstück Flur 5 Flurstück Nr. 637/1**

**99.000 Euro (Az. 71 K 13/23)**

**hinteres Grundstück Flur 5 Flurstück Nr. 637/2**

**Anmerkung:** Die beiden vorgenannten Grundstücke bilden eine wirtschaftliche Einheit.

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

**BauNVO**

Baunutzungsverordnung

**WEG**

Gesetz über das Wohnungseigentum und das Dauerwohnrecht (Wohnungseigentumsgesetz)

**WEMoG**

Wohnungseigentumsmodernisierungsgesetz

**ErbbauRG**

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)

**WoFIV**

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 einem Einfamilienwohnhaus mit Anbauten bebaute Grundstück in**

**68623 Lampertheim, Bürstädter Str. 31**

- 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:**

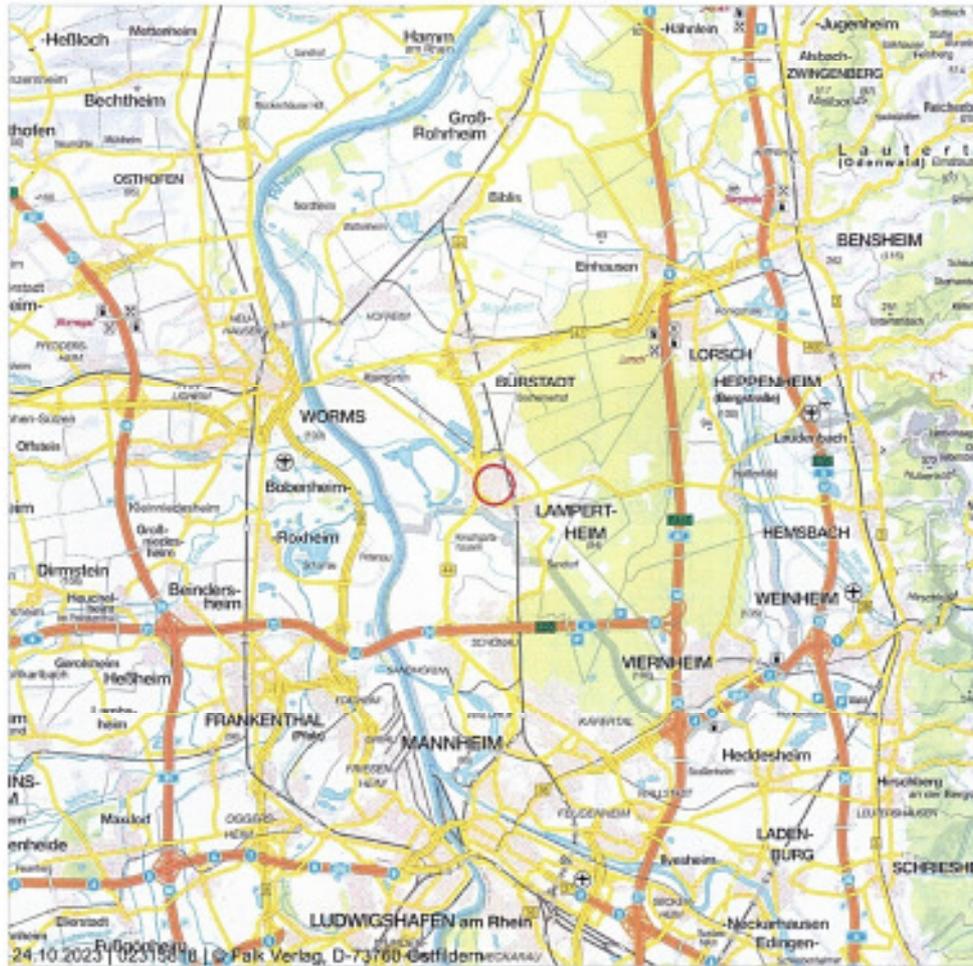
Karte und Daten sind urheberrechtlich geschützt.  
Karte darf nicht aus dem Gutachten separat  
werden und darf nicht einer anderen Nutzung  
zugeführt werden. Veröffentlichung für kommerzielle  
Zwecke nicht gestattet. Veröffentlichung  
nur maximal bis Ende des Zwangsversteigerungs-  
verfahrens gestattet.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

**Übersichtskarte MairDumont**

68623 Lampertheim . Hess, Bürstadt



geoport



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

Übersichtskarte mit regionaler Verkehrsinfrastruktur (Ebene Bundes/Ebene Land) ist gestattet bis zu 99 Druckexemplaren.  
Die Übersichtskarte wird herausgegeben vom Falk-Verlag. Die Karte enthält u.a. die Siedlungsstruktur, die Flächennutzung und die  
regionale Verkehrsinfrastruktur. Die Karte legt flächendeckend für Deutschland vor und wird im Maßstab 1:200.000 und 1:800.000 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 Antragsrichter.

**Datenquelle**  
MAIRDUMONT GmbH & Co. KG Stand: 2023



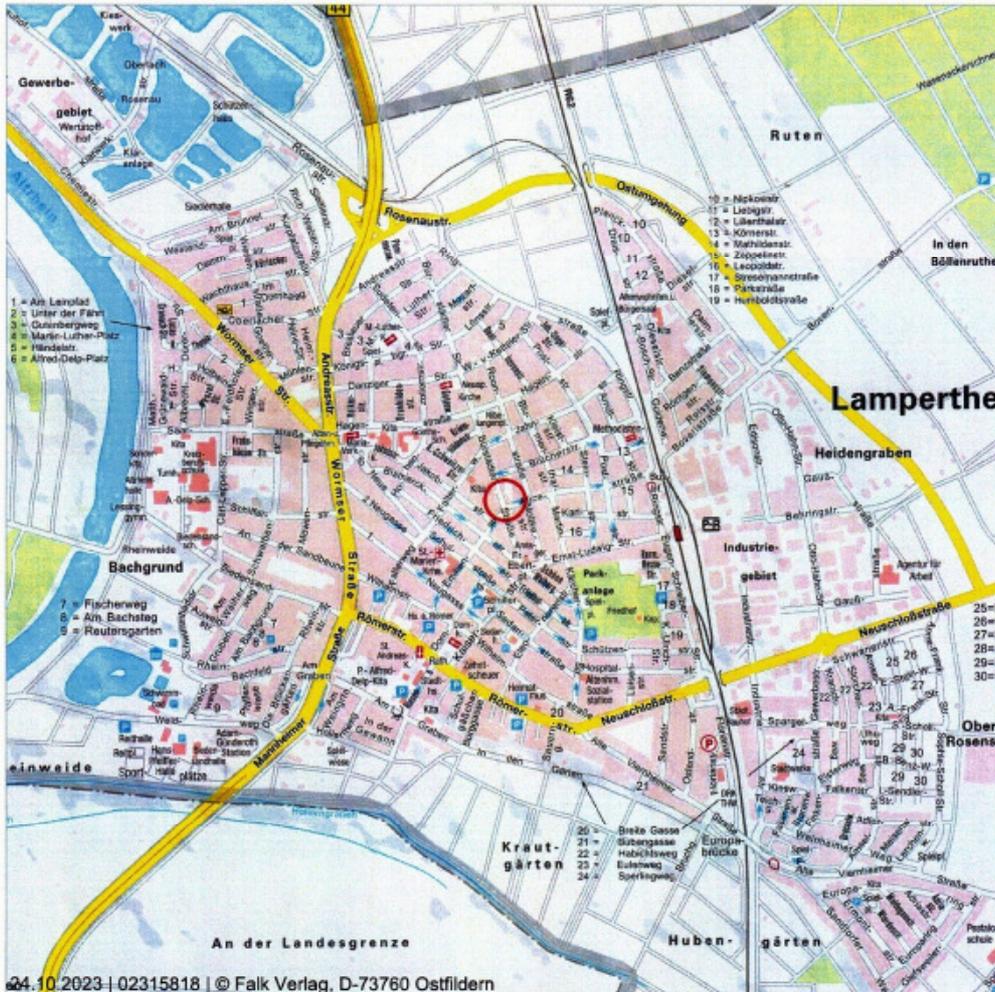
Dieses Dokument beruht auf der Bestellung 02315818 vom 24.10.2023 auf [www.geoport.de/en](http://www.geoport.de/en).  
Service der on-geo GmbH. Es gelten die allgemeinen geoport Vertrags- und Nutzungsbedingungen in  
der aktuellen Form. Copyright © by on-geo® & geoport® 2023

Seite 1

**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

## Regionalkarte MairDumont

68623 Lampertheim . Hess, Bürstädter Str. 31



24.10.2023 | 02315818 | © Falk Verlag, D-73760 Ostfildern

Maßstab (im Papierdruck): 1:20.000  
Ausdehnung: 3.400 m x 3.400 m



### Regionalkarte mit Verkehrsinfrastruktur (Eine Vervielfältigung ist gestattet bis zu 30 Drucklizenzien.)

Die Regionalkarte wird herausgegeben vom Falk-Verlag. Er enthält u.a. die Bebauung, Straßennamen, Topografie und die Verkehrsinfrastruktur der Stadt. Die Karte liegt flächendeckend für Deutschland vor und wird im Maßstabsbereich 1:10.000 bis 1:30.000 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: 2023

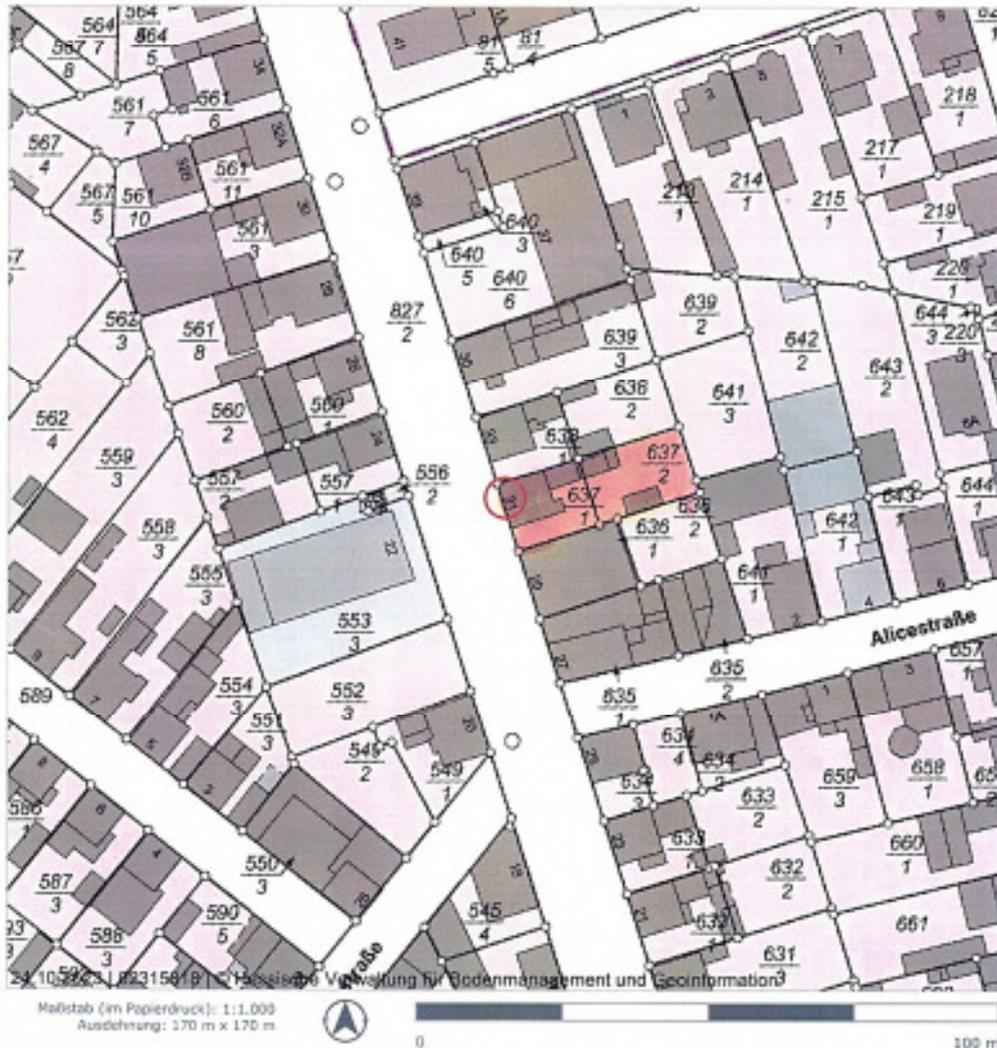
Hinweise:  
Karte und Daten sind urheberrechtlich geschützt.  
Karte darf nicht aus dem Gutachten separiert  
werden und darf nicht einer anderen Nutzung  
zugeführt werden. Veröffentlichung für kommerzielle  
Zwecke nicht gestattet. Veröffentlichung  
nur maximal bis Ende des Zwangsversteigerungs-  
verfahrens gestattet.

## Liegenschaftskarte Hessen

68623 Lampertheim, Hess, Bürstadt



geoport



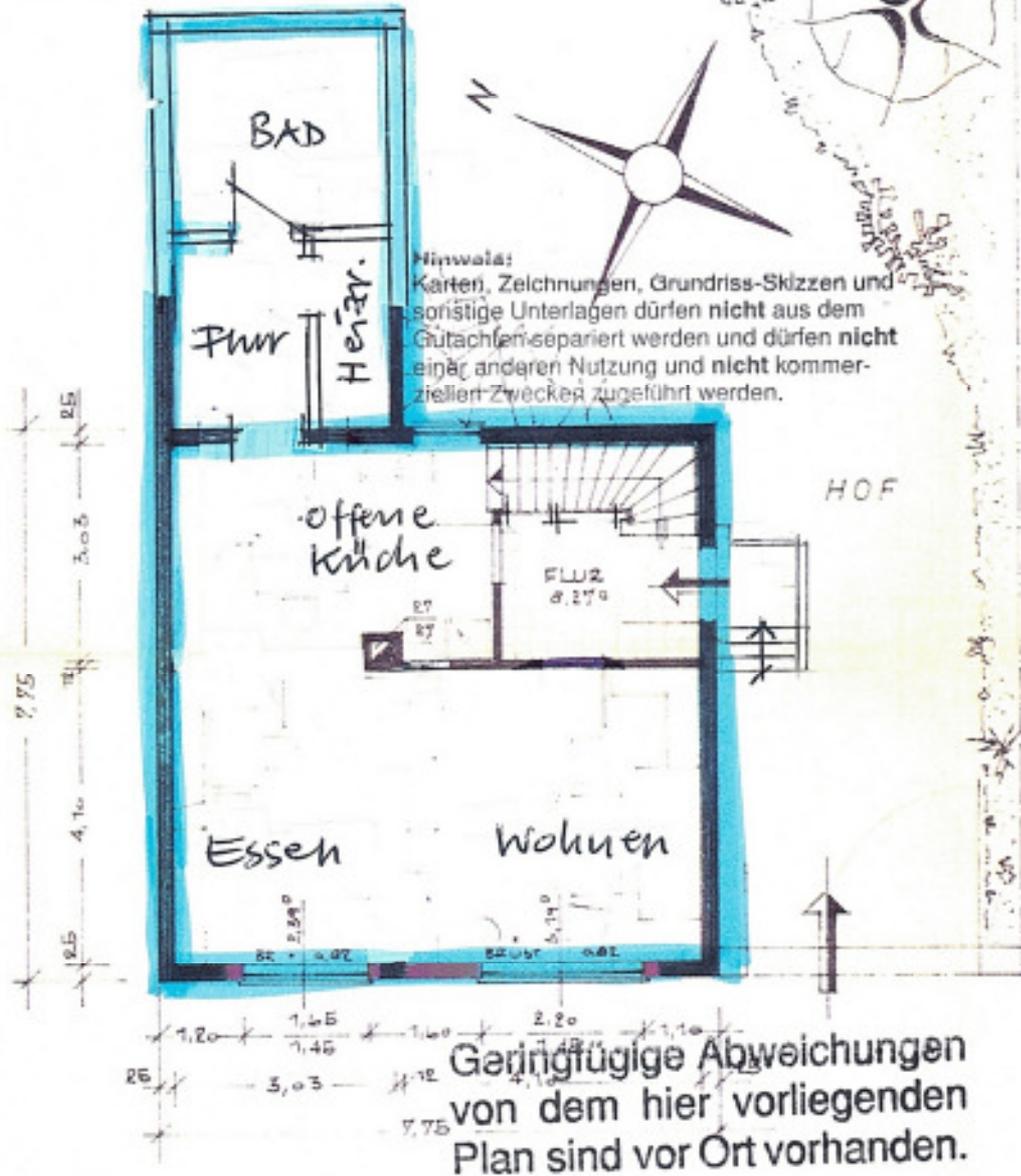
### Liegenschaftskarte mit Grundstückskodex

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

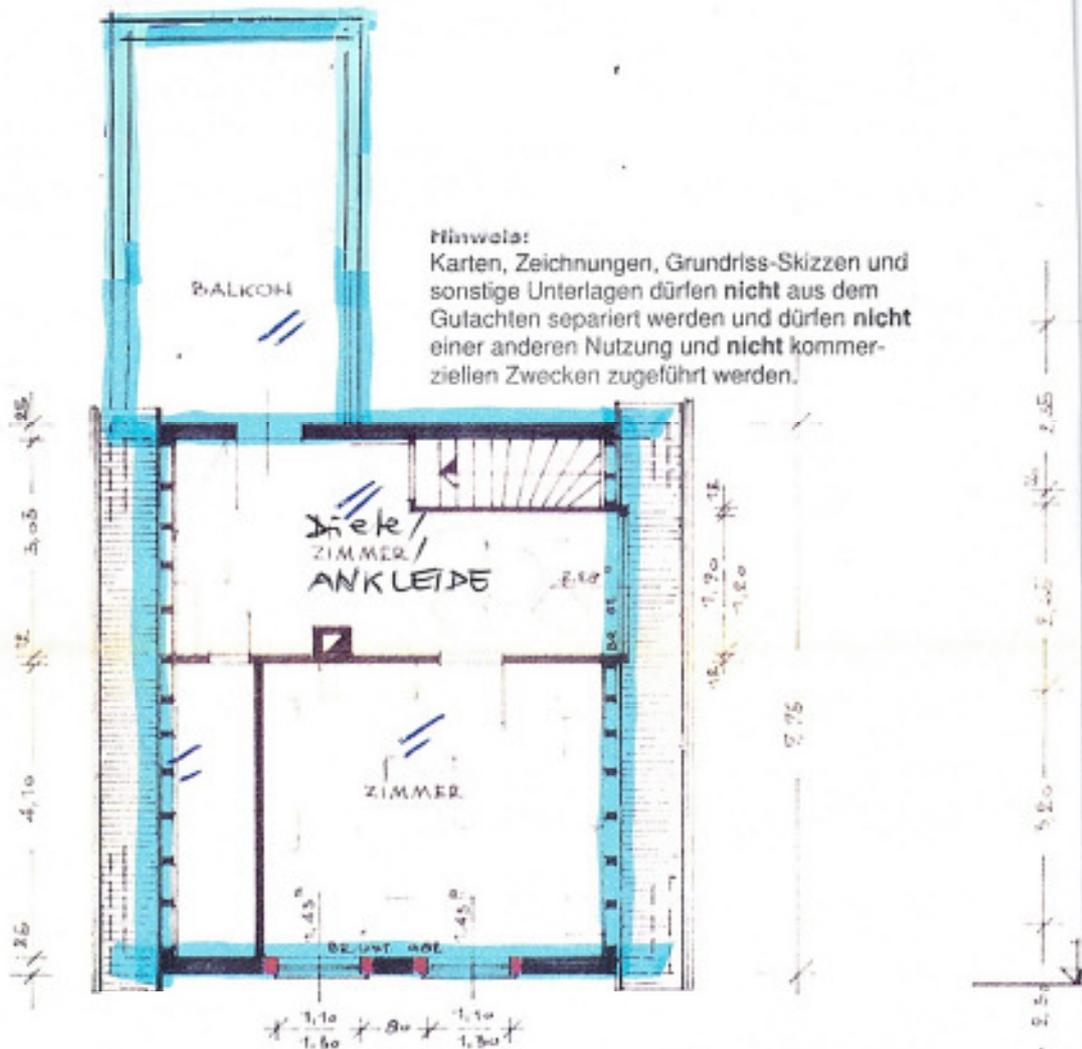
### Datenquelle

ALKIS Hessen, Hessisches Landesamt für Bodenmanagement und Geoinformation (Stand: © GeoBasis-DE/LGB (2023), d1-de/by-2-0, Daten verändert)

# Erdgeschoss



# Dachgeschoss

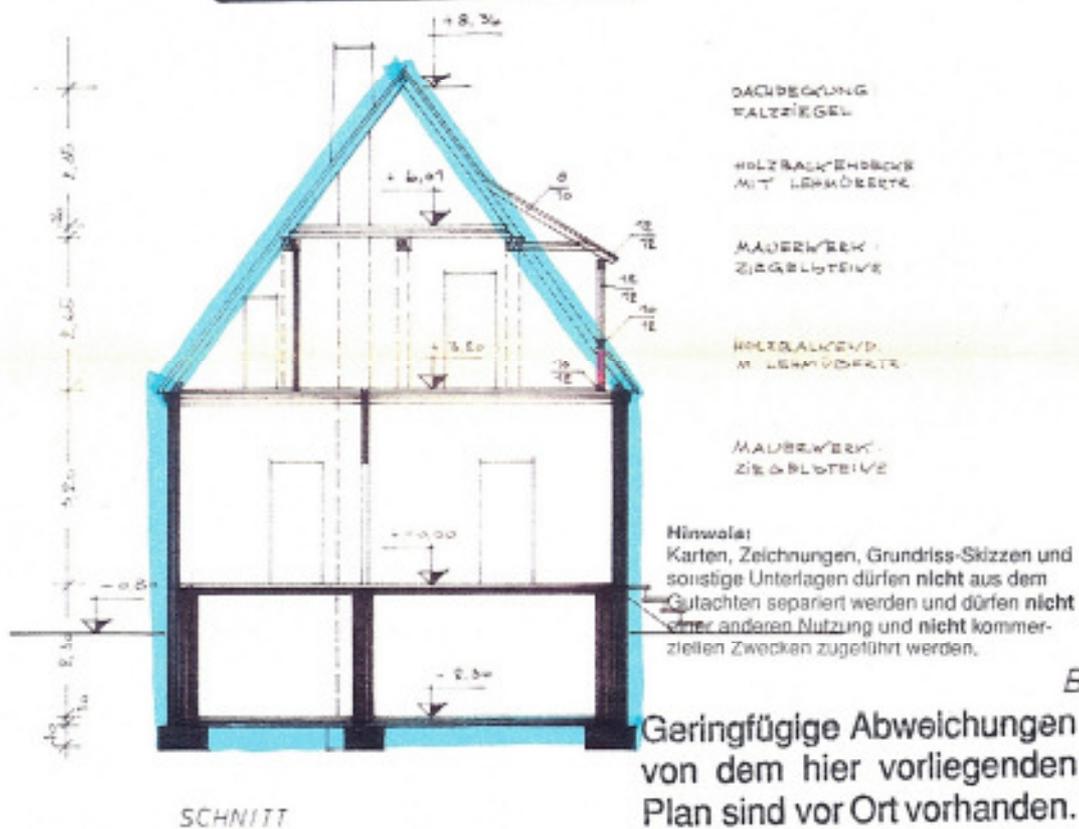


Hinweis:  
Karten, Zeichnungen, Grundriss-Skizzen und sonstige Unterlagen dürfen **nicht** aus dem Gutachten separiert werden und dürfen **nicht** einer anderen Nutzung und **nicht** kommerziellen Zwecken zugeführt werden.

Geringfügige Abweichungen von dem hier vorliegenden Plan sind vor Ort vorhanden.

DACHGESCHOSS

# Querschnitt





Straßenansicht Einfamilienhaus (Vorderhaus)



Wohnhaus mit Anbau



Blick in den Eingangshof und zum Hauseingang



Rückansicht Vorderhaus mit Anbauten



direkter Anbau und hinterer Anbau



tlw. abgedecktes Freischwimmbad



Gartenteich



hinterer Gartenbereich mit Holzterrasse mit Holzpergola



Holzterrasse / Holzpergola mit Abnutz.ersch.



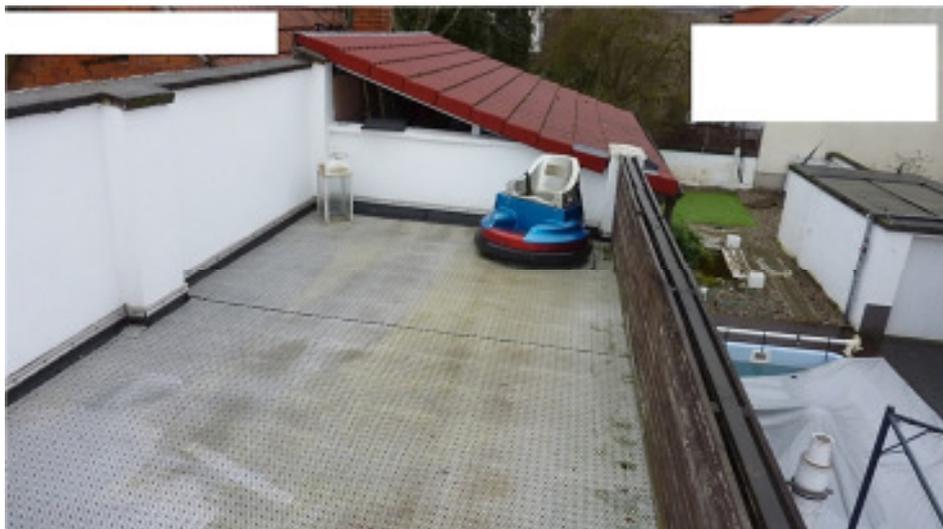
Blick zurück Rückansicht Vorderhaus mit Anbauten



Garage Rückseite mit Schadst./Abnutz.ersch.  
Sockelbereich und Flachdachkante



Garage Vorderseite / Blick in den Garten



Blick auf die Dachterrasse auf dem direkten Anbau



Bitumenabdichtung an den Ecken mit Abnutz.ersch.



zu niedriges Holzgeländer Dachterrasse mit Abnutz.ersch.



Blick in den Garten von der Dachterrasse aus



Garage mit Putz-/Feuchteschäden



Gewölbekeller mit versch. Putzschäden / Feuchteschäden