

Amtsgericht Königstein im Taunus
-Zwangsversteigerungsabteilung-
Gerichtsstraße 2
61451 Königstein im Taunus

Zertifizierter Sachverständiger für die Markt- und
Beleihungswertermittlung von Standardimmobilien, ZIS
Sprengnetter Zert S gem. DIN EN ISO/IEC 17024
Bankkaufmann (IHK)

Adresse: Klosterstraße 15b,
61462 Königstein im Taunus
Internet: www.sib-odekerken.de
E-Mail: ao@sib-odekerken.de

Datum: 20.08.2024
Az.: 2024-0006-AO

Az. des Gerichts: 95 K 9/24

GUTACHTEN

im Rahmen der **Zwangsversteigerung** zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft über den
Verkehrswert (Marktwert) i. S. d. § 194 Baugesetzbuch für das mit einem
Einfamilienhaus und Doppelgarage bebaute Grundstück
in 65779 Kelkheim, Kelkheimer Straße 2



signiert von:

Arnd Odekerken

am: 06.09.2024

mit:

diGiSeal[®]
by secrypt



Der unbelastete **Verkehrswert des Grundstücks** wurde zum Stichtag
25. Juli 2024 ermittelt mit rd.

491.000,00 €.

Das Gebäude konnte nicht von innen besichtigt werden. Das Grundstück konnte nicht betreten werden. Der Verkehrswert unterstellt eine für das Baujahr und das äußere Erscheinungsbild übliche Ausstattung und enthält lediglich von außen ersichtliche Ansätze. Eine Würdigung mit entsprechenden Sicherheitsabschlägen hat über die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale (boG) stattgefunden.

Ausfertigung *PDF-Version*

Dieses Gutachten besteht aus 55 Seiten inkl. 11 Anlagen mit insgesamt 15 Seiten.
Das Gutachten wurde in fünf Ausfertigungen erstellt, davon eine für meine Unterlagen.

Es wird darauf hingewiesen, dass der Sachverständige Fragen und Auskünfte zum Gutachten weder telefonisch noch schriftlich erteilt.

Inhaltsverzeichnis

Nr.	Abschnitt	Seite
1	Allgemeine Angaben.....	4
1.1	Angaben zum Bewertungsobjekt.....	4
1.2	Angaben zum Auftraggeber.....	4
1.3	Beteiligte im Zwangsversteigerungsverfahren:	5
1.4	Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung	5
1.5	Maßgaben des Auftraggebers/Angaben zu folgenden Punkten	7
2	Grund- und Bodenbeschreibung	8
2.1	Lage	8
2.1.1	Großräumige Lage	8
2.1.2	Kleinräumige Lage	9
2.2	Gestalt und Form	9
2.3	Erschließung, Baugrund etc.	10
2.4	Privatrechtliche Situation	10
2.5	Öffentlich-rechtliche Situation	11
2.5.1	Baulasten und Denkmalschutz	11
2.5.2	Bauplanungsrecht.....	11
2.5.3	Bauordnungsrecht	11
2.6	Entwicklungszustand inkl. Beitrags- und Abgabensituation	11
2.7	Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen	12
2.8	Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation	12
3	Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen	13
3.1	Vorbemerkung zu den Gebäudebeschreibungen	13
3.2	Gebäude	13
3.2.1	Art des Gebäudes, Baujahr und Außenansicht.....	13
3.2.2	Ausführung und Ausstattung.....	14
3.3	Außenanlagen.....	17
4	Ermittlung des Verkehrswerts	18
4.1	Grundstücksdaten	18
4.2	Verfahrenswahl mit Begründung	18
4.3	Bodenwertermittlung	20
4.3.1	Erläuterungen zur Bodenrichtwertanpassung.....	21
4.4	Sachwertermittlung	22
4.4.1	Das Sachwertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung	22
4.4.2	Erläuterungen der bei der Sachwertberechnung verwendeten Begriffe	22
4.4.3	Sachwertberechnung.....	25
4.4.4	Erläuterung zur Sachwertberechnung.....	26
4.5	Vergleichswertermittlung.....	32

4.5.1	Das Vergleichswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung	32
4.5.2	Erläuterungen der bei der Vergleichswertberechnung verwendeten Begriffe	32
4.5.3	Vergleichswertermittlung auf der Basis eines Vergleichsfaktors	34
4.5.4	Vergleichswert.....	34
4.5.5	Erläuterungen zur Vergleichswertermittlung.....	35
4.6	Verkehrswert	37
5	Abkürzungen	39
6	Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software.....	40
6.1	Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung.....	40
6.2	Verwendete Wertermittlungsliteratur / Marktdaten.....	40
6.3	Verwendete fachspezifische Software	40
7	Verzeichnis der Anlagen	41

1 Allgemeine Angaben

Vorbemerkungen:

Das Gutachten wurde nach der derzeit gültigen Immobilienwertermittlungsverordnung 2021 (ImmoWertV 21) vom 14. Juli 2021 erstellt, mit der Gültigkeit 01. Januar 2022.

Um den wichtigsten Grundsatz marktkonformer Wertermittlung – Grundsatz der Modellkonformität (vgl. § 10 ImmoWertV 21) – einzuhalten, kann es im Einzelfall geboten sein, von den Modellvorgaben der ImmoWertV 21 abzuweichen. Dies tritt immer dann ein, wenn sich die Ermittlungsmethode der in diesem Gutachten verwendeten Marktdaten (z.B. Sachwertfaktoren, Liegenschaftszinssätze, Vergleichsfaktoren etc.) von denen in der ImmoWertV 21 beschriebenen unterscheiden.

§ 10 Abs. 2 ImmoWertV 21, Grundsatz der Modellkonformität:

„Liegen für den maßgeblichen Stichtag lediglich solche für die Wertermittlung erforderlichen Daten vor, die nicht nach dieser Verordnung ermittelt worden sind, ist bei Anwendung dieser Daten im Rahmen der Wertermittlung von dieser Verordnung abzuweichen, soweit dies zur Wahrung des Grundsatzes der **Modellkonformität** erforderlich ist.“

Gemäß § 194 BauGB ist der Verkehrswert (Marktwert) nach dem Preis zu bestimmen, der am Stichtag der Wertermittlung im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und der Lage des Grundstücks ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre. Die Wertermittlungsverfahren sind nach der Art des Wertermittlungsobjekts unter Berücksichtigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten und der sonstigen Umstände des Einzelfalls, insbesondere der Eignung der zur Verfügung stehenden Daten, begründet zu wählen (§ 6 Abs. 1 ImmoWertV 21).

1.1 Angaben zum Bewertungsobjekt

Art des Bewertungsobjekts:	Grundstück, bebaut mit einem Einfamilienhaus und Doppelgarage
Objektadresse:	Kelkheimer Straße 2, 65779 Kelkheim (Taunus) Ortsteil Fischbach
Grundbuchangaben:	Amtsgericht Königstein im Taunus Grundbuch von Fischbach Blatt 1291 Lfd. Nummer 3
Katasterangaben:	Gemarkung Fischbach Flur 25 Flurstück 403/4 Gebäude und Freifläche, Wohnen Kelkheimer Straße 2 Größe 343 m ²

1.2 Angaben zum Auftraggeber

Auftraggeber:	Amtsgericht Königstein im Taunus -Zwangsversteigerungsabteilung- Gerichtsstraße 2 61451 Königstein im Taunus
---------------	---

Auftrag und Beschluss vom 18.06.2024, Az: 95 K 9/24

Eigentümer: [anonymisiert]

1.3 Beteiligte im Zwangsversteigerungsverfahren:

Beteiligte: [anonymisiert]

1.4 Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung

Beweisbeschluss: Gemäß Beschluss des Amtsgerichts Königstein im Taunus (Az.: 95 K 9/24) vom 18.06.2024 soll gemäß § 74 a Abs. 5 ZVG in Verbindung mit § 180 ZVG ein Sachverständigengutachten über den Verkehrswert (i. S. d. §194 BauGB) des Versteigerungsobjektes eingeholt werden.

Grund der Gutachtenerstellung: Verkehrswertermittlung zur Verwendung im Rahmen der Zwangsversteigerung zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft

Wertermittlungstichtag: 25.07.2024

Qualitätsstichtag: 25.07.2024

Tag der Ortsbesichtigung: 25.07.2024

Umfang der Besichtigung: Es konnte lediglich eine Außenbesichtigung stattfinden, da auf wiederholter postalischer Einladung die Eigentümer nicht erschienen sind. Die Ausführungen dieses Gutachtens basieren daher ausschließlich auf den zur Verfügung stehenden Unterlagen sowie den von außen gewonnenen Eindrücken/Erkenntnissen der Ortsbesichtigung.

Teilnehmer am Ortstermin: Arnd Odekerken

Anmerkung zur Ortsbesichtigung: **Die Eigentümer und Gläubiger sind nicht erschienen. Es konnte somit kein Zugang zum Objekt (sowohl Grundstück als auch Gebäude) gewährt werden.**

Herangezogene Unterlagen, Erkundigungen, Informationen: Vom Sachverständigen wurde Akteneinsicht beim Bauamt in Kelkheim beantragt, die Einsichtnahme erfolgte am 02.07.2024.

Folgende Unterlagen konnten aus der Bauakte entnommen werden:

- Bauschein Wohnhaus 2857-61 vom 15.02.1963 (Anlage 8)
- Nachtrag (Einbau Öl-Heizung) zu 2857-61 vom 05.06.1964 (Anlage 9)
- Schlußabnahmeschein zu 2857-61 vom 26.08.1964 (Anlage 9)
- Bauschein Doppel-Garage 17_056-73 vom 10.07.1973 (Anlage 10)
- Antrag Schornstein-Umbau 1658-89 vom 19.07.1989
- Nutzungsänderung vom 23.06.1999 (Anlage 10)
- Baubeschreibung (Bauschein 2857-61)
- Berechnung Wohnfläche, Grundfläche, Kubatur (Bauschein 2857-61), (siehe Anlage 4 + 5)
- Grundrisse aus Nachtrag 1964 (Bauschein 2857-61) (siehe Anlage 4)

Ein Energieausweis liegt nicht vor. Anhand des Baujahrs und Zustand des Objektes wird sachverständig eine Energieeffizienzklasse G geschätzt. Für eine genaue Bestimmung ist die Erstellung eines Energieausweises notwendig.

Vom Sachverständigen wurden folgende Unterlagen beschafft bzw. erstellt:

- Grundbuchauszug vom 16.08. 2024
- Liegenschaftskarte (siehe Anlage 3) Maßstab 1:1000, 17. August 2024
- Auszug Baulastenverzeichnis: E-Mail vom 15.08.2024 von Bauamt des Kreisausschuss MTK: kein Eintrag
- Auszug Altlastenkataster: E-Mail vom 15.08.2024 beim RP Darmstadt: kein Eintrag
- Online Abfrage Denkmalliste vom 16.08.2024 – keine Eintragung (Quelle: Landesamt für Denkmalpflege Hessen: <https://denkxweb.denkmalpflege-hessen.de/>)
- Auszug aus der Bodenrichtwertkarte vom 16.08.2024 (Quelle: <https://www.geoportal.hessen.de>)
- Abfrage ZÜRS-Hochwassergefährdung vom 16.08.2024: keine Hochwasser Gefährdung (Quelle: <https://www.geoportal.de>)
- Abfrage GeoPortal/GDV Starkregengefährdung vom 16.08.2024: gefährdet (Quelle: <https://www.dieversicherer.de>) (Anmerkung: nach Rücksprache mit dem GAA wird dieser Punkt in einer marktgerechten Höhe in den Bodenrichtwerten berücksichtigt)

Gutachtenerstellung unter Zuhilfenahme - Fotokamera (Modell: Apple iPhone 14+ Max)
folgender technischer Geräte: - Kompass (Modell: Apple iPhone 14+ Max)

Gutachtenerstellung unter Mitwirkung von: Keine weitere Person

1.5 Maßgaben des Auftraggebers/Angaben zu folgenden Punkten

Mieter

Das Objekt wird vermutlich eigengenutzt. Lt. Aussage eines Nachbarn beim Ortstermin, scheint das Objekt länger nicht bewohnt zu sein. Dem Sachverständigen ist nichts bekannt von Mietern bzw. Mietverträgen.

Verwalterin oder Verwalter nach WEG

Dem Sachverständigen ist nichts bekannt von einer Verwalterin oder Verwalter.

Gewerbe

Lt. Beschlussvorlage vom 23.06.1999 des Magistrats der Stadt Kelkheim (Taunus) erteilt der Stadtrat sein Einvernehmen zu einer Nutzungsänderung, einen Teil der Wohnung im Erdgeschoß als Büro umzunutzen mit der Maßgabe: Gemäß Stellplatzsatzung der Stadt Kelkheim sind für die Wohnung 2 sowie für den Büroraum 1 Stellplatz nachzuweisen.

Gemäß Bauschein Garage 17_056-73 vom 10.07.1973 i.V.m. Schlußabnahmeschein vom 01.09.1973 für den Bau einer Doppelgarage inkl. 2 PKW-Stellplätzen ist die Auflage aus Sicht des Sachverständigen erfüllt. (siehe Anlage 10).

Maschinen oder Betriebseinrichtungen

Im Rahmen der Außenbesichtigung wurden keine Maschinen oder Betriebseinrichtungen vorgefunden.

Verdacht auf Hausschwamm

Im Rahmen der Außenbesichtigung konnte kein Verdacht auf Hausschwamm festgestellt werden.

Baubehördliche Beschränkungen oder Beanstandungen

Es konnten keine baubehördlichen Beschränkungen oder Beanstandungen festgestellt werden (gem. Auskunft im Rahmen des Behördenganges beim Bauamt Kelkheim vom 02.07.2024).

Energieausweis

Es wurde kein Energieausweis vorgelegt.

Altlasten

Gemäß E-Mail vom 15.08.2024 beim RP Darmstadt liegt kein Eintrag vor.

2 Grund- und Bodenbeschreibung

2.1 Lage

2.1.1 Großräumige Lage

Bundesland:	Hessen																														
Kreis:	Main-Taunus-Kreis (MTK)																														
Ort und Einwohnerzahl:	Fischbach, ca. 5.800 (Stand 2016)																														
überörtliche Anbindung / Entfernungen:	<u>Nächstgelegene größere Städte:</u> <table><tr><td>Frankfurt</td><td>ca. 25 km</td></tr><tr><td>Wiesbaden</td><td>ca. 20 km</td></tr><tr><td>Mainz</td><td>ca. 35 km</td></tr></table> <u>Landeshauptstadt:</u> <table><tr><td>Wiesbaden</td><td>ca. 35 km</td></tr></table> <u>Bundesstraßen:</u> <table><tr><td>B455</td><td>ca. 0,05 km</td></tr><tr><td>B8</td><td>ca. 6 km</td></tr><tr><td>B519</td><td>ca. 5 km</td></tr></table> <u>Autobahnzufahrten:</u> <table><tr><td>A66</td><td>ca. 13 km</td></tr><tr><td>A661</td><td>ca. 15 km</td></tr><tr><td>A3</td><td>ca. 8 km</td></tr><tr><td>A5</td><td>ca. 17 km</td></tr></table> <u>Bahnhof:</u> <table><tr><td>KVB-Bahn</td><td>ca. 3,0 km</td></tr><tr><td>Eppstein S2</td><td>ca. 3,5 km</td></tr><tr><td>Frankfurt Hbf.</td><td>ca. 24 km</td></tr></table> <u>Flughafen:</u> <table><tr><td>Flughafen Frankfurt am Main</td><td>ca. 26 km</td></tr></table>	Frankfurt	ca. 25 km	Wiesbaden	ca. 20 km	Mainz	ca. 35 km	Wiesbaden	ca. 35 km	B455	ca. 0,05 km	B8	ca. 6 km	B519	ca. 5 km	A66	ca. 13 km	A661	ca. 15 km	A3	ca. 8 km	A5	ca. 17 km	KVB-Bahn	ca. 3,0 km	Eppstein S2	ca. 3,5 km	Frankfurt Hbf.	ca. 24 km	Flughafen Frankfurt am Main	ca. 26 km
Frankfurt	ca. 25 km																														
Wiesbaden	ca. 20 km																														
Mainz	ca. 35 km																														
Wiesbaden	ca. 35 km																														
B455	ca. 0,05 km																														
B8	ca. 6 km																														
B519	ca. 5 km																														
A66	ca. 13 km																														
A661	ca. 15 km																														
A3	ca. 8 km																														
A5	ca. 17 km																														
KVB-Bahn	ca. 3,0 km																														
Eppstein S2	ca. 3,5 km																														
Frankfurt Hbf.	ca. 24 km																														
Flughafen Frankfurt am Main	ca. 26 km																														
Einrichtungen:	In Kelkheim ist nahezu jede notwendige Einrichtung vorliegend. Von einem umfänglichen Ärztehaus über diverse Supermärkte (REWE, ALDI, Penny) bis hin zu diversen Einzelhandelsläden ist alles vorhanden. Ebenso sind alle Schularten von Grundschule bis Gymnasium angesiedelt, sowie zahlreiche Sportvereine.																														
Demographische Lage: (Stand 16.07.2024)	<table><tr><td>Geburtenrate:</td><td>8,4%</td></tr><tr><td>Sterbefälle:</td><td>11,1%</td></tr><tr><td>Familienwanderung:</td><td>15,7%</td></tr><tr><td>Durchschnittsalter:</td><td>45,1 Jahre</td></tr><tr><td>Bevölkerungsentwicklung: (letzten 5 Jahre)</td><td>+4,8%</td></tr></table>	Geburtenrate:	8,4%	Sterbefälle:	11,1%	Familienwanderung:	15,7%	Durchschnittsalter:	45,1 Jahre	Bevölkerungsentwicklung: (letzten 5 Jahre)	+4,8%																				
Geburtenrate:	8,4%																														
Sterbefälle:	11,1%																														
Familienwanderung:	15,7%																														
Durchschnittsalter:	45,1 Jahre																														
Bevölkerungsentwicklung: (letzten 5 Jahre)	+4,8%																														

Indikatoren	2022 Kelkheim (Taunus)	2022 Main-Taunus- Kreis, LK	2022 Hessen
Bevölkerung (Anzahl)	29.112	242.420	6.391.360
Bevölkerungsentwicklung seit 2011 (%)	4,8	7,8	6,6
Bevölkerungsentwicklung über die letzten 5 Jahre (%)	1,0	2,3	2,4
Geburten (je 1.000 Einwohner:innen)	8,4	9,4	9,4
Sterbefälle (je 1.000 Einwohner:innen)	11,1	10,4	11,3
Vorzeitige Sterblichkeit - Frauen (Todesfälle je 1.000 Einwohner:innen)	0,8	0,8	0,9
Vorzeitige Sterblichkeit - Männer (Todesfälle je 1.000 Einwohner:innen)	0,9	1,3	1,5
Natürlicher Saldo (je 1.000 Einwohner:innen)	-2,7	-1,0	-1,8
Zuzüge (je 1.000 Einwohner:innen)	69,2	58,9	37,2
Fortzüge (je 1.000 Einwohner:innen)	66,1	53,0	29,7
Wanderungssaldo (je 1.000 Einwohner:innen)	3,2	5,9	7,6
Familienwanderung (je 1.000 Einwohner:innen)	15,7	14,4	10,6
Bildungswanderung (je 1.000 Einwohner:innen)	-24,8	-7,6	27,0

Stand: 16.07.2024



2.1.2 Kleinräumige Lage

innerörtliche Lage:	Das zu bewertende Objekt liegt nahe dem Zentrum von Fischbach. Der Ortsteil Fischbach gehört zu Kelkheim (Taunus). Hier ist ein REWE-Supermarkt, sowie ein Gourmet-Markt und diverse Kleinst-Einzelhandelsläden und 2 Tankstellen vertreten. Ebenso gibt es 2 Kindergärten, 1 Grundschule und 1 Gesamtschule.
Art der Bebauung und Nutzungen in der Straße und im Ortsteil:	In der Straße: kleinere Mehrfamilienhäuser mit max. 2 Vollgeschossen (eigene Ortskenntnisse) Im Ortsteil: Mehrfamilienhäuser, sowie Doppel- und Reihenhäuser
Beeinträchtigungen:	Die an der Grundstücksgrenze liegende Bundesstraße B455 sowie die Ampel-Kreuzung der Einfahrt nach Fischbach stellen eine geringfügige Beeinträchtigung des Grundstücks dar. Nach sachverständiger Würdigung hat dies einen Einfluss auf den Bodenwert (siehe Abschnitt 4.3).
Topografie:	Ebenerdige Lage des Grundstücks

2.2 Gestalt und Form

Gestalt und Form:	Straßenfront (Länge): ca. 38 m (28 m Länge + 10 m Breite)
	Mittlere Breite: ca. 11 m
	Form: Trapez-förmig

2.3 Erschließung, Baugrund etc.

Straßenart:	Ausgebaute, gepflasterte Einliegerstraße, kein Bürgersteig vorhanden
Straßenausbau:	Gepflastert mit Parktaschen auf der anderen Straßenseite, teilweise mit Ladestation für E-Automobile
Anschlüsse an Versorgungsleitungen und Abwasserbeseitigung:	Grundstück ist voll erschlossen; elektrischer Strom, Wasser & Abwasser, Kanal- und Telefonanschluss und Gas sind in der Kelkheimer Straße verlegt, in der Stichstraße zu den Hausnummer 2 und 2a liegt kein Gasanschluss (gem. tel. Auskunft bei Mainova Netzplan-Auskunft vom 27.08.2024)
Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten:	Das Einfamilienhaus ist ost-seitig bis an die Grundstücksgrenze bebaut. Die Garage ist süd-seitig an die Grundstücksgrenze bebaut.
Baugrund, Grundwasser: (soweit augenscheinlich ersichtlich)	Keine Grundwasserschäden von außen erkennbar
Anmerkung:	In dieser Wertermittlung ist eine lageübliche Baugrund- und Grundwassersituation insoweit berücksichtigt, wie sie in die Vergleichskaufpreise bzw. Bodenrichtwerte eingeflossen ist. Darüberhinausgehende vertiefende Untersuchungen und Nachforschungen wurden nicht angestellt.

2.4 Privatrechtliche Situation

Abteilung II:	Die Zwangsversteigerung zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft ist angeordnet (Amtsgericht Königstein im Taunus, 95 K 9/24); eingetragen am 22.03.2024. Huber – nicht wertrelevant
Abteilung III:	Sicherungshypothek: 35.626,63 €, nur lastend auf den Anteil eines Eigentümers. Anmerkung: Es wird davon ausgegangen, dass diese ggf. beim Verkauf gelöscht oder durch Reduzierung des Kaufpreises ausgeglichen bzw. bei Beleihungen berücksichtigt werden. Dementsprechend wird Abteilung III in dieser Wertermittlung nicht berücksichtigt.
nicht eingetragene Rechte und Lasten:	Sonstige nicht eingetragene Lasten und (z.B. begünstigende) Rechte, besondere Wohnungs- und Mietbindungen sowie Verunreinigungen (z.B. Altlasten) konnten nicht in Erfahrung gebracht werden.
Anmerkung:	Diesbezüglich wurden keine weiteren Nachforschungen und Untersuchungen angestellt. Entsprechende Besonderheiten sind ggf. zusätzlich zu dieser Wertermittlung zu berücksichtigen.

2.5 Öffentlich-rechtliche Situation

2.5.1 Baulasten und Denkmalschutz

Eintragungen im Baulastenverzeichnis:	E-Mail vom 15.08.2024 von Bauamt des Kreisausschuss MTK: kein Eintrag
Denkmalschutz:	Keine Erwähnung (gem. Online-Abfrage vom 16.08.2024 beim Landesamt für Denkmalpflege Hessen: https://denkxweb.denkmalpflege-hessen.de/)

2.5.2 Bauplanungsrecht

Darstellungen im Flächennutzungsplan:	Gemischte Baufläche, Bestand (gem. Flächennutzungsplan von 2010, mit Planstand 31. Dezember 2023 des Regionalverbands FrankfurtRheinMain, Abfrage vom 18.08.2024)
Festsetzungen im Bebauungsplan:	Für den Bereich des Bewertungsobjektes existiert zum Zeitpunkt des Wertermittlungstichtages kein Bebauungsplan. Die Zulässigkeit von Bauvorhaben ist zum Zeitpunkt des Wertermittlungstichtages nach § 34 BauGB (Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile) zu bewerten. Das Objekt fügt sich in die Eigenart der näheren Umgebung ein.
Innenbereichssatzung:	Nicht vorhanden (gem. E-Mail-Auskunft Bauamt Kelkheim vom 27. August 2024)
Erhaltungs- und Gestaltungssatzung:	Nicht vorhanden (gem. E-Mail-Auskunft Bauamt Kelkheim vom 27. August 2024)
Verfügungs- und Veränderungssperre:	Nicht vorhanden (gem. E-Mail-Auskunft Bauamt Kelkheim vom 27. August 2024)

2.5.3 Bauordnungsrecht

Die Wertermittlung wurde auf der Grundlage des realisierten Vorhabens durchgeführt. Das Vorliegen einer Baugenehmigung und ggf. die Übereinstimmung des ausgeführten Vorhabens mit den vorgelegten Bauzeichnungen, dem Bauordnungsrecht und der verbindlichen Bauleitplanung wurde nicht explizit geprüft. Offensichtlich erkennbare Widersprüche wurden jedoch nicht festgestellt. Bei dieser Wertermittlung wird deshalb die materielle Legalität der baulichen Anlagen und Nutzungen vorausgesetzt.

2.6 Entwicklungszustand inkl. Beitrags- und Abgabensituation

Entwicklungszustand (Grundstücksqualität):	Baugrundstück nach § 34 BauGB (Baureifes Land)
Beitragsrechtlicher Zustand:	Es sind keine Anliegerbeiträge (Abwasser- und Wasserbeiträge sowie Erschließungsbeiträge) ausstehend. Beiträge nach Kommunalabgabengesetz fallen nicht an.
Anmerkung:	Diese Informationen zum beitragsrechtlichen Zustand beruhen auf Auskünften des Bauamts Kelkheim vom 03.09.2024

2.7 Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen

Die Informationen zur privatrechtlichen und öffentlich-rechtlichen Situation wurden, sofern nicht anders angegeben, telefonisch eingeholt.

2.8 Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation

Art der Nutzung/Bebauung: Einfamilienhaus (vgl. nachfolgende Gebäudebeschreibung) Das Einfamilienhaus machte bei dem Ortstermin einen unbewohnten Eindruck.

Der ersichtliche Teil des Außenbereichs (Terrasse und Garten) machten bei dem Ortstermin einen verfallenen Eindruck.

3 Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen

3.1 Vorbemerkung zu den Gebäudebeschreibungen

Grundlage für die Gebäudebeschreibungen sind die Erhebungen im Rahmen der Ortsbesichtigung sowie die vorliegenden Bauakten und Beschreibungen.

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 Funktionsfähigkeit einzelner Bauteile und Anlagen sowie der technischen Ausstattungen und Installationen (Heizung, Elektro, Wasser etc.) wurde nicht geprüft; im Gutachten wird die Funktionsfähigkeit unterstellt.

Baumängel und -schäden wurden so weit aufgenommen, wie sie zerstörungsfrei, d. h. offensichtlich erkennbar waren. In diesem Gutachten sind die Auswirkungen der ggf. vorhandenen Bauschäden und Baumängel auf den Verkehrswert nur pauschal berücksichtigt worden. Es wird ggf. empfohlen, eine diesbezüglich vertiefende Untersuchung anstellen zu lassen. Untersuchungen auf pflanzliche und tierische Schädlinge sowie über gesundheitsschädigende Baumaterialien wurden nicht durchgeführt.

Es wird weiter ausdrücklich darauf hingewiesen, dass bei dieser Wertermittlung keine Untersuchungen über

- die Standsicherheit der Gebäude
- Baumängeln- oder Bauschäden, sowie deren mögliche Ursachen
- die Bauwerksabdichtung
- die Bauphysik
- eventuell vorhandene Umweltgifte
- tierische und pflanzliche Schädlinge
- den Baugrund
- das Grundwasser
- Bergsenkungsschäden

durchgeführt wurden.

3.2 Gebäude

(* Quelle zu Angaben in Punkt 3.2: Bauschein 2857-61, 1. Nachtrag und Schlußabnahmeschein, siehe Anlage 8,9,10)

3.2.1 Art des Gebäudes, Baujahr und Außenansicht

Art des Gebäudes:	Einfamilienhaus:	
	- Freistehend, Garage mit einseitiger südlicher Grenzbebauung - Zweigeschossig - Dachgeschoss (lt. Bauakte nicht ausgebaut)	
	Doppelgarage:	
	- Freistehend - Fertiggarage	
Baujahr*:	Haus:	1964
	Garage:	1973
Modernisierung:	Fenster: Vereinzelte Fenster sind augenscheinlich erneuert worden (Erneuerungsdatum unbekannt)	
	Weitere Modernisierungen konnten aufgrund nicht möglicher Innenbesichtigung und nicht zur Verfügung gestellter Informationen und Unterlagen nicht festgestellt werden.	

Erweiterungsmöglichkeiten:	Augenscheinlich sind an dem Gebäude keine Erweiterungsmöglichkeiten erkennbar
Außenansicht:	Sockelmauerwerk, Verputzte Oberflächen (Reibputz, Kalkzementputz)

3.2.2 Ausführung und Ausstattung

Gebäudekonstruktion (Wände, Decken, Treppen)

Konstruktionsart*:	Haus:	Massivbauweise
	Garage:	Stahlbeton-Fertiggarage Typ B, System Kesting, Betonwerk Flörsheim GmbH. & Co. KG.
Fundamente*:	Streifenfundament, Betongüte B120	
Kellerwände*:	Leichtbetonstein (H BL 50), 24 cm	
Umfassungswände*:	Leichtbetonstein (H BL 50), 24 cm	
Innenwände*:	Vollziegel (MZ 100), 11,5 cm	
Geschossdecken*:	Rohdecke, Deckensystem Rheinbau, 20 cm	
Hauseingang:	Dunkel verglaster Eingangsbereich	
Treppen*:	KG: Beton	OG: Beton mit Belag
Treppe zum Dachgeschoss:	Nicht erkennbar	

Nutzungseinheiten, Raumaufteilung

Kellergeschoss*:	Nutzfläche, 2 Kellerräume, 1 Hausanschlussraum (HAR), 1 Öl-Tank-Raum, 1 Flur
Erdgeschoss*:	2 Zimmer, 1 Küche, 1 Garderobe, 1 Gäste-WC, 1 Flur
Obergeschoss*:	3 Zimmer, 1 Badezimmer, 1 Flur
Dachgeschoss*:	Nicht ausgebaut, keine Erwähnung im Bauschein*

Bodenbeläge, Wand- und Deckenbekleidungen

Wohn- und Schlafräume:	
Bodenbeläge:	Nicht bekannt
Wandbekleidungen:	Nicht bekannt

Deckenbekleidungen: Nicht bekannt

Küche:

Bodenbeläge: Nicht bekannt

Wandbekleidungen: Nicht bekannt

Deckenbekleidungen: Nicht bekannt

Diele/Flur:

Bodenbeläge: Nicht bekannt

Wandbekleidungen: Nicht bekannt

Deckenbekleidungen: Nicht bekannt

Bad/WC:

Bodenbeläge: Nicht bekannt

Wandbekleidungen: Nicht bekannt

Deckenbekleidungen: Nicht bekannt

Terrasse/Balkon/Loggia:

Bodenbeläge: Nicht bekannt

Fenster und Türen

Fenster:

Nicht bekannt, Baujahr nicht bekannt

Vereinzelte Fenster sind augenscheinlich erneuert worden
(Erneuerungsdatum unbekannt)

Türen:

Eingangstür: Nicht bekannt

Zimmertüren: Nicht bekannt

Elektro- und Sanitärinstallation, Heizung und Warmwasserversorgung

Elektroinstallation:

Nicht bekannt

Heizung*:

Öl-Heizung (lt. Unterlagen aus der Bauakte).

Es ist nicht bekannt, ob die Ölheizung zum Wertermittlungstichtag noch vorhanden war oder durch ein anderes System ausgetauscht wurde. In diesem Gutachten wird eine Ölheizung unterstellt, die vor 20-25 Jahren erneuert wurde.

Warmwasserversorgung:	Nicht bekannt
Sanitäre Installation*:	EG: Gäste-WC OG: Badezimmer mit Wanne

Besondere Einrichtungen, Küchenausstattung

Besondere Einrichtungen:	Keine wertrelevanten erkennbar
Küchenausstattung:	Nicht bekannt

Keller und Dach

Keller:	
Bodenbeläge*:	Beton-Estrich Boden
Wandbekleidungen:	Nicht bekannt
Deckenbekleidungen:	Nicht bekannt
Fenster:	Nicht bekannt
Türen:	Nicht bekannt
Dach:	
Dachkonstruktion*:	Holzdach
Dachform*:	Satteldach, 45° Dachneigung
Dacheindeckung*:	Tonziegel, rot (Witterungsbedingt mittlerweile grau-schwarz)
Bodenbeläge im Dachraum*:	Estrich, Poron

Besondere Bauteile und besondere Einrichtungen, Zustand des Gebäudes

Besondere Bauteile:	Keine ersichtlich
Besondere Einrichtungen:	Keine ersichtlich
Belichtung und Besonnung:	Gute Belichtung, Garten in Nord-West-Ausrichtung
Grundrissgestaltung:	Nicht bekannt, vermutlich aus dem Baujahr
Bauschäden und Baumängel:	Außenbetrachtung: - Rollläden sind vereinzelt abgerissen - Bodenplatten im Außenbereich uneben

Darüber hinaus sind augenscheinlich keine weiteren offensichtlichen und/oder wertrelevanten Bauschäden zu erkennen, so dass der Sachverständige das Objekt als „erhaltenswert“ einstuft.

Wirtschaftliche Wertminderungen:

Siehe boG um Abschnitt 4.4.4

sonstige Besonderheiten:

Keine erkennbar

3.3 Außenanlagen

- Versorgungs- und Entwässerungsanlagen unterirdisch vom Hausanschluss bis an das öffentliche Netz
- Wegbefestigung
- Innenbereich zum größten Teil mit Steinplatten, Wiese nicht erkennbar
- Gartengestaltung mit Sträuchern, Hecke, ungepflegt
- Einfriedung durch Holzzaun (marode) und Steinmauer (1m Höhe)

4 Ermittlung des Verkehrswerts

4.1 Grundstücksdaten

Nachfolgend wird der Verkehrswert für das mit einem Einfamilienhaus bebaute Grundstück in 65779 Kelkheim, Kelkheimer Straße 2 zum Wertermittlungsstichtag 25.07.2024 ermittelt.

Grundstücksdaten:

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.	
Fischbach	1291	3	
Gemarkung	Flur	Flurstück	Fläche
Fischbach	25	403/4	343 m ²

4.2 Verfahrenswahl mit Begründung

Gemäß § 6 Abs.1 ImmoWertV 21 sind bei Verkehrswertermittlung grundsätzlich das Vergleichs-, Ertrags- oder Sachwertverfahren anzuwenden. Die Wahl für ein Verfahren muß unter sachverständiger Würdigung erfolgen.

Entsprechend den Gepflogenheiten im gewöhnlichen Geschäftsverkehr und der sonstigen Umstände dieses Einzelfalls, insbesondere der Eignung der zur Verfügung stehenden Daten (vgl. § 6 Abs. 1 Satz 2 ImmoWertV 21) ist der Verkehrswert von Grundstücken mit der Nutzbarkeit des Bewertungsobjekts vorrangig mit Hilfe des **Sachwertverfahrens** zu ermitteln, insbesondere weil diese 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.

Ein- und Zweifamilienhäuser können mittels **Vergleichswertverfahren** bewertet werden. Hierzu benötigt man Kaufpreise für Zweitverkäufe von gleichen oder vergleichbaren Bewertungsobjekten oder die Ergebnisse von diesbezüglichen Kaufpreisauswertungen.

Bewertungsverfahren, die direkt mit Vergleichskaufpreisen durchgeführt werden, werden als „Vergleichskaufpreisverfahren“ bezeichnet. Werden die Vergleichskaufpreise zunächst auf eine geeignete Bezugseinheit (z. B. auf €/m² Wohnfläche) bezogen und die Wertermittlung dann auf der Grundlage dieser Kaufpreisauswertung durchgeführt, werden diese Methoden „Vergleichsfaktorverfahren“ genannt (vgl. § 20 ImmoWertV 21). Die Vergleichskaufpreise bzw. die Vergleichsfaktoren sind dann durch Zu- oder Abschläge an die wert- (und preis) bestimmenden Faktoren des zu bewertenden Objekts anzupassen (§§ 25 und 26 ImmoWertV 21).

Der **Bodenwert** ist jeweils getrennt vom Wert der baulichen und sonstigen Anlagen i. d. R. auf der Grundlage von Vergleichskaufpreisen im Vergleichswertverfahren (vgl. § 40 Abs. 1 ImmoWertV 21) so zu ermitteln, wie er sich ergeben würde, wenn das Grundstück unbebaut wäre.

Liegen jedoch geeignete Bodenrichtwerte vor, so können diese zur Bodenwertermittlung herangezogen werden (vgl. § 40 Abs. 2 ImmoWertV 21). Der Bodenrichtwert ist der durchschnittliche Lagewert des Bodens für eine Mehrheit von Grundstücken, die zu einer Bodenrichtwertzone zusammengefasst werden, für die im Wesentlichen gleiche Nutzungs- und Wertverhältnisse vorliegen. Er ist bezogen auf den Quadratmeter Grundstücksfläche. Der veröffentlichte Bodenrichtwert wurde bezüglich seiner absoluten Höhe auf Plausibilität überprüft und als zutreffend beurteilt. Die nachstehende Bodenwertermittlung erfolgt deshalb auf der Grundlage des Bodenrichtwerts. Abweichungen des Bewertungsgrundstücks von dem Richtwertgrundstück in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen – wie Erschließungszustand, beitragsrechtlicher Zustand, Lagemerkmale, Art und Maß der baulichen oder sonstigen Nutzung, Bodenbeschaffenheit, Grundstückszuschnitt – sind durch entsprechende Anpassungen des Bodenrichtwerts berücksichtigt.

Sowohl bei der Sachwert- als auch bei der Vergleichswertermittlung sind alle, das Bewertungsgrundstück betreffende besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale sachgemäß zu berücksichtigen. Dazu zählen insbesondere:

- besondere Ertragsverhältnisse (z. B. Abweichungen von der marktüblich erzielbaren Miete),

- Baumängel und Bauschäden,
- Bauliche Anlagen, die nicht mehr wirtschaftlich nutzbar sind (Liquidationsobjekte) und zur alsbaldigen Freilegung anstehen,
- grundstücksbezogene Rechte und Belastungen,
- Nutzung des Grundstücks für Werbezwecke und
- Abweichungen in der Grundstücksgröße, insbesondere wenn Teilflächen selbstständig verwertbar sind.

4.3 Bodenwertermittlung

Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks

Der **Bodenrichtwert** beträgt (durchschnittliche Lage) **630,00 €/m²** zum **Stichtag 01.01.2024**. Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

Beitragsrechtlicher Zustand	=	frei
Grundstücksfläche (f)	=	410 m ²

Beschreibung des Bewertungsgrundstücks

Wertermittlungstichtag	=	25.07.2024
Beitragsrechtlicher Zustand	=	frei
Grundstücksfläche (f)	=	343 m ²

Bodenwertermittlung des Bewertungsgrundstücks

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungstichtag 25.07.2024 und die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale des Bewertungsgrundstücks angepasst.

I. Umrechnung des Bodenrichtwerts auf den beitragsfreien Zustand			Erläuterung
beitragsrechtlicher Zustand des Bodenrichtwerts	=	frei	
beitragsfreier Bodenrichtwert (Ausgangswert für weitere Anpassung)	=	630,00 €/m²	

II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts				
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor	Erläuterung
Stichtag	01.01.2024	25.07.2024	× 1,00	E1

III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen				
Lage	durchschnittliche Lage	schlechtere Lage	× 0,95	E2
lageangepasster beitragsfreier BRW am Wertermittlungstichtag			= 598,50 €/m ²	
Fläche (m ²)	410	343	× 1,02	E3
vorläufiger objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert			= 610,47 €/m²	

IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts			Erläuterung
objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert	=	610,47 €/m²	
Fläche	×	343 m ²	
beitragsfreier Bodenwert	=	209.391,21 € rd. 209.000,00 €	

Der **beitragsfreie Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungstichtag 25.07.2024 insgesamt **209.000,00 €**.

4.3.1 Erläuterungen zur Bodenrichtwertanpassung

E1

Stichtag

Eine Umrechnung des Bodenrichtwerts auf die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag ist laut Auskunft des örtlich zuständigen Gutachterausschusses nicht erforderlich, da keine wesentlichen Bodenpreisveränderungen eingetreten bzw. zu erwarten sind (Gem. telefonischer Auskunft beim GAA vom 18.07.2024)

E2

Lageanpassung

Das Grundstück liegt direkt neben der Bundesstraße B455 und direkt an der Ampelanlage zur Ortseinfahrt nach Kelkheim-Fischbach (geringfügige Lärmbelästigung). Im Vergleich zur gesamten Bodenrichtwertzone wird daher ein Sachverständiger Abschlag als marktüblich angesehen und angesetzt in Höhe von **-5%**.

E3

Grundstücksgrößenanpassung

Die Umrechnung von der Grundstücksgröße des BRW-Grundstücks auf die Grundstücksgröße des Bewertungsgrundstücks erfolgt der vom GAA [4] mitgeteilten Umrechnungskoeffizienten.

Berechnung: $1,0428/1,026 = 1,0164 = \mathbf{1,02}$

Umrechnungskoeffizienten für den individuellen Wohnungsbau:

Nachfolgende Umrechnungskoeffizienten können zur Berücksichtigung von Abweichungen der Grundstücksgrößen der Bewertungsobjekte von der Richtwertdefinition angewendet werden.

Grundstücksfläche (m²)	200	250	300	350	400	450	500	550	600
Umrechnungskoeffizient	1,11	1,08	1,06	1,04	1,03	1,01	1	0,99	0,98
Grundstücksfläche (m²)	650	700	750	800	850	900	950	1000	1050
Umrechnungskoeffizient	0,97	0,96	0,96	0,95	0,94	0,94	0,93	0,93	0,92
Grundstücksfläche (m²)	1100	1150	1200	1250	1300	1350	1400	1450	1500
Umrechnungskoeffizient	0,92	0,91	0,91	0,9	0,9	0,9	0,89	0,89	0,89

Interpolation			
	Spalte 1	Spalte 2	Spalte 3
	300	343	350
Zeile 1	1,06	1,0428	1,04

Interpolation			
	Spalte 1	Spalte 2	Spalte 3
	400	410	450
Zeile 1	1,03	1,026	1,01

4.4 Sachwertermittlung

4.4.1 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 Wertermittlungstichtag 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).

4.4.2 Erläuterungen der bei der Sachwertberechnung verwendeten Begriffe

Herstellungskosten (§ 36 Abs. 2 ImmoWertV 21)

Die durchschnittlichen Herstellungskosten der baulichen Anlagen werden durch Multiplikation der Gebäudefläche (m²) des **(Norm)Gebäudes** mit **Normalherstellungskosten** (NHK) für vergleichbare Gebäude ermittelt. Den so ermittelten durchschnittlichen Herstellungskosten sind noch die Werte **von besonders zu veranschlagenden Bauteilen** und **besonderen (Betriebs) Einrichtungen** hinzuzurechnen.

Normalherstellungskosten

Die Normalherstellungskosten (NHK) basieren auf Auswertungen von reinen Baukosten für Gebäude mit annähernd gleichem Ausbau- und Gebäudestandard ('Normobjekt'). Sie werden für die Wertermittlung auf ein einheitliches Index-Basisjahr zurückgerechnet. Die Normalherstellungskosten besitzen überwiegend die Dimension „€/m² Brutto-Grundfläche“ oder „€/m² Wohnfläche“ des Gebäudes und verstehen sich inkl. Mehrwertsteuer.

Baunebenkosten (Anlage 4 Nr. I.1. Abs. 3 ImmoWertV 21)

Die Normalherstellungskosten umfassen u. a. auch die Baunebenkosten (BNK), welche als „Kosten für Planung, Baudurchführung, behördliche Prüfung und Genehmigungen“ definiert sind.

Die Baunebenkosten sind daher in den hier angesetzten durchschnittlichen Herstellungskosten bereits enthalten.

Regionalfaktor

Der Regionalfaktor (Baukostenregionalfaktor) beschreibt im Allgemeinen das Verhältnis der durchschnittlichen örtlichen zu den bundesdurchschnittlichen Baukosten. Durch ihn sollen die durchschnittlichen Herstellungskosten an das örtliche Baukostenniveau angepasst werden. Gemäß § 36 Abs. 3 ImmoWertV 21 ist der Regionalfaktor ein bei der Ermittlung des Sachwertfaktors festgelegter Modellparameter.

Gesamtnutzungsdauer

Die Gesamtnutzungsdauer (GND) bezeichnet die Anzahl der Jahre, in denen eine bauliche Anlage bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung vom Baujahr an gerechnet üblicherweise wirtschaftlich genutzt werden kann. Sie ergibt sich aus der Art der baulichen Anlage und dem den Wertermittlungsdaten zugrunde liegenden Modell.

Restnutzungsdauer (§ 4 i. V. m. § 12 Abs. 5 ImmoWertV 21)

Die Restnutzungsdauer bezeichnet die Anzahl der Jahre, in denen eine bauliche Anlage bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden kann. 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 Unterhaltungszustands sowie zur Modernisierung in der Wertermittlung als bereits durchgeführt unterstellt werden.

Alterswertminderung (§ 38 ImmoWertV 21)

Die Wertminderung der Gebäude wegen Alters (Alterswertminderung) wird i. d. R. nach dem linearen Abschreibungsmodell auf der Basis der ermittelten **Restnutzungsdauer** (RND) des Gebäudes und der jeweils modellhaft anzusetzenden **Gesamtnutzungsdauer** (GND) vergleichbarer Gebäude ermittelt.

Zuschlag für nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile

Von den Normalherstellungskosten nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile, wie beispielsweise besondere Bauteile, besondere (Betriebs-)Einrichtungen und sonstige Besonderheiten (u.a. Ausbausezuschlag) können durch marktübliche Zuschläge bei den durchschnittlichen Herstellungskosten berücksichtigt werden.

Außenanlagen

Dies sind außerhalb der Gebäude befindliche mit dem Grundstück fest verbundene bauliche Anlagen (insbesondere Ver- und Entsorgungsanlagen von der Gebäudeaußenwand bis zur Grundstücksgrenze, Einfriedungen, Wegebefestigungen) und nicht bauliche Anlagen (insbesondere Gartenanlagen).

Sachwertfaktor (§ 21 Abs. 3 ImmoWertV 21)

Das herstellungskostenorientierte Rechenergebnis „vorläufiger Sachwert“ ist in aller Regel nicht mit hierfür gezahlten Marktpreisen identisch. Deshalb muss das Rechenergebnis „vorläufiger Sachwert“ (= Substanzwert des Grundstücks) an den Markt, d. h. an die für vergleichbare Grundstücke realisierten Kaufpreise angepasst werden. Das erfolgt mittels des sog. objektspezifisch angepassten Sachwertfaktors.

Der Sachwertfaktor ist das durchschnittliche Verhältnis aus Kaufpreisen und den ihnen entsprechenden, nach den Vorschriften der ImmoWertV 21 ermittelten „vorläufigen Sachwerte“ (= Substanzwerte). Er wird vorrangig gegliedert nach der Objektart (er ist z.B. für Einfamilienhausgrundstücke anders als für Geschäftsgrundstücke), der Region (er ist z.B. in wirtschaftsstarken Regionen mit hohem Bodenwertniveau höher als in wirtschaftsschwachen Regionen) und der Objektgröße.

Durch die sachrichtige Anwendung des aus Kaufpreisen für vergleichbare Objekte abgeleiteten Sachwertfaktors ist das Sachwertverfahren ein echtes Vergleichspreisverfahren.

Marktübliche Zu- oder Abschläge (§ 7 Abs. 2 ImmoWertV 21)

Lassen sich die allgemeinen Wertverhältnisse bei Verwendung der Sachwertfaktoren auch durch eine Anpassung mittels Indexreihen oder in anderer geeigneter Weise nicht ausreichend berücksichtigen, ist zur Ermittlung des marktangepassten vorläufigen Sachwerts eine zusätzliche Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge erforderlich.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (§ 8 Abs. 3 ImmoWertV 21)

Unter den besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen versteht man alle vom üblichen Zustand vergleichbarer Objekte abweichenden individuellen Eigenschaften des Bewertungsobjekts (z. B. Abweichungen vom normalen baulichen Zustand, eine wirtschaftliche Überalterung, insbesondere Baumängel und Bauschäden (siehe nachfolgende Erläuterungen), grundstücksbezogene Rechte und Belastungen oder Abweichungen von den marktüblich erzielbaren Erträgen).

Baumängel und Bauschäden (§ 8 Abs. 3 ImmoWertV 21)

Baumängel sind Fehler, die dem Gebäude i. d. R. bereits von Anfang an anhaften – z. B. durch mangelhafte Ausführung oder Planung. Sie können sich auch als funktionale oder ästhetische Mängel durch die Weiterentwicklung des Standards oder Wandlungen in der Mode einstellen.

Bauschäden sind auf unterlassene Unterhaltungsaufwendungen, auf nachträgliche äußere Einwirkungen oder auf Folgen von Baumängeln zurückzuführen.

Für behebbare Schäden und Mängel werden die diesbezüglichen Wertminderungen auf der Grundlage der Kosten geschätzt, die zu ihrer Beseitigung aufzuwenden sind. Die Schätzung kann durch pauschale Ansätze oder auf der Grundlage von auf Einzelpositionen bezogenen Kostenermittlungen erfolgen.

Der Bewertungssachverständige kann i. d. R. die wirklich erforderlichen Aufwendungen zur Herstellung eines normalen Bauzustandes nur überschlägig schätzen, da

- nur zerstörungsfrei – augenscheinlich untersucht wird,
- grundsätzlich keine Bauschadensbegutachtung erfolgt (dazu ist die Beauftragung eines Sachverständigen für Schäden an Gebäuden notwendig).

Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass die Angaben in dieser Verkehrswertermittlung allein aufgrund der Mitteilung von Auftraggeber, Mieter etc. und darauf basierenden Inaugenscheinnahme beim Ortstermin ohne jegliche differenzierte Bestandsaufnahme, technischen, chemischen o. ä. Funktionsprüfungen, Vorplanung und Kostenschätzung angesetzt sind.

4.4.3 Sachwertberechnung

Gebäudebezeichnung		Einfamilienhaus	Garage
Normalherstellungskosten (Basisjahr 2010)	=	673,00 €/m² BGF	245,00 €/m² BGF
Berechnungsbasis			
• Brutto-Grundfläche (BGF)	x	382,20 m²	30,86 m²
Zuschlag für nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile	+	2.000,00 €	0,00 €
Durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen im Basisjahr 2010	=	259.220,60 €	7.560,70 €
Baupreisindex (BPI) 25.07.2024 (2010 = 100)	x	181,3/100	181,3/100
Durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen am Stichtag	=	469.966,95 €	13.707,55 €
Regionalfaktor	x	1,000	1,000
Regionalisierte Herstellungskosten der baulichen Anlagen am Stichtag	=	469.966,95 €	13.707,55 €
Alterswertminderung			
• Modell		linear	linear
• Gesamtnutzungsdauer (GND)		70 Jahre	60 Jahre
• Restnutzungsdauer (RND)		18 Jahre	12 Jahre
• prozentual		74,29 %	80,00 %
• Faktor	x	0,2571	0,2
vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen	=	120.828,50 €	2.741,51 €

vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen (ohne Außenanlagen)		123.570,01 €
vorläufiger Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen	+	4.942,80 €
vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen	=	128.512,81 €
beitragsfreier Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)	+	209.000,00 €
vorläufiger Sachwert	=	337.512,81 €
Sachwertfaktor	x	1,55
Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge	+	0,00 €
marktangepasster vorläufiger Sachwert	=	523.144,86 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	-	33.480,00 €
Sachwert	=	489.664,86 €
	rd.	490.000,00 €

Der Sachwert beträgt zum Wertermittlungsstichtag 25.07.2024 insgesamt 490.000,00 €.

4.4.4 Erläuterung zur Sachwertberechnung

Berechnungsbasis

Die Berechnung der Gebäudeflächen (Brutto-Grundflächen (BGF) und Wohnflächen (WF)) erfolgten aus den Fertigmaßen auf Grundlage von Bauzeichnungen aus dem Bauschein, (siehe Anlage 4 - 7).

Herstellungskosten

Die durchschnittlichen Herstellungskosten der baulichen Anlagen stehen für die aufzuwendenden Kosten, die sich unter Beachtung wirtschaftlicher Gesichtspunkte für die Errichtung eines dem Wertermittlungsobjekt nach Art und Standard vergleichbaren Neubaus am Wertermittlungstichtag unter Zugrundelegung zeitgemäßer, wirtschaftlicher Bauweisen ergeben würden. Der Ermittlung der durchschnittlichen Herstellungskosten sind in der Regel modellhafte Kostenkennwerte zugrunde zu legen, die auf eine Flächen-, Raum- oder sonstige Bezugseinheit bezogen sind (Normalherstellungskosten mit dem Basisjahr 2010 – NHK 2010). Diese sind mit der Anzahl der entsprechenden Bezugseinheiten der baulichen Anlage zu multiplizieren. Der Ansatz der NHK 2010 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 %		1,0			
Fenster und Außentüren	11,0 %		1,0			
Innenwände und -türen	11,0 %		1,0			
Deckenkonstruktion und Treppen	11,0 %			1,0		
Fußböden	5,0 %			1,0		
Sanitäreinrichtungen	9,0 %			1,0		
Heizung	9,0 %			1,0		
Sonstige technische Ausstattung	6,0 %			1,0		
Insgesamt	100,0 %	0,0 %	60,0 %	40,0 %	0,0 %	0,0 %

*** Unter der Berücksichtigung, daß keine Innenbesichtigung stattgefunden hat. Es wird ein für das Baujahr und das äußere Erscheinungsbild übliche Ausstattung sachverständig angenommen, es enthält lediglich von außen ersichtliche Ansätze.**

Beschreibung der ausgewählten Standardstufen

Außenwände	
Standardstufe 2	ein-/zweischaliges Mauerwerk, z.B. Gitterziegel oder Hohlblocksteine; verputzt und gestrichen oder Holzverkleidung; nicht zeitgemäßer Wärmeschutz (vor ca. 1995)
Dach	
Standardstufe 2	einfache Betondachsteine oder Tondachziegel, Bitumenschindeln; nicht zeitgemäße Dachdämmung (vor ca. 1995)
Fenster und Außentüren	
Standardstufe 2	Zweifachverglasung (vor ca. 1995); Haustür mit nicht zeitgemäßem Wärmeschutz (vor ca. 1995)
Innenwände und -türen	
Standardstufe 2	massive tragende Innenwände, nicht tragende Wände in Leichtbauweise (z.B. Holzständerwände mit Gipskarton), Gipsdielen; leichte Türen, Stahlzargen
Deckenkonstruktion und Treppen	

Standardstufe 3	Beton- und Holzbalkendecken mit Tritt- und Luftschallschutz (z.B. schwimmender Estrich); geradläufige Treppen aus Stahlbeton oder Stahl, Harfentreppe, Trittschallschutz
Fußböden	
Standardstufe 3	Linoleum-, Teppich-, Laminat- und PVC-Böden besserer Art und Ausführung, Fliesen, Kunststeinplatten
Sanitäreinrichtungen	
Standardstufe 3	1 Bad mit WC, Dusche und Badewanne, Gäste-WC; Wand- und Bodenfliesen, raumhoch gefliest
Heizung	
Standardstufe 3	elektronisch gesteuerte Fern- oder Zentralheizung, Niedertemperatur- oder Brennwertkessel
Sonstige technische Ausstattung	
Standardstufe 3	zeitgemäße Anzahl an Steckdosen und Lichtauslässen, Zählerschrank (ab ca. 1985) mit Unterverteilung und Kippsicherungen

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

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

Berücksichtigung der Eigenschaften des zu bewertenden Gebäudes

Standardstufe	tabellierte NHK 2010 [€/m² BGF]	relativer Gebäudestandardanteil [%]	relativer NHK 2010-Anteil [€/m² BGF]
1	570,00	0,0	0,00
2	635,00	60,0	381,00
3	730,00	40,0	292,00
4	880,00	0,0	0,00
5	1.100,00	0,0	0,00
gewogene, standardbezogene NHK 2010 = 673,00 gewogener Standard = 2,4 (entspricht einfachem bis mittlerem Ausstattungsstandard)			

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

NHK 2010 für das Bewertungsgebäude	=	673,00 €/m² BGF
	rd.	673,00 €/m² BGF

Ermittlung der Normalherstellungskosten bezogen auf das Basisjahr 2010 (NHK 2010) für das Gebäude:**Garage****Ermittlung des Gebäudestandards:**

Bauteil	Wägungsanteil [%]	Standardstufen		
		3	4	5
Sonstiges	100,0 %	1,0		
insgesamt	100,0 %	100,0 %	0,0 %	0,0 %

Beschreibung der ausgewählten Standardstufen

Sonstiges	
Standardstufe 3	Fertigaragen

Bestimmung der standardbezogenen NHK 2010 für das Gebäude:**Garage**

Nutzungsgruppe:

Garagen

Gebäudetyp:

Einzelgaragen/ Mehrfachgaragen

Berücksichtigung der Eigenschaften des zu bewertenden Gebäudes

Standardstufe	tabellierte NHK 2010 [€/m ² BGF]	relativer Gebäudestandardanteil [%]	relativer NHK 2010-Anteil [€/m ² BGF]
3	245,00	100,0	245,00
4	485,00	0,0	0,00
5	780,00	0,0	0,00
gewogene, standardbezogene NHK 2010 = 245,00 gewogener Standard = 3,0 (entspricht mittlerem Ausstattungsstandard)			

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

NHK 2010 für das Bewertungsgebäude

= 245,00 €/m² BGF
 rd. **245,00 €/m² BGF**

Zuschlag für nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile

Für die von den Normalherstellungskosten nicht erfassten werthaltigen einzelnen Bauteile werden pauschale Herstellungskosten- bzw. Zeitwertzuschläge in der Höhe geschätzt, wie dies dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr entspricht.

Für die von außen erkennbare Terrasse mit Überdachung und den verglasten Eingangsbereich werden dementsprechend **pauschal 2.000,00 €** angesetzt.

Anmerkung: 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. Ausbauzuschläge. Bei älteren und/oder schadhaften und/oder nicht zeitgemäßen werthaltigen einzelnen Bauteilen erfolgt die Zeitwertschätzung unter Berücksichtigung diesbezüglicher Abschläge.

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. Dieser entspricht zum Wertermittlungstichtag **181,3/100**.

Regionalfaktor

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. Lt. Modelbeschreibung des örtlichen

Gutachterausschusses [4] beträgt dieser **1,0**.

Baunebenkosten

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

Außenanlagen

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

Außenanlagen	vorläufiger Sachwert (inkl. BNK)
prozentuale Schätzung: 4,00 % der vorläufigen Gebäudesachwerte insg. (123.570,01 €)	4.942,80 €
Summe	4.942,80 €

Gesamtnutzungsdauer

Die Gesamtnutzungsdauer (GND) ist entsprechend der Zuordnung zur Art der baulichen Anlage und den in Anlage 1 ImmoWertV 21 dargestellten Gesamtnutzungsdauern entnommen und wurde ggf. unter Berücksichtigung der besonderen Objektmerkmale angepasst.

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 Instandhaltungssaus 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.

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 Sachwertfaktor wurde auf Grundlage der Angaben des Gutachterausschusses (vgl. Grundstücksmarktbericht [5]) unter sachverständiger Würdigung und Anpassung ermittelt.

Für den vorläufigen Sachwert von 337.512,81 € und dem lageangepassten beitragsfreien Bodenrichtwert zum Stichtag von 610 €/m² wird kein Sachwertfaktor angegeben. Dieser liegt außerhalb des tabellierten Bereichs.

9.1.1 Sachwertfaktoren für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser

freistehende EFH / ZFH	Sachwertfaktor (k) je Bodenrichtwertniveau								
vorläufiger Sachwert [€]	bis 99 €/m²	100 €/m² bis 149 €/m²	150 €/m² bis 199 €/m²	200 €/m² bis 299 €/m²	300 €/m² bis 399 €/m²	400 €/m² bis 499 €/m²	500 €/m² bis 699 €/m²	700 €/m² bis 899 €/m²	ab 900 €/m²
	(50 €/m²)	(125 €/m²)	(175 €/m²)	(250 €/m²)	(350 €/m²)	(450 €/m²)	(600 €/m²)	(800 €/m²)	(1.000 €/m²)
150.000	1,63	1,84							
200.000	1,45	1,63	1,69						
250.000	1,33	1,49	1,54	1,58					
300.000	1,23	1,38	1,43	1,48	1,50	1,55			
350.000	1,16	1,29	1,35	1,40	1,43	1,47			
400.000	1,10	1,22	1,28	1,34	1,37	1,40	1,46		
450.000	1,05	1,16	1,22	1,28	1,31	1,35	1,40		
500.000			1,17	1,24	1,27	1,30	1,35	1,44	
550.000				1,19	1,23	1,26	1,31	1,41	
600.000					1,20	1,22	1,26	1,38	
650.000						1,19	1,23	1,36	
700.000						1,16	1,20	1,34	1,51
750.000							1,17	1,32	1,49
800.000							1,14	1,30	1,47
850.000							1,12	1,29	1,46
900.000								1,27	1,44
950.000								1,26	1,42
1.000.000								1,24	1,41
1.050.000								1,23	1,39
1.100.000								1,22	1,38
1.150.000									1,37
1.200.000									1,36

Nach sachverständiger Einschätzung und einer vorsichtigen Extrapolation wird ein Sachwertfaktor von **1,55** für angemessen und geeignet angesehen und in der Sachwertermittlung angesetzt.

Begründung/Berechnung:

In der Tabelle erkennt man folgende Zusammenhänge:

- je höher der vorläufige Sachwert, desto geringer der Sachwertfaktor
- je höher das Bodenwertniveau, desto höher der Sachwertfaktor
- im höherpreisigen Bodenrichtwertniveau vergrößern sich die Wertabstände bei gleichem vorläufigem Sachwert
- die Sachwertfaktoren werden für den Mittelwert der Bodenrichtwertspanne aufgeführt

Bei einer vorsichtigen Extrapolation würde sich in der Spalte für 600 €/m² lageangepasster Bodenrichtwert am Wertermittlungsstichtag ein Sachwertfaktor von 1,53 bei 350.000 € und 1,61 bei 300.000 € vorläufigem Sachwert ergeben:

vorläufiger Sachwert	Bodenrichtwertniveau 600 €/m²	Differenz
300.000	1,61	
		-8
350.000	1,53	
		-7
400.000	1,46	
		-6
450.000	1,40	
		-5
500.000	1,35	
		-4
550.000	1,31	

Interpolation			
	Spalte 1	Spalte 2	Spalte 3
	300000	337500	350000
Zeile 1	1,61	1,55	1,53

Die vorsichtige Interpolation auf den vorläufigen Sachwertfaktor auf Basis von 377.512,81 € ergibt **1,55**.

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 kann zur Ermittlung des marktangepassten vorläufigen Sachwerts eine zusätzliche Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge erfolgen. Bei diesem Objekt ist die Berücksichtigung der allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag bereits ausreichend über den Sachwertfaktor abgedeckt.

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.
Weitere Besonderheiten	-33.480,00 €
Zutritt auf das Grundstück und in das Gebäude war nicht möglich -33.480,00 €	
Summe	-33.480,00 €

Erläuterungen zu den weiteren Besonderheiten

Sicherheitsabschlag für unbekannten Bautenzustand im Innenbereich. Eine Innenbegehung wurde nicht erwirkt. Es kann nicht ausgeschlossen werden, dass überdurchschnittlicher Instandsetzungsbedarf vorliegt.

Im Rahmen der Wertermittlung wird ein Sicherheitsabschlag für eventuellen Instandsetzungsbedarf mit rund 200-300 €/m²-Wohnfläche ausgewiesen und wird über den Mittelwert mit 250 €/m²-Wohnfläche bei der Wertermittlung zum Ansatz gebracht:

Berechnung: 133,92 m² x 250,00 €/m²-Wohnfläche = **33.480,00 €**

4.5 Vergleichswertermittlung

4.5.1 Das Vergleichswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

Das Modell für die Ermittlung des Vergleichswerts ist in den §§ 24 – 26 ImmoWertV 21 beschrieben.

Die Ermittlung des vorläufigen Vergleichswerts kann entweder auf der statistischen Auswertung einer ausreichenden Anzahl von Vergleichspreisen (**Vergleichspreisverfahren**) oder auf der Multiplikation eines an die Merkmale des zu bewertenden Objektes angepassten Vergleichsfaktors mit der entsprechenden Bezugsgröße (**Vergleichsfaktorverfahren**) basieren.

Zur Ermittlung von **Vergleichspreisen** sind Kaufpreise von Grundstücken heranzuziehen, die mit dem zu bewertenden Grundstück hinreichend übereinstimmende Grundstücksmerkmale (z. B. Lage, Entwicklungszustand, Art und Maß der baulichen Nutzung, Größe, beitragsrechtlicher Zustand, Gebäudeart, baulicher Zustand, Wohnfläche etc.) aufweisen und deren Vertragszeitpunkte in hinreichend zeitlicher Nähe zum Wertermittlungsstichtag stehen. Eine **hinreichende Übereinstimmung der Grundstücksmerkmale** eines Vergleichsgrundstücks mit dem des Wertermittlungsobjekts liegt vor, wenn das Vergleichsgrundstück hinsichtlich seiner wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale keine, nur unerhebliche oder solche Abweichungen aufweist, deren Auswirkungen auf die Kaufpreise in sachgerechter Weise durch Umrechnungskoeffizienten oder Zu- und Abschläge berücksichtigt werden können. Eine **hinreichende Übereinstimmung des Vertragszeitpunktes** mit dem Wertermittlungsstichtag liegt vor, wenn der Vertragszeitpunkt nur eine unerheblich kurze Zeitspanne oder nur so weit vor dem Wertermittlungsstichtag liegt, dass Auswirkungen auf die allgemeinen Wertverhältnisse in sachgerechter Weise, insbesondere durch Indexreihen, berücksichtigt werden können.

Vergleichsfaktoren sind durchschnittliche, auf eine geeignete Bezugseinheit bezogene Werte für Grundstücke mit bestimmten wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen (Normobjekte). Sie werden auf der Grundlage von geeigneten Kaufpreisen und der diesen Kaufpreisen entsprechenden Flächen- oder Raumeinheit (Gebädefaktoren), den diesen Kaufpreisen entsprechenden marktüblich erzielbaren jährlichen Erträgen (Ertragsfaktoren) oder einer sonstigen geeigneten Bezugseinheit ermittelt. Zur Anwendung des Vergleichsfaktorverfahrens ist der Vergleichsfaktor bei wertrelevanten Abweichungen der Grundstücksmerkmale und der allgemeinen Wertverhältnisse mittels **Umrechnungskoeffizienten** und **Indexreihen** oder in sonstiger geeigneter Weise an die Merkmale des Wertermittlungsobjektes anzupassen (=> objektspezifisch angepasster Vergleichsfaktor).

Ggf. bestehende besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale, die bei der Ermittlung des vorläufigen Vergleichswerts nicht berücksichtigt wurden, sind bei der Ableitung des Vergleichswerts aus dem marktangepassten vorläufigen Vergleichswert sachgemäß zu berücksichtigen.

Das Vergleichswertverfahren stellt insbesondere durch die Verwendung von Vergleichspreisen (direkt) bzw. Vergleichsfaktoren (indirekt) einen Kaufpreisvergleich dar.

4.5.2 Erläuterungen der bei der Vergleichswertberechnung verwendeten Begriffe

Vergleichspreise (§ 25 ImmoWertV 21)

Vergleichspreise werden auf Grundlage von Kaufpreisen solcher Grundstücke (Vergleichsgrundstücke) ermittelt, die mit dem zu bewertenden Grundstück hinreichend übereinstimmende Grundstücksmerkmale aufweisen und die zu Zeitpunkten verkauft worden sind (Vertragszeitpunkte), die in hinreichender zeitlicher Nähe zum Wertermittlungsstichtag stehen. Die Kaufpreise sind auf ihre Eignung zu prüfen sowie bei etwaigen Abweichungen an die Gegebenheiten des Wertermittlungsobjektes anzupassen.

Vergleichsfaktor (§ 20 ImmoWertV 21)

Vergleichsfaktoren sind durchschnittliche Werte für Grundstücke mit bestimmten wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen (Normobjekte), die sich auf eine geeignete Bezugseinheit beziehen. Sie werden auf der Grundlage von geeigneten Kaufpreisen und der diesen Kaufpreisen entsprechenden Flächen- oder Raumeinheit (Gebädefaktoren), den diesen Kaufpreisen entsprechenden marktüblich erzielbaren jährlichen Erträgen (Ertragsfaktoren) oder einer sonstigen geeigneten Bezugseinheit ermittelt. Um den objektspezifisch angepassten

Vergleichsfaktor zu ermitteln, ist der Vergleichsfaktor auf seine Eignung zu prüfen und bei etwaigen Abweichungen an die Gegebenheiten des Wertermittlungsobjektes anzupassen.

Indexreihen (§ 18 ImmoWertV 21)

Indexreihen dienen der Anpassung von Vergleichspreisen und Vergleichsfaktoren an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungstichtag.

Umrechnungskoeffizienten (§ 19 ImmoWertV 21)

Umrechnungskoeffizienten dienen der Anpassung von Vergleichspreisen und Vergleichsfaktoren an die wertbeeinflussenden Eigenschaften des Wertermittlungsobjekts (z. B. Lage, Entwicklungszustand, Art und Maß der baulichen Nutzung, Größe, beitragsrechtlicher Zustand, Gebäudeart, baulicher Zustand, Wohnfläche etc.).

Zu-/Abschläge

Hier werden Zu-/Abschläge zum vorläufigen (relativen) Vergleichswert berücksichtigt. Diese liegen insbesondere in einer ggf. vorhandenen abweichenden Zuordnung von Sondernutzungsrechten beim Bewertungsobjekt und der dem vorläufigen (rel.) Vergleichswert zugrundeliegenden Vergleichsobjekte begründet.

Marktübliche Zu- oder Abschläge (§ 7 Abs. 2 ImmoWertV 21)

Lassen sich die allgemeinen Wertverhältnisse bei Verwendung der Vergleichsfaktoren/Vergleichspreise auch durch eine Anpassung mittels Indexreihen oder in anderer geeigneter Weise nicht ausreichend berücksichtigen, ist zur Ermittlung des marktangepassten vorläufigen Vergleichswerts eine zusätzliche Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge erforderlich.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (§ 8 Abs. 3 ImmoWertV 21)

Unter den besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen versteht man alle vom üblichen Zustand vergleichbarer Objekte abweichenden individuellen Eigenschaften des Bewertungsobjekts (z. B. Abweichungen vom normalen baulichen Zustand, eine wirtschaftliche Überalterung, insbesondere Baumängel und Bauschäden (siehe nachfolgende Erläuterungen), grundstücksbezogene Rechte und Belastungen oder Abweichungen von den marktüblich erzielbaren Erträgen).

Baumängel und Bauschäden (§ 8 Abs. 3 ImmoWertV 21)

Baumängel sind Fehler, die dem Gebäude i. d. R. bereits von Anfang an anhaften – z. B. durch mangelhafte Ausführung oder Planung. Sie können sich auch als funktionale oder ästhetische Mängel durch die Weiterentwicklung des Standards oder Wandlungen in der Mode einstellen.

Bauschäden sind auf unterlassene Instandhaltung, auf nachträgliche äußere Einwirkungen oder auf Folgen von Baumängeln zurückzuführen.

Für behebbare Schäden und Mängel werden die diesbezüglichen Wertminderungen auf der Grundlage der Kosten geschätzt, die zu ihrer Beseitigung aufzuwenden sind. Die Schätzung kann durch pauschale Ansätze oder auf der Grundlage von auf Einzelpositionen bezogenen Kostenermittlungen erfolgen.

Der Bewertungssachverständige kann i. d. R. die wirklich erforderlichen Aufwendungen zur Herstellung eines normalen Bauzustandes nur überschlägig schätzen, da

- nur zerstörungsfrei – augenscheinlich untersucht wird,
- grundsätzlich keine Bauschadensbegutachtung erfolgt (dazu ist die Beauftragung eines Sachverständigen für Schäden an Gebäuden notwendig).

Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass die Angaben in dieser Verkehrswertermittlung allein aufgrund Mitteilung von Auftraggeber, Mieter etc. und darauf beruhenden Inaugenscheinnahme beim Ortstermin ohne jegliche differenzierte Bestandsaufnahme, technischen, chemischen o. ä. Funktionsprüfungen, Vorplanung und Kostenschätzung angesetzt sind.

4.5.3 Vergleichswertermittlung auf der Basis eines Vergleichsfaktors

Nachfolgend wird der Vergleichswert des Grundstücks auf der Basis eines vom zuständigen Gutachterausschuss veröffentlichten Vergleichsfaktors ermittelt.

I. Umrechnung des Vergleichsfaktors auf den beitragsfreien Zustand		Erläuterung
Tatsächlicher beitragsrechtlicher Zustand des Vergleichsfaktors	= 4.101,12 €/m ²	
beitragsfreier Vergleichsfaktor (Ausgangswert für weitere Anpassung)	= 4.101,12 €/m²	E1

II. Zeitliche Anpassung des Vergleichsfaktors				
	Vergleichsfaktor	Bewertungsobjekt	Anpassungsfaktor	Erläuterung
Stichtag	01.01.2014	25.07.2024	× 1,00	E2
III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Zustandsmerkmalen				
Lage	durchschnittlich	schlechtere	× 0,95	E3
Garage/Stellplatz	vorhanden	vorhanden	× 1,00	
vorläufiger objektspezifisch angepasster Vergleichsfaktor			= 3.896,06 €/m²	

4.5.4 Vergleichswert

Ermittlung des Vergleichswerts		Erläuterung
vorläufiger objektspezifisch angepasster Vergleichsfaktor	3.896,06 €/m ²	
Zu-/Abschläge relativ	0,00 €/m ²	
objektspezifisch angepasster Vergleichsfaktor	= 3.896,06 €/m²	
Wohnfläche [m ²]	× 133,92 m ²	
Zwischenwert	= 521.760,36 €	
Zu-/Abschläge absolut (Doppelgarage)	5.800,00 €	E4
vorläufiger Vergleichswert	= 527.560,36 €	
marktübliche Zu- oder Abschläge (gem. § 7 Abs. 2 ImmoWertV 21 u.a.)	- 0,00 €	
marktangepasster vorläufiger Vergleichswert	= 527.560,36 €	
besondere objektspezifischen Grundstücksmerkmale	- 33.480,00 €	E5
Vergleichswert	= 494.080,36 € rd. <u>494.000,00 €</u>	

Der **Vergleichswert** wurde zum Wertermittlungsstichtag 25.07.2024 mit rd. **494.000,00 €** ermittelt.

4.5.5 Erläuterungen zur Vergleichswertermittlung

E1

Herleitung des beitragsfreien Vergleichsfaktors für ein Einfamilienhaus (siehe auch [4])

10.2.3 Marktbereich 5

Wohnfläche m ²	Vergleichsfaktoren in €/m ² Wohnfläche (EFH/ZFH) bezogen auf 700 m ² Grundstücksgröße und Baujahr 1980						
	Bodenrichtwertbereich						
	100 €/m ² bis 199 €/m ² (150 €/m ²)	200 €/m ² bis 299 €/m ² (250 €/m ²)	300 €/m ² bis 399 €/m ² (350 €/m ²)	400 €/m ² bis 499 €/m ² (450 €/m ²)	500 €/m ² bis 599 €/m ² (550 €/m ²)	600 €/m ² bis 699 €/m ² (650 €/m ²)	700 €/m ² bis 799 €/m ² (750 €/m ²)
100	4.246	4.693	5.141	5.589	6.036	6.484	6.932
110	4.023	4.430	4.837	5.244	5.651	6.058	6.465
120	3.837	4.210	4.583	4.956	5.330	5.703	6.076
130	3.680	4.024	4.369	4.713	5.058	5.402	5.747
140	3.545	3.865	4.185	4.505	4.825	5.144	5.464
150	3.429	3.727	4.026	4.324	4.623	4.921	5.220
160	3.327	3.606	3.886	4.166	4.446	4.726	5.006
170	3.237	3.500	3.763	4.027	4.290	4.553	4.817
180	3.156	3.405	3.654	3.903	4.151	4.400	4.649
190	3.085	3.320	3.556	3.792	4.027	4.263	4.499
200	3.020	3.244	3.468	3.692	3.916	4.140	4.364
210	2.962	3.175	3.388	3.602	3.815	4.028	4.241
220	2.909	3.112	3.316	3.520	3.723	3.927	4.130
230	2.861	3.055	3.250	3.445	3.639	3.834	4.029
240	2.816	3.003	3.189	3.376	3.562	3.749	3.935
250	2.775	2.954	3.133	3.313	3.492	3.671	3.850

Interpolation			
	Spalte 1	Spalte 2	Spalte 3
	130	133	140
Zeile 1	5402	5324,6	5144

Korrekturwert in €/m² (EFH/ZFH)

Grundstücksgröße m ²	Baujahr							
	1950 bis 1954 (1952)	1955 bis 1964 (1960)	1965 bis 1974 (1970)	1975 bis 1984 (1980)	1985 bis 1994 (1990)	1995 bis 2004 (2000)	2005 bis 2014 (2010)	ab 2015 (2019)
300	-1.450	-1.337	-1.196	-1.055	-914	-773	-632	-505
400	-1.186	-1.073	-932	-791	-650	-509	-368	-241
500	-922	-810	-669	-527	-386	-245	-104	23
600	-659	-546	-405	-264	-123	18	159	286
700	-395	-282	-141	0	141	282	423	550
800	-131	-18	123	264	405	546	687	814
900	132	245	386	527	669	810	951	1.078
1.000	396	509	650	791	932	1.073	1.214	1.341
1.100	660	773	914	1.055	1.196	1.337	1.478	1.605
1.200	924	1.037	1.178	1.319	1.460	1.601	1.742	1.869
1.300	1.187	1.300	1.441	1.582	1.723	1.864	2.006	2.132
1.400	1.451	1.564	1.705	1.846	1.987	2.128	2.269	2.396
1.500	1.715	1.828	1.969	2.110	2.251	2.392	2.533	2.660

Interpolation			
	Spalte 1	Spalte 2	Spalte 3
	300	343	400
Zeile 1	-1337	-1223,48	-1073

Berechnung:

Vergleichsfaktor Wohnfläche zu
Bodenrichtwert: 5324,60 €/m²

Vergleichsfaktor Grundstücksgröße zu
Baujahr: 1223,48 €/m²

$5.324,6 + (-1.223,48) = 4101,12 \text{ €/m}^2$

Merkmale der Auswertung und Referenzimmobilie	
Anzahl Käufälle	1.042
Räumlicher Bereich	Marktbereich 5 (Hessen)
Bestimmtheitsmaß	0,64
Ø Bodenrichtwert [€/m ²]	656 [150 – 1.400]
Ø Grundstücksgröße [m ²]	569
Ø Baujahr	1974
Ø Standardstufe	2,5
Ø Wohnfläche [m ²]	161

Die Merkmale der Referenzimmobilie unterstreichen die gute Datenqualität.

E2**Zeitliche Anpassung**

Eine Umrechnung des Bodenrichtwerts auf die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag ist laut Auskunft des örtlich zuständigen Gutachterausschusses nicht erforderlich, da keine wesentlichen Bodenpreisveränderungen eingetreten bzw. zu erwarten sind (Gem. telefonischer Auskunft beim GAA vom 18.07.2024)

E3**Lage Anpassung**

Das Grundstück liegt direkt neben der Bundesstraße B455 und direkt an der Ampelanlage zur Ortseinfahrt nach Kelkheim-Fischbach (geringfügige Lärmbelästigung). Im Vergleich zur gesamten Bodenrichtwertzone wird daher ein Sachverständiger Abschlag von -5% als marktüblich angesehen und angesetzt (siehe auch 4.3 III 23) = **0,95**.

E4**Herleitung des beitragsfreien Vergleichsfaktors für eine Doppelgarage (siehe auch [4])****10.5 Wertangaben für Tiefgaragen, Einzelgaragen und offene Stellplätze**

Landkreis	Tiefgarage		Einzelgarage		Stellplatz frei	
	Wieder- verkauf	Erst- verkauf	Wieder- verkauf	Erst- verkauf	Wieder- verkauf	Erst- verkauf
Hochtaunuskreis	14.500 €	20.500 €	13.500 €	17.500 €	7.000 €	12.000 €
Landkreis Limburg-Weilburg	11.000 €	23.000 €	10.500 €	-	6.000 €	8.500 €
Main-Taunus-Kreis	16.000 €	24.500 €	14.500 €	22.500 €	8.500 €	10.500 €
Rheingau- Taunus-Kreis	15.000 €	20.000 €	12.500 €	19.000 €	7.500 €	9.000 €

Berechnung:

Wertangabe pro Garage (14.500,00 €/Stück x 2 Stück):	29.000,00 €
Sachverständiger Abzug (-80%) aufgrund von Zustand und nicht zeitgemäßer Höhe:	<u>-23.200,00 €</u>
Summe:	5.800,00 €

E5**Besondere objektspezifischen Grundstücksmerkmale (boG),**

siehe auch **Abschnitt 4.4.4** Überschrift „Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale“

4.6 Verkehrswert

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

Der **Sachwert** wurde zum Wertermittlungstichtag mit rd. **490.000,00 €** ermittelt.

Der zur Stützung ermittelte **Vergleichswert** beträgt rd. **494.000,00 €**.

Da der zur Stützung ermittelte Vergleichswert (-0,8% zum Sachwert) innerhalb der üblichen Schwankungsbreite von 10% liegt, bestätigt dieser den primär ermittelten Sachwert.

Da mehrere Wertermittlungsverfahren herangezogen wurden, ist der Verkehrswert aus den Ergebnissen dieser Verfahren unter Würdigung (d. h. Gewichtung) deren Aussagefähigkeit abzuleiten; vgl. § 6 Abs. 4 ImmoWertV 21. Die Aussagefähigkeit (das Gewicht) des jeweiligen Verfahrensergebnisses wird dabei wesentlich von den für die zu bewertende Objektart im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Preisbildungsmechanismen und von der mit dem jeweiligen Wertermittlungsverfahren erreichbaren Ergebniszuverlässigkeit bestimmt.

Bei dem Bewertungsgrundstück handelt es sich um ein Eigennutzungsobjekt. Bezüglich der zu bewertenden Objektart und der Qualität der in den Wertermittlungsverfahren benötigten Marktdaten wird deshalb dem Sachwert das Gewicht 0,80 und dem Vergleichswert das Gewicht 0,20 beigemessen.

Das gewogene Mittel aus den im Vorabschnitt zusammengestellten Verfahrensergebnissen beträgt:
 $[490.000,00 \text{ €} \times 0,80 + 494.000,00 \text{ €} \times 0,20] \div 1,00 = 490.800,00 \text{ €}$, rd. 491.000,00 €.

Der **Verkehrswert** für das mit einem Einfamilienhaus und einer Doppelgarage bebaute Grundstück in 65779 Kelkheim, Kelkheimer Straße 2

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.
Fischbach	1291	3
Gemarkung	Flur	Flurstück
Fischbach	25	403/4

wird zum Wertermittlungstichtag 25.07.2024 mit rd.

491.000 €

in Worten: vierhunderteinundneunzigtausend Euro

geschätzt.

Das Gebäude konnte nicht von innen besichtigt werden. Das Grundstück konnte nicht betreten werden. Der Verkehrswert unterstellt eine für das Baujahr und das äußere Erscheinungsbild übliche Ausstattung und enthält lediglich von außen ersichtliche Ansätze. Eine Würdigung mit entsprechenden Sicherheitsabschlägen hat über die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale (boG) stattgefunden.

Der Sachverständige bescheinigt durch seine Unterschrift zugleich, dass ihm keine Ablehnungsgründe entgegenstehen, aus denen jemand als Beweiszeuge oder Sachverständiger nicht zulässig ist oder seinen Aussagen keine volle Glaubwürdigkeit beigemessen werden kann.

Königstein im Taunus, den 20. August 2024



Sachverständiger Arnd Odekerken

Hinweise zum Urheberrecht und zur Haftung

Urheberrecht, 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.

Der Auftragnehmer haftet für die Richtigkeit des ermittelten Verkehrswerts. Die sonstigen Beschreibungen und Ergebnisse unterliegen nicht der Haftung.

Der Auftragnehmer haftet unbeschränkt, sofern der Auftraggeber oder (im Falle einer vereinbarten Drittverwendung) ein Dritter Schadenersatzansprüche geltend macht, die auf Vorsatz oder grobe Fahrlässigkeit, einschließlich von Vorsatz oder grober Fahrlässigkeit der Vertreter oder Erfüllungsgehilfen des Auftragnehmers beruhen, in Fällen der Übernahme einer Beschaffungsgarantie, bei arglistigem Verschweigen von Mängeln, sowie in Fällen der schuldhaften Verletzung des Lebens, des Körpers oder der Gesundheit.

In sonstigen Fällen der leichten Fahrlässigkeit haftet der Auftragnehmer nur, sofern eine Pflicht verletzt wird, deren Erfüllung die ordnungsgemäße Durchführung des Vertrages überhaupt erst ermöglicht und auf deren Einhaltung der Vertragspartner regelmäßig vertrauen darf (Kardinalpflicht). In einem solchen Fall ist die Schadensersatzhaftung auf den typischerweise vorhersehbaren Schaden begrenzt.

Die Haftung nach dem Produkthaftungsgesetz bleibt unberührt.

Ausgeschlossen ist die persönliche Haftung des Erfüllungsgehilfen, gesetzlichen Vertreters und Betriebsangehörigen des Auftragnehmers für von ihnen durch leichte Fahrlässigkeit verursachte Schäden.

Die Haftung für die Vollständigkeit, Richtigkeit und Aktualität von Informationen und Daten, die von Dritten im Rahmen der Gutachtenbearbeitung bezogen oder übermittelt werden, ist auf die Höhe des für den Auftragnehmer möglichen Rückgriffs gegen den jeweiligen Dritten beschränkt.

Eine über das Vorstehende hinausgehende Haftung ist ausgeschlossen bzw. ist für jeden Einzelfall auf maximal 250.000,00 € begrenzt.

Außerdem wird darauf hingewiesen, dass die im Gutachten enthaltenen Karten (z. B. Straßenkarte, Stadtplan, Lageplan, Luftbild, u. ä.) und Daten urheberrechtlich geschützt sind. Sie dürfen nicht aus dem Gutachten separiert und/oder einer anderen Nutzung zugeführt werden. Falls das Gutachten im Internet veröffentlicht wird, wird zudem darauf hingewiesen, dass die Veröffentlichung nicht für kommerzielle Zwecke gestattet ist. Im Kontext von Zwangsversteigerungen darf das Gutachten bis maximal zum Ende des Zwangsversteigerungsverfahrens veröffentlicht werden, in anderen Fällen maximal für die Dauer von 6 Monaten

5 Abkürzungen

Abs.	Absatz	HAR	Hausanschlussraum
AfA	Absetzung für Abnutzung	HK	Herstellungskosten
AG	Auftraggeber	HWR	Hauswirtschaftsraum
ALKIS	Amtliches Liegenschafts-kataster	IMB	Immobilienmarktbericht
informationssystem		ImmoWertV	Immobilienwertermittlungsverordnung
AN	Auftragnehmer	JNKM	Jahresnettokaltmiete
ARR	Annual Recurring Revenue	KAG	Kommunalabgabengesetz
(jährlich wiederkehrende Einnahmen)		KG	Kellergeschoss
DIN	Deutsches Institut für Normung	kWh	Kilowattstunde
DSGV	Deutscher Sparkassen- und Giroverband	kWp	Kilowatt-Peak
DZ	Doppelzimmer	LBO	Landesbauordnung
Barwertfaktordiff.	Barwertfaktordifferenz	Ldk.	Landkreis
BauGB	Baugesetzbuch	Lfd. Nr.	Laufende Nummer
BauNVO	Baunutzungsverordnung	Lfz.	Laufzeit
BauO	Bauordnung	MAW	Mietausfallwagnis
BBodSchG	Bundes-Bodenschutzgesetz	MEA	Miteigentumsanteil
BetrKV	Betriebskostenverordnung	MF	Mietfläche
BGB	Bürgerliches Gesetzbuch	Mietdiff.	Mietdifferenz
BGF	Brutto-Grundfläche	MM	Monatsmieten
BNatSchG	Bundesnaturschutzgesetz	MWT	Marktwert (Verkehrswert)
BNK	Baunebenkosten	MZ	Mehrbettzimmer
Bodenvz.	Bodenverzinsung	NBW	Neubauwert
boG	besondere objektspezifische	NGF	Nettogrundfläche
Grundstücksmerkmale		NHK	Normalherstellungskosten
BRI	Bruttorauminhalt	NME	Nettomieteinnahmen
BRW	Bodenrichtwert	NF	Nutzfläche
Bwf.	Barwertfaktor	OG	Obergeschoss
Bwf.-Diff.	Barwertfaktordifferenz	OT	Ortsteil
BWK	Bewirtschaftungskosten	oüVM	ortsübliche Vergleichsmiete
BV	Bestandsverzeichnis	p. a.	per anno (pro Jahr)
II. BV	II. Berechnungsverordnung	ReE	Jahresreinertrag
CO2 / CO2	Kohlenstoffdioxid	RevPAR	Revenue per available Room
CO2KostAufG	Kohlendioxidkostenaufteilungsgesetz		(Erlös pro verfügbarer Zimmerkapazität)
DG	Dachgeschoss	RoE	Jahresrohertrag
Disk.-faktor	Diskontierungsfaktor	RND	Restnutzungsdauer
ebf	erschließungsbeitragsfrei	SG	Staffelgeschoss
ebp	erschließungsbeitragspflichtig		(Geschoss oberhalb des letzten Vollgeschosses)
EBR	Erbbaurecht	SIR	Sparkassen-Immobiliengeschäfts-Rating
EG	Erdgeschoss	Stk.	Stück
EK	Erschließungskosten	SWOT-Analyse	Stärken-Schwächen-Chancen-Risiken-Analyse
EnEV	Energieeinsparverordnung	TE	Teileigentum
ENK	Erwerbsnebenkosten	TEGoVA	The European Group of Valuers Associations
Entschäd.-anteil	Entschädigungsanteil	TG	Tiefgeschoss / Tiefgarage
EZ	Einzelzimmer	UG	Untergeschoss
FeWo	Ferienwohnung	UR	umbauter Raum
FNP	Flächennutzungsplan	Verm.-dauer	Vermarktungsdauer
GAA	Gutachterausschuss	VWT	Verkehrswert (Marktwert)
für Grundstückswerte		W	Watt
GBO	Grundbuchordnung	WE	Wohneinheit
GEG	Gebäudeenergiegesetz	WEG	Wohnungseigentumsgesetz
GF	Geschossfläche i. S. BauNVO	WertR	Wertermittlungsrichtlinien
GFZ	Geschossflächenzahl	WF	Wohnfläche
gif	Gesellschaft für Immobilienwirtschaftliche	WGfZ	wertrelevante Geschossflächenzahl
Forschung e. V.		WNFI.	Wohn- / Nutzfläche
GK	Gefährdungsklasse	WoFIV	Wohnflächenverordnung
GMB	Grundstücksmarktbericht		
GND	Gesamtnutzungsdauer		
GNF	Gebäudenutzfläche		
GR	Grundfläche		
GRZ	Grundflächenzahl		
Grdst.-Nr.	Grundstücksnummer		

6 Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software

6.1 Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung

(in der zum Zeitpunkt der Gutachtenerstellung gültigen Fassung)

BauGB:

Baugesetzbuch

ImmoWertV:

Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Immobilien und der für die Wertermittlung erforderlichen Daten (Immobilienwertermittlungsverordnung – ImmoWertV)

BauNVO:

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – BauNVO)

BGB:

Bürgerliches Gesetzbuch

ZVG:

Gesetz über die Zwangsversteigerung und die Zwangsverwaltung

WoFIV:

Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche (Wohnflächenverordnung – WoFIV)

WMR:

Richtlinie zur wohnwertabhängigen Wohnflächenberechnung und Mietwertermittlung (Wohnflächen- und Mietwertrichtlinie – WMR)

DIN 283:

DIN 283 Blatt 2 "Wohnungen; Berechnung der Wohnflächen und Nutzflächen" (Ausgabe Februar 1962; obwohl im Oktober 1983 zurückgezogen findet die Vorschrift in der Praxis tlw. weiter Anwendung)

II. BV:

Verordnung über wohnungswirtschaftliche Berechnungen nach dem Zweiten Wohnungsbaugesetz (Zweite Berechnungsverordnung – II. BV)

GEG:

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

6.2 Verwendete Wertermittlungsliteratur / Marktdaten

- [1] Sprengnetter (Hrsg.): Immobilienbewertung – Marktdaten und Praxishilfen, Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr-Ahrweiler 2024
- [2] Sprengnetter (Hrsg.): Immobilienbewertung – Lehrbuch und Kommentar, Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr-Ahrweiler 2024
- [3] Sprengnetter (Hrsg.): Sprengnetter Books, Online-Wissensdatenbank zur Immobilienbewertung
- [4] Immobilienmarktbericht 2024 für den Bereich u.a. des Main-Taunus-Kreises, Gutachterausschuss, Hessen
- [5] Sprengnetter / Kierig / Drießen: Das 1 x 1 der Immobilienbewertung, 3. Auflage, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr-Ahrweiler 2023

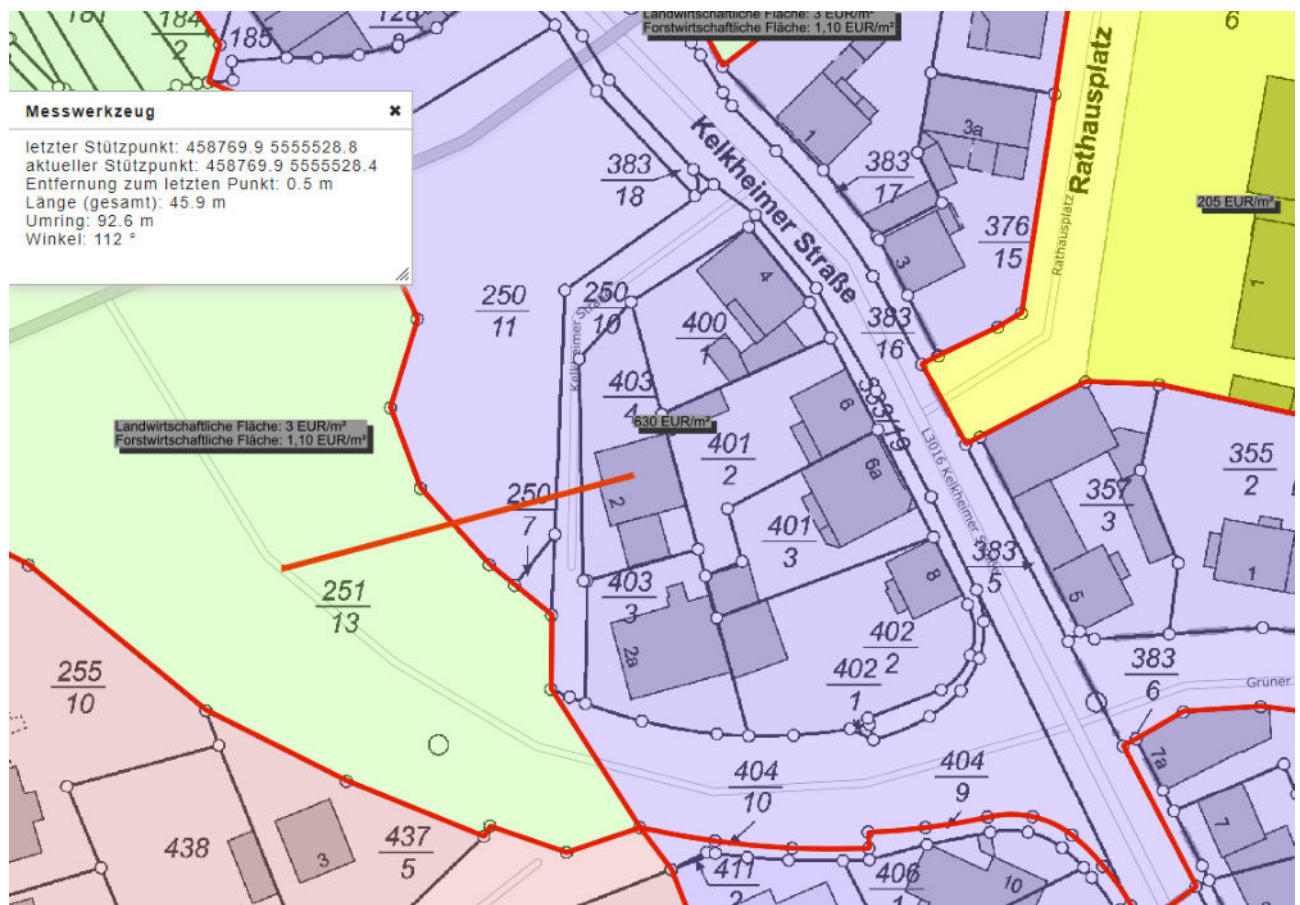
6.3 Verwendete fachspezifische Software

Das Gutachten wurde unter Verwendung des von der Sprengnetter Real Estate Services GmbH, Bad Neuenahr-Ahrweiler entwickelten Softwareprogramms "Sprengnetter-ProSa" (Stand 06.05.2024) erstellt.

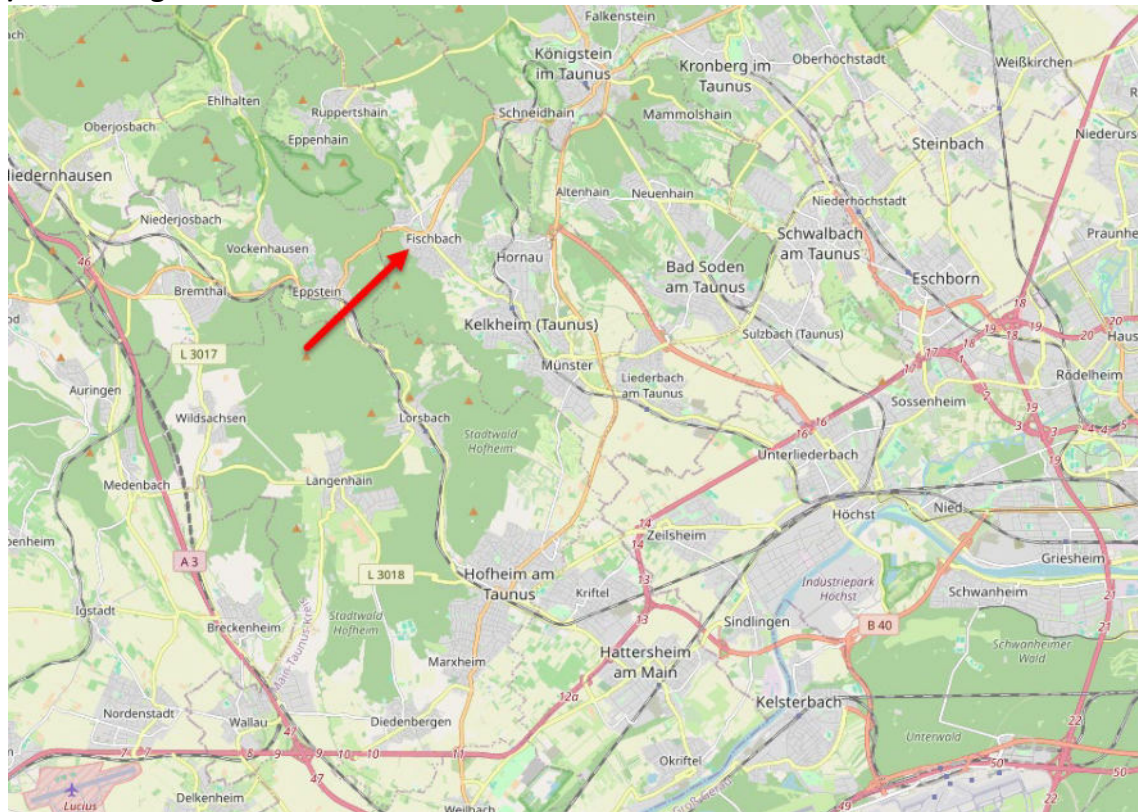
7 Verzeichnis der Anlagen

Anlage 1	Auszug aus Bodenrichtwertsystem BORIS (www.geoportal.hessen.de)
Anlage 2	Auszug aus der Übersichtskarte a) Makrolage b) Microlage
Anlage 3:	Auszug aus der Liegenschaftskarte
Anlage 4:	Auszug Bauakte: Grundrisse, Wohnflächenberechnung etc.
Anlage 5:	Aufstellung der Wohnfläche (WFL)
Anlage 6:	Aufstellung der Bruttogrundfläche (BGF)
Anlage 7:	Aufstellung umbauter Raum (uR, Kubatur)
Anlage 8:	Auszug Bauschein Nr. 2857/61
Anlage 9:	Auszug 1. Nachtrag Nr. 2857/61 und Schlußabnahmeschein
Anlage 10:	Nutzungsänderung & Schlußabnahmeschein Doppelgarage
Anlage 11:	Fotos vom Objekt

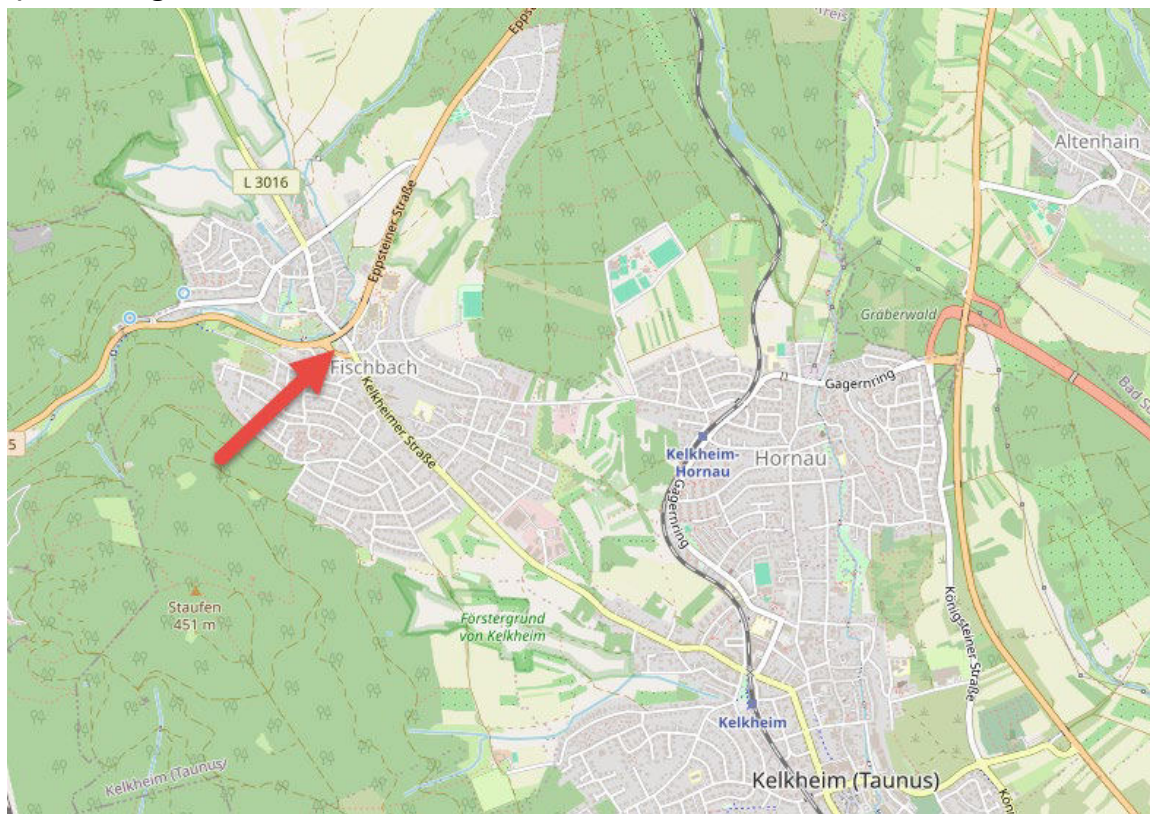
Anlage 1 Auszug aus dem Bodenrichtwertsystem (BORIS)



(www.geoportal.hessen.de)

Anlage 2 Auszug aus der Umgebungskarte**a) Makrolage**

(Quelle: www.openstreetmap.de, Lizenz: „Open Database License“)

b) Mikrolage

(Quelle: www.openstreetmap.de, Lizenz: „Open Database License“)

Anlage 3 Auszug aus der Liegenschaftskarte



Amt für Bodenmanagement Limburg a. d. Lahn

Berner Straße 11
65552 Limburg a. d. Lahn

Flurstück: 403/4
Flur: 25
Gemarkung: Fischbach

Gemeinde: Kelkheim (Taunus)
Kreis: Main-Taunus
Regierungsbezirk: Darmstadt

**Auszug aus dem
Liegenschaftskataster**

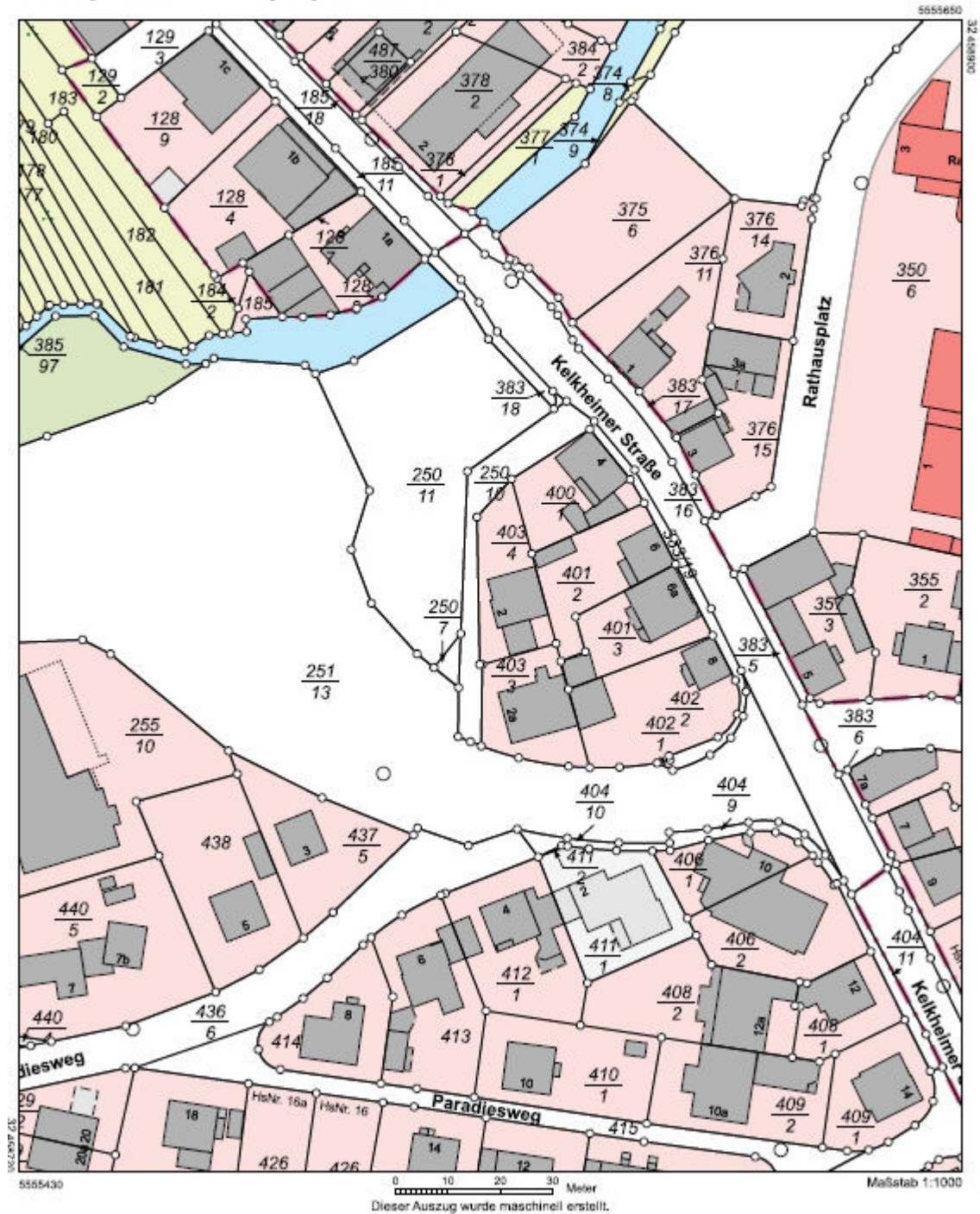
Liegenschaftskarte 1:1000

Hessen

Erstellt am 17.08.2024

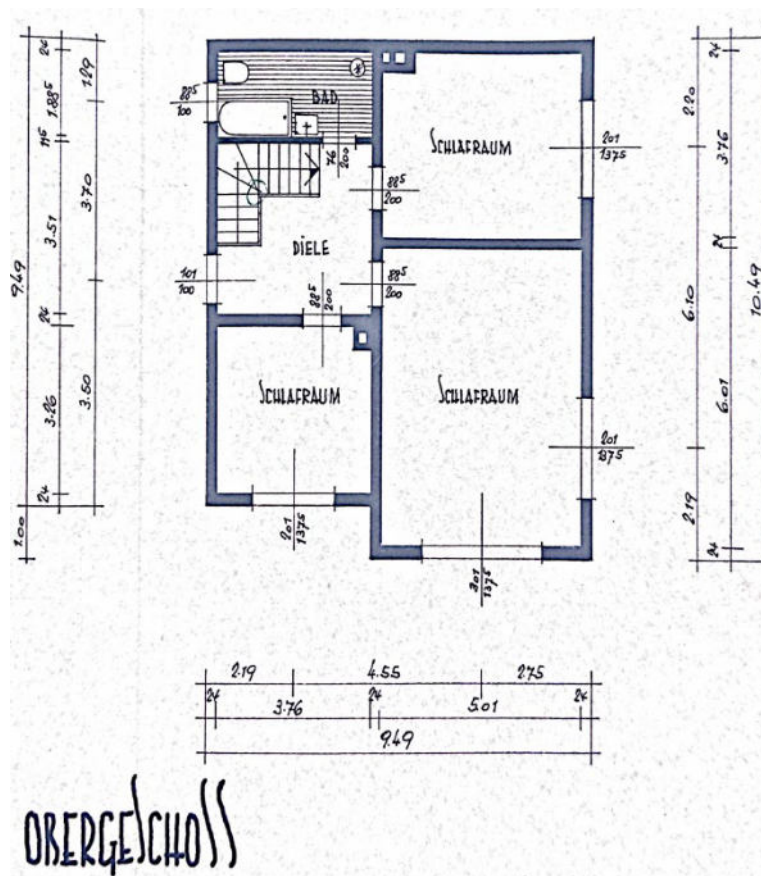
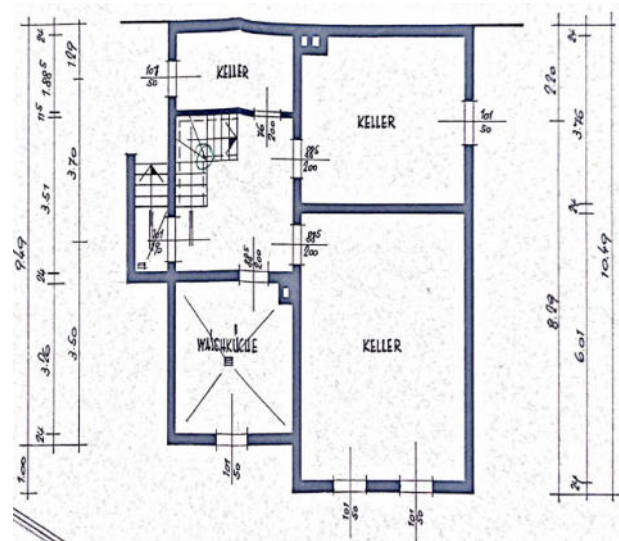
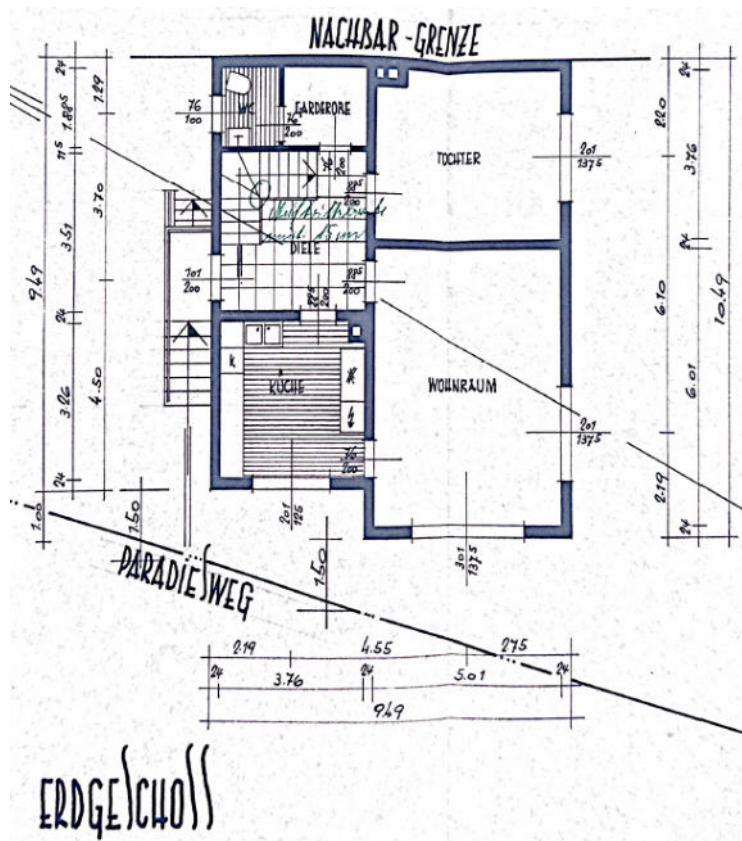
Antrag: 202643849-1

AZ: SIB-10



Anlage 4 Auszug aus Bauakte: Grundrisse und Wohnflächenberechnung etc.

(entnommen aus dem Nachtrag zum Bauschein Nr. 12/1947 vom 10. September 1947)



Anlage 4 Auszug aus Bauakte: Grundrisse und Wohnflächenberechnung etc.

Berechnungen:		2 8 5 7 / 8 1
zum Bauantrag des Herrn Hans Wetzel in Fischbach / Taunus.		

1. Grundfläche:		
9,49 x 4,00 + 10,49 x 5,49	=	95,55 m2
		=====
2. umbauter Raum:		
a. Kellergeschoss:		
95,55 x 2,25	=	214,99 m3
b. Erdgeschoss:		
95,55 x 2,75	=	262,76 "
c. Obergeschoss:		
95,55 x 2,75	=	262,76 "
d. Dachgeschoss nicht ausgebaut:		
$\frac{95,55 \times 2,95}{6}$	=	46,98 "

Gesamtinhalt des Gebäudes	=	787,49 m3
		=====
3. Baukosten:		
787,49 m3 x 90,00 DM	=	70.840,00 DM
		=====
Davon entfallen auf den Rohbau	=	31.893,00 DM
		=====

Ruppertshain / Taunus, den 19. März 1962

R. WENIGMANN
Architekt
Ruppertshain/Ts.
In der Hofahrt

Berechnung der Wohnfläche:		2 8 5 7 / 8 1
zum Bauantrag des Herrn Hans Wetzel in Fischbach / Taunus.		

A. Erdgeschoss:		
Wohnraum:		
5,01 x 6,01	=	30,11 m2
Tochter:		
5,01 x 3,76 - 0,80 x 0,40	=	18,52 "
Küche:		
3,76 x 3,26 - 0,40 x 0,40	=	12,10 "
WC:		
1,51 x 1,885	=	2,85 "
Garderobe:		
2,135 x 2,885	=	4,02 "
Diele:		
3,76 x 1,40 + 2,70 x 1,00 + 1,30 x 1,00	=	9,26 "
B. Obergeschoss:		
Schlafraum:		
5,01 x 6,01	=	30,11 "
Schlafraum:		
5,01 x 3,76 - 0,80 x 0,40	=	18,52 "
Schlafraum:		
3,76 x 3,26 - 0,40 x 0,40	=	12,10 "
Badezimmer:		
3,76 x 1,885	=	7,09 "
Diele:		
3,76 x 1,40 + 2,70 x 1,00 + 1,30 x 1,00	=	9,26 "

		= 153,94 m2
Abzüglich 13 % für Putz - Treppen - Flure	=	20,01 "

Reine Wohnfläche im Gebäude	=	133,93 m2
		=====

Ruppertshain / Taunus, den 19. März 1962

R. WENIGMANN
Architekt
Ruppertshain/Ts.
In der Hofahrt

Anlage 5 Berechnung der Wohnfläche (WFL)

Gebäude: Einfamilienhaus, Kelkheimer Straße 2, 65779 Kelkheim

Die Berechnung erfolgt aus:

auf der Grundlage von:

☒ Fertigmaßen

☐ Rohbaumaßen

☐ Fertig- und Rohbaumaßen

☐ örtlichem Aufmaß

☒ Bauzeichnungen (siehe Anlage 4)

☐ örtlichem Aufmaß und Bauzeichnungen

☐ wohnwertabhängig

☐ DIN 283

☐ DIN 277

☒ WoFIV

☐ II. BV

lfd. Nr.	Lage	differenzierte Raumbezeichnung	Grundfläche (m²)	Gewichtsfaktor -13% (Putz, Treppen, Flure)	Wohnfläche (m²)
1	EG	Wohnraum	30,11	0,87	26,20
2	EG	Tochter	18,52	0,87	16,11
3	EG	Küche	12,10	0,87	10,53
4	EG	WC	2,85	0,87	2,48
5	EG	Garderobe	4,01	0,87	3,49
6	EG	Diele	9,26	0,87	8,06
7	OG	Schlafrum 1	30,11	0,87	26,20
8	OG	Schlafrum 2	18,52	0,87	16,11
9	OG	Schlafrum 3	12,10	0,87	10,53
10	OG	Badezimmer	7,09	0,87	6,17
11	OG	Diele	9,26	0,87	8,06
Summe Wohnfläche insgesamt					133,92

Anlage 6 Berechnung der Brutto-Grundfläche (BGF)

Gebäude: Einfamilienhaus, Kelkheimer Straße 2, 65779 Kelkheim

Die Berechnung erfolgt aus:

auf der Grundlage von:

☒ Fertigmaßen

☐ örtlichem Aufmaß

☐ Rohbaumaßen

☒ Bauzeichnungen (siehe Anlage 4)

☐ Fertig- und Rohbaumaßen

☐ örtlichem Aufmaß und Bauzeichnungen

lfd. Nr.	Geschoss	Länge (m)	Breite (m)	Brutto-Grundfläche (m²)
1	KG	10,490	5,490	57,59
2	KG	9,490	4,000	37,96
3	EG	10,490	5,490	57,59
4	EG	9,490	4,000	37,96
5	OG	10,490	5,490	57,59
6	OG	9,490	4,000	37,96
7	DG	10,490	5,490	57,59
8	DG	9,490	4,000	37,96
Brutto-Grundfläche (BGF) insgesamt				382,20

Gebäude: Garage, Kelkheimer Straße 2, 65779 Kelkheim

lfd. Nr.	Grundrissebene	Länge (m)	Breite (m)	Brutto-Grundfläche (m²)
1	Garage	5,500	5,610	30,86
Brutto-Grundfläche (BGF) insgesamt				30,86

Anlage 7 Berechnung des umbauten Raums (uR, Kubatur)

in Anlehnung an die Zweite Berechnungsverordnung (Anlage 2) / DIN 277 (Ausgabe November 1950)

Gebäude: Einfamilienhaus, Kelkheimer Straße 2, 65779 Kelkheim

Die Berechnung erfolgt aus:

☒ Fertigmaßen

☐ Rohbaumaßen

☐ Fertig- und Rohbaumaßen

auf der Grundlage von:

☐ örtlichem Aufmaß

☒ Bauzeichnungen (siehe Anlage 4)

☐ örtlichem Aufmaß und Bauzeichnungen

Lfd. Nr..	Geschoss/Grundrissebene	Umbauter Raum (m³)
1	KG	214,99
2	EG	262,76
3	OG	262,76
4	DG	46,98
Umbauter Raum insgesamt		787,49

Gebäude: Garage, Kelkheimer Straße 2, 65779 Kelkheim

lfd. Nr.	Geschoss/Grundrissebene	Länge (m)	Breite (m)	Fläche (m)	Höhe* (m)	Umbauter Raum (m³)
1	Garage	5,500	5,61	30,86	2,25	69,44
Umbauter Raum insgesamt						69,44
*durchschnittliche Höhe (2,30m - 2,20m = 2,25m)						

Anlage 8 Auszug Bauschein Nr. 2857/61

Landkreis Main-Taunus
Der Kreisausschuß
 - Bauaufsichtsbehörde -
 B1/Ra Az.: 2857/61
 Bei allen Rückfragen bitte obiges
 Aktenzeichen angeben.

Abschrift

Bauschein Nr. 2857/61

15. Febr. 1963

Frankfurt a. M.-Höchst, den
 (Ort) (Datum)

Auf Antrag des - der **Herrn Hans W e t z e l,**
Fischbach/Ts., Paradiesweg 1 (Name, Anschrift)

wird gemäß § 70 HBO **) unbeschadet der Rechte Dritter für die in den beigefügten, mit Genehmigungsvermerk versehenen Bau-
 vorlagen dargestellte Bau-*) Maßnahme **Errichtung eines Einfamilienwohnhauses**
 (Art und Zweck der Maßnahme)

Grundstück: Flur **25** Flurstück(e) **203+204** in **F i s c h b a c h / T s.,**
Paradiesweg 1 Grundbuch " (Ort) Band **18** Blatt **710**
 (Straße)

im Rahmen der in Abschnitt A I festgesetzten Auflagen die Baugenehmigung mit Zustimmung des Regierungspräsidenten
 in **Wiesbaden** Az.: III 2 1/b ~~xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx~~ - Minister d. Innern *) -
12.2.1960 und den Beschluß des Kreisausschuß vom 18.10.1962 erteilt.
 vom *)

~~xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx~~ (Die Befreiung gemäß § 25 (3) 1a HBO wird
 Ausnahmen werden zugelassen von davon abhängig gemacht, daß bei einem Anbau
~~xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx~~ an das Wohnhaus der verbleibende Reulstreifen
 Die Ausnahme(n) von § an den Eigentümer der Parzellen 199 und 200
~~xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx~~ kosten- und lastenfrei abgetreten wird). *)

von § -----
 erlischt - erlöschen,*) wenn ----- *)
 von § -----
 wird - werden *) befristet bis zum ----- *)
 von § -----
 wird - werden *) befristet bis zum ----- *)
 von § -----
 wird - werden *) unter Vorbehalt des derzeitigen Widerrufs erteilt. *)

Die Ausnahme(n) - ist - sind *) mit den in Abschnitt A II festgesetzten Auflagen verbunden *).

Die Ausnahme(n) von § ----- wird - werden *) aus den in Abschnitt B dargestellten Gründen versagt.
 Die Anordnungen in Abschnitt C sind zu befolgen, die Hinweise in Abschnitt D zu beachten.

Gebühren	Lfd. Nr. 11	Abschn. IA	Ziff. 2	d. Hess. Verw. Geb. Ges.	100.--	DM
Genehmigungs- gebühren	Lfd. Nr. 11	Abschn. IA	Ziff. 1b	d. Hess. Verw. Geb. Ges.	3.--	DM
	Lfd. Nr.	Abschn.	Ziff.	d. Hess. Verw. Geb. Ges.	-	DM
	Lfd. Nr.	Abschn.	Ziff.	d. Hess. Verw. Geb. Ges.	-	DM

Bare Auslagen

für Prüfungsingenieur - Amt für Baustatik - ----- DM

für Gutachten ----- DM

für ----- DM

Gesamtsumme ----- DM

bereits bezahlt ----- DM

noch zu zahlen ----- DM

Geb. Kontr. Nr. Ba. **724/63**

I.A.
gez.: Ewald
Kreisoberbaurat

*) Nicht zutreffendes ist zu streichen

Anlage 9 Auszug 1. Nachtrag Nr. 2857/61 und Schlußabnahmeschein

Abschrift

LANDKREIS MAIN-TAUNUS
DER KREISAUSSCHUSS
- BAUAUFSICHTSBEHÖRDE -
Az.: **B1/Fz 2857/61**
Bei allen Rückfragen obiges Aktenzeichen angeben.

623 Frankfurt/Main-Höchst, den **5. 6. 1964**

Bestandteile des Bauscheines sind:

- ☒ Baubeschreibung
- ☒ Betriebsbeschreibung
- ☐ Lageplan
- ☒ Flächengestaltungsplan
- ☐ Blatt Bauzeichnungen
- ☐ stat. Berechnung
- ☐ Blatt Positionspläne
- ☐ Blatt Bewehrungspläne

1. Nachtrags-
BAUSCHEIN-NR. 2857/61

Auf Antrag des/d **Herrn Hans W e t z e l, Fischbach (Ts),**
Paradiesweg 1
wird gemäß § 70 der Hess. Bauordnung vom 6. 7. 1957 (HBO) unbeschadet der Rechte Dritter die in den beige-
hefteten, mit Genehmigungsvermerk versehenen Bauvorlagen dargestellte Baumaßnahme **Errichtung**
u. Betrieb einer Ölfeuerungsanlage einschl. Einbau eines Öltanks
in einem Brennstofflagerraum
auf dem Grundstück Flur **25** Flurstück **203 204**
in **Fischbach (Ts),** Straße **Paradiesweg 1**
Grdb. Bd. **18** Blatt **710** unter Gewährung von Ausnahmen
von § **siehe Bauschein vom 15.2.1963**
die Baugenehmigung erteilt.
Durch besonderen Befreiungsbescheid ist Befreiung von den Bestimmungen
mit Zustimmung des Herrn Regierungspräsidenten in Wiesbaden vom _____ gewährt.
Die Baugenehmigung ist mit den umseitig gegebenen Einschränkungen (Bedingungen, Befristungen, Auflagen, Wider-
rufsvorbehalt) Anordnungen und Hinweisen verbunden.

Gebühren
Genehmigungs- Lfd. Nr. **11** Abschn. **IA** Ziff. **3a** d. Hess. Verw. Geb. Ges. **20,-** DM
gebühren Lfd. Nr. _____ Abschn. _____ Ziff. _____ d. Hess. Verw. Geb. Ges. _____ DM
Lfd. Nr. _____ Abschn. _____ Ziff. _____ d. Hess. Verw. Geb. Ges. _____ DM

Sonst. Auslagen
für Prüfungsingenieur - Amt für Baustatik - _____ DM
für Gutachten _____ DM
für _____ _____ DM
Gesamtsumme **20,-** DM
bereits bezahlt _____ DM
noch zu zahlen **20,-** DM
Geb. Kontr. Nr. Ba. **3032/64**

Im Auftrage:
gez. WINTERWERBER
KREISBAUAMTSCHEF

MAIN-TAUNUS-KREIS
DER KREISAUSSCHUSS
- BAUAUFSICHTSBEHÖRDE -
Az.: **B1/OL. 2857/61**
Bei allen Rückfragen obiges Aktenzeichen angeben.

623 Frankfurt/M.-Höchst, den **28.4.1966**

An
Herrn
Hans W e t z e l
6239 Fischbach/Ts.
Paradiesweg 1

Schluß-Abnahmeschein

Die auf Antrag des/d **Herrn Hans Wetzels, Fischbach/Ts.**
(Besitzer)
vom _____ am **26.8.1964** durchgeführte Schlußabnahme
für das mit Bauschein Nr. **2857/61** vom **15.2.63** genehmigte
Bauvorhaben **Errichtung eines Einfamilienwohnhauses und einer Ölfeuerungsanlage**
(Art und Zweck)
Baugrundstück **Fischbach/Ts., Paradiesweg 1**
(Straße und Hausnummer)
Gemarkung **Fischbach** Flur **25** Flurstück **203, 204**
hat zu keinen Beanstandungen Anlaß gegeben.
Die Abnahme erfolgt unbeschadet anderweit erforderlicher Abnahmen, Genehmigungen, Prüfungen oder
dergleichen.

Im Auftrage:
gez. Winterwerber
Kreisbauamtsmann

Anlage 10 Nutzungsänderung & Schlußabnahmeschein Doppelgarage

Amt 3 - KÖ/Mau

Mag Vorh

Kelkheim, 23.06.1999

(1a)
7+1

4:0:1

SITZUNGSVORLAGE:

3-192/99

Beratungsfolge

Baukommission	Termin	Mitzeichnung:
Magistrat	06.07.1999	
Stadtverordnetenvorsteher	08.07.1999	Liegenschaftsverw. <i>qr</i>

An Antragsteller

Betreff: Margarete Padberg, Kelkheimer Straße 2:
Nutzungsänderung

Sachverhalt:

Die Antragstellerin will das Einfamilienhaus erwerben und drei Räume im EG als Steuerberaterbüro nutzen.

Beschlußvorschlag:

Der Magistrat erteilt sein Einvernehmen zu der Nutzungsänderung, in der Kelkheimer Straße 2 einen Teil der Wohnung im Erdgeschoß als Büro umzunutzen mit folgender Maßgabe:

Gemäß Stellplatzsatzung der Stadt Kelkheim sind für die Wohnung zwei sowie für den Büroraum ein Stellplatz nachzuweisen.

Rosenkranz
Stadttrat

MAIN-TAUNUS-KREIS
DER KREISAUSSCHUSS
- BAUAUFSICHTSBEHÖRDE -

Fernruf: 0611
Ortskennzahl 3103
Durchwahl 3103
Vermittlung 31031

Aktenzeichen / Bauschein-Nr. A IV-2-9 17-056/73	SCHLUSSABNAHMESCHEIN	623 Frankfurt a. M.-Höchst 80 Bolongarostr. 101, Postfach 800460 1.9.1973
Bauherr Herr Hans Wetzel, Fischbach, Paradiesweg 1 a		
Baugrundstück in Fischbach, Paradiesweg 1 a	Flur 25	Flurstücke 403/1
Baumaßnahme Neubau von 2 PKW-Garagen		

Die Schlußabnahme des vorstehenden Bauvorhabens hat am **9.8.1973** stattgefunden.
Hierbei wurden keine / nachstehende Beanstandungen festgestellt:

Die beanstandeten Mängel sind bis zum zu beseitigen. Die Beseitigung ist der Bauaufsichtsbehörde mitzuteilen.
Die Wiederholung der Schlußabnahme nach Beseitigung der Mängel wird angeordnet (§ 79 Abs. 5 Satz 4 HBO). Im Antrag auf Durchführung der
neuten Schlußabnahme ist anzugeben, ab wann die Abnahme vorgenommen werden kann.
Nichtwendig erforderliche Abnahmen, Genehmigungen, Prüfungen oder dergleichen werden durch die Schlußabnahme nicht berührt (§ 79 Abs. 8
HBO).

Widerspruchsbelehrung

Wenn die im Schlußabnahmeschein getroffenen Anordnungen nicht innerhalb eines Monats nach Bekanntgabe schriftlich oder zur Niederschrift
dem Kreisausschuß (Bauaufsichtsbehörde) des Main-Taunus-Kreises in 623 Frankfurt a. M.-Höchst 80, Bolongarostraße 101, Widerspruch er-
oben werden.

Es wird gebeten, den Widerspruch in doppelter Ausfertigung einzureichen. Es ist tunlich, den Widerspruch zu begründen und einen bestimmten
Fristtag zu stellen.

Ferner auf eine Anhörung durch den Widerspruchsausschuß nach § 6 (1) gemäß § 8 (4) Nr. 3 des Hess. Gesetzes zur Ausführung der Verwaltungs-
gerichtsordnung vom 6.2.1962 - GVBl. S. 13 ff - verzichtet wird, bitten wir dies im Widerspruchsschreiben oder in einer besonderen Beilage
deutlich zu erklären.

Nichtzutreffendes streichen

Im Auftrag
gez. Sauer
Techn. Angestellter

Anlage 11 Fotos vom Objekt



Außenansicht Süd-West-Seite



Außenansicht Nord-West-Seite



Blick von außen auf den Vorplatz/Garten



Außenansicht West-Seite



Außenansicht Nord-Seite



Außenansicht Ost-Seite