



Datum: 22.12.2021

Aktenzeichen Amtsgericht Offenbach: 7 K 27/20

## GUTACHTEN

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

**das mit einem Reihenhaus  
bebaute Grundstück (Flur 7, Flurstück 960),  
Im Themes 15 in 63179 Obertshausen - Hausen**

**sowie Stellplatz (Flur 7, Flurstück 978)**

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.
Hausen	6363	1
Hausen	6379	1

Gemarkung	Flur	Flurstück
Hausen	7	960 (Gebäude- und Freifläche)
Hausen	7	978 (Verkehrsfläche)

Der **Verkehrswert des Grundstücks** wurde zum Stichtag 03.12.2021 geschätzt mit rd.

**402.000,00 €**



Straßenansicht



Ausschnitt Liegenschaftskarte

### **INTERNETVERSION** (gekürzt und aus Datenschutzgründen anonymisiert)

Das Original ist beim Amtsgericht einsehbar. Rückfragen sind ausschließlich an das Amtsgericht zu stellen. Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass hinsichtlich der Angaben der vorliegenden Internetversion des Wertgutachtens keine Gewähr für die Richtigkeit und Vollständigkeit übernommen wird.

## Inhaltsverzeichnis

<b>Nr.</b>	<b>Abschnitt</b>	<b>Seite</b>
1.	Grunddaten.....	3
2.	Grundbuchinhalt .....	4
3.	Grundstücksbeschreibung.....	4
3.1	Grundstücksdaten.....	4
3.2	Lage.....	5
3.3	Erschließung.....	6
3.4	Privatrechtliche Situation .....	7
3.5	Öffentlich-rechtliche Situation – Bauplanungsrecht und Bauordnungsrecht.....	8
3.6	Sonstige öffentlich-rechtliche Festsetzungen .....	9
3.7	Entwicklungszustand inkl. Beitrags- und Abgabensituation.....	9
3.8	Demographische Entwicklung .....	9
4.	Gebäudebeschreibung .....	11
4.1	Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung.....	11
4.2	Grunddaten.....	11
4.3	Wohnhaus.....	12
4.4	Außenanlage .....	14
5.	Werterhöhende und wertmindernde Umstände / Baumängel und Bauschäden / Besondere Einbauten und Besondere Bauteile und Nebengebäude .....	16
6.	Wertermittlung .....	18
6.1	Auswahl des Wertermittlungsverfahrens .....	18
6.2	Ermittlung des Bodenwertes.....	19
6.3	Sachwertermittlung.....	20
6.4	Ertragswertermittlung.....	21
6.5	Verkehrswert.....	22
7.	Anlagen .....	23

## 1. Grunddaten

Auftraggeber:	Amtsgericht Offenbach am Main Aktenzeichen: 7K 27/20
Zweck der Gutachtenerstellung:	Verkehrswertermittlung in der Zwangsversteigerungssache Zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft
Auftrag vom:	07.07.2021 (Eingang 18.09.2021)
Eigentümer:	<i>anonymisiert</i> Eigentümer ist dem Gericht bekannt
Ortsbesichtigung:	03.12.2021, 14:00 Uhr
Teilnehmer am Ortstermin:	<i>anonymisiert</i> Die Sachverständige
Wertermittlungstichtag:	03.12.2021
Qualitätsstichtag:	03.12.2021
Herangezogene Unterlagen, Erkundigungen, Informationen:	Vom Auftraggeber wurden für diese Gutachtenerstellung folgende Unterlagen und Informationen zur Verfügung gestellt: <ul style="list-style-type: none"><li>- Grundbuchauszug Blatt 6379, Ausdruck vom 12.04.2021</li><li>- Grundbuchauszug Blatt 6363, Ausdruck vom 11.11.2020</li><li>- Auszug aus dem Liegenschaftskataster, Amt für Bodenmanagement Heppenheim, erstellt am 07.01.2021</li><li>- Schriftliche Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis, Kreis Offenbach am Main, Der Kreisausschuss, Bauaufsicht, 15.04.2021</li></ul> <p>Von der Sachverständigen wurden folgende Auskünfte und Unterlagen beschafft:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- Unterlagen aus der Bauakte<sup>1</sup>, Kreisbauamt Dietzenbach, Akteneinsicht am 10.11.2021</li><li>- Baugenehmigung vom 04.04.1990 „Neubau Reihenhaus mit 2 Stellplätzen“</li><li>- Auskunft Erschließungsbeiträge, Stadt Obertshausen, Fachbereich Bauen und Planen, 14.12.2021</li><li>- Bodenrichtwertauskunft, Hessische Verwaltung für Bodenmanagement und Geoinformation, Bodenrichtwertinformationssystem „BORIS Hessen“, 14.12.2021</li><li>- Auskunft aus der Kaufpreissammlung, Amt für Bodenmanagement Heppenheim, 13.12.2021</li><li>- ...</li></ul>

---

<sup>1</sup> Bauakte: Dies ist die Betitelung für die bei den Baugenehmigungsbehörden geführten amtlichen Akten, welche alle das Bauvorhaben betreffende Vorgänge und Planunterlagen beinhalten.

## 2. Grundbuchinhalt

### Blatt 6363:

Bestandsverzeichnis:	Lfd. Nr. 1: Flur 7, Flurstück 960, Gebäude- und Freifläche, Im Themes mit 150 m <sup>2</sup>
Abteilung I :	Lfd. Nr. 4a: <i>anonymisiert</i>
	Lfd. Nr. 4b: <i>anonymisiert</i>
Abteilung II :	Lfd. Nr. 4: Anordnung der Zwangsversteigerung zwecks Aufhebung der Gemeinschaft (eingetragen am 11.11.2020)
Abteilung III :	Keine wertbeeinflussenden Eintragungen. <sup>2</sup>

### Blatt 6379:

Bestandsverzeichnis:	Lfd. Nr. 1: Flur 7, Flurstück 978, Verkehrsfläche, Im Themes mit 12 m <sup>2</sup>
Abteilung I :	Lfd. Nr. 4a: <i>anonymisiert</i>
	Lfd. Nr. 4b: <i>anonymisiert</i>
Abteilung II :	Lfd. Nr. 4: Anordnung der Zwangsversteigerung zwecks Aufhebung der Gemeinschaft (eingetragen am 12.04.2021)
Abteilung III :	Keine wertbeeinflussenden Eintragungen.

## 3. Grundstücksbeschreibung

### 3.1 Grundstücksdaten

Grundbuch:	<u>Grundbuch von</u> Hausen	<u>Blatt</u> 6363 6379
------------	--------------------------------	------------------------------

---

<sup>2</sup> Schuldverhältnisse in Abteilung III des Grundbuchs werden bei der Ermittlung eines Verkehrswertes nicht berücksichtigt. Es wird davon ausgegangen, dass ggf. bestehende Schulden beim Verkauf gelöscht oder durch Reduzierung des Verkaufspreises ausgeglichen werden.

Kataster:	<u>Gemarkung</u>	<u>Flur</u>	<u>Flurstück</u>	<u>Fläche</u>
	Hausen	7	960	150m <sup>2</sup>
	Hausen	7	978	12m <sup>2</sup>

### 3.2 Lage

Bundesland: Hessen

Regierungsbezirk: Darmstadt

Landkreis: Offenbach

Ort und Einwohnerzahl: Obertshausen, rd. 25.000 Einwohner (Stand 31.12.2020)  
Obertshausen besteht aus den Stadtteilen Obertshausen und Hausen. Das Bewertungsobjekt liegt im Stadtteil Hausen. (ca. 12.700 Einwohner).  
In Obertshausen gibt es neun Kindertagesstätten sowie einen Waldkindergarten.  
Es sind vier Grundschulen und zwei weiterführende Schulen vor Ort.  
Einst als überregionales Zentrum für die Herstellung von Lederwaren bekannt, dominiert heute als Wirtschaftsfaktor der Maschinenbau. Viele Einwohner pendeln zur Arbeit ins nahe gelegene Frankfurt am Main.  
Seit dem Sommer 2016 ist in Obertshausen Deutschlands größtes DHL-Zentrum mit 600 Arbeitsplätzen in Betrieb.

Überörtliche Anbindung /  
Entfernungen:

Bundesstraße: B 448, ca. 1km entfernt, führt durch das Stadtgebiet

B 45, ca. 3km entfernt

Bundesautobahn: BAB 3, Auffahrt ca. 4km entfernt

Bus: Busverbindungen zu umliegenden Gemeinden

Bahnhof: Rodgaubahn und S-Bahnhof, ca. 1,2km entfernt  
Strecke Rödermark - Wiesbaden über Offenbach/M und Frankfurt/M.

Flughafen: Rhein-Main-Flughafen (ca. 24km entfernt, 20min Fahrtzeit)

Nachbargemeinden von  
Obertshausen:

Nordwesten: Kreisfreie Stadt Offenbach am Main, Stadtteile Bieber und Tempelsee  
Norden: Stadt Mühlheim, Stadtteil Lämmerspiel  
Nordosten: Stadt Hanau, Stadtteile Steinheim und Klein-Auheim  
Osten: Gemeinde Hainburg  
Südosten: Stadt Rodgau, Stadtteil Weiskirchen  
Südwesten: Stadt Heusenstamm

innerörtliche Lage:	Im südlichen Bereich des Stadtteils Hausen
Wohnlage:	Gute Wohnlage, ruhig
Art der Bebauung und Nutzungen in der Straße:	Wohnbauliche Nutzungen, Einfamilienhäuser, Reihenhäuser, Mehrfamilienhäuser, 2- bis 3- geschossige Bauweise, geschlossene und offene Bauweise
Immissionen:	üblicher Rhein-Main-Fluglärm
topografische Grundstückslage:	eben
Grundstücksabmessung:	<u>Flurstück 960:</u> rechteckig Grundstücksbreite Straßenfront: ca. 5,25 m Grundstückstiefe: ca. 28,6 m Grundstücksgröße: 150 m <sup>2</sup>  <u>Flurstück 978 (Stellplatz):</u> rechteckig Abmessung: ca. 2,45 x 4,90m Grundstückstiefe: ca. 28,6 m Grundstücksgröße: 12 m <sup>2</sup>

### 3.3 Erschließung

Straßenart:	Nebenstraße, Spielstraße Straße mit wenig Verkehrsaufkommen
Straßenausbau:	voll ausgebaut, Fahrbahn und Gehweg gepflastert, farblich abgegrenzt, Parkmöglichkeiten nur auf Privatparkplätzen
Anschlüsse an Versorgungsleitungen und Abwasserbeseitigung:	Strom, Wasser, Gas, Kanalanschluss, Telefonanschluss
Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten:	Reihenmittelhaus (zweiseitig grenzständig); es sind keine weiteren Grenzbebauungen vorhanden.
Baugrund, Grundwasser <sup>3</sup> (soweit augenscheinlich ersichtlich):	gewachsener, normal tragfähiger Baugrund; keine Grundwasserschäden

---

<sup>3</sup> Eine lageübliche Baugrund- und Grundwassersituation ist insoweit berücksichtigt, wie sie in die Bodenrichtwerte eingeflossen ist.

### 3.4 Privatrechtliche Situation

Grundbuchlich gesicherte Belastungen <sup>4</sup> :	<p>Flurstück 960: Der Sachverständigen liegt ein Ausdruck des Grundbuchs vom 11.11.2020 vor. In Abteilung II des Grundbuchs von Hausen, Blatt 6363 sind keine wertrelevanten Eintragungen vorhanden.</p> <p>Flurstück 978 (Stellplatz): Der Sachverständigen liegt ein Ausdruck des Grundbuchs vom 12.04.2021 vor. In Abteilung II des Grundbuchs von Hausen, Blatt 6379 sind keine wertrelevanten Eintragungen vorhanden.</p>
Bodenordnungsverfahren:	Das Grundstück ist zum Wertermittlungsstichtag in kein Bodenordnungsverfahren einbezogen.
Nicht eingetragene Rechte und Lasten:	Sonstige nicht eingetragene Lasten und (z.B. begünstigende) Rechte, besondere Wohnungs- und Mietbindungen sind nicht bekannt.
Altlasten:	<p>Es ergaben sich während der Ortsbesichtigung keine Hinweise auf schädliche Bodenveränderungen (Kontaminationen). Weitere Überprüfungen fanden nicht statt.</p> <p>Es wird von altlastenfreien und ungestörten Bodenverhältnissen ausgegangen.</p>
Vermietungs-/Nutzungssituation:	<p>Das Bewertungsobjekt wurde bis vor ca. 3 Jahren eigengenutzt und seitdem nicht wieder vermietet. Es ist voll möbliert. Zum Zeitpunkt der Besichtigung befanden sich in allen Räumen eine Anhäufung von privaten Dingen.</p> <p>Bewegliche Gegenstände, wie Möblierungen, etc. sind nicht Gegenstand vorliegender Wertermittlung.</p>

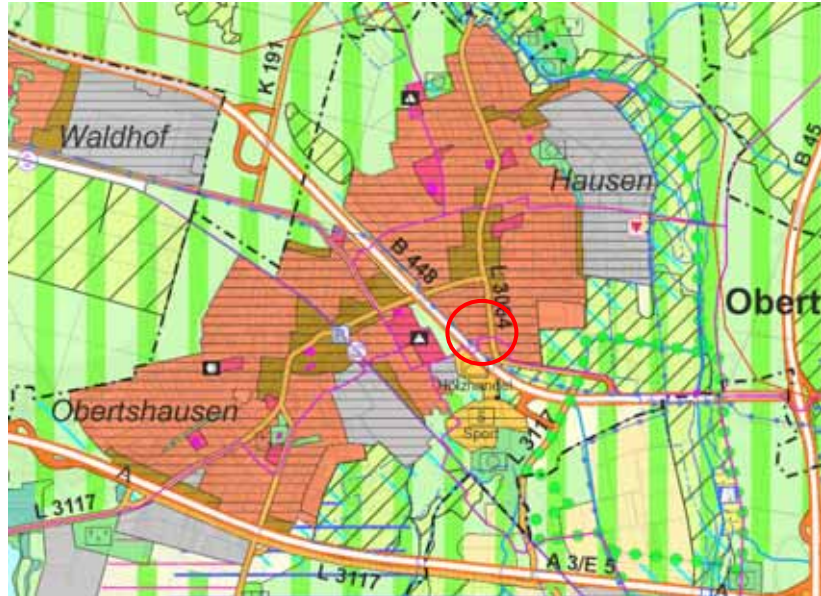
---

<sup>4</sup> Schuldverhältnisse in Abteilung III des Grundbuchs werden bei der Ermittlung eines Verkehrswertes nicht berücksichtigt. Es wird davon ausgegangen, dass ggf. bestehende Schulden beim Verkauf gelöscht oder durch Reduzierung des Verkaufspreises ausgeglichen werden.

### 3.5 Öffentlich-rechtliche Situation – Bauplanungsrecht und Bauordnungsrecht

Darstellungen im  
Flächennutzungsplan:  
(FNP Regionalverband  
Frankfurt Rhein Main)

W = Wohnbaufläche

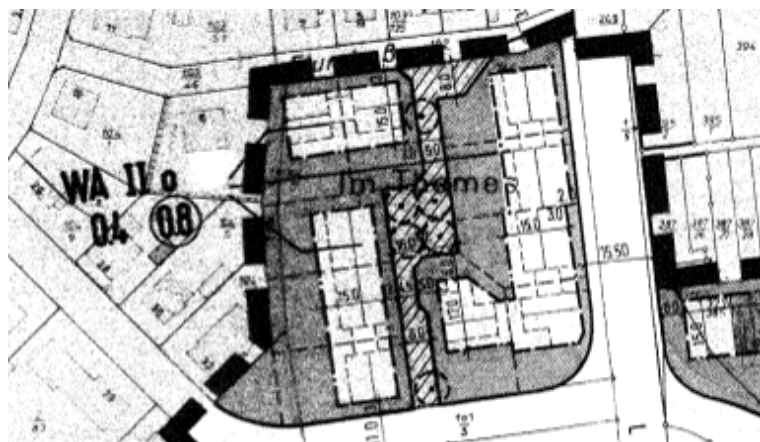


Bebauungsplan:

Für den Bereich des Bewertungsobjektes trifft der Bebauungsplan „Nr. 13.1-H „Ortseinfahrt im Zuge der L 3064“ – 1. Änderung“ der Stadt Obertshausen, Kreis Offenbach u.a. folgende Festsetzungen:

Art der baulichen Nutzung: WR (Reines Wohngebiet)  
GRZ (Grundflächenzahl): 0,4  
GFZ (Geschossflächenzahl): 0,8  
Zahl der Vollgeschosse: II  
Bauweise: o (offene Bauweise)  
Vorgabe eines Baufensters

Im Bereich des Flurstücks 978 (Stellplatz) ist die Fläche als „Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung – Verkehrsberuhigter Bereich“ gekennzeichnet.



Satzung:	Das Bewertungsobjekt liegt im Geltungsbereich der Stellplatzsatzung der Stadt Obertshausen.
Bauordnungsrecht:	Die Bewertung wurde auf der Grundlage der tatsächlichen bestehenden Gebäude unter der Berücksichtigung vorliegenden Baugenehmigungsunterlagen durchgeführt. Seitens des Bauamtes sind keine Beanstandungen bekannt.  Bei der Ortsbegehung wurden folgende Abweichung zur Baugenehmigung festgestellt: - Ausbau des Dachgeschosses zu Wohnzwecken. Der vorliegenden Baugenehmigung ist zu entnehmen, dass „im Dachgeschoss keine Aufenthaltsräume eingerichtet werden dürfen“.

### 3.6 Sonstige öffentlich-rechtliche Festsetzungen

Eintragungen im Baulastenverzeichnis <sup>5</sup> :	Das Baulastenverzeichnis enthält keine Eintragung
Denkmalschutz:	keiner vorhanden

### 3.7 Entwicklungszustand inkl. Beitrags- und Abgabensituation

Entwicklungszustand (Grundstücksqualität):	baureifes Land
Beitrags- und Abgabenzustand:	Nach schriftlicher Auskunft der Stadtverwaltung in Obertshausen sind „keine Erschließungskosten offen und zum jetzigen Zeitpunkt keine Erschließungskosten zu erwarten.“  Das Bewertungsgrundstück wird daher bezüglich Beiträgen und Abgaben für Erschließungseinrichtungen nach BauGB und KAG als beitrags- und abgabefrei angenommen.

### 3.8 Demographische Entwicklung

Die Angaben sind der Internetplattform „wegweiser-kommune.de“ (Zugriff am 15.12.2021) entnommen.

Demographietyp:	<b>6</b> „Städte und Wirtschaftsstandorte mit sozioökonomischen Herausforderungen“
Bevölkerungsentwicklung:	Für die Stadt Obertshausen wurde ein Bevölkerungszuwachs in den Jahren von 2014 bis 2019 von 3,9% ausgewertet.

---

<sup>5</sup> Schriftliche Auskunft vom 14.12.2021, Stadt Obertshausen, Fachbereich Planen und Bauen.  
Die Aussage erfolgte mit dem Hinweis, dass diese nicht rechtsverbindlich ist.

Weitere Bevölkerungsprognosen mit einem Zeithorizont bis 2040 sind derzeit in Bearbeitung.

- Demographische Merkmale: Städte und Gemeinden des Demographietyps 6 weisen folgende demographische Merkmale auf:
- Städte und Gemeinden unterschiedlicher Größe
  - Überdurchschnittliche Bevölkerungsentwicklung
  - Niedrige Kaufkraft und hohe Soziallasten
  - Heterogene Arbeitsmarktsituation

## 4. Gebäudebeschreibung

### 4.1 Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung

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, beziehungsweise 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 soweit aufgenommen, wie sie zerstörungsfrei, das heißt 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.

**Die Liegenschaft Im Themas 15 in Obertshausen, Stadtteil Hausen ist mit einem Reihenmittelhaus bebaut. Auf dem Grundstück vor dem Haus ist ein Stellplatz. Ein weiterer Stellplatz befindet sich auf dem separat gelegenen Flurstück 978. Der Gartenbereich konnte aufgrund Bewuchs nur eingeschränkt eingesehen und nicht begangen werden.**

### 4.2 Grunddaten

Gebäudetyp:	Einfamilienhaus, Reihenmittelhaus massiv mit 2 Vollgeschoss, voll ausgebautes Dachgeschoss, voll unterkellert, Satteldach mit Dachaufbauten
Baujahr:	1990 (gem. Bauakte)
Umbau-/Modernisierung: (in den letzten 10 bis 15 Jahren)	ca. 2012: Einbau Sauna im Dachgeschoss ca. 2008: Einbau Kamin im Erdgeschoss ca. 2007/2008: Neuer Heizkessel
Energiestandard:	Der Sachverständigen liegt kein Energieausweis vor.  Energiestandard mind. gem. geltender Wärmeschutzverordnung (2.Wärmeschutzverordnung von 1982) zur Baugenehmigung des Gebäudes im Jahr 1990.

### 4.3 Wohnhaus

Dach:	Satteldach, Ziegeldeckung, Dachgauben Schindelverkleidung an Schornstein u. Gauben
Außenansicht:	verputzt gestrichen, Sockelputz
Außenwände:	Mauerwerk, d= 30cm bzw. 24cm
Fenster:	Kunststofffenster, Isolierverglasung, Baujahr ca. 1990, mit eingelegten Sprossen, Kunststofflamellenrollläden, Schiebetür zur Terrasse im Erdgeschoss, Fensterbänke innen: Marmor Fensterbänke außen: Alu  Dachausstiegsfenster im Spitzbodenbereich Einfache Metallkellerfenster
Schornstein:	massiv, über Dach
Innenwände:	Mauerwerk und Leichtbauwände
Decken	Stahlbeton
Treppe, innen:	Holzstufen, Holzhandlauf, Metall- Harfengeländer  Holz-Einschubtreppe zum Dachboden
Hauseingangsbereich:	Holztür Eingangstreppe mit 4 Steigungen und Podest, Tritt- und Setzstufen aus Waschbetonplatten, Klingel, Briefkasten, Eingangsüberdachung Holzkonstruktion, Ziegeldeckung  <u>Kellerausgang:</u> Metalltür, mit zusätzlicher inneren Verriegelungsstange, Kellertreppe, massiv
Innentüren:	<u>Kellergeschoss:</u> Holztüren, Holzzargen, einfache Beschläge Metalltür zum Heizungskeller, Metallzarge  <u>Erd-, Ober-, Dachgeschoss:</u> Holztüren, Holzzargen, einfache Beschläge

Fußbodenbeläge:	Fliesen (Windfang, Garderobe, WC, Küche, Terrasse, Bad im Obergeschoss, Balkon, Bad im Dachgeschoss, Heizungsraum, Keller 2,)  Estrich (Keller 1, Keller 3)  Laminat (Essen/Wohnen, Flur Obergeschoss, Kinder, Eltern)  Korkboden (Flur und 2 Zimmer im Dachgeschoss)
Wandoberflächen:	Tapete  Fliesen (ca. 2m hoch im WC, raumhoch in den zwei Bädern)  Putz, Anstrich (Keller 1, 3 und Heizungsraum)
Deckenoberflächen:	gespachtelt und gestrichen bzw. Tapete  Holzpaneelverkleidung (Räume im Dachgeschoss)
Sanitärobjekte:	<u>WC im Erdgeschoss:</u> WC, Waschbecken  <u>Bad im Obergeschoss:</u> WC, Waschbecken, Dusche, Badewanne  <u>Bad im Dachgeschoss:</u> WC, Waschbecken, Dusche, Badewanne
Küche:	Einbauküche  Anmerkung: Die Einbauküche ist nicht Gegenstand der Wertermittlung.
Heizung:	Gas-Zentralheizung, Heizkessel erneuert in ca. 2007/2008 (gem. Angabe Eigentümerin)  Heizkörper mit Thermostatventil
Warmwasserversorgung:	Zentral über Heizung
Abwasserinstallationen:	Ableitung in kommunales Abwasserkanalnetz
Elektroinstallation:	baujahrestypische, durchschnittliche Ausstattung: Steckdosen, Lichtschalter, Telefonanschluss, Außenbeleuchtung, Klingel
Wasserinstallationen:	Zentrale Wasserversorgung über Anschluss an das öffentliche Trinkwassernetz
Dachrinnen, Regenfallrohre:	Zinkblech
Grundrissaufteilung:	<u>Kellergeschoss:</u> Keller 1 mit Ausgang zur Kelleraußentreppe und Garten, Keller 2, Keller 3, Heizungsraum

Erdgeschoss:

Windfang, Garderobe, WC, Küche, Essen/Wohnen mit  
Ausgang zur Terrasse und Garten

Obergeschoss:

Flur, Eltern mit Ausgang zum Balkon, Kinder, Bad

Dachgeschoss:

Gemäß Planunterlage zur Baugenehmigung: Flur, Speicher

Tatsächlicher Zustand vor Ort:

Das Dachgeschoss ist zu Wohnzwecken voll ausgebaut mit  
Flur, Zimmer 1, Zimmer 2, Bad

Wohn-/Nutzfläche:

Gemäß vorliegender Baugenehmigung:

Wohnfläche: **rd. 100 m<sup>2</sup>** (ohne Dachgeschoss)

Nutzfläche: rd. 86 m<sup>2</sup> (mit Dachgeschoss)

Summe Wohn-/Nutzfläche: rd. 186 m<sup>2</sup>

Siehe auch Anlage 5.1 "Berechnungen"

Hinweis:

Das Dachgeschoss ist entgegen der Baugenehmigung zu  
Wohnzwecken ausgebaut. Die Nutzfläche im Dachgeschoss  
beträgt gemäß vorliegender Berechnung (vgl. Anlage 5.1)  
39,13 m<sup>2</sup>. Abzüglich eingebauter Trennwände (2 x (1,865 x  
0,1) zur weiteren Raumabtrennung ergibt sich die  
Fläche zu **rd. 39m<sup>2</sup>**

Besondere Bauteile:

Kellertreppe  
Eingangstreppe  
Eingangsvordach  
Balkon

Besondere Einrichtungen:

Sonnenmarkise (Terrasse),  
Kamin mit geschlossener Brennstelle (Essen/Wohnen)  
Sauna

Bauschäden und  
Baumängel:

Siehe Abschnitt 5

#### 4.4 Außenanlage

Befestigte Flächen:

Die Zuwegung zum Haus und die Kfz-Stellplatzfläche vor dem Haus ist gepflastert.  
Die Terrasse ist mit Fliesen belegt. Weitere evtl. befestigte Gehwegflächen im Garten waren  
aufgrund des Bewuchses nicht erkennbar.

Einfriedung:

Mauerwerk, rechts und links der Terrasse

Holzzaun im weiteren Gartenbereich, Holztörchen am hinteren Ende der Gartenfläche

Grünfläche:

Vorgarten: Pflanzbeet, Busch

Garten: u.a. Lorbeer, Einzelbaum, Efeu – zugewucherte ungepflegte Gartenfläche

Mülltonnenstellplatzfläche:

Seitlich vor dem Haus

Gartenhütte

Holzkonstruktion, Bitumenbeschichtung auf dem Dach,  
Allgemeinzustand baufällig

## 5. Werterhöhende und wertmindernde Umstände / Baumängel und Bauschäden / Besondere Einbauten und Besondere Bauteile und Nebengebäude

### Vorbemerkung:

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 Bauschadens-Sachverständigen notwendig!).

Es ist ausdrücklich darauf hinzuweisen, dass die Angaben in dieser Verkehrswertermittlung allein aufgrund einer in Augenscheinnahme beim Ortstermin ohne jegliche differenzierte Bestandsaufnahme, Vorplanung und Kostenschätzung angesetzt sind.

### **Bauschäden und Baumängel / Unterhaltungsstau:**

Die Liegenschaft wurde bis vor 3 Jahren bewohnt und ist zum Bewertungsstichtag voll möbliert und mit privaten Gegenständen angehäuft. Der Gesamtzustand ist sehr unaufgeräumt. Es ist eine Häufung von Gegenständen, aber kein Unrat in Form von Abfall oder dgl. vorhanden.

Die ersichtliche Bausubstanz hinterlässt einen weitgehend bauschadensfreien / baumängelfreien Eindruck.

Ein dem Baujahr entsprechender Objektzustand wird bei der Berechnung mittels der Alterswertminderung berücksichtigt.

Als Instandhaltungsrückstau bzw. als Bauschaden / Baumängel sind folgende Punkte zu bewerten und in Abzug zu bringen:

- Schäden Bereich Kelleraußentreppe  
Feuchteindringungen, Grünbewuchs (der Bereich war aufgrund des Bewuchses beim Ortstermin nur bedingt einsehbar)
- Fehlende Zimmertür Küche
- Feuchteinwirkung Bereich Balkon, schadhafte Fliesenbelag, defektes Türscharnier
- Schimmelanzeichen Bereich Bad Dachgeschoss

Ansatz psch.

- 3.000 €

### Wertmindernde / werterhöhende Umstände:

Stellplatz, Flur 7 Flurstück 978  
Der Immobilienmarktbericht Südhessen 2021 weist als Wertangaben für den Wiederverkauf eines Stellplatzes (im Freien) pauschal 5.000 € aus. Unter Berücksichtigung der Lage und des Bodenrichtwertes wird der Stellplatz mit 7.000 € in Ansatz gebracht.

Ansatz:

+ 7.000 €

**Hinweis:**

Zum Zeitpunkt der Besichtigung befanden sich eine Anhäufung von privaten Gegenständen (Kleidung, Geschirr, etc.) im Haus. Das Haus war voll möbliert. Bewegliche Dinge, wie Möblierung, etc. sind nicht Gegenstand vorliegender Wertermittlung. Eine eventuell notwendige Räumung und Entsorgung von beweglichen Gegenständen sind wertmäßig nicht erfasst.

(Ansatz im Sach- und Ertragswertverfahren)

<b>Besondere Einbauten, Besondere Bauteile und Nebengebäude:</b>	- Kelleraußentreppe, Zeitwert – Ansatz psch.	2.500 €
	- Eingangstreppe, Zeitwert – Ansatz psch.	500 €
	- Eingangsvordach, Zeitwert – Ansatz psch.	800 €
	- Balkon, Zeitwert – Ansatz psch.	2.500 €
	- Sonnenmarkise, Zeitwert – Ansatz psch.	300 €
	- Kamin, Zeitwert – Ansatz psch.	1.000 €
	- Sauna, Zeitwert – Ansatz psch.	800 €
	<hr/>	
	<b>Summe Besondere Einbauten u. Bauteile</b>	<b>+ 8.400 €</b>
	Nebengebäude Gartenhütte (baufällig) Zeitwert – Ansatz pauschal	+ 0 €
	<b>Summe Nebengebäude</b>	<hr/> <b>+ 0 €</b>

(Ansatz nur im Sachwertverfahren)

## 6. Wertermittlung

### 6.1 Auswahl des Wertermittlungsverfahrens

Nach § 194 BauGB wird der Verkehrswert "durch den Preis bestimmt, der in dem Zeitpunkt, auf den sich die Ermittlung bezieht, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheiten und der Lage des Grundstücks oder des sonstigen Gegenstands der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre."

Die Verfahren zur Ermittlung des Verkehrswertes sind in der Wertermittlungsverordnung (ImmoWertV) festgelegt. Diese nennt hierfür folgende drei Verfahren:

- das Vergleichswertverfahren,
- das Ertragswertverfahren und
- das Sachwertverfahren

Entsprechend der Gepflogenheiten im gewöhnlichen Geschäftsverkehr und den sonstigen Umständen des Einzelfalls wird das Wertermittlungsverfahren nach folgenden Kriterien ausgewählt:

Stehen zur Werteinschätzung ausreichend Vergleichspreise (wie es z.B. bei Eigentumswohnungen, Reihenhaushausgrundstücken in der Regel der Fall ist) zur Verfügung, so wird das Vergleichswertverfahren als vorrangiges Verfahren angesehen.

Sind vergleichbare Objekte in erster Linie zur persönlichen Eigennutzung bestimmt und tritt die Erzielung von Erträgen in den Hintergrund, so wird der Verkehrswert vorrangig mit Hilfe des Sachwertverfahrens ermittelt.

Steht für den Erwerb oder die Errichtung vergleichbarer Objekte üblicherweise die zu erzielende Rendite im Vordergrund, so wird das Ertragswertverfahren als vorrangig angesehen.

Entsprechend obiger Erläuterungen, ist der Verkehrswert von Grundstücken mit der Nutzbarkeit des Bewertungsobjektes vorrangig mit Hilfe des **Sachwertverfahrens (gem. §§ 21-23 ImmoWertV)** zu ermitteln, weil hier die Eigennutzung im Vordergrund steht und nicht hinreichend vergleichbare Objekte vorliegen. Der Sachwert ergibt sich als Summe von Bodenwert und Sachwert der baulichen Anlagen.

Die Anwendung des **Vergleichswertverfahrens (gem. § 15 ImmoWertV)** zur Bewertung des Objektes ist nicht möglich, weil keine Kaufpreise von hinreichend vergleichbaren Objekten vorliegen. Die Auskunft aus der Kaufpreissammlung des Gutachterausschusses zu Vergleichsobjekten wird zur Plausibilisierung des durch das Sachwertverfahren ermittelten Wertes herangezogen.

Das **Ertragswertverfahren (gem. §§ 17-19 ImmoWertV)** wird als stützendes Verfahren angewendet. Der Ertragswert ergibt sich als Summe von Bodenwert und Ertragswert der baulichen Anlagen.

Der **Bodenwert** ist jeweils getrennt vom Wert der baulichen und sonstigen Anlagen i. d. R. auf der Grundlage von Vergleichskaufpreisen im Vergleichswertverfahren (vgl. §§ 15 und 16 ImmoWertV) so zu ermitteln, wie er sich ergeben würde, wenn das Grundstück unbebaut wäre (vgl. § 21 Abs. 1 und § 17 Abs. 2 ImmoWertV). Liegen geeignete Bodenrichtwerte vor, so können diese an Stelle von Vergleichswerten zur Bodenwertermittlung herangezogen werden (§ 16 Abs. 1 ImmoWertV).

## 6.2 Ermittlung des Bodenwertes

### Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks

Der **Bodenrichtwert** beträgt gemäß Auskunft des Gutachterausschusses bzw. der Bodenrichtwertkarte für die Lage des Bewertungsgrundstücks **580,00 €/m<sup>2</sup>** zum Stichtag 01.01.2020.

xxx

### Bodenwertermittlung des Bewertungsgrundstücks

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 03.12.2021 und die wertbeeinflussenden Zustandsmerkmale des Bewertungsgrundstücks angepasst.

<b>Ausgangswert: b/a-freier Bodenrichtwert</b>		=	<b>580,00 €/m<sup>2</sup></b>	B01
<b>I. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts</b>				
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor	Erläuterung
Stichtag	01.01.2020	03.12.2021	× 1,10	B02
<b>II. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Zustandsmerkmalen</b>				
Grundstückgröße	-	150 m <sup>2</sup>	× 1,02	B03
Art der Nutzung	W (Wohnbaufläche)	W (Wohnbaufläche)	× 1,00	B04
<b>angepasster b/a-freier Bodenrichtwert rd.</b>		=	<b>650,00 €/m<sup>2</sup></b>	

<b>III. Ermittlung des Gesamtbodenwerts</b>			Erläuterung
Bodenwert auf Bodenrichtwertbasis		650,00 €/m <sup>2</sup>	
Fläche	×	150,00 m <sup>2</sup>	
<b>Gesamtbodenwert</b>	=	<b>97.500,00 €</b>	-
<b>Gesamtbodenwert rd.</b>	=	<b><u>98.000,00 €</u></b>	

### 6.3 Sachwertermittlung

Gebäude		Wohnhaus
<b>Berechnungsbasis</b>		
• Brutto-Grundfläche in €/m <sup>2</sup>		257
<b>Baupreisindex (BPI) III / 2021 (2010 = 100)</b>		143,90
<b>Normalherstellungskosten (mit BNK)</b>		
• NHK im Basisjahr (2010) unter Einbezug regional- u. ortsspezifischer Korrekturfaktoren		700,00 €/m <sup>2</sup> BGF
• NHK am Wertermittlungsstichtag, rd.		1.007,30 €/m <sup>2</sup> BGF
<b>Herstellungswert (inkl. BNK)</b>		
• Normgebäude		258.876,10 €
• Zu-/Abschläge		0,00 €
• besondere Bauteile		0,00 €
• besondere Einrichtungen		0,00 €
<b>Gebäudeherstellungswert (inkl. BNK)</b>		258.876,10 €
<b>Baunebenkosten (BNK) - mit 17% bereits in NHK enthalten</b>		
• prozentual		0,00%
• Betrag		0,00 €
<b>Gebäudeherstellungswert (inkl. BNK)</b>		258.876,10 €
<b>Alterswertminderung</b>		linear
• Gesamtnutzungsdauer (GND)	70	Jahre
• Restnutzungsdauer (RND)	39	Jahre
• prozentual		44,29%
• Betrag		114.645,13 €
<b>Zeitwert (inkl. BNK)</b>		
• Gebäude (bzw. Normgebäude)		144.230,97 €
• Nebengebäude - vgl. Abschnitt 5		0,00 €
• Besondere Einrichtungen u. Besondere Bauteile - vgl. Abschnitt 5		8.400,00 €
<b>Gebäudewert (inkl. BNK)</b>	<b>rd.</b>	<b>152.630,97 €</b>

<b>Gebäudewerte insgesamt</b>		152.630,97 €
<b>Wert der Außenanlagen, psch. 4 % v. Gebäudewert</b>	+	6.105,24 €
<b>Wert der Gebäude und Außenanlagen</b>	=	158.736,21 €
<b>Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)</b>	+	98.000,00 €
<b>vorläufiger Sachwert</b>	=	256.736,21 €
<b>Sachwertfaktor</b>	×	1,55
<b>marktangepasster vorläufiger Sachwert</b>	=	397.941,12 €
<b>Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (§ 8 Abs. 2 u. 3 ImmoWertV) - vgl. Abschnitt 5</b>		
- Werterhöhend (Stellplatz, Flur 7 Flurstück 978)	+	7.000,00 €
- Wertmindernd	-	3.000,00 €
<b>Sachwert</b>	=	401.941,12 €
<b>Sachwert rd.</b>	<b>rd.</b>	<b>402.000,00 €</b>

## 6.4 Ertragswertermittlung

Gebäudebezeichnung	Wohn- bzw. Nutzfläche/  Anzahl (m <sup>2</sup> ) bzw. (Stk.)	nachhaltig erzielbare Nettokaltmiete		
		€/m <sup>2</sup>	monatlich (€)	jährlich (€)
Wohnfläche	139	8,30	1.153,70	13.844,40
einschl. Stellplatz (vor dem Haus)				
Summe			1.153,70	13.844,40

**Rohertrag** (Summe der nachhaltig erzielbaren jährlichen Nettokaltmieten) **13.844,40 €**

**Bewirtschaftungskosten** (nur Anteil des Vermieters)  
16% der nachhaltig erzielbaren jährlichen Nettokaltmiete - **2.215,10 €**

**jährlicher Reinertrag** **= 11.629,30 €**

**Reinertragsanteil des Bodens** (Verzinsungsbetrag nur des Bodenwertanteils, der den Erträgen zuzuordnen ist; vgl. Bodenwertermittlung)

1,50% von 98.000,00 €  
(Liegenschaftszinssatz, anteiliger Bodenwert) - **1.470,00 €**

**Ertrag der baulichen Anlagen** **= 10.159,30 €**

**Vervielfältiger** (gem. Anlage zur ImmoWertV)  
bei p = **1,50%** Liegenschaftszinssatz  
und n = Ø **39** Jahren Restnutzungsdauer

**x 29,36**

**Ertragswert der baulichen Anlagen** **= 298.323,49 €**

**Bodenwert** (vgl. Bodenwertermittlung) **+ 98.000,00 €**

**vorläufiger Ertragswert des Grundstücks** **= 396.323,49 €**

**Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale**  
(§ 8 Abs. 2 u. 3 ImmoWertV) - vgl. Abschnitt 5

- Wertmindernd 3.000,00 €

- Werterhöhend (Stellplatz, Flur 7 Flurstück 978) + **7.000,00 €**

Ertragswert **400.323,49 €**

**Ertragswert des Grundstücks rd.** **= 400.000,00 €**

**Rohertragsfaktor gem. ermittelten vorläufigen Ertragswert :**  
396.323,49 € / 13.844,40 € **= 28,63**

**Rohertragsfaktor gem. ermittelten Ertragswert ( ohne Rundung):**  
400.323,49 € / 13.844,40 € **= 28,92**

xxx

## 6.5 Verkehrswert

Wertermittlungsergebnisse:

<b>Wertermittlungstichtag</b>	<b>03.12.2021</b>
<b>Bodenwert</b>	<b>EUR 98.000,00</b>
<b>Sachwert</b>	<b>EUR 402.000,00</b>
<b>Ertragswert</b>	<b>EUR 400.000,00</b>

Grundstücke mit der Nutzbarkeit des Bewertungsgrundstücks werden üblicherweise zu Kaufpreisen gehandelt, die sich vorrangig am Sachwert orientieren. Der Verkehrswert wird daher vom Sachwert abgeleitet.

Der Verkehrswert für

**das mit einem Reihenhaus  
bebaute Grundstück (Flur 7, Flurstück 960),  
Im Themes 15 in 63179 Obertshausen - Hausen**

**sowie Stellplatz (Flur 7, Flurstück 978),**

wird zum Wertermittlungstichtag **03.12.2021** mit rd.

**402.000,00 €**

**in Worten: vierhundertzweitausend Euro**

geschätzt.

Die Sachverständige bescheinigt durch ihre Unterschrift zugleich, dass ihr keine Ablehnungsgründe entgegenstehen, aus denen jemand als Beweiszeuge oder Sachverständiger nicht zulässig ist oder ihren Aussagen keine volle Glaubwürdigkeit beigemessen werden kann.

Langenselbold, den 22. Dezember 2021

**Sabine Korn**

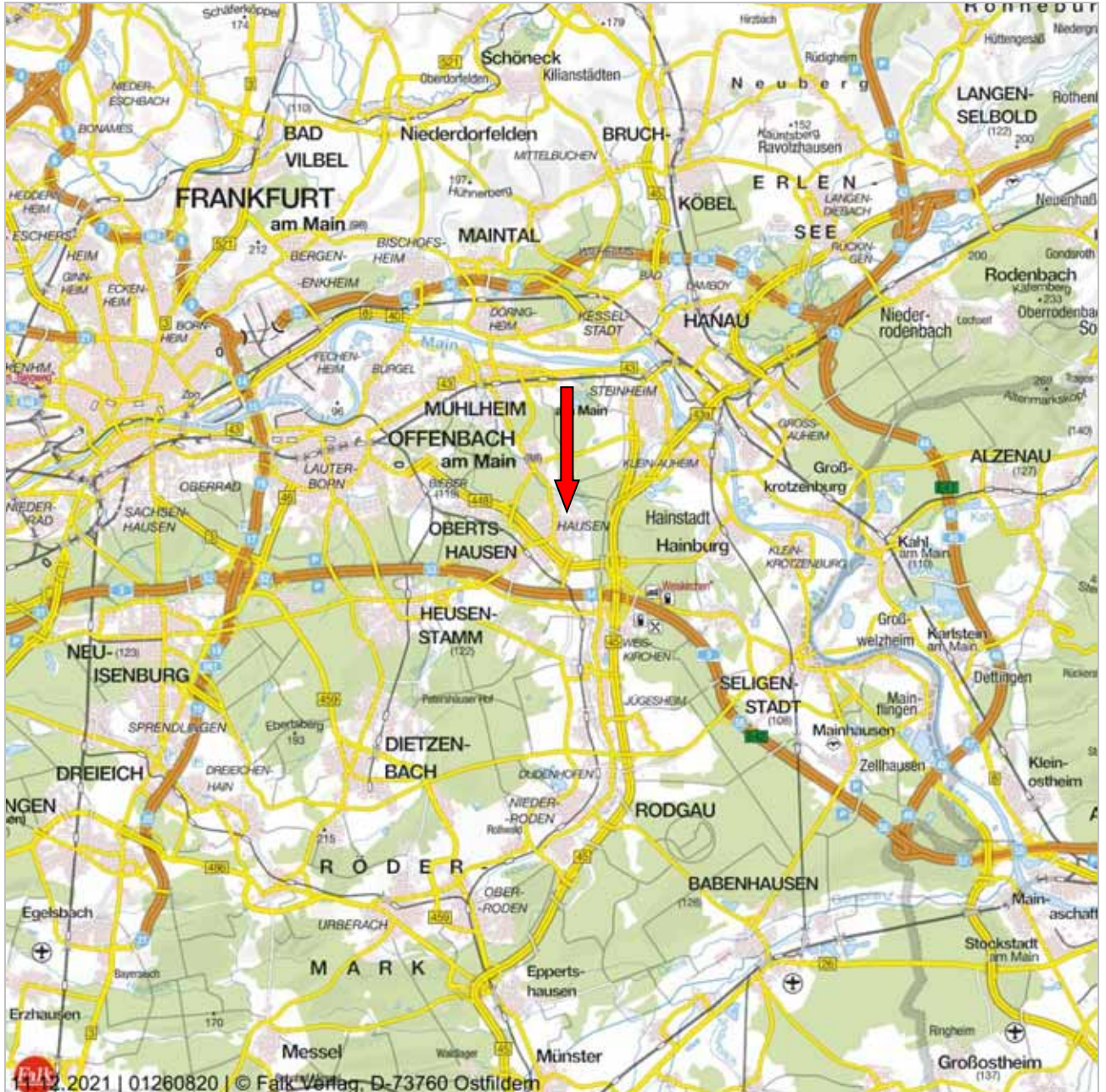
Dipl.-Ing.(FH), Dipl.-Wirtsch.-Ing. (FH), Architektin

von der Architekten- und Stadtplanerkammer Hessen  
öffentlich bestellte und vereidigte Sachverständige für die  
Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken

Die Sachverständige hat an dem von ihr gefertigten Gutachten ein Urheberrecht. Das Gutachten ist nur für den Auftraggeber und den angegebenen Zweck bestimmt. Eine Vervielfältigung oder Verwertung durch Dritte ist nur mit schriftlicher Genehmigung gestattet.

## 7. Anlagen

### Übersichtskarte

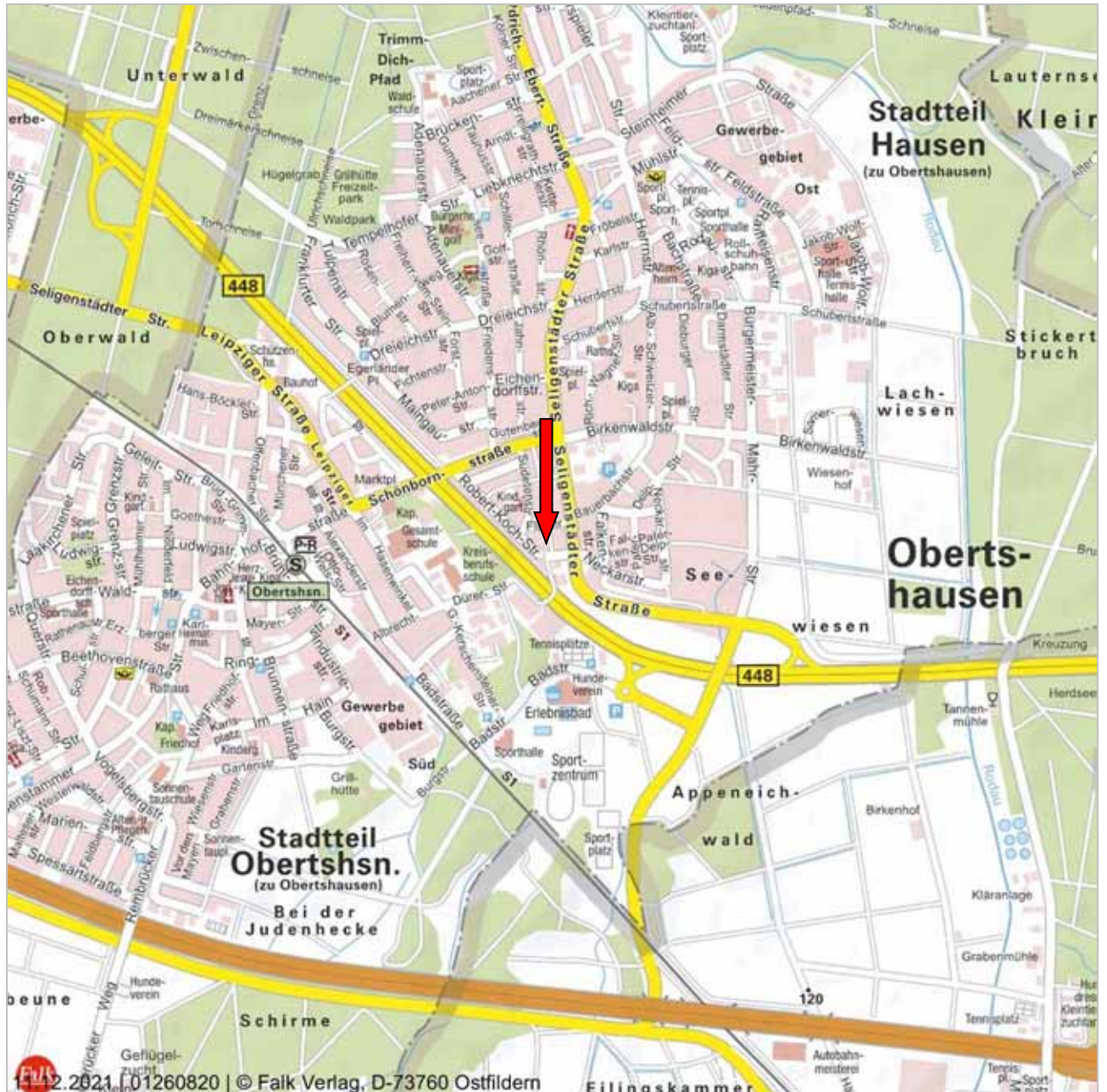


Quelle: Übersichtskarte 1:200.00, MAIRDUMOMT GMBH UND CO. KG  
Stand: 2018

Lizenziert über [www.on-geo.de](http://www.on-geo.de)

HINWEIS: Eine weitere Vervielfältigung ist nicht gestattet

## Stadtplan



Quelle: Stadtplan 1:20.000, MAIRDUMONT GMBH UND CO. KG  
Stand: 2018

Lizenziert über [www.on-geo.de](http://www.on-geo.de)

HINWEIS: Eine weitere Vervielfältigung ist nicht gestattet



## Fotodokumentation

### Aussenansichten

Spielstraße  
„Im Themes“

Hausnr. 15 mit Pfeil markiert  
(2. Haus von links)



### Straßenansicht

Reihenmittelhaus  
Im Themes Nr. 15



Rückansicht



Stellplatz  
Flurstück 978



**Innenansichten**

**Heizung**



**Innentreppe  
Kellergeschoss**



**Keller 1**

**Ausgang zum Garten**



**Erdgeschoss**

XXX

**Wohnen mit Ausgang  
zum Garten**

**Kamin**



**WC**



**Innentreppe**



**Obergeschoss**

**Bad**

XXX

**Beispiel unaufgeräumter  
Gesamtzustand des  
Objektes**

**Eltern**

**mit Zugang zum Balkon**



**Fliesenbelag Balkon**

Ein Zutritt auf den  
Balkon war nicht  
möglich, da  
Türscharnier defekt.



**Dachgeschoss**

Gemäß Bauantrag:  
Speicher

XXX

vor Ort ausgebaut

Flur

**Bad**



Zimmer



Umgebung

Im Themes



Von-Behring-Straße

