



Datum: 28.10.2024

Wertfortschreiben des Gutachtens vom 22.12.2021 (nach Brandschaden)

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 23.09.2024 geschätzt mit rd.

220.000,00 €



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

Nr.	Abschnitt	Seite
1.	Grunddaten.....	3
2.	Grundbuchinhalt	5
3.	Grundstücksbeschreibung.....	5
3.1	Grundstücksdaten.....	5
3.2	Lage.....	6
3.3	Erschließung.....	7
3.4	Privatrechtliche Situation	8
3.5	Öffentlich-rechtliche Situation – Bauplanungsrecht und Bauordnungsrecht.....	9
3.6	Sonstige öffentlich-rechtliche Festsetzungen	10
3.7	Entwicklungszustand inkl. Beitrags- und Abgabensituation.....	10
3.8	Demographische Entwicklung	10
4.	Gebäudebeschreibung	12
4.1	Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung.....	12
4.2	Grunddaten.....	12
4.3	Wohnhaus.....	13
4.4	Außenanlage	15
5.	Werterhöhende und wertmindernde Umstände / Baumängel und Bauschäden / Besondere Einbauten und Besondere Bauteile und Nebengebäude	17
6.	Wertermittlung	21
6.1	Auswahl des Wertermittlungsverfahrens	21
6.2	Ermittlung des Bodenwertes.....	22
6.3	Sachwertermittlung	23
6.4	Ertragswertermittlung.....	24
6.5	Verkehrswert.....	25
7.	Anlagen	26

1. Grunddaten

Auftraggeber:	Amtsgericht Offenbach am Main Aktenzeichen: 7K 27/20
Zweck der Gutachtenerstellung:	Verkehrswertermittlung in der Zwangsversteigerungssache Zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft. Wertfortschreibung des Gutachtens der Sachverständigen vom 22.12.2021 nach Brandschaden.
Auftrag vom:	02.07.2024 (Eingang 22.07.2024)
Besonderheit:	Wertfortschreiben des Gutachtens vom 22.12.2021 nach Brandschaden am 20.08.2023. Zum Brandschaden liegt ein Sachverständigengutachten, beauftragt durch die Versicherung vor (Gutachten vom 28.11.2023). Der Brandschaden wurde nicht behoben. Seit dem Ortstermin zum Gutachten vom 22.12.2021 hat die Ansammlung von Dingen und Unrat im Haus weiter zugenommen, so dass die Gebäudebereiche zum Ortstermin am 23.09.2024 nur bedingt begehbar und einsehbar waren.
Eigentümer:	<i>anonymisiert</i> Eigentümer ist dem Gericht bekannt
Ortsbesichtigung:	23.09.2024, 14:00 Uhr
Teilnehmer am Ortstermin:	<i>anonymisiert</i> Die Sachverständige
Wertermittlungstichtag:	23.09.2024
Qualitätstichtag:	23.09.2024
Herangezogene Unterlagen, Erkundigungen, Informationen:	Vom Auftraggeber wurden für die Gutachtenerstellung im Jahr 2021 folgende Unterlagen und Informationen zur Verfügung gestellt: - Grundbuchauszug Blatt 6379, Ausdruck vom 12.04.2021 - Grundbuchauszug Blatt 6363, Ausdruck vom 11.11.2020 - Auszug aus dem Liegenschaftskataster, Amt für Bodenmanagement Heppenheim, erstellt am 07.01.2021 - Schriftliche Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis, Kreis Offenbach am Main, Der Kreisausschuss, Bauaufsicht, 15.04.2021 Von der Sachverständigen wurden folgende Auskünfte und Unterlagen im Rahmen der Erstellung des Gutachtens vom 22.12.2021 beschafft:

- Unterlagen aus der Bauakte¹, Kreisbauamt Dietzenbach, Akteneinsicht am 10.11.2021
- Baugenehmigung vom 04.04.1990
„Neubau Reihenhauses mit 2 Stellplätzen“
- Auskunft Erschließungsbeiträge, Stadt Obertshausen, Fachbereich Bauen und Planen, 14.12.2021
- Bodenrichtwertauskunft, Hessische Verwaltung für Bodenmanagement und Geoinformation, Bodenrichtwertinformationssystem „BORIS Hessen“, 14.12.2021
- Auskunft aus der Kaufpreissammlung, Amt für Bodenmanagement Heppenheim, 13.12.2021
- Mündliche und schriftliche Auskünfte von Ämtern (siehe Fußnoten in den jeweiligen Abschnitten)

Weiter wurden von der Sachverständigen folgende Auskünfte und Unterlagen beschafft:

- Bodenrichtwertauskunft, Hessische Verwaltung für Bodenmanagement und Geoinformation, Bodenrichtwertinformationssystem „BORIS Hessen“, 24.09.2024

Von der Antragstellerin wurde folgende Unterlage und Information zur Verfügung gestellt:

- Sachverständigen-Gutachten (im Auftrag der Versicherung) zum Brand vom 20.08.2023, Sachverständiger Architekt Peter Schwenkmezger, 28.11.2023

Hinweise:

Die erhaltenen Angaben und die zur Verfügung gestellten Unterlagen (Bauzahlen, Vereinbarungen, Baubeschreibung, Verträge, etc.) sind Basis und Bestandteil der Bewertung. Sollte sich im Nachhinein erweisen, dass andere als die zugrunde gelegten Gegebenheiten oder Vereinbarungen zutreffen, ist das Gutachten ggf. zu modifizieren.

Äußerungen von Amtspersonen, insbesondere Auskünfte, können nach der Rechtsprechung nicht als verbindlich gewertet werden. Für die Verbindlichkeit derartiger Äußerungen und Auskünfte kann die Sachverständigen in dieser Wertermittlung keine Gewährleistung übernehmen.

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

2. Grundbuchinhalt

(gemäß Grundbuchauszug vom 11.11.2020)

Blatt 6363:

Bestandsverzeichnis: Lfd. Nr. 1: Flur 7, Flurstück 960, Gebäude- und Freifläche,
Im Themes mit 150 m²

Abteilung I : Lfd. Nr. 4a:
anonymisiert

Lfd. Nr. 4b:
anonymisiert

Abteilung II : Lfd. Nr. 4: Anordnung der Zwangsversteigerung zwecks
Aufhebung der Gemeinschaft
(eingetragen am 11.11.2020)

Abteilung III : Keine wertbeeinflussenden Eintragungen.²

Blatt 6379:

Bestandsverzeichnis: Lfd. Nr. 1: Flur 7, Flurstück 978, Verkehrsfläche,
Im Themes mit 12 m²

Abteilung I : Lfd. Nr. 4a:
anonymisiert

Lfd. Nr. 4b:
anonymisiert

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

² 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.

Grundbuch:	<u>Grundbuch von</u> Hausen			<u>Blatt</u> 6363 6379
Kataster:	<u>Gemarkung</u> Hausen Hausen	<u>Flur</u> 7 7	<u>Flurstück</u> 960 978	<u>Fläche</u> 150m ² 12m ²

3.2 Lage

Bundesland: Hessen

Regierungsbezirk: Darmstadt

Landkreis: Offenbach

Ort und Einwohnerzahl: Obertshausen, rd. 25.500 Einwohner (Stand 31.12.2023)
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 2016 ist in Obertshausen ein DHL-Zentrum mit 600 Arbeitsplätzen in Betrieb.

Überörtliche Anbindung / Entfernungen:	<u>Bundesstraße:</u>	B 448, ca. 1km entfernt, führt durch das Stadtgebiet B 45, ca. 3km entfernt
	<u>Bundesautobahn:</u>	BAB 3, Auffahrt ca. 4km entfernt
	<u>Bus:</u>	Busverbindungen zu umliegenden Gemeinden
	<u>Bahnhof:</u>	Rodgaubahn und S-Bahnhof, ca. 1,2km entfernt Strecke Rödermark - Wiesbaden über Offenbach/M und Frankfurt/M.
	<u>Flughafen:</u>	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 ² <u>Flurstück 978 (Stellplatz):</u> rechteckig Abmessung: ca. 2,45 x 4,90m Grundstückstiefe: ca. 28,6 m Grundstücksgröße: 12 m ²

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, Grundwasser³
(soweit augenscheinlich
ersichtlich): gewachsener, normal tragfähiger Baugrund; keine
Grundwasserschäden

3.4 Privatrechtliche Situation

Grundbuchlich gesicherte
Belastungen⁴: 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.

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.

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: Es ergaben sich während der Ortsbesichtigung keine Hinweise
auf schädliche Bodenveränderungen (Kontaminationen).
Weitere Überprüfungen fanden nicht statt.

Es wird von altlastenfreien und ungestörten
Bodenverhältnissen ausgegangen.

Vermietungs-
/Nutzungssituation: Das Bewertungsobjekt ist aufgrund Brandschaden sowie
Ansammlung von Dingen und Unrat derzeit nicht bewohnbar.
Es wurde zuletzt eigengenutzt. Eine Vermietung ist nicht
bekannt.

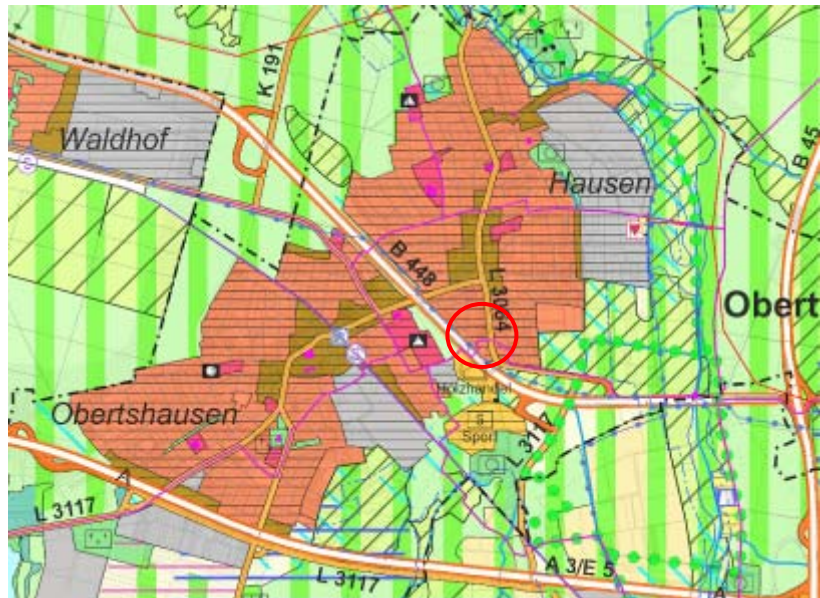
³ Eine lageübliche Baugrund- und Grundwassersituation ist insoweit berücksichtigt, wie sie in die Bodenrichtwerte eingeflossen ist.

⁴ 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

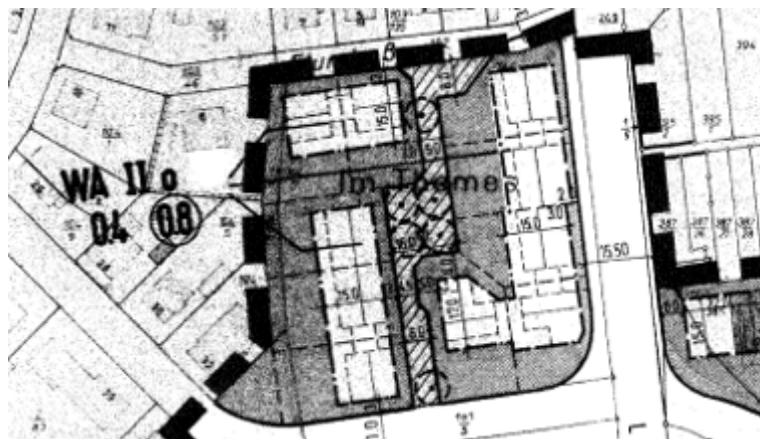


Bebauungsplan:

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 ⁵ :	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:	6 „Städte und Wirtschaftsstandorte mit sozioökonomischen Herausforderungen“
-----------------	--

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

Bevölkerungsentwicklung: Für die Stadt Obertshausen wurde ein Bevölkerungszuwachs (Stand 2022) in den Jahren von 2017 bis 2022 von 2,4% ausgewertet. 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.

Für die Beschreibung der Schäden durch den Brandfall am 20.08.2023 wird auf das Sachverständigen-Gutachten des Herrn Schwenkmezger vom 07.11.2023 verwiesen (siehe hierzu auch Abschnitt 4).

Die Schäden konnten – abgesehen vom Dachgeschoss - aufgrund der Ansammlung von Dingen und Unrat im Haus nicht vollständig eingesehen werden.

Zum Zeitpunkt der Ortsbegehung waren Strom und Wasser abgestellt.

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

Da das Dachgeschoss vollkommen ausgebrannt ist, ist es in der weiteren Ausbaubeschreibung entfallen.

Dach: Satteldach, Ziegeldeckung
Dachgauben
Schindelverkleidung an Schornstein u. Gauben

Dachgeschoss mit Brandschaden

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

Dachfenster: Keine (Brandschaden)

Schornstein: massiv, über Dach

Innenwände: Mauerwerk und Leichtbauwände

Decken: Stahlbeton

Treppe, innen: Holzstufen, Holzhandlauf, Metall-
Harfengeländer

Hauseingangsbereich: Holztür
Eingangstreppe mit 4 Steigungen und Podest, Tritt- und
Setzstufen aus Waschbetonplatten,
Klingel, Briefkasten,
Eingangsüberdachung Holzkonstruktion, Ziegeldeckung

Kellerausgang:
Metalltür, mit zusätzlicher inneren Verriegelungsstange,
Kellertreppe, massiv

Innentüren: Kellergeschoss: Holztüren, Holzzargen, einfache Beschläge
Metalltür zum Heizungskeller, Metallzarge

	<u>Erd-, Obergeschoss:</u> Holztüren, Holzzargen, einfache Beschläge
Fußbodenbeläge:	Fliesen (Windfang, Garderobe, WC, Küche, Terrasse, Bad im Obergeschoss, Balkon, Heizungsraum, Keller 2) Estrich (Keller 1, Keller 3) Laminat (Essen/Wohnen, Flur Obergeschoss, Kinder, Eltern)
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
Sanitärobjekte:	<u>WC im Erdgeschoss:</u> WC, Waschbecken <u>Bad im Obergeschoss:</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 <u>Erdgeschoss:</u>

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

Obergeschoss:

Flur, Eltern mit Ausgang zum Balkon, Kinder, Bad

Wohn-/Nutzfläche:

Gemäß vorliegender Baugenehmigung:

Wohnfläche: **rd. 100 m²** (ohne Dachgeschoss)

Nutzfläche: rd. 86 m² (mit Dachgeschoss)

Summe Wohn-/Nutzfläche: rd. 186 m²

Siehe auch Anlage 5.1 "Berechnungen"

Hinweis:

Das Dachgeschoss war vor Brand zu Wohnzwecken
ausgebaut. Die Nutzfläche im Dachgeschoss beträgt gemäß
vorliegender Berechnung (vgl. Anlage 5.1) 39,13 m².

Abzüglich eingebauter Trennwände (2 x (1,865 x 0,1) zur
weiteren Raumabtrennung ergibt sich die
Fläche zu **rd. 39m²**

Die Wohn-/Nutzfläche wird gem. Ursprungszustand vor Brand
in Ansatz gebracht. Die Wiederherstellung der Flächen wird
hierbei als bereits durchgeführt unterstellt.

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: verwildert

Garten: u.a. Lorbeer, Einzelbaum, Efeu – verwildert
Die Grünflächen sind seit längerem nicht gepflegt.

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!).
- **Betreff der Bewertung des Brandschadens wird auf das Sachverständigen-Gutachten vom 28.11.2023 verwiesen. Siehe hierzu auch Anmerkungen unter Abschnitt 4.1.**

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:

Stand Gutachten der Sachverständigen vom 22.12.2021
(Bewertungstichtag = Ortstermin: 03.12.2021)

„Die Liegenschaft wurde bis vor 3 Jahren bewohnt und ist zum Bewertungstichtag 03.12.2021 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 Alterswert- minderung 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
- Feuchteeinwirkung Bereich Balkon, schadhafte Fliesenbelag, defektes Türscharnier
- Schimmelanzeichen Bereich Bad Dachgeschoss“

Ansatz psch.

- 3.000 €

Auszug Sachverständigen Gutachten (im Auftrag
der Versicherung) vom 28.11.2023 zum
Brandschaden vom 20.08.2023 /
Wertansatz (alterswertgemindert)

„Beschreibung des beim Ortstermin festgestellten
Schadensbildes / Schadensumfanges:

Vor Ort konnte festgestellt werden, dass der Spitzboden
sowie das Dachgeschoss vollständig ausgebrannt
waren. Die Dacheindeckung fehlt an einigen Stellen
komplett. Zwei Gauben wurden ebenfalls stark durch das
Feuer geschädigt.

Zum Ortstermin des SV war das Dach notdürftig
abgedichtet. Für den kommenden Winter und die damit
einhergehende, möglicherweise zu erwartende
Schneelast, ist die Notendeckung nicht ausreichend. Die
VN wurden beim OT darauf hingewiesen, dass ein
Dachdecker die Notabdichtung nochmals nachbessern
soll.

Der Dachstuhl muss komplett erneuert werden. Ebenso
das Dachgeschoss.

In den übrigen Geschossen (KG-OG) ist eine
Rußbeaufschlagung festzustellen gewesen. Des
Weiteren wurde das Ober-, Erd- und Kellergeschoss
hauptsächlich durch das Löschwasser geschädigt.
Bisher wurden noch keine Maßnahmen ergriffen, um das
Gebäude zu trocknen. Beim OT konnte auch fast in allen
Räumlichkeiten ein Befall mit Schimmel festgestellt
werden.

Im Obergeschoss war an einer Wand ein Riss zu
begutachten. Ob das statische Gefüge des Hauses
durch Brand geschädigt wurde, ist durch einen Statiker
zu prüfen. (* **Siehe Hinweis Folgeseite**)

Das komplette Mobiliar ist ebenfalls durch die
Rußbeaufschlagung kontaminiert

Aufgrund des vorgefundenen Schadenbildes muss, wie
bereits erwähnt, der Dachstuhl und das Dachgeschoss
komplett erneuert werden.

Der Schimmel in den übrigen Geschossen ist zu
entfernen. Hierzu muss in Teilbereichen der Wandputz
abgeschlagen und erneuert werden. Inwiefern die
Treppenläufe, das Badezimmer im OG sowie das Gäste-
WC im EG erhalten werden können, zeigt sich während
des Rückbaus / der Reinigung bzw. der Trocknung. Die
Türen und Fenster des Gebäudes sind schadenbedingt
zu erneuern. Maler- und Bodenbelagsarbeiten für das
komplette Gebäude fallen ebenfalls an.“

Ansätze Neuwert – Zeitwert im Sachverständigen-
Gutachten zum Brandschaden:

- „Neuwert Gesamtsumme (Rückbau, Reinigung,
Wiederherstellung, Trocknung, ...):
**Brutto rd. 409.000 € (einschl.
Baunebenkosten)**
- Zeitwert Gesamtsumme (Rückbau, Reinigung,
Wiederherstellung, Trocknung, ...) – berechnet
nach noch vorhandener differierender
Restnutzungsdauer einzelner Bauelemente:
Brutto rd. 166.000 €“

Wertmindernd wird der gemäß Sachverständigen- Gutachten ermittelte Ansatz „Neuwert Gesamtsumme„ unter Berücksichtigung der modellkonformen vorhandenen Alterswertminderung (Gesamtnutzungsdauer: 70 Jahre / Restnutzungsdauer: 37 Jahre / Alter: 34 Jahre– vgl. Sachwertverfahren) zum Bewertungsstichtag in Ansatz gebracht. : Rd. 400.000 € - (400.000 € x 0,4714 %) = rd.	- 211.400 €
Räumung Müll-/Unratansammlung u. Fäkalien (WC-Bereich)	- 4.000 €
Abschlag für Planungs-/Bauleitungskosten, rd.	- 13.000 €
Abschlag für Ausfall Mieterträge (Planungszeit / Bauzeit) Ansatz: Planungszeit und Bauzeit 10 Monate 1.122 € Reinertrag Nettokaltmiete pro Monat → 1.122 €/Monat x 10 Monate = rd.	11.200 €
Summe Bauschäden und Baumängel / Unterhaltungsstau	- 240.000 €

Hinweise:

Zum Zeitpunkt der Besichtigung befanden sich neben Müll- und Unratansammlung auch private Gegenstände (Schränke, Geschirr, etc.) im Haus. Bewegliche Dinge, wie Möblierung, etc. sind i.d.R. nicht Gegenstand einer Verkehrswertermittlung. Im Falle einer notwendigen Räumung wird unterstellt, dass die Kosten durch den Ansatz im Bereich „Bauschäden und Baumängel / Unterhaltungsstau“ mit abgedeckt sind.

* Nach Auskunft der Antragstellerin (Eigentümerin zu 1/2) ist das statische Gefüge des Hauses durch den Brand nicht gefährdet worden.

Wertmindernde /
werterhöhende
Umstände:

Stellplatz, Flur 7 Flurstück 978
Der Immobilienmarktbericht Südhessen 2024 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 €

(Ansatz im Sach-
und Ertragswert-
verfahren)

Besondere Einbauten, Besondere Bauteile und Nebengebäude:	- 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 €
	<hr/>	
	Summe Besondere Einbauten u. Bauteile	+ 7.600 €
	Nebengebäude Gartenhütte (baufällig) Zeitwert – Ansatz pauschal	+ 0 €
	Summe Nebengebäude	<hr/> + 0 €

(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. §§ 35-39 ImmoWertV 2021) 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. §§ 24-26 ImmoWertV 2021) zur Bewertung des Objektes ist nicht möglich, weil keine Kaufpreise von hinreichend vergleichbaren Objekten vorliegen.

Das **Ertragswertverfahren** (gem. §§ 27-34 ImmoWertV 2021) 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. § 40 ImmoWertV 2021) so zu ermitteln, wie er sich ergeben würde, wenn das Grundstück unbebaut wäre. Liegen geeignete Bodenrichtwerte vor, so können diese an Stelle von Vergleichswerten zur Bodenwertermittlung herangezogen werden (vgl. § 40 ImmoWertV 2021).

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 **750,00 €/m²** zum Stichtag 01.01.2024.

xxx

Bodenwertermittlung des Bewertungsgrundstücks

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 23.09.2023 und die wertbeeinflussenden Zustandsmerkmale des Bewertungsgrundstücks angepasst.

Ausgangswert: b/a-freier Bodenrichtwert		=	750,00 €/m²	B01
I. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts				
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor	Erläuterung
Stichtag	01.01.2024	23.09.2023	× 1,00	B02
II. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Zustandsmerkmalen				
Grundstückgröße	-	-	× 1,00	B03
Art der Nutzung	W (Wohnbaufläche)	W (Wohnbaufläche)	× 1,00	B04
angepasster b/a-freier Bodenrichtwert rd.		=	750,00 €/m²	

III. Ermittlung des Gesamtbodenwerts		Erläuterung
Bodenwert auf Bodenrichtwertbasis	750,00 €/m ²	
Fläche	× 150,00 m ²	
Gesamtbodenwert	= 112.500,00 €	-
Gesamtbodenwert rd.	= <u>113.000,00 €</u>	

xxx

6.3 Sachwertermittlung

Gebäude		Wohnhaus
Berechnungsbasis		
• Brutto-Grundfläche in €/m ²		257
Baupreisindex (BPI) II / 2024 (2010 = 100)		182,10
Normalherstellungskosten (mit BNK)		
• NHK im Basisjahr (2010) unter Einbezug regional- u. ortsspezifischer Korrekturfaktoren		700,00 €/m ² BGF
• NHK am Wertermittlungsstichtag, rd.		1.274,70 €/m ² BGF
Herstellungswert (inkl. BNK)		
• Normgebäude		327.597,90 €
• Zu-/Abschläge		0,00 €
• besondere Bauteile		0,00 €
• besondere Einrichtungen		0,00 €
Gebäudeherstellungswert (inkl. BNK)		327.597,90 €
Baunebenkosten (BNK) - mit 17% bereits in NHK enthalten		
• prozentual		0,00%
• Betrag		0,00 €
Gebäudeherstellungswert (inkl. BNK)		327.597,90 €
Alterswertminderung		linear
• Gesamtnutzungsdauer (GND)	70	Jahre
• Restnutzungsdauer (RND)	37	Jahre
• prozentual		47,14%
• Betrag		154.439,01 €
Zeitwert (inkl. BNK)		
• Gebäude (bzw. Normgebäude)		173.158,89 €
• Nebengebäude - vgl. Abschnitt 5		0,00 €
• Besondere Einrichtungen u. Besondere Bauteile - vgl. Abschnitt 5		7.600,00 €
Gebäudewert (inkl. BNK)	rd.	180.758,89 €

Gebäudewerte insgesamt		180.758,89 €
Wert der Außenanlagen, psch. 3 % v. Gebäudewert	+	5.422,77 €
Wert der Gebäude und Außenanlagen	=	186.181,66 €
Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)	+	113.000,00 €
vorläufiger Sachwert	=	299.181,66 €
Sachwertfaktor	×	1,50
marktangepasster vorläufiger Sachwert	=	448.772,49 €
Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (§ 8 Abs. 2 u. 3 ImmoWertV) - vgl. Abschnitt 5		
- Werterhöhend (Stellplatz, Flur 7 Flurstück 978)	+	7.000,00 €
- Wertmindernd	-	240.000,00 €
Sachwert	=	215.772,49 €
Sachwert rd.	rd.	220.000,00 €

xxx

6.4 Ertragswertermittlung

Gebäudebezeichnung	Wohn- bzw. Nutzfläche/ Anzahl (m ²) bzw. (Stk.)	nachhaltig erzielbare Nettokaltmiete		
		€/m ²	monatlich (€)	jährlich (€)
Wohnfläche	139	9,50	1.320,50	15.846,00
einschl. Stellplatz (vor dem Haus)				
Summe			1.320,50	15.846,00

Rohertrag (Summe der nachhaltig erzielbaren jährlichen Nettokaltmieten)		15.846,00 €
Bewirtschaftungskosten (nur Anteil des Vermieters) 15% der nachhaltig erzielbaren jährlichen Nettokaltmiete	-	2.376,90 €
jährlicher Reinertrag	=	13.469,10 €
Reinertragsanteil des Bodens (Verzinsungsbetrag nur des Bodenwertanteils, der den Erträgen zuzuordnen ist; vgl. Bodenwertermittlung) 1,70% von 113.000,00 € (Liegenschaftszinssatz, anteiliger Bodenwert)	-	1.921,00 €
Ertrag der baulichen Anlagen	=	11.548,10 €
Vervielfältiger (gem. Anlage zur ImmoWertV) bei p = 1,70% Liegenschaftszinssatz und n = Ø 37 Jahren Restnutzungsdauer	x	27,30
Ertragswert der baulichen Anlagen	=	315.228,77 €
Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)	+	113.000,00 €
vorläufiger Ertragswert des Grundstücks	=	428.228,77 €
Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (§ 8 Abs. 2 u. 3 ImmoWertV) - vgl. Abschnitt 5		
- Wertmindernd	-	240.000,00 €
- Werterhöhend (Stellplatz, Flur 7 Flurstück 978)	+	7.000,00 €
Ertragswert		195.228,77 €
Ertragswert des Grundstücks rd.	=	200.000,00 €

xxx

6.5 Verkehrswert

Wertermittlungsergebnisse:

Wertermittlungsstichtag	23.09.2024
Bodenwert	EUR 113.000,00
Sachwert	EUR 220.000,00
Ertragswert	EUR 200.000,00

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 Wertermittlungsstichtag **23.09.2024** mit rd.

220.000,00 €

in Worten: zweihundertzwanzigtausend 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 28. Oktober 2024

Sabine Korn

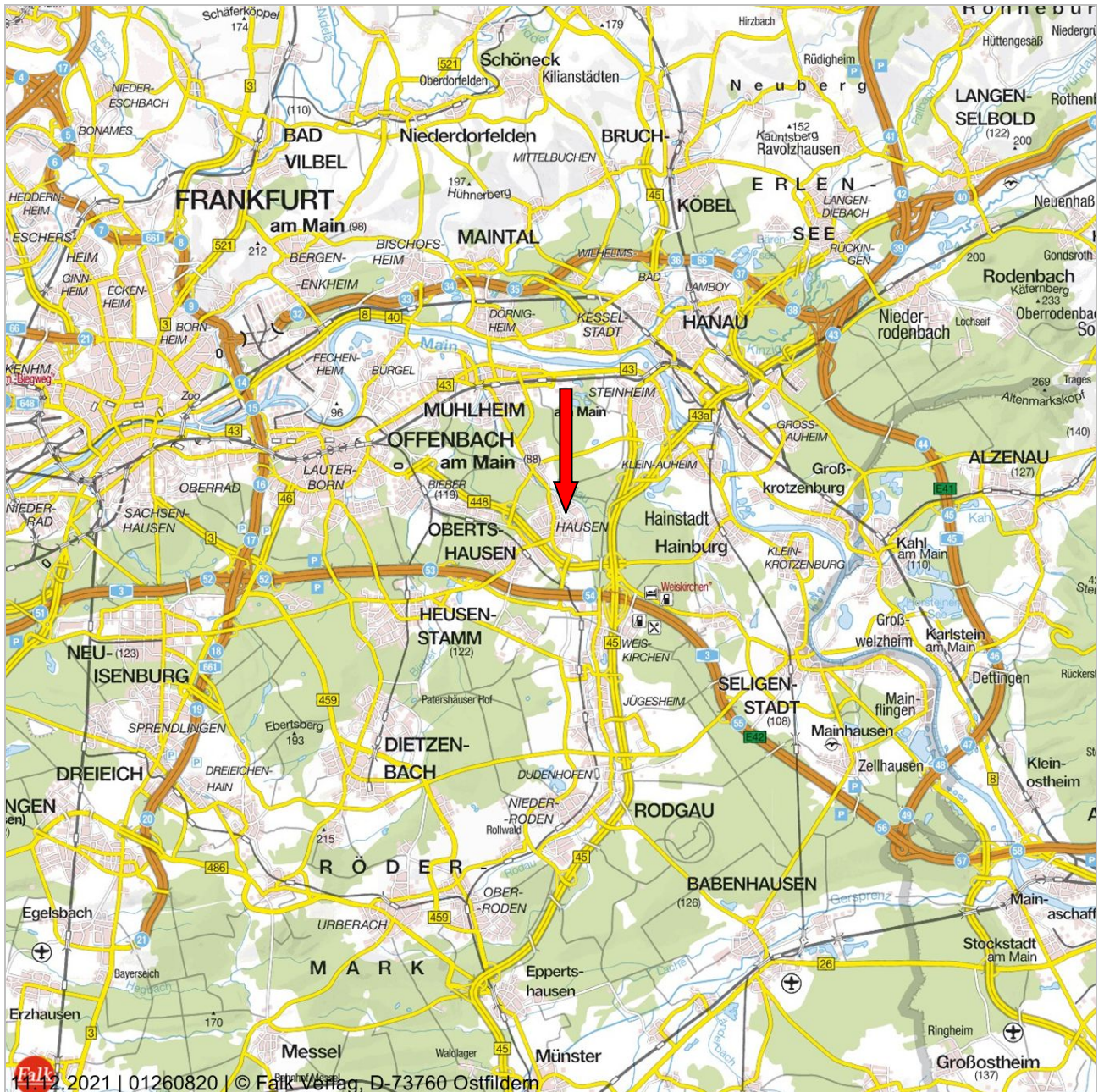
Dipl.-Ing.(FH), Dipl.-Wirtsch.-Ing. (FH), Architektin

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

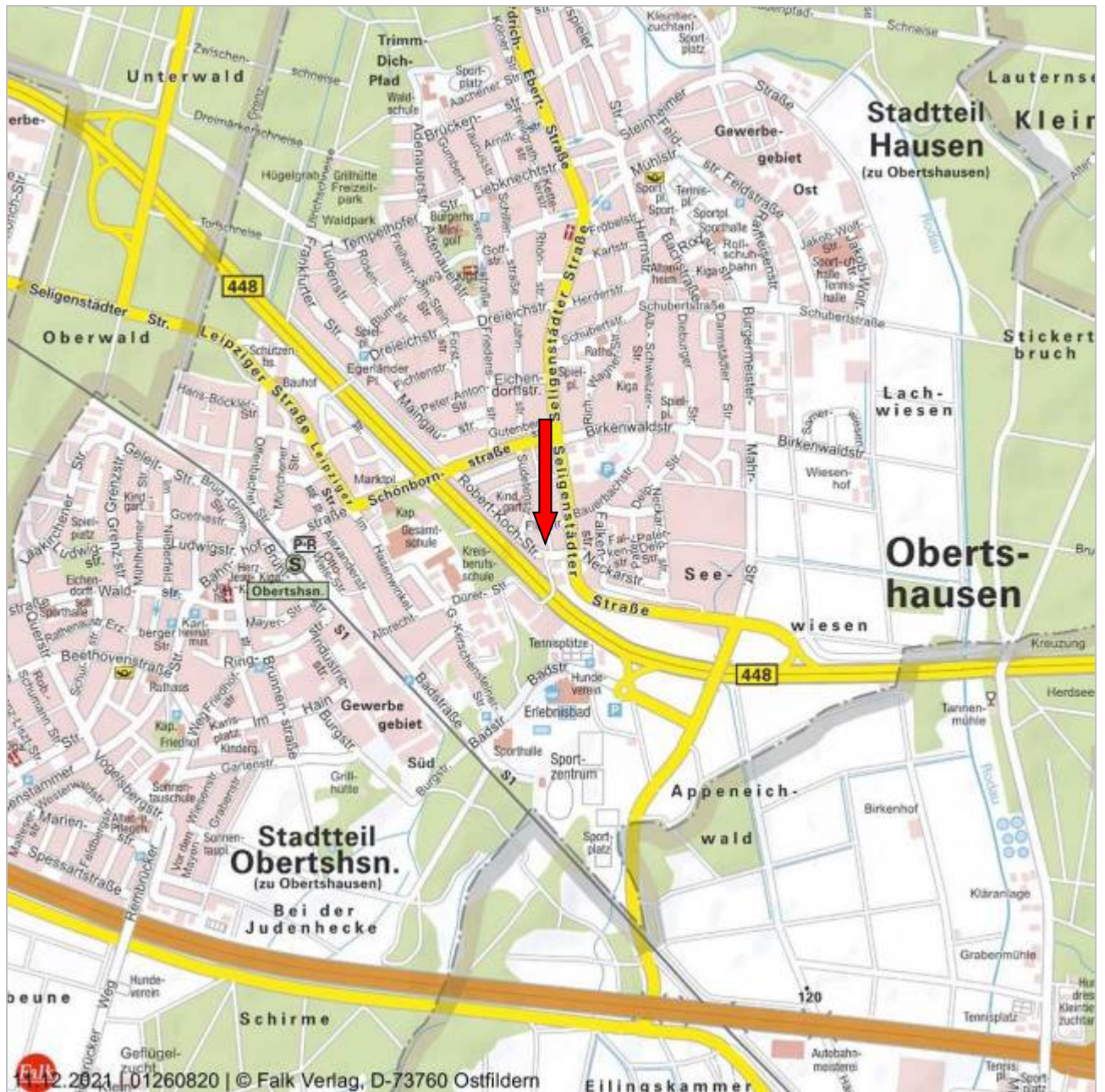


Quelle: Übersichtskarte 1:200.00, MAIRDUMOMT GMBH UND CO. KG
Stand: 2018

Lizenziert über www.on-geo.de

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

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

Brandschaden

Brand am 20.08.2023
im Dachgeschoss



Stellplatz
Flurstück 978



INNENANSICHTEN

Kellergeschoss

Heizung



Keller (2) und
Innentreppe



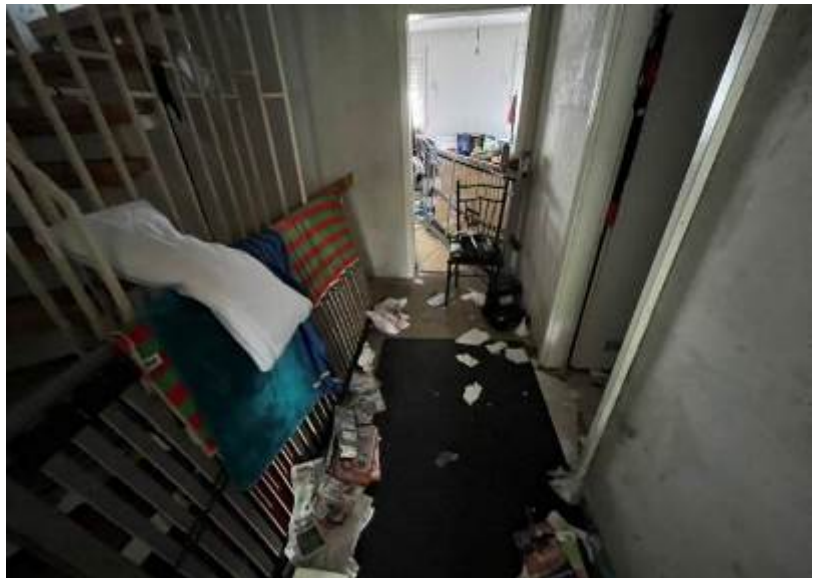
Erdgeschoss

Wohnen mit Kamin



Obergeschoss

Flur



Eltern

mit Zugang zum Balkon



Dachgeschoss

Brand am 20.08.2023

Innentreppe
Obergeschoss zum
Dachgeschoss



Flur mit Blick zum Zimmer
(Gartenseite)



Zimmer (Gartenseite)



Bad



Zimmer (Straßenseite)



Umgebung

Von-Behring-Straße

