

**Andreas Diwisch, Dipl. Sachverständiger (DIA) für bebaute und unbebaute Grundstücke, Mieten und Pachten / Immobilienfachwirt (Dipl.-VWA/IHK)**  
Ringstraße 2, 64409 Messel

Aktenzeichen: 30 K 42/24

Datum: 08.12.2025

Az.: 01/10/2025 di

# **Verkehrswertgutachten**

(i.S.d. § 194 Baugesetzbuch)



Südwestansicht

über die Liegenschaft:

**Hirschbergstraße 3 in 64823 Groß-Umstadt**

Messel, 08.12.2025

**Verkehrswertgutachten (i.S.d. § 194 Baugesetzbuch)**

Objekt/Nutzung:	Zu Wohnzwecken genutztes Einfamilienhaus (Fachwerkhaus).
Lage:	64823 Groß-Umstadt / OT Dorndiel Hirschbergstraße 3
Gemarkung:	Dorndiel
Flur:	1
Flurstück:	187/2
Grundstücksgröße:	633 m <sup>2</sup> (Gebäude und Freifläche)
Grundbuch:	Dorndiel
Blatt:	599
Grund der Gutachtenerstellung:	Verkehrswertermittlung im Rahmen einer Zwangsversteigerung.
Auftraggeber:	Amtsgericht Dieburg
Auftrag vom:	11.09.2025
Verkehrswert:	<b>€ 225.000,--</b> In Worten: zweihundertfünfundzwanzigtausend Euro
Wertermittlungstichtag:	21.11.2025

Ausfertigung Nr. 1

Dieses Gutachten besteht aus insgesamt 40 Seiten, zzgl. Deckblatt. Hierin sind 3 Anlagen mit insgesamt 8 Seiten enthalten. Das Gutachten wurde in 3-facher Ausfertigung erstellt, eines davon für meine Unterlagen.

<b><u>2. Inhaltsverzeichnis</u></b>	<b>Seite</b>
Deckblatt	
1. Allgemeine Angaben (Auftraggeber, Eigentümer, Grund der Gutachtenerstellung, Wertermittlungstichtag, etc.)	01
2. Inhaltsverzeichnis	02
3. Grundlagen, Ortstermin	03
4. Bewertungsmerkmale des Grund und Bodens	
4.1 Standort- u. Lagebeschreibung	04
4.2 Tatsächliche Eigenschaften	05
4.3 Rechtliche Gegebenheiten	07
5. Bewertungsmerkmale des Gebäudebestandes	09
5.1 Gebäudebeschreibung des Wohnhauses	10
5.2 Allgemeine Beurteilung	15
5.3 Beschreibung der Außenanlagen	17
6. Grundsätze und Verfahren der Wertermittlung	18
6.1 Verfahrenswahl mit Begründung	18
6.2 Verfahrenserläuterungen	19
7. Massen und Flächen	22
8. Restnutzungsdauer der baulichen Anlage	23
9. Ertragsverhältnisse	24
10. Liegenschaftszins	24
11. Wertermittlungsgrundlagen zum Sachwertverfahren	25
12. Wert des Grund- und Bodens	27
13. Wertermittlung nach dem Sachwertverfahren	28
14. Plausibilisierung nach dem Ertragswertverfahren	29
15. Verkehrswert	30
16. Literaturverzeichnis	31
17. Verzeichnis der Anlagen	32

### **3. Grundlagen, Ortstermin:**

Wertermittlungsgrundlage:	<ul style="list-style-type: none"><li>- Baugesetzbuch (<b>BauGB</b>)</li><li>- Immobilienwertermittlungsverordnung (<b>ImmoWertV</b>)</li><li>- Wertermittlungsrichtlinien (<b>WertR</b>)</li></ul>
Unterlagen zur Wertermittlung:	<ul style="list-style-type: none"><li>- Grundbuch- und Katasterangaben (Lageplan)</li><li>- Bauakte (baujahresbedingt nicht vorhanden)</li><li>- Vom Eigentümer angefertigter Grundrissplan (EG/OG – nicht maßstäblich)</li><li>- Baulastenauskunft</li><li>- Auskunft bzgl. Altlasten</li><li>- Immobilienmarktbericht Südhessen von 2025</li><li>- Öffentlich-rechtliche und privatrechtliche Informationen (z.B. städtische Informationsbroschüre)</li></ul>
Tag der Ortsbesichtigung:	21.11.2025  Zum Tag der Ortsbesichtigung ermöglichten die Eigentümer die Begehung sämtlicher Räumlichkeiten. Der Veröffentlichung von Bildern wurde mit kleineren Einschränkungen schriftlich zugestimmt.
Teilnehmer am Ortstermin:	Die Eigentümer und der Gutachter.
Wertermittlungstichtag:	<b>21.11.2025</b>

## **4. Bewertungsmerkmale des Grund und Bodens:**

### **4.1 Standort- und Lagebeschreibung**

<b>Bundesland:</b>	Hessen
<b>Ort/Kreis:</b>	Groß-Umstadt / OT- Dorndiel, Kreis Darmstadt-Dieburg
<b>Ort und Einwohnerzahl, Überörtliche Anbindung/ Entfernungen:</b>	Dorndiel Einwohnerzahl: rd. 458 (31.12.2019)  Mömmlingen (6,6 Km), Groß-Umstadt (9,4 Km), Dieburg (17,5 Km), Darmstadt (32,6 Km), Aschaffenburg (23 Km), Frankfurt (56 Km), Frankfurter Flughafen (59 Km).  Bundesstraße: B 45 / B 26 Autobahn: A 3 Bahnhof/S-Bahn: Odenwaldbahn Groß- Umstadt Flughafen: Airport Frankfurt

#### **Ortsbeschreibung:**

Dorndiel ist der kleinste Stadtteil von Groß-Umstadt und liegt in einem Tal umgeben von Wiesen und Wäldern ca. 6 km von der Landesgrenze zu Bayern und ca. 15 km vom Odenwald entfernt. Die nächsten größeren Städte wie Frankfurt am Main, Darmstadt und Aschaffenburg sind mit dem PKW relativ zeitnah zu erreichen. Mit 458 Einwohnern (Dez. 2019) liegt das typische Haufendorf in einem Talkessel. Erstmals 1303 urkundlich erwähnt ist Dorndiel seit 1567 als solches benannt und bedeutet so viel wie "Dornzaun". Seit 1817 gehört das Dorf zu Hessen. Seit vor einigen Jahren eine Umgehungsstraße gebaut wurde (Landesstraße L3413), fließt der Verkehr vom Landkreis Miltenberg nach Darmstadt kommend an dem Dorf vorbei. Das begünstigt zusätzlich eine ruhige Lage. Die Versorgung ist sehr eingeschränkt. So gibt es lediglich ein Geschenkeartikel- Bastellädchen und einen Eierautomaten. Einkaufsmöglichkeiten befinden sich ausreichend im nahegelegenen Mömmlingen, bzw. Groß-Umstadt. Es besteht eine Busanbindung "GU2" von Mömmlingen über Dorndiel nach Dieburg mit 13 Fahrten zwischen 5.40 Uhr und 1.12 Uhr. Eine kleine Kindertagesstätte gibt es in Dorndiel. Kindergärten und Grundschulen befinden sich im benachbarten Klein-Umstadt und Heubach. Weiterführende Schulen in Groß-Umstadt.

### **Wohn- und innerörtliche Lage:**

Das Bewertungsobjekt liegt am südwestlichen Ortsrand von Dorndiel mit schöner Wiesen- und Waldrandlage. Die fußläufige Entfernung zur Ortsmitte und nächste Bushaltestelle beträgt rd. 250 m. Die unmittelbare Nachbarschaft ist geprägt von Wohnhäusern und alten, teils ehemaligen landwirtschaftlichen Höfen.

**Wohnlage:** gute Wohnlage

## **4.2 Tatsächliche Eigenschaften**

### **Art der Bebauung und Nutzung in der Straße:**

Wohnbauliche Nutzung in der Straße mit überwiegend 1 ½ bis 2 ½ geschossigen Ein- bis Zweifamilienhäusern. Ebenso befinden sich ältere, ehemalige landwirtschaftliche Höfe im Umfeld. Das Wohngebiet ist von historischen und neueren Gebäuden geprägt.

### **Immissionen:**

Immissionen waren zum Ortstermin nicht erkennbar.

### **Topographische Grundstückslage:**

Leicht ansteigend – von Südost nach Nordwest. Die tieferliegende Einfahrt und Eingangsbereich wurden mit einer Natursteinmauer und das Gebäude auf einem Sandsteinsockel errichtet.

### **Länge Straßenfront: Gestalt und Form:**

ca. 28,00m  
Weitestgehend rechteckige Grundstücksform.

### **Mittlere Breite:**

ca. 28,00 m

### **Mittlere Tiefe:**

ca. 22,60 m

### **Grundstücksgröße:**

Flur 1, Flurstück Nr. 187/2, **Größe = 633 m<sup>2</sup>**

### **Bemerkungen:**

Im Vergleich zu typischen Wohnbaugrundstücken in der Umgebung, liegt das zu bewertende Grundstück, entsprechend der Bebauung, von der Größe in einem üblichen Maß.

### **Tatsächliche baul. Nutzung des Grundstücks:**

Grundflächenzahl, GRZ ca. 0,21  
Geschossflächenzahl, GFZ ca. 0,33  
(1 bis 2 Vollgeschosse)

### **Erschließungszustand:**

### **Straßenart:**

Anliegerstraße

<b>Straßenausbau:</b>	Geschotterte (Splitt), unbefestigte Straße.
<b>Höhe zur Straße:</b>	normal
<b>Anschlüsse an Versorgungsleitungen und Abwasserbeseitigung:</b>	Strom und Wasser aus öffentlicher Versorgung, Kanalanschluss an das öffentliche Abwassernetz, Telefon.
<b>Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten:</b>	Das zu bewertende Objekt steht 0,9 m bis 1,3 m von der nordöstlichen Grundstücksgrenze entfernt. Ob für diese grenznahe Bebauung nachbarschaftliche Genehmigungen vorliegen, ließ sich nicht feststellen. Auch die Bebauung des nordöstlich angrenzenden Grundstücks (Hirschbergstraße 1) steht rd. 1,9 m von der Grenze entfernt. Auf der nördlich angrenzenden Grundstückparzelle (189/1) wurde grenznah ein Nebengebäude errichtet (siehe Anlage).
<b>Baugrund / Grundwasser:</b>	Zur Ortsbesichtigung waren keine Beeinträchtigungen hinsichtlich Grundwasser einflüssen ersichtlich. Es wird von einem gewachsenen, tragfähigen Untergrund ausgegangen.
<b>Altlasten:</b>	Lt. Auskunft vom 07.11.2025 aus der Altstandortdatei (Kreisausschuss des Landkreises Darmstadt-Dieburg), liegen keine Einträge vor. Sollten dennoch Altlasten vorhanden sein, werden die Auswirkungen in diesem Gutachten nicht bewertet und müssen durch einen besonders befähigten Sachverständigen oder ein Institut festgestellt werden.
<b>Beeinträchtigungen:</b>	Zum Ortstermin waren keine weiteren Beeinträchtigungen und Fremdeinwirkungen erkennbar.

### **4.3 Rechtliche Gegebenheiten:**

Grundbuchlich gesicherte Belastungen:		Dem Gutachter wurde ein Grundbuchauszug vom 20.11.2024 vom Amtsgericht übersandt. Auf Nachfrage beim Grundbuchamt ist der Bestand zum Bewertungsstichtag unverändert. Blatt 599 / Grundbuch von Dorndiel
Bestandsverzeichnis:	lfd. Nr. 1	Gemarkung Dorndiel; Flur 1; Flurstück 187/2, Gebäude- und Freifläche, Hirschbergstraße 3; 633 m <sup>2</sup>
Abteilung I:	lfd. Nr. 1 a/ b	Die Eigentümer.
Abteilung II	lfd. Nr. 3	Die Zwangsversteigerung ist angeordnet (Amtsgericht Dieburg – Zwangsversteigerungsgericht -, 30 K 42/24); eingetragen am 20.11.2025.
Abteilung III:		Die eingetragenen Schuldverhältnisse werden in diesem Gutachten nicht berücksichtigt. Es wird davon ausgegangen, dass diese beim Erwerb / Zuschlag gelöscht oder durch Reduzierung des Kaufpreises ausgeglichen werden.
Nicht eingetragene Belastungen / Rechte:		Nicht eingetragene Belastungen am Grundstück sind den Eigentümern nicht bekannt. Es wurde dem Gutachter ein Auszug aus einem Kaufvertrag des südöstlich angrenzenden Nachbargrundstücks (Flur 1 / Flurstück 188) vorgelegt. Hier wurde für das zu bewertende Grundstück das Versorgungsleitungsrecht beschrieben. <i>„Der jeweilige Eigentümer des Grundstücks Gemarkung Dorndiel Flur 1 Nr. 187/2 ist berechtigt, auf seine Kosten Wasserversorgungs- und Abwasserentsorgungsleitungen in das Grundstück Dorndiel Flur 1 Nr. 188 einzulegen, diese Leitungen dort zu belassen, instand zu halten und zu erneuern“</i> . Ferner wird bestimmt, dass die Dienstbarkeit nur auf einem drei Meter breiten Streifen entlang der Grenze zu dem Grundstück Dorndiel Flur 1 Nr. 189 ausgeübt werden darf. Hierfür wurde eine Grunddienstbarkeit bewilligt. Ob diese eingetragen wurde, lässt sich nicht überprüfen. Von dem Recht des Leitungsanschlusses wurde

nach Angaben der Eigentümer mit Erneuerung der Abwasser- und Wasserleitung Gebrauch gemacht.

Sonstige, nicht eingetragene Lasten und Rechte (od. nachbarschaftliche Vereinbarungen) sind den Eigentümern nicht bekannt. Es wurden diesbezüglich keine weiteren Nachforschungen und Untersuchungen angestellt.

Nutzung/Mietbindung:

Die Eigentümer bewohnen das Objekt selbst. Mietbindungen bestehen nach Angaben nicht.

Baulasten:

Dem Gutachter wurde vom Amtsgericht eine Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis übermittelt. Nach schriftlicher Auskunft der Bauaufsicht vom 20.11.2024 sind keine Baulasten eingetragen.

Umlegungs-, Flurbereinigungs- und Sanierungsverfahren:

Gemäß telefonischer Auskunft des Bauamtes von Groß-Umstadt liegt diesbezüglich nichts vor.

Denkmalschutz:

Das Objekt steht nach Auskunft der Bauaufsicht (vom 13.11.2025) als Kulturdenkmal gemäß § 2 Abs. 1 Hess. Denkmalschutzgesetz unter Denkmalschutz. Das gesamte Grundstück ist überdies als denkmalgeschützte Gesamtanlage gemäß § 2 Abs. 3 Hess. Denkmalschutzgesetz erfasst.

Der Erhalt der Gebäude ist damit aus denkmalrechtlicher Sicht zwingend zu gewährleisten. Die Eigentümer von Kulturdenkmälern sind verpflichtet, die betroffenen Objekte im Rahmen des Zumutbaren zu erhalten und zu pflegen. Insbesondere dürfen die Kulturdenkmäler in der Regel nicht

- abgebrochen, zerlegt und beseitigt,
- umgestaltet oder in ihrem Bestand oder Erscheinungsbild verändert,
- mit artfremden Materialien instandgesetzt
- und zu anderweitigen Nutzungen herangezogen werden.

Darstellung im Flächen-  
nutzungsplan:

Gemischte Wohnbauflächen.

Festsetzungen im Bebauungsplan:  
Entwicklungsstufen  
(Grundstücksqualität):

Ein Bebauungsplan liegt für dieses Gebiet in Dorndiel, gemäß Bürger GIS /Ladadi, nicht vor. Baurecht ergibt sich demnach nach § 34 BauGB. Dies bedeutet, dass bei einer Neubebauung oder Umbau sich an der jetzigen Bebauung im Umfeld orientieren und einfügen muss. Die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse müssen gewahrt bleiben; das Ortsbild darf nicht beeinträchtigt werden. Im vorliegenden Fall ist allerdings jegliche, bauliche Änderung mit dem Denkmalschutz abzustimmen.

Baugenehmigung:

Die Bauakte wurde per Digitalauftrag von der Bauaufsicht angefordert. Diese teilte mit, dass für das Objekt keine Bauakte vorliegt. Nach Angaben vor Ort, stammt die Teilunterkellerung aus dem Jahr 17. Jahrhundert. Das Gebäude ist um 1809 entstanden. Bauakten oder Genehmigungen sind zu dieser Zeit nicht erstellt worden. Auch für die später erfolgten Anbauten an der nordwestlichen Gebäudeseite besteht keine Dokumentation.

Energieausweis:

Es liegt nach Angaben vor Ort kein Energieausweis vor. Bei eigengenutzten Objekten ist dieser allerdings selten vorhanden.

## **5. Bewertungsmerkmale des Gebäudebestandes**

Vorbemerkung:

Die Gebäudebeschreibung enthält Angaben und beschreibt Merkmale nur insoweit, wie es für die Wertermittlung von relevantem Einfluss ist. Die Beschreibung der baulichen Anlagen erfolgt auf Grundlage der Feststellungen während des Ortstermins, von Auskünften der an dem Ortstermin anwesenden Personen, von vorliegenden bzw. eingesehenen Unterlagen und von Annahmen. Die Angaben beziehen sich auf dominierende und offensichtliche Bauteile bzw. Ausstattungsmerkmale. Teilbereiche können hiervon abweichend ausgeführt sein, was sich aber nicht wertrelevant auswirkt. Angaben zu den nicht sichtbaren Bauteilen beruhen auf Informationen der vorliegenden Unterlagen. Vorhandene Abdeckungen von Boden-, Wand- oder Deckenflächen wurden nicht entfernt. Diese Wertermittlung ist kein Bausubstanz- oder Schadensgutachten. Bei der Beschreibung der baulichen Anlagen muss daher unter

Umständen eine übliche Ausführungsart und ggf. die Richtigkeit von Angaben unterstellt werden.

Darüber hinaus wird unterstellt, dass für die baulichen Anlagen entsprechende Genehmigungsfähigkeit besteht.

Die Funktionsfähigkeit von einzelnen Bauteilen, Anlagen und der technischen Ausstattung (z. B. Heizungsanlage, Wasserversorgung, Elektroausstattung etc.), wurde bei der örtlichen Inaugenscheinnahme nicht explizit überprüft. Für die Wertermittlung wird eine Funktionsfähigkeit der technischen Einrichtung unterstellt, soweit nicht nachfolgend Abweichungen beschrieben werden.

Weiterhin wird vorausgesetzt, dass bis auf die eventuell festgestellten Mängel, die zum Bauzeitpunkt gültigen einschlägigen technischen Vorschriften und Normen (z. B. Statik, Schall- und Wärmeschutz, Brandschutz, Luftdichtheit) eingehalten worden sind bzw. geduldet werden oder genehmigungsfähig sind.

Eine Stellungnahme zu Wertauswirkungen, die aus möglichen Belastungen wie öffentlich-rechtlichen Altlasten oder Kontaminationen, aus unzureichender Bodentragfähigkeit, aus Bauschäden und Gebäudeschadstoffen oder aus anderweitig zukünftig nicht augenscheinlich erkennbaren Mängeln resultieren, ist nicht Gegenstand dieses Gutachtens. Im Verdachtsfall sind ggf. entsprechend einschlägige Sachverständige heranzuziehen. Deren Ergebnisse sind auf die Verkehrswertermittlung anzurechnen.

Erfolgte Wertanpassungen innerhalb des Gutachtens z. B. aufgrund von erkannten Mängeln und Bauschäden, notwendigen Instandsetzungsmaßnahmen etc. verstehen sich nur als pauschale Wertansätze in Anlehnung an anerkannte Kostenkataloge. Diese Ansätze erfolgen unter dem Vorbehalt einer ggf. abschließenden Beurteilung eines fachentsprechenden Sachverständigen und einer angemessenen technischen Planung der Maßnahmen.

**Haftungsausschluss:** Die Haftung für nicht erkennbare bzw. verdeckte oder verschwiegene Mängel sowie für sonstige bei der Besichtigung nicht erkennbare Grundstücks- oder Gebäudegegebenheiten wird ausgeschlossen.

## **5.1 Gebäudebeschreibung:**

Bebauung/Nutzung:

Einfamilienwohnhaus mit Carport und Unterständen. Das Objekt wird mit einer Wohneinheit von den Eigentümern zu Wohnzwecken genutzt.

Art des Gebäudes:

Unter Denkmalschutz stehendes Fachwerkhaus mit Teilunterkellerung (Gewölbe) und Giebeldach mit fester Eindeckung. Das Erd- und Obergeschoss wird als eine Wohneinheit genutzt. Das Dachgeschoss ist nicht ausgebaut. Der Carport und die Unterstände wurden in Holzbauweise mit Pultdächern erstellt.

- Baujahr:** Nach Angaben vor Ort wurde der massive Gewölbekeller im 17. Jahrhundert errichtet. Das Fachwerkhaus soll 1809 errichtet worden sein.
- Fundamente/Keller:** Der Gewölbekeller wurde als Tonnengewölbe mit Natursteinen erstellt. Der Kellerboden wurde z.T. betoniert; z.T. mit Lehm Boden befestigt. Hier ist immer (mangels Abdichtung) von einer natürlichen Erdfeuchte auszugehen. Dies war zur Kühlung und Lagerung von Lebensmittel auch erwünscht. Der nichtunterkellerte Teil wurde vermutlich mit Natursteinfundamenten befestigt.
- Fassade / Wände:** Der Wandaufbau vom Erd- bis Dachgeschoss wurde in Fachwerkbauweise (Sichtfachwerk) erstellt. Üblicherweise wurden die Fachungen in dieser Zeit mit Reißigeflecht, Stroh und Lehm ausgefüllt. Im Laufe der Zeit wurden teilweise auch Fachungen ausgemauert. Von der Außenansicht wurden diese verputzt und weiß angelegt. Das Sichtfachwerk wurde grau gestrichen. Der nordwestliche Anbau wurde in Mauerwerksbauweise errichtet.
- Geschossdecken:** Zum Ober- und Dachgeschoss bestehen die Decken aus Holzbalkendecken. Wie üblich aus der Zeit dieser Häuser sind diese nicht mehr ganz eben. Vermutlich liegen unter den neueren Bodenbelägen noch Holzdielen, über deren Zustand augenscheinlich keine Angaben gemacht werden können.
- Dachkonstruktion/Eindeckung:** Das in Holzbauweise erstellte Giebeldach weist eine Dachneigung von ca. 45 Grad auf. Von der Konstruktion handelt es sich um ein Kehlbalkendach mit Aufschieblingen und Zangen. Zudem wurden mit Hilfe eines doppelt stehenden Stuhls Pfetten eingebracht. Die Dacheindeckung besteht aus rot / orangen Bieberschwanzziegeln (Ton). Im Bereich der Gaube und dem später errichteten nordwestlichen Anbaus wurden rötliche Betondachsteine als Dacheindeckung verwendet. Auf dem Dach befindet sich ein Blitzableiter. Das Dachgeschoss ist nicht ausgebaut und ungenutzt. In der Nachkriegszeit wurde der Bereich nach Angaben vor Ort bewohnt.

Hier sind stellenweise noch Sauerkrautplatten zu erkennen, mit denen Wände und Schrägen verkleidet wurden.

### **Wesentliche Ausstattungsmerkmale**

- Fenster:** Die Fenster bestehen überwiegend aus Holzfenster mit Kreuzstegen und einer Doppelisolierverglasung von 1993. Vier Holzfenster von 1991 verfügen über außenliegende Stege. Es gibt keine Klapp- oder Rollläden. Hier wurden zur Verdunklung innenliegende Rolljalousien (Stoff) angebracht.
- Türen:** Innentüren: überwiegend Holzzargen mit historischen Kasten-Vollholztürblättern. Zur Diele Waschküche/Kühlraum wurde eine Glastür eingesetzt. Die Hauseingangstür wurde nach Angaben 1994 erneuert.
- Treppen:** Zum Hauseingang führt eine fünfstufige Betontreppe (ohne Podest) mit einfachem Stahlgeländer. Der Keller ist von außen zu begehen und verfügt über einfache Steinstufen. Der Speicherbereich des Anbaus (Materiallager) ist über eine einfache Holzstufenleiter zu begehen. Die innere Treppe vom Erd- zum Obergeschoss besteht aus einer weiß gestrichenen alten Holztreppe mit Holzgeländer. Zum Dachgeschoss führt eine einfache (steile) alte Holztreppe.
- Wände:** Innen wurden die Wände verputzt, teilweise mit Gipsplatten abgestellt oder eine Vormauer errichtet. Diese wurden angelegt oder tapeziert und angelegt. Im Wohnzimmer wurde zur Eingangsseite, wie die Eigentümer berichteten, innen eine Vormauerung errichtet, um einen Biebelschrank zu erhalten (Auflage bzgl. Denkmalschutz).
- Fußböden:** Als Oberbeläge wurden im Erd- und Obergeschoss Teppich, Laminat und Fliesen verwendet. EG: Dielen, Küche, Waschküche, und Abstellraum/Zimmer wurden gefliest. WC (darunter Fliesen) und Wohnzimmer wurden mit Laminat ausgestattet.

Einige Fliesen (ca. 4) weisen Risse auf. OG: Laminat und Teppichböden (Schlafräume). Das Bad wurde großformatig, diagonal, hell gefliest.

#### Deckenverkleidungen:

Die Untersichten im Erd- und Obergeschoss wurden überwiegend mit Holzpanelendecken (Natur und weiß foliert) verkleidet. Teilweise wurden hier Lichtspots eingesetzt.

#### Sanitär/Bäder:

Im Erdgeschoss befindet sich ein Gäste-WC mit einem Stand-WC (vorgehängtem Spülkasten), einem Pissoir und einem Waschtisch. Das WC wurde raumhoch (hellgrau) gefliest und die Decke ist mit Paneelen weiß verkleidet. Das WC ist innenliegend.

Das Tageslichtbad im Obergeschoss ist mit einem Stand-WC (vorgehängtem Spülkasten), einem Bidet, zwei Handwaschbecken und Badewanne ausgestattet. Die Objekte sind in blau gehalten. Die Wände wurden raumhoch, weiß/meliert, gefliest. Der Boden wurde mit großformatigen Fliesen diagonal gefliest. Die Decke ist weiß angelegt. Im Bad befindet sich ein Öleinzelföfen.

Die Bäder wurden vermutlich ebenfalls mit der Erneuerung der Leitungen Anfang der 90er Jahre erneuert.

#### Heizung/Warmwasser:

Die Beheizung erfolgt im Wohnzimmer und Badezimmer über Öleinzelföfen. Der im Badezimmer ist direkt über den Öltank (alter Stahlblechtank im Gewölbekeller) angebunden. Ebenso bestehen im Schlafzimmer eine Ölleitung und Kaminanschluss, die stillgelegt wurden. Hierfür wurde im Schlafzimmer eine elektrische Flächenheizung (als Wandbild) angebracht. Der Ölofen im Wohnzimmer ist noch von Hand zu befüllen. In der Küche befindet sich zudem ein Dauerbrandofen/Herd der ebenfalls Raumwärme erzeugt und als Kochstelle verwendet wird. In der Küche wird Warmwasser über einen Boiler erzeugt; im Bad über einen Durchlauferhitzer. Die wasserführenden Leitungen (Kupferrohre) wurden nach Angaben ebenfalls 1993 vollständig erneuert. Im Gewölbekeller befinden sich drei Kunststoffwassertanks zum Sammeln von Niederschlagswasser.

**Elektroinstallationen:**

Im Flur des Obergeschosses befindet sich hinter einer Wandschrankverkleidung der Stromzähler-schrank mit den Untersicherungen für die Stromkreise. Der Hausanschluss wurde 1982 mit dem Zählerschrank erneuert. Nach Angaben vor Ort wurde die Unterverteilung mit den Stromführenden Kabel (dreiadrig) 1993 erneuert. Hier wurde auch für das Bad ein FI-Schutzschalter gesetzt.

**Terrasse/Freisitz:**

An der westlichen Gebäudeecke wurde ein Freisitz mit Waschbetonplatten befestigt. Dieser ist mit einem in Holzkonstruktion erstelltem Pultdach überdeckt. Das holzbeplankte Dach wurde mit Bitumenschindeln abgedichtet. Hier gelangt man über einen Hintereingang und der Waschküche ebenfalls ins Haus. Vor dem Gebäude wurde zudem ein Außenkaminofen eingemauert und überdacht. Die Fläche wurde mit einem Betonfundament befestigt.

**Grundrissgestaltung/  
Flächenberechnung:**

**Nutzflächen:**

Gewölbekeller:	ca. 30,00 m <sup>2</sup>
Heuboden/Anbau:	ca. 16,00 m <sup>2</sup>
Dachboden:	ca. 72,00 m <sup>2</sup>
Werkstatt/hintere Diele:	ca. 10,50 m <sup>2</sup>
Kühlraum:	ca. 10,00 m <sup>2</sup>
Waschküche:	<u>ca. 12,60 m<sup>2</sup></u>
<b>Gesamt-Nutzfläche:</b>	<b>ca. 151,10 m<sup>2</sup></b>

**Anmerkung:**

Dachschrägen und Gewölberundung wurden überschlägig berücksichtigt. Die im Anbau befindliche Waschküche, hintere Diele, Werkstatt und Kühlraum entsprechen vom Charakter einer ausgebauten Nutzfläche.

**Erdgeschoss – Wohnfläche:**

- Diele:	ca. 4,50 m <sup>2</sup>
- Wohnzimmer:	ca. 29,00 m <sup>2</sup>
- Küchenbereich:	ca. 17,00 m <sup>2</sup>
- AR/Zimmer:	ca. 12,10 m <sup>2</sup>
- Gäste-WC:	<u>ca. 4,50 m<sup>2</sup></u>
Summe:	ca. 67,10 m <sup>2</sup>

zzgl. Terrasse ¼ ca. 3,00 m<sup>2</sup>  
**Wohnfläche: ca. 70,10 m<sup>2</sup>**

<b>Obergeschoss – Wohnfläche:</b>	- Diele:	ca. 11,70 m <sup>2</sup>
	- Verbindungszimmer:	ca. 13,90 m <sup>2</sup>
	- Schlafzimmer 1:	ca. 17,10 m <sup>2</sup>
	- Schlafzimmer 2:	ca. 12,50 m <sup>2</sup>
	- Badezimmer:	<u>ca. 11,00 m<sup>2</sup></u>
	<b>Wohnfläche:</b>	<b>ca. 66,20 m<sup>2</sup></b>

<b>Gesamtwohnfläche:</b>	- Erdgeschoss:	ca. 70,10 m <sup>2</sup>
	- Obergeschoss:	<u>ca. 66,20 m<sup>2</sup></u>
	Summe:	ca. 136,30 m <sup>2</sup>
	<b>mit Abrundung:</b>	<b>ca. 135,00 m<sup>2</sup></b>

**Anmerkung:** Die Flächenberechnung wurde auf Grundlage von Plänen berechnet, die aus einem Aufmaß und einem nicht maßstäblichen Grundrissplan des Eigentümers stammen. Die Maßangaben wurden vom Gutachter mit einem Lasermessgerät im EG stichpunktartig überprüft. Leichte Abweichungen wurden berücksichtigt.

Für ein exaktes Aufmaß fehlte beim Ortstermin seitens der Eigentümer die Zeit. Aus Sicherheitsgründen wurde hierfür nach sachverständigem Ermessen eine leichte Abrundung vorgenommen.

**Grundrissgestaltung:** Die Grundrissgestaltung und Aufteilung lassen sich für ein Gebäude dieser Zeit noch als zweckmäßig bezeichnen. Die Küche dient als Durchgangsraum zum hinteren Gebäudebereich. Ebenso gibt es im Obergeschoss ein Durchgangszimmer.

## **5.2 Allgemeine Beurteilung:**

**Ausrichtung:** Das Grundstück ist mit der Terrasse und dem Wohnbereich weitestgehend südwestlich ausgerichtet. Die Hauseingangsseite befindet sich auf der südöstlichen Gebäudeseite.

**Einbauten:** Die beiden Öfen sind lediglich über ein Abzugsrohr mit dem Kamin verbunden. Da diese wesentlich zur Beheizung des Gebäudes beitragen, schätze ich diese als Zubehör i.S.d. § 97 BGB ein und sind somit im Gebäude zu belassen. Zubehör sind körperliche Sachen, die, ohne Bestandteile der Hauptsache zu sein, dem wirtschaftlichen Zweck der Hauptsache zu dienen bestimmt sind und zu ihr in einem dieser

Bestimmung entsprechenden räumlichen Verhältnis stehen. Eine Sache ist nicht Zubehör, wenn sie im Verkehr nicht als Zubehör angesehen wird. Der Dauerbrand-Holzofen in der Küche dient als Kochstelle und trägt ebenfalls zur Beheizung bei. Dieser wird nicht als Zubehör eingeschätzt, da der Hauptzweck einer Kochstelle entspricht. Ebenso der Kaminofen im Garten, der nur in die gemauerte Überhausung lose reingestellt wurde.

Barrierefreiheit:

Mit Inkrafttreten der ImmoWertV 2021 wurde die Barrierefreiheit unter § 2 Absatz 3 als zusätzliches Grundstücksmerkmal eingeführt. Aufgrund der Sockelhöhe sind die Anforderungen auch nicht im Erdgeschoss gegeben.

Sonstiges:

Es gab nach augenscheinlicher Beurteilung keine Hinweise auf einen Hausschwamm. Die Eigentümer haben keinen Energieausweis erstellen lassen.

Baulicher Zustand /  
Instandhaltungstau:

Von der Ansicht macht das Gebäude einen insgesamt gepflegten Eindruck. Aufgrund des Sichtfachwerks und Denkmalschutzes ist insgesamt mit einem erhöhten Instandhaltungsaufwand zu rechnen. Die derzeitige Beheizung ist nicht mehr zeitgemäß und zeitnah zu erneuern. Wärmedämmmaßnahmen sind gegebenenfalls nur von Innen möglich und mit dem Denkmalschutz abzustimmen (z.B. Dachbodendämmung). Die Bäder sind eingeschränkt zeitgemäß. Im Bereich des Heubodens ist an den Sparren ein Schädlingsbefall zu erkennen. Dieser scheint aber derzeit nicht mehr akut zu sein und ist derzeit nicht substanziell, bzw. konstruktiv gefährdend. Dennoch sollte man dies beobachten und ggf. behandeln. Einige Fliesen im Erdgeschoss weisen Risse auf und sind auszutauschen, bzw. zu erneuern. Maler und Bodenbelagsarbeiten sind üblicherweise auszuführen und werden anteilig angesetzt.

Nach sachverständigem Ermessen wird der aufgeführte Instandhaltungstau mit € **38.000,-** bewertet.

### **5.3 Beschreibung der Außenanlagen**

Ver- und Entsorgungsleitungen vom Hausanschluss zum öffentl. Netz (Wasser, Abwasser, Strom und Telefon – teilweise über das Nachbargrundstück).

#### **Befestigungen:**

Der Eingangsbereich ist im Bereich der Stellplätze mit Knochensteinen gepflastert. Im Bereich des Hauseingangs wurde der Boden mit Pflastersteinen und Beton befestigt. Im Bereich der nordöstlichen Giebelseite besteht die Möglichkeit um das Gebäude zu gehen und in den Garten zu gelangen. Dieser Weg wurde ebenfalls mit Beton befestigt.

#### **Carports/Unterstände:**

In der nördlichen Grundstücksecke befindet sich ein in Holzkonstruktion errichteter Unterstand mit Pultdach. Die darunter liegende Fläche ist gepflastert. Ebenso befindet sich im Bereich der nordwestlichen Grenze im Garten ein großer Unterstand (Holzkonstruktion) mit Pultdach als Unterstand für einen Wohnwagen.

#### **Einfriedung:**

Zum nördlich liegenden Nachbarn wurde der Höhenunterschied des ansteigenden Grundstücks mit einer Betonmauer abgefangen. Auf diese wurde ein Stahlstabzaun gesetzt. Dahinter liegt ein ca. 1 Meter breiter Grünstreifen bis zum Maschendrahtzaun des Nachbarn. Dieser Grünstreifen gehört nach Angaben des Eigentümers mit zum Bewertungsgrundstück.

#### **Anpflanzungen:**

Der Gartenbereich ist überwiegend mit Rasen angelegt. 4 kleinere Laubbäume, ein Nadelbaum sowie ein Kirschlorbeerbusch wurden angepflanzt. Zudem wurden einige Thuja's an der nördlichen Grenze im Bereich des Grünstreifens gepflanzt.

#### **Bauten im Außenbereich:**

Vor dem Gebäude wurde ein Kaminofen mit Backsteinen eingemauert und mit einem kleinen Giebeldach (Bieberschwanzziegel) versehen.

## **6. Grundsätze und Verfahren der Wertermittlung**

### **Definition des Verkehrswerts:**

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

Für die Ermittlung des Verkehrswerts eines Grundstücks sieht die Immobilienwertermittlungsverordnung 2021 (ImmoWertV 2021) drei Verfahren vor:

1. Vergleichswertverfahren
2. Ertragswertverfahren
3. Sachwertverfahren

Bei der Anwendung des **Vergleichswertverfahrens** (§§ 24 - 26 ImmoWertV 2021) sind Kaufpreise solcher Grundstücke heranzuziehen, die hinsichtlich der ihren Wert beeinflussenden Merkmale mit dem zu bewertenden Grundstück hinreichend übereinstimmen (Vergleichsgrundstück).

Das **Ertragswertverfahren** (§§ 27 - 34 ImmoWertV 2021) basiert auf den nachhaltig erzielbaren jährlichen Einnahmen (Mieten und Pachten) aus dem Grundstück.

Mit dem **Sachwertverfahren** (§§ 35 – 39 ImmoWertV 2021) werden solche bebauten Grundstücke vorrangig bewertet, die üblicherweise nicht zur Erzielung von Renditen, sondern zur renditeunabhängigen (meist persönlichen oder zweckgebundenen) Eigennutzung verwendet werden.

### **6.1 Verfahrenswahl mit Begründung:**

Im gewöhnlichen Geschäftsverkehr werden solche Objekte, bei denen die Eigennutzung im Vordergrund steht, im Allgemeinen nach dem Sachwertverfahren eingeschätzt. Als Kontrollwert wird ein Ertragswert ermittelt. Die Anwendung des Ertragswertverfahrens ist im vorliegenden Fall unproblematisch. Für die Anwendung des in der ImmoWertV 2021 normierten Vergleichswertverfahrens stehen jedoch nicht genügend Kaufpreise von Objekten zur Verfügung, die mit dem Bewertungsobjekt hinreichend vergleichbare Eigenschaften aufweisen.

Der Verkehrswert wird im vorliegenden Fall somit im Sachwertverfahren ermittelt und mittels des Ertragswertverfahrens auf Plausibilität überprüft.

**Hinweise:**

Die Immobilienwertermittlungsverordnung 2021 (ImmoWertV 2021) ist am 1. Januar 2022 in Kraft getreten. Gemäß § 53 Absatz 1 ImmoWertV 2021 ist bei Verkehrswertgutachten, die ab dem 1. Januar 2022 erstellt werden, unabhängig vom Wertermittlungsstichtag, diese Verordnung anzuwenden.

Nach § 10 Absatz 1 ImmoWertV 2021 sind bei Anwendung der sonstigen für die Wertermittlung erforderlichen Daten dieselben Modelle und Modellansätze anzuwenden, die bei der Ermittlung dieser Daten zugrunde lagen (Grundsatz der Modellkonformität). Aus diesem Grund können die in diesem Gutachten angewendeten Bewertungsmodelle, einschließlich ihrer Begrifflichkeiten, von den Vorgaben der ImmoWertV 2021 teilweise abweichen.

**6.2 Verfahrenserläuterungen:**

**Der Bodenwert** ist nach den Regelungen der Wertermittlungsverordnung i.d.R. im Vergleichsverfahren zu ermitteln (vgl. § 13-16 ImmoWertV). Dabei kann der Bodenwert auch auf der Grundlage geeigneter Bodenrichtwerte ermittelt werden. Bodenrichtwerte sind geeignet, wenn die Merkmale des zugrunde gelegten Richtwertgrundstücks hinreichend mit den Grundstücksmerkmalen des zu bewertenden Grundstücks übereinstimmen.

Der Bodenrichtwert ist der durchschnittliche Lagewert des Bodens für die Mehrheit von Grundstücken, die zu einer Bodenrichtwertzone zusammengefasst werden, für die im Wesentlichen gleiche Nutzungs- und Wertverhältnisse vorliegen. Er ist bezogen auf die Quadratmeter-Grundstücksfläche. Abweichungen eines einzelnen Grundstücks von dem Richtwertgrundstück in den wertbeeinflussenden Merkmalen – wie Erschließungszustand, spezielle Lage, Art und Maß der baulichen Nutzung, Bodenbeschaffenheit, Grundstücksgestalt – bewirken i.d.R. entsprechende Zu- bzw. Abschläge zum Bodenwert von dem Bodenrichtwert.

**Der Sachwert** (gem. §§ 35-39 ImmoWertV) besteht aus dem Bodenwert und dem Herstellungswert der baulichen Anlagen (zzgl. besondere Bauteile und besondere Betriebseinrichtungen) sowie dem Wert der Außenanlagen. Er ist eine vergangenheitsbezogene Größe im Gegensatz zum Ertragswert. Der Sachwert ist immer dann für die

Ermittlung des Verkehrswertes von Bedeutung, wenn es sich um kein Renditeobjekt handelt. Typische Sachwertobjekte sind daher z.B. Ein- oder Zweifamilienhäuser.

Darüber hinaus kann der Sachwert jedoch als Kontrollwert bei der Verkehrswertermittlung auch bei Renditeobjekten ermittelt werden. Der Sachwert der baulichen Anlage (ohne Außenanlagen) ist ausgehend von den Herstellungskosten unter Berücksichtigung der Alterswertminderung (§ 38 ImmoWertV) zu ermitteln. Der Sachwert der baulichen Außenanlagen und der sonstigen Anlagen wird, soweit sie nicht vom Bodenwert miterfasst werden, nach Erfahrungssätzen oder nach den gewöhnlichen Herstellungskosten ermittelt.

**Das Ertragswertverfahren** (§§ 27-34 ImmoWertV) ist eine Methode zur Ermittlung des Ertragswerts einer Immobilie. Dabei ist von dem marktüblich nachhaltig erzielbaren jährlichen Reinertrag auszugehen. Der Reinertrag ergibt sich aus dem marktüblichen Rohertrag (Jahresnettokaltmiete) abzüglich der marktüblichen Bewirtschaftungskosten. Der Reinertrag ist um den Betrag zu vermindern, der sich durch eine angemessene Verzinsung des Bodenwerts (Liegenschaftszinssatz) ergibt. Der verbleibende Gebäudereinertrag ist über die wirtschaftliche Restnutzungsdauer der Immobilie mit dem entsprechenden markt- und objektbezogenen Liegenschaftszinssatz zu kapitalisieren. Die Summe aus dem Barwert des Gebäudereinertrages und dem Bodenwert ergibt den Ertragswert.

**Begriffe:**

Zur Ermittlung der **Herstellungskosten** von Gebäuden wird durch Multiplikation der Raum- oder Flächeneinheit des Gebäudes (m<sup>3</sup> Rauminhalt oder m<sup>2</sup> Gebäudefläche) mit Normalherstellungskosten für vergleichbare Gebäude ermittelt.

Die **Normalherstellungskosten** (§ 35 ImmoWertV i.V. mit der Anlage 4) sind die Kosten, die marktüblich für die Neuerrichtung einer entsprechenden baulichen Anlage aufzuwenden wären. Mit diesen Kosten nicht erfasste einzelne Bauteile, Einrichtungen oder sonstige Vorrichtungen sind durch Zu- oder Abschläge zu berücksichtigen, soweit dies dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr entspricht. Zu den Normalherstellungskosten gehören auch die üblicherweise entstehenden Baunebenkosten, insbesondere Kosten für Planung, Baudurchführung, behördliche Prüfungen und Genehmigungen. Normalherstellungskosten sind in der Regel mit Hilfe geeigneter Baupreisindexreihen an die Preisverhältnisse am Wertermittlungsstichtag anzupassen. Hier findet die NHK 2010 Anwendung.

**Außenanlagen** sind die mit dem Grundstück fest verbundenen Anlagen außerhalb der Gebäude. Hierzu zählen insbesondere die Ver- und Entsorgungsanlagen zwischen der Gebäudeaußenwand und der Grundstücksgrenze, Einfriedungen, Wegbefestigungen und Gartenanlagen.

**Die Alterswertminderung** (gem. § 38 ImmoWertV) ist unter Berücksichtigung des Verhältnisses der Restnutzungsdauer zur Gesamtnutzungsdauer der baulichen Anlage zu ermitteln. Mit Inkrafttreten der ImmoWertV ist für den Regelfall die lineare Alterswertminderung verbindlich vorgeschrieben.

**Marktanpassung, Grundstücksmerkmale** (gem. § 8 ImmoWertV).

In den Wertermittlungsverfahren sind regelmäßig in folgender Reihenfolge gesondert zu berücksichtigen:

- 1-2. die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt (Marktanpassung)
3. die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale des zu bewertenden Grundstücks.

(3). Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale wie beispielsweise eine wirtschaftliche Überalterung, ein überdurchschnittlicher Erhaltungszustand, Baumängel oder Bauschäden sowie von den marktüblichen erzielbaren Erträgen erheblich abweichende

Erträge können, soweit dies dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr entspricht, durch marktgerechte Zu- oder Abschläge oder in anderer geeigneter Weise berücksichtigt werden.

(§ 39) Marktanpassungsfaktoren sind insbesondere Faktoren zur Anpassung des Sachwerts, die aus dem Verhältnis geeigneter Kaufpreise zu entsprechenden Sachwerten abgeleitet werden (Sachwertfaktoren).

**Denkmalschutz:** Nach Aussagen in der Wertermittlungsliteratur wirkt der Denkmalschutz vielfältig. Der Markt beurteilt die Auswirkungen (Pflicht zu Pflege und Schutz, Instandhaltungsgebot, Nutzungsbeschränkungen etc.) zumeist negativ. Es sind jedoch auch wertneutrale (Vor- und Nachteile heben sich auf) oder werterhöhende (z.B. Bestandschutz für eine erhöhte bauliche Ausnutzung, steuerliche Begünstigungen, Exklusivität, etc.) Konstellationen denkbar. (s. u. Sandner u. Weber, Lexikon der Wertermittlung - Denkmalschutz)

## 7. Massen und Flächen

**Bruttogrundfläche (BGF nach DIN 277):** Sie wird aus der Summe aller Grundrissebenen mit Ausnahme der nicht nutzbaren Dachflächen errechnet. Maßgeblich sind die äußeren Maße in Fußbodenhöhe, einschließlich evtl. vorhandener äußerer Bekleidungen. Konstruktive oder gestalterische Vor- und Rücksprünge werden dabei nicht berücksichtigt. Die Normalherstellungskosten (NHK) berechnen sich nach der Bruttogrundfläche. Die Bruttogrundfläche (BGF) der Immobilie wurde in Anlehnung an die einschlägigen Vorschriften (DIN 277-1: 2005-02 Bereiche a und b anhand der vorhandenen Plänen in einer für die Wertermittlung ausreichenden Genauigkeit vom Gutachter wie folgt ermittelt:

### Hauptgebäude-Bruttogrundflächen:

<b>Geschosslage:</b>	<b>Maße:</b>	<b>Fläche:</b>
Teil-Kellergeschoss	ca. 7,88 m x ca. 5,56 m	ca. 43,81 m <sup>2</sup>
Erdgeschoss	ca. 7,88 m x ca. 10,60 m	ca. 83,53 m <sup>2</sup>
Obergeschoss	ca. 7,88 m x ca. 10,60 m	ca. 83,53 m <sup>2</sup>
Dachgeschoss	ca. 7,88 m x ca. 10,60 m	ca. 83,53 m <sup>2</sup>
<b>Summe Gebäude</b>		<b>ca. 294,40 m<sup>2</sup></b>

Anmerkung: Der Spitzboden bleibt bei der BGF aufgrund seiner eingeschränkten Zugänglichkeit unberücksichtigt.

### Anbau-Bruttogrundflächen:

<b>Geschosslage:</b>	<b>Maße:</b>	<b>Fläche:</b>
Erdgeschoss	ca. 4,12 m x ca. 10,60 m	ca. 43,67 m <sup>2</sup>
Dachgeschoss	ca. 4,12 m x ca. 10,60 m	ca. 43,67 m <sup>2</sup>
<b>Summe Gebäude</b>		<b>ca. 87,34 m<sup>2</sup></b>

### Wohn- und Nutzfläche:

<b>Geschosslage:</b>	<b>Nutzfläche:</b>	<b>Wohnflächen:</b>
Keller	ca. 30,00 m <sup>2</sup>	
Erdgeschoss	ca. 33,10 m <sup>2</sup>	70,10 m <sup>2</sup>
Obergeschoss	ca. 16,00 m <sup>2</sup> (Heuboden)	66,20 m <sup>2</sup>
Dachgeschoss	ca. 72,00 m <sup>2</sup>	
<b>Summe</b>	<b>ca. 151,10 m<sup>2</sup></b>	<b>135,00 m<sup>2</sup> (abgerundet)</b>

**Anmerkung:** Für ein exaktes Aufmaß fehlte beim Ortstermin seitens der Eigentümer die Zeit. Im Erdgeschoss wurden die Maße stichpunktartig kontrolliert. Aufgrund von geringen Abweichungen wurden hierfür nach sachverständigem Ermessen eine leichte Abrundung vorgenommen.

## **8. Restnutzungsdauer der baulichen Anlage**

Restnutzungsdauer - § 4 ImmoWertV: (1) Das Alter einer baulichen Anlage ergibt sich aus der Differenz zwischen dem Kalenderjahr des maßgeblichen Stichtags und dem Baujahr. (2) Die Gesamtnutzungsdauer bezeichnet die Anzahl der Jahre, in denen eine bauliche Anlage bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung vom Baujahr an gerechnet üblicherweise wirtschaftlich genutzt werden kann. (3) Die Restnutzungsdauer bezeichnet die Anzahl der Jahre, in denen eine bauliche Anlage bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden kann. Die Restnutzungsdauer wird in der Regel auf Grundlage des Unterschiedsbetrags zwischen der Gesamtnutzungsdauer und dem Alter der baulichen Anlage am maßgeblichen Stichtag unter Berücksichtigung individueller Gegebenheiten des Wertermittlungsobjekts ermittelt. Individuelle Gegebenheiten des Wertermittlungsobjekts wie beispielsweise durchgeführte Instandsetzungen oder Modernisierungen oder unterlassene Instandhaltungen des Wertermittlungsobjekts können die sich aus dem Unterschiedsbetrag nach Satz 2 ergebende Dauer verlängern oder verkürzen.

$$\text{Restnutzungsdauer RND} = \text{Gesamtnutzungsdauer GND} - \text{Alter}$$

Das Gebäude wurden ursprünglich um 1809 errichtet. Die Teilunterkellerung ist noch älter. Der nordwestliche Anbau ist später angebaut worden, aber vermutlich ebenfalls in der Vorkriegszeit. Bei einer wirtschaftlichen Gesamtnutzungsdauer von 70 Jahren besitzt das Gebäude zum Wertermittlungsstichtag rein rechnerisch damit keine wirtschaftliche Restnutzungsdauer mehr. Folgende Instandsetzungen und Modernisierungen wurden durchgeführt:

- wasserführende Leitungen
- Elektrik
- Bäder
- Fenster
- weitestgehend intakte Fassade (Sichtfachwerk)
- Ausstattung/Raumaufteilung

Unter Berücksichtigung der beschriebenen und noch zu erledigenden Instandsetzungsmaßnahmen (z.B. Heizung), wird die derzeitige wirtschaftliche Restnutzungsdauer nach sachverständigem Ermessen auf 20 Jahre geschätzt. Dies ergibt bei einer wirtschaftlichen Gesamtnutzungsdauer von 70 Jahren ein fiktives Baujahr von 1975.

$$\text{RND 20 Jahre} = \text{GND 70} - \text{fiktives Alter 50 Jahre}$$

Hieraus berechnet sich die lineare Abschreibung wie folgt:

$$\frac{50 \text{ Jahre} \times 100}{70 \text{ Jahre}} = \text{rd. } 71\%$$

## 9. Ertragsverhältnisse

Bei der folgenden Ertragswertermittlung geht man nach allgemeiner Auffassung von einer angemessenen und marktüblichen zu erzielenden Miete aus. Gemäß Marktberichtes 2025 liegt der Mietwert für Standardwohnungen (durchschnittlich rd. 90 m<sup>2</sup> Wohnfläche), bei einer Baujahresklasse von 1975 und einem Bodenrichtwertniveau von € 125,- bei rd. € 7,40 pro m<sup>2</sup> Kaltmiete / monatlich.

Aufgrund des historischen Baujahres und der nicht mehr ganz zeitgemäßen Ausstattung, wird die Standardstufe 2,0 (einfach bis zeitgemäß) unterstellt. Hierdurch entsteht ein Korrekturfaktor von 0,96. Ebenso wurden zur Anpassung von Wohnungsgrößen Korrekturfaktoren ermittelt. Dieser liegt bei rd. 135 m<sup>2</sup> bei 0,91. Da die Durchschnittsmieten sich an Standardwohnungen orientieren und für Einfamilienhäuser der Mietwert etwas höher liegt, ist hier neben der allgemeinen Mietpreisentwicklung ein Zuschlag vorzunehmen. Nach eigenen Marktbeobachtungen wird nach sachverständigem Ermessen ein Marktanpassungszuschlag von 20 % vorgenommen.

### Ermittlung der Mietwerte:

Anpassung Standardstufe 2: Durchschnittsmiete € 7,40 /m<sup>2</sup> x 0,96 = € 7,10 / m<sup>2</sup>

Anpassung Wohnungsgröße: € 7,10 / m<sup>2</sup> x 0,91 = rd. € 6,50 / m<sup>2</sup>

135 m<sup>2</sup> Wohnfläche x € 6,50 / m<sup>2</sup> = € 877,50

zzgl. Mietwert der Stellplätze/Carport = € 90,00

monatlicher Mietwert/Kaltmiete: = € 967,50

x Marktanpassungsfaktor 1,20 rd. = € 1.161,00

x 12 Monate – **Jahresrohertrag:** = € 13.932,00

## 10. Liegenschaftszins

### **Bewertung des anzusetzenden Liegenschaftszinssatzes (§ 33 ImmoWertV):**

Der Liegenschaftszinssatz ist der Zinssatz, mit dem der Verkehrswert von Liegenschaften im Durchschnitt marktüblich verzinst wird. Die Höhe des Liegenschaftszinssatzes wird aus tatsächlich gezahlten Kaufpreisen abgeleitet und ist abhängig von der Grundstücksart, der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer der baulichen Anlagen, der räumlichen Lage der Immobilie und der allgemeinen Lage auf dem Immobilienmarkt. Bei der Bewertung einer Immobilie ist der Liegenschaftszinssatz an die Objekteigenschaften und an die zum Stichtag vorherrschende Marktsituation entsprechend sachverständig anzupassen.

Durch eigene Marktbeobachtungen und den Angaben aus dem Immobilienmarktbericht 2025 wurde in Bezug auf das zu bewertende Objekt folgender Liegenschaftszinssatz ermittelt:

Der **Liegenschaftszins** für Ein- bis Zweifamilienhäuser liegt gemäß Immobilienmarktbericht Südhessen 2025 in einem Bodenrichtwertbereich von bis zu € 199,-/m<sup>2</sup> bei durchschnittlich 2,0 %. Die Standardabweichung liegt bei +/- 1,2 %. Aufgrund der Wohnlage und des beschriebenen Unterhaltungszustandes (wirtschaftliche Restnutzungsdauer, wird der Liegenschaftszins nach sachverständigem Ermessen mit **2,0 %** angesetzt.

## 11. Wertermittlungsgrundlagen zum Sachwertverfahren

Die Normalherstellungskosten 2010 werden entsprechend den Richtlinien zur Ermittlung des Sachwerts (SW-RL von 05. September 2012) festgestellt. Die Anwendung soll die Ermittlung des Sach- bzw. Verkehrswerts von Grundstücken nach einheitlichen und marktgerechten Grundsätzen sicherstellen. Bezüglich der zeitlichen Anpassung wird, der vom statistischen Bundesamt ermittelte Baupreisindex berücksichtigt. Regionalisierung und weitere Anpassungen erfolgen über den von den Gutachterausschüssen Südhessens ermittelten Sachwertkorrekturfaktoren. Die Einordnung zu einer Standardstufe ist insbesondere abhängig vom Stand der technischen Entwicklung und den bestehenden rechtlichen Anforderungen am Wertermittlungsstichtag. Sie hat unter Berücksichtigung der für das jeweilige Wertermittlungsobjekt am Wertermittlungsstichtag relevanten Marktverhältnisse zu erfolgen. Dafür sind die Qualität der verwandten Materialien und der Bauausführung, die energetischen Eigenschaften sowie solche Standardmerkmale, die für die jeweilige Nutzungs- und Gebäudeart besonders relevant sind (z.B. Beheizung/Wärmeschutz) von Bedeutung. Alle wertrelevanten Standardmerkmale eines Objektes, auch wenn sie nicht in der Tabelle beschrieben sind, sind sachverständig einzustufen.

- Gebäudetypen:
- Hauptgebäudeteil mit Keller: freistehendes Einfamilienhaus der Gruppe **1.12**, zwei Vollgeschosse, Keller u. nicht ausgebautes DG
  - Hauptgebäudeteil ohne KG: freistehendes Einfamilienhaus der Gruppe **1.32**, zwei Vollgeschosse, ohne Keller u. nicht ausgeb. DG
  - Nordwestlicher Anbau: ein Vollgeschoss, ohne Keller u. nicht ausgebautes DG der Gruppe **1.22**

anzuwendende Standardstufe 1 bis 3

Standardstufen: gebäuderelevante Standardstufen / Preise pro m<sup>2</sup> Bruttogrundfläche:

	1.12	1.32	1.22
(Standardstufe 1)	€ 570	€ 620	€ 585 / m <sup>2</sup>
(Standardstufe 2)	€ 635	€ 690	€ 650 / m <sup>2</sup>
(Standardstufe 3)	€ 730	€ 790	€ 745 / m <sup>2</sup>

Einschließlich Baunebenkosten in Höhe von 17 %

- Anteile/BGF:
- 1.12: Hauptgebäudeanteil mit Kellergeschoss:  $43,81 \text{ m}^2 \times 4 = 175,24 \text{ m}^2$   
(KG, EG, OG, DG)
- 1.32: Hauptgebäudeanteil ohne Keller:  $39,72 \text{ m}^2 \times 3 = 119,16 \text{ m}^2$   
( $83,53 \text{ m}^2 - 43,81 \text{ m}^2 = 39,72 \text{ m}^2$  / EG, OG, DG)
- 1.22: Anbau = 87,34 m<sup>2</sup>

**Hauptgebäudeanteil/unterkellert 1.12:**

	Wägungsanteil	Standardstufen:			Wert:
		1 - € 570	2 - € 635	3 - € 730	
Außenwände	23 %	1			€ 131,10 / m <sup>2</sup> BGF
Dächer	15 %		1		€ 92,25 / m <sup>2</sup> BGF
Außentüren/Fenster	11 %		1		€ 69,85 / m <sup>2</sup> BGF
Innenwände u.-türen	11 %	0,5	0,5		€ 66,27 / m <sup>2</sup> BGF
Decken/Treppe	11 %		1		€ 69,85 / m <sup>2</sup> BGF
Fußböden	5 %		1		€ 31,75 / m <sup>2</sup> BGF
Sanitäreinrichtungen	9 %			1	€ 65,70 / m <sup>2</sup> BGF
Heizung	9 %	1			€ 51,30 / m <sup>2</sup> BGF
<u>Sonst. techn. Ausstg.</u>	6 %			1	€ 43,80 / m <sup>2</sup> BGF
Kostenkennwert (Summe)					€ 621,87 / m <sup>2</sup> BGF

**Hauptgebäudeanteil/ nicht unterkellert 1.32:**

	Wägungsanteil	Standardstufen:			Wert:
		1 - € 620	2 - € 690	3 - € 790	
Außenwände	23 %	1			€ 142,60 / m <sup>2</sup> BGF
Dächer	15 %		1		€ 103,50 / m <sup>2</sup> BGF
Außentüren/Fenster	11 %		1		€ 75,90 / m <sup>2</sup> BGF
Innenwände u.-türen	11 %	0,5	0,5		€ 72,05 / m <sup>2</sup> BGF
Decken/Treppe	11 %		1		€ 75,90 / m <sup>2</sup> BGF
Fußböden	5 %		1		€ 34,50 / m <sup>2</sup> BGF
Sanitäreinrichtungen	9 %			1	€ 71,10 / m <sup>2</sup> BGF
Heizung	9 %	1			€ 55,80 / m <sup>2</sup> BGF
<u>Sonst. techn. Ausstg.</u>	6 %			1	€ 47,40 / m <sup>2</sup> BGF
Kostenkennwert (Summe)					€ 678,75 / m <sup>2</sup> BGF

**Anbau 1.22:**

	Wägungsanteil	Standardstufen:			Wert:
		1 - € 585	2 - € 650	3 - € 745	
Außenwände	23 %	1			€ 134,55 / m <sup>2</sup> BGF
Dächer	15 %		1		€ 97,50 / m <sup>2</sup> BGF
Außentüren/Fenster	11 %		1		€ 71,50 / m <sup>2</sup> BGF
Innenwände u.-türen	11 %	0,5	0,5		€ 67,93 / m <sup>2</sup> BGF
Decken/Treppe	11 %		1		€ 71,50 / m <sup>2</sup> BGF
Fußböden	5 %		1		€ 32,50 / m <sup>2</sup> BGF
Sanitäreinrichtungen	9 %			1	€ 67,05 / m <sup>2</sup> BGF
Heizung	9 %	1			€ 52,65 / m <sup>2</sup> BGF
<u>Sonst. techn. Ausstg.</u>	6 %			1	€ 44,70 / m <sup>2</sup> BGF
Kostenkennwert (Summe)					€ 639,88 / m <sup>2</sup> BGF

## 12. Wert des Grund und Bodens

### Bodenwertermittlung auf der Grundlage eines geeigneten Bodenrichtwerts

#### Vorbemerkung:

Hier wurde die Bodenrichtwertkarte des Gutachterausschuss Südhessens eingesehen. Der Bodenrichtwert für Wohnbauflächen liegt in diesem Gebiet von Dorndiel bei € 125,--/m<sup>2</sup> (ermittelt zum 01.01.2024). Der Bodenrichtwert bezieht sich auf ein nach dem BauGB erschließungsbeitragsfreies, nach dem Kommunalabgabengesetz kanalanschlussbeitragsfreies, typisches, unbebautes und erschlossenes Grundstück (gemischte Bauflächen).

#### Bodenwertermittlung für das Bewertungsgrundstück

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag **21.11.2025** und die wertbeeinflussenden Zustandsmerkmale des Bewertungsgrundstücks durch Zu- und Abschläge angepasst.

#### Grundstücksbeeinflussende Merkmale

##### *Spezielle Werteinflüsse*

Das Grundstück Bestandteil einer denkmalgeschützten Gesamtanlage. Dies schränkt die Nutzungs- und Gestaltungsmöglichkeiten ein. Nach freier Abwägung wird dies nach sachverständigem Ermessen berücksichtigt mit einem

Abschlag von 3 %

##### *spezieller Lagewert / durchschnittlicher Lagewert*

Das Grundstück ist südwestliche ausgerichtet und bietet einen Blick über Wiesen bis zum Wald. Hierfür halte ich nach sachverständigem Ermessen für angemessen einen

Zuschlag von 6 %

##### *Zeitanpassung*

Der Grundstücksmarkt stagniert derzeit. Preisbewegungen im Bereich der Grundstücke (unbebaut) sind derzeit nicht zu erkennen.

Zu-/Abschlag 0 %

Bezogen auf die bauliche Ausnutzung, dem Lagewert sowie dem Zeitwert ergibt sich ein zusammengefasster

Zuschlag von 3 %

angepasster Bodenrichtwert: 125,-- €/m<sup>2</sup> x 1,03 = rd. 129,00 €/m<sup>2</sup>

Aufgrund der Anpassungen errechnet sich der Bodenwert (gem. § 14 ImmoWertV) zum Wertermittlungsstichtag wie folgt:

€ 129,00 x 633 m<sup>2</sup> = € 81.657,--

**rd. € 82.000,--**

### 13. Wertermittlung nach dem Sachwertverfahren

Die anzusetzenden Neuherstellungskosten wurden gemäß ImmoWertV für die unterschiedlichen Gebäudeteile ermittelt (siehe Punkt 11).

Bruttogrundfläche <b>Hauptgebäude/unterkellert</b>	= 175,24 m <sup>2</sup> anzusetzen € 621,87/m <sup>2</sup> BGF
Bruttogrundfläche <b>Hauptgebäude/ohne Keller</b>	= 119,16 m <sup>2</sup> anzusetzen € 678,75/m <sup>2</sup> BGF
Bruttogrundfläche <b>Anbau</b>	= 87,34 m <sup>2</sup> anzusetzen € 639,88/m <sup>2</sup> BGF

Die durch die NHK ermittelten Preise sind mit dem Baupreisindex anzupassen.  
Baupreisindex – Anpassung: (2010 = 100 / III. Quartal/2025 = 189,6)

#### Herstellungswert:

1.12 Wohnhaus m. KG:	621,87 x 1,896 = rd. € 1.179,-- x 175,24 m <sup>2</sup> =	€ 206.608,--
1.32 Wohnhaus o. KG:	678,75 x 1,896 = rd. € 1.287,-- x 119,16 m <sup>2</sup> =	€ 153.359,--
1.22 Anbau:	639,88 x 1,896 = rd. € 1.213,-- x 87,34 m <sup>2</sup> =	<u>€ 105.943,--</u>
Gebäudeherstellungswert (incl. BNK) =		€ 465.910,--
- Alterswertminderung lineare Abschreibung 70 Jahre GND / Alter 50 Jahre = 71 %		<u>€ 330.796,--</u>
= Zeitwert / Gebäudewert		€ 135.114,--
+ Außenanlagen 8 %		<u>€ 10.809,--</u>
= Wert des Gebäudes und der Außenanlagen		rd. € 146.000,--
+ Zeitwert des Carports u. Unterstände (pauschal)		€ 8.000,--
+ Bodenwert		<u>€ 82.000,--</u>
= vorläufiger Sachwert		€ 236.000,--
x Korrekturfaktor für Sachwerte x 1,12 (siehe Anmerkung)		
= marktangepasster vorläufiger Sachwert	rd.	€ 264.000,--
- Instandhaltungsstau / Sicherheitsabschlag		<u>€ 38.000,--</u>
		€ 226.000,--
= <b>Sachwert</b> (gem. §§ 35-39 ImmoWertV) (zum Wertermittlungsstichtag 21.11.2025)	rd.	<u><b>€ 226.000,--</b></u>

**Anmerkung:** Die Werte des Marktberichtes für Südhessen 2025 des Gutachterausschusses basieren auf statistische Auswertungen aus den Jahren 2023/2024. Sachwertfaktoren für Ein- bis Zweifamilienhäuser wurden ermittelt. Dieser liegt für das Bewertungsobjekt bei einem Bodenwert von rd. € 125,--/m<sup>2</sup> und einem vorläufigen Sachwert von rd. € 240.000 bei 1,12.

## 14. Ertragswertverfahren

**Jahresrohertrag** ( nachhaltig erzielbare  
Netto-Kaltmiete/jährl./ § 31, Abs. 2, ImmoWertV) € **13.932,--**

**- Bewirtschaftungskosten** (§ 32 ImmoWertV / ohne Abschreibung,  
gemäß Angaben des Immobilienmarktbericht 2024)

- Verwaltungskosten	= €	359,--	
- Instandhaltungskosten 135 m <sup>2</sup> x € 14,00	= €	1.890,--	
- Instandhaltungskosten – Carports/Unterstände	= €	106,--	
- Mietausfallwagnis € 13.932,-- x 2 %	= €	279,--	<u>€ 2.634,--</u>

**= Jahresreinertrag des Grundstücks** € **11.298,--**

**- Bodenwertverzinsungsbetrag** (§ 29 ImmoWertV)

Liegenschaftszinssatz 2,0 x Bodenwert € 82.000,-- = € 1.640,--  
100

**= Reinertrag der baulichen Anlage** € **9.658,--**

x **Vervielfältiger**

(§ 30 ImmoWertV)

$$V = \frac{1 - (1,02)^{-20}}{0,02} = 16,35$$

(Der Vervielfältiger errechnet sich aus dem Liegenschaftszins und der ermittelten Restnutzungsdauer)

**Ertragswert der baulichen Anlage** € 9.658,-- x 16,35 = rd. € **157.908,--**

**+ Bodenwert** (§ 14 ImmoWertV) € 82.000,--

**= vorläufiger Ertragswert** € **239.908,--**

**- Instandhaltungsstau / Sicherheitsabschlag** € 38.000,--  
€ **201.908,--**

**= Ertragswert** (gem. § 27-34 ImmoWertV) rd. € 202.000,--  
(zum Wertermittlungstichtag 21.11.2025)

**Anmerkung:** Der Ertragswert entspricht einem Rohertragsfaktor von rd. 14,5. Der vom Gutachterausschuss ermittelte Durchschnittswert liegt bei 23,6. Die Standardabweichung liegt bei +/- 5,5. Die durchschnittliche wirtschaftliche Restnutzungsdauer (RND) liegt bei 34 Jahren (75 Verkaufsfälle). Bezogen auf die hier ermittelte RND von 20 Jahren, liegt der ermittelte Rohertragsfaktor von 14,5 im rechnerisch, schlüssigen Bereich.

## 15. Verkehrswert

Grundstücke mit der Nutzbarkeit und den Besonderheiten des Bewertungsgrundstücks werden üblicherweise zu Kaufpreisen gehandelt, die sich vorrangig am Sachwert orientieren, da bei Einfamilienhäusern überwiegend die Eigennutzung im Vordergrund steht. Der Gutachter ist zudem der Auffassung, dass sich die Vor- und Nachteile, mit denen der Denkmalschutz bei dem vorliegenden Objekt die Wertfindung beeinflusst, weitestgehend aufheben (z.B. Steuervorteile bzw. gegebenenfalls erhöhte Kosten bei der Sanierung). Unter Würdigung des Ertragswertes wird bei freier Abwägung, den beschriebenen Besonderheiten und unter Berücksichtigung der gegenwärtigen Lage auf dem Immobilienmarkt, der Verkehrswert für das mit einem Einfamilienhaus bebaute Grundstück in

Lage:	64823 Groß-Umstadt / OT Dorndiel	
	Hirschbergstraße 3	
Gemarkung:	Dorndiel	
Flur:	1	
Flurstück:	187/2	
wie folgt geschätzt:	Ertragswert:	€ 202.000,--
	Sachwert:	€ <u>226.000,--</u>
	gewichteter Wert	€ 225.000,--

**Verkehrswert rd. € 225.000,--**


in Worten: zweihundertfünfundzwanzigtausend Euro

Wertermittlungsstichtag: 21.11.2025

Das vorstehende Verkehrswertgutachten wurde ausschließlich auf der Grundlage der vorgelegten Unterlagen, der gemachten Angaben sowie der Erkenntnisse aus der Ortsbesichtigung erstellt. Die Bearbeitung erfolgte nach dem derzeitigen Stand der Kenntnis. Sollte sich aufgrund bisher nicht vorliegender Unterlagen oder nicht bekannter Fakten Änderungen oder Ergänzungen ergeben, bin ich zu weiteren Ausführungen gerne bereit.

Das Wertermittlungsobjekt wurde am 21.11.2025 von mir besichtigt. Das Gutachten umfasst 40 Seiten, zzgl. Deckblatt und wird in 2-facher Ausfertigung, nebst digitaler Version übergeben.

Messel, 08.12.2025

  
\_\_\_\_\_  
Andreas Diwisch, Dipl. Sachverständiger (DIA)

## **16. Literaturverzeichnis**

### **Gesetzliche Grundlagen**

Die gesetzlichen Grundlagen sowie Richtlinien für die Ermittlung des Verkehrswerts sind:

Bürgerliches Gesetzbuch in der Fassung vom 02.01.2002 (BGBl. I S. 42, 2909, 2003 I S. 738), zuletzt geändert durch Art. 7 G v. 31.1.2019 I 54	<b>BGB</b>
Baugesetzbuch in der Fassung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634) BauGB Ausführungsverordnung zum Baugesetzbuch in der Fassung vom 15.06.2018 (GVBl. S. 258)	<b>BauGB-AV</b>
Hessische Bauordnung in der Fassung vom 28.05.2018 (GVBl. S. 198) HBO Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke – Baunutzungsverordnung in der Fassung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786)	<b>BauNVO</b>
Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Grundstücken - Immobilienwertermittlungsverordnung in der Fassung vom 19.05.2010 (BGBl. I S. 639)	<b>ImmoWertV</b>
Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche – Wohnflächenverordnung in der Fassung vom 25.11.2003 (BGBl. I S. 2346)	<b>WoFlV</b>
Verordnung über wohnungswirtschaftliche Berechnungen nach dem Zweiten Wohnungsbaugesetz - Zweite Berechnungsverordnung in der Fassung vom 12.10.1990 (BGBl. I S. 2178) zuletzt geändert am 23.11.2007 (BGBl. I S. 2614)	<b>II. BV</b>
Richtlinie zur Ermittlung von Bodenrichtwerten - Bodenrichtwertrichtlinie in der Fassung vom 11.01.2011 (BANz Nummer 24 vom 11.02.2011 – Seite 597-609).	<b>BRW-RL</b>
Richtlinie zur Ermittlung des Sachwerts – Sachwertrichtlinie in der Fassung 05.09.2012 (BANz AT 18.10.2012 B1)	<b>SW-RL</b>
Richtlinie zur Ermittlung des Ertragswerts - Ertragswertrichtlinie in der Fassung vom 12.11.2015 (BANz AT 04.12.2015 B4)	<b>EW-RL</b>
Richtlinie zur Ermittlung des Vergleichswerts und des Bodenwerts – Vergleichswertrichtlinie in der Fassung vom 20.03.2014 (BANz AT 11.04.2014 B3)	<b>VW-RL</b>
Richtlinien für die Ermittlung der Verkehrswerte (Marktwerte) von Grundstücken (Wertermittlungsrichtlinien – WertR 2006) vom 01.03.2006 (BANz Nr. 108a vom 10.06.2006)	<b>WertR 2006</b>

Richtlinie zur Ermittlung von Grundflächen und Rauminhalten von Bauwerken oder Teilen von Bauwerken im Hochbau DIN 277

**DIN 277**

**Verwendete Wertermittlungsliteratur:**

**Kleiber – Simon – Weyers**, Verkehrswertermittlung von Grundstücken, 8. Auflage  
Bundesanzeiger Verlag

**Immobilienmarktbericht** der Gutachterausschüsse für Südhessen, 2024

**17. Verzeichnis der Anlagen**

<b>Anlage 1</b>	<b>Bilder</b>	<b>/ 5 Seiten</b>
<b>Anlage 2</b>	<b>Lageplan</b>	<b>/ 1 Seite</b>
<b>Anlage 3</b>	<b>Grundrisspläne</b>	<b>/ 2 Seite</b>

**Anmerkung zu den Bildern:**

Die Bilder wurden zum Teil retuschiert, um persönliche Gegenstände unkenntlich zu machen. Ebenso wurde auf Wunsch der Eigentümer der Dauerholzbrandofen in der Küche und der Ofen im Garten unkenntlich gemacht, da dies nicht als Zubehör des Grundstücks eingeschätzt wurde.

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



Südansicht



Westansicht



Nordöstliche Giebelseite



Grundstücksgrenze/Maschendrahtzaun



Treppe zum Heuboden



Nordwestansicht



Kaminofenstelle (Ofen retuschiert)



überdachter Freisitz/Hintereingang



Teilunterkellerung / Tonnengewölbe



Wohnzimmer



Wohnzimmer/Essbereich



Küchenbereich / Dauerbrandherd (retuschiert)



Gäste-WC



Abstellraum/Zimmer



Hauseingangstür



Waschküche



Kühlraum



Treppe zum OG



Diele OG



Ölofen – Bad/OG



Badezimmer OG



Schlafzimmer 2 / OG



Schlafzimmer 1



Verbindungszimmer



Dachboden

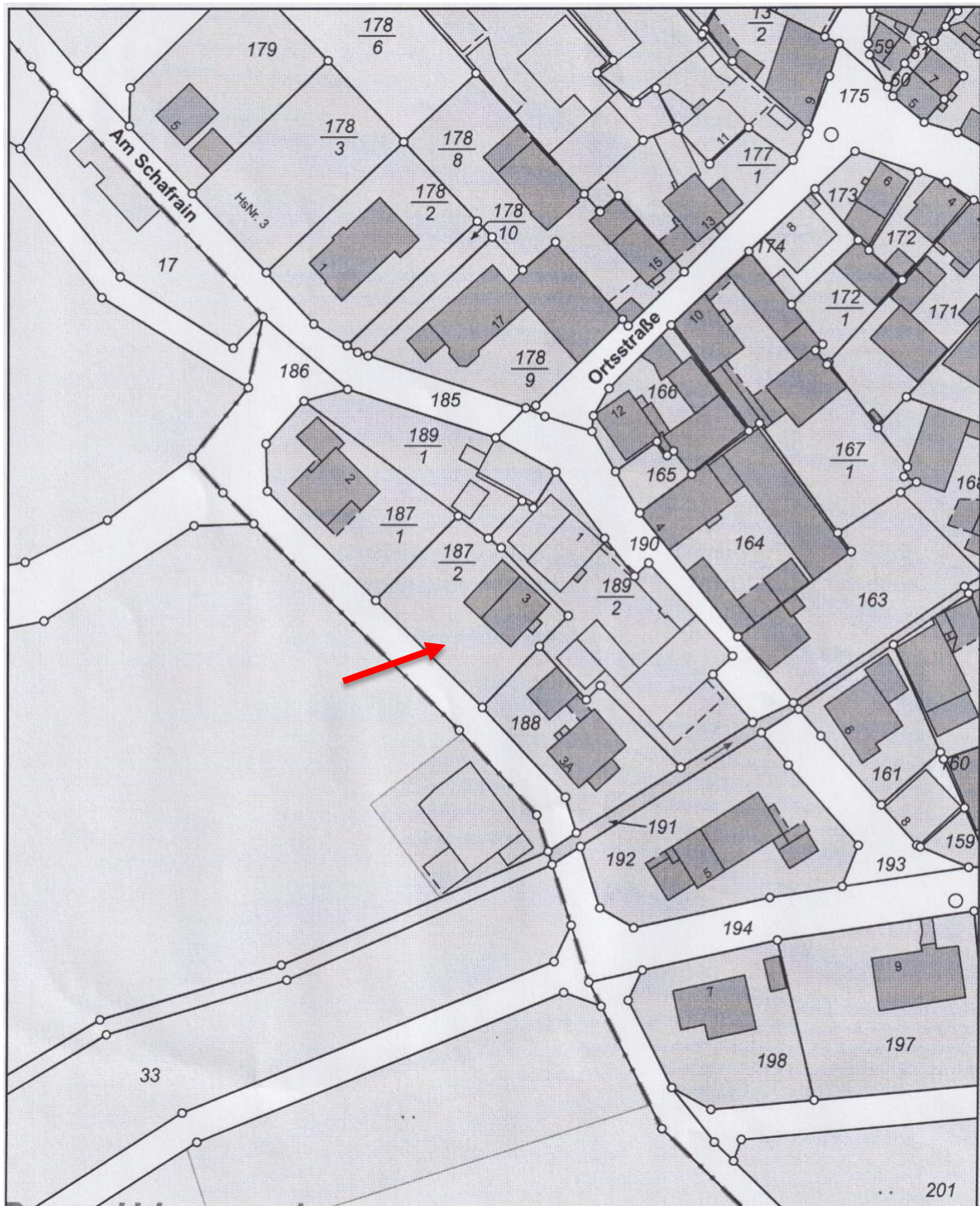


ehemaliges Zimmer DG

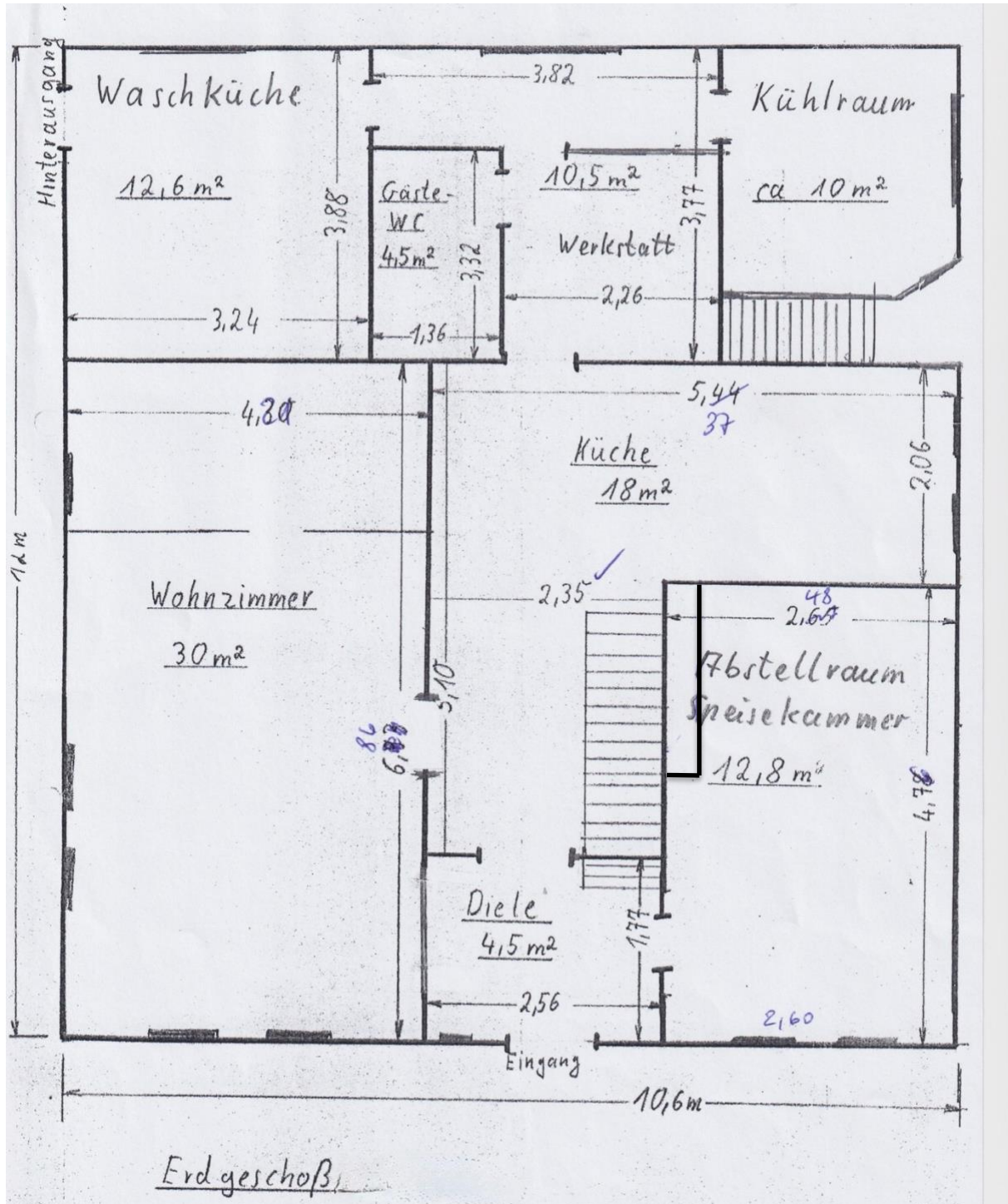


Spitzboden

**Lageplan** (nicht maßstäblich):



## Grundrissplan Erdgeschoss (ohne Maßstab):



**Anmerkung:** Für ein exaktes Aufmaß fehlte beim Ortstermin seitens der Eigentümer die Zeit. Im Erdgeschoss wurden die Maße stichpunktartig kontrolliert. Aufgrund von geringen Abweichungen wurden hierfür nach sachverständigem Ermessen eine leichte Abrundung vorgenommen (siehe Flächenermittlung / Seiten 14/15 & 22).

## Grundrissplan Obergeschoss (ohne Maßstab):

