

Sachverständigenbüro
Dipl. -Ing. Architekt
Andreas Nasedy

Taubenberg 32
D - 65510 Idstein
Fon : 06126 - 2257466
Fax : 06126 - 2257467

Posseltstraße 10a
76227 Karlsruhe
Fon : 0721 - 4764604
Fax : 0721 - 4764605

Mail: ny@nasedy.de
Web: www.nasedy.de

Amtsgericht Langen; AZ: 7 K 23/23

02.05.2025



Einfamilienhaus / Bungalow

Verkehrswert: 919.000,00 €

GUTACHTEN

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

**des mit einem Einfamilienhaus / Bungalow bebauten
Grundstücks**

eingetragen unter lfd. Nr. 1 im Bestandsverzeichnis des
Grundbuchs von Langen Blatt 8630
Flur 54, Flurstück 157/1, Hof- und Gebäudefläche, 848 m²

Farnweg 8 in 63225 Langen

zum Wertermittlungs-/Qualitätsstichtag 20.01.2025

Digitale Ausfertigung

1 KOMPAKTFASSUNG

Amtsgericht Langen (Hessen)
AZ: 7 K 23/23

Verkehrswertermittlung i.S.d. §194
BauGB im Zuge eines Zwangsver-
steigerungsverfahrens

Wertermittlungs-/Qualitätsstichtag:
20.01.2025
(Tag der Ortsbesichtigung)

Innen- und Außenbesichtigung



Wertermittlungsobjekt:	Mit einem Einfamilienhaus / Bungalow bebautes Grundstück
Adresse:	Farnweg 8, 63225 Langen
Lage:	Langen-Oberlinden, mittlere Wohnlagequalität
Grundstücksgröße:	848 m ²
Gebäudebaujahr:	1964
Detailangaben:	Großzügige Raumaufteilung mit sechs Zimmern, Küche, Bad, Gäste-WC, Terrasse, ca. 122 m ² Wohnfläche, Kellerräume (ca. 35 m ² Nutzfläche) Zentralheizung (bindend: Fernwärme), dezentrale Warmwasserbereitung, Pkw-Einzelgarage mit Abstellraum
Objektzustand:	Überwiegend baujahresbezogener Zustand. In Teilbereichen besteht Modernisierungsbedarf (u.a. sanitäre und elektrotechnische Anlagen, Raumbooberflächen)
Verfahrenswert (Sachwert) rd.:	919.000,00 €
Verkehrswert (Marktwert):	919.000,00 €
Wohnflächenpreis rd.:	7.533,00 €/m ²
Bewegliche Gegenstände und Zubehör etc.:	Nichtzutreffend

Inhaltsverzeichnis

Nr.	Abschnitt	Seite
1	KOMPAKTFASSUNG	2
2	ALLGEMEINE ANGABEN	4
2.1	Auftrag	4
2.2	Objekt-Unterlagen.....	4
2.3	Ortsbesichtigung.....	5
2.4	Rechtliche Gegebenheiten	5
3	BESCHREIBUNGEN	9
3.1	Lage	9
3.2	Grund und Boden	10
3.3	Bauliche Anlagen	12
3.4	Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale.....	16
4	VERKEHRSWERTERMITTLUNG	20
4.1	Definition und Erläuterung	20
4.2	Verfahrenswahl mit Begründung	20
4.3	Sachwertermittlung	21
4.4	Verfahrensergebnis	35
4.5	Verkehrswert.....	35
5	ANHANG	37
5.1	Verzeichnis des Anhangs	37
5.2	Lageplan	38
5.3	Grundrisse	39
5.4	Gebäudeschnitt.....	41
5.5	Wohn-/ Nutzflächenberechnung	42
5.6	Auszüge aus dem Bebauungsplan	44
5.7	Grundlagen der Gebäudebeschreibungen	45
5.8	Rechtsgrundlagen.....	46
6	FOTOS.....	47

2 ALLGEMEINE ANGABEN

2.1 Auftrag

Auftraggeber: Amtsgericht Langen (Hessen)
- Vollstreckungsgericht -
Zimmerstraße 29, 63225 Langen (Hessen)

Aktenzeichen: 7 K 23/23

Auftrag: Vom 25.11.2024
Beschluss: Vom 25.11.2024

In der Zwangsversteigerungssache zum Zwecke der Aufhebung einer
Gemeinschaft

betreffend das im Grundbuch von Langen Blatt 8630 eingetragene
Grundstück

Versteigerungsobjekt:

Lfd. Nr.	Gemarkung	Flur	Flur- stück	Wirtschaftsart u. Lage	Größe m²
1	Langen	54	157/1	Hof- und Gebäude- fläche, Farnweg 8	848

1. XXXXX

2. XXXXX

vertreten durch den Betreuer: XXXXX

vertreten durch den Ergänzungsbetreuer: Rechtsanwalt XXXXX

- Antragsgegner -

Verfahrensbevollmächtigte:

Zu 1. Rechtsanwälte XXXXX

ist die Zwangsversteigerung angeordnet. ...

2.2 Objekt-Unterlagen

Unterlagen des Amtsgerichts: [1] Beglaubigte Abschrift der Schätzungsanordnung
[2] Ausdruck aus dem Grundbuch von Langen Blatt 8630
[3] Auszug aus dem Liegenschaftskataster

Unterlagen der Antragstellerin: [4] Kopien diverser Objektunterlagen (Bauantrag, Bauschein, Ob-
jektbeschreibung, Abnahmeschein, Flächenberechnungen etc.
[5] Planunterlagen von 1963 (Grundrisse EG, KG, Schnitt, Ansich-
ten)
[6] Wertgutachten aus dem Jahr 2022
[7] Schriftliche Auskünfte zu Baujahr und Nutzung

Unterlagen der Antragsgegner: [8] Wertgutachten aus dem Jahr 2022

Vom Sachverständigen eingeholte
Auskünfte:

[9] Auskunft aus der Liste der Kulturdenkmäler in Hessen; Landes-
amt für Denkmalpflege Hessen, online-Abfrage
[10] Auskunft aus dem Bodenrichtwertinformationssystem BORIS

- Hessen; online-Abfrage
- [11] Schriftliche Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis; Kreis Offenbach, Bauaufsicht
 - [12] Schriftliche Auskunft zur Bauakte; Kreis Offenbach, Bauaufsicht
 - [13] Auskunft zur Bauleitplanung; BürgerGIS Kreis Offenbach, online-Abfrage
 - [14] Kopien aus der Grundakte zu Grundbuch Blatt 8630 (Abt. II, lfd. Nrn. 1 - 3, Bewilligung vom 06.02.1963; Abt. II lfd. Nr. 4, UR-Nr. 288/15 und Protokolle vom 22.01.2019 und 14.10.2019)
 - [15] Sonstige Internetrecherchen

2.3 Ortsbesichtigung

Tag der Ortsbesichtigung: 20.01.2025

Teilnehmer der Ortsbesichtigung: Herr XXXX
Herr XXXX
Herr Andreas Nasedy (Sachverständiger (SV))

Wertermittlungs-/Qualitätsstichtag: 20.01.2025 (Tag der Ortsbesichtigung)

2.4 Rechtliche Gegebenheiten

2.4.1 Öffentliches Recht

2.4.1.1 Baulasten

Baulastenverzeichnis: Im Baulastenverzeichnis des Kreises Offenbach sind für das betreffende Grundstück Flst. 157/1 derzeit keine Baulasten eingetragen.

2.4.1.2 Bauplanungsrecht

Bebauungsplan: Gemäß online-Abfrage (Kreis Offenbach, Bürger-GIS) befindet sich das betreffende Grundstück Flst. 157/1 im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 17, Abschnitt I, Nordöstlicher Teil „Wohnstadt Oberlinden“, rechtsverbindlich seit 20.11.1971.¹

Festsetzungen u.a.: Art der Nutzung: WR - Reines Wohngebiet
Bauweise: offene
Geschossigkeit zwingend: I
Maß der baulichen Nutzung: GRZ: 0,4, GFZ: 0,4
Flachdächer

¹ https://buergergis.kreis-offenbach.de/apps/bplan/bplan_online.htm

2.4.1.3 Bauordnungsrecht

Anmerkung:

Die Wertermittlung wurde auftragsgemäß auf der Grundlage des realisierten Vorhabens durchgeführt. Der Unterzeichner hat beim Kreis Offenbach Einsicht in die entsprechende Bauakte beantragt. Gemäß schriftlicher Auskunft der Behörde liegen im Archiv der Bauaufsicht keine genehmigten Planunterlagen vor. Bei dieser Wertermittlung wird die materielle Legalität der baulichen Anlagen und Nutzungen vorausgesetzt. Sollte sich diese Vorgabe ändern, wäre auch das Gutachten entsprechend zu ändern.

Behördliche Einschränkungen sind nicht bekannt.

2.4.1.4 Denkmalschutz

Denkmalschutz:

Das Anwesen Farnweg 8 in Langen ist nicht in der Liste der Kulturdenkmäler in Hessen gelistet.²

Hinweis:

Zufällige archäologische Funde unterliegen dem Hessischen Denkmalschutzgesetz (HDSchG) und sind unverzüglich den zuständigen Behörden bzw. dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen zu melden.

2.4.1.5 Entwicklungszustand

Entwicklungszustand (Grundstücksqualität):

Baureifes Land

Es wird vom Sachverständigen unterstellt, dass alle öffentlichen Abgaben, Beiträge und Gebühren, die möglicherweise wertbeeinflussend sein können, bezahlt sind. In der vorliegenden Verkehrswertermittlung wird daher nachfolgend von einem die vorhandenen baulichen Anlagen betreffenden ortsüblich erschlossenen und erschließungsbeitragsfreien Grundstückszustand ausgegangen. Sollte sich diese Vorgabe ändern, wäre das Gutachten entsprechend anzupassen.

² <https://denkxweb.denkmalpflege-hessen.de/>

2.4.2 Privates Recht**2.4.2.1 Grundbuch**

Grundbuch von Langen, Blatt 8630

Letzte Änderung 27.07.2023 Ausdruck vom 27.07.2023

Bestandsverzeichnis

Laufende Nummer der Grundstücke

- 1 Gemarkung Langen, Flur 54, Flurstück 157/1, Lieg B 6354
Hof- und Gebäudefläche, Farnweg 8, Größe 848 m²

Abteilung I (Eigentümer)

Laufende Nummer der Eintragungen zu laufende Nummer 1 der Grundstücke im Bestandsverzeichnis

- 2.1 XXXXX
geb. am XX.XX.XXXX
- 2.2 XXXXX
geb. am XX.XX.XXXX
- 2.3 XXXXX
geb. XXXXX
geb. am XX.XX.XXXX

zu lfd. Nr. 2.1-2.3:

- in Erbengemeinschaft - nach XXXXX und XXXXX ...

Abteilung II (Lasten und Beschränkungen)

Lfd. Nummer der Eintragungen zu lfd. Nummer 1 der betroffenen Grundstücke im Bestandsverzeichnis

- 1 Der Eigentümer ist verpflichtet, auf dem Grundstück nur solche Heizungsanlagen einzubauen oder zu errichten, die an ein Fernheizwerk angeschlossen sind oder werden, das auf dem Grundstück Gemarkung Langen Flur 24 Flurstück 394/100 (Blatt-7187) erbaut wird, zugunsten des jeweiligen Eigentümers des Grundstücks Gemarkung Langen Flur 24 Flurstück 394/100 eingetragen mit dem gleichen Rang der Rechte Abteilung II Nr.2 und 3 am 10. Juli 1963. ...
- 2 Der Eigentümer ist verpflichtet, die Herstellung und Unterhaltung der zur Beheizung auch nachbarlicher Grundstücke erforderlichen Heizkanäle auf seinem Grundstück zu dulden, zugunsten des jeweiligen Eigentümers des Grundstück Gemarkung Langen Flur 24 Flurstück 394/100 (Blatt 7187) eingetragen mit dem gleichen Rang der Rechte Abteilung II Nr.1 und 3 am 10. Juli 1963. ...
- 3 Vormerkung zur Sicherung des Anspruchs auf Rückauflassung zugunsten der Nassauischen Heimstätte, Gesellschaft mit beschränkter Haftung, Staatliche Treuhandstelle für Wohnungs- und Kleinsiedlungswesen, Frankfurt/Main. Unter Bezug auf die Bewilligung vom 6. Februar 1963 eingetragen mit dem gleichen Rang der Rechte Abteilung II Nr. 1 und 2 am 10. Juli 1963. ...
- 4 Nur lastend auf dem Anteil Abt. I Nr. 2.1:
XXXXX, geb. am XX.XX.XXXX ist nicht befreiter Vorerbe nach XXXXX geb. XXXXX, geb. am XX.XX.XXXX und XXXXX, geb. am XX.XX.XXXX; Nacherben sind XXXXX, geb. am XX.XX.XXXX und XXXXX geb. XXXXX, geb. am XX.XX.XXXX; die Nacherbfol-

ge tritt ein beim Tod des Vorerben; Ersatznacherben sind die jeweiligen Abkömmlinge der Nacherben; Testamentsvollstreckung ist angeordnet; gemäß Testament vom 09.09.2015 (Amtsgericht Langen, 4 IV 564/15) eingetragen am 29.01.2021. ...

5. Die Zwangsversteigerung zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft ist angeordnet (Amtsgericht Langen - Zwangsversteigerungsgericht -, 7 K 23/23) ; eingetragen am 27.07.2023. ...

Nicht eingetragene Rechte und Lasten:

Sonstige nicht eingetragene Lasten und (z. B. begünstigende) Rechte, die nicht im Grundbuch und nicht im Baulastenverzeichnis eingetragen sind, sind nicht bekannt. Auftragsgemäß wurden vom Sachverständigen diesbezüglich keine weiteren Nachforschungen und Untersuchungen angestellt.

2.4.2.2 Vermietungssituation

Gemäß Parteivortrag wurde das zu bewertende Anwesen bis zum Jahr 2020 eigengenutzt, seither ist es leerstehend/unbewohnt.

2.4.2.3 Gewerbliche Nutzung

Siehe unter 2.4.2.2. Hinweise auf eine gewerbliche Nutzung ergaben sich im Rahmen der Ortsbesichtigung nicht.

3 BESCHREIBUNGEN

3.1 Lage

3.1.1 Makrolage

Bundesland (Landeshauptstadt):	Hessen (Wiesbaden)
Regierungsbezirk:	Darmstadt
Landkreis:	Offenbach
Ort:	Langen
Einwohner*innen:	40.839 (Stand 31.12.2024) ³
Fläche rd.:	29,12 km ² (davon 5,57 km ² bebaute Flächen und 55,1 % Wald)
Höhenlage:	109 - 198 m ü. NHN

Die Stadt Langen befindet sich im Westen des Landkreises Offenbach. Sie liegt zentral zwischen Frankfurt am Main, Offenbach und Darmstadt im südlichen Rhein-Main-Gebiet und fungiert als Mittelzentrum im hochverdichteten Raum Südhessens. Langen gliedert sich in die sieben Stadtteile.

Langen wird dem Demografietyt 7 -Großstädte und Hochschulstandorte mit heterogener sozioökonomischer Dynamik – zugeordnet.⁴ Dieser Demografietyt zeichnet sich u.a. durch eine überdurchschnittliche Bevölkerungsentwicklung, eine hohe Anzahl an Hochqualifizierten am Wohn- und Arbeitsort und einen hohen Anteil an Ein-Personen-Haushalten aus. Die einzelhandelsrelevante Kaufkraft in Langen liegt mit einem Index von 105,3 über dem Bundesdurchschnitt (Quelle: Michael Bauer Research GmbH). Die Grundsteuer B liegt im Jahr 2025 bei 1.268,77 %.

In Langen besteht Anbindung an die Autobahn A 5 im Westen und die A 661 im Osten. Langen ist Regionalbahnhof und verfügt über eine S-Bahn mit Taktverkehr Richtung Frankfurt und Darmstadt. Zahlreiche Buslinien verkehren nach und innerhalb Langens. Der internationale Flughafen Frankfurt Rhein-Main ist ca. 10 km und der Frankfurt-Egelsbach-Airport etwa 6 km entfernt.

Die Stadt ist ein Mittelzentrum und u.a. Hauptsitz der Deutschen Flugsicherung, des Paul-Ehrlich-Institutes und des Ausbildungszentrums des Deutschen Wetterdienstes. In mehreren Gewerbegebieten sind namhafte Unternehmen insbesondere der Kommunikations-, Informations- und High-Tech-Industrie, z.B. Panasonic und Nikon sowie renommierte Institute für Forschung und Lehre ansässig.

Langen verfügt über eine gute soziale Infrastruktur. Einkaufsmöglichkeiten, Dienstleistungsanbieter und medizinische Versorgungseinrichtungen, Bildungs- und Betreuungseinrichtungen, ein breites Kultur- und Freizeitangebot und gut erreichbare Naherholungsgebiete sind vorhanden.

3.1.2 Innerörtliche Lage

Das zu bewertende Grundstück befindet sich im Westen von Langen, im Stadtteil Oberlinden in einem Wohngebiet. Die Nachbarschaftsbebauung besteht überwiegend aus ein- bis zweigeschossigen Wohnhäusern mit Hausgärten. Südlich liegt das Gelände der Albert-Schweizer-Schule Langen sowie die evangelische Kirche mit Gemeindehaus und Kindertagesstätte. Die nächste Bushaltestelle ist ca. 170 m, der Bahnhof Langen ca. 1 km entfernt. In der näheren Umgebung befinden sich u.a. Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, einige Arztpraxen und gastronomische Angebote. Im Norden befindet sich in ca. 300 m ein Gewerbegebiet. Das Stadtzentrum mit weiteren Einkaufsmöglichkeiten, weiterführenden Schulen, Kultur- und Freizeiteinrichtungen ist ca. 1,5 km entfernt. Die Nähe zur Bundesstraße 486 (ca. 500 m entfernt) ermöglicht gute Verkehrsanbindung und schnelle Erreichbarkeit der Autobahn 5. Die innerörtliche Lagequalität ist als mittlere Wohnlage zu bewerten.

³ Stadt Langen, <https://www.langen.de/de/daten-und-fakten.html>

⁴ Bertelsmann Stiftung, <https://www.wegweiser-kommune.de/demografietypen>

3.2 Grund und Boden

3.2.1 Oberflächengestalt etc.

Grundstücksform:	Unregelmäßige Grundstücksform
Topografie:	Überwiegend ebene Oberfläche
Fläche:	848 m ² (gem. Grundbuch)
Länge (Straßenfront) ca.:	23 m
Mittlere Grundstückstiefe ca.:	37 m
Bebauung:	Das Grundstück ist mit einem Einfamilienhaus mit Garage bebaut.

3.2.2 Erschließung, Straße

Erschließung:	Die technische Erschließung des Grundstücks (Ver- und Entsorgungsanschlüsse etc.) erfolgt über die Straße Farnweg (Annahme des SV).
Straßenart:	Die Straße Farnweg ist eine asphaltierte Anliegerstraße mit Geschwindigkeitsbeschränkung auf 30 km/h und im Bereich des Bewertungsobjekts eine als Sackgasse ausgebildete Stichstraße. Ein gepflasterter Gehweg ist einseitig vorhanden. Im Bereich der Sackgasse stehen keine Kfz-Parkmöglichkeiten zur Verfügung, im übrigen Straßenbereich sind in begrenztem Umfang Parkmöglichkeiten, z.T. in Form von Parkbuchten, vorhanden.
Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten:	Freistehend errichtetes Wohnhaus, Garage in Grenzbebauung; Einschränkungen sind nicht bekannt.

3.2.3 Bodenbeschaffenheit, Altlasten etc.

Bodenbeschaffenheit etc.:	Bodenbeschaffenheit, Untergrundverhältnisse und evtl. unterirdische Leitungen zu untersuchen, fällt nicht in das Fachgebiet des Unterzeichners und ist nicht Gegenstand des Auftrags dieses Gutachtens. Bei der Ortsbesichtigung waren an der Oberfläche keine Hinweise sichtbar, die auf besondere, wertbeeinflussende Bodenbeschaffenheitsmerkmale hindeuten können.
Altlasten etc.:	<p>Eine Auskunft aus dem Altflächen-Informationssystem Hessen (ALTIS) wurde vom Amtsgericht Langen eingeholt.</p> <p>Für diese Wertermittlung wird unterstellt, dass keine besonderen wertbeeinflussenden Boden- und Baugrundverhältnisse, insb. keine Altlasten vorliegen bzw. Altlasten in weitestem Sinne unberücksichtigt bleiben.</p>

**3.2.4 Gewässerangrenzung,
Hochwassergefahr etc.**

Gewässerangrenzung, Hochwassergefahr o.ä.:

Eine Gewässerangrenzung, Überschwemmungs- oder Hochwasserrisiko bestehen für das zu bewertende Anwesen nicht.

Datengrundlage: Hessisches Landesamt für Naturschutz, Umwelt und Geologie (HLNUG)⁵

3.2.5 Umgebungslärm

Gemäß Lärmkartierung 2022 bestehen geringe bis mäßige Belastungen durch Straßenlärm (Bundesstraße 486 und Durchgangsstraße Mörfelder Landstraße).

Straßenlärm LDEN (24 h)⁶:
Straßenlärm LNight (22-6 Uhr)⁷:

Ganztagsindex > 50 - 59 dB(A)
Nachtindex > 45 - 49 dB(A)

Datengrundlage: Hessisches Landesamt für Naturschutz, Umwelt und Geologie (HLNUG)

Fluglärm Großflughafen:

Das Bewertungsobjekt liegt ca. 5 km südöstlich des Flughafens Frankfurt a. M. und ist von an- und abfliegendem Verkehr betroffen. Es befindet sich außerhalb des Lärmschutzbereiches des Flughafens in einem Bereich mit einem berechneten Fluglärm-Dauerschallpegel von < 50 dB(A) am Tag⁸ und <45 dB(A) in der Nacht⁹ (2021).

Quelle: <https://framap.fraport.de/framap/main/r/isfl/go>

3.2.6 Bodenbewegungen

Bodenbewegungen¹⁰:

Mittlere Geschwindigkeit: 2015 - 2021: - 0,9 mm/Jahr
Varianz: 0,10 (mm/Jahr)²

Quelle: Bodenbewegungsdienst Deutschland;
<https://bodenbewegungsdienst.bgr.de/>

⁵ <https://www.hlnug.de/themen/wasser/hochwasser/hochwasserrisikomanagement>

⁶ Der Lärmindex LDEN ist ein Maß für die durchschnittliche ganztägige Lärmbelastung (24 Stunden).

⁷ Der Lärmindex LNight ist ein Maß für die durchschnittliche Lärmbelastung in den Nachtstunden von 22 bis 6 Uhr.

⁸ Gesetzlicher Tag 6 - 22 Uhr

⁹ Gesetzliche Nacht 22 - 6 Uhr

¹⁰ Im Allgemeinen bezeichnet man als Bodenbewegungen Verformungen oder Lageänderungen der Oberfläche, die durch im Untergrund ausgelöste mechanische Prozesse hervorgerufen werden. Die im BBD Portal enthaltenen PSI Daten ermöglichen es, im Rahmen der räumlichen und zeitlichen Auflösung Deformationen der Erdoberfläche zu identifizieren. Angesichts der Eigenschaften der Daten und der intrinsischen Grenzen der PSI Technologie können die im BBD Portal vorhandenen PSI Daten in keinem Fall als Echtzeit-Messung von Bodenbewegungen betrachtet werden.

3.3 Bauliche Anlagen

3.3.1 Vorbemerkungen

Das Grundstück ist mit einem Wohnhaus und einer Garage bebaut. Nachfolgende Beschreibungen erfolgen auf der Grundlage der vorliegenden Objektunterlagen der Antragstellerin und der Erkenntnisse der Inaugenscheinnahme durch den SV sowie der Parteivorträge im Rahmen der Ortsbesichtigung. Es wird darauf hingewiesen, dass die vorliegenden Planunterlagen in Teilbereichen nicht mit den am Ortstermin vorgefundenen Örtlichkeiten übereinstimmen.

Es handelt sich um beispielhaft ausgewählte Beschreibungen, die der allgemeinen Darstellung dienen. Sie dienen nicht als vollständige Aufzählung aller Einzelheiten (s. auch Anhang).

3.3.2 Wohnhaus

3.3.2.1 Art des Gebäudes

Art des Gebäudes: Freistehendes eingeschossiges Einfamilienhaus (Bungalow). Das Gebäude ist in Teilbereichen unterkellert.

Baujahr: 1964

Hinweis zum Baujahr: Die Beteiligten wurden mit Schreiben vom 05.12.2024 u. a. um Angabe des Baujahres ersucht. In den von der Antragstellerin vorgelegten Objektunterlagen befinden sich der Bauschein vom 16.06.1964, der Rohbau-Abnahmeschein vom 12.08.1964 sowie der Schluss-Abnahmeschein vom 28.04.1965. Für vorliegende Wertermittlung wird resultierend das Jahr 1964 als Baujahr angehalten.

Nutzung: Wohnnutzung (Einfamilienhauswohnung)

Außenansicht: Sichtmauerwerk gestrichen, im Dachrandbereich mit Holzverkleidung; Flachdach

3.3.2.2 Ausführung, Ausstattung

Konstruktionsart: Massivbauweise (Sichtmauerwerk)

Umfassungswände: Mauerwerk z.T. mit nachträglicher Innendämmung

Innenwände: Mauerwerk

Geschossdecken: Beton

Dach: Gedämmtes Flachdach mit Kiesschüttung

Geschosstreppen: Kelleraußentreppe

Hauseingangsbereich: Leicht zurückversetzter Hauseingang, massive Eingangstreppe; Eingangsüberdachung (massives Vordach mit Seitenmauer)

3.3.2.3 Fenster und Türen

Fenster:	Überwiegend Aluminiumfenster mit Isolierverglasung, z.T. als großformatige Fensterwand- bzw. Schiebetürelemente, überwiegend Kunststoff-Rollläden, z.T. elektrischer Betrieb
Hauseingangstür:	Türelement mit Lichtausschnitten (Strukturglas)
Innentüren:	Holztüren, z.T. mit Lichtausschnitt; Stahlzargen

3.3.2.4 Haustechnische Installationen

Elektroinstallationen:	Überwiegend einfache Elektroinstallation
Sanitärinstallationen:	Überwiegend durchschnittliche Sanitärinstallationen
Heizungsanlage:	Zentralheizung, Fernwärme
Heizkörper:	Überwiegend Rippenheizkörper, z.T. Kompaktheizkörper, überwiegend einfache Ventile, z.T. Thermostatventile
Warmwasserbereitung:	Dezentral über Warmwasser-Elektroboiler

3.3.2.5 Energieausweis

Ein Energieausweis¹¹ für das Wohnhaus liegt nicht vor. Im Zuge von Zwangsversteigerungen schreibt das Gesetz keinen Energieausweis vor.

3.3.2.6 Räumliche Aufteilung

Erdgeschoss:	Sechs Zimmer, Küche, Bad, Gäste-WC, Flur, Diele, Terrasse
Unter-/Kellergeschoss:	Drei Kellerräume
Grundrissgestaltung:	Zweckmäßige, nutzungentsprechende Grundrissgestaltung, z.T. Durchgangszimmer
Belichtung/Belüftung:	Gut über ausreichend dimensionierte Fensterflächen.
Lichte Raumhöhe:	Ausreichend

¹¹ Das Gebäudeenergiegesetz (GEG) enthält Anforderungen an die energetische Qualität von Gebäuden, die Erstellung und die Verwendung von Energieausweisen sowie an den Einsatz erneuerbarer Energien in Gebäuden. Es löst seit Inkrafttreten am 01.11.2020 die EnEG, das EnEV und das EEWärmeG ab. Für Bestandsgebäude bestehen Austausch- und Nachrüstpflichten und sog. „bedingte Anforderungen“.

3.3.2.7 Ausstattung der Räumlichkeiten

Bodenbeläge:	Fliesen, Laminat, Teppichboden, PVC
Wandbekleidungen:	Glasfasertapete, Fliesen (WC, Bad, Küche), Raufasertapete gestrichen, Tapete
Deckenbekleidungen:	Verputzt und gestrichen, Holzverkleidung (Nut- und Federverbindung), Raufasertapete gestrichen
Sanitärobjekte Bad:	Doppelwaschbecken, Stand-WC mit Aufbauspülkasten, Dusche, Badewanne, Waschmaschinenanschluss
Sanitärobjekte WC:	Stand-WC mit Aufbauspülkasten, Waschbecken
Terrasse:	Bodenbelag Waschbetonplatten
Kellerräume:	Bodenbelag Estrich, Wände und Decke gestrichen

3.3.2.8 Wohn- und Nutzflächen

Der Unterzeichner hat kein Aufmaß der Örtlichkeiten vorgenommen. Es liegt eine Wohn- und Nutzflächenberechnung nach DIN 283 aus dem Jahr 1963 vor (s. Anhang). Eine Gewährleistung auf Vollständigkeit und Richtigkeit wird ausdrücklich nicht übernommen.

Wohnfläche EG	121,62 m ²
Nutzfläche KG	32,55 m ²

3.3.2.9 Besondere Bauteile und haustechnische Einrichtungen

Besondere Bauteile:	Eingangstreppe, Eingangsüberdachung, Außentreppe KG aus Beton, Metallgeländer mit Brettfüllungen und Metallhandlauf, Überdachung
Besondere (techn.) Einrichtungen:	Nicht erkennbar.

3.3.2.10 Zubehör etc.

Zubehör (§ 97 BGB):	Nicht erkennbar.
Sonstige bewegliche Sachen:	Nicht erkennbar.
Kücheneinrichtung:	Eine Einbauküche älteren Baujahres, bestehend aus Ober- und Unterschränken, Arbeitsplatte sowie Elektrogeräten (Backofen, Cerankochfeld, Kühlschrank, Dunstabzugshaube) ist vorhanden. Die Kücheneinrichtung ist nicht Gegenstand der Wertermittlung.

**3.3.2.11 Wertbeeinflussende
Modernisierungen**

Modernisierungen sind u. a. bauliche Maßnahmen, die den Gebrauchswert der baulichen Anlagen wesentlich erhöhen, die allgemeinen Wohn- bzw. Arbeitsverhältnisse wesentlich verbessern oder eine wesentliche Einsparung von Energie oder Wasser bewirken (§ 6 Absatz 6 Satz 2 ImmoWertV).

Modernisierungen etc.:	Gemäß Angabe der Antragstellerin erfolgten im Zeitverlauf verschiedene Modernisierungsmaßnahmen, z.B. Modernisierung der Fenster, Innendämmung in Teilbereichen (ca. 1975), Erneuerung der Haustüranlage (ca. 1995), Erneuerung/Reparatur des Flachdachs (zuletzt ca. 2010) etc.
------------------------	--

3.3.3 Garage

Art des Gebäudes:	Pkw-Einzelgarage mit Abstellraum
Konstruktionsart:	Massivbauweise (Mauerwerk, Beton), Flachdach
Ausstattung:	Metallschwinger, Tür zum Garten, Tür und Fenster (Abstellraum); Elektroanschluss, Beleuchtung
	Bodenbelag Estrich, Wände und Decke gestrichen
Nutzfläche:	17,94 m ²

**3.3.4 Bauliche Außenanlagen
und sonstige Anlagen**

Bauliche Außenanlagen u.a.:	Ver- und Entsorgungseinrichtungen auf dem Grundstück (Hausanschlüsse, Telekommunikation etc.), befestigte Zugangs- und Wegeflächen (Waschbetonplatten), Einfriedungen (Metallkonstruktion mit Brettfüllungen, Maschendrahtzaun), Gartentor etc.
Sonstige Anlagen u.a.:	Aufwuchs

3.4 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

3.4.1 Vorbemerkungen

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (boG) sind wertbeeinflussende Grundstücksmerkmale, die nach Art und Umfang erheblich von dem auf dem jeweiligen Grundstücksmarkt Üblichen oder erheblich von den zugrunde gelegten Modellen oder Modellansätzen abweichen (beispielsweise Baumängel oder Bauschäden, besondere Ertragsverhältnisse, nicht mehr wirtschaftliche bauliche Anlagen, Bodenverunreinigungen, Bodenschätze, grundstücksbezogene Rechte und Belastungen).

3.4.2 Bauschäden, Instandhaltungsstau etc.

Vorsorglich wird darauf hingewiesen, dass nicht offensichtliche, insbesondere nicht zugängliche und verdeckte Bauschäden im Rahmen der Gutachtenerstattung und hinsichtlich ihrer Auswirkung auf den Verkehrswert nicht berücksichtigt wurden. Die ggf. ermittelten Kosten für Bauschäden, Reparatur- und Instandsetzungskosten beruhen auf Schätzungen und sind ohne Gewähr. Kostenabweichungen in kleinerem u./o. größerem Umfang sind möglich. Untersuchungen auf pflanzliche und tierische Schädlinge, auf gesundheits-schädigende Baumaterialien, Funktionsprüfungen der technischen Einrichtungen (z.B. Heizung, Wasserversorgung und Wasserentsorgung, Elektroinstallationen, Brandschutz) sowie statische Untersuchungen wurden gleichfalls nicht durchgeführt. Herstellermessbescheinigungen zum Nachweis der Einhaltung geforderter Emissionswerte unter Prüfbedingungen oder Messungen durch den Schornsteinfeger als Nachweis der Einhaltung der geforderten Grenzwerte sowie Bescheinigungen über das Ergebnis regelmäßiger Überwachung liegen nicht vor. Gegebenenfalls sind Sondergutachten zu beauftragen.

Die Ermittlung der Wertminderung wegen Bauschäden, Instandhaltungsstau etc. nach den am Wertermittlungsstichtag dafür aufzubringenden Kosten ist eine von der Rechtsprechung grundsätzlich anerkannte Methode. Die Wertminderung darf gleichwohl nicht mit den Kosten für ihre Beseitigung (Schadensbeseitigungskosten) gleichgesetzt werden. Diese Kosten können allenfalls einen Anhaltspunkt für die Wertminderung geben. Es kommt entscheidend darauf an, wie der allgemeine Grundstücksmarkt Baumängel und Bauschäden wertmindernd berücksichtigt. Nicht jeder Bauschaden und Instandhaltungsstau ist so erheblich, dass daraus eine Wertminderung resultiert. Erfahrungsgemäß werden im allgemeinen Grundstücksverkehr bei älteren Gebäuden Baumängel und Bauschäden eher hingenommen als bei jüngeren Gebäuden, insbesondere wenn es sich um solche handelt, die erst aus heutiger Sicht einen Baumangel darstellen und die im Hinblick auf die verbleibende Restnutzungsdauer bei wirtschaftlicher Betrachtungsweise nicht behoben werden müssen.

3.4.2.1 Wertbeeinflussende Bauschäden etc.

Wesentliche wertbeeinflussende Bauschäden sind nicht erkennbar. Im Zeitverlauf erfolgten in Teilbereichen erforderliche Maßnahmen im Rahmen der Instandhaltung. Die baulichen Anlagen weisen einen durchschnittlichen, bauzeittypischen Ausstattungsstandard auf. Insgesamt können Bau- und Instandhaltungszustand als gut bis befriedigend bezeichnet werden. In Teilbereichen bestehen Instandhaltungsbedarf (z.B. Farbabblösungen der Rollladenkästen, schadhafte/überalterte Raumbooberflächen, insbesondere Wand- und Bodenbeläge) und Modernisierungsbedarf, insbesondere hinsichtlich der Leitungssysteme und der sanitären Anlagen.



Abb. 1: Foto des SV; z.T. Farbablösungen der Rollladenkästen



Abb. 2: Foto des SV; Sanitärobjekte überaltert/nicht zeitgemäß



Abb. 3: Foto des SV; z.T. Wandbekleidungen überaltert/schadhaft



Abb. 4: Foto des SV; z.T. Wandbekleidungen schadhaft/überaltert

3.4.3 Hausschwamm

Anhaltspunkte auf Hausschwamm ergaben sich am Ortstermin nicht.

3.4.4 Sonstige mögliche Wertbeeinflussungen

Das Wohnhaus entspricht in seiner Konstruktion dem Baujahr. Daher sind in Teilbereichen baujahresbedingte bauphysikalische Einschränkungen (z.B. bzgl. des Wärmeschutzes) gegeben.

3.4.5 Grundstücksbezogene Rechte / Belastungen

3.4.5.1 Grunddienstbarkeiten

Gemäß §§ 1018 ff. BGB bezeichnet die "Grunddienstbarkeit" die Belastung eines Grundstücks zugunsten eines anderen, meistens Nachbargrundstücks. Die betroffenen Grundstücke werden als "dienendes Grundstück" (belastetes) sowie "herrschendes Grundstück" bezeichnet. Eine Grunddienstbarkeit bedeutet für den Eigentümer des dienenden Grundstücks immer eine Einschränkung der Grundstücksnutzung, was sich häufig wertmindernd auf den Verkehrswert der Immobilie auswirkt.

Eine Grunddienstbarkeit ist ein dingliches Recht, welches dem Eigentümer eines Grundstücks die Verpflichtung auferlegt, bestimmte Handlungen auf seinem Grundstück zu dulden oder zu unterlassen, um dem Eigentümer eines anderen Grundstücks einen bestimmten Nutzen zu gewährleisten. Sie dient beispielsweise zur Einräumung von Wegerechten, Leitungsrechten oder Belichtungsrechten. Die Grunddienstbarkeit wird in der Regel durch einen Eintrag ins Grundbuch begründet und kann durch Vereinbarung zwischen den Parteien, Verzichtserklärung oder Zeitablauf erlöschen (§§ 1018 ff BGB).¹²

In Abteilung II des Grundbuchs sind unter lfd. Nr. 1 und 2 Dienstbarkeiten (Wettbewerbsverbot, Leitungsrecht) zugunsten des jeweiligen Eigentümers des Grundstücks Gemarkung Langen, Flur 24, Flst. 394/100 eingetragen. Grundlage ist die Eintragungsbewilligung vom 06.02.1963 (Grundstückskaufvertrag).

¹² <https://www.juraforum.de/lexikon/grunddienstbarkeit>

Zu lfd. Nr. 1: Gemäß Grundbuch ist eine Grunddienstbarkeit eingetragen, wonach der Eigentümer verpflichtet ist, ausschließlich eine Heizungsanlage mit Anschluss an das Fernheizwerk zu betreiben.

Die vorliegende Grunddienstbarkeit stellt eine wertrelevante Nutzungsbeschränkung für die jeweiligen Eigentümer dar, denn es kann keine alternative Heiztechnik (z.B. Wärmepumpe, Pellets, Gas-Brennwert) gewählt werden. Sie bedeutet außerdem eine wirtschaftliche Abhängigkeit, da die Eigentümer an die Preispolitik und Lieferfähigkeit eines einzelnen Energieversorgers (Fernwärmeanbieter) gebunden und somit bei energetischer Sanierung weniger flexibel sind. Am Immobilienmarkt kann dies als nachteilig empfunden werden, insbesondere wenn Fernwärmepreise hoch sind oder keine klimaneutrale Versorgung sichergestellt ist.

Diese Verpflichtung stellt somit eine Einschränkung dar, da sie die freie Wahl der Heiztechnik ausschließt und den Eigentümer an einen bestimmten Energieversorger bindet. Hierdurch ergeben sich potenzielle Nachteile hinsichtlich Betriebskosten, Versorgungsflexibilität und Marktgängigkeit. Im Vergleich zu marktüblichen Grundstücken ohne eine derartige Einschränkung ist von einer moderaten Wertminderung auszugehen.

Zu lfd. Nr. 2: „Duldung der Herstellung und Unterhaltung der zur Beheizung auch nachbarlicher Grundstücke erforderlichen Heizkanäle auf seinem Grundstück“.

Dem Unterzeichner liegt die Grundlage der Bewilligung vor, jedoch kein Lageplan, auf dem evtl. vorhandene Heizkanäle verzeichnet sind. Das im Vertrag aufgeführte begünstigte Grundstück Flur 24, Flst. 394/100 lässt sich ohne Weiteres nicht mehr zuordnen, da im Zeitverlauf seit den Eintragungen im Jahr 1963 offensichtlich Grundstücksteilungen und/oder Neuordnungen von Flurstücks-Nummern erfolgten. Da keine belastbaren Unterlagen beschafft werden konnten/nicht vorliegen, können ohne Weiteres sachverständigenseits keine Wertbeeinflussung festgestellt und bewertet werden.

Zu lfd. Nr. 3: Die im Grundbuch zugunsten der Nassauischen Heimstätte GmbH, Frankfurt/Main, eingetragene Rückauflassungsvormerkung (Grundlage ist die Eintragungsbewilligung vom 06.02.1963 (Grundstückskaufvertrag)) stellt aus sachverständiger Sicht keine Wertbeeinflussung dar, da die vertraglich aufgeführten Bedingungen für die Grundstücksbebauung erfüllt wurden.

Zu den lfd. Nrn. 4 und 5 findet auftragsgemäß keine Berücksichtigung/Bewertung statt.

4 VERKEHRSWERTERMITTLUNG

4.1 Definition und Erläuterung

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

Bei der Ermittlung der Verkehrswerte (Marktwerte) von Grundstücken, Grundstücksteilen einschließlich ihrer Bestandteile und ihres Zubehörs und grundstücksgleichen Rechten sowie grundstücksbezogenen Rechten und Belastungen ist die Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) anzuwenden. Die Berechnung des Verkehrswerts muss unter Berücksichtigung der aktuellen Marktbedingungen stattfinden.

Bei Anwendung der sonstigen für die Wertermittlung erforderlichen Daten sind dieselben Modelle und Modellansätze zu verwenden, die der Ermittlung dieser Daten zugrunde lagen (Grundsatz der Modellkonformität). Hierzu ist die nach § 12 Absatz 6 erforderliche Modellbeschreibung zu berücksichtigen (ImmoWertV Abs. 1).

4.2 Verfahrenswahl mit Begründung

Grundsätzlich sind zur Ermittlung des Verkehrswertes das Vergleichswertverfahren, das Ertragswertverfahren, das Sachwertverfahren oder mehrere dieser Verfahren heranzuziehen. Künftige Änderungen des Grundstückszustands sind zu berücksichtigen, wenn sie am Qualitätsstichtag mit hinreichender Sicherheit aufgrund konkreter Tatsachen zu erwarten sind (§ 11 ImmoWertV). Dabei sind die hinreichend gesicherten planungs- und baurechtlichen Möglichkeiten zu berücksichtigen.

Vergleichswertverfahren: Man unterscheidet das direkte und das indirekte Vergleichswertverfahren. Das direkte Vergleichswertverfahren bedingt das Vorliegen geeigneter Kaufpreise von vergleichbaren Objekten, die ähnliche Merkmale hinsichtlich Lage, Größe oder Zustand aufweisen. Das indirekte Vergleichswertverfahren wird mangels direkter Vergleichspreise anhand von Verkäufen der Vergangenheit durchgeführt.

Ertragswertverfahren: Die Ermittlung des Ertragswertes basiert auf den nachhaltig erzielbaren jährlichen Einnahmen (Mieten und Pachten) aus dem Grundstück.

Sachwertverfahren: Das Sachwertverfahren findet überwiegend zur Ermittlung des Verkehrswertes von Ein- und Zweifamilienhäusern Anwendung. Die Beurteilung beim Sachwertverfahren stellt auf die Herstellungskosten unter Berücksichtigung der Alterswertminderung des zu bewertenden Gebäudes ab und wird mittels Sachwertfaktor an die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt angepasst.

Wirtschaftliche Nachfolgenutzungen: Wohnnutzung (Einfamilienhaus)

Verfahrenswahl mit Begründung: Entsprechend den Gepflogenheiten des gewöhnlichen Geschäftsverkehrs ermittelt sich der Verkehrswert solcher Objekte nach dem Sachwertverfahren, da sich die Wertbildung an den Kosten orientiert, die ein Erwerber aufzubringen hätte, wenn er selbst ein derartiges Objekt errichten würde (Eigennutzung).

4.3 Sachwertermittlung

4.3.1 Sachwertmodell

Das Modell für die Ermittlung des Sachwerts ist in den §§ 35-39 ImmoWertV beschrieben. Der Sachwert wird demnach aus der Summe des Bodenwerts und den Werten der auf dem Grundstück vorhandenen Gebäude und Außenanlagen sowie ggf. dem Werteinfluss der zum Wertermittlungsstichtag vorhandenen besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale des zu bewertenden Grundstücks abgeleitet.

Der Wert der Gebäude (Normgebäude zzgl. besonderer Bauteile und besonderer Einrichtungen) ist auf der Grundlage ihrer (Neu)Herstellungswerte unter Berücksichtigung der jeweils individuellen Merkmale (Objektart, Ausstattungsstandard), Restnutzungsdauer (Alterswertminderung), besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale abzuleiten. Der Wert der Außenanlagen wird, sofern dieser nicht bereits bei der Bodenwertermittlung erfasst ist, entsprechend der Vorgehensweise für die Gebäude i.d.R. auf der Grundlage von üblichen Herstellungskosten sowie Erfahrungssätzen abgeleitet. Die Summe aus Bodenwert, Wert der Gebäude und Wert der Außenanlagen ergibt den vorläufigen Sachwert (= Substanzwert) des Grundstücks. Dieser ist abschließend hinsichtlich seiner Realisierbarkeit auf dem örtlichen Grundstücksmarkt zu beurteilen. I.d.R. ist zur Berücksichtigung der Marktlage eine Anpassung durch Zu- oder Abschlag am vorläufigen Sachwert anzubringen. Der Sachwert ergibt sich nach der Berücksichtigung vorhandener und noch nicht berücksichtigter besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale.

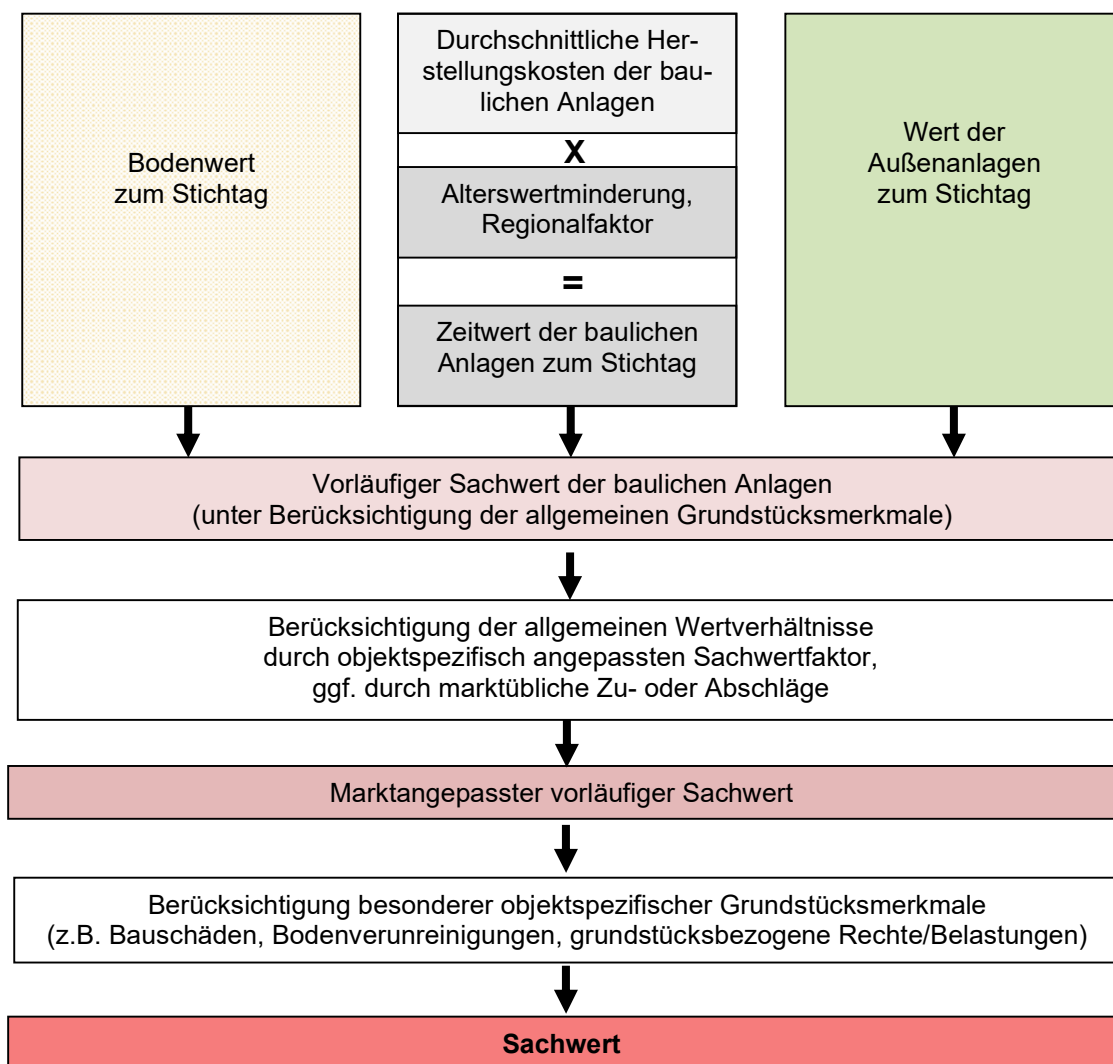


Abb. 5: Schema Systematik Sachwertverfahren

4.3.2 Bodenwert

4.3.2.1 Vorbemerkung

Nach ImmoWertV (Ermittlung des Bodenwerts) Abs. 1 ist der Wert des Bodens ohne Berücksichtigung der vorhandenen baulichen Anlagen auf dem Grundstück vorrangig im Vergleichswertverfahren zu ermitteln. Dabei kann der Bodenwert auch auf der Grundlage geeigneter Bodenrichtwerte ermittelt werden.

4.3.2.2 Bodenrichtwert

Bodenrichtwerte werden gemäß § 193 Abs. 5 Baugesetzbuch (BauGB) vom Gutachterausschuss für Immobilienwerte nach den Bestimmungen des BauGB, der Immobilienwertermittlungsverordnung und der hessischen Ausführungsverordnung zum Baugesetzbuch in der zum Stichtag gültigen Fassung ermittelt.

Der Bodenrichtwert (§ 196 Abs. 1 BauGB) ist der durchschnittliche Lagewert des Bodens für eine Mehrheit von Grundstücken innerhalb eines abgegrenzten Gebietes (Bodenrichtwertzone), die nach ihren Grundstücksmerkmalen, insbesondere nach Art und Maß der Nutzbarkeit weitgehend übereinstimmen und für die im Wesentlichen gleiche allgemeine Wertverhältnisse vorliegen. Er ist bezogen auf den Quadratmeter Grundstücksfläche eines Grundstücks mit den dargestellten Grundstücksmerkmalen (Bodenrichtwertgrundstück). Bodenrichtwerte haben keine bindende Wirkung.

4.3.2.3 Bodenwertermittlung

Für den Bereich, in dem sich das Bewertungsobjekt befindet, wurde vom zuständigen Gutachterausschuss für Immobilienwerte für den Bereich der Landkreise Bergstraße, Darmstadt-Dieburg, Groß-Gerau, Offenbach und des Odenwaldkreises zum (Bodenrichtwertermittlungs-) **Stichtag 01.01.2024** für baureifes Land ein zonaler Bodenrichtwert (BRW) beitrags- und abgabenfrei (b/af) in Höhe von **1.075,00 €/m²** ermittelt/festgesetzt.

Der Bodenrichtwert wird mit seiner Begrenzungslinie (Bodenrichtwertzone) sowie mit seinen wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen nach hessenweit einheitlichen Vorgaben dargestellt. Der Bodenwert eines Grundstückes kann neben der Lage u.a. auch durch das Maß der baulichen Nutzung, die Grundstücksfläche, -breite oder -tiefe sowie durch die Bodenqualität beeinflusst werden.

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag und die wertbeeinflussenden Zustandsmerkmale (wie. z.B. Art und Maß der baulichen Nutzung, Grundstücksgröße, Zuschnitt) des Bewertungsgrundstücks angepasst.

I. Umrechnung des Bodenrichtwerts auf den beitrags-/abgabenfreien Zustand		Erläuterung
Tatsächlicher b/a freier-Zustand des Bodenrichtwerts	= 1.075,00 €/m ²	
im BRW nicht enthaltene Beiträge u. ä.	+ 0,00 €/m ²	E1
b/a-freier Bodenrichtwert (Ausgangswert für weitere Anpassung)	= 1.075,00 €/m ²	

E1: Bodenrichtwerte für baureifes Land sind, wenn nicht anders angegeben, grundsätzlich erschließungs- und kostenerstattungsbeitragsfrei.

II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts				
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor	Erläuterung
Stichtag	01.01.2024	20.01.2025	× 1,00	E2
b/a-freier Bodenrichtwert (angepasst) rd.			= 1.075,00 €/m ²	

E2: Bodenrichtwerte werden im Zweijahres-Rhythmus ermittelt. Da auf dem örtlichen Grundstücksmarkt zwischen der Veröffentlichung des Bodenrichtwerts und dem Wertermittlungsstichtag keine Wertveränderungen erkennbar sind, wird keine zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts vorgenommen.

III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Zustandsmerkmalen				
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor	Erläuterungen
Nr. der Bodenrichtwertzone	7430019	7430019		
Qualität	Baureifes Land	Baureifes Land	× 1,00	
Nutzungsart	Wohnbaufläche	Wohnbaufläche	× 1,00	E3
Fläche	-	848 m ²	× 1,00	E4
b/a-freier Bodenrichtwert (angepasst) rd.			= 1.075,00 €/m ²	

E3: Das Bewertungsgrundstück entspricht in der Art der Nutzung dem Richtwertgrundstück. Es wird diesbezüglich keine Anpassung vorgenommen.

E4: Die Fläche des Richtwertgrundstücks wird vom Gutachterausschuss nicht definiert. Die Grundstücke der betreffenden Bodenrichtwertzone (7430019) weisen heterogene Grundstücksgrößen und Grundstückszuschnitte auf. Das Bewertungsgrundstück weist keine wertbeeinflussenden Abweichungen hinsichtlich Größe, Zuschnitt etc. im Vergleich mit den übrigen Grundstücken auf.

Ermittlung des Bodenwerts		
relativer b/a-freier Bodenwert auf Bodenrichtwertbasis	1.075,00 €/m ²	
Zu-/Abschläge zum relativen Bodenwert	+/- 0,00 €/m ²	
relativer b/a-freier Bodenwert	= 1.075,00 €/m ²	
Fläche	× 848,00 m ²	
b/a-freier Bodenwert	= 911.600,00 €	
Zu-/Abschläge zum Bodenwert rd.	+/- 0,00 €	
b/a-freier Bodenwert rd.	= 911.600,00 €	

Der b/a-freie Bodenwert des Grundstücks, Farnweg 8 in Langen wird zum Wertermittlungsstichtag 20.01.2025 mit rd. 911.600,00 € ermittelt.

4.3.3 Wertermittlungsdaten zur Sachwertberechnung

4.3.3.1 Bruttogrundfläche

Mit Brutto-Grundfläche (BGF) bezeichnet man diejenige Fläche, welche sich aus der Summe aller anrechnungsfähigen Grundflächen aller Grundriss-Ebenen eines Gebäudes errechnet. Sie ist geschossweise nach ihrer Zugehörigkeit zu folgenden Bereichen getrennt zu ermitteln:

- Bereich a: „Überdeckt und allseitig in voller Höhe umschlossen.“ - Dazu zählen das Kellergeschoss (KG), Erdgeschoss (EG), ggf. Obergeschosse (OG) sowie ein ausgebautes oder nicht ausgebautes Dachgeschoss (DG)
- Bereich b: „Überdeckt, jedoch nicht allseitig in voller Höhe umschlossen.“ - Dazu zählen beispielsweise Loggien, überdeckte Balkone oder Durchfahrten
- Bereich c: „Nicht überdeckt.“ - Hierzu zählen nicht überdeckte Terrassen sowie nicht überdeckte Balkone

Für die Anwendung der NHK 2010 sieht die ImmoWertV vor, dass der Berechnung lediglich die Bereiche a und b zu Grunde gelegt werden, und dass Balkone (auch wenn diese überdeckt sind) dem Bereich c zugeordnet werden müssen (ggf. Anrechnung als besondere Bauteile). Die ImmoWertV regelt im Weiteren:

- Für die Ermittlung der BGF sind die äußeren Maße der Bauteile einschließlich Bekleidung, z. B. Putz und Außenschalen mehrschaliger Wandkonstruktionen, in Höhe der Bodenbelagsoberkanten anzusetzen.
- Nicht zur BGF gehören z. B. Flächen von Spitzböden und Kriechkellern, Flächen, die ausschließlich der Wartung, Inspektion und Instandsetzung von Baukonstruktionen und technischen Anlagen dienen sowie Flächen unter konstruktiven Hohlräumen, z. B. über abgehängten Decken.

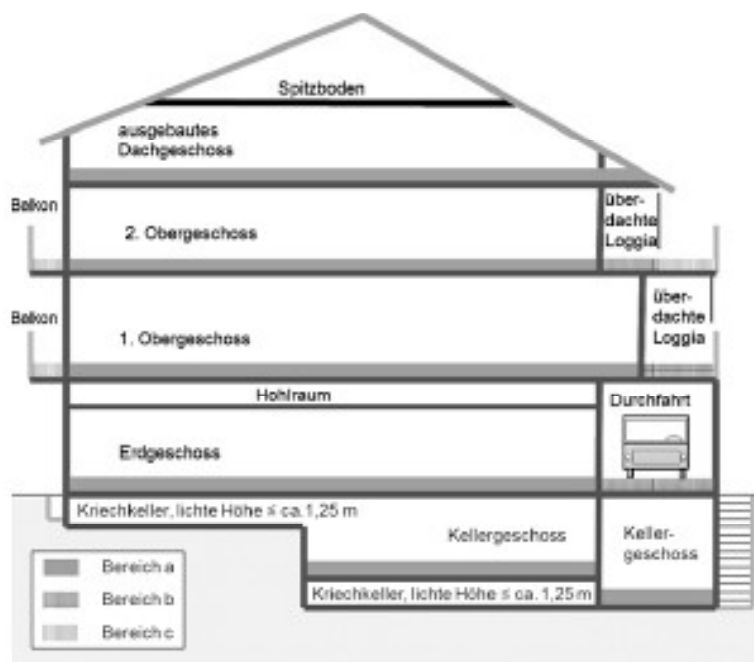


Abb. 6: Allg. Schema Systematik zur Veranschaulichung; Zuordnung der Grundflächen zu den Bereichen a, b, c; Quelle: <https://www.bundesanzeiger.de>

Die Bruttogrundflächen (BGF) der baulichen Anlagen werden auf Grundlage der vorliegenden Grundrisspläne ermittelt.

Das Wohnhaus wird wertermittlungstheoretisch unterteilt in einen unterkellerten Gebäudeteil: *Teil A* und einen nicht unterkellerten Gebäudeteil: *Teil B*.

BGF unterkellerten Gebäudeteil - Teil A

Bezeichnung	Länge	Breite	Höhe	Anzahl	Produkt	Produkt	BGF	ART	BRI
	ca. m	ca. m	Faktor m	Faktor plus / min	BGF	BRI	m ²	a/b/c	m ³
KG	4,303	9,490	0,00	1,0	40,83	0,00	40,83	a	
EG	4,303	9,490	0,00	1,0	40,83	0,00	40,83	a	
gesamt a,b							81,66		
gesamt a, b rd.							82,00		

BGF nicht unterkellerten Gebäudeteil - Teil B

Bezeichnung	Länge	Breite	Höhe	Anzahl	Produkt	Produkt	BGF	ART	BRI
	ca. m	ca. m	Faktor m	Faktor plus / min	BGF	BRI	m ²	a/b/c	m ³
EG	12,687	9,490	0,00	1,0	120,40	0,00	120,40	a, b	
gesamt a,b							120,40		
gesamt a, b rd.							120,00		

BGF Garage

Bezeichnung	Länge	Breite	Höhe	Anzahl	Produkt	Produkt	BGF	ART	BRI
	ca. m	ca. m	Faktor m	Faktor plus / min	BGF	BRI	m ²	a/b/c	m ³
EG	7,740	2,990	0,00	1,0	23,14	0,00	23,14	a	
gesamt a,b							23,14		
gesamt a, b rd.							23,00		

4.3.3.2 Baupreisindex

Die im Sachwertverfahren zur Anwendung kommenden Normalherstellungskosten liegen i. d. R. nur bezogen auf die Preisverhältnisse eines zurückliegenden Bezugsstichtags vor und müssen mithilfe geeigneter Baupreisindexreihen auf die Preisverhältnisse des Wertermittlungsstichtages umgerechnet werden. Bezugsstichtag der aktuellen NHK 2010 ist das Jahr 2010 (Jahresdurchschnitt).

Der umgerechnete Baupreisindex (BPI) zum Wertermittlungsstichtag 20.01.2025 (IV. Quartal 2024) beträgt 184,7.¹³

¹³ Quelle: Statistisches Bundesamt Wiesbaden; www.destatis.de/DE/Startseite.html (Veröffentlichung am 10.01.2025)

4.3.3.3 Herstellungswert

Die Herstellungskosten der Gebäude werden auf der Grundlage von Normalherstellungskosten ermittelt. Die Normalherstellungskosten umfassen die Kostengruppen 300 und 400 der DIN 276 (Kosten im Bauwesen-Teil 1: Hochbau), die Umsatzsteuer und die üblicherweise entstehenden Baunebenkosten. Darüber hinaus enthalten sie weitere Angaben zu Höhen der eingerechneten Baunebenkosten, teilweise Korrekturfaktoren zur Anpassung des jeweiligen Kostenkennwerts wegen der speziellen Merkmale des Wertermittlungsobjekts sowie teilweise weitergehende Erläuterungen. Die Normalherstellungskosten sind in Euro pro Quadratmeter Grundfläche angegeben und beziehen sich auf den im Jahresdurchschnitt bestehenden Kostenstand des Jahres 2010.

Die Einordnung der zu bewertenden Gebäude in die jeweilige Standardstufe erfolgt auf der Basis der Beschreibung der Gebäudestandards aus Anlage 4 (zu § 12 Absatz 5 Satz 1) der ImmoWertV 2021 und bezieht sich ebenfalls auf das Jahr 2010.

**Wohnhaus Teil A -
unterkellert**

Keller-, Erdgeschoss		Flachdach oder flach geneigtes Dach				
Standardstufe		1	2	3	4	5
freistehende Einfamilienhäuser ²	1.03	705	785	900	1085	1360

Abb. 7: Ausschnitt aus der ImmoWertV; Kostenkennwerte für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser, Doppelhäuser, Reihenhäuser; Quelle: ImmoWertV¹⁴

**Wohnhaus Teil B - nicht
unterkellert**

Erdgeschoss, nicht unterkellert		Flachdach oder flach geneigtes Dach				
Standardstufe		1	2	3	4	5
freistehende Einfamilienhäuser ²	1.23	920	1025	1180	1420	1775

Abb. 8: Ausschnitt aus der ImmoWertV; Kostenkennwerte für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser, Doppelhäuser, Reihenhäuser; Quelle: ImmoWertV¹⁵

¹⁴ https://www.gesetze-im-internet.de/immowertv_2022/ImmoWertV.pdf

¹⁵ https://www.gesetze-im-internet.de/immowertv_2022/ImmoWertV.pdf

Für den unterkellerten Gebäudeteil -Teil A ergibt sich folgende Wertung:

Standardmerkmale	Standardmerkmale				
	1	2	3	4	5
Außenwände	0,00	0,50	0,50	0,00	0,00
Dach	0,00	0,00	0,50	0,50	0,00
Fenster und Außentüren	0,00	0,50	0,45	0,05	0,00
Innenwände und -türen	0,00	0,00	1,00	0,00	0,00
Deckenkonstruktion und Treppen	0,00	0,00	1,00	0,00	0,00
Fußböden	0,00	0,00	1,00	0,00	0,00
Sanitäreinrichtungen	0,00	0,00	1,00	0,00	0,00
Heizung	0,00	0,50	0,50	0,00	0,00
Sonstige technische Ausstattung	0,00	1,00	0,00	0,00	0,00
Kostenkennwerte für Gebäudeart:	705,00 EUR/m ²	785,00 EUR/m ²	900,00 EUR/m ²	1085,00 EUR/m ²	1360,00 EUR/m ²

Über die Wägungsanteile der einzelnen Standardmerkmale ergibt sich folgender gewogener Kostenkennwert:

Standardmerkmale	Wägungs- Anteil	Anteil am Kostenkennwert	
Außenwände	23,00%	193,78	EUR/m ²
Dach	15,00%	148,88	EUR/m ²
Fenster und Außentüren	11,00%	93,69	EUR/m ²
Innenwände und -türen	11,00%	99,00	EUR/m ²
Deckenkonstruktion und Treppen	11,00%	99,00	EUR/m ²
Fußböden	5,00%	45,00	EUR/m ²
Sanitäreinrichtungen	9,00%	81,00	EUR/m ²
Heizung	9,00%	75,83	EUR/m ²
Sonstige technische Ausstattung	6,00%	47,10	EUR/m ²
Ergebnisse (Gewogene Summen)	100,00%	883,27	EUR/m ²
Korrekturfaktor (für freistehende ZFH)		1,00	
Ergebnisse (Gewogene Summen)		883,27	EUR/m ²

Für den unterkellerten Gebäudeteil-Teil A ergibt sich in Anlehnung an Gebäudetyp 1.03 (freistehende Einfamilienhäuser; Keller-, Erdgeschoss, Flachdach oder flach geneigtes Dach) bei überwiegend mittlerem Gebäudestandard ein Kostenkennwert von rd. 883,00 €/m² BGF.

Für den nicht unterkellerten Gebäudeteil -Teil B ergibt sich folgende Wertung:

Standardmerkmale	Standardmerkmale				
	1	2	3	4	5
Außenwände	0,00	0,50	0,50	0,00	0,00
Dach	0,00	0,00	0,50	0,50	0,00
Fenster und Außentüren	0,00	0,50	0,45	0,05	0,00
Innenwände und -türen	0,00	0,00	1,00	0,00	0,00
Deckenkonstruktion und Treppen	0,00	0,00	1,00	0,00	0,00
Fußböden	0,00	0,00	1,00	0,00	0,00
Sanitäreinrichtungen	0,00	0,00	1,00	0,00	0,00
Heizung	0,00	0,50	0,50	0,00	0,00
Sonstige technische Ausstattung	0,00	1,00	0,00	0,00	0,00
Kostenkennwerte für Gebäudeart:	920,00 EUR/m ²	1025,00 EUR/m ²	1180,00 EUR/m ²	1420,00 EUR/m ²	1775,00 EUR/m ²

Über die Wägungsanteile der einzelnen Standardmerkmale ergibt sich folgender gewogener Kostenkennwert:

Standardmerkmale	Wägungs- Anteil	Anteil am Kostenkennwert	
Außenwände	23,00%	253,58	EUR/m ²
Dach	15,00%	195,00	EUR/m ²
Fenster und Außentüren	11,00%	122,60	EUR/m ²
Innenwände und -türen	11,00%	129,80	EUR/m ²
Deckenkonstruktion und Treppen	11,00%	129,80	EUR/m ²
Fußböden	5,00%	59,00	EUR/m ²
Sanitäreinrichtungen	9,00%	106,20	EUR/m ²
Heizung	9,00%	99,23	EUR/m ²
Sonstige technische Ausstattung	6,00%	61,50	EUR/m ²
Ergebnisse (Gewogene Summen)	100,00%	1156,70	EUR/m ²
Korrekturfaktor (für freistehende ZFH)		1,00	
Ergebnisse (Gewogene Summen)		1156,70	EUR/m ²

Für den nicht unterkellerten Wohnhaus-Teil B ergibt sich in Anlehnung an Gebäudetyp 1.23 (freistehende Einfamilienhäuser; Erdgeschoss, Flachdach oder flach geneigtes Dach) bei überwiegend mittlerem Gebäudestandard ein Kostenkennwert von rd. 1.157,00 €/m² BGF.

Garage

Für die Garage wird ein pauschaler Zeitwert von 8.000,00 € angesetzt.

4.3.3.4 Korrekturfaktoren

Der Regionalfaktor ist ein vom örtlich zuständigen Gutachterausschuss festgelegter Modellparameter zur Anpassung der durchschnittlichen Herstellungskosten an die Verhältnisse am örtlichen Grundstücksmarkt. Sofern vom zuständigen Gutachterausschuss noch keine Sachwertfaktoren nach dem neuen Modell der ImmoWertV 2021 abgeleitet wurden und demnach auch noch kein (Baukosten-)Regionalfaktor in der Sachwertfaktor-Ableitung verwendet wurde, ist der Verfahrens- und Marktwert modellkonform in dem „alten“ Modell zu ermitteln.

Da keine regionalen/ortsspezifischen Korrekturfaktoren vom zuständigen Gutachterausschuss ermittelt werden, wird der Regionalfaktor mit 1,0 angesetzt.

4.3.3.5 Zu-/Abschläge

Es werden keine Zu- bzw. Abschläge am Herstellungswert des Normgebäudes berücksichtigt.

4.3.3.6 Baunebenkosten

Die Baunebenkosten (BNK) sind im NHK-Ansatz enthalten.

4.3.3.7 Besondere Bauteile und Einrichtungen

Die in der Gebäudeflächenberechnung nicht erfassten und damit im Wert des Normgebäudes nicht berücksichtigten wesentlich wertbeeinflussenden besonderen Bauteile werden einzeln erfasst. Grundlage dieser Zuschlagsschätzungen sind Erfahrungswerte für durchschnittliche Herstellungskosten für besondere Bauteile. Bei älteren und/oder schadhaften und/oder nicht zeitgemäßen besonderen Bauteilen erfolgt die Zeitwert-schätzung unter Berücksichtigung diesbezüglicher Abschläge.

Besondere Einrichtungen, sofern nicht in den NHK erfasst, werden einzeln erfasst und pauschal in ihrem Herstellungs- bzw. Zeitwert geschätzt. Grundlage sind Erfahrungswerte der durchschnittlichen Herstellungskosten für besondere (Betriebs-)Einrichtungen.

Besondere Bauteile

Besondere Bauteile	Herstellungswert (ohne BNK)	Zeitwert (inkl. BNK)
Eingangstreppe		3.000,00 €
Eingangsüberdachung		1.000,00 €
Keller-Außentreppe		1.500,00 €
Überdachung		1.000,00 €
Summe rd.		6.500,00 €

Besondere (technische) Einrichtungen

Besondere Einrichtungen	Herstellungswert (ohne BNK)	Zeitwert (inkl. BNK)
Nichtzutreffend		
Summe rd.		0,00 €

4.3.3.8 Bewegliche Gegenstände, Zubehör etc.

Bewegliche Gegenstände, Zubehör	Herstellungswert (ohne BNK)	Zeitwert (inkl. BNK)
Nichtzutreffend		
Summe rd.		0,00 €

	Herstellungswert (ohne BNK)	Zeitwert (inkl. BNK)
Einbauküche		Ohne Wertansatz, da wirtschaftlich überaltert
Summe rd.		0,00 €

4.3.3.9 Bauliche Außenanlagen und sonstige Anlagen

Im vorliegenden Bewertungsfall werden die baulichen und sonstigen Außenanlagen (durchschnittlicher Standard) sachverständig mit rd. fünf Prozent der Gebäudezeitwerte geschätzt.

4.3.3.10 Gesamtnutzungsdauer

Die Gesamtnutzungsdauer (GND) bezeichnet die Anzahl der Jahre, in denen bauliche Anlagen bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung vom Baujahr an gerechnet üblicherweise genutzt werden können. Sie ergibt sich aus der für die Bestimmung der NHK gewählten Gebäudeart sowie den Modellansätzen für die Gesamtnutzungsdauer der ImmoWertV Anlage 1 (zu § 12 Abs. 5 Satz 1 der ImmoWertV).

Gemäß § 53 ImmoWertV wird in vorliegender Wertermittlung die Gesamtnutzungsdauer des Wohn- und Geschäftshauses abweichend von § 12 Abs. 5 Satz 1 und Anlage 1 sachverständig modifiziert mit 70 Jahre angehalten (vgl. Anlage 3 SW-RL; Orientierungswerte für die übliche Gesamtnutzungsdauer), um Modellkonformität mit den sonstigen für die Wertermittlung erforderlichen Daten zu gewährleisten.

4.3.3.11 Restnutzungsdauer

Die Restnutzungsdauer (RND) bezeichnet die Anzahl der Jahre, in denen bauliche Anlagen bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden können. Diese 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, z. B. durchgeführte Instandsetzungen oder Modernisierungen oder unterlassene Instandhaltungen, können die sich aus dem Unterschiedsbetrag ergebende Dauer verlängern oder verkürzen (§ 4 ImmoWertV).

Die aktuelle ImmoWertV enthält in Anlage 2 (zu § 12 Abs. 5 Satz 1 der ImmoWertV) ein Modell zur Ermittlung der Restnutzungsdauer von Wohngebäuden bei Modernisierungen. Die Punktevergabe für einzelne Modernisierungselemente findet unter Berücksichtigung der zum Stichtag oder der kurz vor dem Stichtag durchgeführten Modernisierungsmaßnahmen aus den einzelnen Modernisierungselementen statt. Aus den zu vergebenen Punkten ist eine Gesamtpunktzahl zu bilden. Liegen die Maßnahmen weiter zurück, ist zu prüfen, ob nicht ein geringerer als der maximale Tabellenwert anzusetzen ist. Sofern nicht modernisierte Bauelemente noch zeitgemäßen Ansprüchen genügen, sind entsprechende Punkte zu vergeben. Entsprechend der jeweils ermittelten Gesamtpunktzahl ist der Modernisierungsgrad sachverständig zu ermitteln.

Sollten Kosten zur Behebung von vorhandenen Bauschäden etc. zu berücksichtigen sein, ist zu prüfen, ob diese (ggf. fiktiv) unterstellten Baumaßnahmen sich verlängernd auf die Restnutzungsdauer auswirken. Dies ist immer im jeweiligen Einzelfall zu untersuchen.

Modernisierungselemente	Max. Punkte	Bewertungsobjekt Punkte
Dacherneuerung incl. Verbesserung der Wärmedämmung	4,00	1,50
Modernisierung der Fenster und Außentüren	2,00	0,50
Modernisierung d. Leitungssysteme (Strom, Gas, Wasser, Abwasser)	2,00	0,00
Modernisierung der Heizungsanlage	2,00	0,00
Wärmedämmung der Außenwände	4,00	0,00
Modernisierung von Bädern	2,00	0,00
Modernisierung d. Innenausbaus, z.B. Decken, Fußböden, Treppen	2,00	0,00
Wesentliche Verbesserung der Grundrissgestaltung	2,00	0,00
Summe	20,00	2,00

Modernisierungsgrad	Modernisierungspunktzahl
nicht modernisiert	0 bis 1 Punkt
kleine Modernisierungen im Rahmen der Instandhaltung	2 bis 5 Punkte
mittlerer Modernisierungsgrad	6 bis 10 Punkte
überwiegend modernisiert	11 bis 17 Punkte
umfassend modernisiert	18 bis 20 Punkte

Abb. 9: Ausschnitt aus der (Immobilienwertermittlungsverordnung), Tab. 2: Ermittlung des Modernisierungsgrades¹⁶

Das ursprüngliche Baujahr des Wohnhauses wird mit 1964 angehalten. Somit beträgt das Gebäudealter (Kalenderjahr des Wertermittlungsstichtags minus Kalenderjahr des Baujahrs) am Wertermittlungsstichtag 20.01.2025 rd. 61 Jahre. Es wurde ein geringer Modernisierungsgrad (2 Punkte) ermittelt.

Die Formel zur Ermittlung der Restnutzungsdauer unter Berücksichtigung von Modernisierungen lautet:
 $RND = a \times \text{Alter}^2 / GND - b \times \text{Alter} + c \times GND$. Die Variablen a, b, c sind der Anlage 2, Tabelle 3 der ImmoWertV zu entnehmen.

Die Restnutzungsdauer der baulichen Anlage wird unter Berücksichtigung des z.T. unterstellten Bau- und Unterhaltungszustandes auf o.g. Basis (Punktetabelle Anlage 2 ImmoWertV) mit rd. 16 Jahre ermittelt. Das bereinigte Baujahr beträgt demnach 1971, das fiktive Gebäudealter rd. 54 Jahre.

4.3.3.12 Alterswertminderung

Die Alterswertminderung entspricht dem Verhältnis der Restnutzungsdauer zu Gesamtnutzungsdauer (lineare Alterswertminderung).

¹⁶ https://www.gesetze-im-internet.de/immowertv_2022/ImmoWertV.pdf

**4.3.3.13 Berücksichtigung der
allg. Wertverhältnisse
(Marktanpassung)**

Die in der ImmoWertV angegebenen Wertermittlungsverfahren zielen darauf ab, den Verkehrswert nach Maßgabe der am Markt für vergleichbare Objekte durchschnittlich zu erzielenden Preise zu ermitteln. Der Verkehrswert ist gem. § 6 Absatz 4 ImmoWertV 2021 aus dem Ergebnis des herangezogenen Verfahrens unter Berücksichtigung der allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt zu ermitteln. Letzteres wird im Allgemeinen mit Anpassung des Ausgangswertes an die Marktlage oder kurz als Marktanpassung bezeichnet.¹⁷

Der „vorläufige Sachwert“ ist ein herstellungskostenorientiertes Rechenergebnis, das die auf dem Grundstücksmarkt für vergleichbare Objekte durchschnittlich gezahlten Kaufpreise in aller Regel nicht widerspiegelt. Durch die Berücksichtigung der allgemeinen Wertverhältnisse in Form von Marktanpassungsfaktoren erfolgt eine Überprüfung der Aussagefähigkeit des Substanzwertes des Grundstücks und der Gebäude (des vorläufigen Sachwerts), denn sie definieren das Verhältnis zwischen dem Preis bzw. den Herstellungskosten und dem Wert. Sachwertfaktoren dienen der Berücksichtigung der allgemeinen Wertverhältnisse auf dem jeweiligen Grundstücksmarkt, soweit diese nicht auf andere Weise zu berücksichtigen sind (§ 21 (1) ImmoWertV).

Der Immobilienmarkt für Sachwertobjekte (selbst genutzte Eigenheime) weist eine große Spannweite auf. Bei der Ermittlung der Sachwertfaktoren wurden die typischen Sachwertobjekte Ein- und Zweifamilienhäuser, Reihenhäuser und Doppelhäuser getrennt ausgewertet. Der Sachwertfaktor errechnet sich aus dem normierten Kaufpreis, dividiert durch den vorläufigen Sachwert, der unter Berücksichtigung eines normierten Modells ermittelt wurde. Er gilt für Eigenheime mit Nebengebäude und Außenanlagen. Der durchschnittliche Kaufpreis (Verkaufsfälle 2021-2023) für Ein- und Zweifamilienhäuser für den Bereich des Kreises Offenbach lag bei 858.000 € (e BRW: 920 €/m², e Grundstücksgröße 586 m², e Wohnfläche 161 m², e Baujahr 1978)¹⁸.

Die Untersuchungsergebnisse (Untersuchungszeitraum 2022 - 2023) für regionale Sachwertfaktoren im Zuständigkeitsbereich des Gutachterausschusses für Immobilienwerte für den Bereich der Landkreise Bergstraße, Darmstadt-Dieburg, Groß-Gerau, Offenbach und des Odenwaldkreises werden im regionalen Immobilienmarktbericht abgebildet. Maßgeblich zum Wertermittlungs-/Qualitätsstichtag ist der (aktuelle) *Immobilienmarktbericht 2024. Daten des Immobilienmarktes Südhessen ohne die Städte Darmstadt und Offenbach*, in dem wertrelevante Daten zum Stichtag 01.01.2024 veröffentlicht werden.

Der durchschnittliche Sachwertfaktor für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser im Bodenrichtwertbereich ab 700 €/m² wurde vom Gutachterausschuss bei einem vorläufigen Sachwert von 900.000 € mit 0,97 ermittelt. Sachwertfaktoren bei höheren vorl. Sachwerten (vgl. dazu 4.3.4; Sachwertberechnung) werden nicht abgebildet. Der Auswertung lagen entsprechende Wertermittlungsparameter (Untersuchungszeitraum, Gesamtnutzungs- und wirtschaftliche Restnutzungsdauer, Baujahr etc.) zugrunde.¹⁹

Das Bewertungsobjekt weist deutliche Abweichungen hinsichtlich der Auswertungsmerkmale der Referenzimmobilie und wertermittlungsrelevante Grundstücksbesonderheiten auf, die bei der Ermittlung des objekt-spezifischen Sachwertfaktors sachverständig zu würdigen sind. Hierbei bezieht der Unterzeichner die vom Gutachterausschuss ermittelten Gebädefaktoren ein.²⁰ Für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser im Marktbereich 5 beträgt der durchschnittliche Gebädefaktor 7.195 €/m² bei einer Wohnfläche von 120 m² bezogen auf 700 m² Grundstücksfläche und Baujahr 1980. Unter Anwendung der Korrekturwerte (sachverständig interpoliert) ergibt sich ein Gebädefaktor von 7.327 €/m². Daneben wird auch Bezug auf die im Immobilienmarktbericht Hessen 2024 dargestellten Sachwertfaktoren genommen. Hier wurde der Sachwertfaktor im Bodenrichtwertbereich 700 - 1.000 €/m² bei einem vorläufigen Sachwert von 900.000 € mit 0,92 (Auswertung von 73 Objekten im Verkaufsjahr 2023) ermittelt (Bestimmtheitsmaß der Auswertung 0,27).²¹

¹⁷ Vgl. S. 114; Immobilienmarktbericht Südhessen 2024

¹⁸ Vgl. S. 54 Immobilienmarktbericht Südhessen 2024

¹⁹ Vgl. S. 114 ff; Immobilienmarktbericht Südhessen 2024

²⁰ Vgl. S. 131 ff; Immobilienmarktbericht Südhessen 2024

²¹ Vgl. S. 89 ff.; Immobilienmarktbericht Hessen 2024

Unter Bezugnahme auf die Modellparameter der Datengrundlage und der Berücksichtigung der dieser Wertermittlung zugrundeliegenden Grundstücksbesonderheiten wird der Sachwertfaktor sachverständig mit 0,90 angesetzt. Dieser Abschlag von rd. 10 % am vorläufigen Sachwert würdigt auch die Kaufpreisentwicklungen auf dem Grundstücksmarkt und wird gestützt durch Recherchen und Analyse vergleichbarer Objekte in der Region.

4.3.3.14 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Kosten wg. Bauschäden etc.

Wertbeeinflussende Bauschäden etc. sind nicht erkennbar.

Rechte / Belastungen

Die in der zweiten Abteilung des Grundbuchs unter Id. Nr. 1 eingetragene Grunddienstbarkeit - Verpflichtung zum Betrieb einer Heizungsanlage mit Anschluss an das Fernheizwerk (s. 3.4.5) - stellt eine Nutzungseinschränkung dar, die sachverständig als wertbeeinflussend (wertmindernd) bewertet wird.

Rein nachrichtlich: Die Wertminderung aufgrund der Einschränkungen durch die o. b. Grunddienstbarkeit wird sachverständig mit einem pauschalen Abschlag von rd. 13.000 € ermittelt.

Dieser Wertabschlag, der sich an den kapitalisierten durchschnittlichen Mehrkosten gegenüber einer alternativen Beheizungsart orientiert, wäre als rechtlicher Mangel im Sinne des § 6 Abs. 2 ImmoWertV sowie § 7 ImmoWertV („Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale“) zu berücksichtigen, denn diese Grunddienstbarkeit ist nicht allgemein üblich (nicht marktüblich in der Mehrzahl vergleichbarer Objekte) und negativ wertbeeinflussend, da sie die wirtschaftliche Nutzbarkeit einschränkt und ggf. die Betriebskosten erhöht.

Der sachverständig ermittelte Wertabschlag wird rein nachrichtlich aufgeführt und ist vorliegend nicht im Verfahrenswert und nicht im Verkehrswert berücksichtigt (gemäß Kommentar Stöber zum ZVG 23. Auflage § 49 Rn 3).

4.3.4 Sachwertberechnung

Gebäude	Wohnhaus Teil A	Wohnhaus Teil B	Garage	
Berechnungsbasis				
• Brutto-Grundfläche (BGF) m²	82,00	120,00	pauschal	
Baupreisindex (BPI)	184,70	184,70		
Normalherstellungskosten				
• NHK im Basisjahr (2010)	883,00 €	1.157,00 €		
• (NHK) Regionalfaktor	1,00	1,00		
• örtliche NHK am WST (€/m² BGF)	1.630,90 €	2.136,98 €		
Herstellungswert				
• Normgebäude	133.733,88 €	256.437,48 €		
• Zuschlag	0,00 €	0,00 €		
• Besondere Bauteile	0,00 €	0,00 €		
• Besondere Einrichtungen	0,00 €	0,00 €		
Herstellungswert (inkl. BNK)	133.733,88 €	256.437,48 €		
Alterswertminderung	linear	linear		
• Gesamt-(GND) (Jahre)	70	70		
• (fiktives) Gebäudealter (Jahre)	54	54		
• prozentual	77,1%	77,1%		
• Betrag	103.108,82 €	197.713,30 €		
Zeitwert (inkl. BNK)				
• Gebäude (bzw. Normgebäude)	30.625,06 €	58.724,18 €		
• Besondere Bauteile	0,00 €	6.500,00 €		
• Besondere Einrichtungen	0,00 €	0,00 €		
Zeitwert (inkl. BNK)	30.625,06 €	65.224,18 €	8.000,00 €	

Gebäudezeitwerte insgesamt	103.849,24 €
-----------------------------------	---------------------

Zeitwert der Außenanlagen	+	5.200,00 €
Zeitwert der Gebäude und Außenanlagen	=	109.049,24 €

Bodenwert	+	911.600,00 €
------------------	----------	---------------------

vorläufiger Sachwert	=	1.020.649,24 €
Marktanpassung/Sachwertfaktor	x	0,90
marktangepasster vorläufiger Sachwert	=	918.584,32 €
marktangepasster vorläufiger Sachwert rd.		919.000,00 €
Bes. objektspez. Grundstücksmerkmale		
Siehe unter 3.4.5	-	0,00 €
Sachwert	=	918.584,32 €
Sachwert rd.	=	919.000,00 €

4.4 Verfahrensergebnis

4.4.1 Vorbemerkungen

Der Punkt 4.2 "Wertermittlungsverfahren und Verfahrenswahl" dieses Verkehrswertgutachtens enthält die Begründung für die Wahl des in diesem Gutachten zur Ermittlung des Verkehrswerts herangezogenen Wertermittlungsverfahren. Sowohl das Vergleichswert-, das Ertragswert- als auch das Sachwertverfahren basieren auf für vergleichbare Grundstücke gezahlten Kaufpreisen (Vergleichspreisen) und sind deshalb Vergleichswertverfahren, d.h. verfahrensmäßige Umsetzungen von Preisvergleichen. Alle Verfahren führen daher gleichermaßen in die Nähe des Verkehrswerts. Wie geeignet das jeweilige Verfahren zur Ermittlung des Verkehrswerts ist, hängt dabei entscheidend von zwei Faktoren ab:

- a) von der Art des zu bewertenden Objekts (übliche Nutzung; vorrangig rendite- oder substanzwertorientierte Preisbildung im gewöhnlichen Geschäftsverkehr) und
- b) von der Verfügbarkeit und Zuverlässigkeit der zur Erreichung einer hohen Marktkonformität des Verfahrensergebnisses erforderlichen Daten.

Diese Wertermittlungsparameter standen für die Wertermittlung in guter Qualität zur Verfügung.

4.4.2 Verfahrensergebnis

Der Verfahrenswert (Sachwert) des mit einem Einfamilienhaus mit Garage bebauten Grundstücks, Farnweg 8 in 63225 Langen wird zum Wertermittlungs-/Qualitätsstichtag 20.01.2025 mit rd. 919.000,00 € ermittelt.

4.5 Verkehrswert

Der **Verkehrswert** (Marktwert) i. S. d. § 194 Baugesetzbuch

des mit einem Einfamilienhaus mit Garage bebauten Grundstücks
eingetragen unter lfd. Nr. 1 im Bestandsverzeichnis des Grundbuchs von Langen Blatt 8630
Flur 54, Flurstück 157/1, Gebäude- und Freifläche, 848 m²

Farnweg 8 in 63225 Langen

wird **zum Wertermittlungs-/Qualitätsstichtag 20.01.2025** mit

919.000,00 €

in Worten: **neunhundertneunzehntausend** geschätzt.

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.

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

02.05.2025

Andreas Nasedy, Sachverständiger

5 ANHANG

5.1 Verzeichnis des Anhangs

- | | |
|-----|------------------------------------|
| 5.2 | Lageplan |
| 5.3 | Grundrisse |
| 5.4 | Gebäudeschnitt |
| 5.5 | Wohn- / Nutzflächenberechnung |
| 5.6 | Auszüge aus dem Bebauungsplan |
| 5.7 | Grundlagen der Gebäudebeschreibung |
| 5.8 | Rechtsgrundlagen |

5.2 Lageplan



Abb. 10: Auszug aus dem Liegenschaftskataster, Detail: Farnweg 8; Quelle: Amtsgericht Langen; Roteintragung durch den SV

5.3 Grundrisse

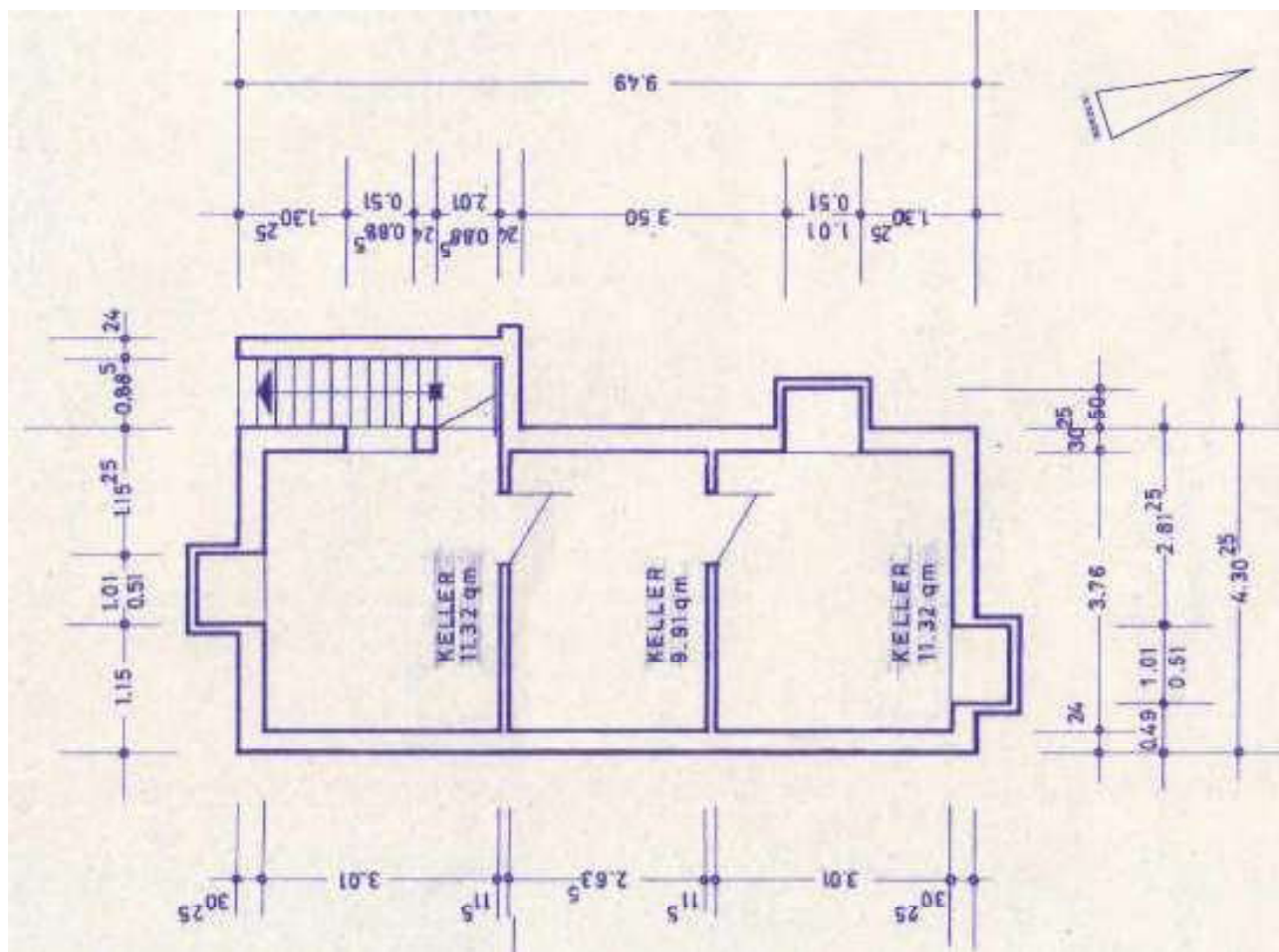


Abb. 11: Grundriss KG (Teilunterkellerung) Wohnhaus von 08/1963 (ohne Maßstab); Quelle: Objektunterlagen der Antragstellerin

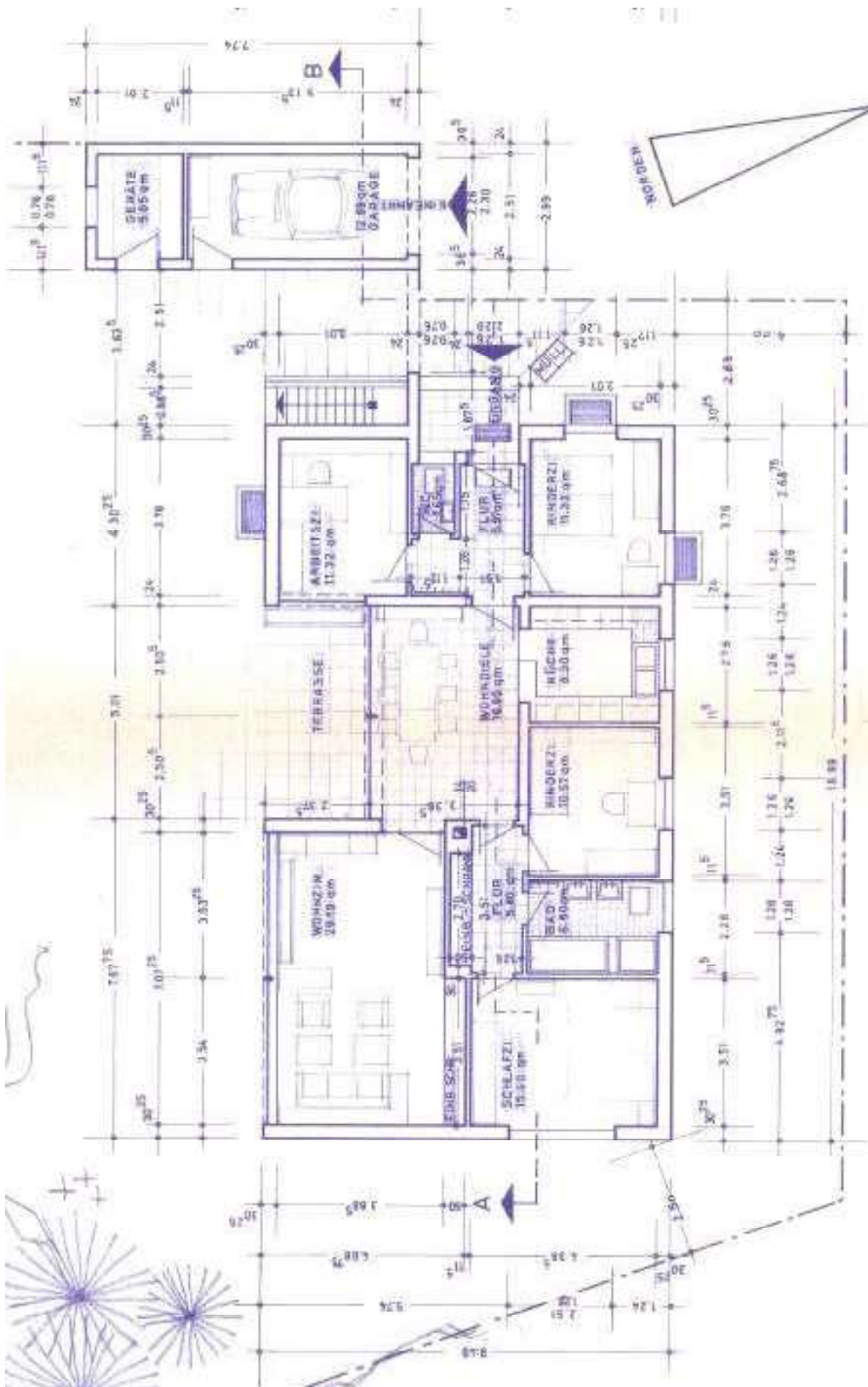


Abb. 12: Grundriss EG Wohnhaus und Garage von 08/1963 (ohne Maßstab); Quelle: Objektunterlagen der Antragstellerin

5.4 Gebäudeschnitt

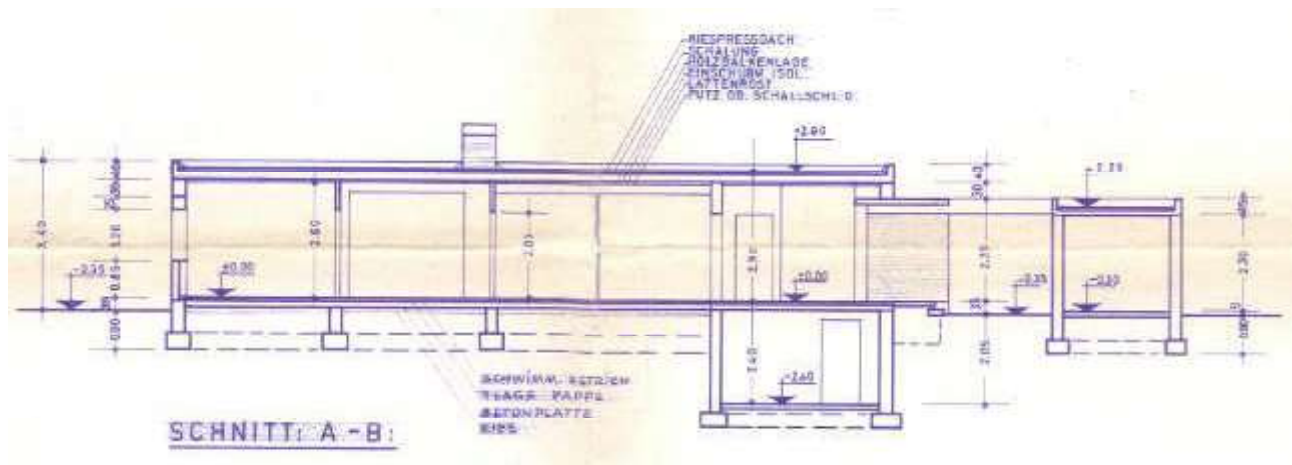


Abb. 13: Gebäudeschnitt Wohnhaus von 08/1963 (ohne Maßstab); Quelle: Objektunterlagen der Antragstellerin

5.5 Wohn-/ Nutzflächenbe- rechnung

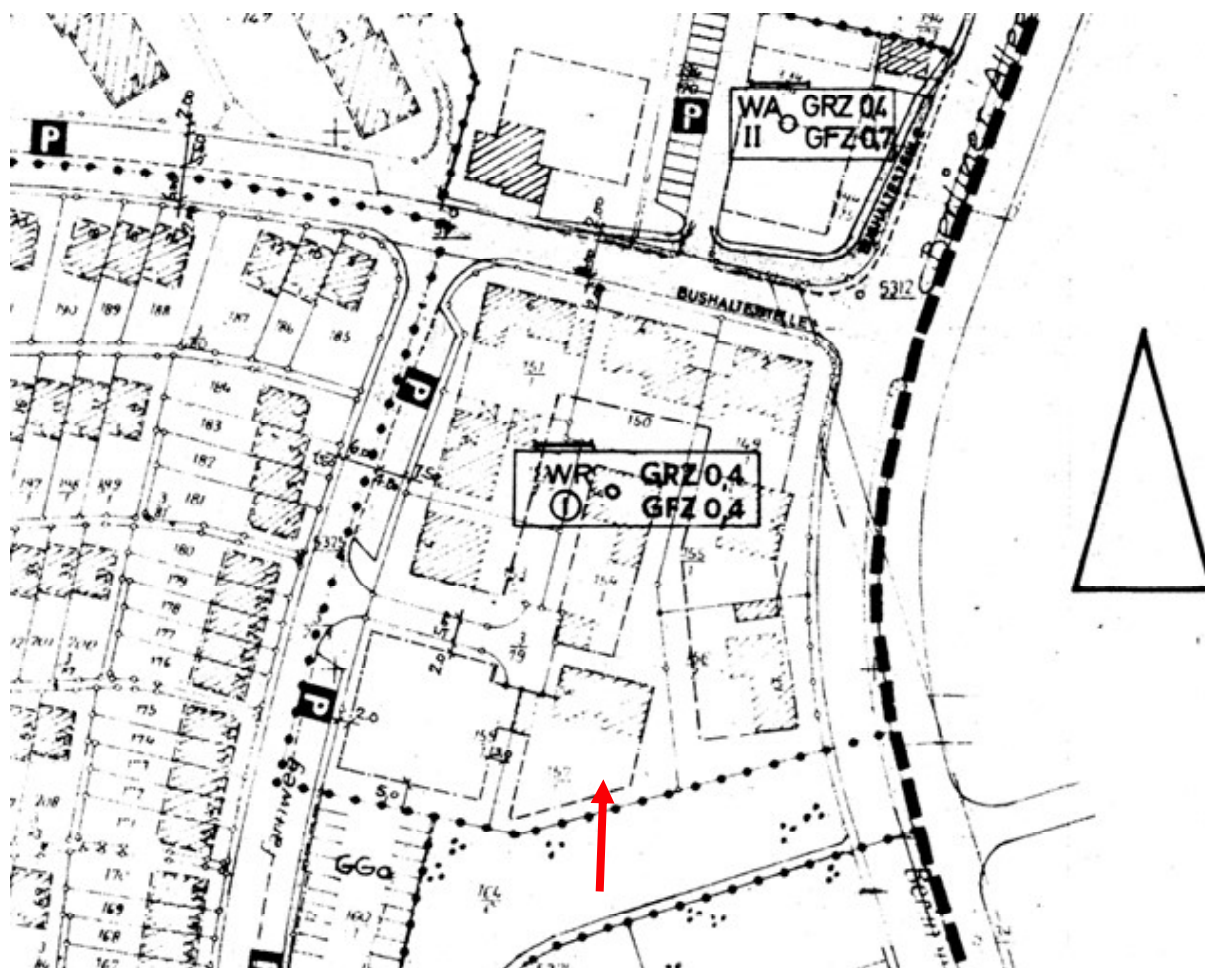
Berechnung der Wohn- und Nutzflächen nach DIN 283				
<hr/>				
A)	<u>Wohnflächen</u>			
1.)	Wandfang :			
	1,51 m x 3,01 m	=	4,55 qm	= 5,97 qm
	1,26 m x 1,125 m	=	<u>1,42 qm</u>	
2.)	W.O. :			
	1,01 m x 1,635 m	=		1,65 qm
3.)	ESchleie :			
	5,01 m x 3,285 m	=		^{16,08} 16,95 qm
4.)	Wohnzimmer :			
	7,07 m x 3,885 m	=	27,46 qm	
	3,51 m x 0,50 m	=	<u>1,73 qm</u>	= 29,19 qm
5.)	Schlafzimmer :			
	4,385 m x 3,51 m	=		15,40 qm
6.)	Flur :			
	3,51 m x 1,26 m	=	4,42 qm	
	2,76 m x 0,50 m	=	<u>1,38 qm</u>	= 5,80 qm
7.)	Bad :			
	2,26 m x 3,01 m	=		6,80 qm
8.)	Kinderszimmer :			
	3,51 m x 3,01 m	=		10,57 qm
9.)	Küche :			
	2,76 m x 3,01 m	=		8,31 qm
10.)	Kinderszimmer :			
	3,76 m x 3,01 m	=		11,32 qm
11.)	Arbeitszimmer :			
	3,76 m x 3,01 m	=		11,32 qm
				<hr/>
3 % Abzug für Wandputz = 125,38 qm x 0,03				^{125,38} 123,28 qm
				= 3,76 qm
				<hr/>
A) Gesamte Wohnfläche				^{121,62} 119,58 qm

Abb. 14: Wohnflächenberechnung vom 05.08.1963; Quelle: Objektunterlagen der Antragstellerin

<u>B) Nutzflächen</u>		
1.) Garage :		
5,135m x 2,51 m	=	12,89 qm
2.) Gartengeräteraum :		
2,51 m x 2,01 m	=	5,05 qm
3.) Kellerraum :		
3,01 m x 3,76 m	=	11,32 qm
4.) Kellerraum :		
3,76 m x 2,635m	=	9,91 qm
5.) Kellerraum :		
3,01 m x 3,76 m	=	11,32 qm
<u>B) Gesamte Nutzfläche</u>		<u>= 50,49 qm</u>

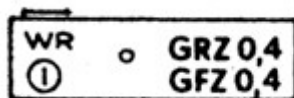
Abb. 15: Nutzflächenberechnung vom 05.08.1963; Quelle: Objektunterlagen der Antragstellerin

5.6 Auszüge aus dem Bebauungsplan



FESTSETZUNGEN :

- GRENZE DES PLANUNGSGEBIETES
- ABGRENZUNG DER FLÄCHEN UNTERSCHIEDLICHER BAULICHER NUTZUNG
- BAULINIE
- BAUGRENZE



REINES WOHNGEBIET, OFFENE BAUWEISE, 1 GESCHOSS ZWINGEND, FLACHDÄCHER, GRUNDFLÄCHENZAHL 0,4, GESCHOSSFLÄCHENZAHL 0,4

Abb. 16: Auszüge aus dem Bebauungsplan Nr. 17/1 „Wohnstadt Oberlinden“; Quelle: BürgerGIS Kreis Offenbach; Rotmarkierung d.d. SV

5.7 Grundlagen der Gebäudebeschreibungen

Grundlagen für die Gebäudebeschreibungen sind die Erhebungen des unterzeichnenden Sachverständigen im Rahmen der Ortsbesichtigung sowie die vorliegenden Bauakten und Beschreibungen.

Im Rahmen einer Verkehrswertermittlung können bei den baulichen Anlagen nur Sachverhalte berücksichtigt werden, die bei äußerer, zerstörungsfreier Begutachtung feststellbar sind. Die bei der Ortsbesichtigung durch den Sachverständigen getroffenen Feststellungen erfolgen nur durch Inaugenscheinnahme (rein visuelle Untersuchung).

Angaben über nicht sichtbare Bauteile und Baustoffe beruhen daher auf gegebenen Auskünften, auf vorgelegten Unterlagen oder auf Vermutungen. Eine fachtechnische Untersuchung etwaiger Baumängel oder Bauschäden erfolgt nicht, d.h. sie werden nur insoweit aufgenommen, als sie zerstörungsfrei und offensichtlich erkennbar sind.

Unter Berücksichtigung dieser genannten Voraussetzungen wird daher ausdrücklich darauf hingewiesen, dass folgende Sachverhalte nicht untersucht wurden:

- die baulichen Anlagen wurden weder hinsichtlich Standsicherheit, statischen Belangen noch auf konkrete Schall- und Wärmeschutzeigenschaften untersucht,
- es fanden keine Untersuchungen im Hinblick auf Befall durch tierische oder pflanzliche Schädlinge (in Holz oder Mauerwerk) bzw. Rohrfraß statt,
- die baulichen Anlagen wurden nicht nach schadstoffbelasteten Baustoffen (wie Asbest, Formaldehyd, etc.) untersucht,
- es fanden keine Untersuchungen zur Dampf- und Winddichtigkeit der baulichen Anlagen oder deren bauphysikalischen Sachverhalte (z.B. Wärmedämmung) statt.

Des Weiteren wurde die Funktionsfähigkeit einzelner Bauteile und Anlagen sowie der technischen Ausstattungen und Installationen (Heizungsanlage, Elektroinstallationen u.a.) nicht geprüft; ihr funktionsfähiger Zustand wird unterstellt.

Es wird im vorliegenden Gutachten davon ausgegangen, dass keine Wertbeeinflussungen durch die dargestellten Sachverhalte vorliegen, es sei denn, dass bereits durch die äußere, zerstörungsfreie Begutachtung Anhaltspunkte für eine aus diesen Sachverhalten resultierende Wertminderung ableitbar sind.

Die Gebäude und Außenanlagen werden nur insoweit beschrieben, wie es für die Herleitung der Daten in der Wertermittlung notwendig ist. Hierbei werden die offensichtlichen und vorherrschenden Ausführungen und Ausstattungen beschrieben. In einzelnen Bereichen können Abweichungen auftreten, die dann allerdings nicht werterheblich sind. Angaben über nicht sichtbare Bauteile beruhen auf Angaben aus den vorliegenden Unterlagen, Hinweisen während des Ortstermins bzw. Annahmen auf Grundlage der üblichen Ausführung im Baujahr.

Die Grundstücks- und Gebäudebeschreibungen dienen der allgemeinen Darstellung; sie dienen nicht als vollständige Aufzählung aller Einzelheiten.

5.8 Rechtsgrundlagen

BauGB:	Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634); letzte Änderung durch Art. 3 des Gesetzes vom 12.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 184))
BauNVO:	Baunutzungsverordnung – Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132); letzte Änderung durch Gesetz vom 14.03.2023 (BGBl. S. 72) m.W.v. 21.03.2023; Stand: 01.08.2023 aufgrund Gesetzes vom 15.07.2022 (BGBl. I S. 1146)
BGB:	Bürgerliches Gesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 02.01.2002 (BGBl. IS. 42, ber. S. 2909; 2003 S. 738); letzte Änderung vom 14.03.2023 (BGBl. I S. 72) m.W.v. 21.03.2023; Stand: 01.08.2023 aufgrund Gesetzes vom 15.07.2022 (BGBl. I S. 1146)
BewG:	Bewertungsgesetz in der Fassung der Bekanntmachung vom 01.02.1991 (BGBl. I S. 230), zuletzt geändert durch Artikel 20 des Gesetzes vom 16.12.2020 (BGBl. I S. 2294); Stand: Neugefasst durch Bek. V. 01.02.1991 I 230, zuletzt geändert durch Art. 20 G v. 16.12.2022 I 2294
GEG:	Gesetz zur Einsparung von Energie und zur Nutzung erneuerbarer Energien zur Wärme- und Kälteerzeugung in Gebäuden (Gebäudeenergiegesetz – GEG) vom 08. August 2020 (BGBl. I S. 1728); in Kraft getreten am 1.11.2020
HBO:	Hessische Bauordnung vom 28. Mai 2018, letzte berücksichtigte Änderung: zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Juli 2023 (GVBl. S. 582)
ImmoWertV:	Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Immobilien und der für die Wertermittlung erforderlichen Daten (Immobilienwertermittlungsverordnung) vom 14. Juli 2021 (BGBl. I S. 2805)
SW-RL:	Richtlinie zur Ermittlung des Sachwerts (Sachwertrichtlinie) in der Fassung vom 05.09.2012 (BANz AT 18.10.2012)
EW-RL:	Richtlinie zur Ermittlung des Ertragswerts (Ertragswertrichtlinie) in der Fassung vom 12.11.2015 (BANz AT 04.12.2015 B4)
VW-RL:	Richtlinie zur Ermittlung des Vergleichswerts und des Bodenwerts (Vergleichswertrichtlinie) in der Fassung vom 20.03.2014 (BANz AT 11.04.2014)
BRW-RL:	Richtlinie zur Ermittlung von Bodenrichtwerten (Bodenrichtwertrichtlinie) vom 11.01. 2011 (BANz. Nr. 24 vom 11.02.2011 S. 597)
ZVG:	Gesetz über die Zwangsversteigerung und die Zwangsverwaltung in der Fassung vom 1. Januar 1900 (Art. 1 EGZVG); letzte Änderung durch Art. 24 vom 19.12 2022; (BGBl. I S.2606)

Zur Wertermittlung herangezogene Quellen und Literatur u.a.:

Kleiber, W.: Verkehrswertermittlung von Grundstücken; Kommentar und Handbuch zur Ermittlung von Marktwerten (Verkehrswerten) und Beleihungswerten sowie zur steuerlichen Bewertung unter Berücksichtigung der ImmoWertV. 10. aktualisierte und vollständig überarbeitete Auflage. Reguvis Fachmedien GmbH. Köln 2023

Rössler, R. u.a.: Schätzung und Ermittlung von Grundstückswerten: Eine umfassende Darstellung der Rechtsgrundlagen und praktischen Möglichkeiten einer zeitgemässen Verkehrswertermittlung. 8., aktualisierte Auflage. Luchterhand. München 2004

Kröll, R., Hausmann, A., Rolf, A.: Rechte und Belastungen in der Immobilienbewertung. 5., umfassend überarbeitete und erweiterte Auflage 2015. Werner Verlag. Köln 2015

Gutachterausschuss für Immobilienwerte für den Bereich der Landkreise Bergstraße, Darmstadt-Dieburg, Groß-Gerau, Offenbach und den Odenwaldkreis (Hrsg.): Immobilienmarktbericht. Daten des Immobilienmarktes Südhessen ohne die Städte Darmstadt und Offenbach. 2024. Berichtsjahr 2023. Heppenheim 03/2024

6 FOTOS



Foto 1 des SV: Ansicht von Nordwesten, von der Straße Farnweg; Hauseingangsseite; Anonymisierung d.d. SV



Foto 2 des SV: Ansicht von Süden, Gebäuderückseite, Garten



Foto 3 des SV: Ansicht von Südosten



Foto 4 des SV: Hauseingang



Foto 5 des SV: Wohnzimmer



Foto 6 des SV: Esszimmer



Foto 7 des SV: Terrasse; Anonymisierung d.d. SV



Foto 8 des SV: Schlafzimmer



Foto 9 des SV: Zimmer



Foto 10 des SV: Zimmer



Foto 11 des SV: Bad



Foto 12 des SV: Kellerraum



Foto 13 des SV: Garage, Ansicht von Norden



Foto 14 des SV: Garage mit Geräteraum, Ansicht vom Garten



Foto 15 des SV: Garage