



Kirsten Pitz-Epp | Dipl. Ing. (TH)

AZ: 3 K 19/2023

AUSSENBESICHTIGUNG

VERKEHRSWERTERMITTLUNG (nach § 194 BauGB) zum Zweck der Zwangsversteigerung

über ein

Baugrundstück mit Doppelgarage,
Gartenstraße 29, 37290 Meißner-Abterode



Wertermittlungstichtag: 20.06.2023
Qualitätstichtag: 20.06.2023

Verkehrswert des Grundstücks: 23.900 €

GA Nr. 718/21/2023

Frielendorf, 30. Juni 2023

Das Gutachten besteht aus 27 Seiten und 4 Anlagen mit 7 Seiten (insgesamt 34 Seiten). Es wurde in 4 Ausfertigungen für das Amtsgericht Eschwege erstellt. Eine Ausfertigung geht zu meinen Akten. Dieses Gutachten ist nur für das Amtsgericht und den angegebenen Zweck (Zwangsversteigerung) bestimmt.

Inhaltsverzeichnis

1. Vorbemerkungen.....	S. 2
2. Wertermittlungsansätze und –ergebnisse.....	S. 5
3. Grundstücksbeschreibung	S. 9
4. Wertermittlung.....	S. 11
4.1 Analyse.....	S. 11
4.2 Verfahrenswahl mit Begründung (gem. § 6 ImmoWertV).....	S. 11
4.3 Bodenwertermittlung (gem. § 40 ImmoWertV).....	S. 12
4.4 Sachwertermittlung (gem. §§ 35-39 ImmoWertV).....	S. 14
4.5 Ertragswertermittlung (gem. §§ 27 - 34 ImmoWertV).....	S. 20
5. Verkehrswert (gem. § 6 ImmoWertV).....	S. 24
6. Schlußbemerkungen	S. 25
7. Quellenverzeichnis.....	S. 26
8. Verzeichnis der Anlagen und Anlagen.....	S. 27-34

1.Vorbemerkungen

A) Auftrag

Auftraggeber:	Amtsgericht Eschwege, Friedrich-Wilhelm-Straße 39, 37269 Eschwege, Beschluss vom 22.05.2023, AZ 3 K 19/2023
Beschluss:	„In dem Zwangsversteigerungsverfahren zum Zwecke der Zwangsvollstreckung betreffend das im Grundbuch von Abterode Blatt 2018 auf den Namen von ... eingetragene Grundstück Lfd. Nr. 1, Gemarkung Abterode, Flur 8, Flurstück 131/13, Gebäude- und Freifläche, Gartenstraße 29, 863 m ² ist der Verkehrswert festzusetzen (§ 74 a Abs. 5 ZVG). Als Sachverständige wird bestellt: Frau Dipl. Ing. Kirsten Pitz-Epp, Am Berg 10, 34621 Frielendorf. ...“
Auftragsdatum:	22.05.2023 (Beschluss); Posteingang 25.05.2023
Wertermittlungsstichtag:	20.06.2023 (Tag des Ortstermins)
Qualitätsstichtag:	20.06.2023 (Tag des Ortstermins)
Eigentümer:	eine Eigentümerin; weitere Angaben beim Amtsgericht Eschwege erhältlich
Terminvereinbarung:	Terminanschreiben vom 26.05.2023 die Verfahrens- beteiligten
Tag des Ortstermins:	Dienstag, 20.06.2023, 12:00 Uhr bis 12:30 Uhr
Teilnehmer am Ortstermin:	die Sachverständige Kirsten Pitz-Epp

Zweck des Gutachtens: Verkehrswertermittlung zum Zweck der Zwangsversteigerung (Zwangsvollstreckung)
Verkehrswertdefinition nach § 194 BauGB: „Der Verkehrswert (Marktwert) 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 der Lage des Grundstücks oder des sonstigen Gegenstands der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre.“

B) Bewertungsobjekt

Art des Bewertungsobjektes: Baugrundstück mit Doppelgarage

Grundbuchangaben: Amtsgericht: Eschwege
Grundbuch: Abterode, Blatt 2018
Grundstück: lfd. Nr. 1
Größe: 863 m²

Katasterangaben: Gemarkung: Abterode
Flur: 8
Flurstück: 131/13

Lage: Gartenstraße 29, 37290 Meißner-Abterode

C) auf Grundlage folgender Unterlagen wird das Gutachten erstellt:

- Karten: Regionalkarte, 1: 200.000; Stadtplan 1:10.000, Lageplan Maßstab 1:500
- Bauakte, Baugenehmigung, planungsrechtliche Situation: schriftliche Auskunft, Bauamt Gemeinde Meißner vom 07.06.2023.
- Bauakte: schriftliche Auskunft, Bauverwaltung Werra-Meißner-Kreis, 29.06.2023
- Erschließungs- und Abgabensituation: telefonische Auskunft Gemeinde Meißner, 30.06.2023
- Baulasten: schriftliche Auskunft, Bauverwaltung Werra-Meißner-Kreis, 05.06.2023
- Gewerbeanmeldung: keine Abfrage, da unbebautes Grundstück
- Bodenrichtwertauskunft: www.geoportal.hessen.de, Stichtag 01.01.2022
- Weitere Informationen zum Standort: lizenzierte Karten, Miet- und Kaufpreise, u.a: Daten-Service-Portal der Firma on-geo GmbH, 28.06.2023
- Weitere erforderliche Bewertungsdaten: im Quellenverzeichnis aufgeführte Fachliteratur und Bewertungssoftware ProSa, Sprengnetter Real Estate Services GmbH

D) Vom Amtsgericht zur Verfügung gestellte Unterlagen und Informationen:

- Lageplan 1: 1.000 vom 04.03.2023
- Grundbuchauszug vom 12.04.2023

E) Sachverhalte

Der nachfolgenden Wertermittlung liegen folgende Gegebenheiten zugrunde:

- Mieter/Pächter:
Es konnte nicht abschließend geklärt werden, ob ein Mietverhältnis vorliegt, da kein Eigentümerkontakt zustande kam. Das Grundstück wird -soweit meine Recherchen vor Ort ergeben haben- von einem Nachbar genutzt und gepflegt. Für die Wertermittlung gehe ich von der Annahme aus, daß dies ohne Mietvereinbarung erfolgt, da mir keine anderen gesicherten Angaben vorliegen.
- Gewerbebetrieb:
es wird kein Gewerbebetrieb geführt.
- Maschinen und Betriebseinrichtungen:
sind nicht vorhanden.
- Hausschwamm:
nach bauteilerstörungsfreier Inaugenscheinnahme besteht kein Verdacht.
- Baubehördliche Beschränkungen oder Beanstandungen:
es bestehen keine Beanstandungen, soweit meine Recherchen ergeben haben.
- Energieausweis:
ist nicht erforderlich (da nur mit Garage bebaut).
- Bewegliche Gegenstände / mögliches Zubehör nach § 97, 98 BGB:
bei der Besichtigung wurden von der Sachverständigen kein Zubehör / keine beweglichen Gegenstände vorgefunden.
- Grundbuch Abt. II, Lasten und Beschränkungen:
das Gutachten ist im Auftrag des Amtsgerichtes zur Ermittlung des Verkehrswertes in einem Zwangsversteigerungsverfahren erstellt. Daher sind die in Abt. II des Grundbuchs eingetragenen Belastungen nicht wertmindernd berücksichtigt. Es wird der unbelastete Verkehrswert ermittelt. Die Wertbeeinflussung durch die eingetragenen Lasten und Beschränkungen ist ggf. zusätzlich zu berücksichtigen. Hier nicht der Fall.
- Besichtigung:
beim Ortstermin konnte die Garage nur von außen besichtigt werden. Das Grundstück konnte gänzlich eingesehen und besichtigt werden.

2. Wertermittlungsergebnisse

Für das **Garagengrundstück**in **Meißner, Gartenstraße 29**Flur **8** Flurstücksnummer **131/13**Wertermittlungstichtag: **20.06.2023**

Bodenwert						
Bewertungs- teilbereich	Entwicklungs- stufe	beitragsrecht- licher Zustand	BW/Fläche [€/m ²]	Fläche [m ²]	Bodenwert (BW) [€]	
Gesamtfläche	baureifes Land	frei	31,40	863,00	27.100,00	
Summe:			31,40	863,00	27.100,00	

Objektdaten								
Bewertungs- teilbereich	Gebäudebe- zeichnung / Nutzung	BRI [m ³]	BGF [m ²]	WF/NF [m ²]	Baujahr	GND [Jahre]	RND [Jahre]	
Gesamtfläche	Garage		rd. 49,00		ca. 1990	50	18	

Wesentliche Daten					
Bewertungs- teilbereich	Jahresrohertrag RoE [€]	BWK [% des RoE]	Liegenschaftszins- satz [%]	Sachwert- faktor	
Gesamtfläche	840,00	100,80 € (12,00 %)	1,50	1,00	

Relative Werte	
relativer Bodenwert:	31,00 €/m ² WF/NF
relative besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale:	---- €/m ² WF/NF
relativer Verkehrswert:	28,00 €/m² Grundstücksfläche
Verkehrswert/Rohertrag:	28,45
Verkehrswert/Reinertrag:	32,33

Ergebnisse	
Ertragswert:	21.300,00 € (85 % vom Sachwert)
Sachwert:	25.000,00 €
Vergleichswert:	---
Verkehrswert (Marktwert):	23.900,00 €
Wertermittlungstichtag	20.06.2023

3. Grundstücksbeschreibung

3.1 Beschreibung des Grund und Bodens

Lage (s. Anlage 1 + 2)
Bundesland: Hessen.
Kreis: Werra-Meißner-Kreis.
Gemeinde / Einwohnerzahl: Gemeinde Meißner; rd. 2.940 Einwohner; 44,81 km² Fläche. Ortsteil Abterode.

Überörtliche Anbindung:
größere Städte: Eschwege rd. 9 km, Kassel rd. 45 km.
Autobahnzufahrten: A 7 Hannover-Würzburg rd. 35 km, A 4 Bad-Hersfeld-Dresden rd. 35 km.
Bundesstraße: B 27 Göttingen-Bebra rd. 5 km, B 7 Kassel-Eisenach rd. 8,5 km.
Bahnhof: ICE-Bahnhof Göttingen rd. 50 km, Kassel-Wilhelmshöhe ca. 55 km, Regionalbahnhof Eschwege rd. 7 km.

Innerörtliche Lage: zentrale Innerortslage.
Bushaltestelle und Geschäfte des täglichen Bedarfs fußläufig erreichbar. Weitere Infrastruktur in Eschwege rd. 4,5 km entfernt. PKW von Vorteil.

Wohnlage: mittlere Wohnlage, als Geschäftslage nicht geeignet.
Umgebung: Wohnnutzung in offener zweigeschossiger Bauweise.
Beeinträchtigungen: keine erkennbar.
Topographie: eben.

Gestalt und Form (s. Anlage 3, Lageplan)
Straßenfront: rd. 36 m.
Mittlere Tiefe: rd. 24 m.
Grundstücksgröße: 863 m².
Grundstücksform: rechteckig.

Erschließung

Straßenart und Ausbau: innerörtliche Wohnstraße, überwiegend Anliegerverkehr. Voll ausgebaut, Fahrbahn asphaltiert. Gehwege vorhanden. Parken im öffentlichen Straßenraum möglich.

Anschlüsse: über eine öffentliche Straße erschlossen. Wasser-, Strom-, und Telefonleitungen in der Straße vorhanden. Abwasserbeseitigung über den Anschluss an das öffentliche Kanalnetz.

Grenzverhältnisse: bebaute Grundstücke angrenzend.

Baugrund, Grundwasser: soweit augenscheinlich erkennbar gewachsener, normal tragfähiger Baugrund; keine Grundwasserschäden. Die lageübliche Baugrund- und Grundwassersituation ist im Bodenrichtwert berücksichtigt.

Rechtliche Gegebenheiten**Privatrechtliche Situation:**

Grundbuch: der Sachverständigen liegt ein Grundbuchauszug des Grundbuchs von Abterode, Blatt 2018 vom 12.04.2023 mit letzter Änderung vom 12.04.2023 vor.

Grundbuchlich gesicherte Belastungen Abt. II:

lfd. Nr. 1: Zwangsversteigerungsvermerk vom 12.04.2023.

Der Zwangsversteigerungsvermerk wirkt sich nicht wertbeeinflussend aus.

Bodenordnungsverfahren:

da in Abteilung II des Grundbuches kein entsprechender Vermerk eingetragen ist, wird ohne weitere Prüfung davon ausgegangen, dass das Bewertungsobjekt in kein Bodenordnungsverfahren (z.B. Sanierungs- oder Umlegungsgebiet) einbezogen ist.

Nicht eingetragene Rechte und Lasten:

über sonstige nicht eingetragene Lasten und (z.B. begünstigende) Rechte und besondere Wohnungs- und Mietbindungen liegen keine Angaben vor. Anhaltspunkte für ein Bestehen haben sich beim Orts-termin und bei den Recherchen zur Gutachtenerstattung nicht ergeben.

Öffentlich-rechtliche Situation:

Altlasten:

aus der durchgeführten Objektbesichtigung ergaben sich diesbezüglich keine Hinweise. Ein Altlastenverdacht gilt als unwahrscheinlich.

Eine Untersuchung und Bewertung des Bewertungsgrundstücks hinsichtlich Altlasten gehört nicht zum Gutachtenauftrag und wird auftragsgemäß nicht vorgenommen.

Baulastenverzeichnis:

ein belastender Eintrag im Baulastenverzeichnis von Abterode, Nr. 0801 vom 21.06.1999: Abstandsflächenbaulast.

Auf einer Länge von 9,75 m und einer Tiefe von 2 m wird eine Fläche an der nordwestlichen Grundstücksgrenze dem Nachbargrundstück „Flur 8, Flurstück 203 bei der Bemessung der Abstände und Abstandsflächen zugerechnet. Von dieser Teilfläche sind bei der Errichtung baulicher Anlagen die jeweiligen bauordnungsrechtlich notwendigen Abstände und Abstandsflächen einzuhalten.“

Denkmalschutz:

Denkmalschutz besteht nicht.

Bauplanungsrecht

Darstellung im Flächennutzungsplan FNP:

Flächennutzungsplan Gemeinde Meißner, vom 15.08.1997: M = gemischte Baufläche.

Festsetzungen im Bebauungsplan:

das Grundstück liegt im Bereich eines rechtsgültigen Bebauungsplans, dem B-Plan Nr. 3/4 „Im Klingengraben II“, rechtskräftig seit 15.09.1976.

Dieser trifft folgende Festsetzungen:

Art der baulichen Nutzung: WA = allg. Wohngebiet
 Bauweise: offen
 GRZ: 0,4
 GFZ: 0,7
 Anzahl Geschosse: 2-geschossig.

Bauordnungsrecht

Genehmigung:

Beim Bauamt der Gemeinde Meißner liegt keine Bauakte vor und bei der Kreisverwaltung ist eine Bauakte nicht auffindbar, wie auf Anfrage mitgeteilt wurde.

Das Vorhandensein einer Baugenehmigung für den Garagenbau konnte daher nicht abschließend überprüft werden.

Für die Wertermittlung wird die materielle Legalität oder Legalisierbarkeit der baulichen Anlage und der Nutzung jedoch angenommen.

Sollte diese Annahme nicht zutreffen, ist das Gutachten entsprechend zu ändern.

Entwicklungszustand, Beitrags- und Abgabensituation

Entwicklungszustand: baureifes Land nach § 3, Abs. 4 ImmoWertV 21.

Beitragsrechtlicher Zustand nach BauGB, KAG:

das Grundstück ist durch eine öffentliche Straße erschlossen. Erschließungskosten für die Ersterschließung stehen nicht mehr aus. Abwasseranschlußbeitrag 2004 und Kläranlagenbeitrag 1985 wurden lt. Gemeindeauskunft gezahlt.

Kanal- und Straßenbauarbeiten sind in absehbarer Zeit nicht geplant.

Im Falle einer Bebauung des Grundstücks können noch Anschlußkosten/Baukostenzuschüsse für Kanal etc. und Hausanschlußkosten für Kanal, Wasser, Strom, etc. anfallen.

Die Wertermittlung basiert hinsichtlich des beitrags- und abgabenrechtlichen Zustands auf Informationen der Gemeindeverwaltung. Diese Angaben wurden von der Sachverständigen nicht zusätzlich überprüft. Eine Haftung für die Richtigkeit dieser Angaben wird deshalb nicht übernommen. Vor einer auf diesem Gutachten basierenden vermögensmäßigen Disposition wird empfohlen, sich den abgabenrechtlichen Zustand von der jeweils zuständigen Stelle schriftlich bestätigen zu lassen.

Derzeitige Nutzungs- und Vermietungssituation

Derzeitige Nutzung: Grundstück mit Doppelgarage.

Wirtschaftliche Folgenutzung: Baugrundstück mit Doppelgarage.

Stellplatzsituation/
Garagen: Doppelgarage und Stellplatzmöglichkeit auf dem Grundstück.

Vermietungssituation: nicht bekannt.

3.2 Beschreibung des Gebäudes und der Außenanlagen

- Grundlage für die Gebäudebeschreibung sind die Erhebungen im Rahmen der Ortsbesichtigung, sowie die vorliegenden Bauakten und Beschreibungen.
- Die Gebäude und Außenanlagen werden nur insoweit beschrieben, als es für die Herleitung der Daten zur 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 Ausführungen im Baujahr.
- Die Funktionsfähigkeit einzelner Bauteile und Anlagen sowie der technischen Installationen (Heizung, Elektro, Wasser etc.) wurde nicht geprüft, im Gutachten wird die Funktionsfähigkeit unterstellt.
- Baumängel und Schäden wurden insoweit aufgenommen und bewertet, wie sie zerstörungsfrei, d.h. offensichtlich und ohne Funktionsprüfungen erkennbar waren. In diesem Gutachten sind die Auswirkungen der ggf. vorhandene Bauschäden und Baumängel auf den Verkehrswert nur pauschal und überschlägig geschätzt berücksichtigt. Es wird empfohlen, ggf. eine diesbezügliche vertiefende bautechnische Untersuchung anstellen zu lassen.
- Bei dem Gebäude handelt es sich um baulichen Altbestand. Evtl. Schäden an nicht sichtbaren Teilen und der (Holz-)Konstruktion können hier wegen bauteilzerstörungsfreier Betrachtungsweise nicht berücksichtigt sein. In der Wertermittlung wird von einem üblichen standsicheren Zustand ausgegangen.
- Untersuchungen auf pflanzliche und tierische Schädlinge sowie über gesundheits-schädigende Baumaterialien wurden nicht durchgeführt.
- Erfüllung von Brandschutzerfordernissen wurde nicht überprüft; dies ist nicht Gegenstand des Gutachtens.

Angaben zum Gebäude:

Besichtigung:	die Garage konnte nur von außen besichtigt werden. Die Beschreibung erfolgt daher anhand der Außenbesichtigung und plausibler Annahmen bezüglich üblicher Ausfertigungen für das Baujahr.
Art des Gebäudes:	Garagengebäude: freistehende nicht unterkellerte eingeschossige Doppelgarage in Fertigteilbauweise. Seitlich angebaute Überdachung -carportartig.
Baujahr:	ca. 1990 (nach sachverständiger Schätzung).
Modernisierungen:	keine.
Außenansicht:	verputzt.

Konstruktion:

Konstruktionsart:	Massivbauweise, Beton. Fertigteil. 2 Stahlschwingtore, manuell betrieben
-------------------	---

Dach:

Dachkonstruktion:	Flachdach. Annahme: aus Beton, ggf. mit Abdichtung durch Schweißbahn.
-------------------	---

Nutzung, Raumaufteilung:

Erdgeschoss:	Garage und Abstellfläche.
Nutzfläche Nfl.:	Erdgeschoss: rd. 47 m ² Nfl. (Die Berechnung der Nutzfläche wurde von mir wohnwertabhängig nach Planunterlagen ohne überprüfendes Aufmaß durchgeführt. Mangels anderer Angaben wurden die Gebäude-

außenmaße aus der Katasterkarte abgegriffen und Nutzfläche mittels Wohn- und Nutzflächenfaktor ermittelt, daher sind Maßungengenauigkeiten möglich.)

Bruttogrundfläche BGF: rd. 49 m².
(Die Berechnung der Bruttofläche wurde von mir nach Planunterlagen ohne überprüfendes Aufmaß durchgeführt. Mangels anderer Angaben wurden die Gebäudeaußenmaße aus der Katasterkarte abgegriffen, daher sind Maßungengenauigkeiten möglich.)

Ausstattung und Zustand:

Ausstattung, Zustand: einfache Ausstattung, vernachlässigter Zustand.
Gebäudestandard: Stufe 3,0 im NHK-2010-Modell (*von 1 – 5 möglichen Stufen; Stufe 1 = einfachst, Stufe 5 = Luxus*).

Technische Gebäudeausstattung:

Wasserinstallation: Annahme: keine Trinkwasserinstallation vorhanden.
Abwasserinstallation: Annahme: keine Abwasserinstallation vorhanden.
Elektroinstallation: Annahme: keine Stromversorgung vorhanden.

Zustand des Gebäudes:

Bauschäden: Fassade mit diversen Schadstellen -Veralgung, Vergrauerung.
Die Aufzählung ist ggf. nicht abschließend. Schäden so weit augenscheinlich und offensichtlich ohne Bauteilöffnung beim Ortstermin erkennbar. Schadensnennung und Einschätzung erfolgt nur im Rahmen der Verkehrswertermittlung.

Allgemeinbeurteilung: gepflegtes Grundstück mit älterer Garage.

Anbauten:

Carport: Überdachung zwischen Garage und nordwestlicher Grundstücksgrenze, ca. 3 m x 6 m; Flachdach, Blecheindeckung.

Außenanlagen:

Ver- und Entsorgung: Annahme: keine öffentlichen Versorgungseinrichtungen (Wasser, Strom) vorhanden.
Annahme: kein Abwasseranschluß an öffentliches Kanalnetz vorhanden.

Freigelände: bauliche Außenanlagen: Fläche um Garage ca. 15 x 24 m mit Betonsteinpflaster.
Nicht bauliche Außenanlagen: Freifläche mit Rasen und drei Einzelbäumen. Gepflegter Zustand.
Grundstückseinfriedung: nicht vorhanden.

4. Wertermittlung

Ziel jeder Verkehrswertermittlung ist es, einen möglichst marktkonformen Wert des Grundstückes, d.h. den im nächsten (auch fiktiv zu unterstellenden) Kauffall am wahrscheinlichsten zu erzielenden Kaufpreis möglichst zutreffend zu ermitteln. Somit ist der Verkehrswert als der Preis zu bestimmen, den „Jedermann“, d.h. der wirtschaftlich handelnde Marktteilnehmer, im Durchschnitt für dieses Grundstück zu zahlen bereit wäre.

4.1 Analyse des Bewertungsgrundstücks

Das Bewertungsgrundstück ist mit einer Doppelgarage in einem Wohngebiet eines ländlich geprägten Ortsteils einer Gemeinde im Kreisgebiet bebaut und als Baugrundstück nutzbar.

Die Nachfragesituation auf dem örtlichen Grundstücksmarkt nach Objekten dieser Art -Baugrundstück in ländlich-dörflich geprägter Innerortslage - wird als prinzipiell vorhanden, jedoch nicht überdurchschnittlich eingeschätzt, zumal in einem benachbarten Neubaugebiet auch noch ein- bis zwei Grundstücke angeboten werden.

4.2 Verfahrenswahl mit Begründung

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

Das Sachwertverfahren (gem. §§ 35 – 39 ImmoWertV 21) basiert im Wesentlichen auf der Beurteilung des Substanzwerts. Der vorläufige Sachwert (d. h. der Substanzwert des Grundstücks) wird als Summe aus dem Bodenwert, dem vorläufigen Sachwert der baulichen Anlagen und dem vorläufigen Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen ermittelt.

Zusätzlich wird eine **Ertragswertermittlung** (gem. §§ 27 – 34 ImmoWertV 21) durchgeführt. Das Ergebnis wird jedoch nur unterstützend, vorrangig als von der Sachwertberechnung unabhängige Berechnungsmethode, bei der Ermittlung des Verkehrswerts herangezogen.

Der Ertragswert nach dem allgemeinen Ertragswertverfahren (gem. § 28 Satz 1 ImmoWertV 21) ergibt sich als Summe von Bodenwert und dem vorläufigen Ertragswert der baulichen Anlagen.

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

- besondere Ertragsverhältnisse (z. B. Abweichungen von der marktüblich erzielbaren Miete),
- Baumängel und Bauschäden,
- grundstücksbezogene Rechte und Belastungen,
- Nutzung des Grundstücks für Werbezwecke und
- Abweichungen in der Grundstücksgröße, insbesondere wenn Teilflächen selbstständig verwertbar sind.

4.3 Bodenwertermittlung (gem. § 40-43 ImmoWertV 21)

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

Liegen jedoch geeignete Bodenrichtwerte vor, so können diese zur Bodenwertermittlung herangezogen werden (vgl. § 40 Abs. 2 ImmoWertV 21).

Der Bodenrichtwert ist der durchschnittliche Lagewert des Bodens für eine Mehrheit von Grundstücken, die zu einer Bodenrichtwertzone zusammengefasst werden, für die im Wesentlichen gleiche Nutzungs- und Wertverhältnisse vorliegen. Er ist bezogen auf den Quadratmeter Grundstücksfläche.

Der veröffentlichte Bodenrichtwert - ein zonaler Bodenrichtwert des Gutachterausschusses Werra-Meißner-Kreises aus dem Geoportal-Hessen- wurde bezüglich seiner absoluten Höhe auf Plausibilität überprüft und als zutreffend beurteilt. Die nachstehende Bodenwertermittlung erfolgt deshalb auf der Grundlage des Bodenrichtwerts.

Abweichungen des Bewertungsgrundstücks von dem Richtwertgrundstück in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen – wie Erschließungszustand, beitragsrechtlicher Zustand, Lagemerkmale, Art und Maß der baulichen oder sonstigen Nutzung, Bodenbeschaffenheit, Grundstückszuschnitt – werden durch entsprechende Anpassungen des Bodenrichtwerts berücksichtigt.

Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks

Der **Bodenrichtwert** beträgt (mittlere Lage) **22,00 €/m²** zum **Stichtag 01.01.2022**. Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	=	WA (allgemeines Wohngebiet)
beitragsrechtlicher Zustand	=	frei
Anbauart	=	freistehend
Grundstücksfläche (f)	=	ca. 800 m ² (Schätzung anhand Lageplan)

Beschreibung des Bewertungsgrundstücks

Wertermittlungsstichtag	=	20.06.2023
Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	=	WA (allgemeines Wohngebiet)
beitragsrechtlicher Zustand	=	frei
Anbauart	=	freistehend
Grundstücksfläche (f)	=	863 m ²

Bodenwertermittlung des Bewertungsgrundstücks

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 20.06.2023 und die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale des Bewertungsgrundstücks angepasst.

I. Umrechnung des Bodenrichtwerts auf den beitragsfreien Zustand		Erläuterung
beitragsrechtlicher Zustand des Bodenrichtwerts	=	frei
beitragsfreier Bodenrichtwert (Ausgangswert für weitere Anpassung)	=	32,00 €/m²

II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts				
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor	Erläuterung
Stichtag	01.01.2022	20.06.2023	× 1,00	

III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen				
Lage	mittlere Lage	mittlere Lage	× 1,00	
Anbauart	freistehend	freistehend	× 1,00	
Art der baulichen Nutzung	WA (allgemeines Wohngebiet)	WA (allgemeines Wohngebiet)	× 1,00	
lageangepasster beitragsfreier BRW am Wertermittlungsstichtag			= 32,00 €/m ²	
Fläche (m ²)	ca. 800	863	× 0,98	E1
Entwicklungsstufe	baureifes Land	baureifes Land	× 1,00	
vorläufiger objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert			= 31,36 €/m²	

IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts			Erläuterung
objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert		= 31,36 €/m²	
Fläche		× 863 m ²	
beitragsfreier Bodenwert		= 27.063,68 € rd. 27.100,00 €	

Der **beitragsfreie Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungsstichtag 20.06.2023 insgesamt **27.100,00 €**.

Erläuterungen zur Bodenrichtwertanpassung

E1: Grundsätzlich gilt: Je größer eine Grundstücksfläche ist, umso höher ist der absolute Bodenwert. Damit sinkt aber auch die Nachfrage nach dem Grundstück, was einen niedrigeren relativen Bodenwert zur Folge hat. D. h. der relative Bodenwert steht in einem funktionalen Zusammenhang zur Grundstücksfläche.

Die Umrechnung von der Grundstücksfläche des BRW-Grundstücks auf die Grundstücksfläche des Bewertungsgrundstücks erfolgt unter Verwendung der in [1], Kapitel 3.10.2 mitgeteilten nicht GFZ-bereinigten Umrechnungskoeffizienten.

Ermittlung des Anpassungsfaktors:

Zugrunde gelegte Methodik: Sprengnetter (nicht GFZ bereinigt)

Objektart: Ein- und Zweifamilienwohnhaus (freistehend)

	Fläche	Koeffizient
Bewertungsobjekt	863,00	0,83
Vergleichsobjekt	800,00	0,85

Anpassungsfaktor = Koeffizient(Bewertungsobjekt) / Koeffizient(Vergleichsobjekt) = **0,98**

4.4 Sachwertermittlung (gem. §§ 35-39 ImmoWertV)

Das Modell der Verkehrswertermittlung im Sachwertverfahren ist in den §§ 35 – 39 ImmoWertV 21 beschrieben.

Der Sachwert wird demnach aus der Summe des Bodenwerts, den vorläufigen Sachwerten der auf dem Grundstück vorhandenen baulichen Anlagen (wie Gebäude und bauliche Außenanlagen) sowie der sonstigen (nicht baulichen) Anlagen (vgl. § 35 Abs. 2 ImmoWertV 21) und ggf. den Auswirkungen der zum Wertermittlungsstichtag vorhandenen besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale abgeleitet.

Der Bodenwert ist getrennt vom Sachwert der baulichen und sonstigen Anlagen i. d. R. im Vergleichswertverfahren nach den §§ 24 – 26 ImmoWertV 21 grundsätzlich so zu ermitteln, wie er sich ergeben würde, wenn das Grundstück unbebaut wäre.

Der vorläufige Sachwert der baulichen Anlagen (inkl. besonderer Bauteile, besonderer (Betriebs)Einrichtungen und sonstiger Vorrichtungen) ist auf der Grundlage durchschnittlicher Herstellungskosten unter Berücksichtigung der jeweils individuellen Merkmale, wie z. B. Objektart, Gebäudestandard und Restnutzungsdauer (Alterswertminderung) abzuleiten.

Der vorläufige Sachwert der Außenanlagen wird, sofern dieser nicht bereits anderweitig miterfasst worden ist, entsprechend der Vorgehensweise für die Gebäude i. d. R. auf der Grundlage von durchschnittlichen Herstellungskosten, Erfahrungssätzen oder hilfsweise durch sachverständige Schätzung (vgl. § 37 ImmoWertV 21) ermittelt.

Die Summe aus Bodenwert, vorläufigem Sachwert der baulichen Anlagen und vorläufigem Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen ergibt den vorläufigen Sachwert des Grundstücks.

Der so rechnerisch ermittelte vorläufige Sachwert ist anschließend hinsichtlich seiner Realisierbarkeit auf dem örtlichen Grundstücksmarkt zu beurteilen. Zur Berücksichtigung der Marktlage (allgemeine Wertverhältnisse) ist i. d. R. eine Marktanpassung mittels Sachwertfaktor erforderlich. Diese sind durch Nachbewertungen, d. h. aus den Verhältnissen von realisierten Vergleichskaufpreisen und für diese Vergleichsobjekte berechnete vorläufige Sachwerte (= Substanzwerte) zu ermitteln. Die „Marktanpassung“ des vorläufigen Sachwerts an die Lage auf dem örtlichen Grundstücksmarkt führt im Ergebnis erst zum marktangepassten vorläufigen Sachwert des Grundstücks und stellt damit den „wichtigsten Rechenschritt“ innerhalb der Sachwertermittlung dar.

Das Sachwertverfahren ist insbesondere durch die Verwendung des Sachwert-faktors **ein Preisvergleich**, bei dem vorrangig der Zeitwert der Substanz (Boden + Gebäude + Außenanlagen + sonstige Anlagen) den Vergleichsmaßstab bildet.

Der Sachwert ergibt sich aus dem marktangepassten vorläufigen Sachwert nach Berücksichtigung ggf. vorhandener besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale (vgl. § 35 Abs. 4 ImmoWertV 21).

Der Begriff des Sachwertfaktors ist in § 21 Abs. 3 ImmoWertV 21 erläutert. Seine Position innerhalb der Sachwertermittlung regelt § 7 Abs. 1 ImmoWertV 21. Diese ergibt sich u. a. aus der Praxis, in der Sachwertfaktoren aus im Wesentlichen schadensfreien Objekten abgeleitet werden. Umgekehrt muss deshalb auch in der Wertermittlung der Sachwertfaktor auf den vorläufigen Sachwert des fiktiv schadensfreien Objekts (bzw. des Objekts zunächst ohne Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale) angewendet werden. Erst anschließend dürfen besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale durch Zu- bzw. Abschläge am marktangepassten vorläufigen Sachwert berücksichtigt werden. Durch diese Vorgehensweise wird die in der Wertermittlung erforderliche Modellkonformität beachtet.

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

Sachwertberechnung:

Gebäudebezeichnung	Garage
Berechnungsbasis	
• Brutto-Grundfläche (BGF)	49,00 m ²
Baupreisindex (BPI) 20.06.2023 (2010 = 100)	176,4
Normalherstellungskosten	
• NHK im Basisjahr (2010)	245,00 €/m ² BGF
• NHK am Wertermittlungsstichtag	432,18 €/m ² BGF
Herstellungskosten	
• Normgebäude	21.176,82 €
• Zu-/Abschläge	
• besondere Bauteile	
• besondere Einrichtungen	
Regionalfaktor	1,000
Gebäudeherstellungskosten	21.176,82 €
Alterswertminderung	
• Modell	linear
• Gesamtnutzungsdauer (GND)	50 Jahre
• Restnutzungsdauer (RND)	18 Jahre
• prozentual	64,00 %
• Faktor	0,36
Zeitwert	
• Gebäude (bzw. Normgebäude)	7.623,66 €
• besondere Bauteile	300,00 €
• besondere Einrichtungen	
vorläufiger Gebäudesachwert	7.923,66 €

vorläufige Gebäudesachwerte insgesamt		7.923,66 €
vorläufiger Sachwert der Außenanlagen	+	1.000,00 €
vorläufiger Sachwert der Gebäude und Außenanlagen	=	8.923,66 €
Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)	+	27.100,00 €
vorläufiger Sachwert	=	36.023,66 €
Sachwertfaktor (Marktanpassung)	×	1,00
marktübliche Zu- oder Abschläge	+	0,00 €
marktangepasster vorläufiger Sachwert	=	36.023,66 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	-	11.055,00 €
(marktangepasster) Sachwert	=	24.968,66 €
	rd.	25.000,00 €

Erläuterungen zu den Wertansätzen im Sachwertverfahren

Bruttogeschossfläche BGF:

Die Berechnung der Bruttogrundfläche BGF wurde von mir ohne überprüfendes Aufmaß anhand der vorliegenden Planunterlagen nach DIN 277/2005 durchgeführt. Zur Vermeidung der Vortäuschung einer Scheingenauigkeit werden die Flächenansätze gerundet angesetzt.

Berechnung der Bruttogrundfläche BGF nach DIN 277 (2005)				
Garage		m	m	m ²
Garage	ca.	5,80	x 8,50	= 49,30 m ²
			rd.	49 m²

Ermittlung der Normalherstellungskosten NHK 2010

Die Normalherstellungskosten (NHK) werden nach den Ausführungen in der Wertermittlungsliteratur und den Erfahrungen des Sachverständigen auf der Basis der Preisverhältnisse im Basisjahr angesetzt. Der Ansatz der NHK ist aus [1], Kapitel 3.01.1 entnommen.

Bestimmung der standardbezogenen NHK 2010 für das Gebäude: Garage

Nutzungsgruppe: Garagen
 Gebäudetyp: Einzelgaragen/ Mehrfachgaragen

Berücksichtigung der Eigenschaften des zu bewertenden Gebäudes

Standardstufe	tabellierte NHK 2010 [€/m ² BGF]	relativer Gebäudestandardanteil [%]	relativer NHK 2010-Anteil [€/m ² BGF]
1	0,00	0,0	0,00
2	0,00	0,0	0,00
3	245,00	100,0	245,00
4	485,00	0,0	0,00
5	780,00	0,0	0,00
gewogene, standardbezogene NHK 2010 =			245,00
gewogener Standard =			3,0

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

NHK 2010 für das Bewertungsgebäude = 245,00 €/m² BGF
 rd. 245,00 €/m² BGF

Besonders zu veranschlagende Bauteile

Die bei der Ermittlung der Bruttogrundfläche nicht erfassten wesentlichen werthaltigen Bauteile (z.B. Dachgauben, Balkone, Vordächer) werden nun einzeln erfasst und berücksichtigt. Grundlage dieser Zuschlagschätzungen sind die in (1) Kapitel 3.01.4 angegebenen Erfahrungswerte für durchschnittliche Herstellungskosten für besondere Bauteile. Bei älteren und/oder schadhaften und/oder nicht zeitgemäßen besonderen Bauteilen erfolgt die Zeitwertschätzung unter Berücksichtigung diesbezüglicher Abzüge.

besondere Bauteile	Herstellungskosten	Zeitwert (inkl. BNK)
Überdachung / Carport		300,00 €

Summe		300,00 €
-------	--	----------

Baukostenregionalfaktor

Der Baukostenregionalfaktor ist eine Modellgröße im Sachwertverfahren. Es wurde der Baukostenregionalfaktor angesetzt, der von der datenableitenden Stelle (Gutachterausschuss) bei der Ermittlung des Sachwertfaktors festgelegt wurde.

Baunebenkosten

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

Außenanlagen

Die wesentlich wertbeeinflussenden Außenanlagen, bestehend aus baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen, insbesondere Gartenanlagen, wurden im Ortstermin getrennt erfasst und einzeln pauschal in ihrem Zeitwert geschätzt. Grundlage sind die in (1), Band 3, Abschnitt 3.01.5 angegebenen Erfahrungswerte für durchschnittliche Herstellungskosten. Bei älteren und/oder schadhafte Außenanlagen erfolgt die Zeitwertschätzung unter Berücksichtigung diesbezüglicher Abschläge.

Außenanlagen	vorläufiger Sachwert (inkl. BNK)
pauschale Schätzung	1.000,00 €
Summe	1.000,00 €

Alterswertminderung

Die Alterswertminderung der Gebäude wird unter Berücksichtigung der Gesamtnutzungsdauer und der Restnutzungsdauer der baulichen Anlagen ermittelt. Dabei ist das den Wertermittlungsdaten zugrundeliegende Alterswertminderungsmodell zugrunde zu legen. Hier eine lineare Alterswertminderung.

Marktanpassungsfaktor

Ziel aller in der ImmoWertV 21 beschriebenen Wertermittlungsverfahren ist es, den Verkehrswert, d. h. den am Markt durchschnittlich (d. h. am wahrscheinlichsten) zu erzielenden Preis zu ermitteln.

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

Der objektartspezifische Marktanpassungsfaktor wird auf der Grundlage

- der Angaben des örtlichen Gutachterausschusses im Immobilienmarktbericht unter Hinzuziehung
- der in (1), Band 3, Abschnitt 3.03. veröffentlichten Werte sowie
- eigener Ableitungen der Sachverständigen

bestimmt und angesetzt.

Gesamtnutzungsdauer GND

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

Im zugrundeliegenden „Sachwertmodell Hessen“ beträgt die Gesamtnutzungsdauer für Ein- und Zweifamilienhäuser 70 Jahre.

Restnutzungsdauer RND

Als Restnutzungsdauer ist in erster Näherung die Differenz aus "üblicher Gesamtnutzungsdauer" abzüglich "tatsächlichem Lebensalter am Wertermittlungsstichtag" zugrunde gelegt. Diese wird allerdings dann verlängert (d. h. das Gebäude fiktiv verjüngt), wenn beim Bewertungsobjekt wesentliche Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt wurden oder in den Wertermittlungsansätzen unmittelbar erforderliche Arbeiten zur Beseitigung des Unterhaltungsstaus sowie zur Modernisierung in der Wertermittlung als bereits durchgeführt unterstellt werden.

Zur Bestimmung der Restnutzungsdauer, insbesondere unter Berücksichtigung von durchgeführten oder zeitnah durchzuführenden wesentlichen Modernisierungsmaßnahmen, wird das in [1], Kapitel 3.02.4 beschriebene Modell angewendet.

Differenzierte Ermittlung der Restnutzungsdauer (und des fiktiven Baujahrs)

Das 1990 errichtete Gebäude wurde nicht (wesentlich) modernisiert.

In Abhängigkeit von:

- der üblichen Gesamtnutzungsdauer (50 Jahre) und
- dem („vorläufigen rechnerischen“) Gebäudealter (2023 – 1990 = 33 Jahre) ergibt sich eine (vorläufige rechnerische) Restnutzungsdauer von (50 Jahre – 33 Jahre =) 17 Jahren
- und aufgrund des Modernisierungsgrads „nicht modernisiert“ ergibt sich für das Gebäude eine (modifizierte) Restnutzungsdauer von 18 Jahren.

Aus der üblichen Gesamtnutzungsdauer (50 Jahre) und der (modifizierten) Restnutzungsdauer (18 Jahre) ergibt sich ein fiktives Gebäudealter von (50 Jahre – 18 Jahre =) 32 Jahren. Aus dem fiktiven Gebäudealter ergibt sich zum Wertermittlungsstichtag ein fiktives Baujahr (2023 – 32 Jahren =) 1991.

Entsprechend der vorstehenden differenzierten Ermittlung wird für das Gebäude „Garage“ in der Wertermittlung

- eine wirtschaftliche Restnutzungsdauer von 18 Jahren und
- ein fiktives Baujahr 1991

zugrunde gelegt.

Marktübliche Zu- oder Abschläge

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

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Hier werden die wertmäßigen Auswirkungen der nicht in den Wertermittlungsansätzen des Sachwertverfahrens bereits berücksichtigten Besonderheiten des Objekts korrigierend insoweit berücksichtigt, wie sie offensichtlich waren.

Die Wertminderung durch aufzuwendende Kosten für Maßnahmen, welche unmittelbar oder im Zuge einer Bebauung anfallen, wird pauschal wie folgt geschätzt:

Abstandsflächenbaulast	-55 €
Grundstücksanschlußkosten (öffentlicher Bereich, von Hauptleitungen bis an Grundstücksgrenze), pauschal geschätzt	-6.000 €
Hausanschlußkosten (auf dem Grundstück, von Grenze bis ins Haus), pauschal geschätzt	-5.000 €
boG gesamt	-11.055 €

Baulast:

Aus der Baulast ergeben sich für das Grundstück keine unmittelbaren Einschränkungen der Bebaubarkeit, da das Baufenster für eine angemessene Bebauung groß genug ist.

Daher beträgt die Wertminderung rd. 10% des Verkehrswertes des von der Abstandsflächenbaulast überdeckten Grundstücksfläche für die „Baulastenverzeichnisbeschmutzung“.

Fläche	BRW	Summe
17,25 m ² x	32 €	552 €
	x	10%
	=	55 €

4.5 Ertragswertermittlung (gem. §§ 27-34 ImmoWertV)

Das Modell für die Ermittlung des Ertragswerts ist in den §§ 27 – 34 ImmoWertV 21 beschrieben.

Die Ermittlung des Ertragswerts basiert auf den marktüblich erzielbaren jährlichen Erträgen (insbesondere Mieten und Pachten) aus dem Grundstück. Die Summe aller Erträge wird als Rohertrag bezeichnet. Maßgeblich für den vorläufigen (Ertrags)Wert des Grundstücks ist jedoch der Reinertrag. Der Reinertrag ermittelt sich als Rohertrag abzüglich der Aufwendungen, die der Eigentümer für die Bewirtschaftung einschließlich Erhaltung des Grundstücks aufwenden muss (Bewirtschaftungskosten).

Das Ertragswertverfahren fußt auf der Überlegung, dass der dem Grundstückseigentümer verbleibende Reinertrag aus dem Grundstück die Verzinsung des Grundstückswerts (bzw. des dafür gezahlten Kaufpreises) darstellt. Deshalb wird der Ertragswert als Rentenbarwert durch Kapitalisierung des Reinertrags bestimmt.

Hierbei ist zu beachten, dass der Reinertrag für ein bebautes Grundstück sowohl die Verzinsung für den Grund und Boden als auch für die auf dem Grundstück vorhandenen baulichen (insbesondere Gebäude) und sonstigen Anlagen (z. B. Anpflanzungen) darstellt. Der Grund und Boden gilt grundsätzlich als unvergänglich (bzw. unzerstörbar). Dagegen ist die (wirtschaftliche) Restnutzungsdauer der baulichen und sonstigen Anlagen zeitlich begrenzt.

Der Bodenwert ist getrennt vom Wert der Gebäude und Außenanlagen i. d. R. im Vergleichswertverfahren (vgl. § 40 Abs. 1 ImmoWertV 21) grundsätzlich so zu ermitteln, wie er sich ergeben würde, wenn das Grundstück unbebaut wäre.

Der auf den Bodenwert entfallende Reinertragsanteil wird durch Multiplikation des Bodenwerts mit dem Liegenschaftszinssatz bestimmt. (Der Bodenertragsanteil stellt somit die ewige Rentenrate des Bodenwerts dar.)

Der auf die baulichen Anlagen entfallende Reinertragsanteil ergibt sich als Differenz „(Gesamt)Reinertrag des Grundstücks“ abzüglich „Reinertragsanteil des Grund und Bodens“. Der vorläufige Ertragswert der baulichen Anlagen wird durch Kapitalisierung (d. h. Zeitrentenbarwertberechnung) des (Rein)Ertragsanteils der baulichen und sonstigen Anlagen unter Verwendung des Liegenschaftszinssatzes und der Restnutzungsdauer ermittelt.

Der vorläufige Ertragswert setzt sich aus der Summe von „Bodenwert“ und „vorläufigem Ertragswert der baulichen Anlagen“ zusammen.

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

Das Ertragswertverfahren stellt insbesondere durch Verwendung des aus Kaufpreisen abgeleiteten Liegenschaftszinssatzes einen Kaufpreisvergleich im Wesentlichen auf der Grundlage des marktüblich erzielbaren Grundstücksreinertrages dar.

Liegenschaftszinssatz (§ 21 Abs. 2 ImmoWertV 21)

Der Liegenschaftszinssatz ist eine Rechengröße im Ertragswertverfahren. Er ist auf der Grundlage geeigneter Kaufpreise und der ihnen entsprechenden Reinerträge für mit dem Bewertungsgrundstück hinsichtlich Nutzung und Bebauung gleichartiger Grundstücke nach den Grundsätzen des Ertragswertverfahrens als Durchschnittswert abgeleitet (vgl. § 21 Abs. 2 ImmoWertV 21). Der Ansatz des (marktkonformen) Liegenschaftszinssatzes für die Wertermittlung im Ertragswertverfahren stellt somit sicher, dass das Ertragswertverfahren ein marktkonformes Ergebnis liefert, d. h. dem Verkehrswert entspricht.

Der Liegenschaftszinssatz ist demzufolge der Marktanpassungsfaktor des Ertragswertverfahrens. Durch ihn werden die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt erfasst, soweit diese nicht auf andere Weise berücksichtigt sind.

Ertragswertberechnung:

Gebäudebezeichnung	Mieteinheit		Fläche (m ²)	Anzahl (Stck.)	tatsächliche Nettokaltmiete		
	lfd. Nr.	Nutzung/Lage			(€/m ² bzw. (€/Stck.)	monatlich (€)	jährlich (€)
Garage		Garage		1,00	-	0,00	0,00
Summe			-	1,00		0,00	0,00

Gebäudebezeichnung	Mieteinheit		Fläche (m ²)	Anzahl (Stck.)	marktüblich erzielbare Nettokaltmiete		
	lfd. Nr.	Nutzung/Lage			(€/m ² bzw. (€/Stck.)	monatlich (€)	jährlich (€)
Garage		Garage		1,00	70,00	70,00	840,00
Summe			-	1,00		70,00	840,00

Die **tatsächliche Nettokaltmiete weicht von der marktüblich erzielbaren Nettokaltmiete jährlich um -840,00 € ab**, da keine Erträge erzielt werden. Die Ertragswertermittlung wird auf der Grundlage der marktüblich erzielbaren **Nettokaltmiete** durchgeführt (vgl. § 27 Abs. 1 ImmoWertV 21).

Der Einfluss der Mietabweichungen wird nicht berücksichtigt, da bei einem Eigennutzungsobjekt üblicherweise keine Ertragserzielungsabsicht besteht, sondern die Eigennutzung im Vordergrund steht

Rohertrag (Summe der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmieten)	840,00 €
Bewirtschaftungskosten (nur Anteil des Vermieters) (12,00 % der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmiete)	– 100,80 €
jährlicher Reinertrag	= 739,20 €
Reinertragsanteil des Bodens 1,50 % von 27.100,00 € (Liegenschaftszinssatz × Bodenwert)	– 406,50 €
Ertrag der baulichen und sonstigen Anlagen	= 332,70 €
Kapitalisierungsfaktor (gem. § 34 ImmoWertV 21) bei p = 1,50 % Liegenschaftszinssatz und n = 18 Jahren Restnutzungsdauer	× 15,673
vorläufiger Ertragswert der baulichen und sonstigen Anlagen	= 5.214,41 €
Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)	+ 27.100,00 €
vorläufiger Ertragswert	= 32.314,41 €
marktübliche Zu- oder Abschläge	+ 0,00 €
marktangepasster vorläufiger Ertragswert	= 32.314,41 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	– 11.055,00 €
Ertragswert	= 21.259,41 €
	rd. 21.300,00 €

Erläuterungen zu den Wertansätzen

Nutzflächen

Die Nutzflächen wurden von mir anhand von Planunterlagen -ohne überprüfendes Aufmaß- ermittelt. Zur Vermeidung der Vortäuschung einer Scheingenauigkeit werden die Flächenansätze gerundet angesetzt.

Rohertrag

Die Ertragswertermittlung wird auf der Grundlage der marktüblich erzielbaren Nettokaltmiete durchgeführt (vgl. § 31 Abs. 2 ImmoWertV). Diese entspricht der jährlichen Gesamtmiete ohne sämtliche auf den Mieter zusätzlich zur Grundmiete umlagefähigen Bewirtschaftungskosten. Nebenflächen (Scheune, ehem. Stall EG) sind im Mietansatz für die Wohnfläche enthalten.

Direkte Vergleichsmieten aus der Lage des Bewertungsobjektes konnten von der Sachverständigen nicht ermittelt werden.

Die marktübliche und ortsübliche Nettokaltmiete für Wohnen wird daher aus

- dem Mietwertkalkulator aus dem aktuellen örtlichen Immobilienmarktbericht,
- Marktbeobachtungen der Sachverständigen und
- der on-geo-Vergleichsmiete

als mittelfristiger Durchschnittswert abgeleitet und angesetzt.

Bewirtschaftungskosten

Die vom Vermieter zu tragenden Bewirtschaftungskostenanteile werden auf der Basis von Marktanalysen vergleichbar genutzter Grundstücke (insgesamt als prozentualer Anteil am Rohertrag, oder auch auf €/m² Wohn- oder Nutzfläche bezogen oder als Absolutbetrag je Nutzungseinheit bzw. Bewirtschaftungskostenanteil) bestimmt.

Dieser Wertermittlung werden u. a. die in [1], Kapitel 3.05 veröffentlichten durchschnittlichen Bewirtschaftungskosten zugrunde gelegt. Dabei wurde darauf geachtet, dass dasselbe Bestimmungsmodell verwendet wurde, das auch der Ableitung der Liegenschaftszinssätze zugrunde liegt.

Liegenschaftszinssatz

Der objektartenspezifische Liegenschaftszinssatz wird auf der Grundlage

- der Angaben des örtlichen Gutachterausschusses im Immobilienmarktbericht unter Hinzuziehung
- der in (1), Kapitel 3.04. veröffentlichten Bundesdurchschnittswerte sowie
- eigener Ableitungen des Sachverständigen

bestimmt und angesetzt.

Im örtlichen Grundstückmarktbericht wurden für die Objektart Ein- und Zweifamilienhäuser Liegenschaftszinssätze aus einer regionalen Auswertung veröffentlicht. Sie werden für die Wertermittlung herangezogen und durch die in (1), Bd. 3, Kap. 3.04/1/5f veröffentlichten Werten aus der Tabelle „Bundesdurchschnittliche Liegenschaftszinssätze“ und Erfahrungswerten der Sachverständigen plausibilisiert.

Gesamtnutzungsdauer, Restnutzungsdauer, besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

siehe Sachwertverfahren; analoge Annahmen.

Marktübliche Zu- oder Abschläge

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

5. Verkehrswert (§ 6 ImmoWertV)

5.1 Ableitung des Verkehrswertes

Der Abschnitt „*Verfahrenswahl mit Begründung*“ dieses Verkehrswertgutachtens enthält die Begründung für die Wahl der in diesem Gutachten zur Ermittlung des Verkehrswerts herangezogenen Wertermittlungsverfahren. Dort ist auch erläutert, dass sowohl das Vergleichswert-, das Ertragswert- als auch das Sachwertverfahren auf für vergleichbare Grundstücke gezahlten Kaufpreisen (Vergleichspreisen) basieren und deshalb Vergleichswertverfahren, d. h. verfahrensmäßige Umsetzungen von Preisvergleichen sind. Alle Verfahren führen deshalb gleichermaßen in die Nähe des Verkehrswerts.

Wie geeignet das jeweilige Verfahren zur Ermittlung des Verkehrswerts ist, hängt dabei entscheidend von zwei Faktoren ab:

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

Zur Aussagefähigkeit der Verfahrensergebnisse

Grundstücke mit der Nutzbarkeit des Bewertungsobjekts werden aus den bei der Wahl der Wertermittlungsverfahren beschriebenen Gründen als Eigennutzungsobjekte erworben.

Die Preisbildung im gewöhnlichen Geschäftsverkehr orientiert sich deshalb vorrangig an den in die Sachwertermittlung einfließenden Faktoren. Der Verkehrswert wird daher vorrangig aus dem ermittelten Sachwert abgeleitet.

Grundsätzlich sind bei jeder Immobilieninvestition auch die Aspekte des Ertragswertverfahrens (eingesparte Miete, steuerliche Abschreibungsmöglichkeiten und demzufolge eingesparte Steuern) von Interesse. Zudem stehen die für eine marktkonforme Ertragswertermittlung (Liegenschaftszinssatz und marktübliche Mieten) erforderlichen Daten zur Verfügung. Das Ertragswertverfahren wurde deshalb stützend angewendet.

Zusammenstellung der Verfahrensergebnisse

Der Sachwert wurde mit rd. **25.000 €**,
der Ertragswert mit rd. **21.300 €** ermittelt.

Gewichtung der Verfahrensergebnisse

Da mehrere Wertermittlungsverfahren herangezogen wurden, ist der Verkehrswert aus den Ergebnissen dieser Verfahren unter Würdigung (d. h. Gewichtung) deren Aussagefähigkeit abzuleiten; vgl. § 6 Abs. 4 ImmoWertV 21.

Die Aussagefähigkeit (das Gewicht) des jeweiligen Verfahrensergebnisses wird dabei wesentlich von den für die zu bewertende Objektart im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Preisbildungsmechanismen und von der mit dem jeweiligen Wertermittlungsverfahren erreichbaren Ergebniszuverlässigkeit bestimmt.

Bei dem Bewertungsgrundstück handelt es sich um ein Eigennutzungsobjekt. Bezüglich der zu bewertenden **Objektart** wird deshalb dem Sachwert das Gewicht 1,00 (c) und dem Ertragswert das Gewicht 0,40 (a) beigemessen.

Die zur marktkonformen Wertermittlung **erforderlichen Daten** standen für das Sachwertverfahren in sehr guter Qualität (genauer Bodenwert, örtlicher Sachwertfaktor) und für das Ertragswertverfahren in sehr guter Qualität (ausreichend gute Mietangaben, örtlicher Liegenschaftszinssatz) zur Verfügung.

Bezüglich der erreichten Marktkonformität der Verfahrensergebnisse wird deshalb dem Sachwertverfahren das Gewicht 1,00 (d) und dem Ertragswertverfahren das Gewicht 1,00 (b) beigemessen.

Insgesamt erhalten somit

das Ertragswertverfahren das Gewicht $0,40 (a) \times 1,00 (b) = 0,400$ und

das Sachwertverfahren das Gewicht $1,00 (c) \times 1,00 (d) = 1,000$.

Das gewogene Mittel aus den im Vorabschnitt zusammengestellten Verfahrensergebnissen beträgt: $[25.000,00 \text{ €} \times 1,000 + 21.300,00 \text{ €} \times 0,400] \div 1,400 = \text{rd. } \mathbf{23.900,00 \text{ €}}$.

5.2 Verkehrswert

Der **Verkehrswert** für das mit einer Doppelgarage bebaute Grundstück

Gemarkung Abterode, Flur 8, Flurstück 131/13,
Gartenstraße 29, 37290 Meißnere
Gebäude- und Freifläche, 863 m²

-welches **nur von außen** besichtigt werden konnte-, wird entsprechend des im Vorabschnitt ermittelten gewogenen Mittels aus Sachwert und Ertragswert zum Wertermittlungstichtag 20.06.2023 mit rund

23.900 €

in Worten: dreiundzwanzigtausendneunhundert Euro

geschätzt.

Das Gebäude und das Grundstück wurden am 20.06.2023 durch Außenbesichtigung von mir besichtigt. Ich versichere das vorstehende Gutachten persönlich, parteilos, wirtschaftlich unabhängig und ohne persönlichem Interesse am Ergebnis verfasst zu haben.

Frielendorf, den 30.06.2023

Dipl. Ing. Kirsten Pitz-Epp
Zertifizierte Sachverständige, ZIS Sprengnetter-Zert (WG)

6. Schlussbemerkungen:

- Die Begutachtung des Grundstücks und des Gebäudes erfolgte ausschließlich im Rahmen der Verkehrswertermittlung für die Zwangsversteigerung. Die Sachverständige haftet für die Richtigkeit des ermittelten Verkehrswerts. Die sonstigen Beschreibungen und Ergebnisse unterliegen nicht der Haftung.
- Im Gutachten ggf. angegebene Aussagen des Eigentümers/Vertreters/Mieters/Nachbarn etc. wurden nur mündlich erteilt. Eine schriftliche Bestätigung liegt der Sachverständigen nicht vor. Eine Haftung der Sachverständigen für den Inhalt der Aussagen wird ausgeschlossen. Die Aussagen des Eigentümers etc. werden in dem Gutachten teilweise als Annahmen verwendet und als solche kenntlich gemacht. Sollten diese Annahmen nicht zutreffen, ist das Gutachten ggf. zu ändern.
- Die vorliegende Wertermittlung ist kein Gutachten zur Beurteilung der Bausubstanz der baulichen Anlagen. Im Zusammenhang mit der Erarbeitung des vorliegenden Verkehrswertgutachtens wurden keine Untersuchungen hinsichtlich Standsicherheit, Schall-, Wärme- oder Einhaltung von Brandschutzvorschriften sowie gezielte Untersuchungen zu Bauschäden und Baumängeln vorgenommen. Ebenfalls wurden keine Untersuchungen bezüglich Befalls durch tierische oder pflanzliche Schädlinge (in Holz oder Mauerwerk) oder hinsichtlich schadstoffbelasteter Bauteile durchgeführt.
- Ein Verkehrswertgutachten kann immer nur offensichtliche (Bau)Schäden und Umstände berücksichtigen, die durch Inaugenscheinnahme erfasst werden können. Bauteilzerstörende Untersuchungen wurden bei der Begutachtung des Gebäudes nicht durchgeführt. Augenscheinlich nicht erkennbare Bauschäden und Baumängel an der statischen Konstruktion sowie an anderen Bauteilen können somit im vorliegenden Gutachten auch nicht berücksichtigt sein.
- Des Weiteren wird darauf hingewiesen, dass ein Grundstück im Rahmen einer Verkehrswertermittlung generell nicht auf eventuell vorhandene Altlasten bzw. Bodenverunreinigungen untersucht wird. Die Beurteilung des Grund und Bodens im Hinblick auf das Vorhandensein von Altlasten wäre nur über das Entnehmen von Bodenproben und mittels der Erarbeitung eines Baugrundgutachtens möglich. Der oben ermittelte Verkehrswert unterstellt grundsätzlich einen kontaminierungsfreien Zustand des Grundstücks. Evtl. vorhandene Belastungen des Grund und Bodens müssten demnach gesondert wertmindernd in Ansatz gebracht werden. Es liegen zwar keine offensichtlichen Hinweise auf Belastungen vor, diese sind jedoch auch nicht auszuschließen.
- Das vorstehende Verkehrswertgutachten genießt Urheberschutz und wurde ausschließlich für den angegebenen Verwendungszweck erstellt. Eine Verwendung durch Dritte ist nur im Rahmen des angeführten Zwangsversteigerungsverfahrens zulässig. Eine andere Verwendung des Gutachtens bedarf grundsätzlich der schriftlichen Genehmigung der Verfasserin.
- Die im Gutachten und in den dazugehörigen separaten Anlagen enthaltenen Karten und Daten der Fa. on-geo GmbH sind urheberrechtlich geschützt. Sie dürfen nicht aus dem Gutachten separiert und/oder einer anderen Nutzung zugeführt werden.
- Im Rahmen des Zwangsversteigerungsverfahrens kann das Gutachten vom Amtsgericht im Internet oder sonstig veröffentlicht und an Dritte weitergegeben werden. Dies gilt auch für die betreibende Gläubigerin und deren Bevollmächtigte.

7. Quellenverzeichnis:

Literatur:

- (1) Dr. Sprengnetter, Hans Otto (Hrsg.):
Immobilienbewertung – Marktdaten und Praxishilfen, Bd. 1-4. Loseblattausgabe.
Sprengnetter Real Estate Services GmbH, Bad Neuenahr-Ahrweiler, 145. Ergänzungslieferung, Stand 05/2023
- (2) Dr. Sprengnetter, Hans Otto (Hrsg.):
Immobilienbewertung – Lehrbuch, Bd. 5-4. Loseblattausgabe. Sprengnetter Real Estate Services GmbH, Bad Neuenahr-Ahrweiler, 72. Ergänzungslieferung, Stand 04/2023
- (3) Sprengnetter (Hrsg.): Sprengnetter Books, Online Wissensdatenbank zur Immobilienbewertung
- (4) Geschäftsstelle der Gutachterausschüsse für Immobilienwerte beim Amt für Bodenmanagement Homberg (Efze): Immobilienmarktbericht 2023
- (5) Bernd-Peter Schäfer:
Die Wertermittlung in Zwangsversteigerungsverfahren. Seminarskript 05.06.2023

Informationen:

on-geo GmbH:

Daten-Service-Portal: Übersichtskarte, Stadtplan, Vergleichsmieten, Firma on-geo GmbH, Brienner Straße 12, 80333 München

Gemeinde Meißner:

Gemeindeverwaltung, Hinterweg 4 1, 37290 Meißner, Tel.: 05657-98 96-0

Kreisverwaltung Werra-Meißner-Kreis:

Hohner Straße 49, 37269 Eschwege. Baulasten: Tel.: 05651-302 0

Rechtsgrundlagen:

BauGB:

Baugesetzbuch in der jeweils zum Wertermittlungsstichtag gültigen Fassung

BauNVO:

Baunutzungsverordnung – Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke in der jeweils zum Wertermittlungsstichtag gültigen Fassung

ImmoWertV 21:

Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Grundstücken in der jeweils zum Wertermittlungsstichtag gültigen Fassung

BGB:

Bürgerliches Gesetzbuch in der jeweils zum Wertermittlungsstichtag gültigen Fassung

ZVG:

Zwangsversteigerungsgesetz in der jeweils zum Wertermittlungsstichtag gültigen Fassung

Fachspezifische Software:

Das Gutachten wurde unter Verwendung des von der Sprengnetter Real Estate Services GmbH, Bad Neuenahr-Ahrweiler entwickelten Softwareprogramms "Sprengnetter-ProSa" (Stand Januar 2023) erstellt

Anlagen zu 3 K 19/2023

8. Verzeichnis der Anlagen:

- Anlage 1: Regionalübersicht ca. 1:200 000
- Anlage 2: Stadtplanausschnitt 1:10.000
- Anlage 3: Auszug aus der Liegenschaftskarte 1:500
- Anlage 4: Objektfotos

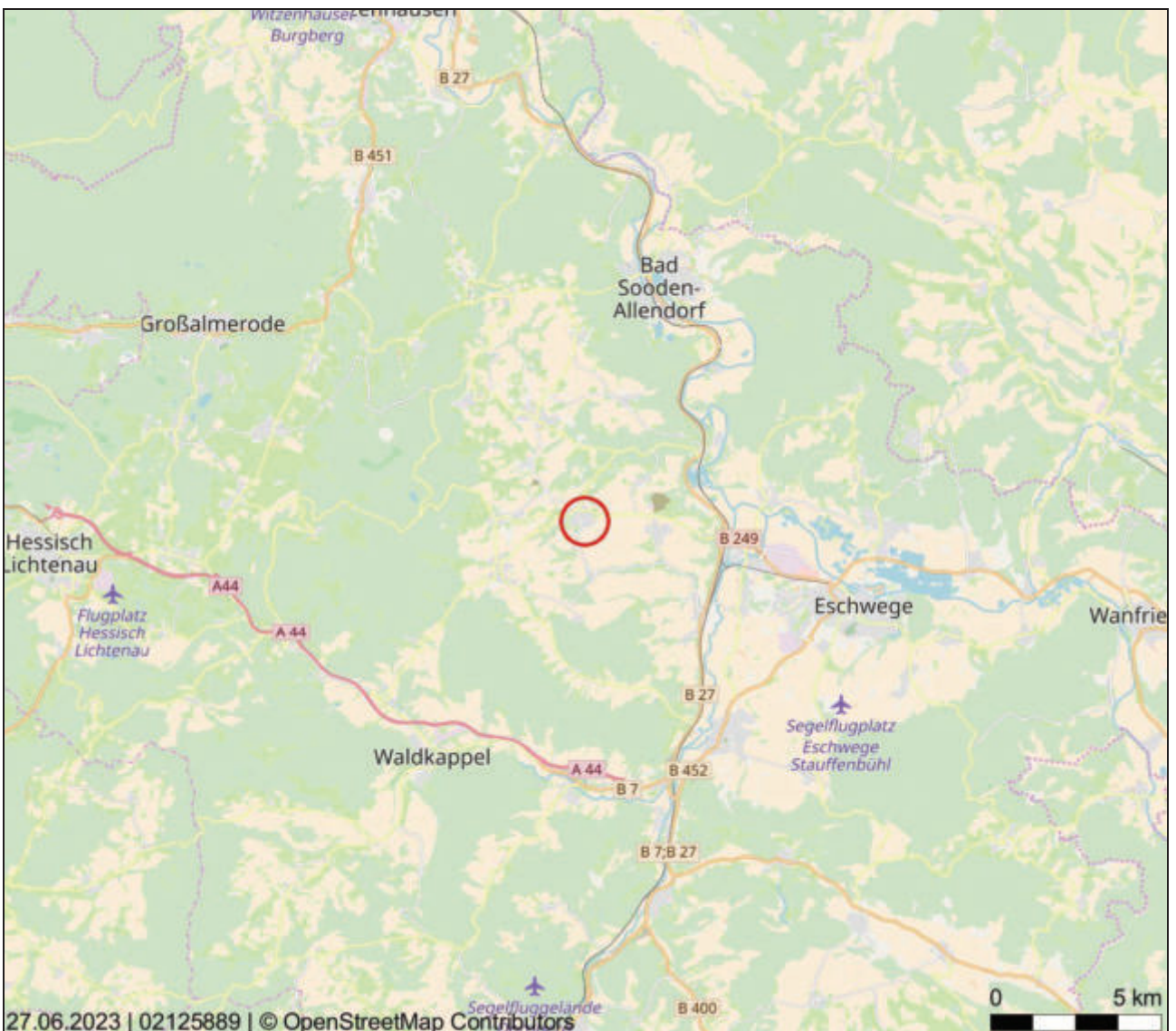
Anlage 1: Übersichtskarte MairDumont

37290 Meißner-Abterode, Gartenstraße 29



geoport

Nächste Autobahnanschlussstelle (km)	Anschlussstelle Waldkappel (7,0 km)
Nächster Bahnhof (km)	BAHNHOF ESCHWEGE WEST (4,2 km)
Nächster ICE-Bahnhof (km)	HAUPTBAHNHOF GÖTTINGEN (36,6 km)
Nächster Flughafen (km)	Kassel Airport (45,1 km)
Landeshauptstadt	Wiesbaden (172,9 km)
Nächstes Stadtzentrum (Luftlinie)	Bad Sooden-Allendorf, Stadt (7,0 km)



Die Region im Maßstab 1:200.000 inkl. ausgewählte Infrastrukturinformationen

Die Übersichtskarte stellt die Region im Maßstab 1:200.000 dar. Zusätzlich werden die Entfernungen zu den nächstgelegenen Zentren, Flughäfen, Bahnhöfen und Autobahnauffahrten ausgewiesen. Das Kartenmaterial basiert auf den Daten von © OpenStreetMap und steht gemäß der Open Data Commons Open Database Lizenz (ODbL) zur freien Nutzung zur Verfügung. Der Kartenausschnitt ist entsprechend der Creative-Commons-Lizenz (CC BY-SA) lizenziert und darf auch für gewerbliche Zwecke genutzt werden. **Datenquelle:** Infrastrukturinformationen: microm Mikromarketing-Systeme und Consult GmbH, Stand: 2022



Dieses Dokument beruht auf der Bestellung 02125889 vom 27.06.2023 auf www.geoport.de: ein Service der on-geo GmbH. Es gelten die allgemeinen geoport Vertrags- und Nutzungsbedingungen in der aktuellen Form.
Copyright © by on-geo® & geoport® 2023

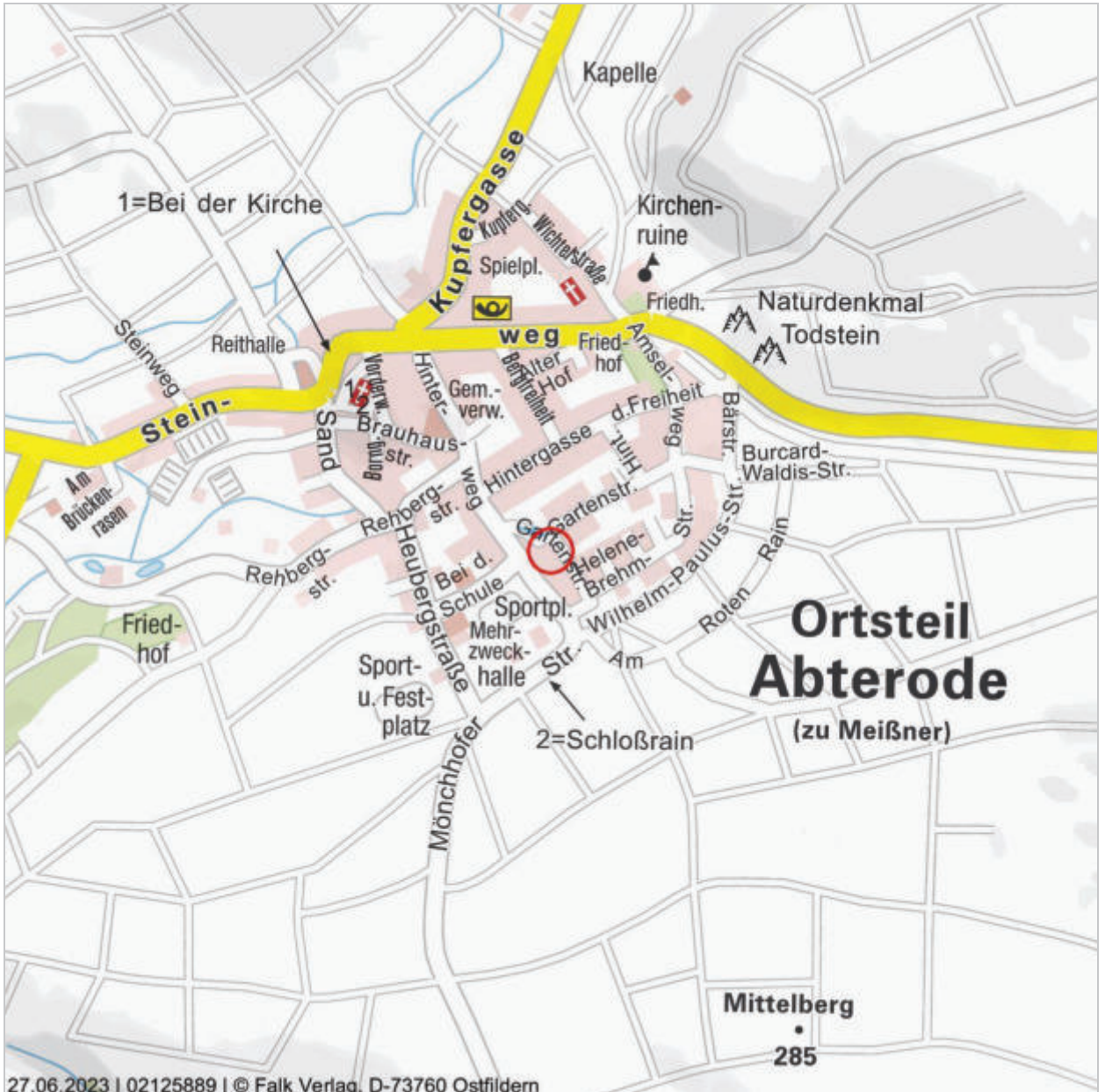
Seite

Anlage 2: Regionalkarte MairDumont

37290 Meißner-Abterode, Gartenstraße 29



geoport



27.06.2023 | 02125889 | © Falk Verlag, D-73760 Ostfildern

Maßstab (im Papierdruck): 1:10.000
Ausdehnung: 1.700 m x 1.700 m



0

1.000 m

Regionalkarte einfarbig mit Verkehrsinfrastruktur (Eine Vervielfältigung ist gestattet bis zu 30 Drucklizenzen.)

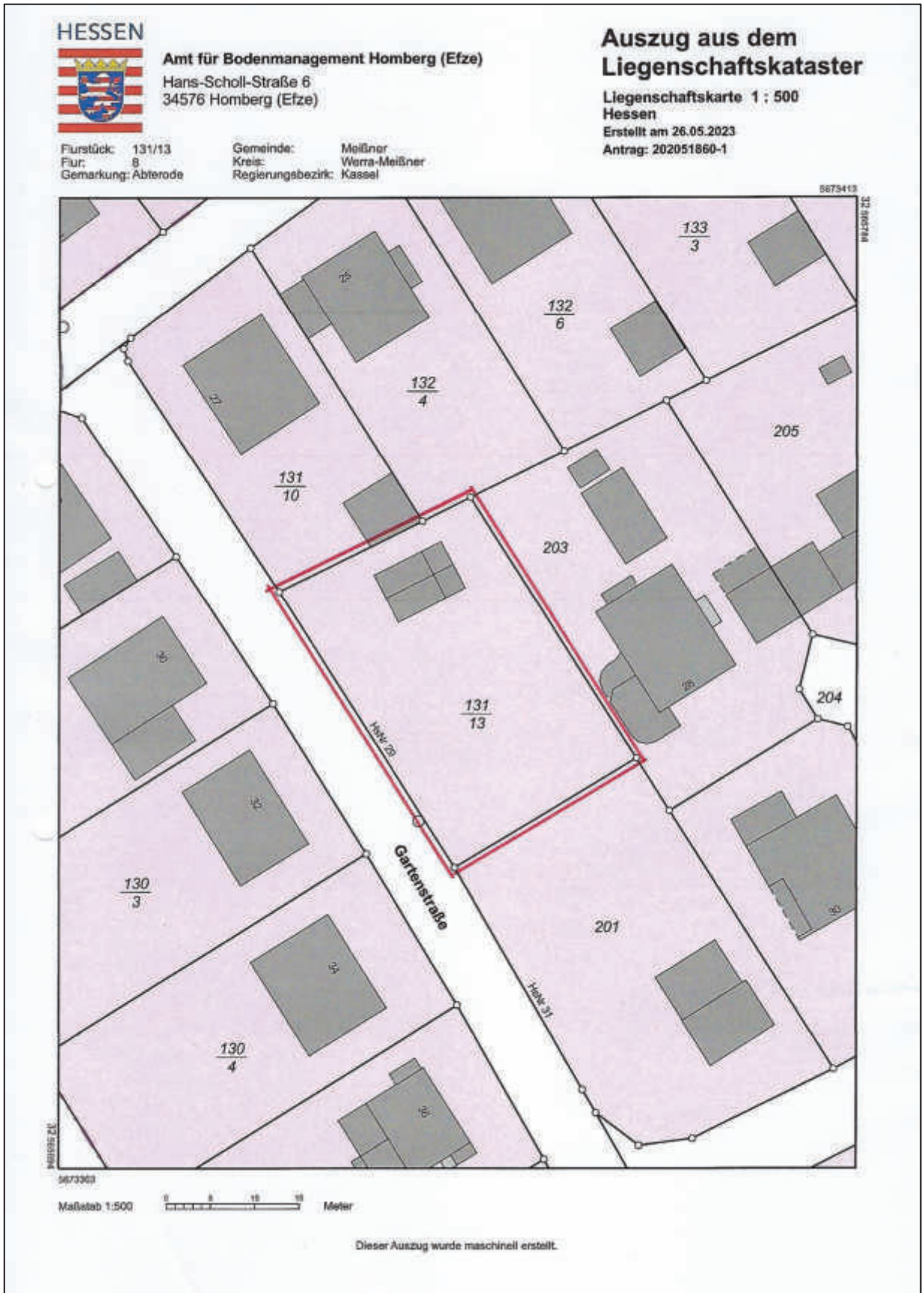
Die Regionalkarte wird herausgegeben vom Falk-Verlag. Er enthält u.a. die Bebauung, Straßennamen, Topografie und die Verkehrsinfrastruktur der Stadt. Die Karte liegt flächendeckend für Deutschland vor und wird im Maßstabsbereich 1:10.000 bis 1:30.000 angeboten. Die Karte darf in einem Exposé genutzt werden. Die Lizenz umfasst die Vervielfältigung von maximal 30 Exemplaren, sowie die Verwendung in Gutachten im Rahmen von Zwangsversteigerungen und deren Veröffentlichung durch Amtsgerichte. **Datenquelle** MAIRDUMONT GmbH & Co. KG Stand: 2023



Dieses Dokument beruht auf der Bestellung 02125889 vom 27.06.2023 auf www.geoport.de: ein Service der on-geo GmbH. Es gelten die allgemeinen geoport Vertrags- und Nutzungsbedingungen in der aktuellen Form. Copyright © by on-geo® & geoport® 2023

Seite

Anlage 3: Lageplan



Quelle: gds.hessen.de

Anlage 4: Objektfotos



Abb. 1: Umgebung, Gartenstraße von Nordwesten nach Südosten



Abb. 2: Straßenansicht von Westen



Abb. 3: Straßenansicht von Westen



Abb. 4: Straßenansicht, Westansicht



Abb. 5: Doppelgaragen, Straßenansicht



Abb. 6: Doppelgaragen Rückseite



Abb. 7: Doppelgaragen Rückseite



Abb. 8: Straßenansicht von Westen



Abb. 9: Straßenansicht von Südwesten



Abb. 10: Straßenansicht von Südwesten



Abb. 11: Straßenansicht von Westen



Abb. 12: Straßenansicht von Süden